

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2015-2016

4 JUILLET 2016

PROPOSITION DE RÉOLUTION

**relative à la création d'un service
immobilier commercial public (SICP)**

(déposée par Mme Isabelle EMMERY (F),
MM. Eric BOTT (F), Benoît CEREXHE (F) et
Mme Hannelore GOEMAN (N))

Développements

Si la Région de Bruxelles-Capitale connaît de beaux développements en termes de commerce, il faut reconnaître l'existence d'un déséquilibre de l'occupation des surfaces commerciales sur l'ensemble de son territoire. Alors que l'on constate un manque d'espaces commerciaux disponibles sur le Haut de la Ville, ou dans certaines artères du Pentagone par exemple, d'autres quartiers périphériques, à vocation parfois supra-locale, connaissent un triste déclin que même les plus dynamiques politiques de soutien ne parviennent pas à enrayer.

Par ailleurs, nous constatons une dysharmonie dans certains quartiers entre les attentes des usagers et l'offre de l'appareil commercial de proximité. Ceci a été particulièrement illustré à l'occasion de la présentation du Baromètre 2016 d'Atrium¹. La directive européenne Services², dite « directive Bolkestein », favorise malheureusement le déploiement d'activités dégageant des marges bénéficiaires élevées au détriment d'activités plus vertueuses. Ces activités « trustent » les emplacements et impactent le marché de la location de surfaces commerciales.

- 1 ATRIUM, Baromètre 2016 – Profil des quartiers commerçants bruxellois, Atrium.brussels, Bruxelles, novembre 2015.
- 2 Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, J.O.U.E., 27 décembre 2006, p. L 376/36, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006L0123&from=EN> consulté le 5 novembre 2015.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2015-2016

4 JULI 2016

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

**betreffende de oprichting van een openbare
commerciële vastgoedmaatschappij
(OCVM)**

(ingediend door mevrouw Isabelle EMMERY (F),
de heren Eric BOTT (F), Benoît CEREXHE (F) en
mevrouw Hannelore GOEMAN (N))

Toelichting

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft zeker niet te klagen over de ontwikkeling van de handel, maar men moet durven te erkennen dat er een onevenwicht bestaat in het gebruik van de handelsruimten over het hele grondgebied. Er zijn te weinig beschikbare handelsruimten in de hoogstad of langs bepaalde assen in de Vijfhoek bijvoorbeeld, terwijl andere wijken aan de rand, soms met een supralokale afzet, een trieste achteruitgang kennen die zelfs niet door het meest dynamische beleid een halt kan worden toegeroepen.

In bepaalde wijken komt het aanbod aan buurtwinkels voorts ook niet tegemoet aan de verwachtingen van de mensen. Dat werd pijnlijk duidelijk bij de voorstelling van de Barometer 2016 van Atrium¹. De Europese dienstenrichtlijn², de zogeheten Bolkesteinrichtlijn, moedigt spijtig genoeg de ontwikkeling aan van handelsactiviteiten die hoge winsten opleveren, ten nadele van meer « koosjere » activiteiten. Die activiteiten monopoliseren de vestigingsplaatsen en hebben een impact op de huurprijs voor handelsoppervlakten.

- 1 ATRIUM, Barometer 2016 – Profiel van de Brusselse handelswijken, Atrium.brussels, Bruxelles, november 2015.
- 2 Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt OJ L 376, 27.12.2006, p. 36–68, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/ALL/?uri=CELEX%3A32006L0123>, geraadpleegd op 5 november 2015.

Le problème de mixité et de déploiement de l'offre commerciale de proximité sur l'ensemble du territoire, s'il interpelle le chaland contemporain, n'est cependant pas neuf et témoigne d'une évolution remarquable des modes d'achat et de consommation en Belgique, et singulièrement à Bruxelles. Les travaux du professeur Benjamin Wayens dressent à cet égard un constat édifiant : « De 1950 à 2006, le commerce de proximité est réduit au tiers de son effectif initial. De 1950 à 1997, la réduction est déjà spectaculaire puisqu'il ne reste que 44 % de l'effectif initial, contre 52 % pour l'ensemble du commerce de détail pour la même période »³.

Cette tendance lourde, s'inscrivant dans le long terme, a encore été renforcée ces dernières années dans un contexte de crise majeure, à l'origine boursière, devenue économique et mondiale. La Belgique n'a pas échappé à l'augmentation des faillites d'entreprises. L'économie de la Région de Bruxelles-Capitale, si elle peut se vanter de jouir du plus haut taux de création d'entreprises de notre pays, paie cependant un lourd tribut en termes de faillites, comme le confirment régulièrement les données statistiques publiées par le SPF Économie⁴ et l'IBSA⁵. Les PME, et avant tout les commerces de proximité, sont à cet égard en première ligne. Les raisons peuvent être très diverses : il peut s'agir d'un choix non judicieux de la localisation pour certains types de commerces, témoignant tout simplement de l'inexpérience ou d'une étude insuffisante du marché par un jeune entrepreneur, mais également d'une mutation du quartier qui ne s'est pas accompagnée d'une adaptation du commerce. Pourtant, ainsi que les dernières enquêtes d'Atrium le révèlent, les usagers de nos quartiers – riverains comme travailleurs – marquent leur intérêt pour la présence d'un commerce de proximité de qualité, lequel participe très activement à la vie des quartiers, à leur identité et, donc, à leur définition.

- 3 Wayens Benjamin (éd.), Observatoire bruxellois du commerce – Un demi-siècle d'évolution du commerce de détail à Bruxelles, IGEAT, Université Libre de Bruxelles, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 2007, 75 pages, p. 49.
- 4 <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/entreprises/faillites/mois/> consulté le 5 novembre 2015.
- 5 Selon l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse 14.030 entreprises ont été créées en 2014 en Région de Bruxelles-Capitale pour 1.175.000 habitants contre 51.013 en Région flamande pour 6.444.000 habitants et 23.388 en Région wallonne pour 3.585.000 habitants – IBSA, Économie Entreprises, Données statistiques périodiques décembre 2015, <http://www.ibsa.irisnet.be/themes/economie#.VsRKN7k5Cic> consulté le 17 février 2016.

Het probleem van de diversiteit en de ontwikkeling van het buurthandelsaanbod op het geheel van het grondgebied valt natuurlijk op bij de hedendaagse shopper, maar het is niet nieuw en kadert in een opmerkelijke evolutie van koop- en consumptiegedrag in België, vooral in Brussel. Hoogleraar Benjamin Wayens doet in dat verband een interessante vaststelling: tussen 1950 tot 2006, is het aantal buurtwinkels herleid tot een derde van hun oorspronkelijke aantal. Tussen 1950 tot 1997, is de vermindering al spectaculair, aangezien er maar 44 % van het oorspronkelijke aantal overblijft, tegen 52 % voor het geheel van de kleinhandel voor dezelfde periode³.

Die duidelijke tendens op lange termijn is de jongste jaren nog versterkt door de grote crisis, oorspronkelijk een beurscrisis die verworpen is tot een economische crisis op wereldschaal. België is niet ontsnapt aan de toename van de bedrijfsfaillissementen. Het Brussels Gewest telt wel het hoogste aantal nieuwe bedrijven in ons land, maar betaalt wel een hoge tol op het vlak van faillissementen, zoals regelmatig blijkt uit de statistieken van de FOD Economie⁴ en het BISA⁵. De KMO's en vooral de buurtwinkels krijgen de zwaarste klappen. De redenen daarvoor kunnen zeer uiteenlopend zijn : een verkeerde keuze voor de vestiging van bepaalde soorten handelszaken als gevolg van een gebrek aan ervaring of onvoldoende prospectie door de jonge ondernemer, ofwel een veranderende wijk waaraan de handel zich niet heeft aangepast. Nochtans blijkt uit de jongste onderzoeken van Atrium dat er bij de gebruikers van onze wijken – bewoners en werknemers – vraag is naar buurtwinkels van goede kwaliteit die actief bijdragen tot het leven in de wijk, de identiteit en de essentie ervan.

- 3 Wayens Benjamin (uitg.), Observatoire bruxellois du commerce – Un demi-siècle d'évolution du commerce de détail à Bruxelles, IGEAT, Université libre de Bruxelles, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 2007, 75 blz., blz.49.
- 4 <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/economie/ondernemingen/faillissementen/maand/> geraadpleegd op 5 november 2015.
- 5 Volgens het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse zijn er 14.030 bedrijven opgericht in 2014 in het Brussels Gewest voor een totaal van 1.175.000 inwoners tegen 51.013 in het Vlaamse Gewest voor een totaal van 6.444.000 inwoners en 23.338 in het Waalse Gewest voor 3.585.000 inwoners – BISA, Economie Bedrijven, Periodieke statistische gegevens, december 2015, <http://bisa.brussels/themas/economie/economie#.V588xhAcmDQ>, geraadpleegd op 17 februari 2016.

S'il est difficile pour la Région bruxelloise d'agir seule contre un mal économique d'ampleur planétaire, la dynamique sauvage de disparition des commerces de proximité doit être enrayerée et la mixité commerciale, encouragée. Conscient de la problématique, le Gouvernement bruxellois a formulé des propositions de réponses sur lesquelles il travaille activement. L'accord de majorité consacre ainsi une large place au soutien aux commerces de proximité, qui constitue également l'une des priorités du Plan régional de développement durable⁶, mais également l'une des missions de Citédev.brussels et d'Atrium.

Il est de longue date constaté que, « les commerces de proximité contribuent à la qualité de vie dans les quartiers particulièrement lorsqu'ils sont groupés en noyaux de proximité. Ils sont plus spécifiquement une nécessité pour les personnes peu mobiles, non motorisées. Dans le cadre d'un projet de ville durable, ils méritent une attention particulière »⁷. Cet élément est d'autant plus important dans le contexte des difficultés de mobilité que connaît la Région de Bruxelles-Capitale.

L'enrayement, et même le renversement quantitatif de la tendance à la disparition des commerces de proximité, ne doit cependant pas se faire au détriment de l'apport qualitatif que ces derniers constituent pour les quartiers – tant commerçants que résidentiels. L'accord de majorité souligne la nécessité de la création de conditions permettant une mixité commerciale qui soit le reflet de la diversité et de la multiculturalité qui caractérisent la Région bruxelloise et dont est empreinte l'identité de ses quartiers.

6 « Face à la diminution du nombre de noyaux de proximité et à leur déclin, il faut envisager une action à l'échelle régionale visant à analyser l'adéquation de l'offre de commerce de proximité à la demande, de telle sorte que les résidents puissent tous bénéficier d'un pôle de commerces de proximité et de destination dans leur environnement immédiat. La notion de pôle de proximité inclut non seulement les secteurs d'activités que l'on peut attribuer aux commerces de proximité (coiffeur, alimentation générale,...), mais également toutes les activités qui contribuent à la vitalité de l'environnement urbain (cafés, restaurants, librairies,...).

Le pôle de commerce de proximité contribue à la vitalité du quartier, au partage de l'espace urbain, à l'identité du lieu et est propice au développement économique (emploi, surtout de main-d'œuvre locale).

La politique de création de noyaux d'identité locale contribue également à l'épanouissement du commerce de proximité » – Projet de Plan Régional de Développement Durable, p. 41, http://www.prdd.be/pdf/PRDD_FR.pdf consulté le 5 novembre 2015.

7 Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Observatoire Bruxellois du Commerce 2011, Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Bruxelles, 2012, p. 19.

Het is weliswaar moeilijk voor het Brussels Gewest om heel alleen het economisch tij op wereldschaal te keren, maar de heftige neerwaartse spiraal van verdwijnende buurtwinkels moet een halt worden toegeroepen en de commerciële diversiteit moet worden aangemoedigd. De Brusselse regering is zich bewust geworden van de problematiek en heeft voorstellen gedaan die zij nu concreet gestalte wil geven. Het meerderheidsakkoord besteedt ruime aandacht aan de steun aan de buurtwinkels, eveneens een van de prioriteiten in het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling⁶ en in de opdrachten van Citydev.brussels en Atrium.

Men stelt allang vast dat « de buurtwinkels bijdragen in de leefkwaliteit van de wijken, vooral wanneer ze in buurtkernen gegroepeerd zijn. Ze zijn een noodzaak voor weinig mobiele mensen zonder gemotoriseerd vervoer. Buurtwinkels verdienen bijzondere aandacht in het kader van een duurzaam stadsproject »⁷. Dat is des te belangrijker, gelet op de mobiliteitsproblemen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het verdwijnen van de buurtwinkels tegenhouden en zelfs kwantitatief omkeren mag echter niet gebeuren ten koste van de kwalitatieve bijdrage van die laatste voor de wijken – zowel handelswijken als residentiële wijken. Het meerderheidsakkoord onderstreept de noodzaak om voorwaarden vast te stellen voor een commerciële mix die de diversiteit en de multiculturaliteit van het Brussels Gewest weerspiegelt en die de wijken ten volle kenmerken.

6 « Geconfronteerd met de daling van het aantal buurtkernen en het verval ervan, moet er een initiatief op gewestelijke schaal overwogen worden om het evenwicht te onderzoeken tussen het aanbod van de buurthandel en de vraag, zodat alle inwoners over een buurthandelspool in hun onmiddellijke omgeving kunnen beschikken. Het begrip buurtpool omvat niet alleen de activiteitssectoren die aan buurt- en bestemmingshandels worden toegekend (kapper, algemene voeding), maar ook alle activiteiten die bijdragen in de vitaliteit van de stadsomgeving (cafés, restaurants, krantenwinkels...).

De buurthandelspool speelt een rol in de vitaliteit van de wijk, in het delen van de stedelijke ruimte, in de identiteit van de plaats en is gunstig voor de economische ontwikkeling (tewerkstelling, vooral van plaatselijke werknemers).

Het beleid gericht op de uitbouw van nieuwe lokale identiteitskernen draagt eveneens bij tot de bloei van de buurthandel » – Ontwerp van gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling, blz. 41, http://www.gpdo.be/pdf/GPDO_NL.pdf, geraadpleegd op 1 augustus 2016.

7 Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Overzicht van de handel 2011, Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Brussel, 2012, blz. 87.

Le laisser-faire outrancier a, par le passé, conduit certains quartiers bruxellois à une dégradation de l'offre commerciale qui a directement impacté la qualité de vie dans ces derniers. La multiplication d'établissements Horeca peut ainsi contribuer à une déstructuration de l'équilibre commercial et même de la nature d'un quartier⁸. Lorsque cette offre se révèle *a fortiori* être de faible qualité, le phénomène, outre qu'il porte atteinte à la mixité commerciale, a un effet très négatif sur l'attractivité et la qualité de vie du quartier. La sociologie a aujourd'hui qualifié de « kebabisation »⁹ cette conséquence indésirable, contre laquelle les pouvoirs publics – régionaux comme communaux – doivent lutter.

À l'inverse, une intervention bien attentionnée des autorités ne saurait avoir pour unique résultat une amélioration de l'offre commerciale de proximité au détriment des autres fonctions du quartier. Les politiques menées ne peuvent entraîner une augmentation démesurée des loyers dans les quartiers concernés et, *in fine*, une « gentrification commerciale » et sociale de ces derniers. Pour le professeur Antoine Fleury, qui s'est penché sur le cas des politiques menées par la Ville de Paris, cette « gentrification » est en réalité contreproductive, car non durable. Pour lui, les commerces de proximité « cristallisent en fait l'attachement au quartier comme lieu de sociabilité dans la proximité, organisé autour de la rue commerçante et du marché. Localement, cela se traduit par des pressions croissantes sur les élus contre certaines activités désormais considérées comme nuisibles [...]. Ce faisant la politique commerciale apparaît plus comme une réponse à des exigences locales que comme un outil de développement durable. On ne peut que s'interroger sur la durabilité d'une politique qui s'appuie sur une vision trop idéalisée de la ville et de ses commerces, sur une nostalgie du modèle communautaire »¹⁰.

- 8 ARAU, La concentration d'une activité commerciale tue l'activité urbaine! – Pourquoi l'emprise de l'Horeca déstructure l'équilibre commercial du centre-ville. Comment soutenir la diversité commerciale et les commerces de proximité, 22 mai 2014, <http://www.arau.org/au/c4e4cbafd7b7c8923a48c62f0233caa0cbe20015.pdf> consulté le 15 novembre 2015.
- 9 Berger Matthieu, « Piétonnier bruxellois : sortir d'une « impolitique de la ville » », La Libre Belgique, 17 août 2015, pp. 48-49.
- 10 Fleury Antoine, « Du quartier à la ville durable? Les commerces de proximité dans l'action de la Mairie de Paris », in Gasnier Arnaud, Commerce et ville ou commerce sans la ville? Production urbaine, stratégies entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable, Presses universitaires de Rennes, pp. 171-183, 2010, Espace et territoires, Hal archives ouvertes.fr, https://halshs.archives-ouvertes.fr/file/index/docid/537974/filename/Fleury_Commerces_de_proximiteA_.pdf consulté le 15 novembre 2015.

Ongebreidelde nonchalance heeft in het verleden in bepaalde Brusselse wijken geleid tot een terugloop van het handelsaanbod, met onmiddellijke gevolgen voor de levenskwaliteit in die wijken. De aangroei van horecazaken kan bijvoorbeeld leiden tot een verstoring van het handelsevenwicht en zelfs tot een aantasting van de eigenheid van een wijk⁸. Wanneer dat aanbod *a fortiori* van lage kwaliteit blijkt te zijn, schaadt dat niet alleen de commerciële diversiteit, maar heeft het ook negatieve gevolgen voor de aantrekkelijkheid en de levenskwaliteit van de wijk. De sociologie bestempelt dat ongewenste gevolg vandaag als de « kebabisering »⁹, die de overheid – gewestelijk en gemeentelijk – moet bestrijden.

Omgekeerd, zou een doordacht optreden van de overheid niet als enig resultaat mogen hebben dat het aanbod aan de buurtwinkels verbetert ten nadele van de andere functies van de wijk. Het beleid mag niet leiden tot een ongebreidelde stijging van de huurprijzen in de wijken in kwestie en, *in fine*, tot een sociale en commerciële gentrificatie van die wijken. Volgens hoogleraar Antoine Fleury, die zich gebogen heeft over het beleid van de stad Parijs, is die gentrificatie in werkelijkheid contraproductief, omdat ze niet duurzaam is. Volgens hem kristalliseren de buurtwinkels in feite de gehechtheid aan de wijk als plaats van sociaal verkeer in de onmiddellijke omgeving; sociale uitwisseling die plaatsheeft rond de handelsstraat en de markt. Op lokaal vlak, komt dat tot uiting in de pressie op de gekozenen tegen bepaalde activiteiten die als schadelijk beschouwd worden. Op die manier lijkt het handelsbeleid eerder een antwoord te vormen op lokale eisen dan een instrument voor duurzame ontwikkeling. Men kan zich alleen maar vragen stellen bij een beleid dat gebaseerd is op een al te geïdealiseerd beeld van de stad en haar handelszaken, op nostalgie naar een gemeenschapsmodel¹⁰.

- 8 ARAU, La concentration d'une activité commerciale tue la vie urbaine ! Pourquoi l'emprise de l'Horeca déstructure l'équilibre commercial du centre-ville. Comment soutenir la diversité commerciale et les commerces de proximité, 22 mei 2014, <http://www.arau.org/au/c4d362dc578a9d31704a81f8fc88bdee102507c7.pdf>, geraadpleegd op 15 november 2015.
- 9 Berger Matthieu, « Piétonnier bruxellois : sortir d'une « impolitique de la ville » », La Libre Belgique, 17 augustus 2015, blz. 48-49.
- 10 Fleury Antoine, « Du quartier à la ville durable? Les commerces de proximité dans l'action de la Mairie de Paris », in Gasnier Arnaud, Commerce et ville ou commerce sans la ville? Production urbaine, stratégies entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable, Presses universitaires de Rennes, pp. 171-183, 2010, Espace et territoires, Hal archives ouvertes.fr, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00537974>, geraadpleegd op 15 november 2015.

Ce dernier élément du constat est également applicable à la Région de Bruxelles-Capitale, qui témoigne d'une très importante diversité et d'une multiculturalité qui sont aux antipodes de ce modèle communautaire. Le professeur Christian Vandermotten relève à cet égard que ce potentiel économique, dont est notamment porteur le commerce ethnique, est encore trop peu exploité à Bruxelles : « La place des services non marchands de proximité, de la santé, de l'éducation, des services aux personnes, mais aussi de très larges pans du commerce – de la grande distribution au commerce ethnique –, est essentielle, bien que difficile à cerner avec précision. On peut estimer qu'elle fournit entre un tiers et la moitié du PIB métropolitain. Cette partie de l'économie est d'autant plus importante qu'elle concerne des secteurs qui représentent le vivier principal pour l'emploi peu qualifié dans la capitale. »¹¹.

Et au professeur Fleury de s'interroger sur « la durabilité d'une politique qui répond plus aux préoccupations des riverains qu'à celles de l'ensemble des clients potentiels. Cette politique tend de surcroît à privilégier les exigences et les besoins des habitants les plus favorisés, comme en témoignent les types de commerces [...]. À l'inverse certains types de commerces apparaissent stigmatisés, en particulier les commerces ethniques [...] Plus que de répondre à des impératifs de développement durable, il s'agit de répondre à des préoccupations locales. La dimension affective de cette politique semble considérable, le commerce de proximité apparaissant comme une valeur à préserver, comme un élément du lien social et de l'urbanité. ». Or, le commerce ethnique, davantage concentré dans les communes de la première ceinture, a pour caractéristique d'être moins sujet au salariat que le commerce intégré des pôles commerciaux et de la périphérie. Il est aussi plus ancré sur le plan local et constitue surtout un puissant vecteur d'insertion pour des populations issues de l'immigration où les structures entrepreneuriales sont souvent familiales¹².

Le soutien de la mixité commerciale ne doit cependant pas se faire au détriment de certains quartiers commerçants bruxellois qui se distinguent par le caractère monothématique de leur offre et qui constituent des pôles d'attraction particuliers historiques qu'il convient de préserver. Le bas du quartier du Sablon ainsi que la rue Blaes sont ainsi le lieu de rendez-vous des amoureux de l'art et des antiquités, de la même manière que le quartier de Sainte-Catherine attire les gourmets amateurs de fruits de mer.

Dat laatste deel van de vaststelling geldt ook voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met een grote diversiteit en multiculturaliteit, die de tegenpool vormen van dat gemeenschapsmodel. Hoogleraar Christian Vandermotten wijst er in dat verband op dat dat economische potentieel, met de etnische handel op kop, nog te weinig aangeboord wordt in Brussel : « De plaats van de nonproftdiensten in de wijk die actief zijn op het vlak van gezondheid, opvoeding, bijstand aan personen, maar ook van grote delen van de handel – van de groothandel tot de etnische handel – is van essentieel belang, maar valt moeilijk in te schatten. Het aandeel ervan in het BBP van de hoofdstad wordt geraamd op een derde tot de helft. Dat deel van de economie is des te belangrijker daar het gaat over sectoren die de voornaamste bron van werkgelegenheid vormen voor laaggeschoolden in de hoofdstad. »¹¹.

Hoogleraar Fleury heeft ook nog vragen bij « de duurzaamheid van een beleid dat meer rekening houdt met de verzuchtingen van de omwonenden dan met die van alle potentiële klanten. Een dergelijk beleid heeft overigens de neiging voorrang te geven aan de eisen en de noden van de meest welgestelde bewoners, zoals blijkt uit het soort handelszaken. Sommige handelszaken worden daarentegen gestigmatiseerd, in het bijzonder de etnische winkels. Eerder dan te werken aan duurzame ontwikkeling, komt men tegemoet aan lokale verzuchtingen. Het affectieve aspect van dat beleid lijkt door te wegen, omdat de buurthandel als een te vrijwaren waarde beschouwd wordt, als een element van het sociale weefsel en de stedelijkheid. ». Maar de etnische handel, die meer in de gemeenten van de eerste kroon geconcentreerd is, wordt minder door personeel in loondienst gekenmerkt dan de geïntegreerde handel van de shoppingcentra en van de rand. De etnische handel is sterker lokaal verankerd en is een sterke integratiefactor voor de migrantenbevolking, waar het ondernemerschap vaak een familiale aangelegenheid is¹².

Commerciële diversiteit mag echter niet worden gesteund ten nadele van bepaalde Brusselse handelswijken, die hun aanbod op één zaak toespitsen en die bijzondere historische aantrekkingspolen vormen die bewaard moeten worden. De lager gelegen Zavel en de Blaesstraat zijn bijvoorbeeld een ontmoetingsplaats voor liefhebbers van kunst en antiek en de Sint-Katelijnwijk trekt liefhebbers van zeevruchten aan.

11 Vandermotten Christian, Bruxelles, une lecture de la ville – De l'Europe des marchands à la capitale de l'Europe, Éditions de l'Université de Bruxelles, Bruxelles, 2014, 235 pages, p. 66.

12 Zalc Claire, Melting Shops : Une histoire des commerçants étrangers en France, Librairie Académique Perrin, Paris, 2010, 330 pages.

11 Vandermotten Christian, Bruxelles, une lecture de la ville. De l'Europe des marchands à la capitale de l'Europe, Editions de l'Université de Bruxelles, Brussel, 2014, 235 bladzijden, blz. 66.

12 Zalc Claire, Melting Shops : une histoire des commerçants étrangers en France, Librairie académique Perrin, Paris, 2010, 330 pages.

Ce caractère monothématique, qui constitue véritablement l'identité de certains quartiers commerçants, ne doit pas être confondu avec la standardisation de l'offre. Les grandes chaînes du secteur textile essaient ainsi indistinctement leurs boutiques uniformisées dans tous les quartiers commerçants. De leur côté, les enseignes de grande distribution ouvrent des superettes franchisées. Il s'agit certes de commerce de proximité, mais, outre son caractère standardisé, il constitue une concurrence très dure pour des commerçants indépendants présents dans des secteurs très affectés par la pression des supermarchés. Certaines professions, comme les librairies ou celles à la croisée des chemins entre les métiers de bouche et l'artisanat, sont aujourd'hui menacées de disparition. Le commerce en ligne et les prix défilant toute concurrence pratiqués par des multinationales éludant l'impôt et pratiquant le dumping social, sont à cet égard également un élément dont il faut tenir compte.

Si la problématique n'est pas neuve et que la Région bruxelloise y a par le passé déjà été confrontée, il faut toutefois se garder de faire des parallèles car les causes de la situation actuelle ne sont pas celles du contexte des années 1980-1990, lorsqu'en descendant la rue Neuve, on pouvait croiser d'affilée plusieurs cellules commerciales vides. Le soutien aux commerces de proximité va désormais de pair avec une stratégie de valorisation de l'attractivité des activités économiques et commerciales, s'inscrivant davantage que par le passé dans l'anticipation, la proactivité, l'accompagnement du commerçant et dans une vision à long terme du développement d'un commerce de proximité durable.

À l'aune des données statistiques disponibles, il est indiscutable qu'il existe une inadéquation entre l'offre immobilière de surface commerciale et les besoins du marché ou, à tout le moins, un matching insuffisant entre les propriétaires et les jeunes commerçants, tant en termes quantitatifs qu'en termes qualitatifs. Une action publique plus affirmée et plus proactive s'impose donc pour répondre au besoin d'une meilleure gestion de l'offre de surfaces commerciales existantes sur le marché bruxellois et d'une mise en contact plus efficiente entre les propriétaires et les commerçants.

Le caractère démocratique des offres de surfaces proposées par le service immobilier commercial public va de soi, compte tenu du facteur de dégradation de la qualité du quartier qui est inhérent à la présence prolongée de cellules vides. Les objectifs principaux du service sont en effet la mixité commerciale et la revitalisation des quartiers.

Le renforcement de la politique de soutien au commerce de proximité est donc essentiel. L'objet de la présente résolution est, d'une part, la création d'un véritable service stratégique d'aide à la décision pour une nouvelle politique immobilière commerciale régionale. Ce service public d'agence immobilière commerciale faciliterait la vie des commerçants quant au choix de leurs surfaces – à l'instar des agences immobilières sociales (AIS). Il serait utilisé par les pouvoirs publics, dans leurs attributions de coordination et d'accompagnement, afin d'orienter – voire de réorienter

Die monogerictheid van bepaalde handelswijken mag evenwel niet verward worden met standaardisering van het aanbod. De grote ketens uit de textielsector bijvoorbeeld zijn zonder onderscheid met hun uniforme winkels in alle handelswijken aanwezig. De grote distributiemerken van hun kant openen superettes onder franchise. Het zijn weliswaar buurtwinkels maar, naast hun gestandaardiseerde kenmerken, vormen zij ook sterke concurrentie voor de zelfstandige handelaars in sectoren die te lijden hebben onder de concurrentie van de supermarkten. Bepaalde beroepen zoals de boekhandels of zaken voor voeding en ambacht zijn vandaag met uitsterven bedreigd. De handel online en de niet te evenaren prijzen van multinationals die belastingen omzeilen en aan sociale dumping doen, zijn ook een element waarmee rekening moet worden gehouden.

De problematiek is niet nieuw en het Brussels Gewest heeft er al mee te maken gehad in het verleden. Toch moet men zich hoeden voor vergelijkingen, want de oorzaken van de huidige toestand zijn niet dezelfde als die in de jaren 1980-1990, toen men in de Nieuwstraat de ene na de andere leegstaande winkel zag. Steun aan de buurtwinkels gaat nu gepaard met een strategie voor de herwaardering van de economische en handelsactiviteiten, waarbij meer dan vroeger geïnvesteerd wordt in anticipatie, proactiviteit, begeleiding van de handelaar en langetermijnvisie op de duurzame ontwikkeling van de buurtwinkels.

Gelet op de beschikbare statistieken, kan niet worden ontkend dat er een onevenwicht is tussen het aanbod van handelsruimten en de noden van de markt, of toch een onvoldoende matching tussen eigenaars en jonge ondernemers, zowel kwantitatief als kwalitatief. Een doortastender en proactiever overheidsbeleid is dus nodig om te komen tot een beter beheer van het aanbod van de bestaande handelsruimten op de Brusselse markt en een efficiënter contact tussen eigenaars en handelaars.

Het democratische karakter van het aanbod van handelsruimten door de openbare commerciële vastgoedmaatschappij hoeft geen betoog, gelet op de achteruitgang van de kwaliteit van de wijk die het gevolg is van de aanhoudende leegstand. De hoofddoelstellingen van de maatschappij bestaan er immers in te waken over de commerciële diversiteit en de herwaardering van de wijken.

Meer steun aan de buurthandel is dus van essentieel belang. Dit voorstel van resolutie strekt er enerzijds toe een echte strategische dienst op te richten die helpt bij de beslissingen in het kader van een nieuw gewestelijk commercieel vastgoedbeleid. Die openbare commerciële vastgoedmaatschappij zou de keuze van de handelaars voor hun handelsruimten vergemakkelijken – naar het voorbeeld van de sociale vastgoedkantoren (SVK). De overheid zou er gebruik van maken, in het kader van haar bevoegdheid van coördinatie en begeleiding, om de handelaars te oriënteren

– les commerçants vers des surfaces adaptées en fonction du type de commerce et valoriserait ainsi les bâtiments vides destinés à être mis en vente ou en location par les propriétaires.

D'autre part, ce service permettrait de faire un choix stratégique et coordonné parmi les commerçants afin d'assurer des offres de qualité aux habitants. Par là-même, le service s'intégrerait dans la chaîne d'hébergement public assurée par l'Agence régionale pour l'entreprise et le commerce qu'il compléterait sur le terrain des surfaces commerciales appartenant à des particuliers et à des personnes morales – privées comme publiques – désirant mettre leur bien en location. Les communes et les CPAS qui sont propriétaires de patrimoine immobilier ayant vocation à accueillir des commerces et qui veulent le rester doivent également pouvoir disposer d'un outil unique permettant de faire connaître leur offre aux commerçants à la recherche de locaux à prix démocratiques et bénéficier de l'accompagnement professionnel que le service prodiguerait.

Un tel service permettrait :

- la valorisation des cellules vides ;
- l'assistance commerciale aussi bien pour les propriétaires que les locataires, chefs d'entreprises et investisseurs ;
- la location de locaux commerciaux à prix démocratiques ;
- la facilitation de l'implantation des nouveaux commerces et la prodigation de conseils en implantation commerciale ;
- l'établissement de plans d'actions commerciales ;
- l'équilibre des relations entre les commerçants locataires et les bailleurs ;
- la participation à la création d'un parcours de croissance pour favoriser la création, le développement et la pérennisation des petits commerces ;
- l'analyse des candidatures en fonction de l'identité des artères commerçantes ;
- l'encouragement de démarches éco-responsables en analysant les impacts sociaux, éthiques et environnementaux de l'installation d'un commerce.

of te heroriënteren naar ruimten die aangepast zijn aan het soort handel dat ze willen drijven. De leegstaande gebouwen die die eigenaars willen verhuren of verkopen, zouden op die manier gevaloriseerd worden.

Anderzijds zou die dienst een strategische en gecoördineerde keuze mogelijk maken voor de handelaars en zo een kwalitatief aanbod voor de omwonenden garanderen. De maatschappij zou een schakel vormen in de ketting van openbare dienstverlening van het Gewestelijk Agentschap voor de Onderneming en Handel en aanvullend werk leveren op het terrein van de handelsruimten die in handen zijn van particulieren en privaatrechtelijke en publiekrechtelijke rechtspersonen die hun goed willen verhuren. De gemeenten en de OCMW's die vastgoed bezitten waar handelszaken in ondergebracht kunnen worden maar die eigenaar willen blijven, moeten ook kunnen beschikken over één enkel instrument waarmee zij hun aanbod kunnen bekendmaken bij handelaars die op zoek zijn naar ruimten tegen democratische prijzen, met daarbij een professionele begeleiding door voormelde dienst.

Een dergelijke maatschappij zou het volgende mogelijk maken :

- de valorisering van de leegstaande zaken ;
- de commerciële bijstand voor zowel eigenaars als huurders, bedrijfsleiders en investeerders ;
- de huur van handelsruimten tegen toegankelijke prijzen ;
- de vereenvoudiging van de vestiging van nieuwe handelszaken en advies over de vestigingsplaats ;
- de opstelling van commerciële actieplannen ;
- het evenwicht in de relaties tussen hurende handelaars en de verhuurders ;
- de deelneming aan een groeitraject ter bevordering van de oprichting, de ontwikkeling en de duurzaamheid van de kleine handelszaken ;
- de analyse van de kandidaatstellingen naargelang de kenmerken van de handelsstraten ;
- de aanmoediging van ecologisch verantwoorde initiatieven met analyse van de sociale, ethische en milieugevolgen van de vestiging van een handelszaak.

La présente résolution comporte des solutions aussi bien pour les propriétaires que pour les commerçants. Elle permet à la fois de faciliter la location et la commercialisation des locaux vides de propriétaires qui n'ont parfois pas les ressources-moyens nécessaires pour rendre leurs biens suffisamment visibles et attractifs. Elle constitue une source d'aide précieuse pour les futurs commerçants, puisqu'elle permettrait d'identifier directement le type de local adéquat à leur type d'activité sur la base d'un éventail de choix et de contacts préalablement définis. Par ailleurs, elle s'inscrit dans la philosophie du projet de rationalisation des outils économiques décidée par le Gouvernement bruxellois, qui confie à Citidev et à Atrium la tâche de développer une offre publique d'espaces commerciaux s'appuyant sur le foncier public (régional, communal, CPAS...), afin de permettre aux commerçants de disposer de conditions favorables et d'assurer une meilleure cohésion territoriale dans les quartiers. En toute logique, le service immobilier commercial public aurait vocation à être pleinement assuré par l'Agence régionale pour l'entreprise et le commerce créée dans le cadre de cette opération de rationalisation des outils économiques et ainsi permettre une complémentarité sur le terrain de l'offre privée en termes de surfaces commerciales.

Isabelle EMMERY (F)
Eric BOTT (F)
Benoît CEREXHE (F)
Hannelore GOEMAN (N)

Deze resolutie bevat oplossingen voor eigenaars en handelaars. Ze vergemakkelijkt de verhuring en de handelsexploitatie van de leegstaande ruimtes van eigenaars die niet altijd de nodige middelen hebben om hun goed zichtbaar en aantrekkelijk op de markt te brengen. Ze is een waardevol instrument voor de toekomstige handelaars, omdat het soort ruimte dat aangepast is voor een bepaalde soort activiteit onmiddellijk gevonden kan worden op basis van een waaier aan keuzes en contacten die op voorhand gemaakt en gelegd zijn. De tekst past in het project voor de stroomlijning van de economische instrumenten waartoe de Brusselse regering beslist heeft en die aan Citydev en Atrium de opdracht gegeven heeft om te zorgen voor een openbaar aanbod van handelsruimten op basis van het openbaar vastgoed (gewestelijk, gemeentelijk, OCMW...), om de handelaars gunstige voorwaarden te bieden en de territoriale cohesie in de wijken te verbeteren. Logischerwijze zou de openbare commerciële vastgoedmaatschappij volledig moeten vallen onder het Gewestelijk Agentschap voor Onderneming en Handel, dat opgericht is in het kader van voormelde stroomlijning van de economische instrumenten. Een en ander zou aldus moeten leiden tot een aanvulling in de praktijk van het private aanbod aan handelsruimten.

PROPOSITION DE RÉOLUTION

relative à la création d'un service immobilier commercial public (SICP)

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'accord de Gouvernement du 14 juillet 2014 qui stipule que le gouvernement évaluera l'opportunité de réaliser un nouveau schéma de développement commercial ;

Vu le projet de Plan régional de développement durable ;

Vu les dispositions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relatives à l'activité commerciale ;

Vu les plans communaux de développement commercial, parachevés ou en cours d'élaboration, conformément au principe d'autonomie communale consacré par la Constitution ;

Vu les objectifs de la Stratégie 2025 pour Bruxelles « Redynamiser l'économie bruxelloise » ;

Vu les objectifs de l'agence régionale du commerce Atrium fixés par le contrat de gestion 2015-2019 ;

Vu la régionalisation des compétences liées à la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales – dite « loi IKEA » ;

Vu la décision de rationalisation des outils économiques approuvée par le Gouvernement bruxellois le 22 octobre 2015 ;

Considérant que le commerce de proximité est un facteur décisif de développement durable des quartiers bruxellois par son rôle de pourvoyeur d'emplois tout en constituant un pilier fondamental de l'identité locale de ces derniers ;

Considérant la nécessité de renforcer les politiques visant à soutenir le commerce de proximité ;

Vu les nombreux rapports et études dressant le constat du recul, sur le long terme, du commerce de proximité en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'il n'est aujourd'hui plus tenable pour le commerce bruxellois de se développer harmonieusement, durablement et de manière à profiter équitablement aux commerçants comme aux consommateurs, sans une planification pilotée par les autorités régionales et communales et en collaboration avec les commerçants et les associations les représentant ;

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende de oprichting van een openbare commerciële vastgoedmaatschappij (OCVM)

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

Gelet op het regeerakkoord van 14 juli 2014, dat bepaalt dat de regering een evaluatie zal maken van de opportuniteit van een nieuw schema voor de ontwikkeling van de handel ;

Gelet op het ontwerp van gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling ;

Gelet op de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende de handelsactiviteiten ;

Gelet op de gemeentelijke plannen voor commerciële ontwikkeling die nu afgewerkt zijn of opgesteld worden, overeenkomstig het in de Grondwet bekrachtigde principe van de gemeentelijke autonomie ;

Gelet op de doelstellingen van de Strategie 2025 voor Brussel « Een nieuwe economische dynamiek voor het Gewest » ;

Gelet op de doelstellingen van het gewestelijk agentschap voor de handel Atrium, zoals bepaald in het beheerscontract 2015-2019 ;

Gelet op de regionalisering van de bevoegdheden in het kader van de wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen – de zogeheten IKEA-wet ;

Gelet op de beslissing van de Brusselse regering van 22 oktober 2015 om de economische instrumenten te stroomlijnen ;

Overwegende dat de buurthandel een beslissende factor is in de duurzame ontwikkeling van de Brusselse wijken als verstrekker van werkgelegenheid en als fundamentele pijler van de lokale identiteit van de wijken ;

Gelet op de noodzaak om het beleid ter ondersteuning van de buurthandel te versterken ;

Gelet op de talloze rapporten en onderzoeken die de achteruitgang op lange termijn van de buurthandel in het Brussels Gewest vaststellen ;

Overwegende dat vandaag de Brusselse handel niet meer in staat is om zich harmonieus, duurzaam en voor de handelaars en de consumenten op billijke wijze te ontwikkelen als de gewestelijke en gemeentelijke overheid niet zelf de touwtjes in handen nemen, in overleg met de handelaars en de handelaarsverenigingen ;

Considérant la nécessité de maintenir un équilibre reflétant la diversité et le multiculturalisme bruxellois et les impératifs d'éviter les pièges des excès du laisser-faire et du dirigisme ayant pour effets indésirables des phénomènes tels que la « kebabisation » ou la « gentrification » des quartiers ;

Considérant la volonté du gouvernement bruxellois et d'Atrium de déployer une stratégie visant à identifier concrètement des améliorations à réaliser et les politiques à mener en collaboration avec les pouvoirs locaux, quant à la propreté, la sécurité et l'accessibilité des lieux de commerce ;

Considérant la volonté du gouvernement bruxellois de charger Atrium, en collaboration avec les communes et les commerçants, de déployer une stratégie renforcée d'offre commerciale globale, d'assurer une valorisation des quartiers et une mixité commerciale ;

Considérant les impératifs de recréer une véritable mixité commerciale sur les artères et au sein des quartiers bruxellois ;

Considérant qu'à cet égard, une meilleure orientation des commerçants et futurs commerçants passe par un accompagnement professionnel de haut niveau, y compris dans le domaine du choix de l'implantation immobilière de l'activité entrepreneuriale ;

Considérant dès lors qu'un service immobilier commercial public, chargé de la gestion et de la mise en location des cellules commerciales vides attendant un locataire et appartenant à des propriétaires particuliers, est un outil idéal de mobilisation du patrimoine immobilier bruxellois dans le but de développer un commerce de proximité durable ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de déployer une stratégie renforcée d'offre commerciale globale, qui assurerait une valorisation des cellules vides et une mixité commerciale et qui passe par la création d'un service immobilier commercial public (SICP) ;
- de favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité dans les quartiers en soutenant une offre commerciale diversifiée sur le territoire bruxellois, tout en tenant compte du caractère historiquement monothématique de certains quartiers qui leur donne une attractivité propre ;
- de poursuivre l'observatoire des bureaux et des activités productives et de le renforcer en vue de rendre permanent l'inventaire des sites désaffectés et de la vacance tertiaire et d'activer des mesures fiscales en vue de lutter contre les biens laissés vides ou abandonnés ;

Gelet op de noodzaak om een evenwicht te behouden die de Brusselse diversiteit en multiculturaliteit weerspiegelt en de absolute vereiste om niet te vervallen in buitensporige nonchalance en dirigisme, met « kebabisering » en « gentrificatie » van de wijken als ongewenste gevolgen ;

Gelet op het plan van de Brusselse regering en Atrium om een strategie op te zetten om concreet de vinger te leggen op de nodige verbeteringen en het vereiste beleid dat samen met de lokale besturen gevoerd moet worden op het vlak van netheid, veiligheid en bereikbaarheid van de handelszaken ;

Gelet op het plan van de regering om Atrium te belasten om, in samenwerking met de gemeenten en de handelaars, een versterkte strategie uit te werken voor een algemeen handelaarsaanbod, een herwaardering van de wijken en handelsdiversiteit ;

Gelet op de absolute vereiste om opnieuw een handelsdiversiteit te creëren langs de Brusselse assen en in de Brusselse wijken ;

Overwegende dat in dat verband een betere oriëntatie van de handelaars en de toekomstige handelaars alleen mogelijk is met professionele begeleiding van hoog niveau, ook op het vlak van de keuze van het onroerend goed waar de zaak gevestigd wordt ;

Overwegende dan ook dat een openbare commerciële vastgoedmaatschappij, belast met het beheer en de verhuring van de leegstaande handelsruimten die op een huurder wachten en eigendom zijn van particuliere eigenaars, een uitstekend instrument is voor het op de markt brengen van Brussels vastgoed met het oog op de ontwikkeling van duurzame buurthandel ;

Verzoekt de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om :

- een versterkte strategie voor een algemeen handelaarsaanbod op te zetten, die een herwaardering van de leegstaande handelsruimten en handelsdiversiteit zou garanderen, via de oprichting van een openbare commerciële vastgoedmaatschappij (OCVM) ;
- te ijveren voor de vestiging en het behoud van de buurtwinkels in de wijken door een gemengd handelaarsaanbod op het Brussels grondgebied te steunen, maar ook door rekening te houden met de historische monogerictheid van bepaalde wijken die daardoor een bijzondere aantrekkingskracht hebben ;
- verder werk te blijven maken van het overzicht van het kantorenpark en de productieactiviteiten en het uit te breiden met het oog op een permanente inventaris van de verlaten sites en de leegstand in de tertiaire sector en de fiscale maatregelen toe te passen om de leegstaande of verwaarloosde gebouwen aan te pakken ;

- de se doter d'un outil global d'analyse de l'offre et de la demande couplé à une stratégie de développement admise et relayée par les pouvoirs publics et politiques pour pouvoir réaliser un nouveau schéma de développement commercial cohérent avec les plans communaux de développement commercial ;
- de développer en parallèle des dispositifs permettant aux autorités publiques d'éviter les pièges des excès du laisser-faire et du dirigisme ayant pour effets indésirables des phénomènes tels que la « kebabisation » ou la « gentrification » des quartiers.

Isabelle EMMERY (F)
Eric BOTT (F)
Benoît CEREXHE (F)
Hannelore GOEMAN (N)

- een algemeen instrument te creëren voor de analyse van het aanbod en de vraag, gekoppeld aan een ontwikkelingsstrategie waardoor de overheid en de politiek zich laten leiden met het oog op een nieuw schema voor handelsontwikkeling dat aansluit bij de gemeentelijke plannen voor handelsontwikkeling ;
- daarnaast maatregelen te nemen om te vermijden dat de overheid zich laat verleiden tot buitensporige nonchalance en dirigisme, met « kebabisering » en « gentrificatie » van de wijken als ongewenste gevolgen.