

GEWONE ZITTING 2014-2015

27 MAART 2015

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT****VOORSTEL VAN ORDONNANTIE****tot oprichting van vastgoedkantoren voor
commerciële diversiteit**

(ingediend door mevrouw Marion LEMESRE (F),
 mevrouw Viviane TEITELBAUM (F) en de heer Boris
 DILLIÈS (F))

Toelichting

Het toenemende aantal leegstaande handelszaken in de handelswijken die geen huurder vinden is een tendens die de handels- en de vastgoedsector zorgen baart. Dat is in ieder geval de vaststelling die enerzijds gedaan wordt door de spelers uit de commerciële vastgoedsector die elkaar ieder jaar treffen op de Mapic, en anderzijds door de handelaarsverenigingen die goede observatoren zijn van de lokale evoluties van de handel.

Die leegstand valt op in de winkelstraten en is geen teken van commercieel succes. Bovendien zet een leegstaande winkel, a fortiori een winkel die al enige tijd leeg staat, niet aan tot overname, omdat twijfel rijst over de capaciteit om klanten aan te trekken.

Dat is een vicieuze cirkel die de lokale economie verstoort en ook gevolgen heeft voor de sociale cohesie en het leven in de wijk. De lege etalages dragen immers bij tot een gevoel van onveiligheid: waar minder volk komt, is er minder sociale controle.

Naast de leegstand van de winkels, is er ook nog het onevenwicht in het handelsaanbod in sommige wijken. Men ziet er bijvoorbeeld een oververtegenwoordiging van sterkere sectoren zoals de horeca, maar dat komt niet tegemoet aan de handelsbehoeften van de bewoners.

SESSION ORDINAIRE 2014-2015

27 MARS 2015

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE****PROPOSITION D'ORDONNANCE****portant création des agences immobilières
de mixité commerciale**

(déposée par Mmes Marion LEMESRE (F),
 Viviane TEITELBAUM (F) et
 M. Boris DILLIÈS (F))

Développements

Le nombre de cellules commerciales vides au sein des quartiers commerçants ne trouvant pas de candidat locataire est une tendance qui inquiète les acteurs des secteurs du commerce et de l'immobilier. C'est en tout cas le constat que tirent d'une part les professionnels de l'immobilier commercial réunis, par exemple, chaque année au MAPIC, et d'autre part les associations de commerçants qui sont de bons observateurs des évolutions locales des entités commerçantes.

Ces espaces inoccupés introduisent une discontinuité au sein des promenades commerciales et ne sont pas synonymes de dynamisme commercial. De plus, une cellule vide, et a fortiori une cellule inoccupée depuis un certain temps, n'incite pas forcément à la reprise car sa capacité à attirer le chaland est remise en cause.

C'est un cercle vicieux qui entrave l'économie locale et qui a également un impact sur la cohésion sociale et la vie du quartier. En effet, les vitrines vides participent à un sentiment d'insécurité : là où le passage est réduit, le contrôle social se fait moins présent.

Au problème de la vacance commerciale se combine celui du déséquilibre du mix commercial dans certains quartiers. On y observe que l'offre de certains secteurs plus forts, comme l'horeca par exemple, est surreprésentée et ne répond pas aux besoins commerciaux des habitants.

De eigenaars van handelsruimten spelen, vaak onbewust, een rol in de vorming van de identiteit van de handelswijken in ons Gewest en in hun leefbaarheid. In de meeste gevallen, denken zij enkel aan de rendabiliteit van hun goed en verhuren zij het gewoon aan de meestbiedende. De activiteitensectoren die de hoogste huurprijzen garanderen (night shops, exotische massagecentra, verkopers van goedkope warme snacks, cadeauwinkels van povere kwaliteit...) komen echter niet altijd tegemoet aan de vraag naar buurtwinkels en zorgen niet voor een evenwicht van de functies in de stad.

Bepaalde wijken lijden daaronder en er ontstaat letterlijk een leegloop.

Dat onevenwicht moet worden bijgestuurd om ervoor te zorgen dat de handelswijken hun typische functie in de buurt vervullen. Dit voorstel van ordonnantie strekt tot oprichting van structuren die een invloed uitoefenen op zowel de coherentie als op de aantrekkelijkheid van de buurt in kwestie.

Het Gewest en de gemeenten hebben al een aantal maatregelen genomen om het commerciële niveau van de handelswijken op te krikken en de leegstaande benedenverdiepingen aan te pakken, bijvoorbeeld de heffing die de eigenaars ontmoedigt om hun goed leeg te laten staan.

Naast die repressieve maatregelen, stellen wij een maatregel voor die de eigenaars van leegstaande handelszaken op vrijwillige basis ertoe aanzet het beheer en de verhuring ervan in te passen in een programma dat de steun van de overheid geniet.

Deze tekst stelt de oprichting van vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit voor. Grosso modo, is het de bedoeling om de leegstand van handelsruimten te bestrijden door de eigenaars ze in handen te laten geven van die vastgoedkantoren. Die zullen voorrang geven aan ondernemers met een handelsproject dat volledig past in de vooraf gemaakte analyse van de commerciële behoeften van de wijk waar de handelsruimten gevestigd zijn.

Met dat instrument, wordt een dynamischer beheer van die leegstaande handelsruimten mogelijk, door verschillende hefbomen in werking te stellen.

Onze buurlanden beschikken over observatoria voor de commerciële ruimtelijke ordening en de leefbaarheid ervan, maar wij beschikken vandaag niet over systematische en actuele gegevens over de leegstand en het commerciële aanbod in het Gewest.

Op basis van instrumenten voor strategische planning opgesteld door de gemeenten of het Gewest, zoals een schema voor de commerciële ontwikkeling, zullen de vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit de specifieke noden van de handelswijken objectief kunnen vaststellen.

Les propriétaires de surfaces commerciales jouent, souvent inconsciemment, un rôle dans la construction de l'identité des quartiers commerçants de notre Région et de leur vitalité. Dans la plupart des cas, ils ne visent que la rentabilité de leur bien, le louant simplement selon la logique du plus offrant. Les secteurs d'activités qui assurent les plus hauts loyers (night shop, centres de massage chinois, vendeurs de durüms, gift shop bas de gamme,...) ne sont pourtant pas toujours de nature à rencontrer la demande de commerces de proximité ni à permettre l'équilibre des fonctions dans la ville.

Certains quartiers en souffrent et se vident littéralement de leurs habitants.

Ce déséquilibre doit être corrigé pour que les quartiers commerçants assurent la fonction de proximité qui est la leur. La présente proposition d'ordonnance entend créer des structures qui auront un impact à la fois sur la cohérence et sur l'attractivité de la zone concernée.

Il existe déjà certaines mesures prises par les Régions ou les communes pour influencer la qualité commerciale des quartiers commerçants et lutter contre les rez-de-chaussée vides. On peut citer la taxe visant à dissuader les propriétaires de laisser leur bien sans occupation.

Mais à côté de cette mesure répressive, nous proposons une mesure visant, sur base volontaire, à inciter positivement les propriétaires de surfaces commerciales inexploitées à en confier la gestion et la mise en location à un programme soutenu par l'autorité publique.

Le présent texte propose la création d'agences immobilières de mixité commerciale. Il s'agit globalement de privilégier l'accès à des surfaces commerciales inexploitées confiées par des particuliers à ces agences. Elles en privilégieront l'accès aux entrepreneurs dont le projet commercial s'inscrit pleinement dans le cadre d'une analyse des besoins commerciaux du quartier, préalablement établie, dans lequel les surfaces commerciales sont implantées.

Cet outil va permettre une gestion plus dynamique de ces surfaces commerciales inexploitées en actionnant plusieurs leviers d'action mis à leur disposition.

Alors que les pays voisins disposent d'observatoires de l'urbanisme commercial et de sa vitalité, nous ne disposons pas actuellement de données systématiques et tenues à jour sur la vacance et l'offre commerciale de nos quartiers en Région bruxelloise.

En se basant sur des outils de planification stratégique élaborés par les communes ou par la Région, comme un schéma de développement commercial, les agences immobilières de mixité commerciale pourront identifier objectivement les besoins spécifiques des quartiers commerçants.

Op basis daarvan, wordt het dan mogelijk aangepaste huurprijzen te vragen om een volledig handelsaanbod te creëren dat voldoet aan de verwachtingen van de klanten.

Het vastgoedkantoor moet de meest geschikte zaak overtuigen en een aangepaste huurprijs aanbieden om zich in de handelstraat te vestigen, en aldus een hefboomeffect creëren en soortgelijke en/of concurrerende sectoren aantrekken. Dat moet gebeuren in symbiose met de handelszaken die reeds in de omgeving gevestigd zijn.

Met andere woorden, de vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit zullen optreden als beheerders die de specifieke commerciële behoeften in hun handelswijken kennen en die niet meer streven naar onmiddellijke rendabiliteit maar wel naar meerwaarde in de gehele straat of wijk in kwestie.

De bijdrage van de overheid in dat project zal enerzijds bestaan in het opzetten van een ambitieus en kwaliteitsvol project waarvan de rendabiliteit met de tijd een evenwicht zal bereiken en anderzijds in de garantie dat een goed evenwicht gezocht wordt tussen de verschillende handelspolen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 3

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 4

3° : verscheidene VKCD's kunnen actief zijn binnen eenzelfde gemeente. Hun respectief actiegebied mag zich echter niet overlappen, teneinde geen onderlinge concurrentie te veroorzaken.

Artikel 5

1° : in het algemeen, moeten de VKCD's goed samenwerken met Atrium, bijvoorbeeld om de zaak te vinden die het best de identiteit van de wijk weerspiegelt en inspeelt op de noden ervan.

Sur cette base, il sera alors possible d'appliquer des loyers différenciés, à même de créer une offre commerciale complète et répondant aux attentes des utilisateurs.

Avec le rôle de démarcher l'enseigne la plus adéquate, l'agence pourra attribuer un loyer différencié à la locomotive souhaitée afin qu'elle s'installe dans l'artère, créant ainsi un effet levier et attirant des secteurs confrères et / ou concurrents. Ceci en parfaite complémentarité et en cohérence avec les autres surfaces commerciales déjà présentes dans le périmètre concerné.

En d'autres mots, les agences immobilières de mixité commerciale agiront en gestionnaires informés de l'état des besoins commerciaux spécifiques à leurs quartiers commerçants, avec un objectif non plus de rentabilité immédiate mais de création de valeur sur l'ensemble de l'artère ou du quartier visé.

La participation publique à ce projet s'intégrera d'une part dans la mise en place d'un projet ambitieux et de qualité dont la rentabilité pourra s'équilibrer dans le temps et, d'autre part, sera le garant de la recherche du bon équilibre des différents pôles commerciaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

Commentaire des articles

Article 1^{er}

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 2

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 3

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 4

3° : plusieurs AIMC peuvent être actives au sein d'une même commune. Mais afin qu'elles ne se portent pas concurrence entre elles, leurs territoires d'action respectifs ne pourront pas se chevaucher.

Article 5

1° : d'une manière générale, les AIMC veilleront à établir une bonne collaboration avec Atrium, par exemple pour la recherche d'une enseigne correspondant à l'identité et aux besoins du quartier.

2° : het gewestelijk handelsagentschap Atrium, of een ander door de Regering gekozen orgaan, kan opdracht krijgen bij te dragen tot het vaststellen van het schema voor de ontwikkeling van de handel dat inspeelt op de noden van een wijk.

3° : de voorwaarde dat het goed minimum 6 maanden leegstaat beoogt een sociaal aspect van de regeling veilig te stellen: na 6 maanden, kan leegstand een negatieve impact hebben op het leven van een wijk en het sociaal weefsel ervan.

8° : onder « bemiddelaar », moet worden verstaan dat het VKCD de exclusieve tussenpersoon is tussen de exploitant en de eigenaar van het goed. Op die manier, wordt die laatste een vast en probleemloos inkomen gegarandeerd uit de verhuring van zijn goed.

Artikel 6

1° : deze bepaling strekt ertoe de eigenaars het beheer van hun goed door het VKCD niet in te trekken zodra hun handelsruimte opnieuw in orde is gebracht door het vastgoedkantoor. Overeenkomstig hun opdrachten, ontwikkelen de VKCD's een totaalvisie op de commerciële gezondheid van de wijken; het is niet de bedoeling om de plaats in te nemen van de renovatiebedrijven.

Artikel 7

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 8

Tijdens de periodes waarin het goed niet verhuurd wordt door het VKCD, ontvangt de eigenaar van het goed geen huur voor het leegstaand goed.

Artikel 9

De VKCD's zullen bevoegd zijn om zelf te beoordelen of zij al dan niet het beheer van een goed aanvaarden op grond van de algemene toestand van het goed of van de ligging ervan. Een handelsruimte in een heel slechte staat en die zware herstellingen vereist, kan bijvoorbeeld in die toestand geweigerd worden door het VKCD.

3° : Zo ook stelt het VKCD de gewaarborgde huurprijs vast, als goede beheerder en rekening houdend met de gemiddelde huurprijs per vierkante meter die in de buurt gehanteerd wordt; in geval van langdurige leegstand en in afwijking van artikel 8, kan over een bepaald percentage onderhandeld worden.

Artikel 10

Dit artikel behoeft geen commentaar.

2° : l'agence régionale du commerce Atrium, ou un autre organe choisi par le Gouvernement, pourra être mandaté pour contribuer à identifier le schéma de développement commercial correspondant aux besoins d'un quartier.

3° : la condition d'inoccupation du bien depuis une durée minimale de 6 mois vise à assurer un aspect social du dispositif : au-delà de 6 mois, le vide locatif peut être dommageable à la vie d'un quartier et au tissu social qui se crée en son sein.

8° : par le terme « médiatrice », il faut entendre que l'AIMC sera l'intermédiaire exclusif entre l'exploitant et le propriétaire du bien. De cette manière, il sera assuré à ce dernier un revenu fixe et sans problème lié à la gestion locative de son bien.

Article 6

1° : le but de cette disposition est que les propriétaires ne retirent pas leur bien de la gestion par l'AIMC une fois leur surface commerciale remise en état par l'agence. Les AIMC, conformément à leurs missions, développent et entretiennent une vision globale de la santé commerciale des quartiers et n'ont pas vocation de se substituer aux entreprises de rénovation.

Article 7

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Artikel 8

Durant les périodes où le bien n'est pas loué par l'AIMC, le propriétaire de ce bien ne perçoit pas de loyer pour le bien innocupé.

Article 9

Les AIMC seront compétentes pour juger par elles-mêmes si elles acceptent ou non un bien en gestion en fonction de l'état général du bien ou de sa situation. Une surface commerciale dans un état avancé de délabrement, nécessitant de lourdes interventions de remise en état, pourra, par exemple, être refusée en l'état par l'AIMC.

3° : de la même manière, l'AIMC établit, en bon père de famille et en corrélation avec le prix moyen de location au mètre carré pratiqué dans le périmètre fixé, le loyer garanti dont un pourcentage peut être négocié en cas de vacance locative prolongée et en dérogation à l'article 8.

Article 10

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Artikel 11

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 12

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 13

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 14

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 15

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Article 11

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 12

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 13

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 14

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Article 15

Cet article ne nécessite pas de commentaire.

Marion LEMESRE (F)
Viviane TEITELBAUM (F)
Boris DILLIÈS (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot oprichting van vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Voor de toepassing van deze ordonnantie, moet worden verstaan onder :

- 1° Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;
- 2° Handelsruimte : voor verkoop of dienstverlening bestemde ruimte die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet overdekte ruimtes, de kassazones, de zones achter de kassa's en de inkomhallen als die ook gebruikt worden om goederen ten toon te stellen of te verkopen ;
- 3° Exploitant : elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een zaak exploiteert ;
- 4° Bestuur : Bestuur Economie en Werkgelegenheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- 5° Bedrijf : een privaat- of publiekrechtelijke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die activiteiten van commerciële, industriële, artisanale aard uitoefent of diensten verleent aan bedrijven en die gevestigd is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- 6° Steun : de aan de ondernemer toegekende financiële steun onder de in deze ordonnantie bepaalde voorwaarden ;
- 7° Vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit (VKCD) : de publiek- of privaatrechtelijke rechtspersoon die de erkenning van de Regering heeft gekregen en die tot opdracht heeft te zorgen voor diversiteit van het handelsaanbod in een bepaalde wijk of langs een bepaalde verkeersader ;
- 8° Commerciële diversiteit: gediversifieerde aanwezigheid van handelszaken die zorgt voor een kwalitatief hoogstaand handelsaanbod in de buurt.

Artikel 3

Er worden vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit opgericht. Zij hebben tot doel de diversiteit van de handelszaken in de handelswijken te verhogen, de kwaliteit van het handelsaanbod in de buurt te verhogen, het lokaal en/of innoverend ambachtsleven te steunen en in de handelswijken identiteit creëren of die te versterken.

PROPOSITION D'ORDONNANCE

portant création des agences immobilières de mixité commerciale

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

Pour l'application de la présente ordonnance, il y a lieu d'entendre par :

- 1° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 2° Surface commerciale : la surface destinée à la vente ou à la fourniture de services, accessible au public, y compris les surfaces non couvertes, les zones de caisses, les zones situées à l'arrière des caisses et les halls d'entrée lorsque ceux-ci sont utilisés à des fins d'expositions ou de ventes de marchandises ;
- 3° Exploitant : toute personne physique ou morale qui exploite un établissement ;
- 4° Administration : l'Administration du service de l'Economie et de l'Emploi de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 5° Entreprise : une personne tant physique que morale, de droit privé ou public, exerçant des activités de nature commerciale, industrielle, artisanale ou de services aux entreprises et établie dans la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 6° Aide : l'aide financière accordée à l'entrepreneur aux conditions prévues par la présente ordonnance ;
- 7° Agence immobilière de mixité commerciale (AIMC) : la personne morale de droit public ou privé qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission d'assurer une mixité de l'offre commerciale dans un quartier ou une artère donnée ;
- 8° Mixité commerciale : présence diversifiée de commerces assurant une offre commerciale de proximité et de qualité.

Article 3

Il est porté création des Agences immobilières de mixité commerciale. Celles-ci ont pour but d'accroître la diversité des commerces dans les quartiers commerçants, de soutenir la qualité de l'offre du commerce de proximité, de soutenir l'artisanat local et/ou innovant et de créer ou de renforcer l'identité des quartiers commerçants.

De financiering ervan berust op een basisallocatie die jaarlijks door de Regering wordt vastgesteld en die wordt ingeschreven in de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Artikel 4

Het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit word erkend volgens door de Regering bepaalde voorwaarden en moet minstens voldoen aan de volgende voorwaarden :

- 1° gelegen zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ;
- 2° opgericht zijn in de vorm van een vereniging zonder winstoogmerk ;
- 3° zijn territoriale actiegebied omschreven hebben in zijn statuten ;
- 4° zijn opdrachten vervullen naar de begunstigden toe, zonder onderscheid van leeftijd, geslacht, seksuele geaardheid, burgerlijke stand, afkomst, fortuin, taal, godsdienstige en filosofische overtuiging, politieke en syndicale overtuiging, lichamelijk of genetisch kenmerk, handicap, huidige of toekomstige gezondheidstoestand ;
- 5° waarborgen bieden inzake voldoende solvabiliteit en financiële gezondheid, die moeten worden bepaald door de Regering ;
- 6° geen achterstallige belastingen verschuldigd zijn, noch bedragen of bijdragen die moeten geïnd worden door een overhedsdienst of voor rekening daarvan.

Artikel 5

Om te voldoen aan het in artikel 3 bepaalde doel in een vooraf in zijn statuten omschreven handelszone, heeft het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit tot opdracht :

- 1° de nodige commerciële stappen te ondernemen en aldus te pogen een handelsruimte te verhuren op grond van de commerciële behoeften die vastgesteld worden voor de doelwijk ;
- 2° een onderzoek van de commerciële behoeften te laten uitvoeren, voorafgaand aan elke stap of actie van het VKCD in de zone in kwestie ;
- 3° de door publieke of private eigenaars aan het VKCD toevertrouwde handelsruimtes te huur te stellen, in hun naam en voor hun rekening, op voorwaarde dat zij sedert ten minste zes maanden leegstaan ;

Leur financement repose sur une allocation de base fixée annuellement par le Gouvernement et qui est inscrite au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 4

L'agence immobilière de mixité commerciale est agréée aux conditions fixées par le Gouvernement. Elle doit répondre au minimum aux conditions suivantes :

- 1° être située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 2° être constituée sous la forme d'une association sans but lucratif ;
- 3° avoir défini dans ses statuts son périmètre d'action territoriale ;
- 4° accomplir ses missions envers les bénéficiaires sans distinction d'âge, de sexe, d'orientation sexuelle, de l'état civil, de naissance, de fortune, de langue, de conviction religieuse et philosophique, de conviction politique et syndicale, d'une caractéristique physique ou génétique, d'un handicap, de l'état de santé actuel ou futur ;
- 5° offrir des garanties de solvabilité et de santé financière suffisantes qui doivent être déterminées par le Gouvernement ;
- 6° ne pas être redevable d'arriérés d'impôts, de montants réclamés ou de cotisations à percevoir par un service public ou pour le compte de celui-ci.

Article 5

Pour remplir le but fixé à l'article 3, dans un périmètre commerçant préalablement défini dans ses statuts, l'agence immobilière de mixité commerciale a pour missions :

- 1° de faire les démarchages commerciaux nécessaires afin de tenter de louer la surface commerciale en fonction des besoins commerciaux identifiés pour le quartier ciblé ;
- 2° de faire exécuter une étude des besoins commerciaux, préalable à toute démarche ou action de l'AIMC dans le périmètre donné ;
- 3° de mettre en location les surfaces commerciales qui lui sont confiées par des propriétaires publics ou privés, en leur nom et pour leur compte, à condition que celles-ci soient inoccupés depuis au moins six mois ;

- 4° te zorgen voor het huurbeheer van die handelsruimtes, in naam en voor rekening van de publieke of private eigenaars die het beheer ervan aan het VKCD hebben toevertrouwd ;
- 5° de voor het gebruik van de handelsruimtes ontvangen huur te beheren, in naam en voor rekening van de publieke of private eigenaars die het beheer ervan aan het VKCD hebben toevertrouwd ;
- 6° een maximaal aantal beheerscontracten te sluiten met de eigenaars van handelsruimtes die het beheer van hun goederen aan het VKCD toevertrouwen ;
- 7° de werken te coördineren, rekening houdend met de lijst opgesteld door de Regering ;
- 8° te bemiddelen tussen de houders van zakelijke rechten op de handelsruimten en de exploitanten ervan.

Artikel 6

De Regering stelt de details van het beheersmandaat vast, dat evenwel minstens de volgende elementen moet omvatten:

- 1° De beheersduur :
 - a) 9 jaar indien er omvangrijke renovatiewerken, zoals bepaald door de Regering, moeten worden uitgevoerd ;
 - b) 3 jaar in de andere gevallen, na een eventuele proefperiode van een jaar.
- 2° Wat het beheer van de geïnde huurgelden betreft, treedt het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit in de rechten van de eigenaar voor de terugwinning van elk door de exploitant verschuldigde bedrag en in zijn rechten om de opzegging van de huurovereenkomst te eisen, zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek.
- 3° Het gebouw of deel ervan dat toegang biedt tot de handelsruimte waarvan het beheer wordt overwogen, moet in de beheersovereenkomst ter beschikking van het VKCD worden gesteld.

Artikel 7

De door het VKCD in beheer genomen handelsruimte moet zich bevinden binnen de territoriale grenzen van zijn bevoegdheden, zoals bepaald in zijn statuten.

Artikel 8

De door de exploitant betaalde huur wordt rechtstreeks aan het VKCD gestort.

- 4° d'assurer la gestion locative de ces surfaces commerciales, au nom et pour compte des propriétaires privés qui lui en ont confié la gestion ;
- 5° de gérer les loyers perçus pour l'occupation des surfaces commerciales, au nom et pour le compte des propriétaires privés qui lui en ont confié la gestion ;
- 6° de conclure un maximum de contrats de gestion avec les propriétaires de surfaces commerciales qui lui confient leurs biens en gestion ;
- 7° de coordonner la tenue de travaux dans la limite de la liste qui sera arrêtée par le Gouvernement ;
- 8° d'être médiatrice entre les titulaires de droits réels des surfaces commerciales et les exploitants de ces surfaces.

Article 6

Le Gouvernement fixe les détails de ce mandat de gestion mais celui-ci devra au minimum compter les éléments suivants :

- 1° La durée de gestion :
 - a) 9 ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants tels que définis par le Gouvernement ;
 - b) 3 ans dans les autres cas, après une éventuelle période d'essai d'un an.
- 2° Concernant la gestion des loyers perçus, l'agence immobilière de mixité commerciale est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par l'exploitant ainsi que dans ses droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.
- 3° L'immeuble ou partie d'immeuble assurant l'accès à la surface commerciale dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'AIMC dans le contrat de gestion.

Article 7

La surface commerciale prise en gestion par l'AIMC doit se situer dans les limites territoriales de ses compétences telles que définies dans ses statuts.

Article 8

Le montant du loyer payé par l'exploitant est directement versé à l'AIMC.

Het VKCD stort het hele huurbedrag door aan de eigenaar van de handelsruimte:

- verhoogd met de gewestelijke en/of gemeentelijke tegemoetkoming in het huurtekort bedoeld in de artikelen 9, 2° en 10 ;
- verlaagd met de afschrijving van de door het VKCD gefinancierde werken zoals bedoeld in de artikelen 5, 7° en 9, 1°.

Artikel 9

De Regering bepaalt alle nadere regels voor de aanvragen tot financiële tegemoetkoming die worden ingediend door de vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit.

De Regering kan, binnen de perken van de begrotingskredieten en onder de door haar vastgestelde voorwaarden, een jaarlijkse subsidie toeekennen aan het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit om :

- 1° tegemoet te komen in de kosten van de saneringswerken in de handelsruimten ;
- 2° tegemoet te komen in het huurtekort wegens het verschil tussen de aan de eigenaar van de handelsruimte verschuldigde huur en het bedrag dat de exploitant daadwerkelijk betaalt volgens het door de Regering vastgestelde en in artikel 10 bedoelde huurprijzenrooster ;
- 3° tegemoet te komen in de tenlasteneming van de huurverliezen en de huurschade zoals bepaald door de Regering ;
- 4° tegemoet te komen in de financiering van de voor de VKCD's noodzakelijke studies over de specifieke behoeften van de handelswijken ;
- 5° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten van de vastgoedkantoren voor commerciële diversiteit.

Die financiële tegemoetkoming wordt door het VKCD jaarlijks toegekend na indiening van aanvraagdossiers bij de diensten van het Gewestbestuur Economie en Werkgelegenheid.

De Regering bepaalt de minimale inhoud en het formaat van het aanvraagdossier, de samenstelling van de commissie die de aanvraagdossiers moet beoordelen alvorens de subsidie te verlenen, en de selectiecriteria.

Celle-ci rétrocède l'intégralité du montant du loyer au propriétaire de la surface commerciale :

- majoré de l'intervention régionale et / ou communale dans le déficit locatif visé aux articles 9, 2° et 10 ;
- diminué de l'amortissement des travaux financés par l'AIMC tels que visés aux articles 5, 7° et 9, 1°.

Article 9

Le Gouvernement arrête l'ensemble des modalités relatives aux demandes d'interventions financières introduites par les agences immobilières de mixité commerciale.

Dans les limites des crédits budgétaires et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder à l'agence immobilière commerciale une subvention annuelle destinée à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux d'assainissement des surfaces commerciales ;
- 2° intervenir dans le déficit locatif par la différence entre le loyer dû au propriétaire de la surface commerciale et le montant que l'exploitant paye effectivement en fonction de la grille barémique fixée par le Gouvernement et visée à l'article 10 ;
- 3° intervenir dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs tels que définis par le Gouvernement ;
- 4° intervenir dans le financement des études nécessaires aux AIMC sur les besoins spécifiques des quartiers commerçants ;
- 5° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel des agences immobilières de mixité commerciale.

L'octroi du montant de ces interventions financières par l'AIMC se fait sur base annuelle et sur introduction de dossiers de présentation auprès des services de l'Administration régionale de l'Economie et de l'Emploi.

Le Gouvernement fixe le contenu minimum et le format dudit dossier de présentation et arrête la composition du jury chargé de leur évaluation avant l'octroi de la subvention, ainsi que les critères de sélection.

Artikel 10

Op basis van de in artikel 5, 2° vernoemde studie, stelt het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit elk jaar een ontwikkelingsstrategie vast die beantwoordt aan de specifieke behoeften van zijn handelsperimeter(s). Een kopie van die strategie wordt voor advies bezorgd aan het Bestuur Economie en Werkgelegenheid.

De Regering bepaalt een huurprijsrooster in de betrokken perimetre. Elke in artikel 9 bedoelde tegemoetkoming die past in het kader van voornoemde strategie varieert volgens de aldus door de Regering vastgestelde behoeften.

Artikel 11

Het vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit verbindt zich ertoe een jaarlijks activiteitenverslag en een halfjaarlijks financieel verslag voor te leggen aan zijn algemene vergadering.

Artikel 12

Elke onderneming kan zich kandidaat stellen voor de exploitatie van een handelsruimte die in beheer is genomen door een vastgoedkantoor voor commerciële diversiteit.

Artikel 13

De Regering stelt de samenstelling van de VKCD's vast, maar die moeten minstens bestaan uit:

- 1° een voor handel bevoegde vertegenwoordiger van de betrokken gemeente ;
- 2° een vertegenwoordiger van het Gewestelijk Handelsagentschap Atrium ;
- 3° natuurlijke of rechtspersonen die er belang bij hebben dat het vastgoedkantoor zijn doel haalt ;
- 4° een door de Regering aangewezen vertegenwoordiger van de overheidssector die zitting heeft met stemrecht ;
- 5° minstens één personeelslid aangesteld voor prospectie en het sluiten van de beheersovereenkomsten.

Artikel 14

Het niet-naleven van de voorwaarden van de ordonnantie leidt tot de terugbetaling van de subsidies die de Regering heeft verleend in het kader van het project in kwestie.

De Regering bepaalt de nadere regels voor de controle op de projecten van de VKCD's.

Article 10

Sur la base de l'étude citée à l'article 5, 2°, l'agence immobilière de mixité commerciale définit chaque année une stratégie de développement qui répond aux besoins spécifiques de son ou ses périmètre(s) commerçant(s). La copie de ladite stratégie est communiquée, pour avis consultatif, à l'Administration de l'Economie et de l'Emploi.

Le Gouvernement fixe une grille barémique de loyer dans le périmètre visé. Toute intervention visée à l'article 9 et qui s'inscrit dans le cadre de la stratégie précitée, est modulée selon les conditions ainsi fixées par le Gouvernement.

Article 11

L'agence immobilière de mixité commerciale s'engage à présenter un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel à son assemblée générale.

Article 12

Tout entreprise peut se porter candidate à l'exploitation d'une surface commerciale mise en gestion auprès de l'agence immobilière de mixité commerciale.

Article 13

Le Gouvernement arrête la composition des AIMC, mais celles-ci devront au minimum compter :

- 1° un représentant de la commune concernée, ayant le commerce dans ses attributions ;
- 2° un représentant de l'Agence régionale du commerce Atrium ;
- 3° des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de l'objet de l'agence ;
- 4° un représentant du secteur public désigné par le Gouvernement, siégeant avec voix délibérative ;
- 5° au moins un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion.

Article 14

Le non-respect des conditions de la présente ordonnance entraîne le remboursement du montant des subventions accordées par le Gouvernement dans le cadre du projet en question.

Le Gouvernement fixe les modalités de contrôle des projets des AIMC.

De Regering gaat over tot de opheffing, schorsing of beperking van de erkenning van een VKCD wanneer ze vaststelt dat het niet langer voldoet aan de voorwaarden van de ordonnantie.

Artikel 15

De Regering stelt de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie vast.

Le Gouvernement abroge, suspend ou limite l'agrément d'une AIMC lorsqu'il constate que celle-ci ne respecte plus les conditions de la présente ordonnance.

Article 15

Le Gouvernement arrête la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance.

Marion LEMESRE (F)
Viviane TEITELBAUM (F)
Boris DILLIÈS (F)