



## **Chambre des classes moyennes**

***Avis d'initiative émis le 15 janvier 2007***

***« Politique du commerce de détail  
dans la Région de Bruxelles-Capitale »***

## SOMMAIRE

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| PREALABLES .....                                              | 3  |
| AVIS .....                                                    | 4  |
| 1. IMPLANTATIONS COMMERCIALES .....                           | 4  |
| 2. URBANISME COMMERCIAL .....                                 | 5  |
| 2.1 Plans urbanistiques.....                                  | 5  |
| 2.2 Procédures administratives.....                           | 6  |
| 2.3 Inventaire, observatoire et études de chalandise.....     | 6  |
| 2.4 Charges d'urbanisme et fiscalité .....                    | 7  |
| 2.5 Contrat de noyau commercial .....                         | 7  |
| 2.6 « Mix commercial » .....                                  | 7  |
| 2.7 Concertation et sécurité urbanistique.....                | 8  |
| 3. FONDS DE DEVELOPPEMENT .....                               | 8  |
| 4. OFFRE COMMERCIALE .....                                    | 9  |
| 5. FISCALITE.....                                             | 10 |
| 6. SECURITE ET ENVIRONNEMENT .....                            | 11 |
| 7. MOBILITE .....                                             | 12 |
| 8. STATIONNEMENT .....                                        | 14 |
| 9. CREATION D'ENTREPRISES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES ..... | 15 |
| 10.PROMOTION DU COMMERCE .....                                | 15 |
| 11.TOURISME .....                                             | 16 |
| 12.POLITIQUE D'EMPLOI .....                                   | 17 |
| 13.FORMATION DES COMMERÇANTS ET DE LEUR PERSONNEL.....        | 17 |

## **POLITIQUE DU COMMERCE DE DETAIL DANS LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

**Avis d'initiative de la Chambre des classes moyennes près le Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**15 janvier 2007**

---

### **PREALABLES**

La Chambre des classes moyennes, instaurée au sein du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, a été renouvelée le 21 septembre 2006.

La Chambre des classes moyennes, réunie ces 14 novembre 2006, 12 décembre 2006 et 15 janvier 2007, a entamé une réflexion sur la « Politique du commerce de détail dans la Région de Bruxelles-Capitale », dont le présent avis est le résultat. Le commerce de détail situé en Région de Bruxelles-Capitale bénéficie de l'image nationale et internationale de Bruxelles en liaison avec ses fonctions de capitale de la Belgique et de l'Union Européenne, tout comme la Région bénéficie des retombées économiques de ses commerces.

La Chambre des classes moyennes fonde sa réflexion sur les constats formulés par ses membres et sur les besoins exprimés par les commerces de détail dans la Région de Bruxelles-Capitale. Elle a dès lors abordé différents domaines qui influencent ou conditionnent le commerce de détail de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Chambre des classes moyennes est convaincue que la Région de Bruxelles-Capitale doit mettre tout en œuvre, d'une part, pour conserver les commerces de détail existants et en améliorer la qualité et le professionnalisme et, d'autre part, en vue de favoriser de nouvelles créations, elles-mêmes créatrices d'emploi. A côté des commerces de proximité et du commerce de détail, la Région doit également se préoccuper de l'implantation des grandes enseignes.

Certaines mesures éparses ont déjà été adoptées au niveau du commerce par la Région mais il convient de constater l'absence d'une politique globale de soutien et de dynamisation du commerce de détail. Par ailleurs, la Chambre des classes moyennes souligne à cet égard l'inexistence d'un sous-groupe de travail 'commerce' pourtant prévu dans le Plan d'action du Contrat Economie Emploi. Elle plaide dès lors pour la prise de mesures concrètes par les pouvoirs publics en la matière.

## AVIS

La Chambre des classes moyennes tient d'emblée à saluer la déclaration de politique régionale du 18 octobre 2006 en matière de politique pour le commerce. En effet, elle accueille favorablement l'annonce du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de disposer rapidement d'un Schéma de développement commercial, qui servira d'outil de référence pour ses choix en matière d'urbanisme commercial, et de soutenir également de nouveaux quartiers commerçants en difficulté, en fonction des disponibilités budgétaires. La Chambre des classes moyennes souhaite être associée à la mise en œuvre de ces mesures.

La Chambre souhaite mettre en exergue trois idées-force indispensables en matière de commerce :

1. **La mobilisation de moyens financiers, tant au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, que des communes, pour mener une politique ambitieuse de développement du commerce.** La Région de Bruxelles-Capitale doit profiter de son statut de capitale de l'Europe pour promouvoir sa ville, sa culture, ses monuments, sa gastronomie et ses commerces. Des moyens financiers suffisants doivent notamment permettre une promotion du commerce, un renforcement des investissements dans ce secteur, des rénovations du bâti et l'amélioration de l'environnement urbain (propreté, sécurité,...) des noyaux commerciaux.
2. Une **politique de mobilité et d'accessibilité plurimodale des noyaux commerciaux** prenant en compte les besoins économiques et les comportements de la clientèle.
3. La mise en œuvre d'une politique et d'outils notamment réglementaires pour assurer une **gestion rigoureuse des implantations des commerces tenant compte de l'incidence sur tous les commerces.**

## 1. IMPLANTATIONS COMMERCIALES

En vertu de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales<sup>1</sup>, le Collège des bourgmestre et échevins de la commune où l'implantation commerciale est projetée est l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation socio-économique des ensembles commerciaux de commerces de détail.

La Chambre des classes moyennes considère que le niveau communal n'est pas le niveau adéquat pour délivrer ce genre d'autorisation d'implantation. En effet, la plupart des communes n'ont pas les moyens techniques et humains pour instruire et traiter ces dossiers, ainsi que pour procéder aux arbitrages nécessaires. Elles basent donc principalement leur décision sur les dossiers élaborés par les consultants rémunérés par le promoteur du projet. Ces dossiers sont souvent incomplets et négligent l'évaluation du projet sur les commerces indépendants. Par ailleurs, les communes se trouvent dans une situation de concurrence les unes vis-à-vis des autres pour l'accueil de ces commerces. Le Collège échevinal n'a pas de réelle liberté d'action. La commune peut être sensible aux promesses de création d'emplois formulées par le promoteur. Enfin, la procédure d'autorisation tacite par la commune pose problème.

---

<sup>1</sup> 13 août 2004 - Loi relative à l'autorisation d'implantations commerciales. MB : 05-10-2004. Entrée en vigueur : 1 mars 2005.

Dès lors, la Chambre des classes moyennes considère nécessaire de modifier le **niveau de compétence relative à l'autorisation socio-économique**.

Pour la Chambre des classes moyennes, le commerce en général et le commerce mixte en particulier doit être stimulé. Pour ce faire, l'offre de commerce doit être diversifiée et la plus complète possible sans être toutefois excédentaire.

Dès lors faut-il, lors d'un projet d'implantation d'une grande surface commerciale, accorder une attention particulière au rôle de moteur de développement ou à l'impact déstructurant que peut représenter cette surface commerciale pour le commerce local. Il faut une sensibilisation active à l'implantation là où un renforcement du commerce local est possible et/ou souhaitable et mettre en œuvre des synergies entre petits et grands commerces (parkings partagés, publicité commune, ...).

Les **incidences de l'implantation de grands commerces** (spécialisés ou non) sur le commerce local existant doivent donc être minutieusement analysées.

## **2. URBANISME COMMERCIAL**

### *2.1 Plans urbanistiques*

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) limite l'implantation des grands commerces alimentaires, tandis que le commerce de proximité y est autorisé dans tout le tissu urbain.

Les « lisérés de noyaux commerciaux » ont pour vocation d'accueillir les commerces de tous types et de toute dimension.

Quant au grand commerce spécialisé, il est autorisé dans les lisérés de noyaux commerciaux mais également en zones périphériques (zones de mixité, administratives et d'industries urbaines).

Le Plan Régional de Développement (PRD) indique toutefois que le grand commerce spécialisé peut trouver sa place pour autant que, le tissu commercial existant, la qualité de vie et la mobilité soient préservés. Il établit également le principe d'éviter la création de nouveaux pôles commerciaux et que les nouvelles implantations commerciales soient concentrées dans les noyaux commerciaux existants.

Le PRAS quant à lui, identifie 104 lisérés de noyaux commerciaux et 33 galeries commerçantes.

La Chambre des classes moyennes plaide pour un renforcement de la politique des **noyaux commerciaux** et met l'accent sur le nécessaire maintien d'une offre suffisante de dispositif de base dans les quartiers via les commerces de détail.

La Chambre des classes moyennes déplore que le PRD n'ait pas fait l'objet de **mesures d'exécution et d'accompagnement** pour promouvoir des implantations de commerces de qualité nouveaux dans les noyaux commerçants existants et éviter que des projets commerciaux déstructurants voient le jour.

Elle estime qu'il importe de se concentrer au maximum sur les commerces au sein des noyaux commerciaux existants. En effet, la dissémination du négoce hors des quartiers commerçants est un facteur de diminution de leur attractivité. A cet égard, il faudrait pouvoir subsidier des déménagements de commerce acceptant de quitter un environnement commercial 'dédensifié' vers un emplacement vacant au sein d'un noyau plus dense. Exemple d'une mesure : l'intervention d'une commune dans 25% de frais (plafonnés à 3.720 €) engendrés par de tels transferts ou déménagements.

Il serait souhaitable que le **schéma de développement commercial de la Région de Bruxelles-Capitale** prévu pour le commerce de détail définisse clairement les types de commerces ayant pour vocation de s'implanter dans ou à proximité des noyaux commerçants existants ainsi que les types de commerces pouvant être admis en dehors de ces périmètres.

Les principes retenus dans ce schéma directeur pourraient ainsi être un outil pour sauvegarder le « mix commercial » des noyaux commerciaux existants, en faisant en sorte d'y maintenir ou d'y promouvoir un choix varié de commerces de qualité : équipement, soins de la personne, décoration, jouets, alimentation, activités de loisirs, etc., qui constituent leur armature commerciale.

Le schéma directeur doit être un outil qui identifie les spécialités et les points forts des quartiers commerçants et qui favorise la migration de commerces vers ces quartiers, afin de les densifier, les rendre plus compacts, organiser les synergies entre noyaux complémentaires et les rendre ainsi plus attractifs. Aussi, le schéma directeur pourrait inventorier les activités commerciales qui portent atteinte ou qui contribuent à l'image d'un quartier et son environnement, pour encourager uniquement l'installation des activités qui renforcent « l'identification commerciale » d'un quartier.

Les noyaux commerciaux existants doivent faire l'objet d'un renforcement, notamment par l'établissement de croisement entre différentes fonctions et certaines particularités tels que le caractère reconnaissable (cohérence des rues par exemple), 'l'hébergement' (tant au niveau de la sécurité que de l'environnement) et l'accessibilité (tant figuré que pratique). Certains services non-accessibles au public le samedi devraient être mis à l'étage.

L'objectif final est de permettre à la Région de Bruxelles-Capitale de garder son statut de premier pôle commercial du pays et d'améliorer le niveau de la qualité des commerces implantés dans les noyaux commerciaux.

## *2.2 Procédures administratives*

Assurer un réel équilibre entre les pôles commerciaux et les zones périphériques implique des modes de régulation au niveau de la législation. La Chambre des classes moyennes soutient une approche globale intégrée et demande d'éviter la multiplication systématique des pôles commerciaux. Elle propose les réformes suivantes :

1. Pour tout projet commercial d'envergure non situé en liséré de noyau commercial : obligation de réaliser une étude d'impact préalable sur l'ensemble du tissu commercial existant<sup>2</sup>, la mobilité et la qualité de la vie ;
2. Octroi préalable du permis socio-économique avant celui du permis d'urbanisme et/ou d'environnement<sup>3</sup>.

## *2.3 Inventaire, observatoire et études de chalandise*

La Chambre des classes moyennes demande que l'Observatoire du Commerce fournisse les outils, accessibles à tous les opérateurs économiques, tel que développé au point 4.

---

<sup>2</sup> y compris les commerces indépendants.

<sup>3</sup> La réalisation d'une telle étude d'impact permettrait aux autorités régionales de prendre leur décision en connaissance des tenants et aboutissants du projet d'implantation, d'avoir une perception claire des créations nettes d'emplois et de mettre éventuellement en œuvre des politiques correctrices. L'octroi avant d'introduire le permis urbanistique épargnerait au promoteur éconduit des dépenses administratives onéreuses inutiles. Les autorités communales quant à elles ne feraient plus l'objet de pressions pour octroyer le permis socio-économique dès le moment où elles auraient déjà délivré les permis urbanistiques.

## 2.4 Charges d'urbanisme et fiscalité

La Chambre des classes moyennes constate qu'à l'heure actuelle, les charges d'urbanisme que le promoteur d'un projet commercial d'envergure est amené à payer à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme, ne peuvent être affectées à un programme public de revitalisation des quartiers commerçants (même dans l'hypothèse d'un impact déstructurant important du projet en question). De même, la fiscalité régionale n'est pas utilisée pour attirer des enseignes locomotives et concentrer les nouveaux commerces dans les lisérés de noyaux commerciaux.

Elle propose cinq mesures :

1. instauration du régime de zone franche pour les lisérés de noyaux commerciaux et les galeries commerçantes identifiées au PRAS ;
2. modification de la réglementation relative aux charges d'urbanisme (et de parking), article 100 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat), pour élargir la liste des actes et travaux pouvant faire l'objet d'une affectation de charges d'urbanisme par l'autorité délivrant le permis d'urbanisme pour y inclure la contribution à des programmes publics de revitalisation des noyaux commerciaux (et non plus uniquement au logement et à la voirie) ;
3. exonération des charges d'urbanisme pour les grands commerces s'implantant dans les lisérés de noyaux commerciaux identifiés au PRAS et susceptibles de jouer le rôle de locomotive commerciale pour le quartier ;
4. paiement effectif des charges d'urbanisme pour les grands commerces s'implantant en dehors des lisérés de noyaux commerciaux identifiés au PRAS ;
5. mise en place d'outils statistiques permettant d'analyser l'impact des politiques urbanistiques.

## 2.5 Contrat de noyau commercial

Le PRD prévoit comme outil de revitalisation des noyaux commerciaux, le contrat de noyau commercial. Quelques 40 noyaux commerciaux en bénéficient à l'heure actuelle. La Chambre des classes moyennes plaide pour un élargissement du nombre de contrats de noyaux commerciaux sur base de critères objectifs et d'un **partenariat stratégique organisé avec et pour les associations commerçantes locales**.

## 2.6 « Mix commercial »

La Chambre des classes moyennes marque son soutien complet au renforcement prévu des noyaux commerciaux, en particulier en ce qui concerne le « mix commercial ». La concertation avec les commerçants concernés est à cet égard essentielle.

La Chambre des classes moyennes considère que créativité et innovation, dans une ville internationale telle que Bruxelles, doivent s'inscrire comme une devise. L'investissement dans des formes de formations créatives, la stimulation de coopérations commerciales, l'introduction par exemple du concept de commerces de proximité sont des options. Pour ce faire, la Chambre des classes moyennes demande la réalisation d'une étude qualitative sur les fonctions socio-économiques des commerces de proximité, « d'aujourd'hui et de demain » en Région bruxelloise<sup>4</sup>. En fonction de ce rôle socio-économique, des mesures de maintien ou de renforcement de ces commerces de proximité devraient être mises en oeuvre. En particulier, pour les commerçants de détail en entreprise unipersonnelle qui ont besoin d'une approche de soutien spécifique.

---

<sup>4</sup> La Chambre des classes moyennes se réfère à l'article 18 de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, qui donne actuellement aux Collèges des bourgmestres et échevins un outil de réglementation des implantations de magasins de nuit et de bureaux privés de télécommunication.

La Chambre des classes moyennes plaide également pour plus de créativité des pouvoirs publics bruxellois et associations de commerçants dans l'approche de la diversité : nouvelles opportunités commerciales et nouveaux groupes d'indépendants et de consommateurs (e.a. les nouveaux arrivants).

La présence de commerces et d'enseignes de qualité en suffisance est un gage de convivialité mais aussi de croissance économique et de bonne image de la ville. Il convient dès lors d'éviter le départ, des noyaux commerciaux, de locomotives commerciales, de favoriser l'implantation de commerces de qualité, de lutter contre le phénomène des surfaces inoccupées ainsi que de freiner l'installation des activités commerciales qui ne contribuent pas au caractère commercial des quartiers afin de favoriser une mixité commerciale de qualité (magasins de nuit, services de téléphonie, sex-shops).

La Chambre des classes moyennes demande que les autorités compétentes élaborent des règlements qui soumettent à autorisation préalable les implantations de magasins de nuit et de bureaux privés de télécommunication conformément à l'article 18 de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services.

### *2.7 Concertation et sécurité urbanistique*

Un urbanisme réussi repose sur la concertation et le consensus de l'ensemble des acteurs urbains, en évitant d'ignorer ou de sacrifier les intérêts légitimes de certains d'entre eux.

La sécurité urbanistique est aussi indispensable pour l'investisseur privé qui a besoin d'une vision claire et précise de la vocation et de l'avenir du quartier dans lequel il investit, au-delà du terme d'une législature régionale ou communale.

La concertation préalable aux différents projets d'aménagement des espaces publics, aux modifications de la voirie, à la circulation et au stationnement ainsi qu'à l'égard des projets urbanistiques dans les artères commerçantes n'est pas satisfaisante ; les commerçants ayant souvent le sentiment que leur avis n'est pas pris en compte. La Chambre des classes moyennes plaide, à cet égard, pour une approche plus concertée de tous les acteurs en présence.

## **3. FONDS DE DEVELOPPEMENT**

L'augmentation sensible dans certains quartiers des loyers commerciaux (au m<sup>2</sup>) et des prix des boutiques de certains périmètres aboutit à une disparition progressive de la diversité commerciale, et en particulier de commerces indépendants de qualité, dont la rentabilité ne permet pas de supporter de tels coûts.

La Chambre des classes moyennes estime que les communes et la Région pourraient s'inspirer de certains instruments utilisés dans d'autres pays et en France<sup>5</sup> en particulier, en créant par exemple au niveau communal un **Fonds pour le développement du commerce** présidé par un représentant des commerçants.

---

<sup>5</sup> La France dispose de deux instruments pour agir au niveau de l'immobilier dans les quartiers commerçants : le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) et des régies foncières telle que la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Est de Paris (SEMAEST). Le FISAC vise le financement d'opérations de création, d'entretien, de modernisation et d'adaptation de commerces et d'industries pour maintenir ou développer l'économie dans un quartier. Le Fonds finance des projets individuels et collectifs réalisés en partenariat avec la municipalité. Parmi les exemples de réalisation : rénovation de centres commerciaux, de marchés couverts, embellissement d'étalages, cofinancement d'opération d'animations de rue. La SEMAEST vise le développement des quartiers commerciaux en achetant des rez-de-chaussée commerciaux dans certains quartiers. Elle contrôle ainsi quelque 15 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale. Le but poursuivi est de garantir une certaine diversité commerciale et d'éviter les effets de la spéculation immobilière.

La Chambre des classes moyennes plaide pour **la création d'un tel fonds communal pour le développement du commerce**, sous la forme d'une structure mixte présidée par un représentant des commerçants, avec comme moyens financiers l'apport des ex-recettes issues des taxes affectant les activités commerciales comme par exemple les charges d'urbanisme payées par certaines entreprises de la grande distribution et des fonds privés, notamment des commerçants, éventuellement sous la forme d'une cotisation de solidarité. Une opération pilote pourrait être adoptée dans les quartiers dans lesquels existe un consensus au niveau des commerçants.

Ce type d'instrument pourrait financer les travaux de rénovation des locaux professionnels, façades, vitrines et déménagement de commerces situés dans les artères commerçantes identifiées au PRAS et ne dépassant pas une superficie commerciale de 200 à 300 m<sup>2</sup> organisés dans le cadre d'une politique d'encadrement proactive et d'un programme global échelonné dans le temps et centre sur des périmètres identifiés comme stratégiques et prioritaires. *Une telle mesure a ainsi permis la rénovation de 800 commerces en deux ans à Nancy.*

En prenant de telles mesures d'encouragement, sous forme de primes modestes ou d'avantages financiers, le pouvoir public joue un rôle régulant et parfois corrigeant.

Par ailleurs, agir sur des périmètres identifiés et échelonnés dans le temps suscite un effet d'entraînement de la part des opérateurs économiques, commerçants et propriétaires. Ce type de politique permettrait de construire progressivement un environnement commercial de qualité dans les artères commerçantes où ce dernier est défaillant.

#### 4. OFFRE COMMERCIALE

La Chambre des classes moyennes estime devoir disposer d'informations<sup>6</sup> quantitatives et qualitatives sur l'environnement commercial en Région de Bruxelles-Capitale. Elle souligne que le PRD prévoit (Priorité 6) que « *l'évolution de l'offre de surfaces commerciales devra faire l'objet d'un monitoring permanent. L'Observatoire (du commerce) permettra de créer, au départ d'une typologie des noyaux commerciaux, un outil de monitoring permettant d'optimiser l'utilisation des surfaces commerciales. Cet Observatoire sera accessible tant aux communes qu'au secteur privé.* » Cependant, force est de constater que l'**Observatoire du commerce**<sup>7</sup> n'a, à ce jour, pas mis sur pied un tel inventaire, de sorte que la Région ne dispose d'aucun outil de monitoring d'aide à la décision en matière de localisation et de politique commerciale.

Pour cette raison, la Chambre demande la réalisation effective d'un inventaire de tous les commerces implantés en Région bruxelloise ainsi que la réalisation périodique d'une étude sur les consommateurs et chaland<sup>8</sup>. La réalisation d'études comparatives (« benchmark ») avec d'autres villes belges et européennes serait aussi particulièrement souhaitable.

---

<sup>6</sup> Parmi les informations utiles, mentionnons :

- les données générales sur le quartier en termes démographiques et sociologiques ;
- l'inventaire des capacités de stationnement ;
- la description de l'offre commerciale et ses évolutions (types de commerces, superficie, nombre de cellules vides, niveau des loyers, statut juridique du gérant, indicateurs de vitalité commerciale) ;
- l'identification des spécialisations du pôle commercial, l'étendue de la zone de chalandise, des pôles concurrents ;
- l'analyse de la demande et des enquêtes auprès des ménages.

<sup>7</sup> L'Observatoire du commerce fait partie de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>8</sup> L'exemple de plusieurs villes en France démontre la faisabilité de tels outils accessibles à tous les opérateurs économiques.

La Chambre trouve également utile de mener des enquêtes auprès des navetteurs, habitants et touristes quant à leurs besoins et attentes à l'égard des commerces bruxellois (heures d'ouverture, soldes, ...) et de mener une étude comparative (« benchmark ») sur les pratiques commerciales en Europe.

Comme évoqué dans le point 2.6 sur le mix commercial, la Chambre des classes moyennes demande la réalisation d'une étude qualitative sur les fonctions socio-économiques des commerces de proximité « d'aujourd'hui et de demain » en Région bruxelloise.

Par ailleurs, la Chambre des classes moyennes estime utile de pouvoir centraliser toutes ces données existantes soit sur un site internet spécifique, soit sur les sites des différents pouvoirs publics (Région, communes, CPAS, etc.) ou un lieu central accessible au public.

Enfin, la non-adaptation du commerce à l'évolution du quartier et des habitudes de consommation est un constat du Centre pour entreprises en difficulté de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles, alors que de nouvelles formes de commerce surgissent et se développent par ailleurs (vente via le web, ...). La Chambre des classes moyennes estime dès lors intéressant d'approfondir le sujet, comme l'amélioration du dispositif de veille stratégique pour le rendre facilement compréhensible et utilisable pour les commerçants : informations vers les commerçants, possibilité de vérifier son positionnement par rapport à l'évolution du quartier.

## 5. FISCALITE

La Chambre des classes moyennes plaide pour un abaissement significatif de la fiscalité régionale et non pas *a priori* pour un système de subsides. A ce propos, elle demande que les dispositifs d'aides publiques aux commerçants fassent l'objet d'une campagne d'information à l'égard de ces derniers.

La Chambre des classes moyennes rappelle au Gouvernement sa promesse de suppression totale de la taxe régionale forfaitaire, frappant e.a. les indépendants, et l'encourage à continuer dans cette voie.

Les communes bruxelloises imposent aux commerces un grand nombre de diverses taxes, redevances et de perceptions. Ces formes de fiscalité sont différentes selon la commune.

Face à la pléthore de ces taxes disparates, coûteuses à enrôler et mal vécues par les acteurs économiques concernés (entreprises en général et commerces en particulier), la Chambre des classes moyennes marque son soutien à l'initiative du Gouvernement de donner en 2007 la priorité au Pacte Fiscal avec les communes<sup>9</sup>, dans le cadre du Contrat pour l'économie et l'emploi.

La Chambre des classes moyennes émet au Gouvernement les suggestions suivantes :

- en matière de fiscalité locale, obligation de **définition par le pouvoir de tutelle des lignes directrices et des limites précises**. L'ensemble des taxes locales devrait être globalisées en une seule perception annuelle qui simplifierait la diversité des taxes pour les acteurs économiques et faciliterait la comparaison entre les communes, provinces et Régions du pays.
- **mise en place d'une entité administrative indépendante pour statuer sur les recours contre les enrôlements de taxes communales**. Aujourd'hui, en effet, ce sont les communes elles-mêmes qui statuent en premier recours. Elles sont donc

---

<sup>9</sup> Avec notamment la création d'un Fonds régional de compensation fiscale.

juges et parties. S'il est vrai qu'en cas de rejet de la réclamation, le tribunal de 1<sup>ère</sup> instance offre une possibilité d'appel, c'est une procédure lourde qui nécessite le recours à un avocat. L'organe de recours à constituer devrait être composé paritairement par des représentants des commerçants et des représentants des communes –afin de favoriser la neutralité de ses décisions– et présidée par un magistrat. Son avis devrait obligatoirement être sollicité a priori en matière de taxation communale et serait évidemment contraignant pour les communes. Enfin, tout recours sur le fond d'une taxe, introduit individuellement et accueilli favorablement, devrait engendrer automatiquement l'annulation de la taxe concernée.

- **révision à la baisse des revenus cadastraux et du précompte immobilier des immeubles commerciaux dans les lisérés de noyaux commerciaux**, en particulier ceux faisant l'objet de programmes publics de revitalisation et ceux devenus inaccessibles aux commerces. Le gouvernement bruxellois devrait entamer des démarches à ce sujet avec le gouvernement fédéral.

En ce qui concerne le niveau communal, la Chambre des classes moyennes émet les propositions suivantes.

- **Réalisation d'un inventaire et d'un audit coût-bénéfice des taxes locales et suppression des moins rentables** d'entre elles au profit des additionnels communaux. Les communes devraient regrouper le plus possible de taxes pour en tirer un meilleur rendement et, de cette manière, diminuer le coût pour la petite entreprise ;
- **Suppression de toutes les taxes désuètes, inadaptées et incohérentes**, (par rapport à des aides octroyées par ailleurs aux entreprises), comme par exemple les taxes sur le personnel occupé, les ordinateurs, ... En effet, il est incohérent d'octroyer des aides et facilités aux entreprises qui engagent du personnel tout en taxant, au niveau local, le nombre de salariés employés par ces mêmes entreprises... Il est tout aussi incohérent d'inciter les petites et moyennes entreprises à entrer dans les technologies nouvelles en octroyant des chèques TIC tout en taxant les ordinateurs ;
- **Réaffectation des taxes communales grevant les activités d'animation urbaine**. Par exemple, la taxe sur les enseignes qui sont des facteurs fondamentaux de l'attractivité commerciale et de la sécurité ambiante des artères commerçantes et la taxe sur les parkings payée par les entreprises de la grande distribution dont le produit devrait être affecté au financement d'actions de promotions économiques ou commerciales (animations, initiatives touristiques, ...) ;
- **Globalisation de l'ensemble des taxes locales en une seule perception annuelle**. Ce regroupement aurait un double avantage : simplifier la diversité des taxes pour les acteurs économiques et faciliter la comparaison entre les communes, provinces et Régions du pays ;
- Enfin, amélioration de l'**information des commerçants** sur les objectifs, la perception et l'affectation des actuelles taxes locales (redevances y compris).

## 6. SECURITE ET ENVIRONNEMENT

Les communes bruxelloises ont conclu des contrats de sécurité et de prévention avec l'Etat fédéral et/ou des contrats de prévention avec la Région.

Or, un sentiment d'insécurité perdure dans certains quartiers. Les politiques à mettre en œuvre doivent revêtir un caractère transversal. Le renforcement de la sécurité ne se limite pas aux seules mesures policières mais passe aussi par des politiques menées au niveau de l'enseignement, de l'urbanisme, de la lutte contre le chômage, de l'éclairage, de la mixité des commerces...

Parmi les mesures souhaitées par les commerçants bruxellois, relevons :

1. L'information et la formation des indépendants et de leur personnel en matière de techniques de prévention (organisationnelles, électroniques....) ;
2. L'instauration d'incitants fiscaux destinés à la sécurité des commerçants ;
3. La généralisation de l'installation d'un bouton d'alarme reliant directement le commerçant au commissariat ;
4. Le développement de l'éclairage public le soir lié aux heures d'ouverture des commerces ;
5. L'éclairage des vitrines avec modernisation des compteurs et un tarif privilégié pour l'éclairage des vitrines la nuit dans le cadre d'un partenariat entre les noyaux commerciaux, les sociétés d'électricité et les communes ;
6. Le placement de davantage de caméras de surveillance effectives dans certains endroits stratégiques, tant à l'intérieur des commerces que dans l'espace public ;
7. Des opérations régulières de nettoyage des graffitis et tags ;
8. Une enquête sur les délais d'intervention des forces de l'ordre ;
9. Une plus grande présence de la police (ou de leurs conseillers techno préventifs) sur le terrain ;
10. L'engagement par la commune de stewards pour toutes les rues commerçantes ;
11. La mise sur pied par les communes d'une police environnement-propreté ;
12. Illuminer et colorer les quartiers commerçants ;
13. La prise de mesures concrètes pour lutter contre la mendicité et ses causes.

Les commerces bruxellois, trop souvent confrontés aux vols en magasins et aux petits délits, demandent que le Gouvernement sensibilise le niveau fédéral et les Parquets à cette problématique et à ses conséquences.

## **7. MOBILITE**

La mobilité et l'accessibilité sont au cœur de la dynamique des artères commerçantes bruxelloises.

La politique en matière de mobilité et d'accessibilité doit tenir compte de l'univers ultra concurrentiel qui caractérise le secteur de la distribution de la Région de Bruxelles-Capitale, qui s'opère entre différents types et formes de commerces (pôles commerciaux, centres commerciaux,...) et selon leur localisation (centre-ville, hyper centre, périphérie, province,...) et qui s'explique également par le contexte d'un plus grande mobilité et d'une moins grande fidélité du consommateur.

Les concentrations commerciales périphériques peuvent sérieusement concurrencer les commerces de centre-ville et de l'hyper centre, et cela d'autant plus si elles disposent en plus d'avantages comparatifs au niveau de l'accessibilité.

De plus, la clientèle des commerces de l'hyper centre de la Région de Bruxelles-Capitale se compose principalement d'acheteurs de banlieue, appartenant très souvent aux classes de revenus moyens et supérieurs qui se déplacent principalement en voiture et consomment plus que le consommateur habitant à Bruxelles. Le maintien de cette clientèle éloignée est crucial pour la santé économique des noyaux commerciaux tels que ceux de l'hyper centre (bas de la ville, haut de la ville, Sablon).

L'accessibilité des commerces constitue par conséquent un élément fondamental de l'attractivité commerciale. Dans un tel contexte, il est primordial que les plans de circulation maintiennent, voire améliorent, l'accessibilité des commerces bruxellois, aussi bien pour les piétons que par tous les moyens de transport, en ce compris l'automobile qui demeure largement prépondérante pour les déplacements liés à l'achat et aux loisirs dans de nombreux noyaux commerciaux, en particulier à vocation supra régionale, régionale et intercommunale.

La Chambre des classes moyennes plaide pour des **plans de circulation plurimodaux** qui se préoccupent de l'approvisionnement des commerces en ville, mais également de l'accessibilité pour les clients non-motorisés.

La Chambre des classes moyennes plaide donc pour les mesures suivantes :

- La mise en œuvre du RER et l'amélioration qualitative des transports en commun (fréquence rapide, pas de rupture de charges, horaires adaptés) pour réduire les déplacements domicile-travail en automobile ;
- L'intensification des plans d'entreprises par divers incitants notamment fiscaux ;
- La prise en compte dans l'octroi des permis des besoins en stationnement des véhicules générés par la construction de nouveaux immeubles de logement ;
- Une politique de promotion de la « voiture propre » ;
- Le réaménagement majeur des voiries dans les noyaux commerciaux doit faire l'objet d'une demande de permis de type socio-économique ;
- La réalisation préalable d'études d'incidences neutres et scientifiques sur le plan de la mobilité et sur le plan socio-économique, lors des changements majeurs des plans de circulation automobile dans les noyaux commerciaux. Les projets en cours d'élaboration dans le centre-ville visant à réduire de moitié les bandes de circulation des boulevards centraux et du boulevard Pacheco et la mise en piétonnier de la rue Marché aux Herbes, n'ont jusqu'à présent fait l'objet d'aucune étude d'incidence économique valable. De tels projets sont de nature à organiser l'inaccessibilité dans les quartiers commerciaux pour la clientèle d'origine régionale et supra régionale ;
- Le changement majeur de l'environnement commercial (réaménagement, changement de la circulation, ...) doit s'opérer en étroite concertation avec les associations commerçantes locales ;
- La mise en œuvre de parkings de dissuasion aux entrées principales de la Région combinée avec des transports en commun conduisant rapidement le consommateur aux centres-villes, doit aussi être réalisée.

Par ailleurs, la mobilité et donc l'accessibilité de nombreux commerces sont aussi mises à mal par des travaux de voirie, sur des bâtiments voisins, ... Pour mieux faire face à ces désagréments, une concertation avec les commerçants doit être systématiquement organisée d'une part. D'autre part, une meilleure coordination entre communes est nécessaire lors de la réalisation de travaux et d'aménagement des voiries présentes sur plusieurs communes.

Enfin, préalablement à la création de tout piétonnier, la Chambre des classes moyennes estime nécessaire que soient réalisées une étude de flux sur les quartiers environnants et une étude des impacts socio-économiques, tant pour les structures commerciales existantes que pour l'environnement proche.

## 8. STATIONNEMENT

Les situations sont bien évidemment contrastées et différentes selon les quartiers commerçants. Certains d'entre eux ont une vocation locale avec une clientèle proche. A l'inverse, les quartiers à vocation suprarégionale, pôles d'emplois importants, attirent une clientèle relativement importante venant de l'extérieur de la capitale.

En corollaire, la politique de mobilité nécessite une approche différenciée en fonction de la zone de chalandise et l'origine de la clientèle.

A noter que le PRD prévoit une telle approche : « *la problématique du parking doit faire l'objet d'une approche plus concertée tenant compte des besoins des clients et de ceux des résidents* ».

D'après les commerçants, la politique de mobilité passe par une meilleure organisation de la fonctionnalité du **stationnement** et par une série de mesures parmi lesquelles :

- L'examen, sans tabou, des possibilités de transformer des terrains, bâtiments ou sous-sols inoccupés en parkings de proximité, voire d'investir dans de nouveaux parkings souterrains privés et publics ;
- La réalisation de partenariats avec les propriétaires d'immeubles dotés de parkings souterrains afin de partager des emplacements le soir et le week-end ;
- La négociation avec les exploitants de parkings publics de tarifs favorisant le stationnement de courte durée avec le premier quart d'heure gratuit ;
- Une meilleure information sur la localisation, l'accès et la disponibilité des parkings publics en éditant et distribuant à tous les habitants de la Région une carte reprenant tous les parkings disponibles ;
- L'investissement dans des parkings sécurisés (lumière et surveillance), de qualité (confort, horaires adaptés, toilettes...), dotés de tarifs attractifs (premier quart d'heure gratuit et progressivité), avec une signalisation adéquate ;
- Le fléchage et la signalisation des parkings publics et privés en amont des entrées du quartier avec indication du nombre de places disponibles en temps réel au moyen de panneaux lumineux, d'un site Internet,... Le récent système de guidage pour parking en fonctionnement proposé par le Ministre bruxellois de la mobilité mérite d'être élargi à un plus grand nombre de quartiers. ;
- L'organisation en voirie du stationnement riverain : interdit dans les rues commerçantes entre 10 heures et 16 heures mais octroi de cartes de riverains personnalisées pour le stationnement dans les rues adjacentes ;
- L'organisation en voirie du stationnement rotatif avec le premier quart d'heure gratuit et la progressivité ;
- La mise à disposition de parkings souterrains en suffisance dans les nouveaux immeubles de logement ;
- L'augmentation des places de parking dévolues à la livraison et au déchargement et le contrôle effectif et le respect des zones de livraison ;
- La vérification et, si nécessaire, l'augmentation de places de parking dévolues à la livraison ;

- L'amélioration de la qualité des services et du confort des transports en commun (davantage de places assises, horaires adaptés, moins de ruptures de charge,...) ;
- La multiplication des emplacements de parage pour vélos et cyclomoteurs sécurisés dans les quartiers commerçants.

## **9. CREATION D'ENTREPRISES ET FORMALITES ADMINISTRATIVES**

De nombreuses organisations privées de services aux nouvelles entreprises existent en Région de Bruxelles-Capitale. Les guichets d'entreprises et leur service d'accompagnement sont nécessaires. La Chambre souligne sa position développée lors de la première évaluation (2005-2006) du Contrat pour l'économie et l'emploi<sup>10</sup>, plus précisément dans le chantier 15, pour lequel la Chambre rappelait que les organisations d'aide et de soutien aux PME & TPE et les offices de création d'entreprises du secteur privé proposent leur collaboration avec le secteur public, à l'instar de ce qui a pu se réaliser pour le Plan de transmission d'entreprises. Par ailleurs, les communes pourraient accroître les moyens de leur service des classes moyennes qui joue le rôle de guichet d'information en orientant les entrepreneurs/chefs d'entreprises.

Enfin, paradoxalement, la facilité avec laquelle un commerce peut être ouvert suite à la simplification administrative<sup>11</sup>, constitue l'une des causes des difficultés rencontrées ultérieurement par le commerçant. Trop de commerçants se lancent encore à la légère dans la création de leur entreprise, souvent sans étude d'implantation, avec un manque de compétence au niveau de la gestion de leurs activités, ...

La Chambre des classes moyennes propose donc :

- de sensibiliser le futur commerçant à réfléchir à son projet par la rédaction systématique d'un business plan (faisabilité, étude d'implantation) et d'un plan financier (comme pour les sociétés à responsabilité limitée) ;
- de privilégier l'encadrement opérationnel sur le terrain qui est, selon la Chambre, tout aussi essentiel (formation dans les différents domaines de gestion, suivi et accompagnement, ...) ;
- d'inciter les pouvoirs publics à :
  - améliorer l'e-gouvernement (avec notamment l'instauration d'un accusé de réception des documents officiels, l'instauration d'un délai maximal de réponse, ...) ;
  - octroyer des formations de base aux agents afin de les sensibiliser aux réalités des petites et moyennes entreprises (par exemple en gestion d'entreprise).

## **10. PROMOTION DU COMMERCE**

La Région de Bruxelles-Capitale recouvre des activités commerciales diverses et de grande qualité. La promotion du commerce est en ce sens fondée : le commerce à Bruxelles reste encore trop méconnu des consommateurs, qu'ils soient bruxellois ou non.

<sup>10</sup> Rapport du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2006 concernant la première évaluation annuelle (2005-2006) du Contrat pour l'économie et l'emploi.

<sup>11</sup> Sauf permis jugés encore trop complexes et longs.

La Chambre des classes moyennes formule les recommandations suivantes :

- Les commerçants sont par nature plutôt sceptiques quant à de nouvelles initiatives. Trop de choses ont été lancées antérieurement sans suivi. Leur confiance dans de nouveaux projets est relative. La communication initiale des acteurs économiques (commerçants) doit être pensée dès le départ, pour espérer les impliquer. Ils ne devraient pas apprendre les initiatives seulement par voie de presse. Un planning annuel avec des thèmes qui attirent la clientèle est nécessaire.
- Il semble opportun de mobiliser les commerçants d'un même quartier vers un objectif commun et d'améliorer la visibilité des commerces par quartier. Chaque quartier a son histoire, son entité, son enseigne qui ne sont pas suffisamment mises en valeur auprès des entreprises avoisinantes, des habitants et des touristes. Cela implique la stimulation de la dynamique des gérants de commerces de proximité et des petits commerces (anticipation de l'évolution du voisinage, tendance sociale comme le vieillissement, petites cellules familiales, augmentation des familles avec deux salaires, ...).
- Il en ressort que dans le type d'actions de promotion, une gradation doit être prévue. Il semble préférable d'initier dans un premier temps des actions plutôt passives (qui ne demandent pas trop d'implication du commerçant) et seulement dans une seconde phase, des actions plus actives (la pro-activité du commerçant est alors sollicitée).

La Chambre des classes moyennes demande de prendre en considération les pistes d'actions suivantes :

1. Elaboration d'une véritable campagne d'information régionale avec la mise en place d'un logo et d'un slogan fort (avec support affiches et mailing).
2. Réalisation d'une campagne de Marketing visuelle et audiovisuelle mettant en valeur le commerce de proximité (spots TV et radios).
3. Sensibilisation de la population à la fonction socio-économique des commerces, via par exemple la création, par la commune en collaboration avec les petits commerçants, d'un bon de valeur pour les nouveaux habitants.
4. Elaboration avec la STIB d'un programme multimédia dans les véhicules « tram/métro/bus » informant les passagers des offres commerciales des quartiers traversés par la voirie et élaboration d'un feuillet d'informations commerciales spécifiques par ligne.
5. Centralisation des informations sur le commerce à Bruxelles pour tout un chacun et pour les visiteurs étrangers : site internet et carnet d'adresses/d'informations, ... Réalisation de films pouvant tourner en boucle dans les hôtels, les administrations et les bureaux de poste.
6. Utilisation des vitrines vides pour promouvoir des expositions et autres informations d'intérêt général.
7. Examen de la faisabilité d'une carte régionale de fidélité.
8. Enfin, éclairage le soir des vitrines « qualitatives » (où un effort de présentation est constaté) à l'aide de subsides ou réductions obtenues des fournisseurs d'énergie.

## 11. TOURISME

Le tourisme professionnel et de loisir est créateur de valeur ajoutée pour le secteur du commerce de détail. Les attractions, les musées, le patrimoine, les congrès et réunions internationales en sont les locomotives.

La Région de Bruxelles-Capitale souffre d'une pénurie en matière d'infrastructures d'accueil de congrès. La réouverture du Palais des Congrès tarde. Il en va de même pour le projet de construction d'un Centre de conférence de grande capacité d'accueil.

La Région a également besoin d'une politique ambitieuse, en matière d'animations et d'événements de dimension régionale et supra-régionale, planifiée à long terme. Dans ce cadre, pour augmenter l'attractivité, une politique d'envergure d'illumination et d'éclairage doit être menée, notamment des bâtiments à valeur patrimoniale, en particulier dans les quartiers à proximité des noyaux commerciaux touristiques. Par ailleurs, pour renforcer l'image et l'attractivité de la capitale de l'Europe, une politique de 'city marketing (promotion, attraction cohérente et animation professionnelle ambitieuse)<sup>12</sup> doit être mise en œuvre. La Région doit être appuyée de moyens suffisants et valorisée par une communication efficace associant tous les acteurs concernés, en ce compris les commerçants (voir point 10).

Celle-ci doit, par ailleurs, être la plaque tournante pour l'organisation de voyages de et vers les villes et pays avoisinants. Pour ce faire, il faut rechercher, en coopération avec les tours opérateurs, à développer les séjours touristiques.

Soulignons également, pour cette compétence de tourisme, la nécessité de voir les deux Communautés collaborer et d'y associer activement Bruxelles International – Tourisme & Congrès (BITC).

En ce qui concerne le BITC, la Chambre des classes moyennes regrette de ne pas avoir jusqu'à présent été sollicitée pour participer à ses organes de gestion. Elle estime devoir en faire partie ; ceci afin que le secteur du commerce soit associé à la politique économique en matière de tourisme en Région bruxelloise d'une part, et, d'autre part, afin d'avoir une vue effective sur le fonctionnement actuel du BITC.

Se pose également la problématique de la visibilité et de la promotion de l'offre commerciale des noyaux commerciaux spécialisés.

## **12. POLITIQUE D'EMPLOI**

La Chambre des classes moyennes renvoie à sa position prise dans le cadre de la première évaluation (2005-2006) du Contrat pour l'économie et l'emploi du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale<sup>13</sup>.

## **13. FORMATION DES COMMERÇANTS ET DE LEUR PERSONNEL**

La Chambre des classes moyennes demande l'élargissement de l'accès des chèques langues et TIC aux indépendants, aux gérants et au personnel des petites entreprises.

Certains types de commerces sont confrontés au problème du manque de qualification des travailleurs. Pour y palier, la Chambre des classes moyennes juge que les pouvoirs publics doivent renforcer leur effort en la matière, et plus particulièrement, organiser des formations concrètes et pratiques des commerçants et de leur personnel dans les domaines :

- de la prévention dans le domaine de la sécurité ;
- de la vente (aussi du personnel) ;

---

<sup>12</sup> Tel que Mode Design Brussels.

<sup>13</sup> Rapport du Conseil Economique et Social de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2006 concernant la première évaluation annuelle (2005-2006) du Contrat pour l'économie et l'emploi.

- de l'accueil en général et de l'accueil du client touriste (accueil et affichage dans une langue étrangère, heures d'ouverture adaptées....) ;
- de l'assertivité ;
- des langues (en fonction de la position nationale et internationale de Bruxelles).

Par ailleurs, en ce qui concerne les formations organisées par les entreprises, les pouvoirs publics doivent améliorer l'accès aux aides existantes d'une part, et, d'autre part, informer les commerces de l'existence des différentes aides octroyées dans le cadre de la réglementation bruxelloise en matière d'expansion économique.

\*       \*

La Chambre des classes moyennes, par le présent avis d'initiative, a fait part de nombreuses propositions concrètes qu'elle souhaite voire soutenues par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces propositions n'ont bien sûr de chance de réussir que dans la mesure où le Gouvernement associe à l'avance, de manière régulière, la Chambre des classes moyennes aux travaux préparatoires des différentes initiatives du Gouvernement à une politique globale.

\*       \*       \*