COUVINDEMAIN.BE - PROJET DE VILLE
RÉAFFECTATION DES ÉTAGES VIDES DES COMMERCES EN LOGEMENTS

OBJECTIFS

• Pour réhabiliter les étages vides au-dessus des commerces, dans le but de favoriser leur affectation à du logement, les communes disposent de plusieurs outils légaux qui peuvent être combinés selon les circonstances propres à chaque immeuble. Il convient chaque fois de distinguer selon que l'étage est inoccupé ou abandonné et selon qu'il est affecté ou non à une destination de logement.

DESCRIPTION DU PROJET

Mesures a prendre (subventions rénovation urbaine) :
- • Création d'un accès séparé aux étages ;
- • Accès commun et servitude de passage ;
- • Modification du bail commercial (assistance juridique) ;
- • Créer une Régie Foncière qui pourra gérer les demandes et agir ;

Mesures complémentaires:
- • Taxer les immeubles vides ;
- • Taxer les logements vides au-dessus des commerces ;

PORTEUR DE PROJET - PARTIES PRENANTES

- • **Commune de Couvin**
- • **SPW**
- • **Le propriétaire** : co-contractant du bail, le « bailleur ».
- • **L'architecte** : il conseille les propriétaires, établit le projet et étudie notamment les percements et autres interventions nécessaires.
- • **Le service Urbanisme** : sera consulté idéalement avant la demande de permis d'urbanisme, car il s'agit souvent de projets plus complexes.
- • **Le géomètre expert** : chargé du mesurage de l'accès, il définit, localise et mesure le passage.
- • **Le commerçant :** co-contractant du bail, le « preneur ». Commerçant et propriétaire doivent s'accorder pour redéfinir les clauses qui les lient, pour faciliter la réhabilitation des étages.
- • **L'agent immobilier** : il joue souvent un rôle clé d'intermédiaire et de conseil dans les négociations entre ces deux parties. C'est lui également qui est engagé par le propriétaire dans la recherche d'un nouvel exploitant.
- • **Le juriste** : notaire, avocat ou conseiller juridique. Son intervention sera pertinente pour confirmer la validité des clauses prévues.

ESTIMATION FINANCIÈRE

- • Du cas par cas
- • Partenariats public/privé à mettre en place dans le cadre d'un projet type rénovation urbaine

Description du projet

Objectifs

Il n'existe pas de remède miracle pour contraindre un propriétaire à réhabiliter les étages vides au-dessus des commerces. L'outil le plus efficace varie en fonction de la situation précise de l'immeuble concerné.
Dans de nombreux cas, c'est grâce à un incitant financier, à des prescriptions urbanistiques adaptées ou par l'information et l'assistance des commerçants que ces derniers procèdent à la réhabilitation des étages de leur commerce.

A cette fin, les outils sont, suivant le cas:
- une prime spécifique pour la création d'un accès séparé aux étages affectés au logement;
- des structures particulières dans le but d'informer au mieux les commerçants et de les assister dans les travaux et les démarches administratives.

Description

ACCÈS SÉPARÉ VERS LES ÉTAGES

L'absence d'accès séparé est l'une des principales contraintes pour réhabiliter des logements aux étages situés au-dessus des commerces :

- • Il se peut que l'accès n'ait jamais existé - c'est le cas lorsque les étages étaient habités par le commerçant lui-même ;
- • dans d'autres cas, il a été supprimé pour agrandir le commerce.

À la lumière de ces constats, on mesure toute l'importance de rétablir ces entrées. Et dans un contexte où chaque mètre carré de surface commerciale compte, l'enjeu est de réaliser ces travaux en réduisant l'emprise de cet accès et en accord avec l'occupant des lieux.

Différentes solutions techniques existent, en fonction de la typologie de la façade du rez-de-chaussée et de la disposition de l'immeuble.

ACCÈS COMMUN ET SERVITUDE DE PASSAGE

Lorsque les étages de plusieurs immeubles mitoyens sont vides et que leurs façades limitent les possibilités de création d'accès séparés, une solution collective est intéressante pour les différents propriétaires voisins.

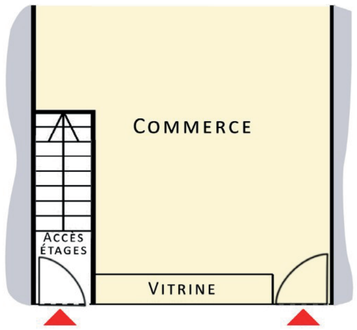
Celle-ci consiste à rendre commun un accès existant et sa cage d'escalier ou à créer un accès unique pour desservir les logements aux étages de tous les immeubles. L'accès a lieu via un hall d'entrée partagé, une cour, etc.

REVOIR LE BAIL COMMERCIAL EN COURS

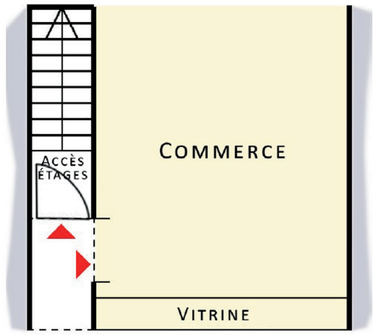
Le bail commercial conclu entre le propriétaire et l'exploitant d'un commerce couvre souvent la totalité de l'immeuble. C'est ce que l'on appelle la pratique du « bail unique ». En effet, sont compris dans le bail le rez-de-chaussée, mais aussi tous les étages de l'immeuble utiles ou non au commerce, surtout s'il n'y a pas d'accès séparé pour les étages. L'habitude du bail unique va à l'encontre de l'évolution des pratiques commerciales, qui s'oriente de plus en plus vers la limitation des stocks due à des livraisons fréquentes. Certains commerces / services ne nécessitent d'ailleurs aucun ou très peu de stockage (la téléphonie mobile, les bijouteries, la restauration rapide, ...).

Lorsqu'il s'agit de réhabiliter les étages sous-utilisés en logement, le bail unique pose problème et ce d'autant plus lorsqu'il interdit la sous-location ou contraint les capacités d'intervention. Ces contrats peuvent en effet être renégociés et adaptés à tout moment, dès que ces révisions sont actées de commun accord.

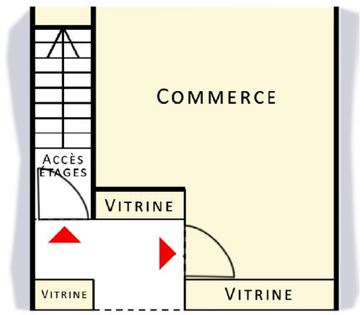
Exemples d'aménagements



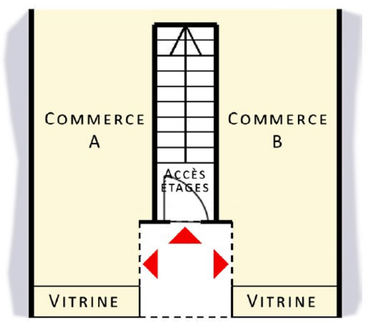
• Deux accès séparés - Bruxelles



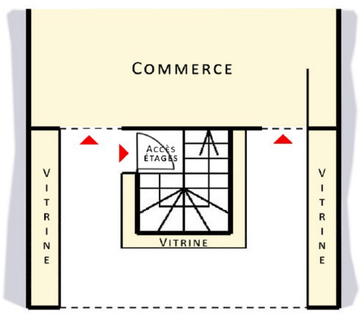
• Une porte unique à rue - Bruxelles



• Deux accès distincts - Bruxelles



• Accès central - Bruxelles



• Accès séparé «caché» - Bruxelles