

LES COMMERCES VACANTS
COMME LEVIER DE LA POLITIQUE
FONCIÈRE

Esteban Beltran

TFE Atelier territoire

UCLouvain LOCI

2022-2023

**LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA
POLITIQUE FONCIÈRE**

Esteban Beltran

LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

Travail de fin d'étude de

Esteban Beltran

Co-promoteurs

Chiara Cavalieri

Basil Descheemaeker

Jean-Philippe De Visscher

Pietro Manaresi

Expert

Louise Carlier

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

MES REMERCIEMENTS

Tout d'abord je tiens à remercier tous les intervenants qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire. Je souhaite témoigner toute ma gratitude envers Jean-Philippe de Visscher, Basil Descheemaeker, Chiara Cavalieri et Pietro Manaresi, mes professeurs d'atelier. Leurs précieuses expériences ont guidé mes réflexions ainsi que mes incertitudes tout au long de mes recherches.

Je remercie également mon experte Louise Carlier pour sa disponibilité et ses recommandations qui ont nourri mon regard sur le sujet.

Enfin j'exprime ma reconnaissance envers Zin, un acteur essentiel dans ce travail. Son témoignage a permis de mettre en lumière de nombreuses divergences sociales et politiques.

TABLE DES MATIÈRES

1 LA DUALITÉ DES COMMERCES

- 1.1 Zin ouvre son commerce à Saint-Gilles
- 1.2 La métamorphose de son quartier
- 1.3 Vers la fermeture de son commerce
- 1.4 Saint-Gilles deux atmosphères

2 LA REVITALISATION URBAINE À SAINT-GILLES

- 2.1 Le type de commerce soutenu par Hub.Brussels
- 2.2 L'espace public réformé par les Contrats de quartier

3 L'ABSENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

- 3.1 Le rôle de la politique foncière
- 3.2 L'absence de réglementation foncière
- 3.3 Conséquence sur l'accessibilité des logements et des commerces

4 LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

- 4.1 La répartition des commerces à Bruxelles
- 4.2 Les commerces vacants à Bruxelles
- 4.3 Les commerces vacants à Saint-Gilles

5 LE MODÈLE DU COMMUNITY LAND TRUST

- 5.1 Etat de l'art du CLT
- 5.2 Fonctionnement du CLT bruxellois du logement

6 LE COMMUNITY LAND TRUST RÉPOND AUX PROBLÈMES DU FONCIER

- 6.1 Création du CLTB des commerces à Saint-Gilles
- 6.2 Le CLT des commerces achète cinq propriétés à Saint-Gilles
- 6.3 Évolution du CLT des commerces

7 VERS UNE MAÎTRISE DU FONCIER À BRUXELLES

- 7.1 Le CLT commerce se répand à Bruxelles

8 BIBLIOGRAPHIE

1 LA DUALITÉ DES COMMERCES

Saint-Gilles, la commune aux 140 nationalités se distingue par son caractère cosmopolite. En revanche, son épiderme se transforme progressivement au rythme des saisons. Son atmosphère mélodieuse est-elle vouée à disparaître?

Les commerces vacants au sein de la Région Bruxelles-Capitale ont atteint des records au cours des dernières années. Durant le mois de juin 2022 la région recense 21 881 cellules commerciales en activité. Le taux d'inoccupation s'est stabilisé à 13,4% ce qui représente 3430 commerces. En revanche en 2015 ce nombre était seulement de 1994 cellules commerciales.¹

Depuis sa création en 1989 la Région de Bruxelles-Capitale instaure un plan de revitalisation urbaine important. (Mathieu Berger, 2019, p. 29) Lors de ces dernières années la configuration de la région a fortement évolué. Notamment en raison d'une croissance démographique si soudaine qui entraînera un bouleversement sur l'activité des commerces de proximité.

Le choix de cette thématique est pertinent car elle suscite de nombreuses interrogations. Mon intérêt personnel envers la question provient de ma curiosité à comprendre davantage la métamorphose du quartier dans lequel je vis. Le cas de Saint-Gilles interroge, suscite des réflexions que je me suis posées lorsque j'ai découvert les chiffres du taux des commerces vacants. Cette statistique est contradictoire par rapport à la difficulté de l'accès à la propriété. La population est accablée face à l'augmentation des loyers.² Cette thématique ouvre de nombreuses questions qui seront analysées à la suite de cette lecture.

A l'heure actuelle de nombreux propriétaires profitent de l'absence de politique foncière en augmentant le prix des loyers d'habitation et commerciaux. Cette défaillance de la réglementation foncière crée une divergence grandissante entre les différentes catégories socio-économiques.

Dans ce mémoire nous nous intéresserons à la dualité commerciale dans la commune de Saint-Gilles. Elle reflète la fraction territoriale entre la partie haute et basse de cette commune.

De manière à traiter le sujet, l'étude s'est d'abord basée sur un travail de terrain à la rencontre des commerçants et des habitants du quartier. Elle s'est finalisée par la création d'un court métrage mettant en scène un coiffeur à bout de souffle des décisions politiques et des transformations économiques. Ce témoignage est le point de départ de ce mémoire. L'encadrement des professeurs a été primordial en vue d'établir une méthodologie de travail. De nombreuses lectures sur le sujet ont donné lieu à collecter des informations essentielles.

L'objectif de cette recherche est de comprendre les causes ainsi que les conséquences de l'absence de politique foncière sur l'activité commerciale.

1. Analytics.brussels, s. d.

2. Home Page - Monitoring Des Quartiers, s. d.

Dans un premier temps le cas d'étude sera introduit par l'histoire de Zin, un coiffeur qui s'est installé dans la commune de Saint-Gilles en 2014. Son récit permettra de comprendre la métamorphose de la commune qui mènera à sa perte.

C'est alors qu'une question peut éventuellement se poser : Comment la dualité commerciale et l'accessibilité aux espaces commerciaux sont-elles impactées par l'absence de la politique foncière ?

Seront permises la discussion, l'interprétation et la possibilité de répondre à cette question centrale. Ainsi l'ensemble du sujet sera contextualisé, il sera possible d'émettre des hypothèses sur les limites des interventions communales. Les commerces vacants pourront devenir un levier de projet afin de pallier cette problématique de réglementation foncière. Cette analyse sera assurée par la mise en place d'une coopérative à but non lucratif, le Community Land Trust. A l'heure actuelle ce modèle opère au niveau de l'accessibilité de logements pour des ménages ayant un revenu précaire. Dans ce travail, ce modèle sera extrapolé par l'acquisition de commerces vacants à Saint-Gilles.

1.1 ZIN OUVRE SON COMMERCE À SAINT-GILLES

LE COIFFEUR

PRIX ATTRACTIF

10 € LA COUPE

Relevé sur le terrain



OUVERTURE EN 2014

1 EMPLOYÉ

Relevé sur le terrain

NOMBRES DE COIFFEURS

28

Relevé sur le terrain

POPULATION SAINT-GILLES EN 2014

50 460 HABITANTS

Statistiques du monitoring des quartiers

En vertu de la conjoncture économique de son pays d'origine le Maroc, Zin se résout à quitter sa famille. A la fin des années 1990 il pose ses bagages à Bruxelles avec des étoiles qui illuminent ses yeux. Au début de son arrivée, l'acclimatation dans la capitale aux 104 langues est complexe. La barrière de la langue lui ferme des portes qu'il ne peut ouvrir. Il est prédestiné à réaliser de petits boulots dans le but de subvenir à ses besoins.

Zin, soufflant ses 35 bougies décide de créer son entreprise en étant son seul patron. Qui n'a jamais rêvé de se lever un matin et de se dire aujourd'hui je prends ma vie en main. De ce fait, il épluche les petites annonces de commerces à louer pouvant rentrer dans ses moyens. Après plusieurs semaines de recherche, un modeste commerce est libre le long de la Chaussée de Charleroi. Le bail locatif signé il peut devenir un acteur essentiel dans un quartier qu'il n'a jamais fréquenté auparavant.

Zin arpente les rues adjacentes à son commerce et découvre qu'il n'y a que très peu de salons de coiffure. Il est implanté à 50 mètres d'un coiffeur offrant des prestations pour des coupes afro-américaines. Cette non-concurrence lui permet de proposer des prix attractifs à 10 euros.

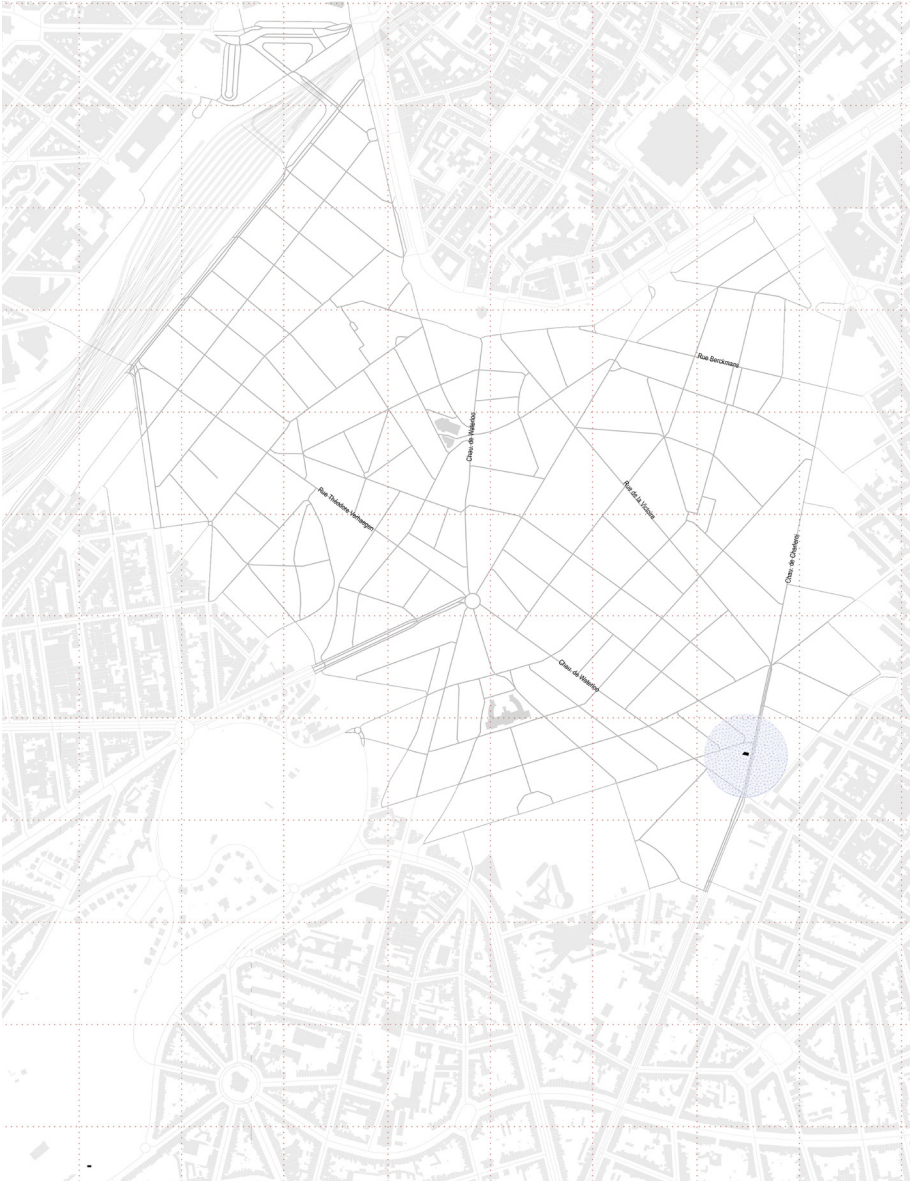
Son commerce est en plein essor en raison d'une forte affluence de passants le long de cette chaussée. Il réussit à fidéliser sa clientèle qui revient chez lui pour son atmosphère chaleureuse. Victime de son succès, il embauche un employé en donnant sa chance à un jeune salvadorien qui vient d'arriver à Bruxelles. Pour Zin c'est important étant donné qu'il se remémore ses débuts compliqués quand il était plus jeune.

Chaque matin, Zin prend le tramway provenant de Molenbeek, marchant de l'arrêt de tram jusqu'à son commerce il découvre de plus en plus de salons de coiffure. Il se pose des questions et se demande si cela n'entraînera pas des conséquences sur son activité. Il ne sait pas encore que la commune de Saint-Gilles est en plein changement démographique. La population est amenée à fortement changer en raison de l'augmentation des loyers et du faible nombre de propriétaires résidant dans le quartier.





Fig. 1: Salon de coiffure de Zin «La Moustache», 261 Chaussée de Charleroi, (AUTEUR 2023)



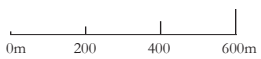
Le commerce de Zin se situe à la limite administrative de Saint-Gilles le long de la Chaussée de Charleroi. Cette artère est un lien de passage important en raison de 3600 piétons par jour.³ Le choix de son implantation est judicieux étant donné la faible concurrence dans son activité.

3. Analytics.brussels, s. d.

Fig. 2: Carte d'implantation du salon de coiffure de Zin, (AUTEUR, 2023)



Salon de coiffure de Zin

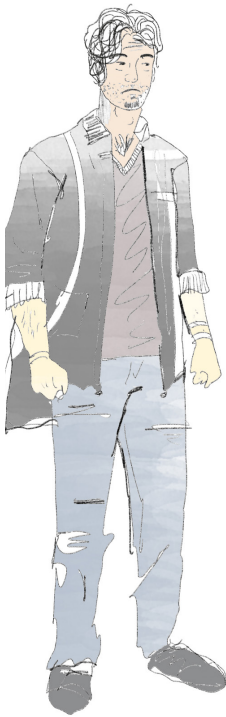


LES COIFFEURS AVANT 2005

NOMBRES DE COIFFEURS

14

Reléré sur le terrain



JEAN MARIE
COIFFURE FRANCE

Ouverture en 2005



COIFF NEW
STYLE

Ouverture en 1999

POPULATION SAINT-GILLES EN 2005

43 733 HABITANTS

Statistiques du monitoring des quartiers

Selon Harold Hotelling les commerçants souhaitent minimiser leur différenciation, si elle ne se fait pas par la localisation un autre facteur doit entrer en jeu. Il s'agit du dilemme: dispersion ou comparaison. (Wayens & Grimmeau, 2006, paragr. 9)

Par exemple, si un boulanger vend les mêmes produits que son concurrent, il aura tendance à s'éloigner. C'est le principe de la dispersion.

En revanche, si des commerçants du même type sont localisés à proximité et proposent des services suffisamment différents, ils pourront être complémentaires. Le quartier des Marolles est un bon exemple, il est connu pour ses antiquaires. Le bien de comparaison a permis de créer de l'attractivité en attirant une population venant d'autres communes.



DANNY'DO

COIFFURE ROSA

Ouverture en 1994

Ouverture en 1981

PRIX MOYEN D'UN LOYER

500 €

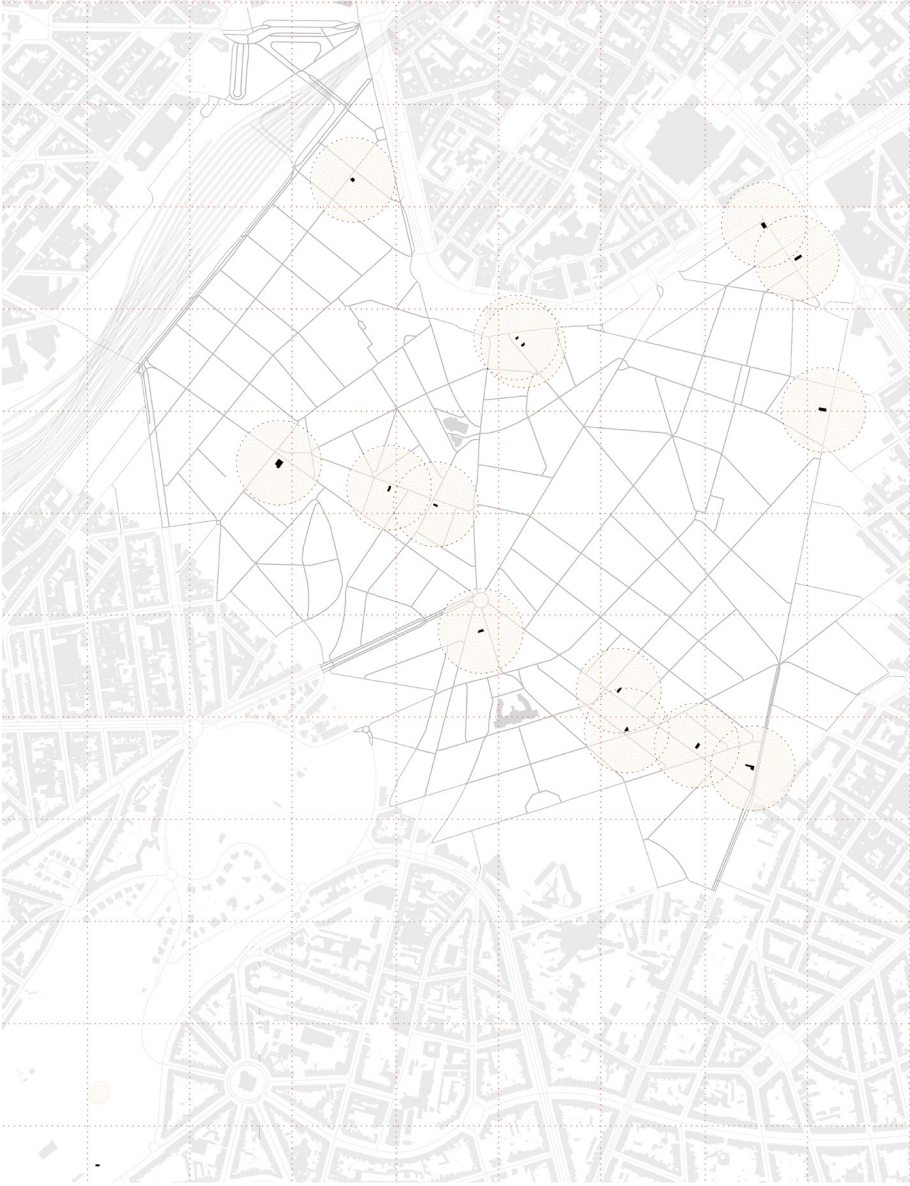
Statistiques du monitoring des quartiers



Fig. 3: Photo devanture «Jean-Marie France Coiffure» (AUTEUR, 2023)



Fig. 4: Photo devanture «Taboo» (AUTEUR, 2023)



Bien avant l'arrivée de Zin de nombreux coiffeurs sont toujours installés à Saint-Gilles. Ces commerçants sont généralement implantés dans les grandes avenues avec une forte affluence de passants. La Chaussée de Waterloo débutant entre Porte de Hal jusqu'à Ma campagne est une artère importante au sein de la commune. Sur les 14 salons de coiffure encore présents, la moitié se situe le long de cette chaussée. Cette carte possède des limites étant donné qu'il n'est pas possible de connaître le nombre exact de coiffeurs durant cette période.

Fig. 5: Carte des salons de coiffure avant 2005 (AUTEUR, 2023)



Salons de coiffure installés avant 2005



LES COIFFEURS ENTRE 2005 ET 2014

PRIX MOYEN D'UN LOYER

684 €

Statistiques du monitoring des quartiers

NOMBRES DE COIFFEURS

28

Relevé sur le terrain



COIFF NEW STYLE

Ouverture en 1999

MELTING
POT HAIR

Ouverture en 2014

LA MOUSTACHE

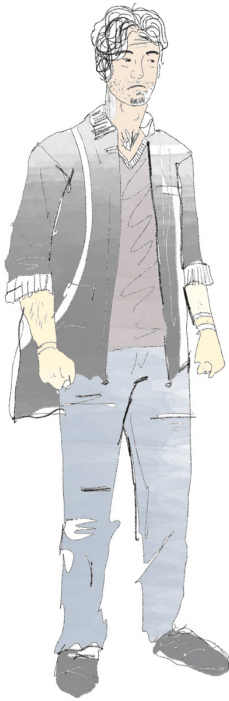
Ouverture en 2014

COIFFURE ROSA

Ouverture en 1981

La concentration des commerces d'un même type fait référence à l'exemple d'Harold Hotelling. Selon lui des marchands de glaces s'attribuent une plage en se plaçant linéairement. Grâce à une demande constante des vacanciers, les glaciers devront se localiser le plus proche de leurs concurrents et de ne pas s'isoler. Ce processus de répétition crée un équilibre malgré le paradoxe de la concurrence. (Wayens & Grimmeau, 2006, paragr. 9).

Le cas des salons de coiffure est similaire à cet exemple. Tous les commerces constituent un noyau central inscrit dans une continuité linéaire. De plus cette commune dispose d'un large réseau de transport en commun qui attire les populations avoisinantes. Le prix des loyers commerciaux est en dessous de la moyenne bruxelloise ce qui leur permet d'offrir un rapport qualité-prix avantageux.



JEAN MARIE
COIFFURE FRANCE

Ouverture en 2005



DANNY'DO

Ouverture en 1994



CAMELIA

Ouverture en 2013

POPULATION SAINT-GILLES EN 2014

50 460 HABITANTS

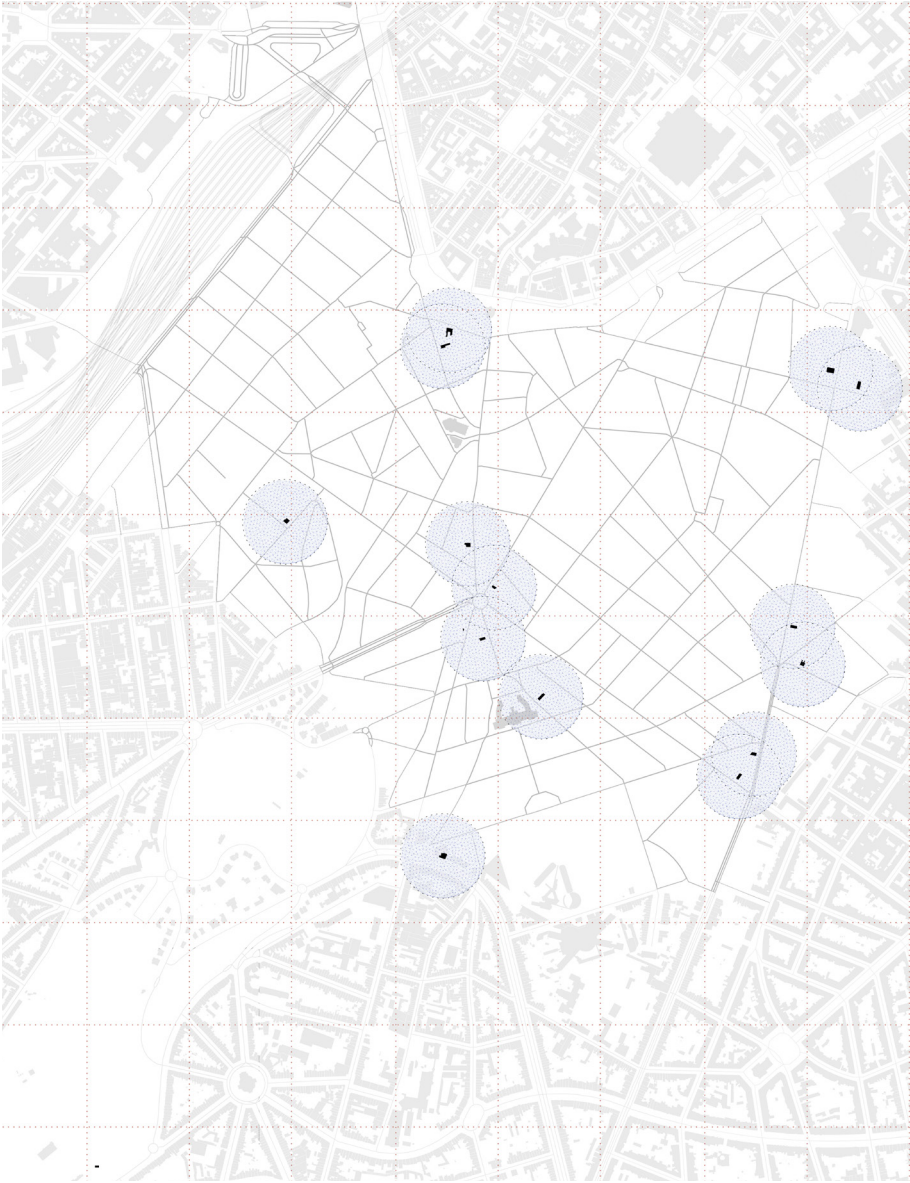
Statistiques du monitoring des quartiers



Fig. 6: Photo devanture «Anna Manoukyan» (AUTEUR, 2023)



Fig. 7: Photo devanture «Beauty Centers» (AUTEUR, 2023)

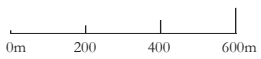


Toutefois la commune endure un changement de sa population entre 2009 et 2014. Saint-Gilles connaît une métamorphose majeure, environ 31% de la population a migré vers d'autres communes. Cette donnée est supérieure à la moyenne bruxelloise qui est de 25% seulement.⁴ Cette modification peut entraîner des conséquences sur les salons de coiffure. Ce type de commerce fonctionne grâce à la fidélisation de ses clients.

4. Home Page - Monitoring des Quartiers, s. d.



Salons de coiffure installés entre 2005 à 2014



1.2 LA METAMORPHOSE DE SON QUARTIER

LES COIFFEURS ENTRE 2014 ET 2022

Aujourd'hui la commune de Saint-Gilles recense 62 salons de coiffure. Entre 2014 et 2022 le tissu urbain du quartier s'est radicalement métamorphosé à la suite de l'intervention des contrats de quartier. Lors de ces 5 dernières années, la part de la nouvelle population s'est accentuée. La moyenne bruxelloise est restée à 25% tandis que le taux à Saint-Gilles est monté à 36%.⁵



BY SONJA

DANNY'DO

COIFF NEW STYLE

EMMARIA

CAMELIA

Ouverture en 2017

Ouverture en 1994

Ouverture en 1999

Ouverture en 2019

Ouverture en 2013

PRIX MOYEN D'UN LOYER

1003 €

Source CIB Vlaanderen

NOMBRES DE COIFFEURS

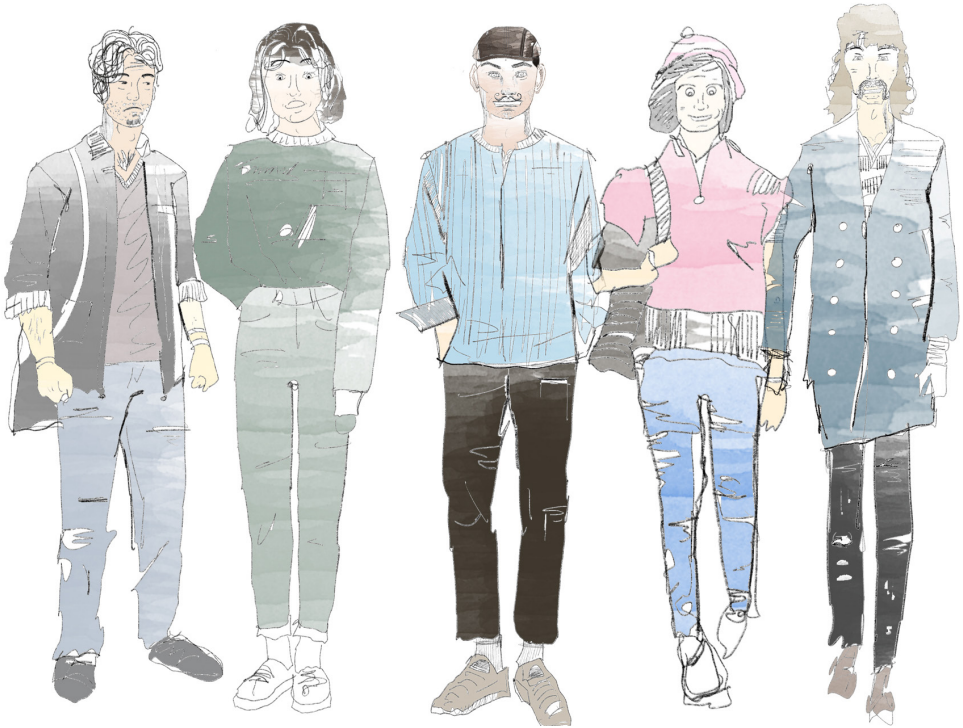
62

Relevé sur le terrain

5. Home Page - Monitoring des Quartiers, s. d.

La supposition de l'exode de la population Saint-Gilloise proviendrait de l'augmentation des loyers et du type de ménage. Ce phénomène engendre une migration de la population rappelant l'histoire de Bruxelles courant 19^{ème} siècle (Tixhon, 1980, paragr. 8). Par conséquent la classe sociale en bas de l'échelle se tourne vers des quartiers plus abordables. De ce fait, ce sont les commerçants de proximité qui en payent le prix étant donné qu'ils perdent une clientèle fidèle.

L'énumération des salons de coiffure est pertinente car elle décèle le changement du tissu urbain à travers ces commerces. Le nombre total d'habitant en l'espace d'une décennie n'a pas évolué mais ceux qui y habitent sont différents.



JEAN MARIE

COIFFURE FRANCE

Ouverture en 2005

MELTING

POT HAIR

Ouverture en 2014

LA MOUSTACHE

Ouverture en 2014

COIFFURE ROSA

Ouverture en 1981

SENSO DI GIO

Ouverture en 2022

POPULATION SAINT-GILLES EN 2021

49 196 HABITANTS

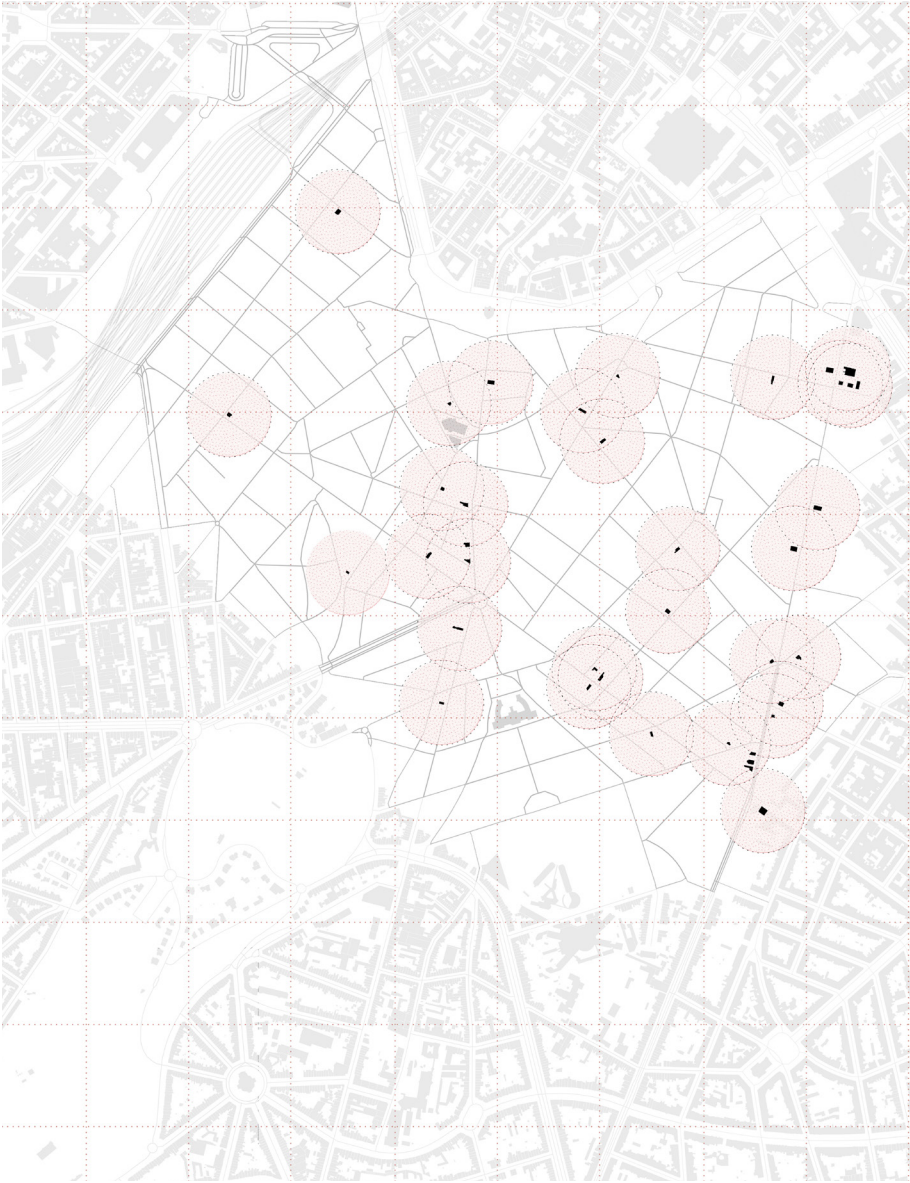
Statistiques du monitoring des quartiers



Fig. 9: Photo devanture «Emmaria» (AUTEUR, 2023)



Fig. 10: Photo devanture «Gold Coif» (AUTEUR, 2023)

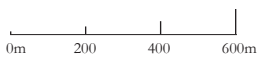


Environ 34 nouveaux salons de coiffure sont implantés dont 26 dans la partie haute de Saint-Gilles. Plus de 66% des coiffeurs s’y situent. Grâce à une enquête réalisée sur le terrain le constat est sans appel. Le prix des prestations est largement supérieur à ceux implantés vers porte de Hal. Cette carte exprime une tension importante, de nombreux commerces de proximité ont dû fermer en raison de la baisse de fréquentation.

Fig. 11: Carte des salons de coiffure entre 2014 à 2022 (AUTEUR, 2023)



Salons de coiffure installés entre 2014 à 2022



1.3 VERS LA FERMETURE DE SON COMMERCE

LE COIFFEUR

FRÉQUENTATION CLIENTÈLE

-60 %
Relevé sur le terrain

NOMBRES DE COIFFEURS

62
Relevé sur le terrain



FERMETURE EN 2022

PRIX

15 € LA COUPE

Relevé sur le terrain

POPULATION SAINT-GILLES EN 2021

49 196 HABITANTS

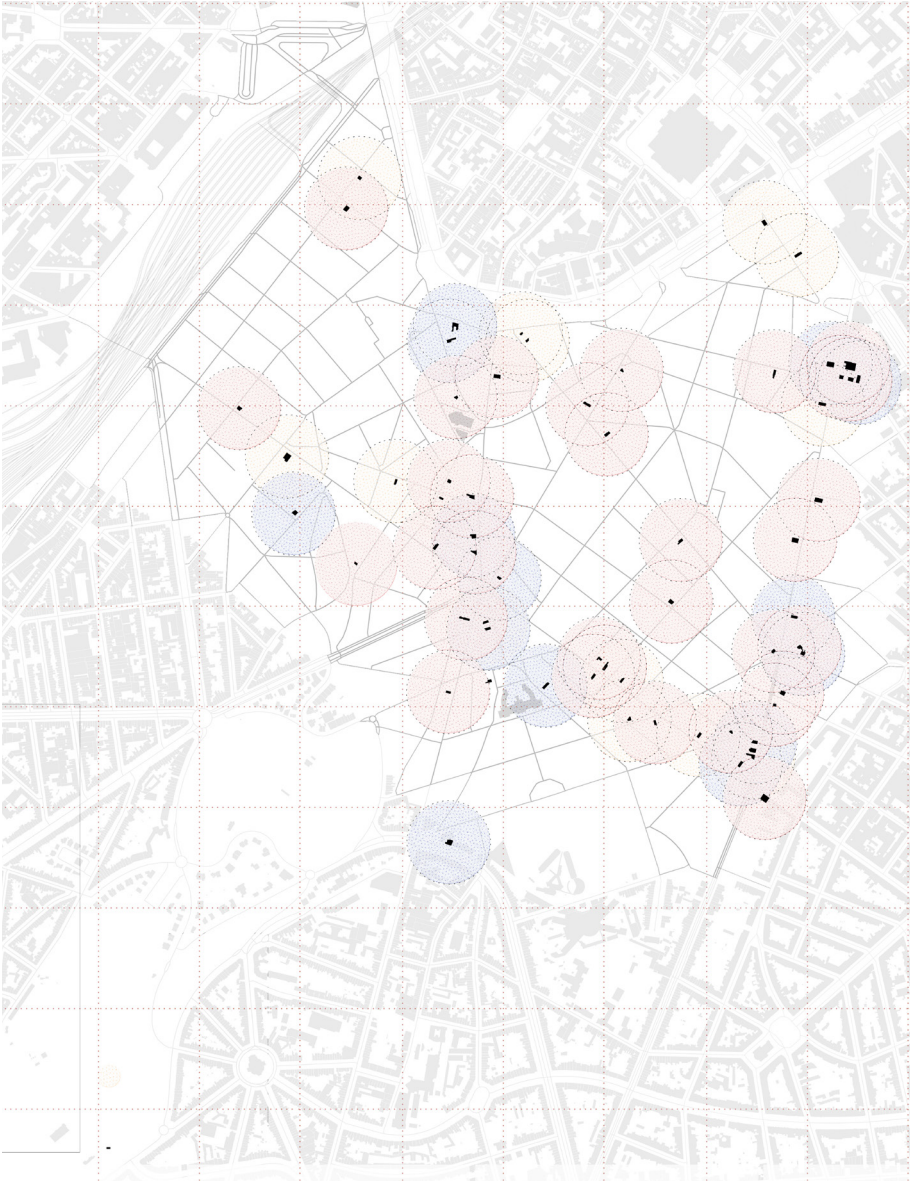
Statistiques du monitoring des quartiers

Hélas l'évènement inévitable se produit en juin 2022, Zin a l'obligation de fermer son commerce après 8 ans d'ouverture. Des années auparavant il avait renvoyé son employé à la suite du Covid. La fermeture de son établissement résulte de plusieurs causes. Malgré la baisse notable du nombre de cellules commerciales, la commune enregistre une augmentation abondante de nouveaux salons de coiffure. Lors des dernières années, plus du tiers de la population Saint-Gilloise est parti. L'emplacement de Zin est le plus impacté atteignant jusqu'à 40%.⁶ Cette nouvelle population a un revenu médian beaucoup plus important et des attentes différentes. Selon Zin ces facteurs entraînent une conséquence sur l'affluence de sa clientèle, une perte approchant 60%.

Saint-Gilles est en pleine transformation, la commune fait partie du plan de revitalisation urbaine. Depuis une vingtaine d'années, les autorités politiques interviennent sur l'espace public afin d'améliorer les conditions de vie de ses habitants. Cette perspective se développe à travers les actions des contrats de quartier visant à améliorer son secteur social, économique et culturel.⁷ Les actions des pouvoirs publics sont un accélérateur à la spéculation immobilière. Ils créent une plus-value sur les valeurs du marché immobilier ce qui avantagent les propriétaires. Ces derniers recherchent un gain maximal sur la vente ou la location de leur bien. Une hypothèse peut établir que la spéculation immobilière résulte de l'absence de politique foncière.

6. Home Page - Monitoring des Quartiers, s. d.

7. Contrats de quartiers durables, s. d.



Aujourd'hui le prix moyen d'une prestation pour un homme chez un nouveau coiffeur est d'environ 20 à 30 euros. Pour lutter contre la baisse d'affluence de sa clientèle, Zin a augmenté son prix passant 10 à 15 euros. En revanche ses plus fidèles clients n'ont pas accepté ce changement ce qui a amené Zin à abandonner son rêve.

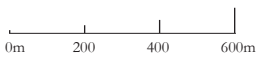


Fig. 12: Carte de synthèse des salons de coiffure (AUTEUR, 2023)

1.4 SAINT-GILLES DEUX ATMOSPHÈRES

La commune de Saint-Gilles vit à travers son activité commerciale et reflète le caractère cosmopolite de la population installée.⁸ Dans la partie haute de Saint-Gilles aucune limite physique ne sépare les communes avoisinantes. Il s'agit d'Ixelles ou de Forest qui accueillent une population avec un pouvoir d'achat plus élevé. Cette nouvelle clientèle tend à changer le caractère du quartier ainsi que de ses commerces.

La limite physique du bas de Saint-Gilles est caractérisée par la voie de chemin de fer de gare du midi et du Pentagone. Cependant en flânant dans les rues une atmosphère différente s'organise entre le haut et le bas de la commune. La barrière de Saint-Gilles définit cette limite entre ces deux mondes.

Une enquête de terrain s'est articulée autour de l'offre commerciale afin d'appuyer ce ressenti. L'objectif de cette étude fût de comparer le rapport qualité-prix entre chaque catégorie de commerce. Durant plusieurs semaines les prestations des 1374 commerces de la commune ont été recensées. Par exemple, un restaurateur proposant une Margherita à 8 euros n'aura pas la même clientèle qu'un concurrent à 15 euros. Cette comparaison de l'offre commerciale a consenti à l'élaboration d'une carte territoriale.

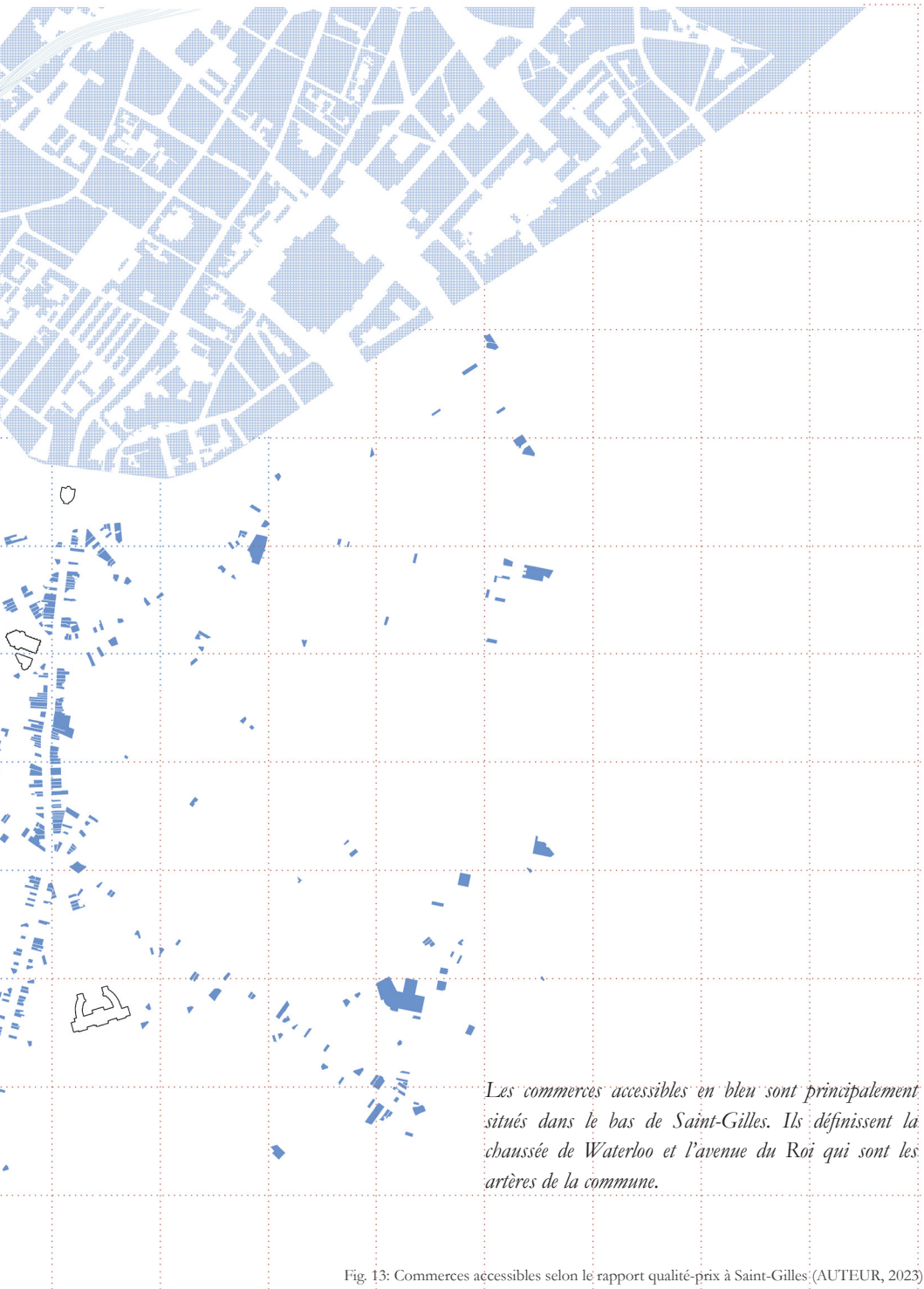
Une réflexion est soulevée, les commerces qui proposent des prix plus onéreux bénéficient d'une devanture beaucoup plus attrayante et alléchante. L'intervention de la revitalisation urbaine par la commune et les aides de Hub.brussels peuvent expliquer cette constatation. Malgré les retours de certains clients la qualité des produits n'est pas meilleure voir déplorable.

Grâce au recensement de ces commerces cette carte a permis de comprendre cette dualité grandissante. Elle questionne la limite administrative du quartier.



Commerce accessible selon le prix





Les commerces accessibles en bleu sont principalement situés dans le bas de Saint-Gilles. Ils définissent la chaussée de Waterloo et l'avenue du Roi qui sont les artères de la commune.

Fig. 13: Commerces accessibles selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles. (AUTEUR, 2023)



SUPER DISCOUNT



Fig. 15: Photo devanture «Vasco» (AUTEUR, 2023)



Les cellules commerciales proposant des prix élevés se situent essentiellement sur la Chaussée de Charleroi dans le haut de Saint-Gilles.



Fig. 16: Commerces onéreux selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles. (AUTEUR, 2023)



Fig. 17: Photo devanture «L'Épicerie Folle» (AUTEUR, 2023)



Fig. 18: Photo devanture «La Tavernetta» (AUTEUR, 2023)

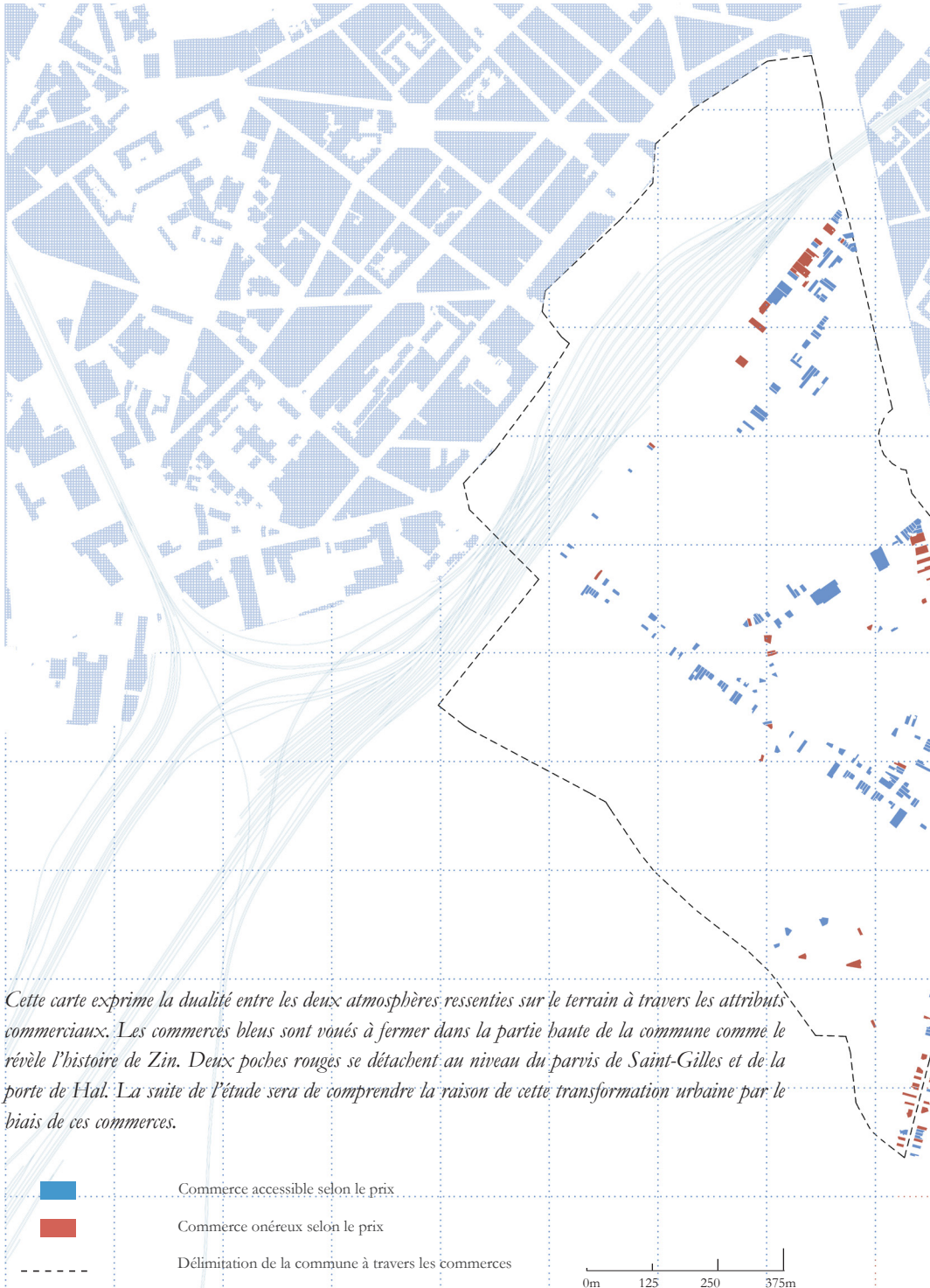




Fig. 19: Synthèse des commerces selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023)

2 LA REVITALISATION URBAINE À SAINT-GILLES

Vers les années 1990 Bruxelles est assujettie à une dualité socio spatiale, la ville serait séparée par une fracture urbaine. Selon Charles Picqué, la ville de Bruxelles avait deux visages. La problématique de la revitalisation urbaine de Paris intra-muros et les banlieues ont été un élément central dans les pensées des politiques bruxelloises. (Mathieu Berger, 2019, p. 50)

La volonté des pouvoirs publics vise à remettre en état des édifices insalubres avec l'ambition de les assigner à des logements, des activités artisanales et des commerces. Cependant Charles Picqué, ministre-président de la Région Bruxelles-Capitale, désire intégrer une politique de réinsertion par la mise en place d'un plan de développement social urbain. C'est la raison pour laquelle les autorités imaginent un nouveau mécanisme « le Contrat de quartier ». (Mathieu Berger, 2019, p. 37) Par conséquent, la rénovation des logements et des commerces est associée à la réadaptation de l'espace public promouvant la cohésion sociale.

En 2018, l'agence régionale du commerce Atrium.brussels fusionne avec Impulse et Bruxelles Invest & Export ce qui donne aujourd'hui Hub.brussels. La vision est d'accompagner les nouveaux commerçants dans les démarches administratives et de gestion de l'entrepreneuriat. Un appel à projet est mis en place « OpenSoon » ayant pour objectif d'ouvrir de nouveaux commerces de qualités dans l'ensemble de la capitale.⁹ L'objet de ce chapitre est de comprendre les effets de la rénovation urbaine par les pouvoirs publics.

9. hub.brussels, 2023

2.1 LE TYPE DE COMMERCE SOUTENU PAR HUB.BRUSSELS

LES INVESTISSEURS

BUDGET EN 2021

42,2 MILLIONS

Source rapport d'activité Hub.Brussels

ENTREPRISES MEMBRES

809

Source rapport d'activité Hub.Brussels

FINANCEMENT RBC

1,9 %

Source rapport d'activité Hub.Brussels



NOMBRES D'ENTREPRISES SUIVIES EN 2019

4 600

Source rapport d'activité Hub.Brussels

NOMBRES D'ENTREPRISES SUIVIES EN 2021

4 902

Source rapport d'activité Hub.Brussels

En 2018 Hub.Brussels inaugure un projet financier dans le but d'accompagner de nouveaux commerces ayant une vision pérenne. Le projet d'OpenSoon a contribué à l'ouverture de 184 commerces lors de ces 5 dernières années. Chaque année ce dispositif permet de subsidier 37 enseignes à hauteur d'une prime de 5 000 à 15 000 euros. L'objectif est de créer un dynamisme commercial dans toutes les communes de la région. Ainsi Hub.brussels propose une prime de 5 000 euros supplémentaire aux entrepreneurs s'installant dans la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU). Cette initiative est appelée « Audace de quartier ».

PRIME AUDACE DE QUARTIER

5 000 €

Source Hub.Brussels OpenSoon



TAUX DE FAILLITE

11%

Source Hub.Brussels OpenSoon

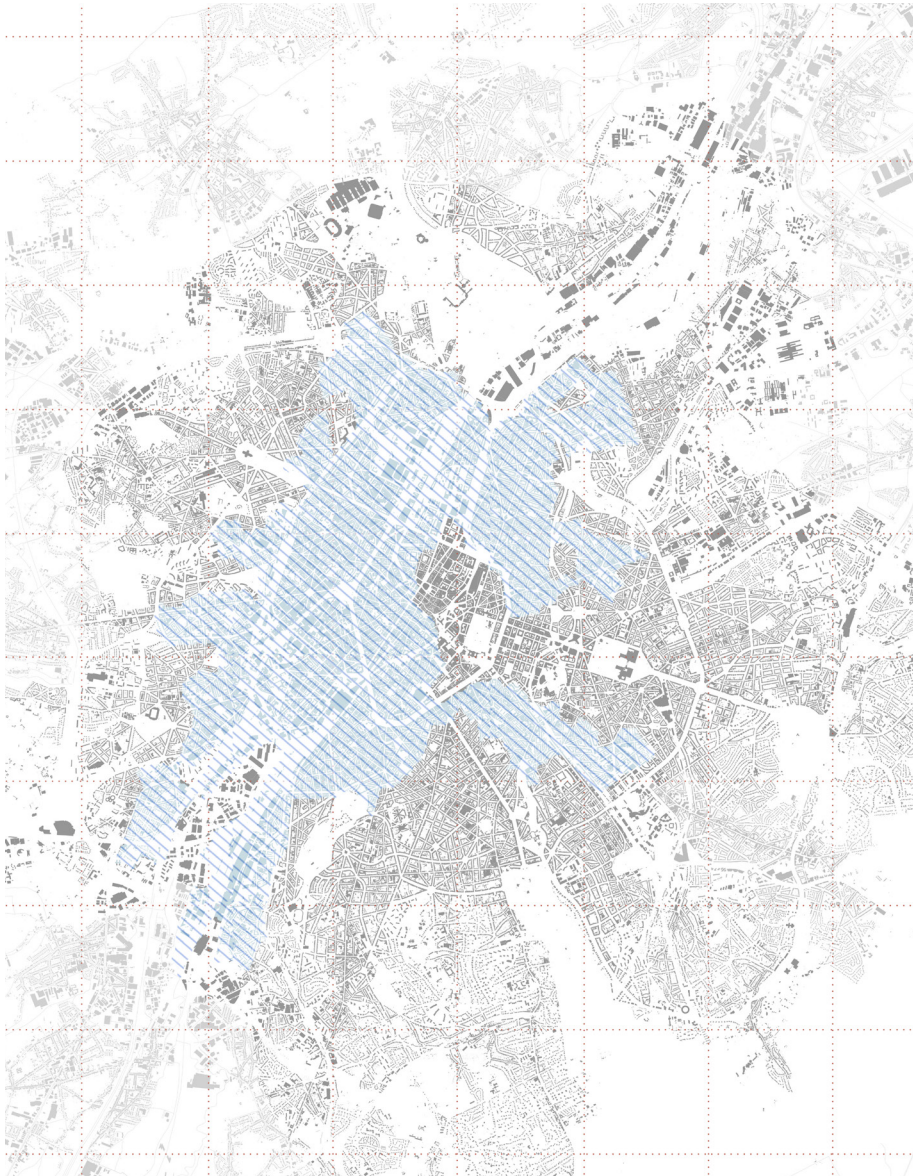
PRIMES OPENSOON

15 000 €

Source Hub.Brussels OpenSoon

COMMERCES OPENSOON

184



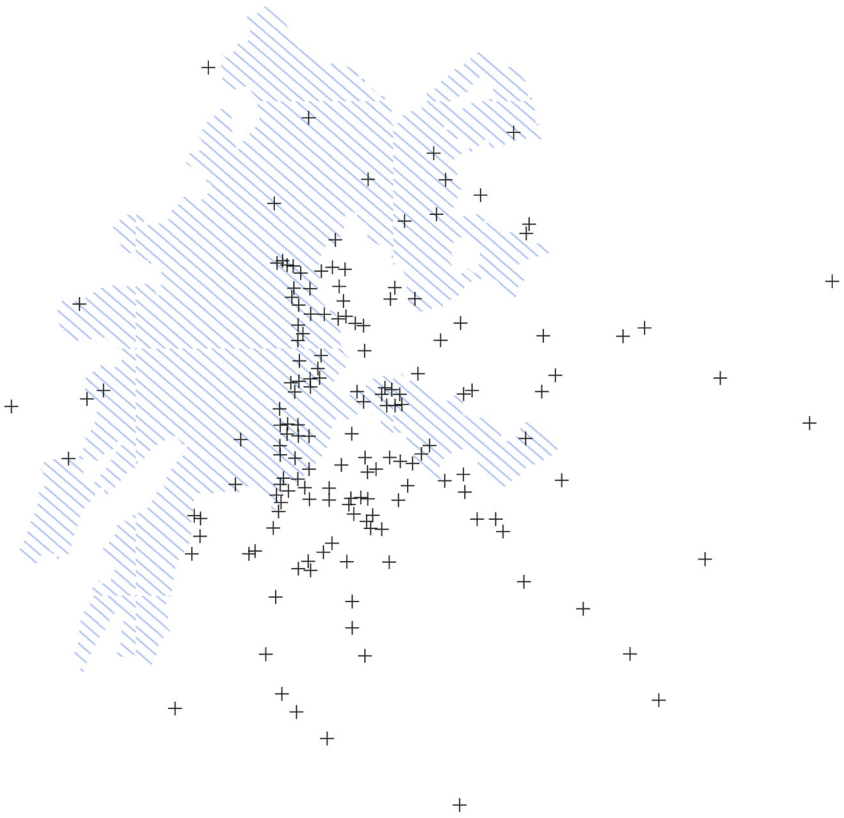
La ZPR « Zone à Protéger et à Rénover » est mise en place en 1983 ayant pour but de localiser des espaces problématiques en matière de sécurité et d'inclusion sociale. Le bilan sur la rénovation est en dessous des attentes. En 1993 l'Espace de Développement Renforcé du Logement est créé (EDRL), cet outil est un moyen de centraliser la revitalisation urbaine dans un espace prioritaire.

Cet espace constitue le croissant pauvre de la capitale, cette tâche s'étend le long du canal qui représente la ligne de fracture. La ville est divisée par le Canal, c'est par ce levier là qu'elle peut être reconnectée. (Mathieu Berger, 2019, p. 46)



Délimitation de la ZRU

Fig. 20: Carte Zone Revitalisation Urbaine, d'après la carte de Pauline Varloteaux (AUTEUR, 2023)



Un grand nombre de commerçants accompagnés par le projet d'OpenSoon se situent dans la Zone de Revitalisation Urbaine. Ces commerces sont implantés au sein du Pentagone et de la première couronne de Bruxelles.

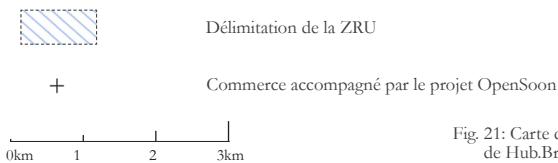
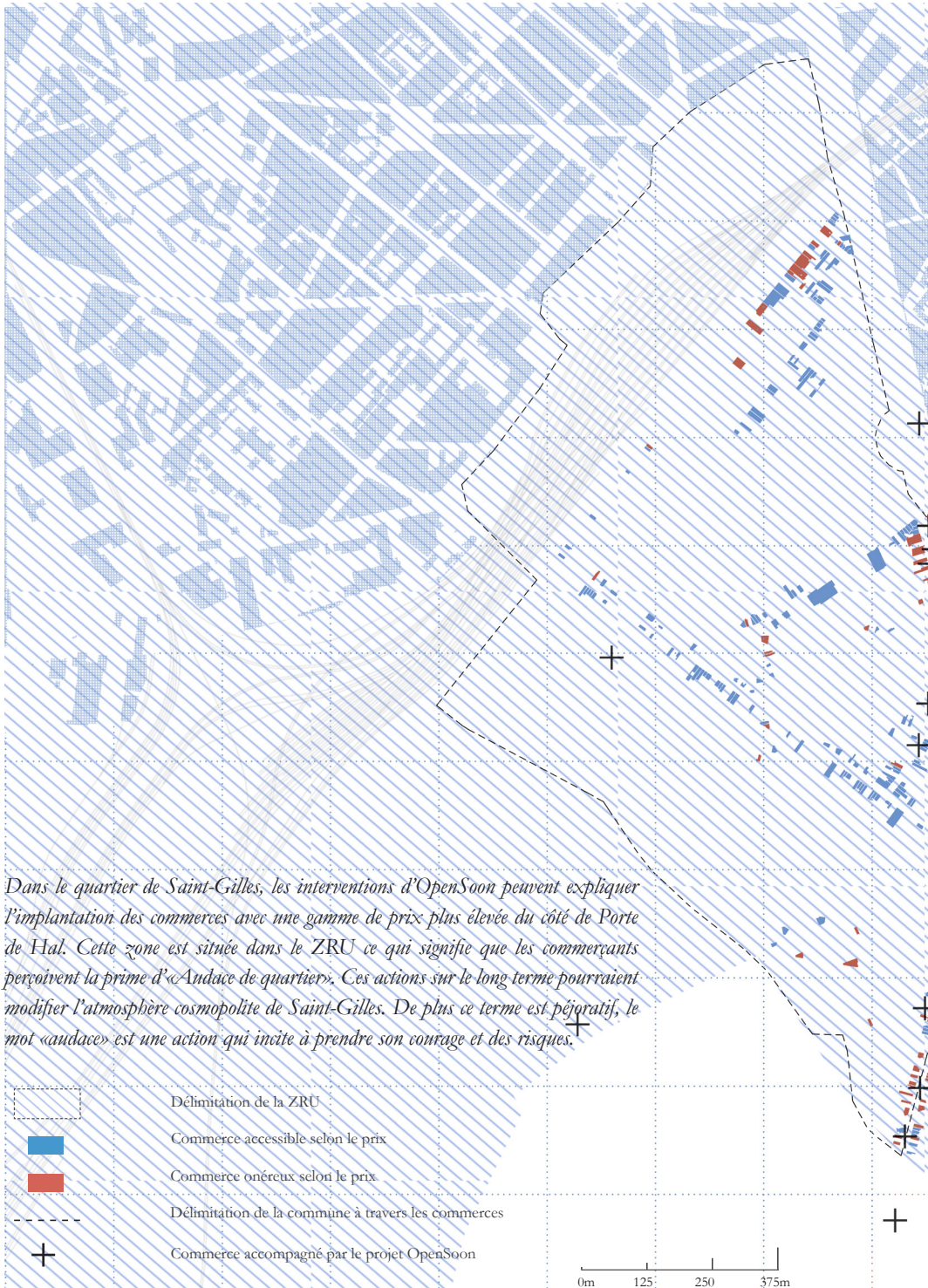


Fig. 21: Carte d'intervention OpenSoon et ZRU, d'après la carte de Hub.Brussels et de Pauline Varloteaux (AUTEUR, 2023)



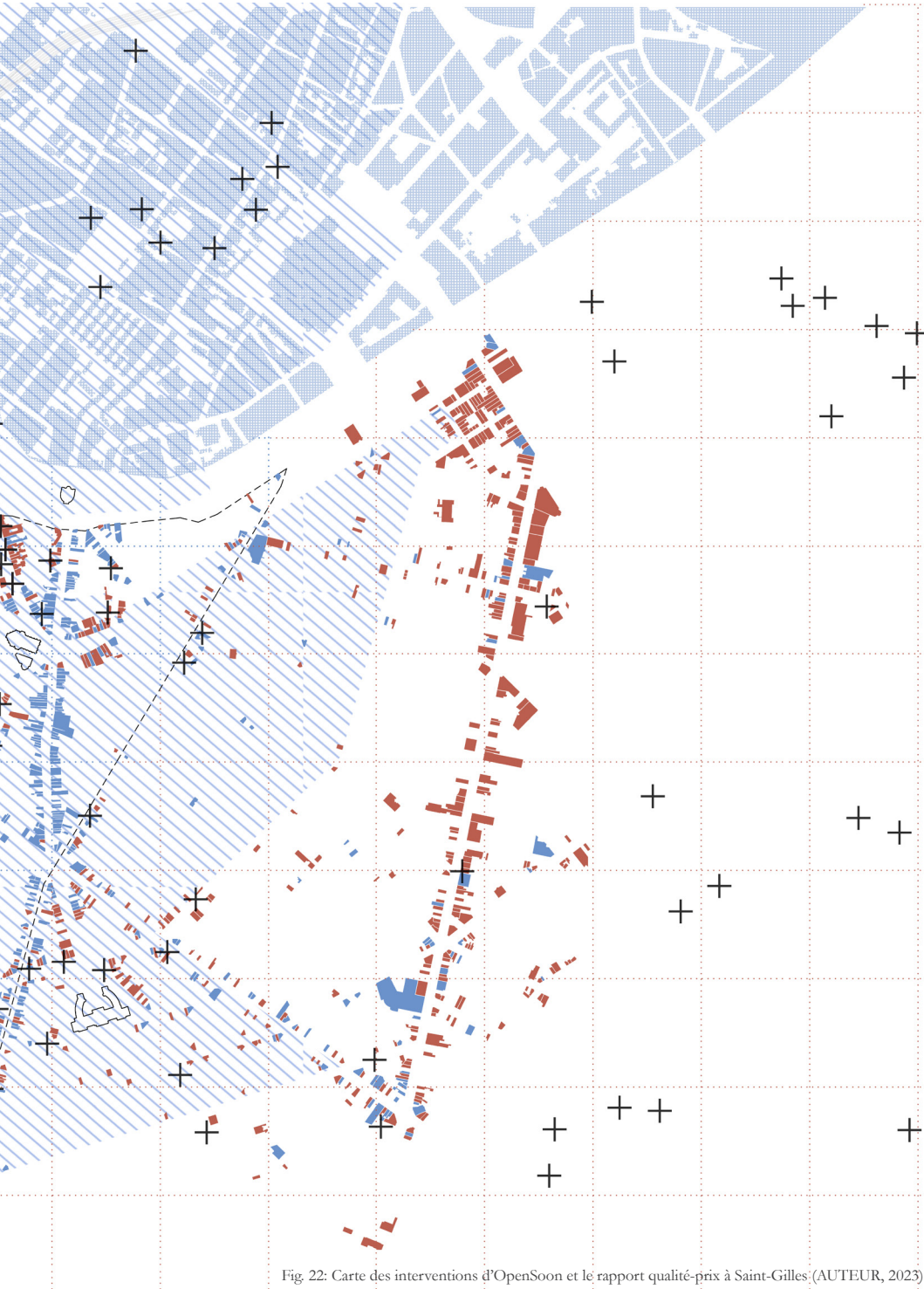


Fig. 22: Carte des interventions d'OpenSoon et le rapport qualité-prix à Saint-Gilles. (AUTEUR, 2023)



Fig. 23: Photo commerce «Calmos» (AUTEUR, 2023)



Fig. 24: Photo commerce «Badi» 80 rue de l'Hôtel des Monnaies, photographie: @Ad.maurice

2.2 L'ESPACE PUBLIC RÉFORMÉ PAR LES CONTRATS DE QUARTIER

LES POUVOIRS PUBLICS

NOMBRE DE SERIES

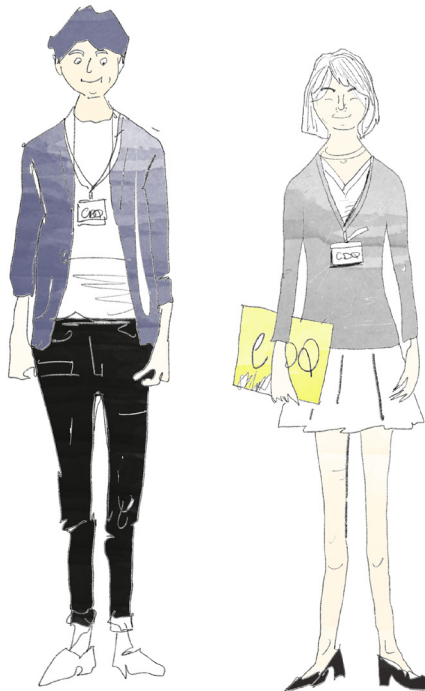
24

Source Contrat de quartier

MILLIONS D'EUROS INVESTIS

1 125 M

Source Contrat de quartier



LOGEMENTS CONSTRUITS

1673

Source Contrat de quartier

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

106

Source Contrat de quartier

MOYENNE INVESTISSEMENT PAR PROGRAMME

15 MILLIONS

Source Contrat de quartier

LES CONTRATS DE QUARTIER À SAINT-GILLES

NOMBRE DE CDQ

8

NOMBRE DE CDQ TERMINÉ

6

NOMBRE DE PROJETS

180

NOUVEAUX LOGEMENTS

180

ESPACES VERTS AMÉNAGÉS

16

MILLIONS D'EUROS INVESTIS

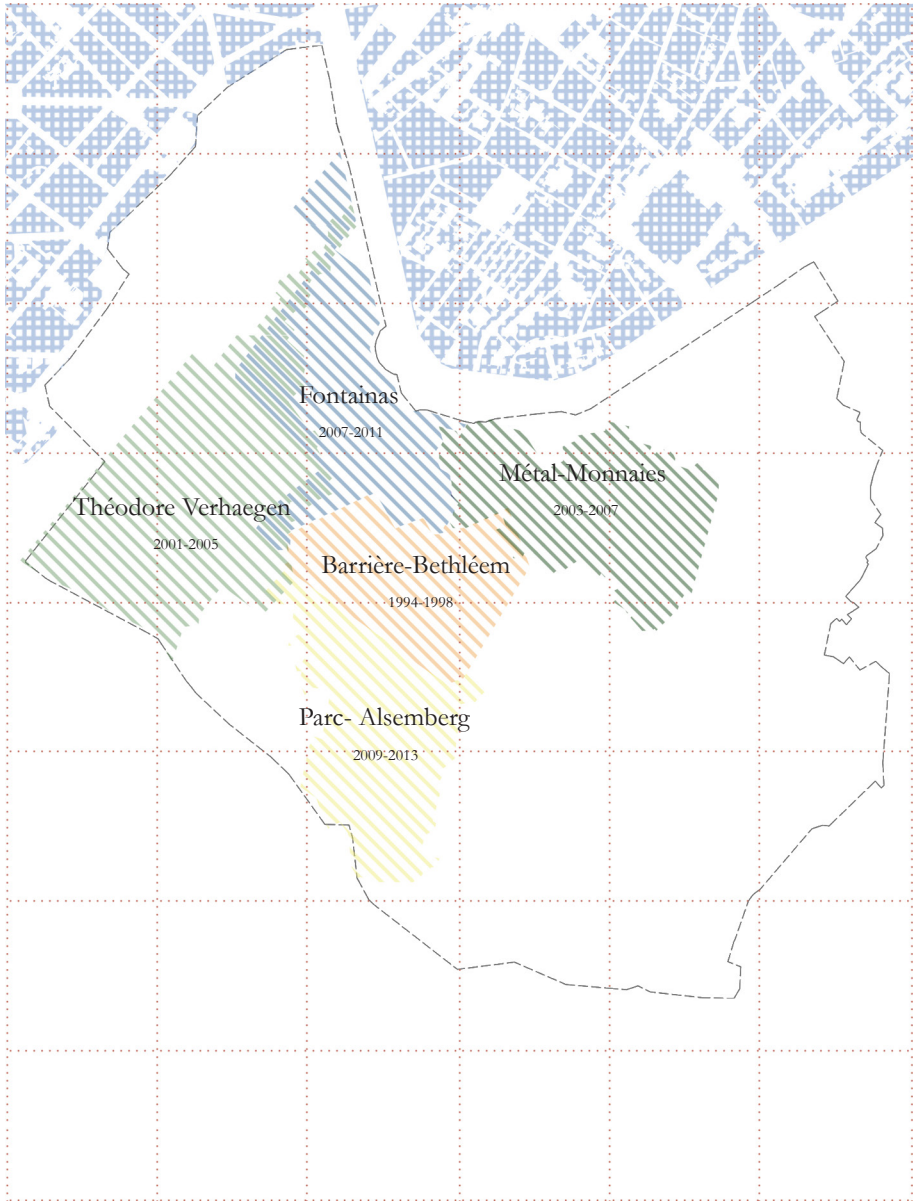
86

MOYENNE INVESTISSEMENT
PAR PROGRAMME

11 MILLIONS

DATE CREATION DES CONTRATS DE QUARTIER

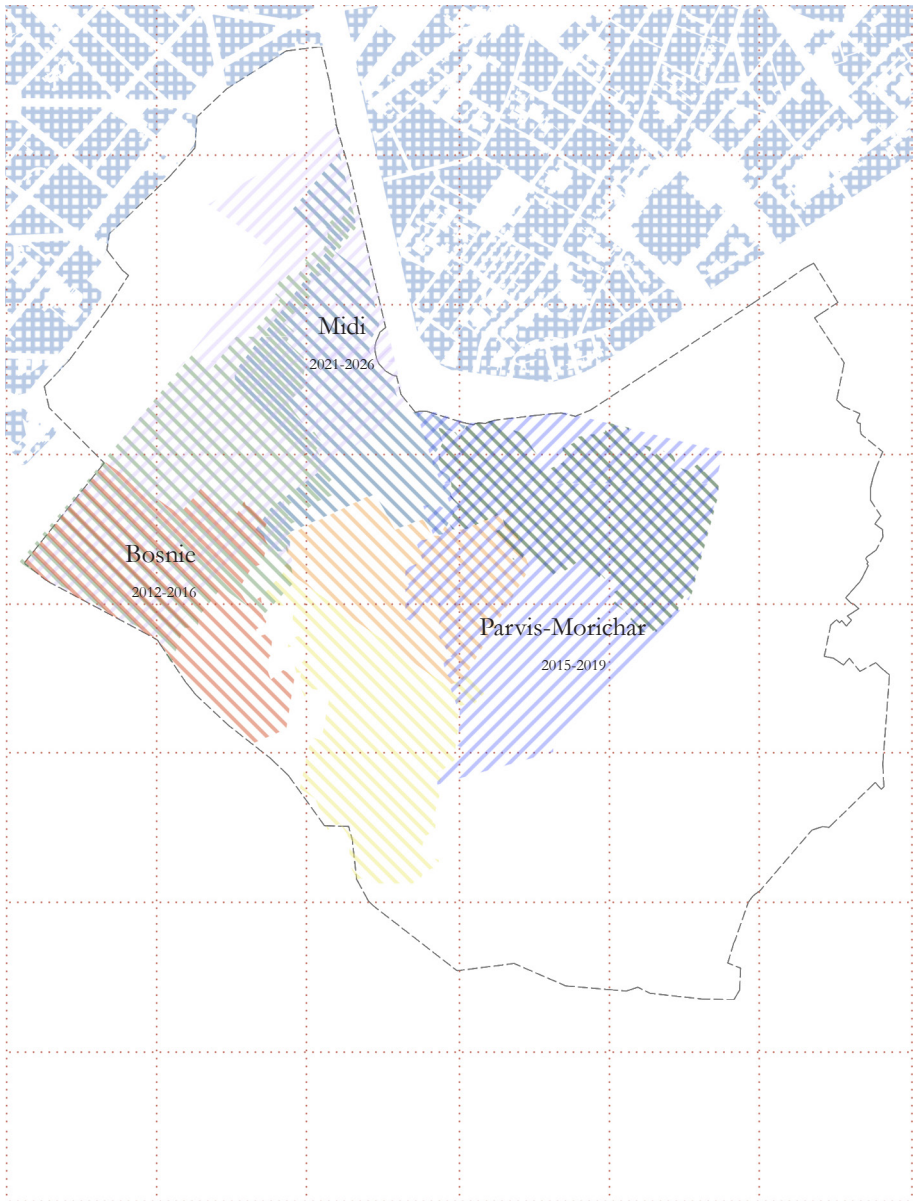
1994



Lors des premières séries de contrat de quartier les actions étaient concentrées à une échelle à taille humaine. Ces interventions faisaient partie du plan de revitalisation urbaine dans un périmètre défini au préalable. Après 20 ans de création, le mécanisme des CQD tend à se renouveler par une nouvelle pensée politique des pouvoirs publics.

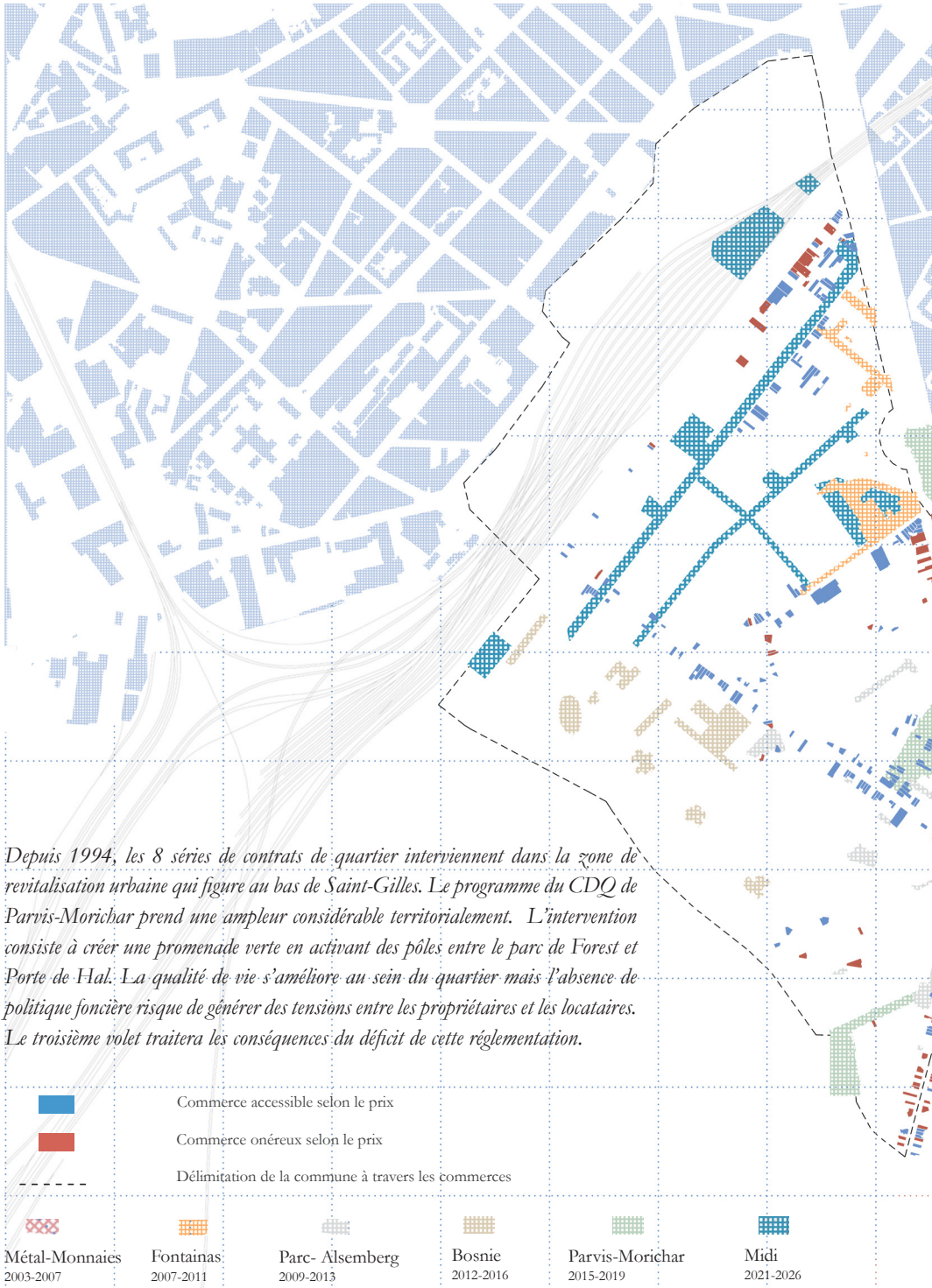


Fig. 25: Carte Contrat de quartier à Saint-Gilles de 1994 à 2009, d'après le Diagnostic CDQ de Bosnie (AUTEUR, 2023)












La zone d'intervention est élargie à l'échelle d'un quartier en s'accroissant sur la rénovation de logements et l'amélioration de l'espace public. La mécanique des CDQ s'est estompée en 2015, les pouvoirs politiques décident de mettre en place un nouvel outil le CRU (Contrat de Rénovation Urbaine). Le budget est doublé par rapport à celui des CDQ. Le programme gagne en complexité en raison du changement d'échelle et la volonté de fédérer deux communes. L'intervention consistera à traiter la frontière entre ces communes qu'elles partagent. Néanmoins le CRU a certaines limites en vertu du manque de participation des acteurs. (Mathieu Berger, 2019, p. 183)

Fig. 26: Carte Contrat de quartier à Saint-Gilles, d'après le Diagnostic CDQ de Bosnie (AUTEUR, 2023)



Depuis 1994, les 8 séries de contrats de quartier interviennent dans la zone de revitalisation urbaine qui figure au bas de Saint-Gilles. Le programme du CDQ de Parvis-Morichar prend une ampleur considérable territorialement. L'intervention consiste à créer une promenade verte en activant des pôles entre le parc de Forest et Porte de Hal. La qualité de vie s'améliore au sein du quartier mais l'absence de politique foncière risque de générer des tensions entre les propriétaires et les locataires. Le troisième volet traitera les conséquences du déficit de cette réglementation.

	Commerce accessible selon le prix
	Commerce onéreux selon le prix
	Délimitation de la commune à travers les commerces
	Métal-Monnaies 2003-2007
	Fontainas 2007-2011
	Parc-Alseberg 2009-2013
	Bosnie 2012-2016
	Parvis-Morichar 2015-2019
	Midi 2021-2026

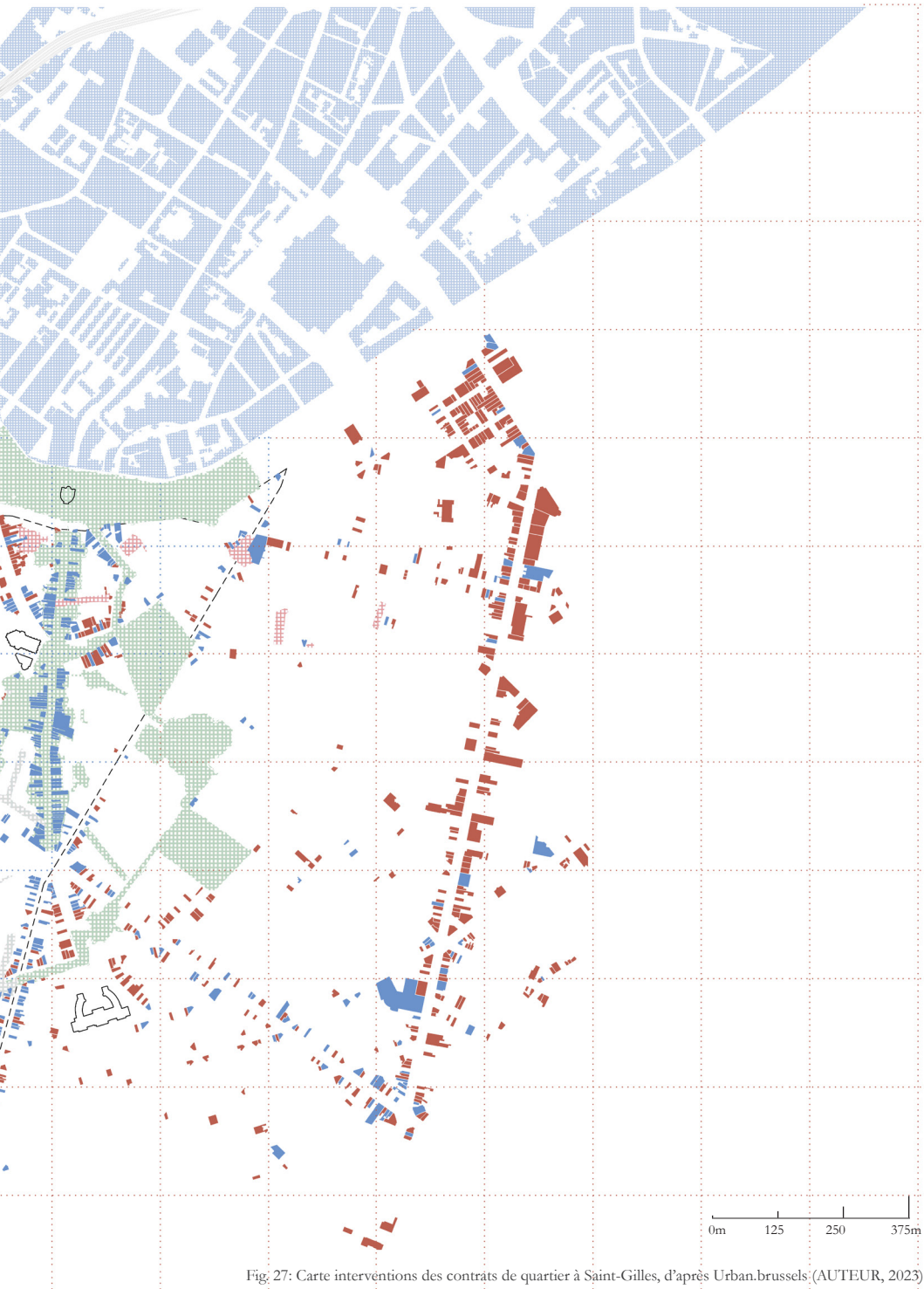


Fig. 27: Carte interventions des contrats de quartier à Saint-Gilles, d'après Urban.brussels (AUTEUR, 2023)





Fig. 28: Photo intervention sur l'espace public, photographie des contrats de quartiers Bossie, 2018.

3 L'ABSENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

Cette troisième partie aborde l'absence de la politique foncière dans la Région de Bruxelles-Capitale. Pour rappel, le sujet du mémoire pose la question suivante. Comment la dualité commerciale et l'accessibilité aux espaces commerciaux sont-elles impactées par l'absence de la politique foncière ?

Comprendre le rôle des pouvoirs publics sur le foncier est essentiel dans le déroulement de cette analyse. La ville de Bruxelles et les communes intramuros mettront en place une politique de revitalisation urbaine. Les acteurs de ce programme ont la volonté de redynamiser l'espace public dans un périmètre défini au préalable. Les contrats de quartier durable jouent un rôle majeur dans le développement du tissu urbain. Cependant certaines limites seront démontrées au cours de chapitre. Ce manque d'encadrement de politique foncière et de revitalisation urbaine aura des conséquences sur le prix des loyers. Une dualité se crée de plus en plus entre les propriétaires et les locataires.

3.1 LE RÔLE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

LES POUVOIRS PUBLICS



Qu'est-ce qu'une politique foncière ?

La politique foncière ne possède pas de définition légale et doit se contenir par une interprétation de la jurisprudence. Selon certains auteurs la politique foncière se traduit de la façon suivante :

« L'ensemble des actions mises en oeuvre de façon combinée, par lesquelles les pouvoir publics s'efforcent de disposer du sol en passant à des degrés divers sur les comportements de ses détenteurs et de ses utilisateurs, au besoin en les contrecarrant, en s'y opposant, en récupérant au moins partiellement les plus-values foncières ou même en rendant maître de la propriété du sol tout en étant prêts, le cas échéant, à indemniser les moins-values. » (Francis Haumont, 1988, p. 10)

Seulement les autorités publiques ont peu de pouvoirs sur la régie foncière. Le système du foncier est lié au contexte socio-économique et urbanistique. La demande foncière dépendra de la situation démographique d'une ville et du cadre de vie de ses habitants. L'influence du prix d'un terrain dépendent de 3 facteurs, les qualités intrinsèques de ce dernier, sa dimension et sa localisation. Les placements fonciers sont recherchés s'ils sont porteurs de plus-values importantes et crée le phénomène de la spéculation immobilière. En effet le sol n'est pas un bien reproductible ce qui tend à penser que le foncier a une certaine limite. Cette offre est atteinte dans les zones urbaines très denses. (Francis Haumont, 1988, p. 67)

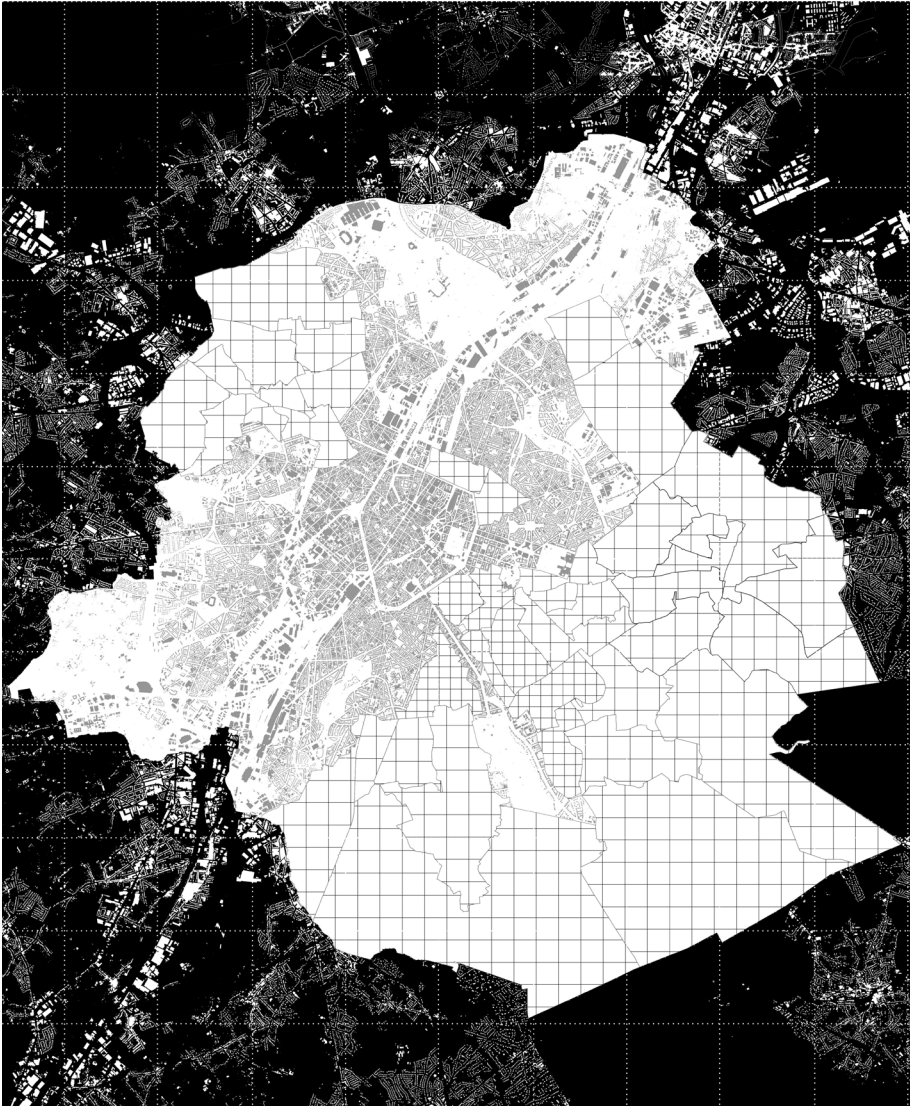


Le mécanisme de la spéculation :

Un spéculateur observe les variations du marché immobilier. Sa volonté est d'acheter un terrain afin de le revendre ultérieurement pour bénéficier d'une plus-value. En revanche, si le marché public n'est pas transparent sur les projets de revitalisation urbaine futur, les spéculateurs informés pourront en profiter. Certains d'entre eux décident d'acquérir les terrains ou bâtis qui devront être expropriés pour réaliser une plus-value. (Francis Haumont, 1988, p. 75)

LES PROPRIÉTAIRES

3.2 L'ABSENCE DE RÉGLEMENTATION FONCIÈRE



Il est plausible de supposer que les autorités ont accentué le problème de la politique foncière, aucunes lois ne peuvent la contrôler. La transparence du projet des CDQ permet aux spéculateurs de connaître les actions futures des interventions de la revitalisation urbaine. A travers les contrats de quartier les communes doublent les primes de rénovations d'embellissement de façades et d'énergies aux propriétaires. (Cathy Marcus, 2016).

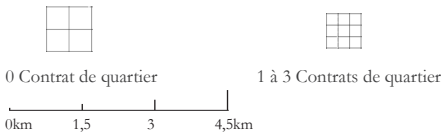
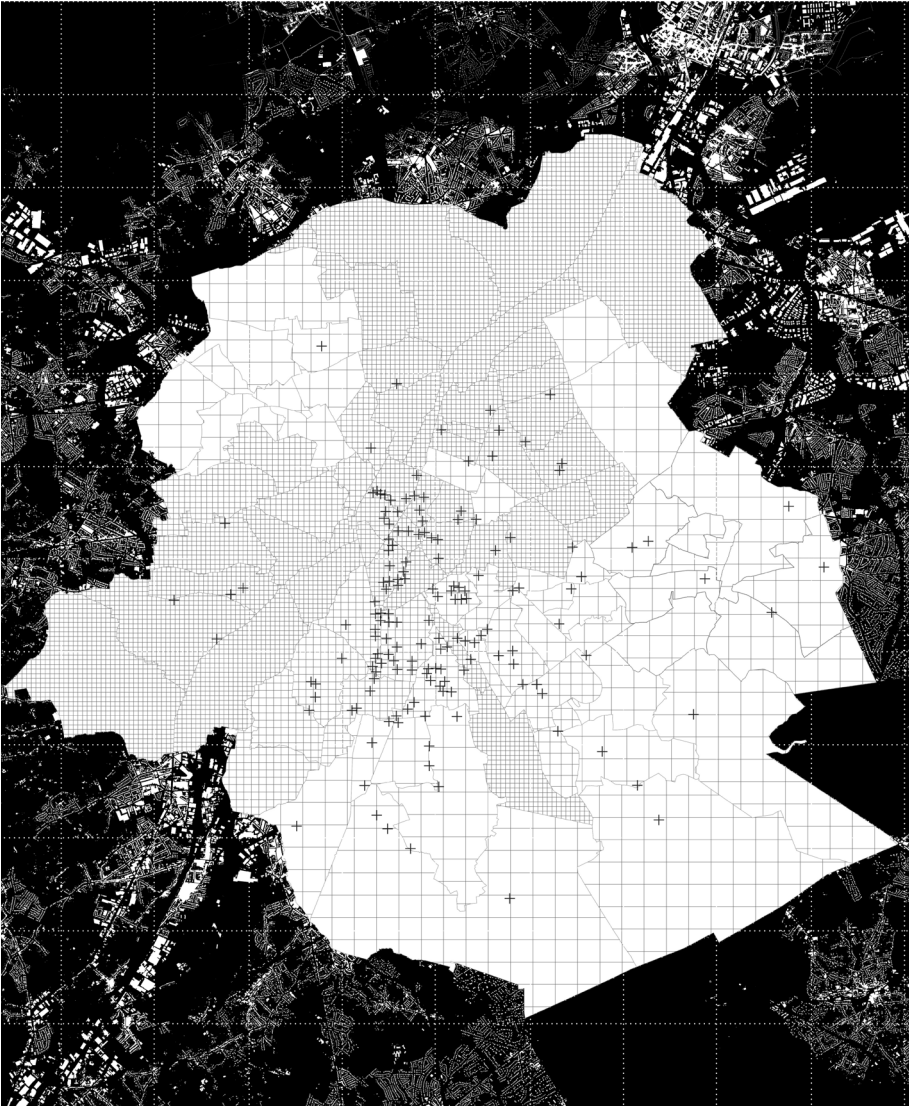


Fig. 29: Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels (AUTEUR, 2023)



Les interventions du CDQ se situent dans le croissant pauvre de Bruxelles. Ces opérations sont additionnées par un nouvel organisme tel que Hub.brussels. Leurs objectifs sont de redynamiser l'offre commerciale dans la ZRU. Néanmoins certaines limites peuvent apparaître.

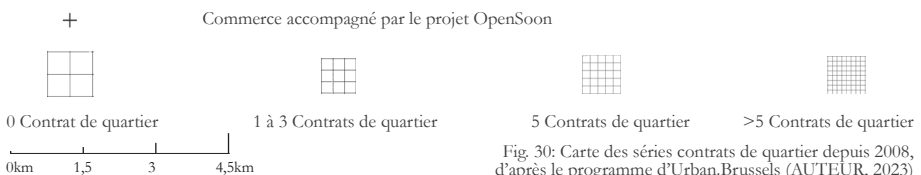
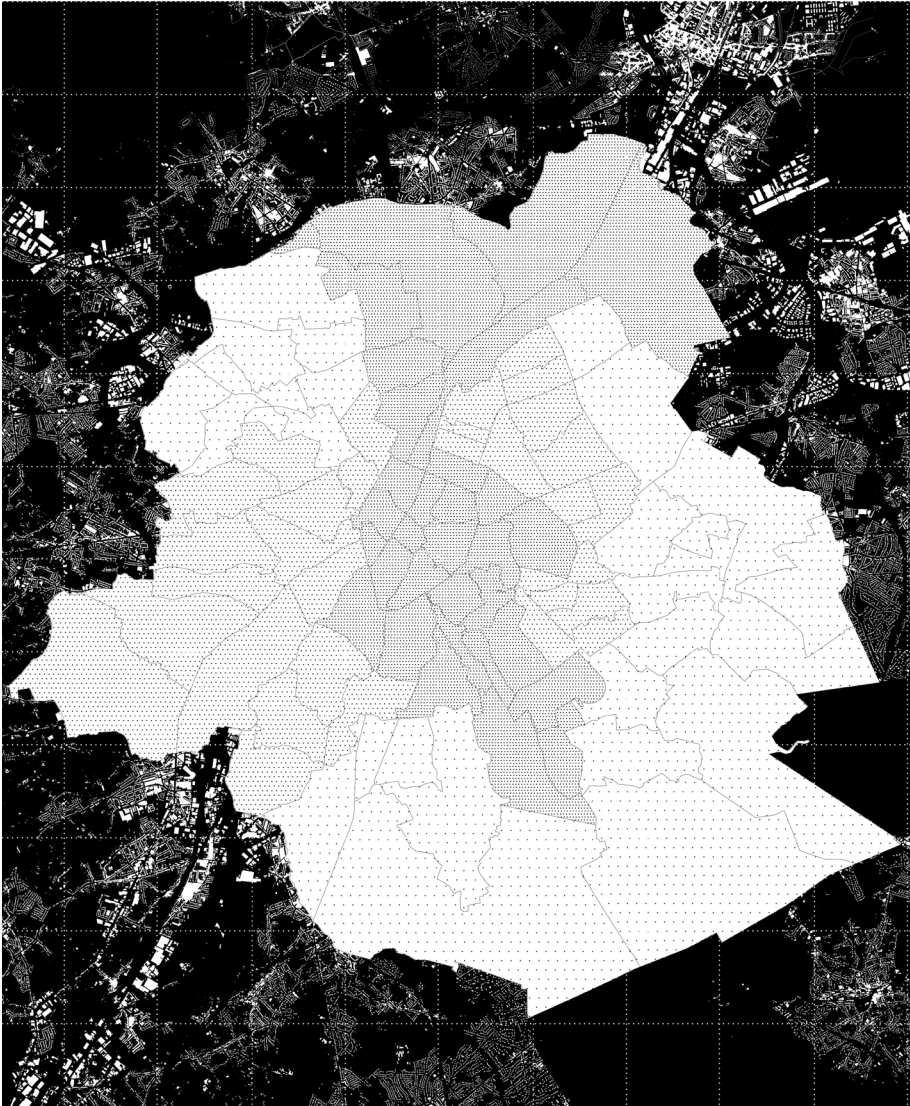


Fig. 30: Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels (AUTEUR, 2023)



>40% logements occupés par leur propriétaire



30 à 40% logements occupés par leur propriétaire



< 30% logements occupés par leur propriétaire

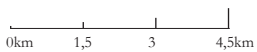


Fig. 31: Carte des logements occupés par leur propriétaires, d'après les données de Statbel (AUTEUR, 2023)

En défaut de disposer de statistiques sur l'accès à la propriété à caractère commerciale, le domaine du logement est révélateur. Le manque d'accès à la propriété est notable avec les zones d'interventions des contrats de quartier.

En premier lieu la définition d'un logement occupé par son propriétaire se traduit par le fait qu'au moins un des résidents habite le domicile. À l'échelle nationale cette proportion est d'environ 66% ce qui est relative à la moyenne de l'Union européenne. Cependant son taux est très loin de la Roumanie 96%, la Slovaquie 92% mais bien supérieur à son voisin l'Allemagne avec 50% (Eurostat Data Browser, 2023). En Allemagne ce nombre s'explique par le fait que les pouvoirs publics et les coopératives sont essentiellement les propriétaires des logements. (Marine Bourgeois, 2018)

Les régions de la Wallonie et la Flandres comptent une proportion similaire de 66% et 71%. Contrairement la région Bruxelles-Capitale possède un taux largement en dessous de 38%.¹⁰ En effet les 10 communes de Belgique comprenant les logements les moins occupés par leur propriétaire se situent en Région Bruxelles Capitale. Cette région renferme des disparités, elles varient de 25% à 54% entre les 19 communes.¹¹

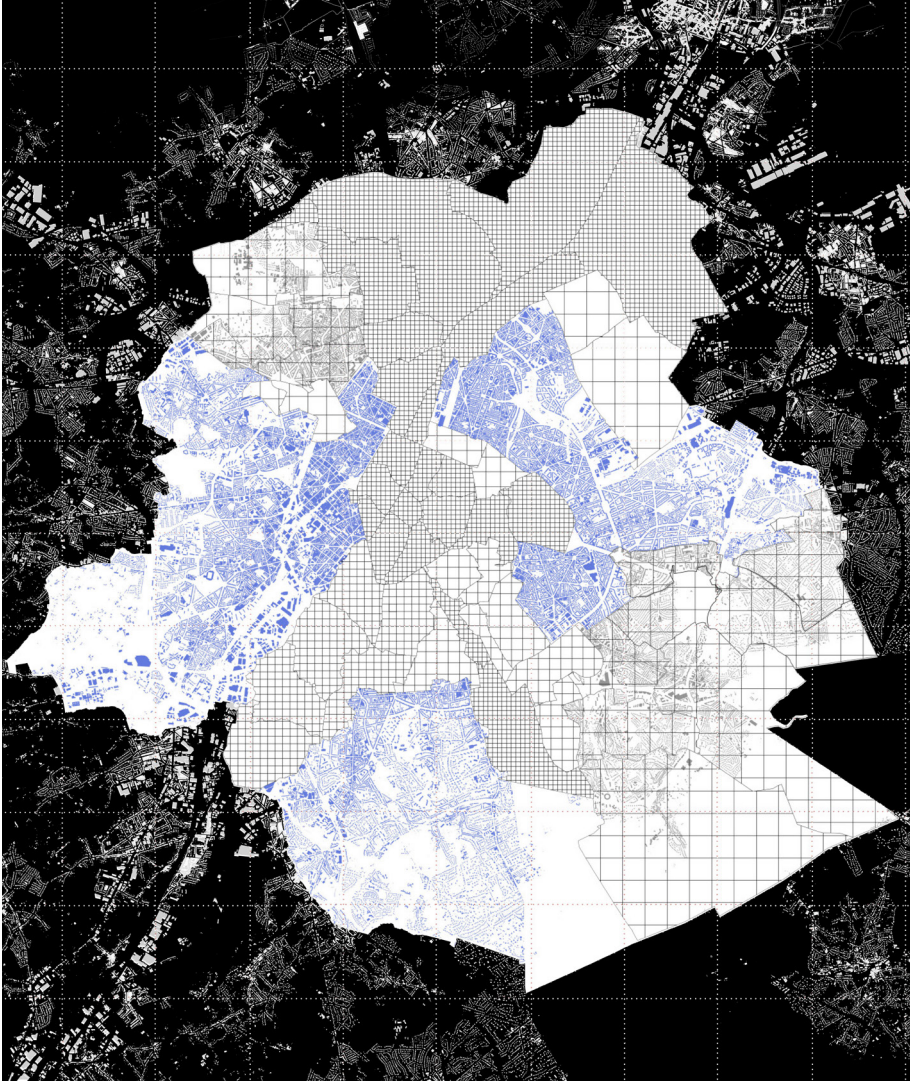
À Saint-Gilles seulement une personne sur quatre vivant dans le quartier est propriétaire de son logement. La carte démontre que les propriétaires vivant dans leur habitation se situent dans les quartiers avec le revenu médian le plus haut. Il s'agit principalement de la deuxième couronne à l'est de Bruxelles. Dans toutes ces communes ce revenu est supérieur à la moyenne bruxelloise de 18 300 euros.¹²

10. Census 2011, s. d.

11. Eurostat Data Browser, 2023

12 Home Page - Monitoring des Quartiers, s. d

3.3 CONSÉQUENCE SUR L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS ET DES COMMERCES



Durant ces quinze dernières années, l'augmentation du loyer est drastiquement plus faible dans les communes onéreuses. Les interventions de revitalisation urbaine ont été minimales voire inexistantes. Par exemple, la commune de Watermael-Boitsfort connaît une hausse de son prix locatif de 38%.

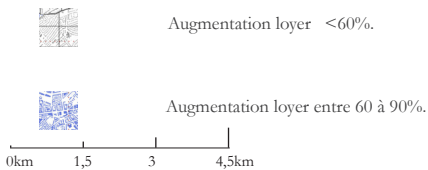
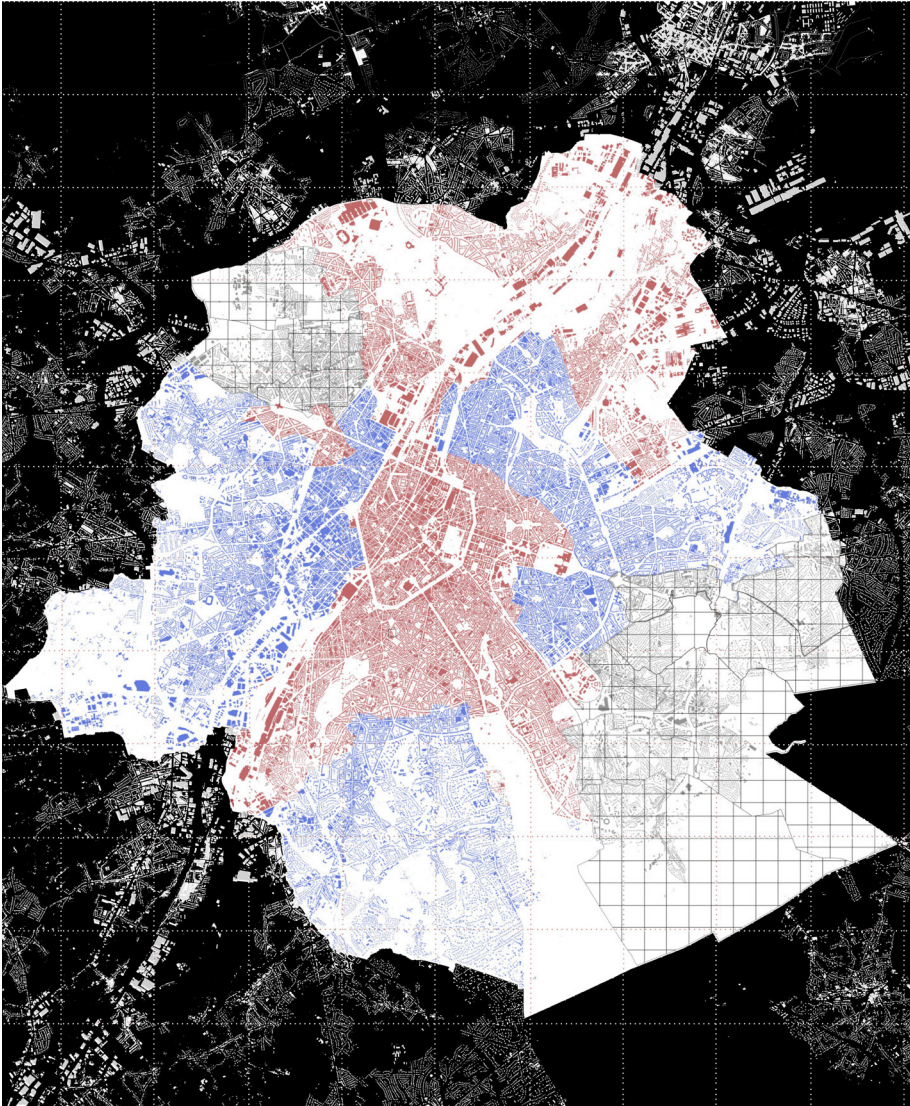


Fig. 32: Carte taux d'augmentation des loyers depuis 2008, d'après les données du monitoring des quartiers (AUTEUR, 2023)



En revanche, les communes qui recensent le plus grand nombre de contrats de quartier ont constaté une hausse excessive. A titre d'exemple la commune de Saint-Gilles enregistre un loyer moyen de 509 euros en 2008 à 1003 euros en 2021. Cette flambée du parc locatif affirme une augmentation de 98%.

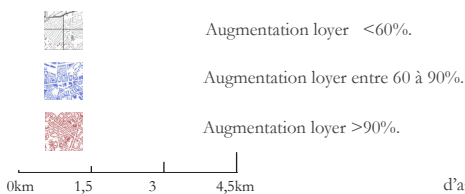


Fig. 33: Carte taux d'augmentation des loyers depuis 2008, d'après les données du monitoring des quartiers (AUTEUR, 2023)

Les interventions des pouvoirs publics ont été un accélérateur à la spéculation immobilière en raison de l'absence de politique foncière. Ils sont dûs en partie au manque d'accès à la propriété ce qui génère une forte augmentation des loyers dans les quartiers avec une revitalisation urbaine. Ce phénomène a généré un exode de la population dans ces quartiers. Le taux de migration en l'espace de 5 ans est relativement plus fort que la moyenne bruxelloise.

Pour conclure ce chapitre, l'absence de politique foncière a une influence sur l'identité de la population dans un quartier. Néanmoins plusieurs alternatives peuvent limiter cette spéculation immobilière. Les projets de cohésion sociale comme la 20^{ème} commune occupent les espaces vacants¹³ et peuvent devenir des outils pour gérer le foncier. Le principe du Community Land Trust peut être un levier d'action afin de maîtriser l'augmentation des loyers.

Saint-Gilles est la commune ayant le moins d'accès à la propriété. La suite du travail consistera à comprendre comment ce quartier fonctionne et quelles peuvent être les actions du Community Land Trust.

13. La 20^{ème} Commune, s. d.

4 LES COMMERCEs VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

L'objet de ce chapitre permettra de comprendre l'activité commerciale à Bruxelles mais plus particulièrement à Saint-Gilles. L'offre commerciale est importante dans ce quartier, elle définit son caractère à travers la diversité de ses commerces. En raison de la problématique de la politique foncière, il est pertinent de recenser les cellules commerciales vacantes. Ces dernières peuvent devenir un outil de la maîtrise foncière à petite échelle.

4.1 LA REPARTITION DES COMMERCES À BRUXELLES

LES COMMERÇANTS

**CELLULES COMMERCIALES
BRUXELLES EN 2017**

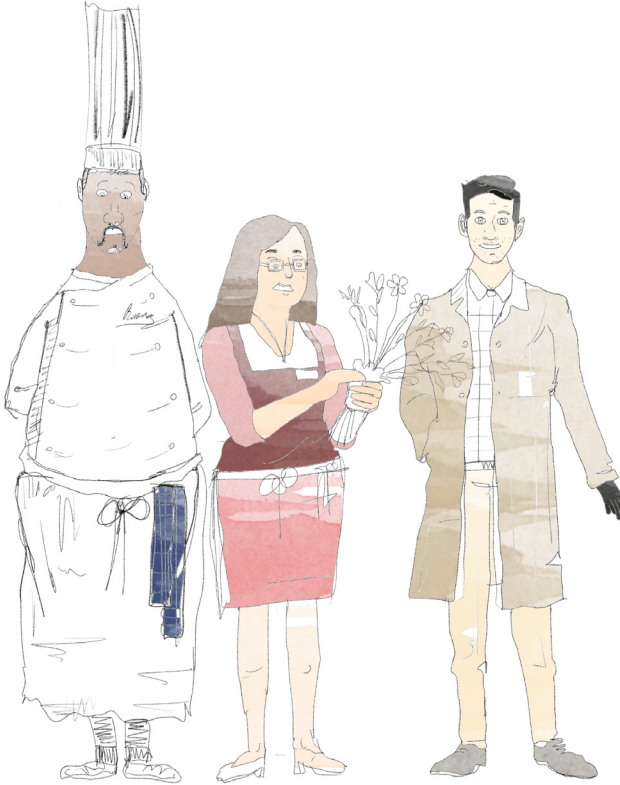
25 435

Source le commerce bruxellois en chiffres

**CELLULES COMMERCIALES
BRUXELLES- VILLE EN 2017**

7 000

Source le commerce bruxellois en chiffres



**COMMERCES ACTIVES A
BRUXELLES EN 2022**

21 882

Source le commerce bruxellois en chiffres

COMMERCES ACTIVES A BRUXELLES EN 1950

42 712

Source le commerce bruxellois en chiffres

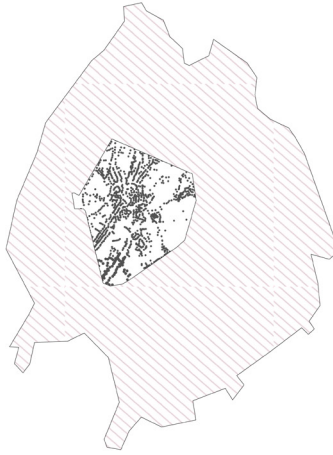
Le nombre de commerces sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale est passé de 42 712 en 1950 à 20 696 en 2017. Ce nombre représente une baisse de 50%.¹⁴ Pourtant de grandes disparités sont observées entre les communes de Bruxelles. L'activité commerciale a considérablement régressé dans le Pentagone et la première couronne. De nouvelles enseignes se sont implantées dans le paysage bruxellois à travers les centres commerciaux. Le commerce de détail émerge dans le tissu urbain par le développement d'épiceries, night-shop, magasins bios etc...

Ces mouvements traduisent l'image de consommation de la société actuelle. La grande distribution et l'apparition de l'achat en ligne ont une influence sur la nature des commerces. Ainsi les commerçants s'accommodent aux besoins de la clientèle présente sur leur territoire. (Wayens, Debroux, Godart, Mahieu, Strale & d'Ieteren, 2020)

Ernst Engel, statisticien Prusse, développe le rapport de consommation selon le revenu d'un ménage. Selon lui, lorsqu'une famille dispose d'un revenu aisé leur part aux besoins primaires tel que l'alimentation et le logement vont décroître. En revanche, leur consommation tend vers des services liés à la culture, le bien-être ou la restauration. Ainsi il est possible de classer des catégories de commerces selon leur standing. (Wayens et al., 2020)

- Service modeste : Lycamobile, salon de lavoir, bazar... ;
- Service passable : night-shop, friterie, ... ;
- Service élevé : poissonnerie, fleuriste, magasin pour enfants... ;
- Service supérieur : lingerie, photographie, mercerie... ;

14. Le commerce bruxellois en chiffres, 2017.



Le Pentagone est une zone importante dans le développement du commerce. Cette enceinte recense 18,1% de l'offre commerciale malgré sa faible taille 2,3% de la surface cadastrale de la région.

Fig. 34: Carte des commerces actifs du Pentagone en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffres» (AUTEUR, 2023)



La première couronne est très active étant donné qu'elle propose près de 44% de commerces dans la Région Bruxelles-Capitale.

Fig. 35: Carte des commerces actifs de la première couronne en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffres» (AUTEUR, 2023)



Les cellules commerciales définissent les artères principales dans la deuxième couronne. Elles ont tendance à s'articuler autour de grands axes ou à s'éparpiller dans le maillage bruxellois. Cela s'explique par le nombre de fréquentation dans ces communes, les touristes auront moins la nécessité de flâner dans la commune d'Uccle. C'est la raison pour laquelle l'offre commerciale sera moins attrayante.



Commerces en activités

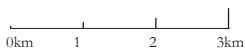


Fig. 36: Carte des commerces actifs à Bruxelles en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffre» (AUTEUR, 2023)

4.2 LES COMMERCES VACANTS A BRUXELLES

LES CELLULES VIDES



COMMERCES VACANTS A BRUXELLES EN 2022

3430

Statistique Analytic.Brussels



Fig. 37: Carte des commerces vides en juin 2022, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

COMMERCES VACANTS A BRUXELLES EN 2015

1994

Statistique Analytics.Brussels

POURCENTAGE COMMERCES VACANTS EN 2009

5%

Statistique Analytics.Brussels

POURCENTAGE COMMERCES VACANTS EN 2022

13,6%

Statistique Analytics.Brussels

CELLULE INNOCUPÉE PLUS DE 3 ANS EN 2019

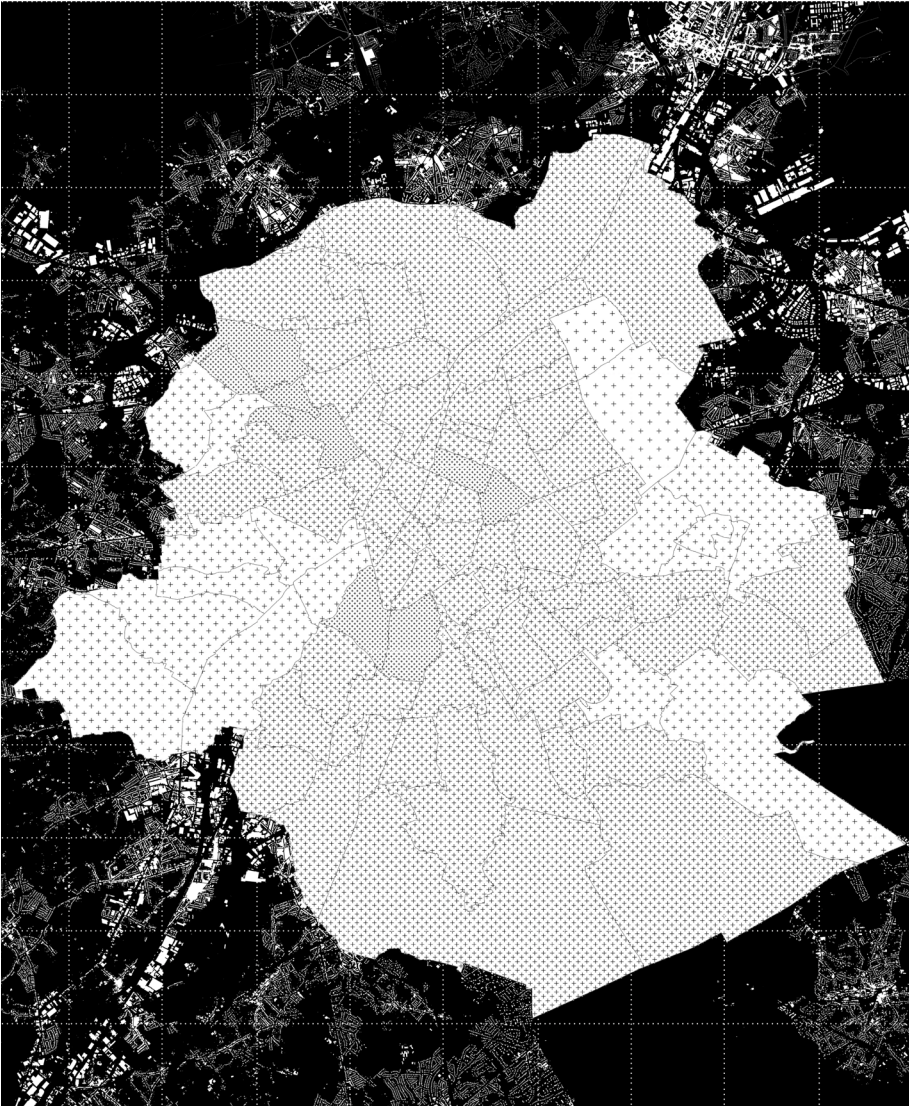
25%

Statistique Analytics.Brussels

Chaque année, entre 4 et 9% des commerces bruxellois changent de catégories ou disparaissent. En effet, ces espaces sont transformés en logements, en bureaux et deviennent vacants (Wayens & Grimmeau, 2006). Lors de ces deux dernières décennies la Région Bruxelles-Capitale a perdu 7227 parcelles et 4501 ont muté pour un nouveau commerce. Ainsi la versatilité des commerces afflue en raison d'un taux de création et radiation à l'ordre de 18% en 2018.

Il est admis qu'un taux de cellules vacantes comprenant 5 à 10% est défini comme acceptable en raison de la rotation. Ces cellules peuvent absorber l'évolution de la société et des demandes entrepreneuriales. De nos jours, ces espaces représentent un problème majeur étant donné la difficulté de trouver un acquéreur. Ce taux a presque triplé en l'espace de 10 ans (Wayens al, 2020).





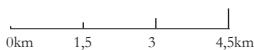
Le nombre de cellules commerciales a été divisé par deux depuis 1950 mais la surface en m^2 des pointes de vente a augmenté. En 2019, la surface moyenne de la Région Bruxelles-Capitale est de 147m^2 . La surface de ventes concorde avec la densité de population. Saint-Gilles est la deuxième commune la plus dense de la région et la superficie de ses commerces est l'une des plus faibles.



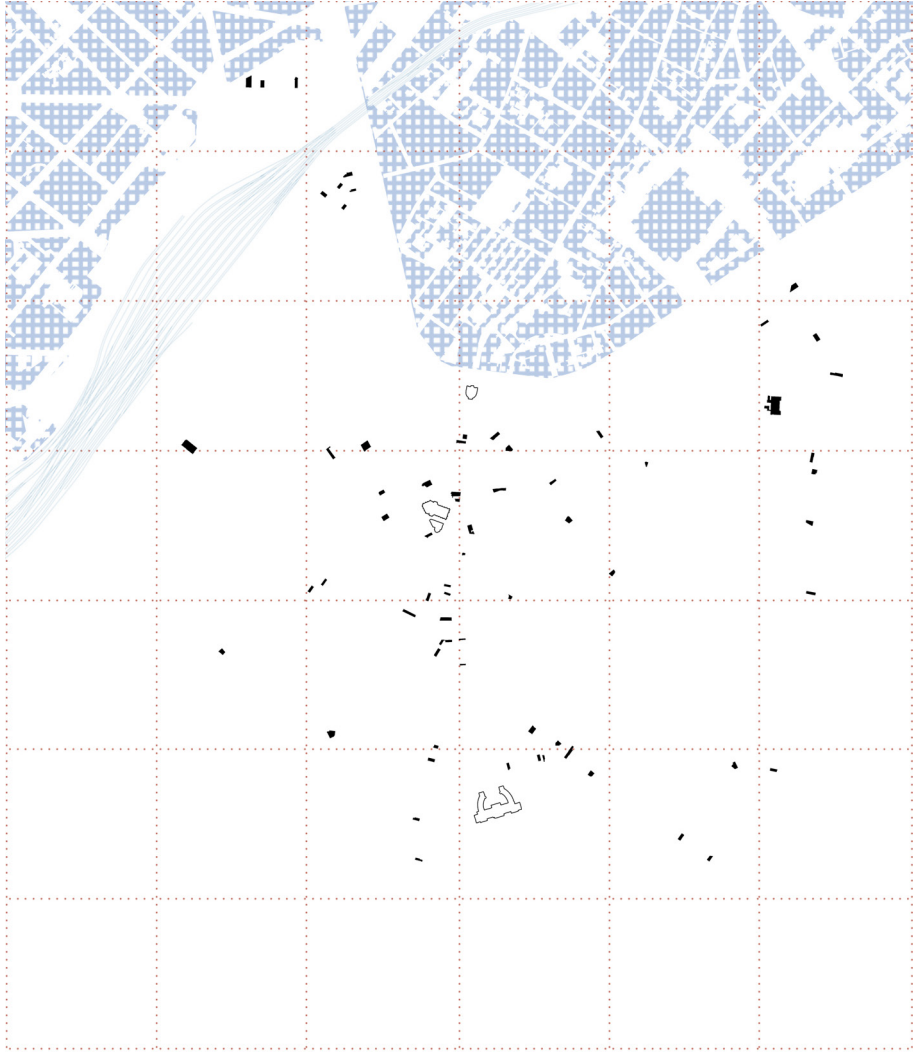
Fig. 38: Carte de la surface des commerces en 2019, d'après les statistiques de l'Université libre de Bruxelles, service de géographie appliquée et géomarketing (AUTEUR, 2023)

Depuis une vingtaine d'années le rendement au m² d'une surface de vente a fortement diminué. En effet le chiffre d'affaires d'un commerce de détail stagne alors que le pouvoir d'achat d'un habitant a chuté. Cette constatation mène à définir que le chiffre d'affaires par m² a baissé (Wayens, al, 2020).

Cette baisse a des conséquences sur la versatilité des commerces. En effet, si les loyers ne se conforment pas à la diminution du rendement au m² ils peuvent engendrer la faillite du commerçant. Les charges locatives peuvent fragiliser le commerce si la politique foncière ne réforme pas cette situation. Le secteur de l'emploi devient fragile, le patron à l'obligation de réduire ses coûts d'exploitations. Afin d'entrevoir un bénéfice net, les commerçants de détails augmentent la surface foncière de leur entreprise. Cependant le Pentagone et la première couronne sont très denses ce qui complexifie cette perspective. L'agrandissement des surfaces commerciales en coeur d'îlot est très limité ce qui contribue à la délocalisation de certaines enseignes vers la périphérie. Cette raison provient de la gestion du foncier qui est beaucoup plus simple et moins chère. (Wayens, al, 2020).



4.3 LES COMMERCES VACANTS À SAINT-GILLES



Il existe trois types de commerces vacants, le premier est d'une durée de moins d'un an. La suivante est la cellule vacante depuis plus de trois ans et la dernière au niveau structurel ce qui veut dire que des travaux doivent être effectués.

La commune enregistre 65 cellules commerciales vacantes inférieures à un an soit 30% des commerces vides au total. Ils se situent essentiellement dans la partie basse de Saint-Gilles.

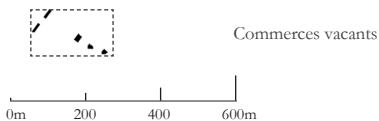
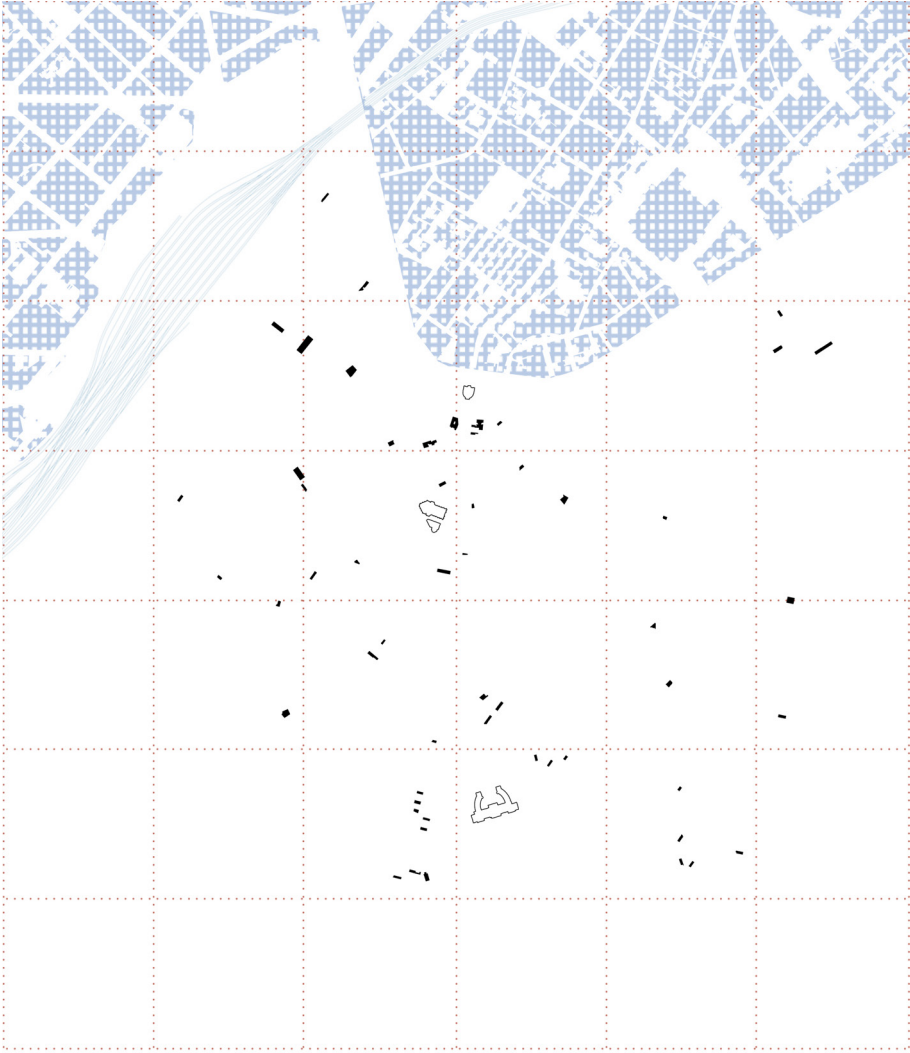


Fig. 39: Carte des commerces vacants inférieurs à 1 an à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)



Le nombre de commerces vides supérieurs à trois ans représentent 27% de la totalité, leur réparation est homogène territorialement.

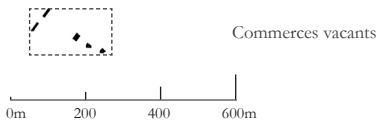
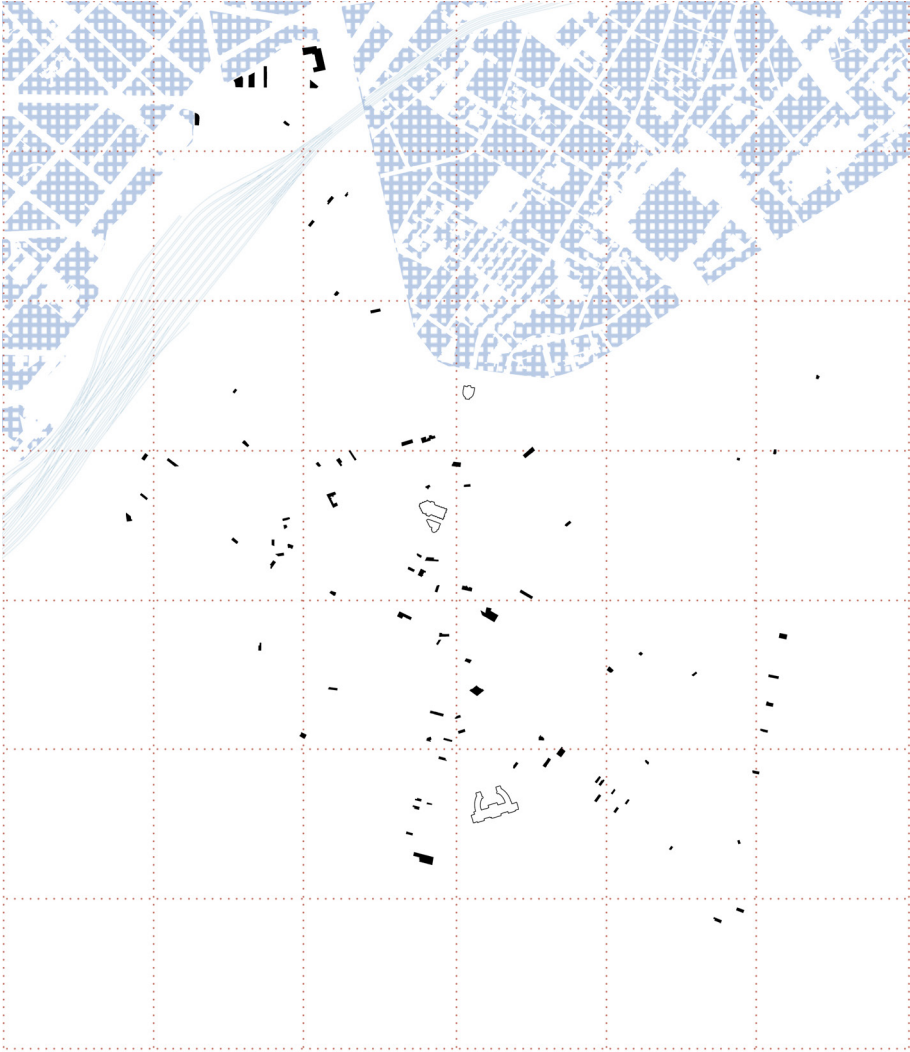


Fig. 40: Carte des commerces vacants supérieurs à 3 ans à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)



Les commerces vacants qui doivent bénéficier des travaux au niveau structurel sont les plus prédominants. Ce nombre est estimé à 97 cellules ce qui reflète un manque d'accompagnement de la part des autorités.

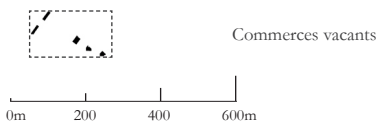
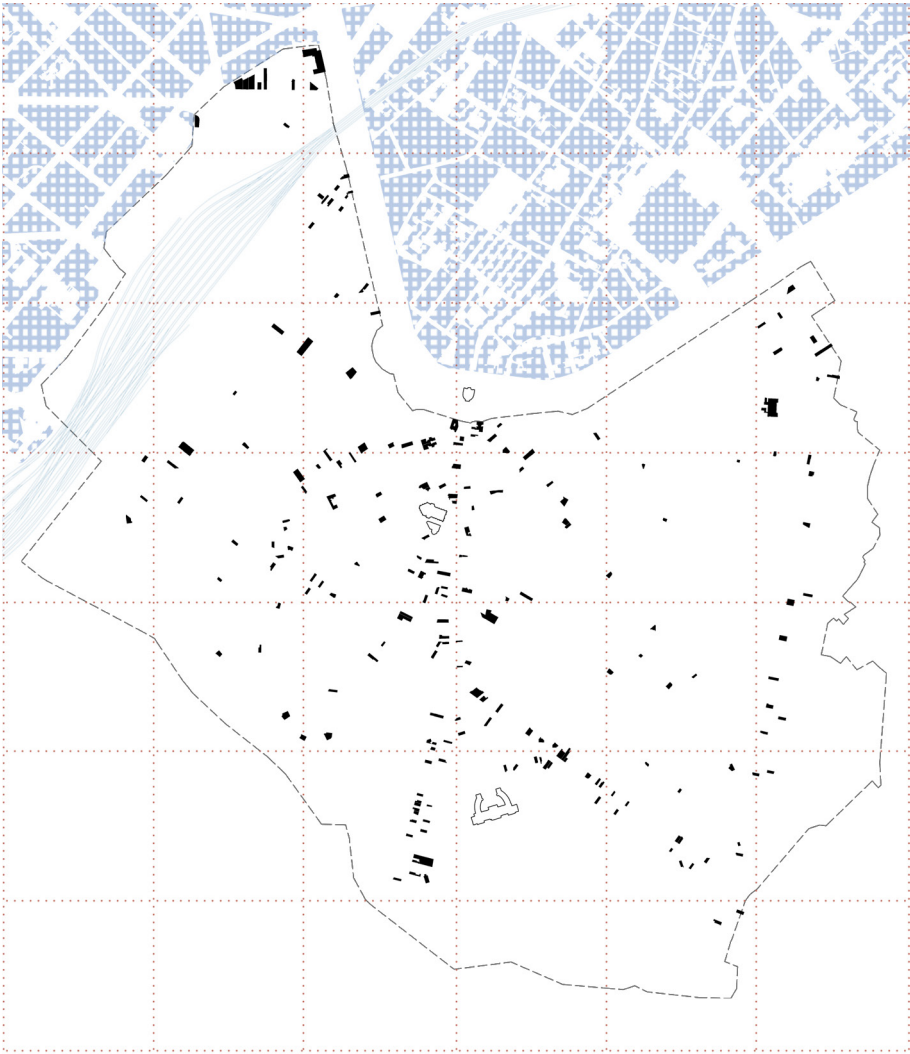


Fig. 41: Carte des commerces vacants structurels à Saint-Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

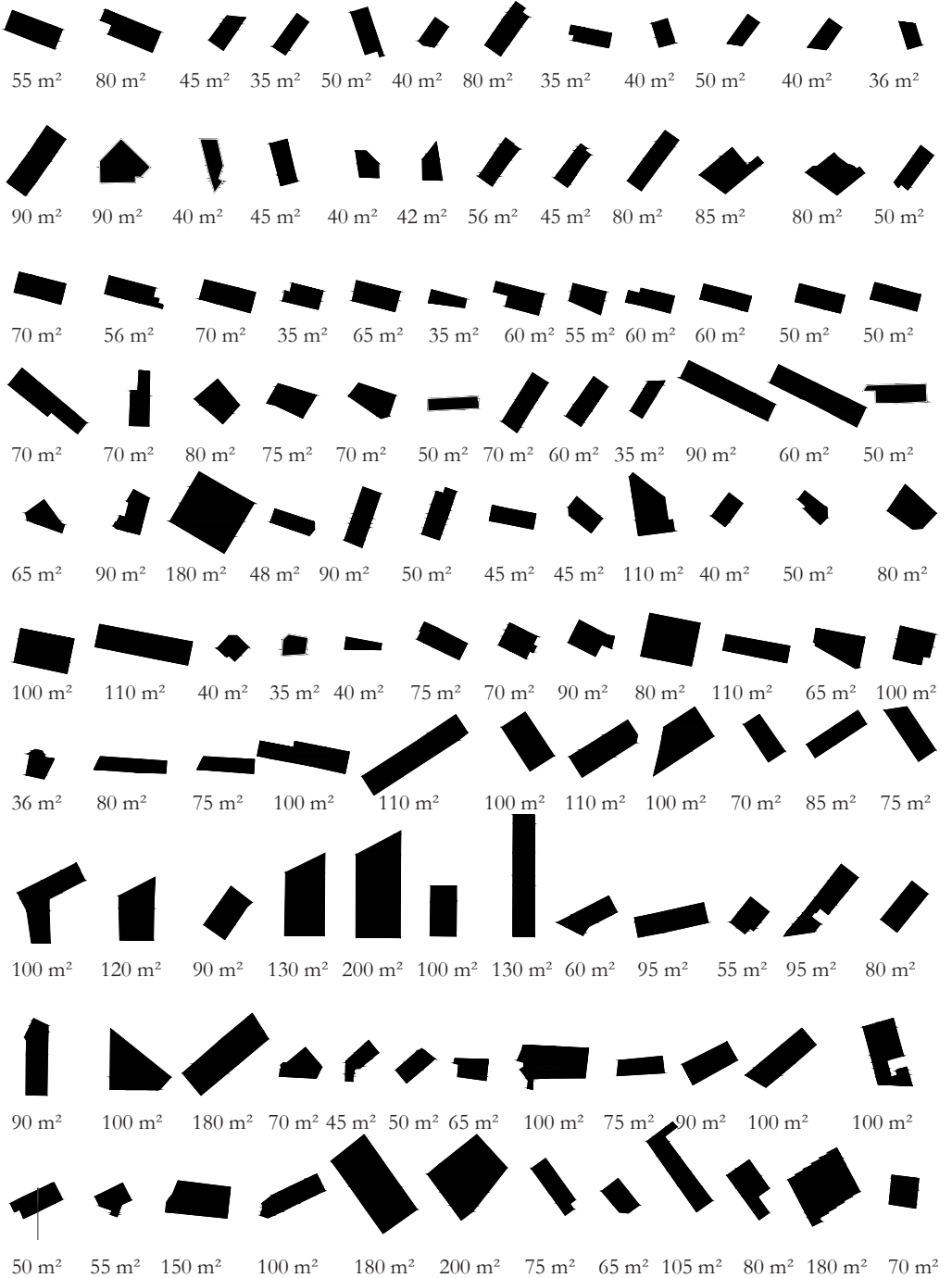


En juin 2022 la commune de Saint-Gilles recense 220 cellules commerciales vacantes. Par rapport à 2015 ce chiffre est supérieur, il était seulement de 137.¹⁵ Cette commune est l'une des plus dense de la capitale pourtant environ 15% de ses cellules commerciales est vide. Le prix du marché immobilier est devenu tellement déplorant que cette vacation va à l'encontre de la raison. Le problème provient de certains propriétaires qui attendent de louer ou vendre leur bien afin de réaliser une plus-value au moment opportun. Cet espace vide peut devenir une source de projet si la commune met en place une politique foncière.



Fig. 42: Carte des commerces vacants à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

15. Analytics.brussels, s. d.-b



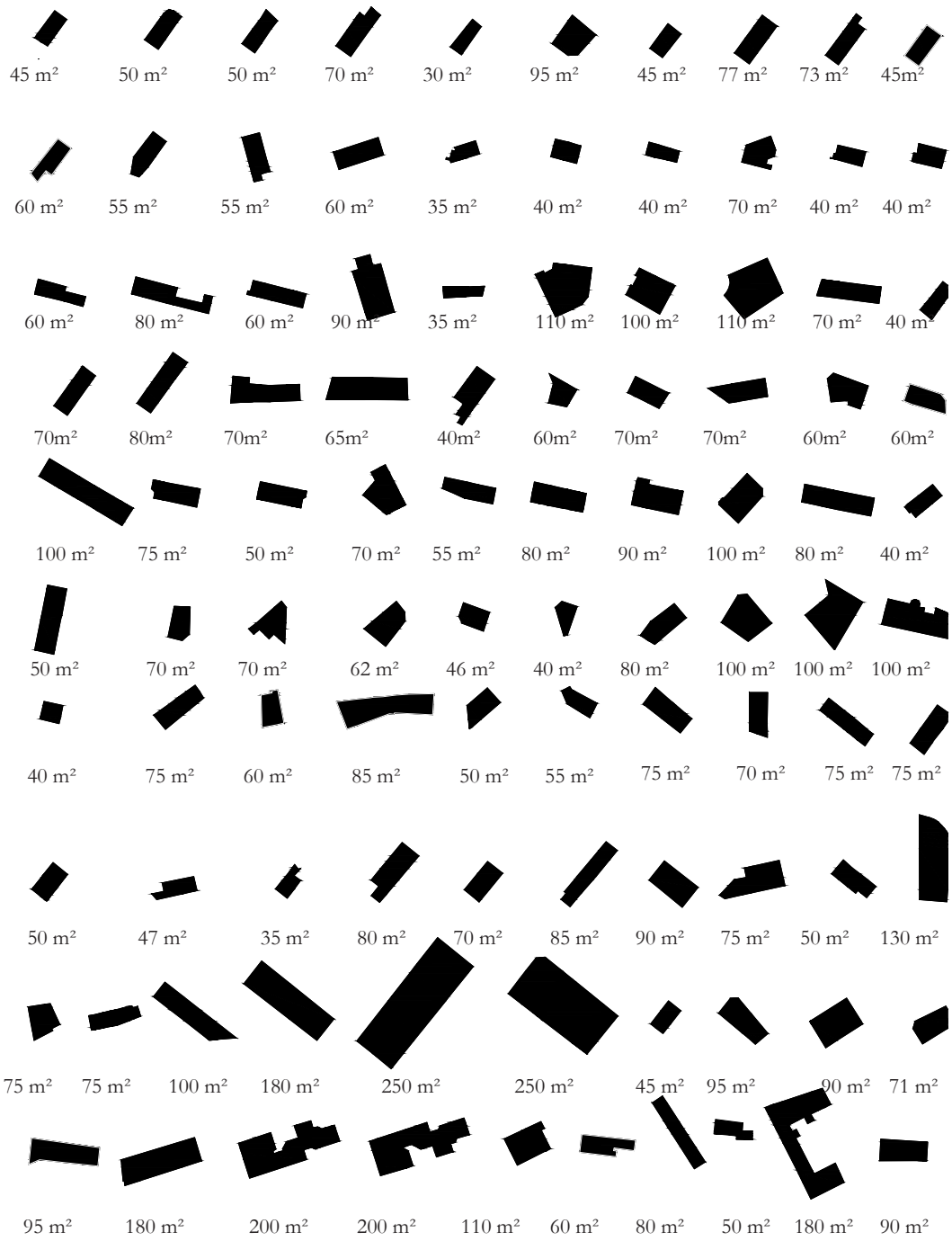


Fig. 43: Typologie des commerces vacants à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)



Fig. 44: Devanture commerce vacant «Belladonna», Rue d'Irlande (AUTEUR, 2023)

En 2019, la surface moyenne d'un commerce active était de 92m² dans la commune de Saint-Gilles. Il est notable d'énoncer que ce taux est largement inférieur à la moyenne bruxelloise. Par ailleurs le recensement des commerces vacants a justifié une problématique sous-développé. En juin 2022, Saint-Gilles énumère environ 220 cellules commerciales vides, leur dimension moyenne représente 75m². Le nombre élevé de commerces vides peut être expliqué par leur dimension et la baisse de rendement par m². La mutualisation des commerces vides est une hypothèse qui sera développée dans la suite de ce travail. Ces édifices pourront être intégrés dans le modèle du Community Land Trust afin de maîtriser le foncier.

5 LE MODÈLE DU COMMUNITY LAND TRUST

Le principe du Community Land Trust sera introduit dans ce chapitre. Ce modèle répond aux tensions formulées auparavant dans ce travail. En premier lieu, il est primordial d'expliquer les prémices du CLT et les raisons de sa création. Afin d'éviter toute ambivalence, le vocabulaire de certaines notions du CLT sera explicité. Par la suite, l'étude développera le fonctionnement du CLT logement à Bruxelles. Ainsi le Community Land Trust des commerces sera créé ayant pour objectif de sortir ces biens du marché privé.

5.1 ETAT DE L'ART DU CLT

LES INVENTEURS DU CLT

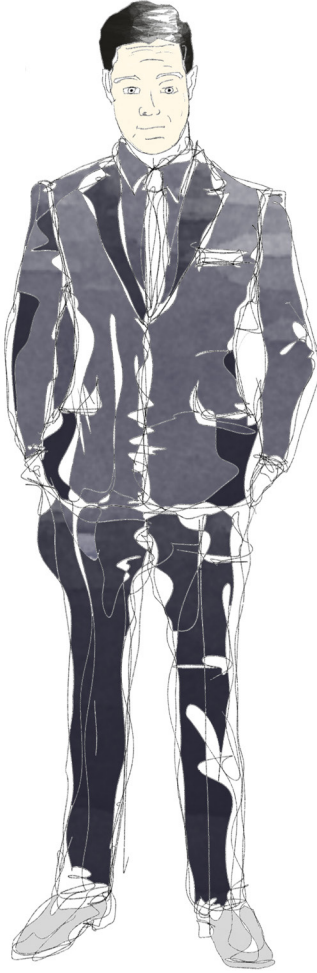


Fin du 19^{ème} siècle

Fondement théorique sur le manque d'accès à la propriété aux USA.

1930

Création de deux communautés gérées par des associations.



BOB SWANN

1972

Écrit le premier guide du CLT « The Community Land Trust : A Guide to a New Model of Land Tenure in America ».

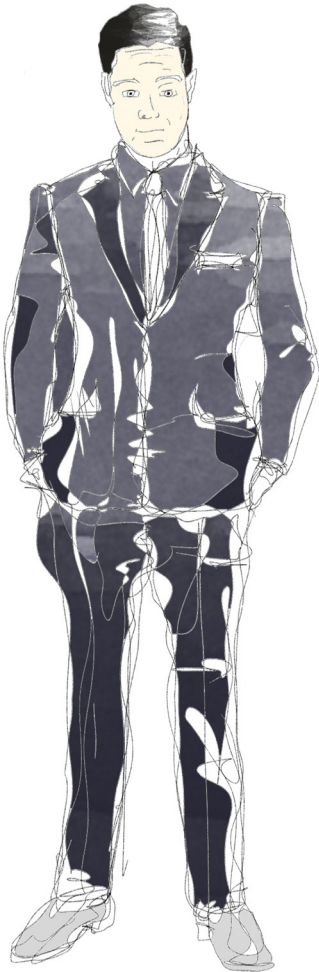
2012

Le gouvernement bruxellois reconnaît le Community Land Trust Bruxelles.



Au cours du 19^{ème} siècle l'économiste Henry George se questionne sur les inégalités de propriétés foncières aux Etats-Unis. Selon lui, ce serait cet accès à la propriété qui générerait une dualité entre les classes sociales. La propriété foncière est répartie de manière hétérogène et inégalitaire aux personnes les plus influentes. En raison du développement des villes et des campagnes, les propriétaires profitent d'une plus value sociale. Ils attendent l'augmentation de leur bien sans y contribuer à part être patient. Selon George les causes majeurs de l'inégalité sociale sont dû à la spéculation immobilière et la privatisation du foncier. Il décide de publier un livre « Progress and poverty ». (Henry George, 1879) Il souhaite que l'Etat puisse taxer les plus-values foncières afin de contribuer à l'intérêt public. Les théories de George ont permis d'inspirer des communautés expérimentales qui se sont développées à travers les Etats-Unis.

Dans les années 1930 Arthur Morgan agit dans le développement du modèle CLT. Il crée deux collectivités qui deviennent propriétaires du terrain en emphytéose. Elles sont gérées par des associations à but non lucratif. C'est à partir des années 1960 que le modèle prend une place dans l'aspect communautaire propre à leurs idées.



Le New Communities apparaît en 1970 dans l'État de Géorgie, l'idée génératrice est d'offrir l'accessibilité aux terres à une collectivité afro-américaine. Le projet est de créer une coopérative en autarcie et de s'émanciper de la communauté blanche. Cependant l'absence de moyen contraint cette opération à disparaître. Elle a permis d'élaborer le premier guide du CLT écrit par Bob Swann en 1972 « The Community Land Trust». (Eva Van Huffel, 2022)

Le Community Land Trust se base sur cinq principes majeurs :

1. Le Community Land Trust est une **coopérative à but non lucratif**.

2. **Le foncier est géré par la coopérative :**

Le CLT achète des terrains grâce à des subventions des pouvoirs publics ou de donateurs privés. Le but est de sortir ces terrains du marché privé, il s'agit de la maîtrise foncière.

3. **La propriété foncière et du bâti sont dissociées :**

La coopérative achète des logements et les vend séparément du foncier sur lequel ils sont implantés. Etant donné que le terrain appartient à la coopérative, le prix du logement est fortement réduit. En effet la valeur du terrain est soustrait du prix de vente total. Ainsi une nouvelle classe sociale peut devenir propriétaire de son logement.

4. **Le CLT contrôle le prix de revente des logements :**

Quand un propriétaire souhaite revendre son bien le CLT rachète le logement afin de garantir un prix relativement bas. Les bâtiments sont immunisés de la spéculation immobilière.

5. **Lors de la revente la plus-value est plafonnée :**

Le modèle permet au propriétaire qui revend son bien de récupérer son capital initial et une légère plus-value à l'ordre de quelques pourcents.

(Nicolas Bernard, Geert De Pauw, Loïc Géronnez, 2010)

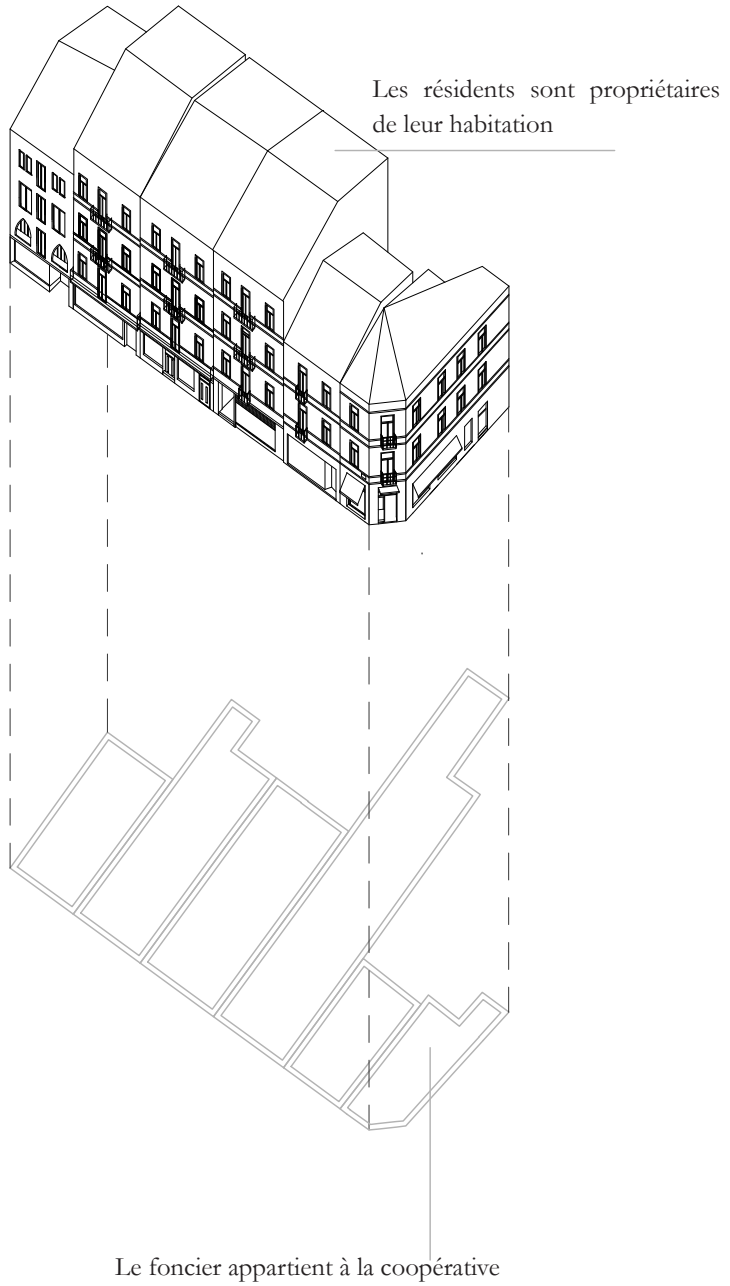



Fig. 45: Schéma de la dissociation du foncier et du bâtis (AUTEUR, 2023)



THIS IS OUR
SPECULATOR





Fig. 46: Bannière à East 9th Street, NYC, 1984 Cooper Square Committee



Fig. 46: Photo d'un regroupement de la Cooper Square Committee, NYC

En 1959 le Cooper Square Committee est fondé et lutte contre le concept de la ville moderne à New-York par l'urbaniste Robert Moses. Leurs premières actions étaient d'empêcher la destruction de logements dans les quartiers sensibles. Grâce à leur persévérance et de nombreuses manifestations, une centaine d'entreprises et d'habitants ont pu conserver leur bien. Le plan communautaire de Cooper Square a été adopté par la ville de New-York en 1970. Ce modèle proposait un développement progressif et aucun déplacement des locataires vivant dans les résidences. (Kimball, 2014)

Par exemple en 1985 leur contribution a permis de créer une centaine de logements pour les personnes âgées dont 49% étaient destinés aux résidents actuels.

En 1991 la Cooper Square Mutual Housing Association est créée, les autorités ont cédé plusieurs immeubles à cette coopérative à but non lucratif. Les habitants ont eu l'opportunité de devenir actionnaires du logement dans lequel ils vivent. (Weinberg, 2023)

5.2 FONCTIONNEMENT DU CLT BRUXELLOIS DU LOGEMENT

LES COORDINATEURS DU CLTB

NOMBRES DE MÉNAGES LOGÉS SUR LE TERRAIN DU CLTB

108

Source rapport annuel 2021 du CLTB logement



MÉNAGE MONOPARENTAL INSCRIT

64%

Source rapport annuel 2021 du CLTB logement

SUBVENTION PAR ANNÉE

3 MILLIONS D'EUROS

Source rapport annuel 2021 du CLTB logement

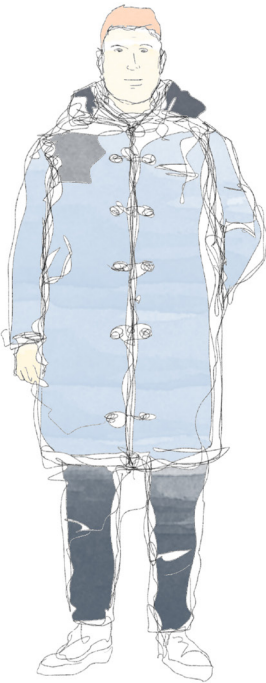
REVENU MÉDIAN D'UN MÉNAGE

14 319 EUROS

Monitoring des quartiers

LA GOURVERNANCE EN TRIPARTITE

Le Community Land Trust bruxellois fonctionne grâce à une gouvernance en tripartite. Le CLTB est articulé en deux groupes, la coopérative et la fondation d'utilité publique. Ils sont représentés par des élus aux conseils d'administration regroupant les habitants des logements, les riverains et les autorités publiques.



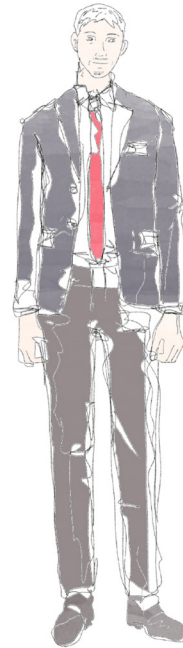
HABITANT

Les représentants des habitants sont les portes paroles des futurs propriétaires attendant un logement, de certaines associations et des propriétaires actuels. Ils jouent un rôle important dans la prise de décisions du CLTB.



RIVERAIN

Les agents de la société civile représentent les riverains des terrains achetés par le trust, les voisins engagés dans les comités de quartier et les associations opérant dans le développement du territoire.



POUVOIR PUBLIC

Les pouvoirs publics sont représentés par le ministre de la Région dans le secteur du logement, de l'environnement, de l'emploi, de l'aide à la personne et du budget. (Eva Van Huffel, 2022)



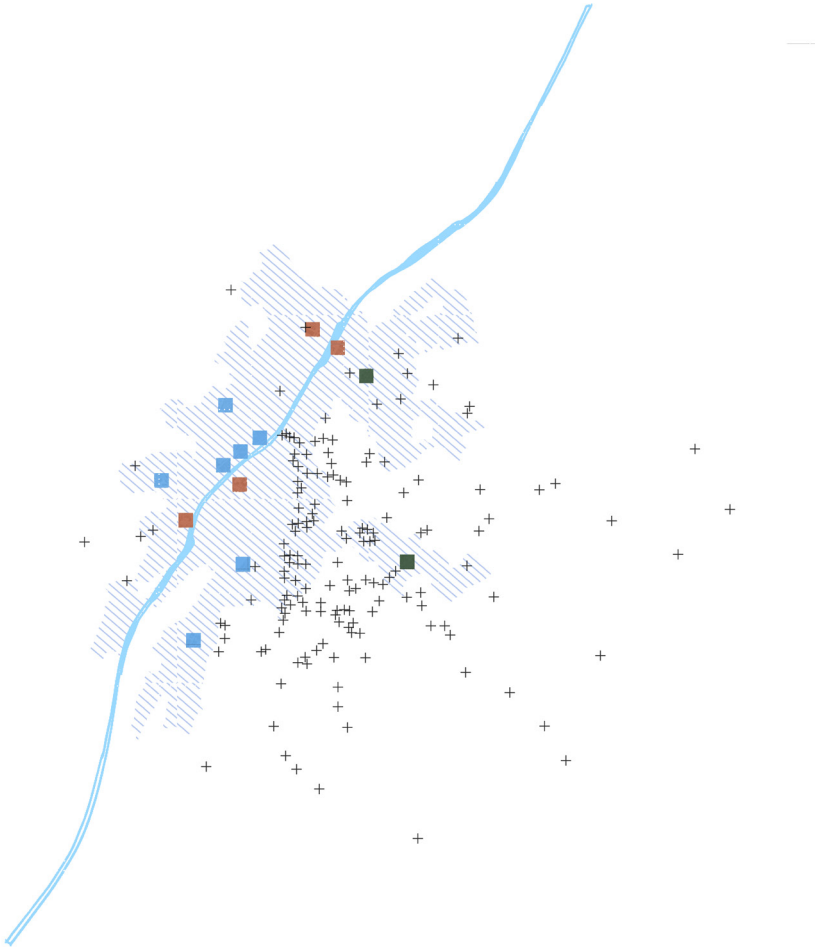
En 2014 le CLTB achète un terrain à Molenbeek dans le but de réaliser neuf habitations. Le projet «d'écluse» est finalisé en 2015 et est intégré dans le contrat de quartier Heyvaert. Il s'agit du premier projet habité d'un CLT en Europe continentale. Le CLTB souhaite proposer des appartements écologiques, c'est la raison pour laquelle ces appartements ont une consommation énergétique faible.¹⁶

Fig. 47: Façade de «d'écluse» CLT, photo retravaillée d'après celle de Marc Detiffe



Le projet « Arc en Ciel » s'est terminé 7 ans après l'acquisition du terrain par le CLTB. Le permis d'urbanisme fût compliqué à obtenir étant donné qu'il s'agissait du premier projet pilote à l'époque.

Fig. 48: Édifice du projet «Arc en Ciel», photo retravaillée d'après celle Tim Van de Velde Photography



Tous les terrains achetés par le CLTB se situent dans la zone de revitalisation urbaine. Certains de ces projets sont intégrés dans les séries de contrats de quartier. Le CLTB permet de maîtriser le foncier à petite échelle dans des quartiers fragilisés. Le développement du CLTB sera introduit dans le prochain chapitre à travers la création du CLT des commerces à Saint-Gilles.






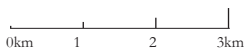
-  Délimitation de la ZRU
-  Projet habité du CLT
-  Projet en chantier du CLT
-  Projet programmé du CLT
-  Commerce accompagné par le projet OpenSoon

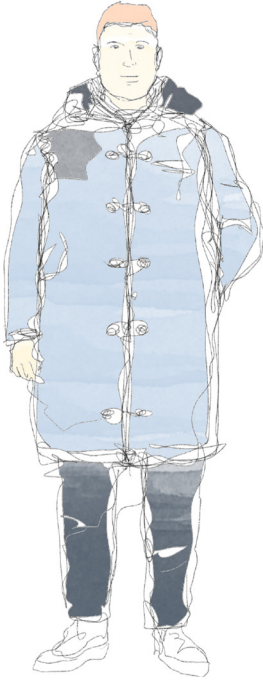
Fig. 49: Carte des projets de CLTB à Bruxelles, d'après le rapport du CLTB logement (AUTEUR, 2023)



6 LE COMMUNITY LAND TRUST RÉPOND AUX PROBLÈMES DU FONCIER

L'hypothèse est de créer un nouveau dispositif de CLT à travers les commerces. Le recensement des commerces vacants est un levier d'action qui permettrait de rendre l'accès à la propriété à un plus large public. Néanmoins ces personnes devront répondre aux exigences de la gouvernance en tripartie. L'objectif de ce chapitre est d'identifier les différents acteurs de ce projet afin de créer des alliances entre eux. La population de cette commune peut avoir un rôle essentiel dans l'élaboration de ce processus en étant active dans les décisions. Le CLT permettra de créer de l'attractivité et une diversité de moyens en redonnant vie au rez-de chaussée.

6.1 CRÉATION DU CLTB DES COMMERCES À SAINT-GILLES



HABITANT



HABITANTE



FUTUR COMMERÇANT



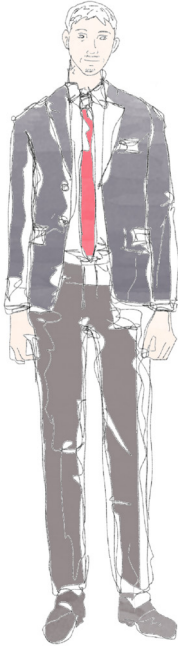
ASSOCIATION



CAFA



COMMERÇANT



COMMUNE



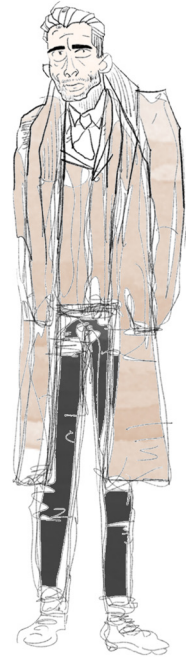
REPRÉSENTANTS CONTRAT DE QUARTIER

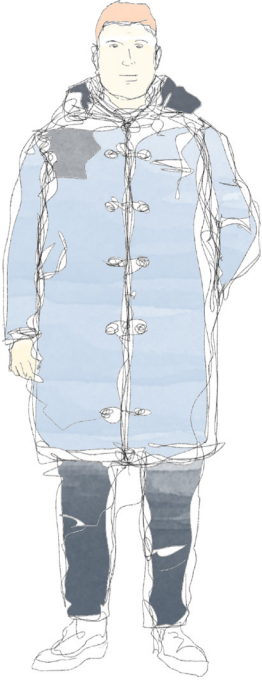


HUB.BRUSSELS



COORDINATEURS CLTB





HABITANT



HABITANTE

Les représentants des habitants sont chargés de représenter les autres riverains. Ils sont élus au conseil d'administration. Ils participent aux décisions du CLT et sont essentiels dans le développement du projet. Leur rôle est de transmettre les demandes et interrogations aux différents organismes du CLT.



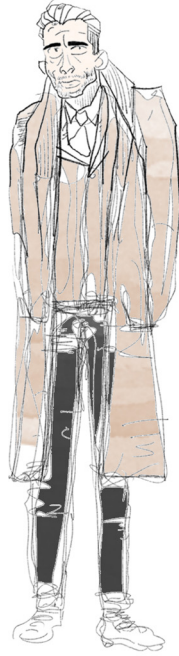
ASSOCIATION



CAFA

Les associations implantées à Saint-Gilles collaborent entre elles afin de suivre les futurs commerçants appartenant au CLT.

Leurs expériences dans l'accompagnement d'entrepreneurs sont primordiales pour garantir la pérennité de ce projet pilote.



COORDINATEURS CLTB

Les membres de la coopérative du CLT gèrent plusieurs paramètres pour le bon fonctionnement des opérations.

Leur rôle est d'établir des connexions entre les différents organismes d'un quartier dans lequel le projet se situe. L'un des collaborateurs est chargé de récolter des fonds pour que le CLT puisse devenir viable sur le long terme. Ces subventions permettront d'acquérir des commerces vacants.



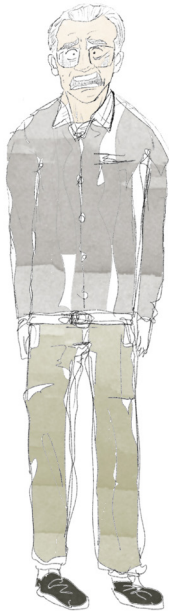
COMMUNE

Les pouvoirs publics de Saint-Gilles suivent attentivement les interventions du CLT. Le service d'urbanisme de la commune a un rôle important dans les transformations architecturales des commerces vacants. Ils accordent ou non leur permis d'urbanisme. La Région de Bruxelles-Capitale peut accorder des subventions en relation avec les contrats de quartier.



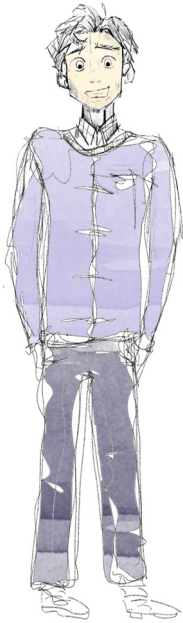
HUB.BRUSSELS

Les commerces vacants achetés par la coopérative se situent dans la zone de revitalisation urbaine. Les commerçants sont éligibles à la prime de 5 000 euros «Audace de quartier» d'OpenSoon. Ils peuvent mettre à profits leurs expériences d'accompagnement d'entrepreneurs.



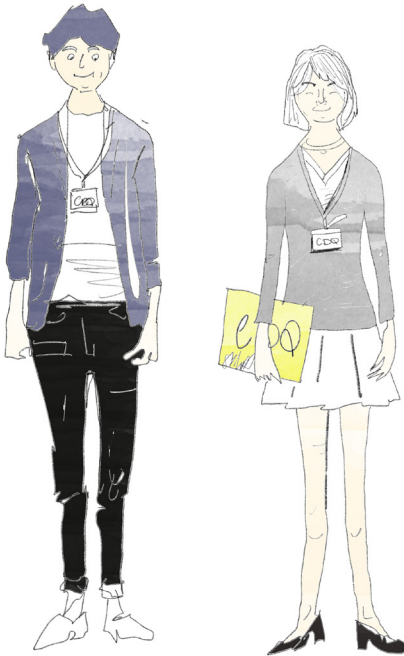
COMMERÇANT

Les commerçants actuels connaissent bien la clientèle de leur quartier et orientent le type de commerce à mettre en place. Les membres du CLT sont à leur écoute dans le but de ne pas créer de concurrence déloyale pour les commerces existants. Cette attention permettrait d'éviter des conflits d'usages entre les commerçants de la commune.



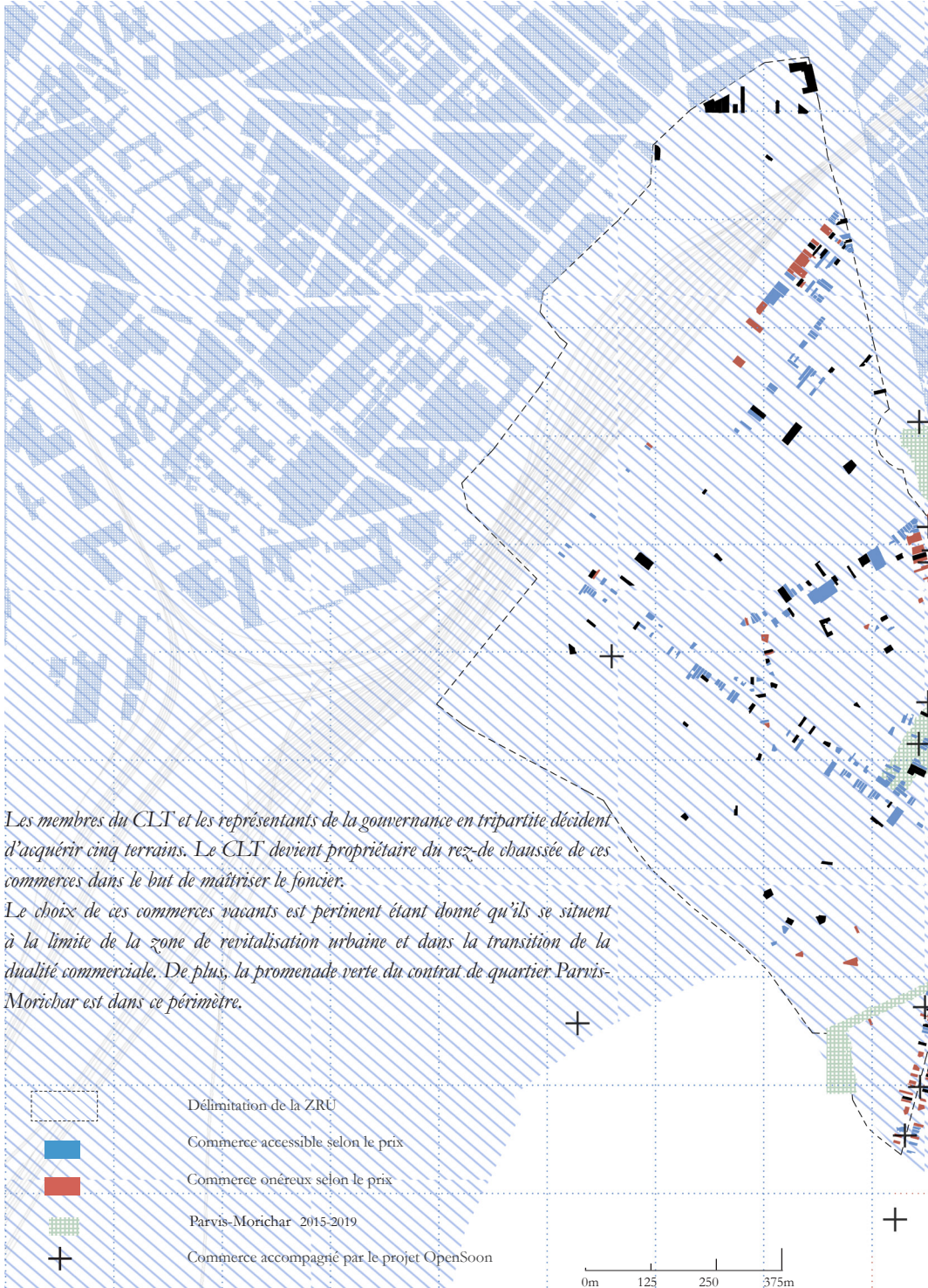
FUTUR COMMERÇANT

Les nouveaux commerçants ont le devoir de proposer des prestations limitant le phénomène de la gentrification. Certains types de commerces ont disparu du tissu urbain, le CLT préconise leur réinsertion à travers cet accompagnement. Il est essentiel que les futurs propriétaires-commerçants puissent s'entraider et participer à un projet commun.



REPRÉSENTANTS CONTRAT DE QUARTIER

Le CDQ intervient dans le projet du CLT si les terrains achetés se situent dans leur périmètre d'intervention. Le Community Land Trust achète et rénove des commerces vacants et le CDQ intervient sur l'espace public. Les subventions sont mieux réparties.



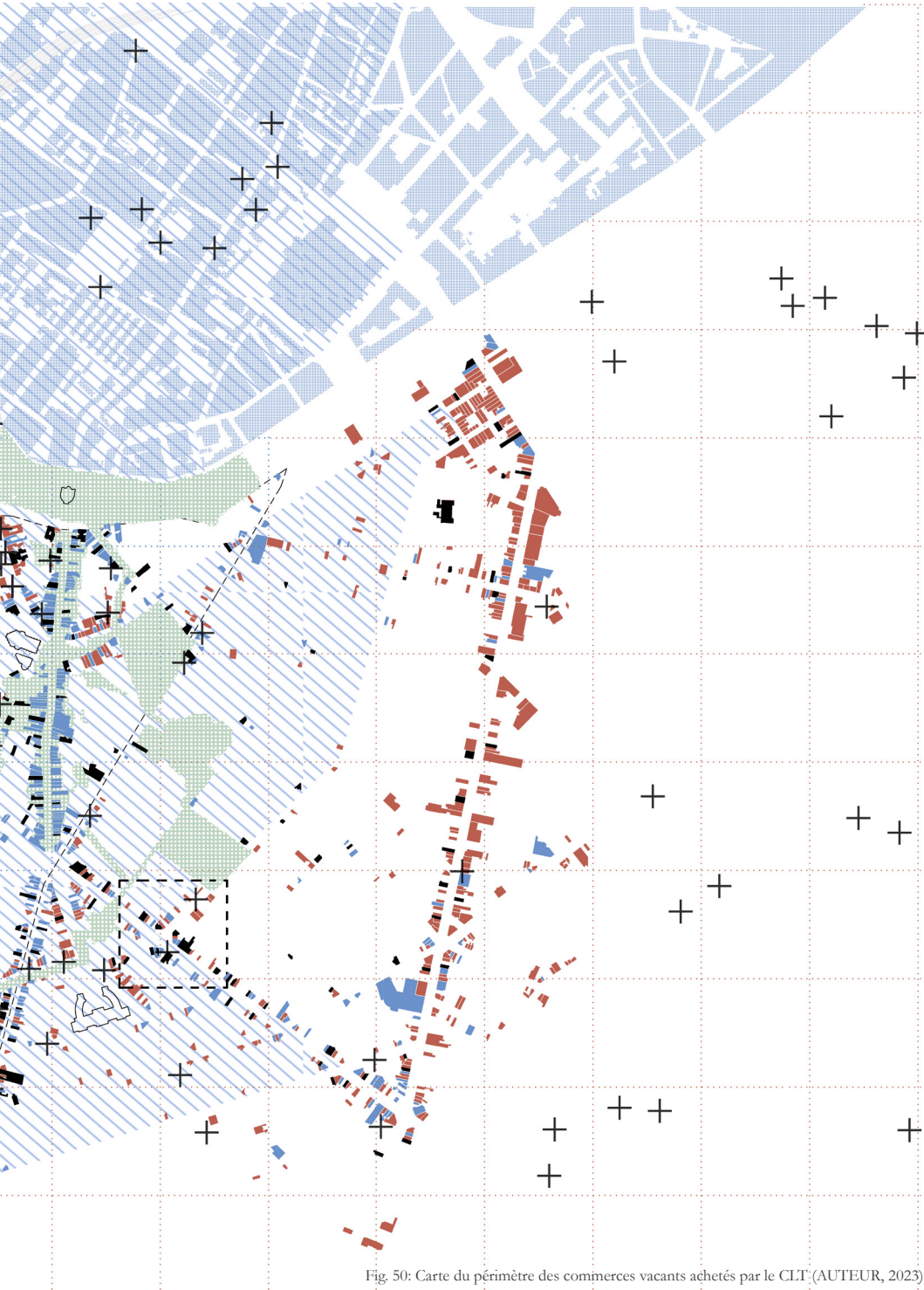


Fig. 50: Carte du périmètre des commerces vacants achetés par le CLT (AUTEUR, 2023)

6.2 LE CLT DES COMMERCES ACHÈTE CINQ PROPRIÉTÉS À SAINT-GILLES



Le modèle du CLT des commerces est introduit par les institutions présentes à Saint-Gilles. En effet l'association «Ensemble pour 1060» gère les programmes de cohésion sociale et le réseau entre les coopératives locales.¹⁷ Dans ce projet elle peut suivre les services d'accompagnements dans la création d'entreprises tels que la Maison de l'Emploi et le Village Partenaire. Afin d'intégrer les organismes locaux le CLT décide de faire participer les habitants et les écoles proches du périmètre d'intervention. Les futurs propriétaires pourront proposer des stages aux apprentis en réinsertion professionnelle du CEFA. Les écoles d'art ont la possibilité d'être acteur du projet en intervenant sur les devantures des commerces.

17. Ensemble pour 1060, 2023.

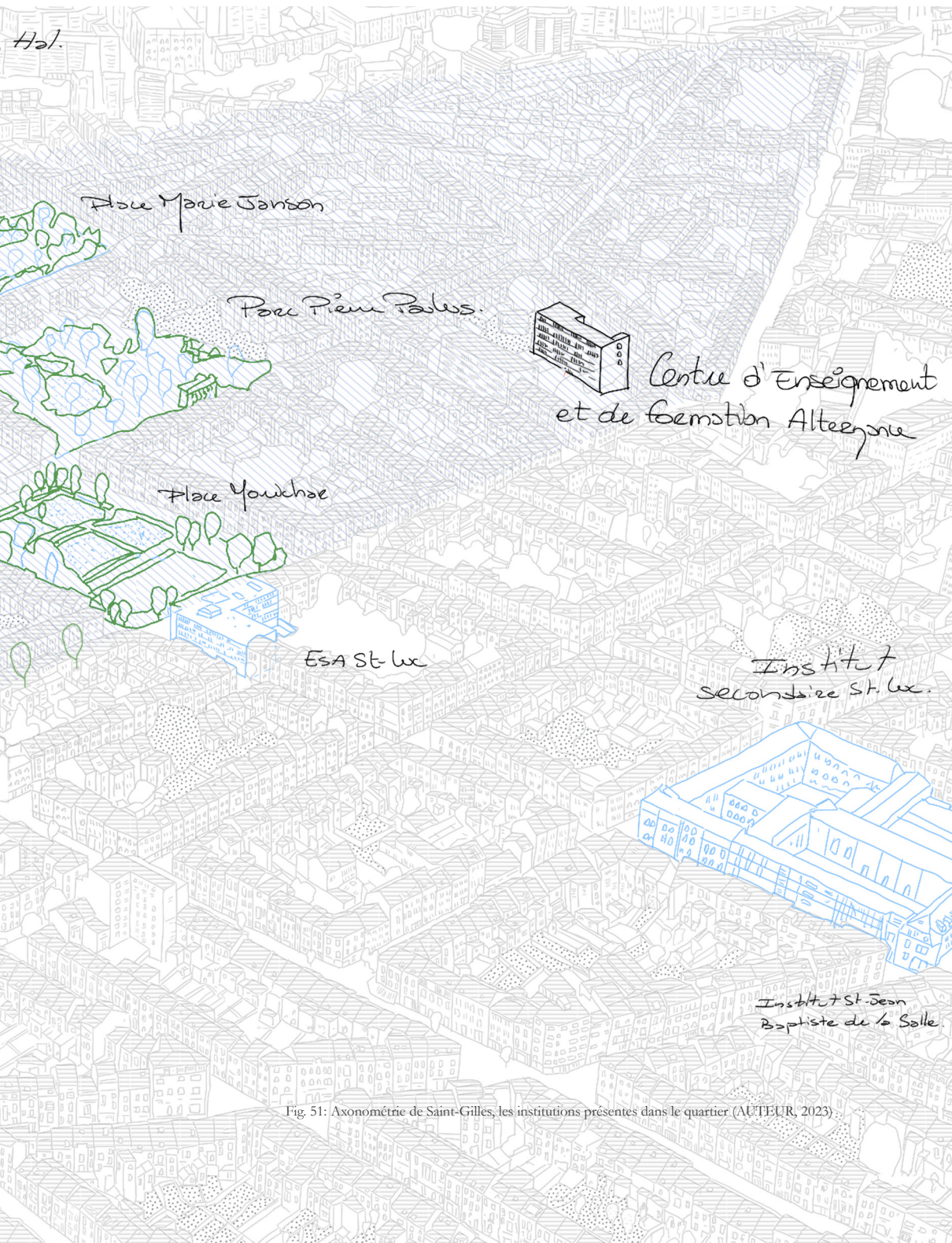
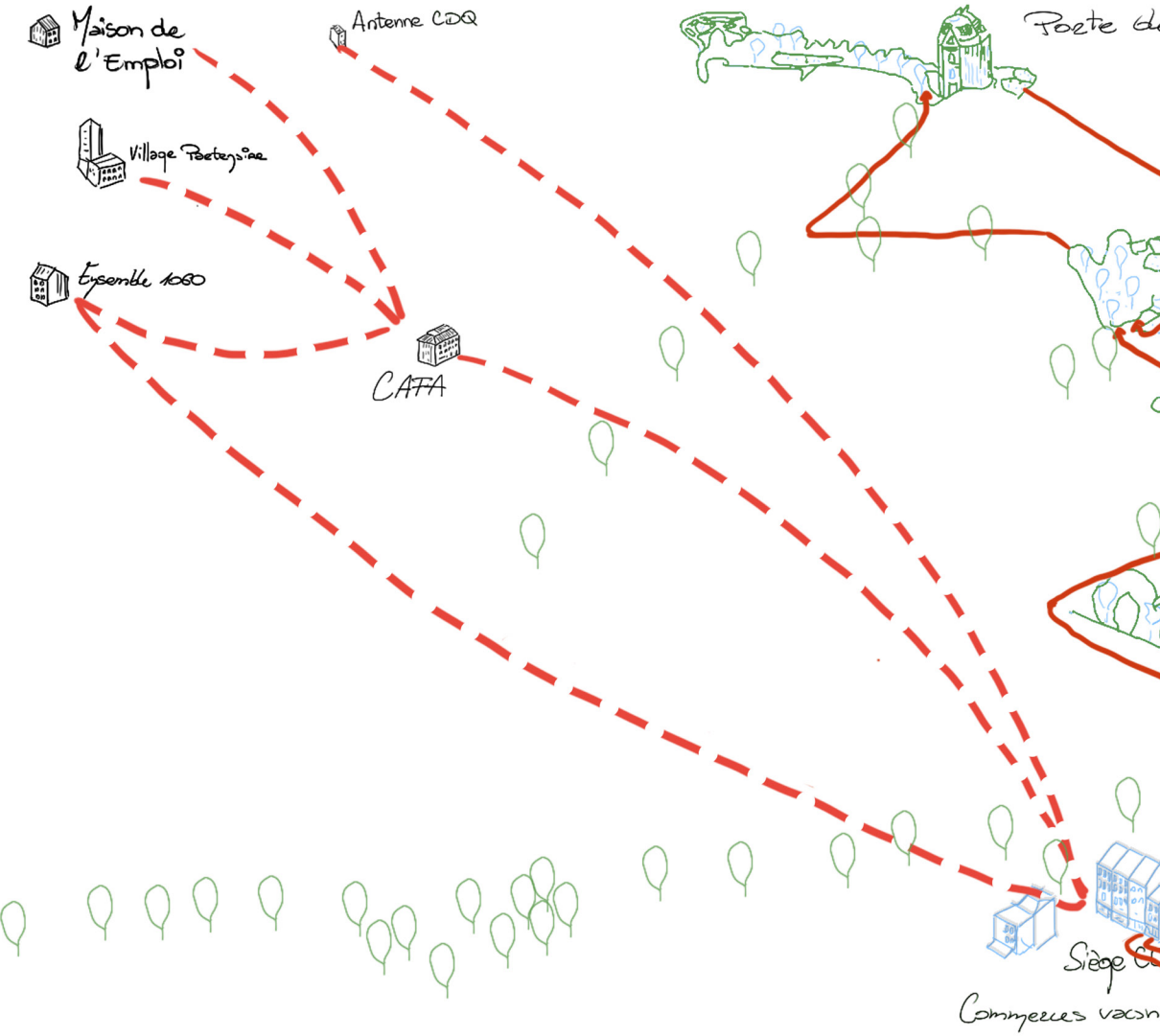


Fig. 51: Axonométrie de Saint-Gilles, les institutions présentes dans le quartier (AUTEUR, 2023).



Les commerces vacants achetés par le CLT sont insérés dans le programme du contrat de quartier de Parvis-Morichar. Effectivement le CDQ intervient essentiellement sur l'espace public, ces nouvelles cellules commerciales peuvent être intégrées dans la continuité de la promenade verte.

e Hal.

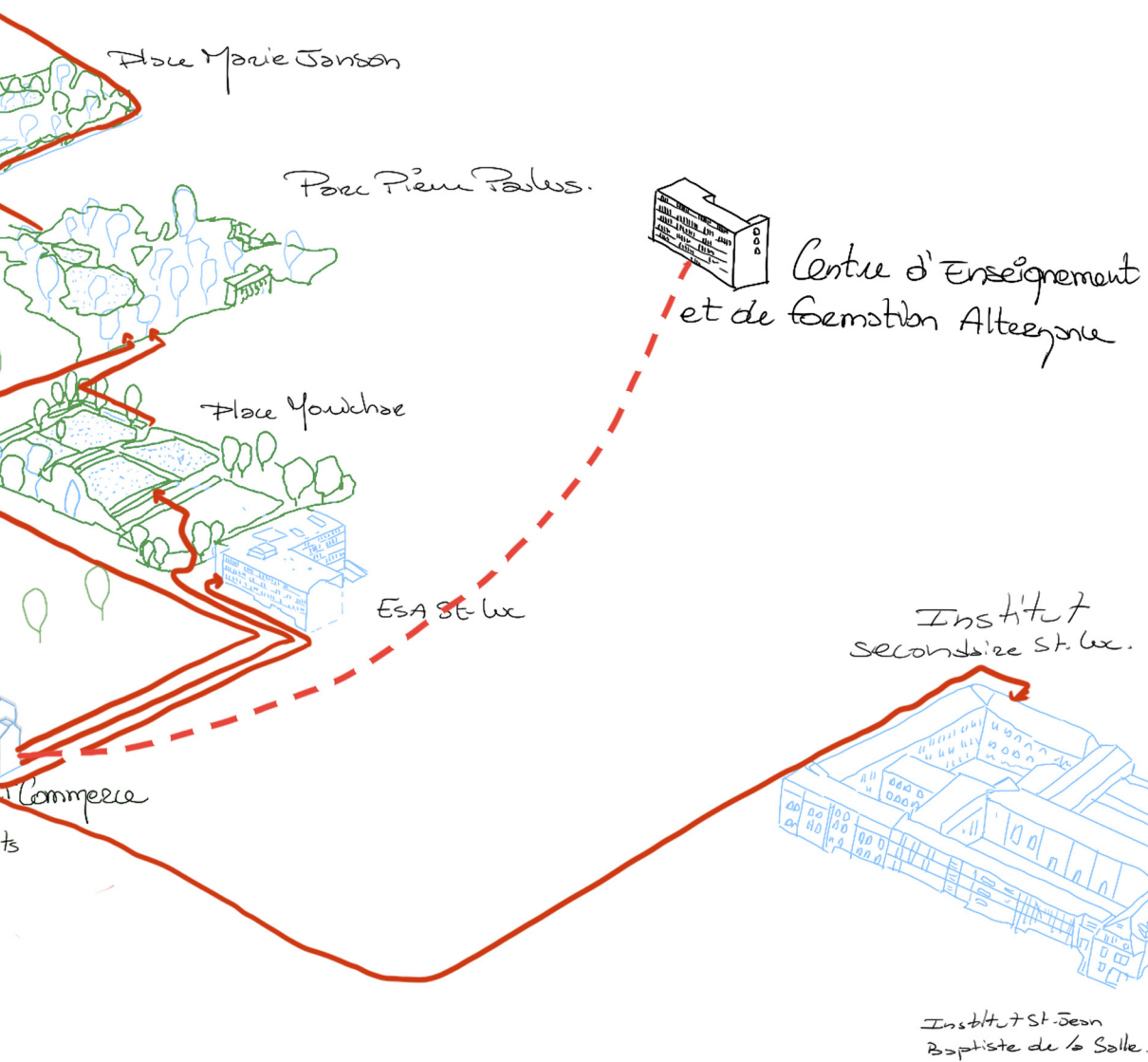


Fig. 52: Axonométrie de Saint-Gilles, connexions entre les institutions et le CLT (AUTEUR, 2023)

Le Community Land Trust acquiert cinq commerces vacants à proximité d'un croisement se situant le long de la Chaussée de Waterloo. Le projet s'articule autour de deux spécificités. En premier lieu il s'agit de mutualiser les commerces vacants mitoyens et ceux qui sont isolés. Le CLT intervient seulement dans le cadre de la réhabilitation du bâti. En revanche, le contrat de quartier améliore l'espace public. Les deux organismes deviennent complémentaires.



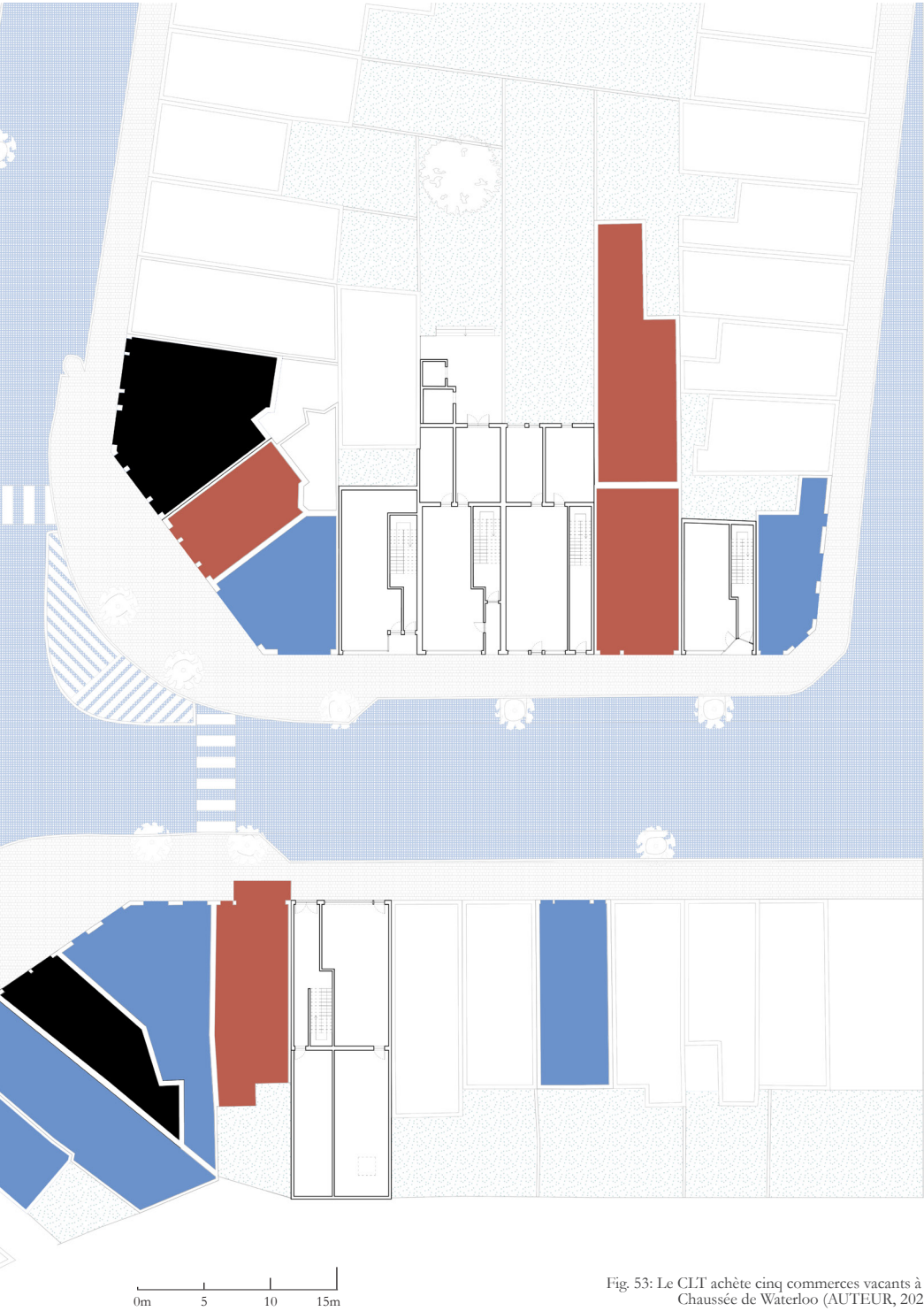


Fig. 53: Le GLT achète cinq commerces vacants à la Chaussée de Waterloo (AUTEUR, 2023)





Fig. 54: Devantures des commerces vacants actuels (AUTEUR, 2023)

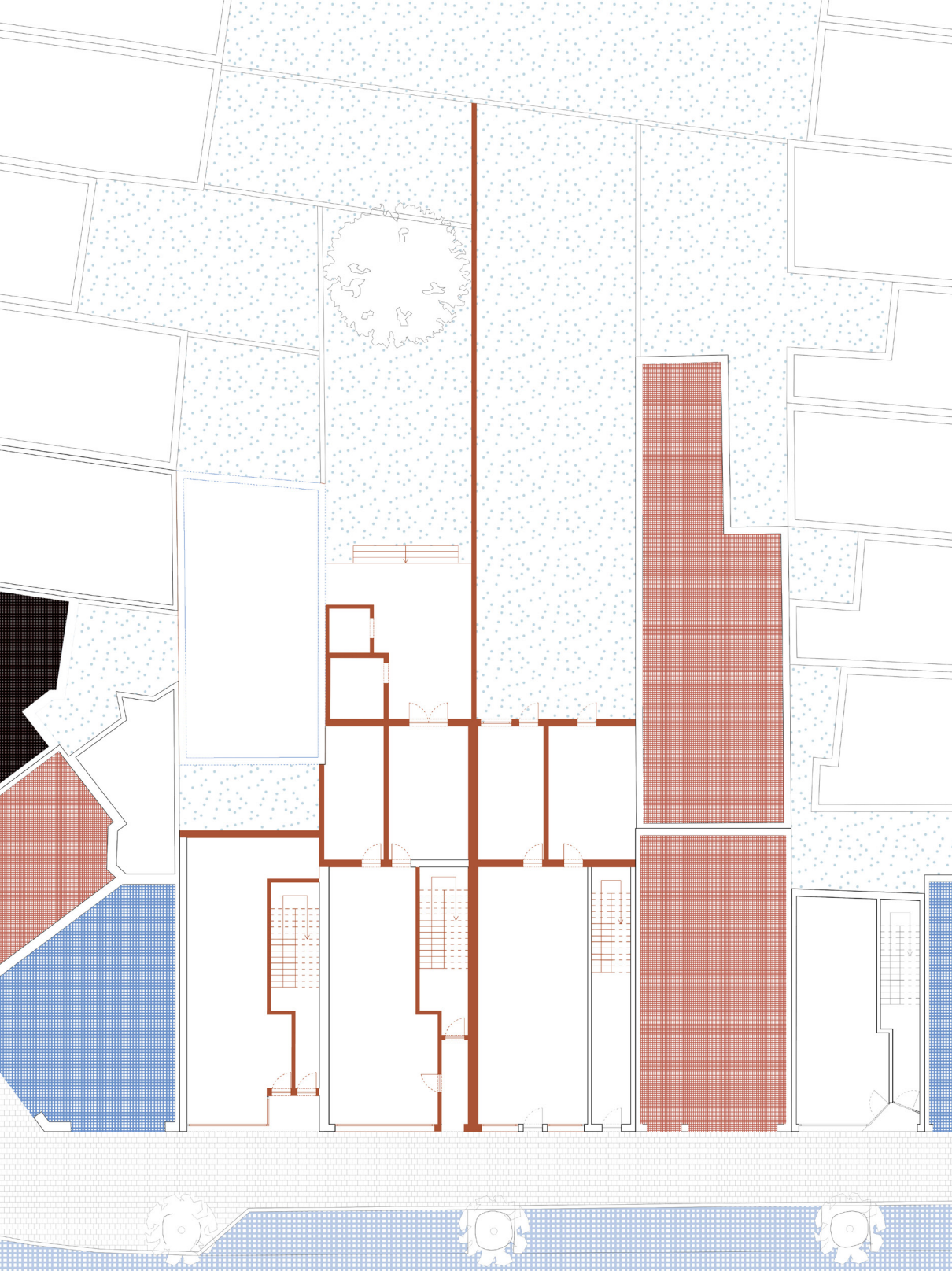
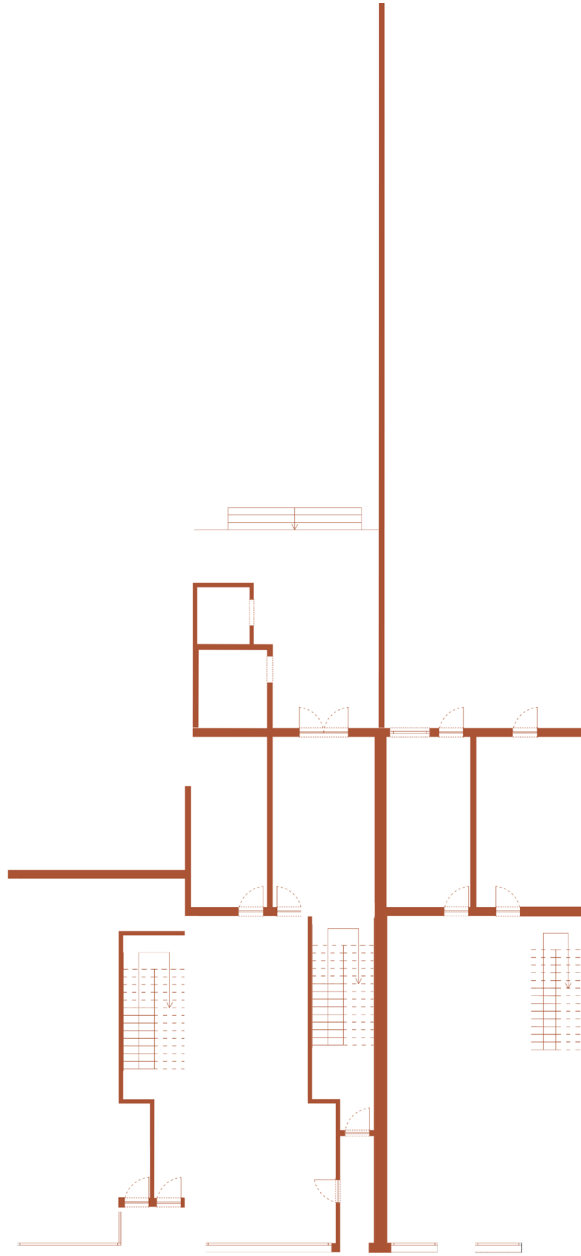


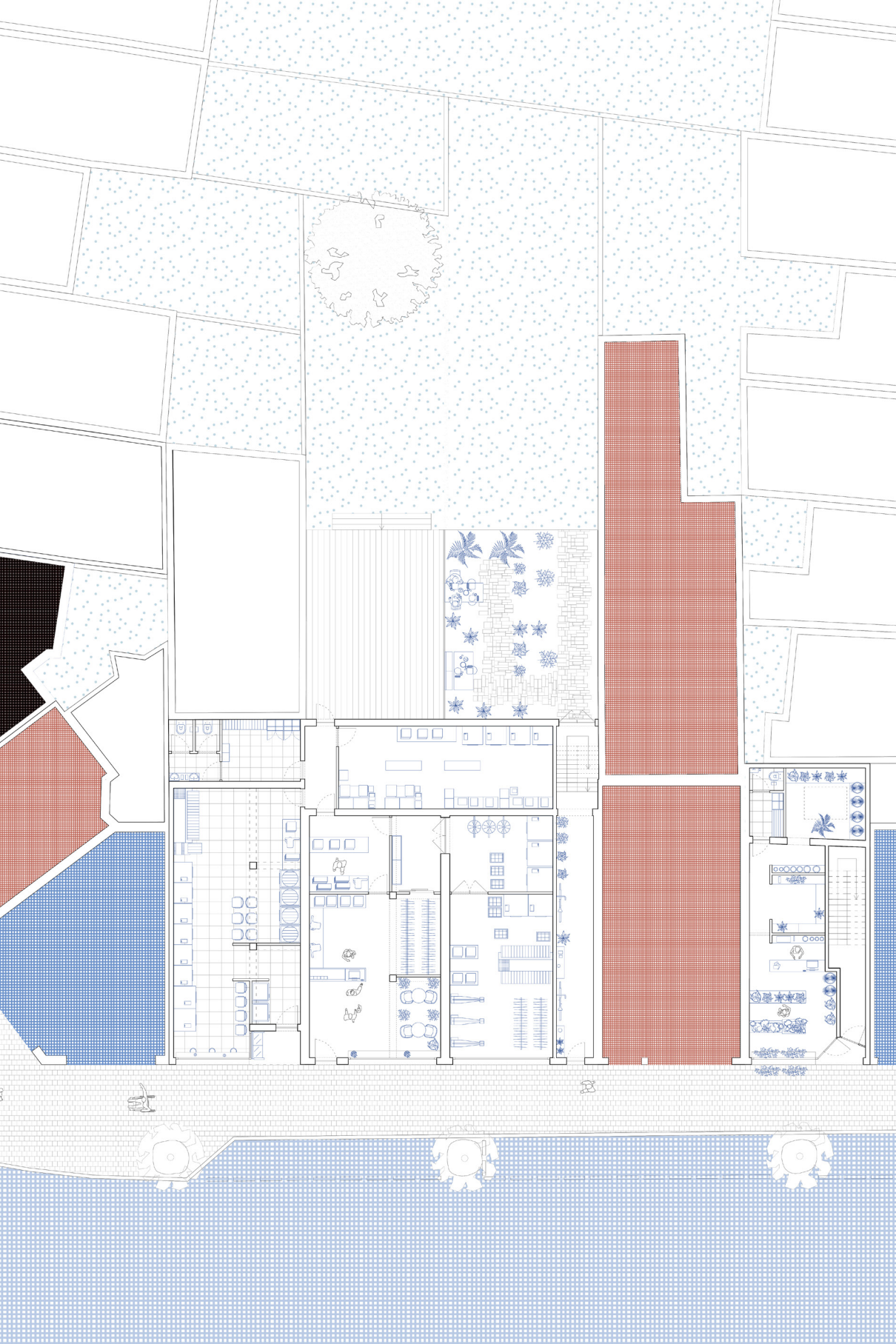
Fig. 55: Interventions des commerces vacants à rénover (AUTEUR, 2023)



Transformation sur le bâti des commerces vacants



Fig. 56: Interventions des commerces vacants à rénover (AUTEUR, 2023)



Les membres du Community Land Trust se sont concertés afin de déterminer le type de commerces à implanter. L'étude réalisée par Atrium.brussels «Le commerce bruxellois en chiffre» énumère l'évolution des commerces lors des deux dernières décennies. Le commerce lié aux services à la personne a fortement diminué. Ce rapport recense la fermeture de 148 blanchisseries soit 61% de leur nombre total. Ce chiffre résulte de la généralisation des équipements dans les ménages disposant d'une machine à laver. Néanmoins la surface en m² d'un ménage a diminué, c'est la raison pour laquelle ce type de service peut devenir bénéfique dans ce quartier. La proposition du CLT est de mutualiser deux commerces vacants dans le but d'agrandir la surface d'exploitation. L'intervention élémentaire est de supprimer les circulations verticales des logements en les partageant à une seule entrée principale. Grâce à ce dispositif les commerces mitoyens peuvent associer des espaces de stockage. Ainsi la blanchisserie pourra être connectée avec le salon de lavoir.

Les commerces de l'équipement de la maison connaissent une décroissance à cause des enseignes regroupant des prestations de plusieurs natures. Ces commerces sont à la recherche de surfaces de ventes importantes et de parkings disponibles. Dans ce projet le choix est d'implanter un fleuriste. Ce type de commerce a perdu 172 fleuristes en 20 ans dans Région de Bruxelles-Capitale.¹⁸

Cette décroissance peut se mesurer aux nouveaux modes de consommation et du changement de la population au sein d'un quartier. L'objectif du CLT est de prendre en considération les demandes des habitants.

18. Le commerce bruxellois en chiffres, 2017.

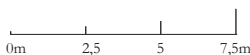


Fig. 57: Les nouveaux commerces du CLT (AUTEUR, 2023)

Les commerces achetés par le Community Land Trust se situent dans le périmètre du contrat de quartier Parvis-Morichar. Le projet s'implante dans la continuité de la promenade verte entre Porte de Hal et le parc de Forest. L'intervention de l'espace public se limite à habiter les angles de rues par la mise en place de stands de food-truck et d'assises. L'urbaniste William Whyte explique que les passants ont tendance à se concentrer dans un angle de rue selon trois critères : un espace pour s'asseoir, un vendeur de nourriture et un flux de piétons important.



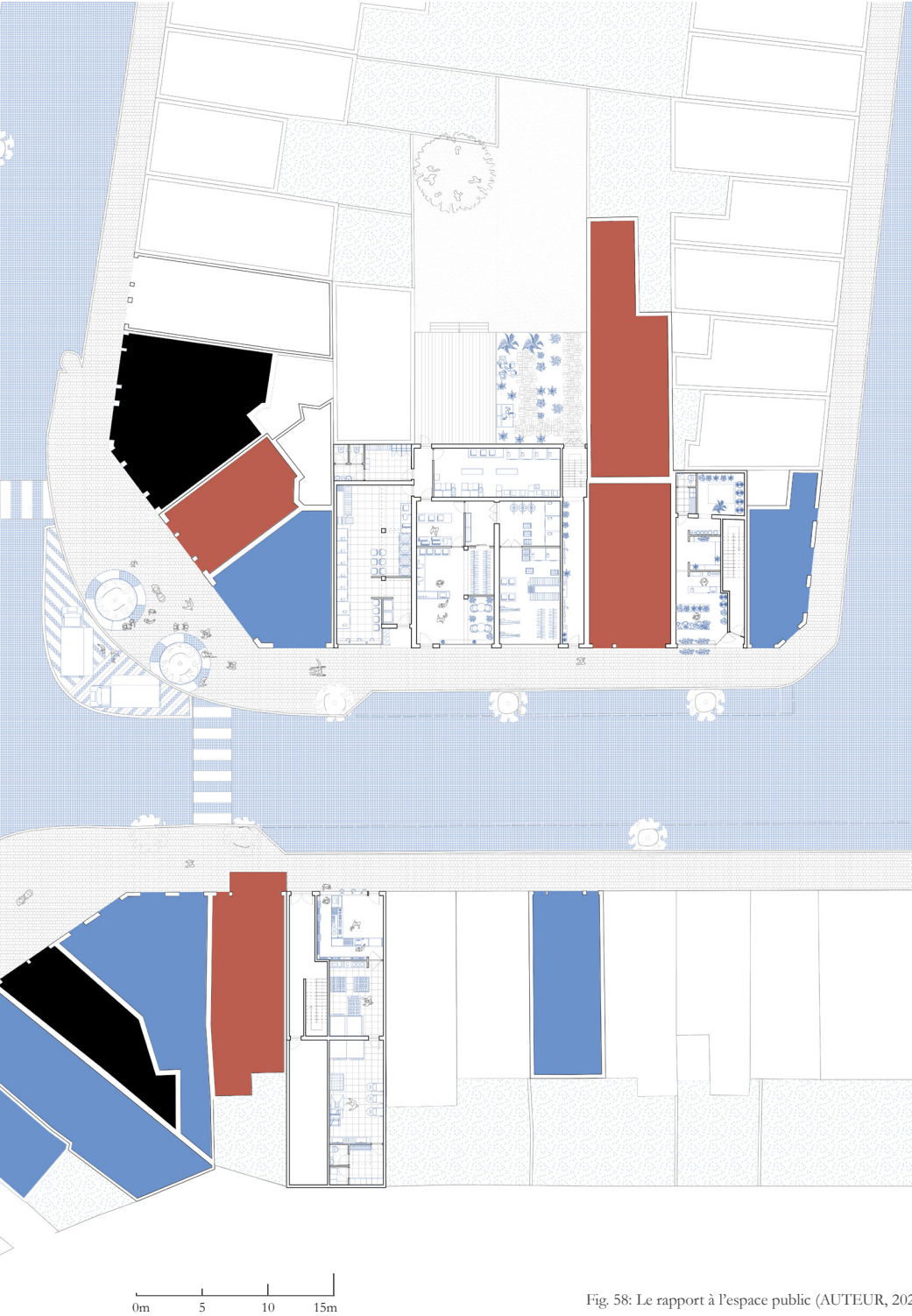


Fig. 58: Le rapport à l'espace public (AUTEUR, 2023)



Fig. 59: Coupe d'un commerce et le rapport à la rue (AUTEUR, 2023)

Les commerces du CLT se différencient des autres selon le rapport à la rue. Les devantures s'ouvrent à la rue lorsque la temporalité et le type de commerces en place le permettent. Une assise rétractable épouse la façade du commerce afin d'accueillir les clients ainsi que les passants. Cet aménagement offre l'occasion de créer des interactions sociales.

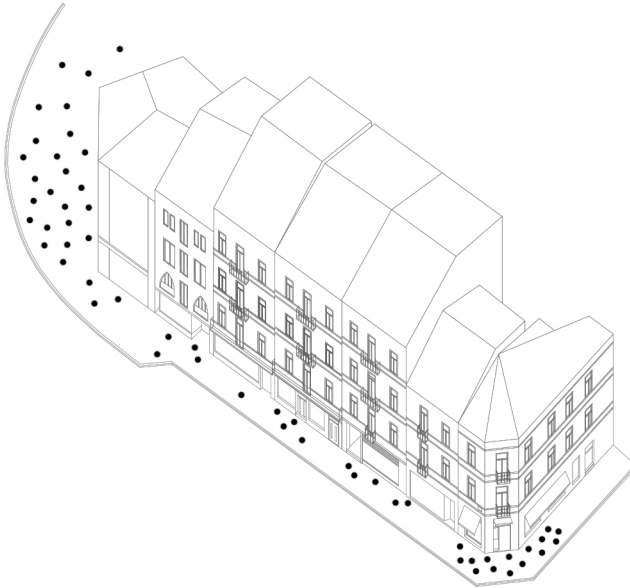


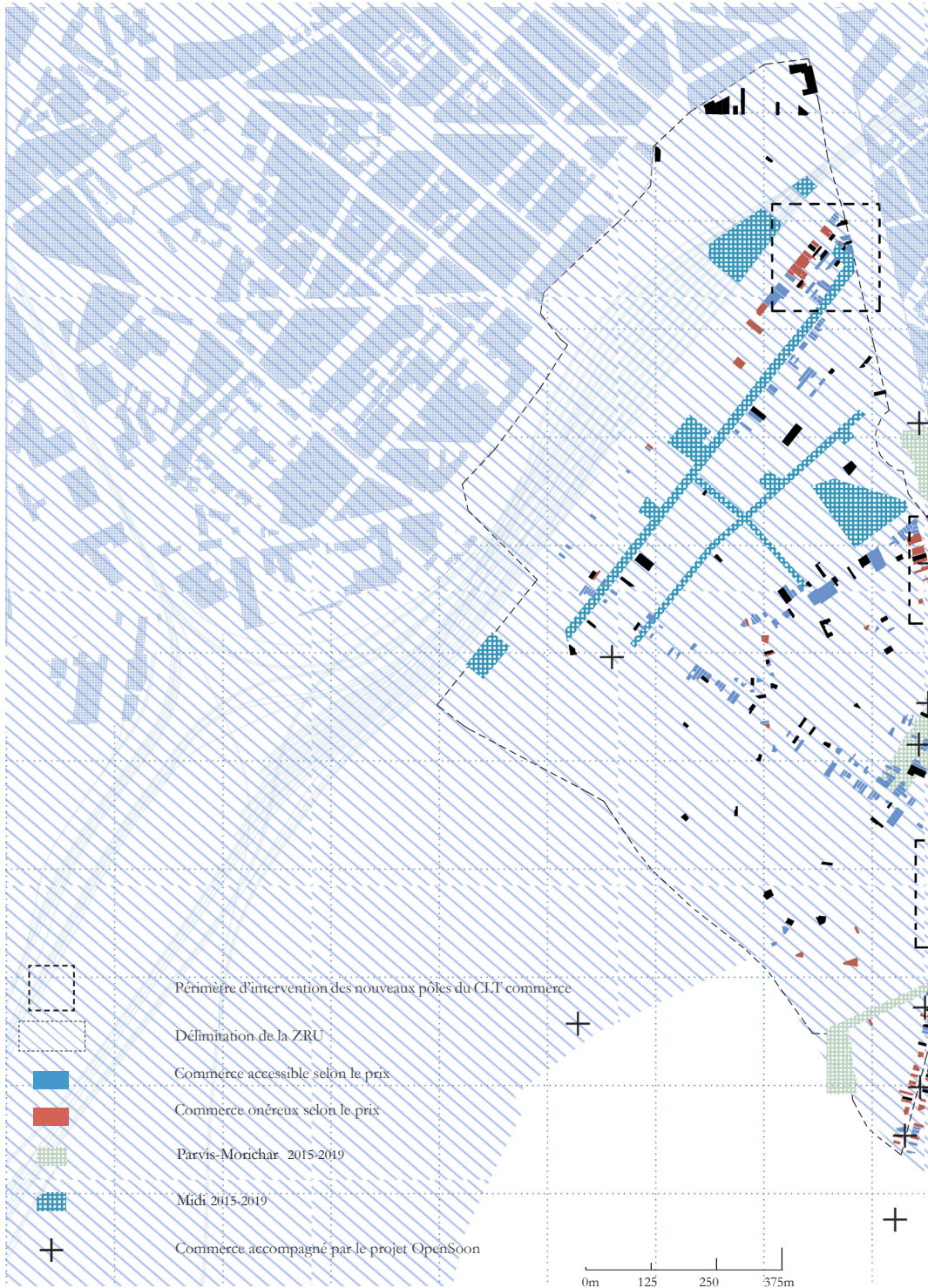
Fig. 60: Axonométrie de la répartition des passants selon les observations de William Whyte (AUTEUR, 2023)





Fig. 61: Devantures des commerces vacants après l'intervention du CLT(AUTEUR, 2023)

6.3 ÉVOLUTION DU CLT DES COMMERCES



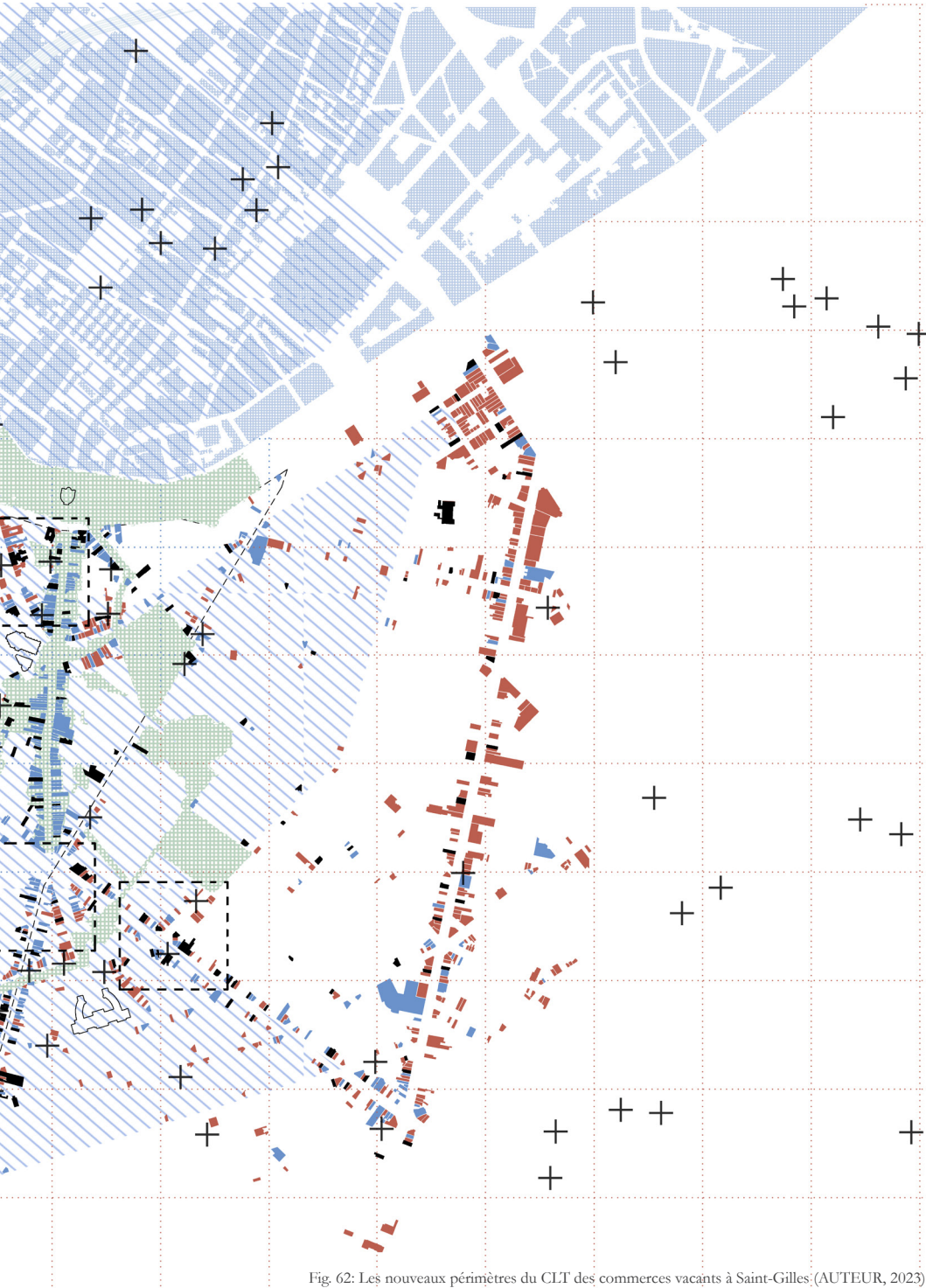
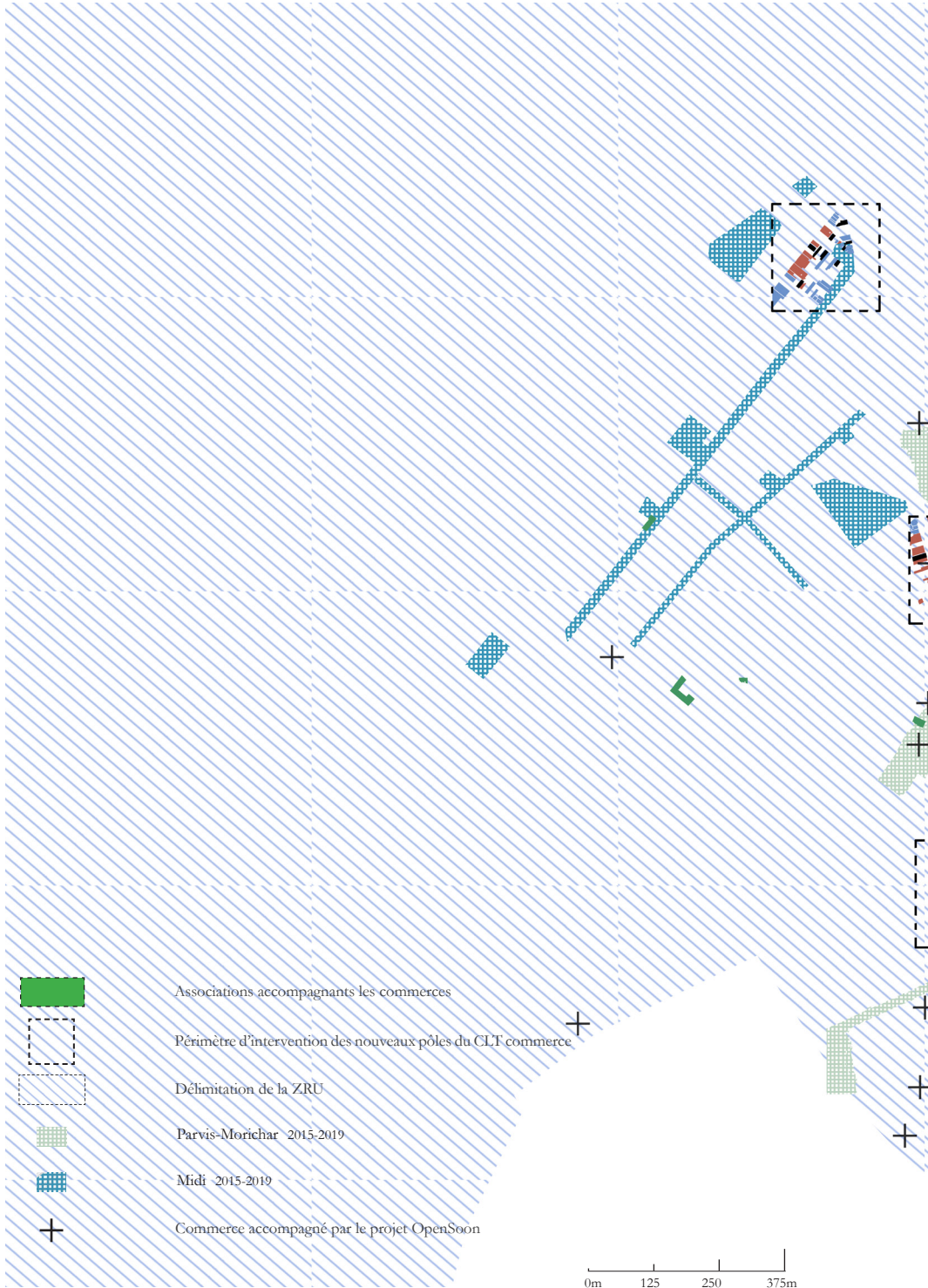
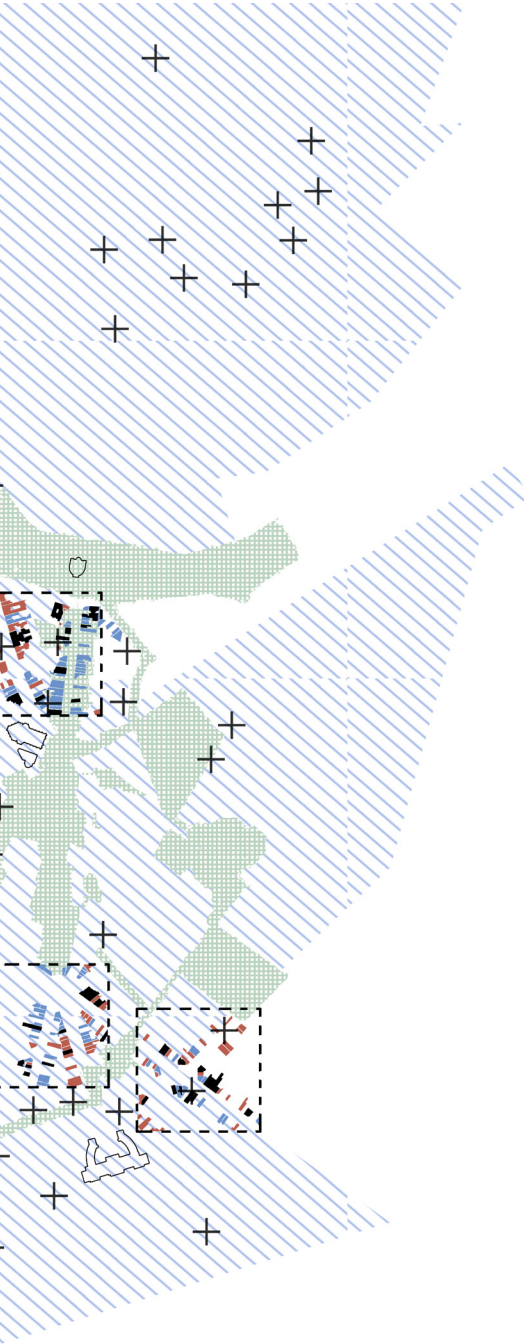


Fig. 62: Les nouveaux périmètres du CLT des commerces vacants à Saint-Gilles; (AUTEUR, 2023)





Le modèle Community Land Trust des commerces se diffuse à Saint-Gilles à travers l'acquisition de nouveaux terrains. Ils sont définis selon plusieurs critères.

Les cellules commerciales vacantes se situent dans la zone de revitalisation urbaine et des actions des autorités afin de maîtriser le foncier. Le périmètre d'intervention opère dans les espaces de divergences entre les commerces accessibles et onéreux.

De cette façon le CLT des commerces achète les terrains de manière à rénover le bâti. Le rôle du CDQ est d'intervenir sur l'espace public. Par conséquent, les organismes deviennent complémentaires dans leurs actions. Le cadrage des interventions est délimité par la proximité des commerces vacants ce qui facilite la gestion de la copropriété.

Cet outil peut être traduit par un tableau afin que ce système puisse se répéter dans les différentes communes.

Fig. 63: Les nouveaux périmètres du CLT des commerces vacants à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023)

COMMUNE	ZONE DE REQUALIFICATION URBAINE	1 A 5 CONTRATS DE QUARTIER	>5 CONTRATS DE QUARTIER	PRIX LOYER >70%	SUBVENTION OPENSSON	SUPERFICIE DES COMMERCES <147m²	ACCES A LA PROPRIÉTÉ <40%	COMMERCES VACANTS >12%	INTERVENTION DU CLT COMMERCE
Berchem Sainte-Agathe									○
Woluwe Saint-Pierre						●			○
Evere				●					○
Ganshoren						●			○
Woluwe Saint-Lambert				●	●				○
Auderghem					●		●		○
Watermael-Boisfort					●	●			○
Uccle					●	●			○
Jette	●	●				●			○
Koekelberg	●	●		●		●	●		●
Saint-Josse ten-Noode	●	●		●		●	●	●	●
Etterbeek	●	●		●	●	●	●		●
Ixelles	●	●		●		●	●	●	●
Anderlecht	●		●	●	●		●	●	●
Molenbeek	●		●	●	●		●	●	●
Schaerbeek	●		●	●	●	●	●	●	●
Ville de Bruxelles	●		●	●	●	●	●	●	●
Forest	●		●	●	●	●	●	●	●
Saint-Gilles	●		●	●	●	●	●	●	●

Fig. 64: Tableau des critères d'interventions du CLT des commerces (AUTEUR, 2023)

Le modèle du Community Land Trust des commerces est mis en place à travers un tableau regroupant plusieurs critères. Ces critères déterminent les communes qui sont susceptibles d'accueillir cet outil afin de maîtriser l'absence de la politique foncière. Les communes ont l'obligation de répondre aux conditions suivantes :

1. Se situer dans la zone de revitalisation urbaine (ZRU).
2. Un nombre important d'interventions des pouvoirs publics par l'outil des contrats de quartier.
3. Le prix du loyer locatif des logements et des commerces est supérieur à la moyenne régionale.
4. Hub.Brussels opère dans ces communes grâce au modèle d'OpenSoon.
5. La superficie moyenne des commerces est inférieure à la moyenne bruxelloise.
6. L'accessibilité à la propriété est inférieure à la moyenne bruxelloise.
7. Le taux de commerce vacant est supérieur à 12%.



Critère de sélection prioritaire



Critère de sélection secondaire



Aucune intervention du CLT des commerces



Intervention du CLT secondaire dans cette commune

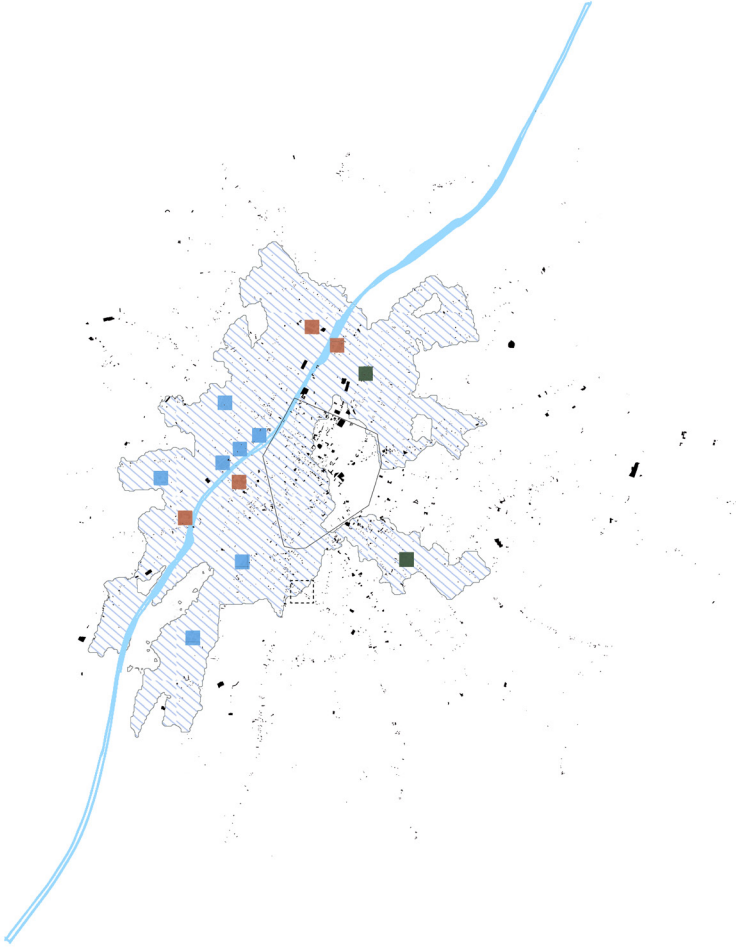


Intervention du CLT prioritaire dans cette commune

7 VERS UNE MAÎTRISE DU FONCIER À BRUXELLES

Le rez-de chaussé est la ressource de la rue, elle favorise une multiplicité d'usages. Le plaisir d'un quartier est de pouvoir flâner, déambuler et profiter de ce que l'on peut entrevoir à travers les vitrines. Ainsi le Community Land Trust active ces cellules vides tout en répondant à la maîtrise du foncier. Ce modèle a été introduit dans la commune de Saint-Gilles mais peut devenir un nouvel outil de la revitalisation urbaine de la région.

7.1 LE CLT COMMERCE SE RÉPAND À BRUXELLES



Le Community Land Trust des commerces agit dans la zone de revitalisation urbaine. Pour commencer, le projet pilote s'est articulé dans la commune de Saint-Gilles. Ce modèle de CLT peut se répandre dans les autres communes se situant dans la ZRU. L'intention est d'offrir un accès à la propriété et l'opportunité d'ouvrir un commerce pour toutes les classes sociales.

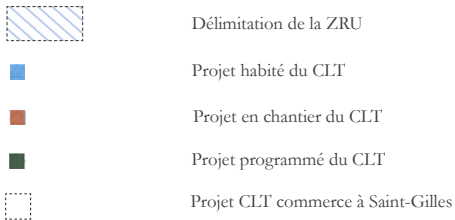
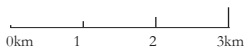
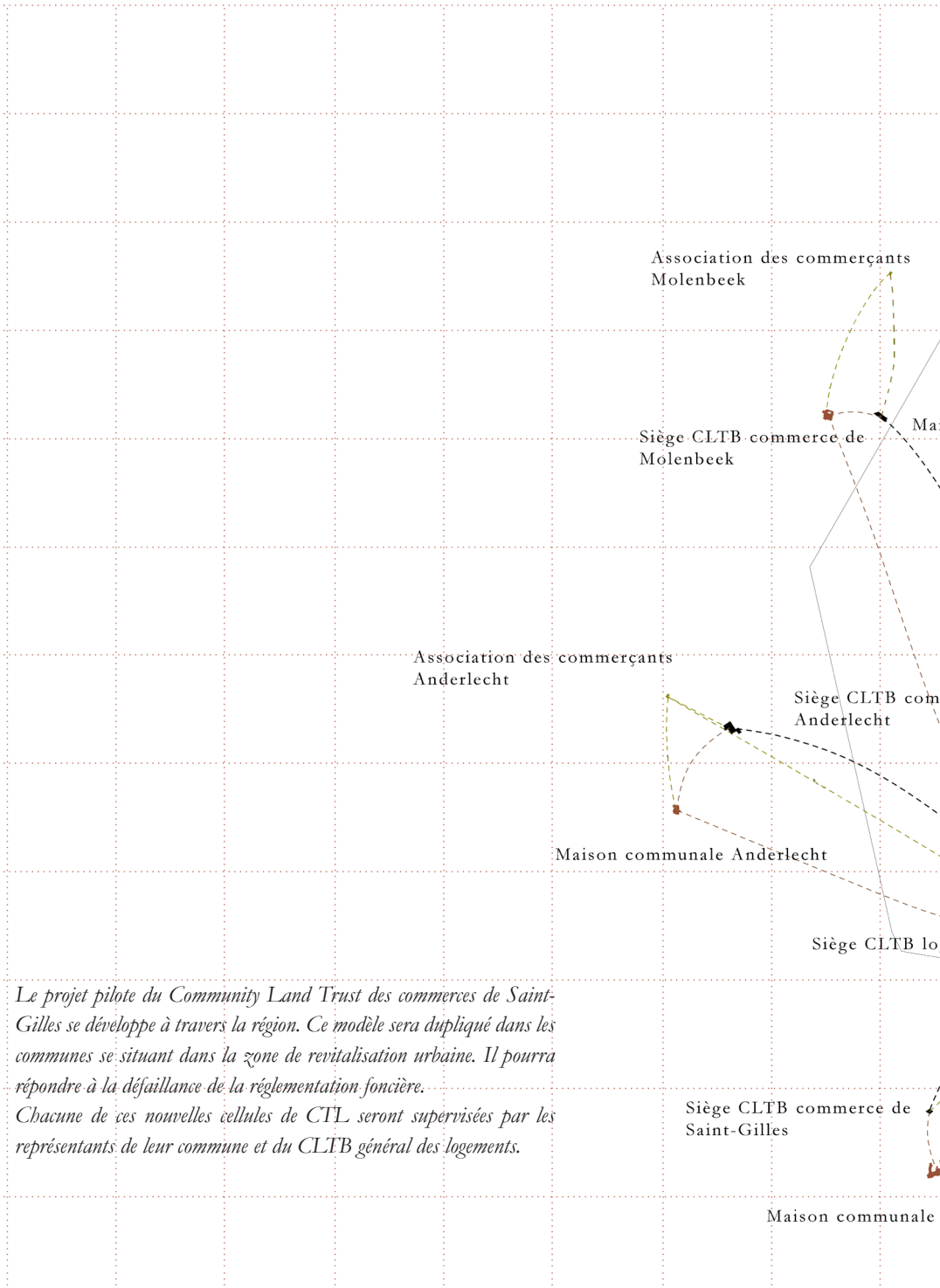


Fig. 65: Carte des projets de CLTB logement et commerce (AUTEUR, 2023)





Le projet pilote du Community Land Trust des commerces de Saint-Gilles se développe à travers la région. Ce modèle sera dupliqué dans les communes se situant dans la zone de revitalisation urbaine. Il pourra répondre à la défaillance de la réglementation foncière. Chacune de ces nouvelles cellules de CTL seront supervisées par les représentants de leur commune et du CLTB général des logements.

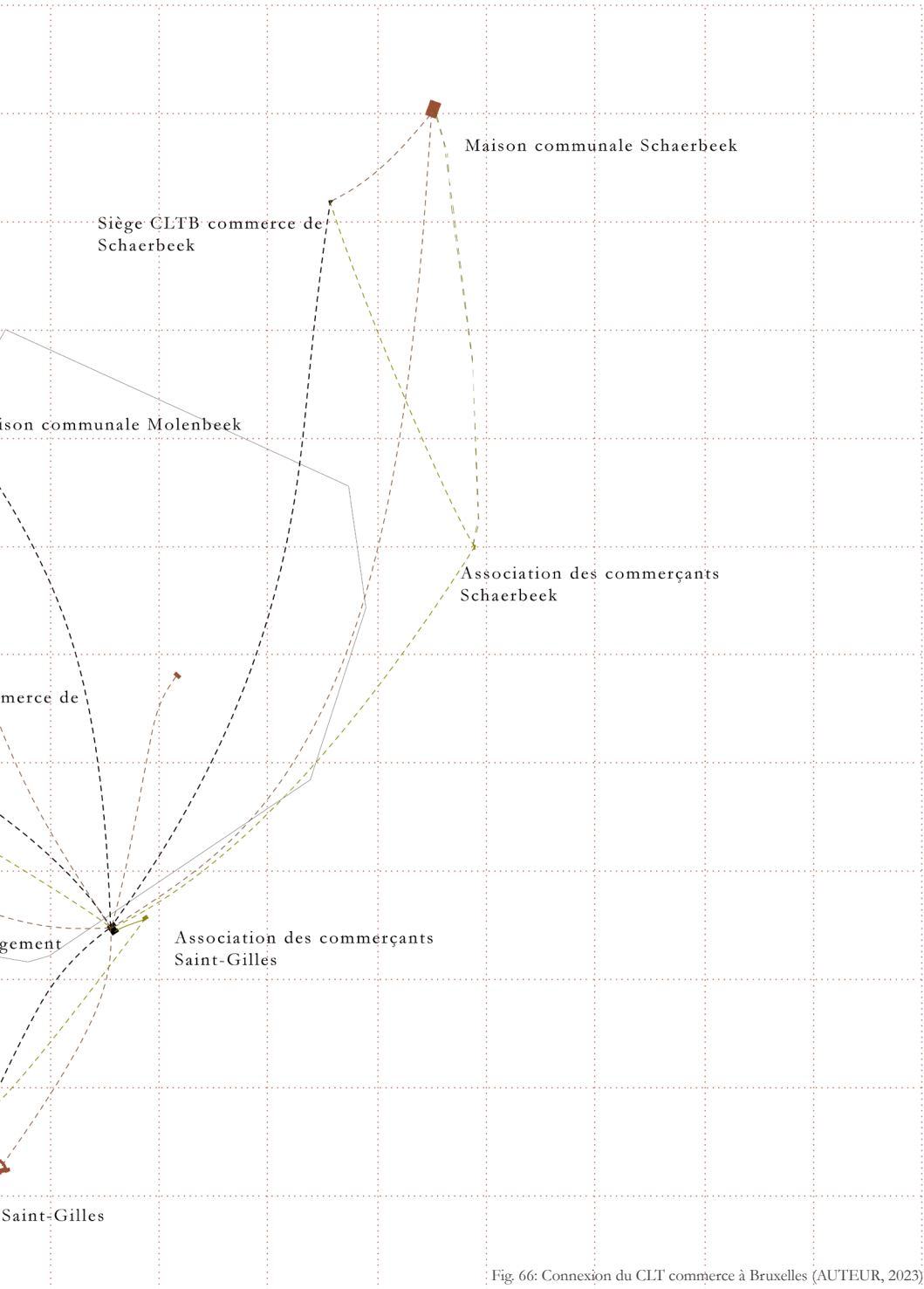
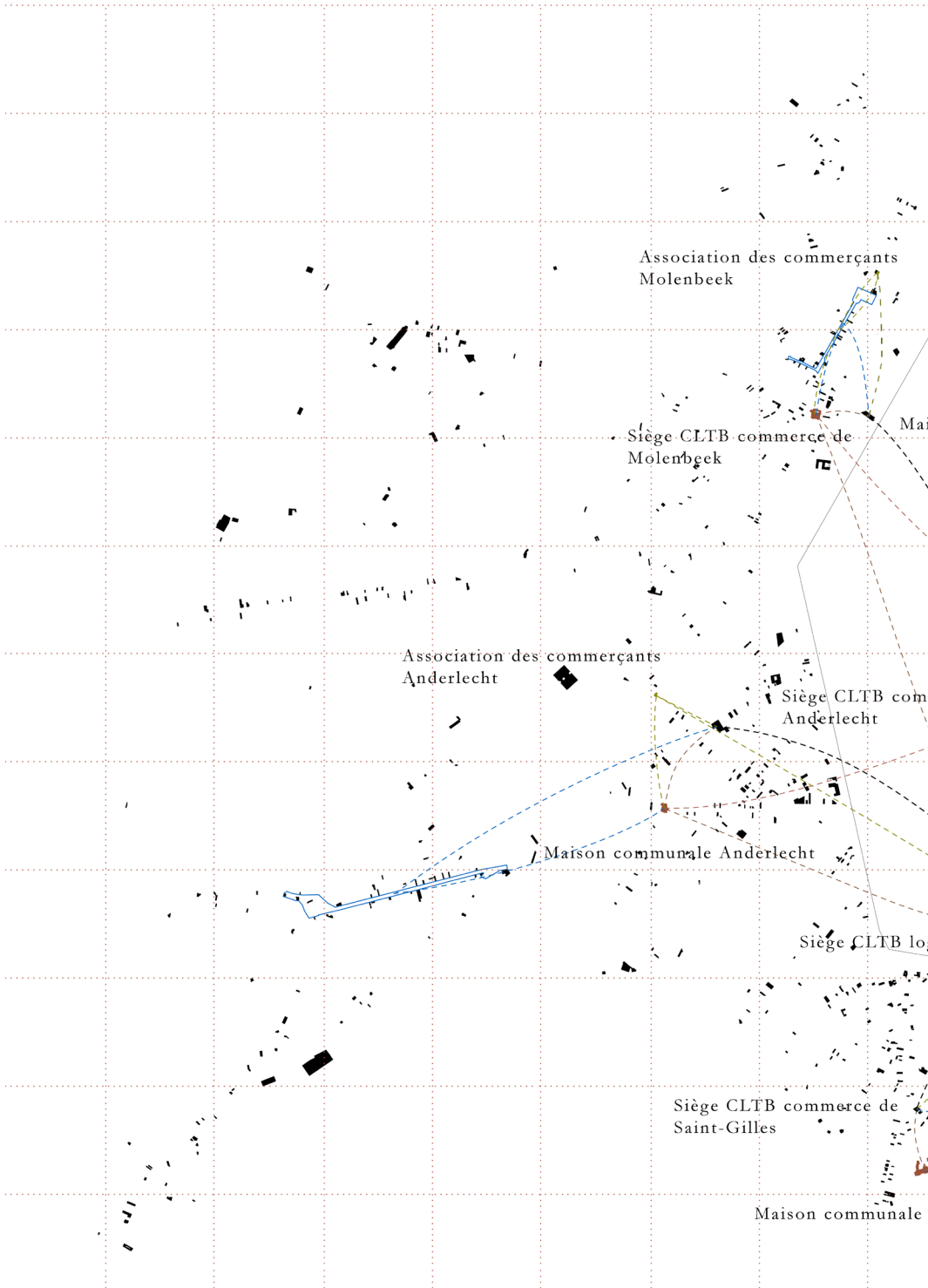
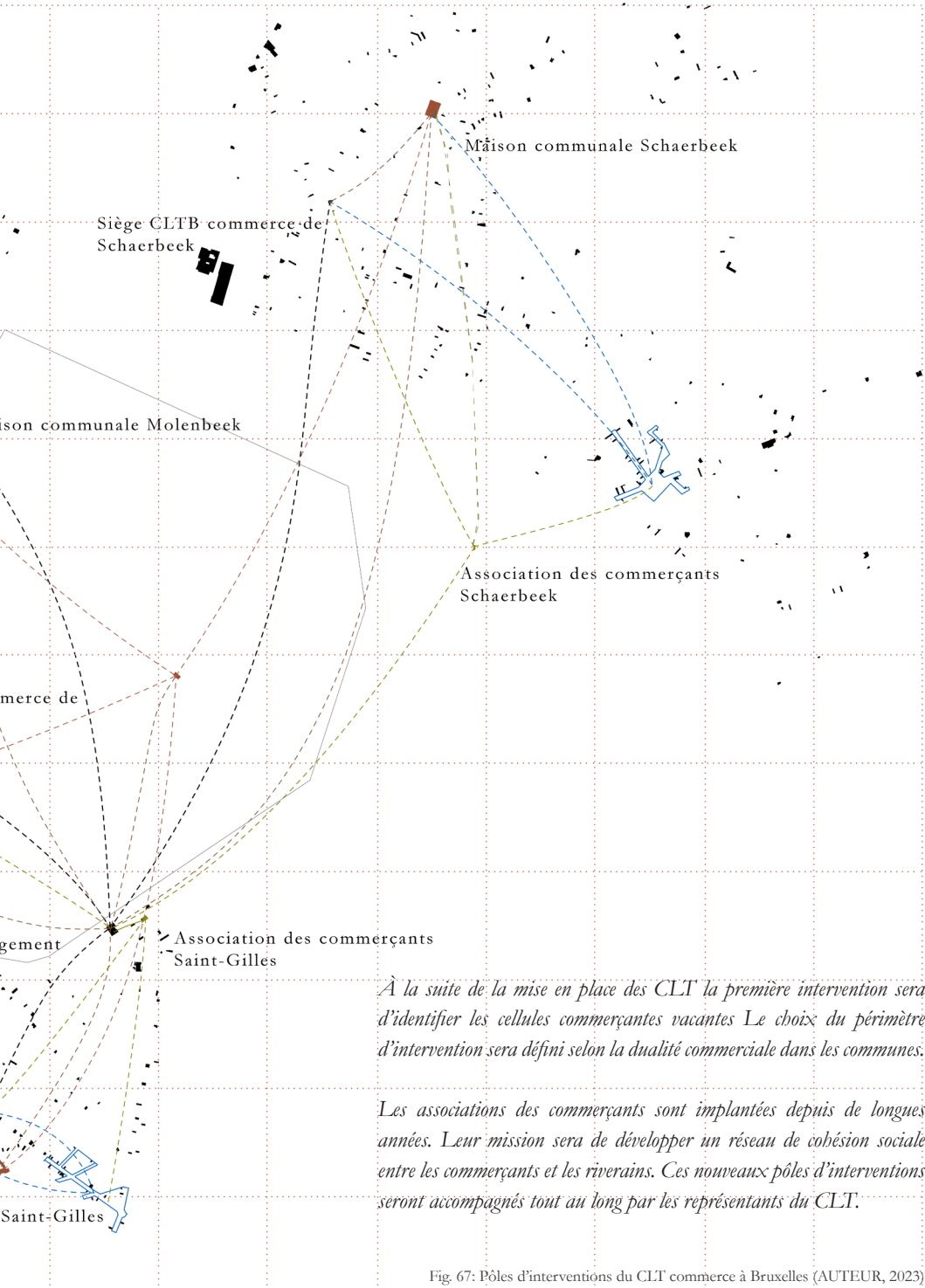


Fig. 66: Connexion du CLT commerce à Bruxelles (AUTEUR, 2023)





À la suite de la mise en place des CLT la première intervention sera d'identifier les cellules commerciales vacantes. Le choix du périmètre d'intervention sera défini selon la dualité commerciale dans les communes.

Les associations des commerçants sont implantées depuis de longues années. Leur mission sera de développer un réseau de cohésion sociale entre les commerçants et les riverains. Ces nouveaux pôles d'interventions seront accompagnés tout au long par les représentants du CLT.

Fig. 67: Pôles d'interventions du CLT commerce à Bruxelles (AUTEUR, 2023)

7.2 CONCLUSION

Ce mémoire avait pour intention de répondre à la problématique de la maîtrise foncière. Pour rappel la question principale est «Comment la dualité commerciale et l'accessibilité aux espaces commerciaux sont-elles impactées par l'absence de la politique foncière ?»

Dans un premier temps, il était déterminant de comprendre l'ambivalence des commerces à Saint-Gilles. Le travail de terrain a favorisé le recensement des prestations de chaque commerce. Cette étude a démontré le dualisme entre le haut et le bas de Saint Gilles. Par la suite l'analyse s'est focalisée sur les interventions des autorités dans l'espace public. Elle a permis de mettre en évidence que les outils des politiques urbaines ont été un accélérateur à la spéculation immobilière en raison de l'absence de politique foncière. Ce manque d'encadrement de revitalisation urbaine a des conséquences sur le prix des loyers. Pour répondre à cette problématique il était essentiel d'identifier les commerces vacants dans le but de maîtriser le foncier. L'analyse a démontré que la vacance des commerces était due en partie à leur surface trop restreinte. C'est l'une des raisons pour laquelle certains commerces restent vacants durant une longue période. Ce travail s'est ensuite appuyé sur un modèle existant à Bruxelles, le Community Land Trust. Cet outil offre la possibilité de sortir un bien du marché privé ce qui est élémentaire dans la maîtrise foncière. La création d'un nouveau CLT devient réalisable à travers les commerces vacants à Saint-Gilles. En effet son rôle est de mutualiser plusieurs commerces vacants afin d'augmenter la surface de vente. Ce modèle peut éventuellement s'étendre à d'autres communes de Bruxelles.

Le sujet principal de ce mémoire s'est articulé autour du témoignage de Zin, le coiffeur. Le recensement des commerces vacants est un premier levier à la maîtrise du foncier mais ce travail pourrait être investigué vers les logements inoccupés. Lors de ces quinze dernières années, le loyer moyen d'une habitation a augmenté de 74,5% dans la Région de Bruxelles-Capitale. Selon une étude réalisée par des chercheurs de l'ULB environ 17 000 à 26 400 logements seraient inoccupés.¹⁹ En 2019 environ 45 000 familles étaient en attente d'un logement social et le délai d'acquisition est d'une dizaine d'année.²⁰ Le recensement des logements vacants serait un nouveau levier face à l'absence de la politique foncière.

19. Bruxelles Logement, 2022.

20. Rapport diagnostique du contrat de quartier Midi.

8 BIBLIOGRAPHIE

8.1 RÉFÉRENCES ÉCRITES:

- ANALYTICS.BRUSSELS. (s. d.-a). [en ligne], <https://analytics.brussels#!/library/product-details/498>
- ANALYTICS.BRUSSELS. (s. d.-b). [en ligne], <https://analytics.brussels#!/library/product-details/506>
- BERGER MATHIEU. (2019). LE TEMPS D'UNE POLITIQUE : Chronique des Contrats de quartier bruxellois (C.I.II.III.IV. A). [en ligne], <https://www.citytools.be/fr/le-temps-d-une-politique>
- BERNARD NICOLAS, DE PAUW GEERT, GÉRONNEZ LOÏC. (2010). Coopératives de logement et Community Land Trusts. [en ligne], <https://www.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-2010-28-page-5.htm>
- BOURGEOIS MARINE. (2018). Les conditions d'accès à la propriété en Europe et leurs évolutions. Laboratoire Interdisciplinaire d'Évaluation des Politiques Publiques, Centre d'études européennes et de politique comparée de Sciences Po. [en ligne], https://www.sciencespo.fr/liepp/sites/sciencespo.fr/liepp/files/CF_EtudeSciencesPo_Acce%CC%80s_a%CC%80_la_proprie%CC%81te%CC%81_V2.pdf
- BRUXELLES LOGEMENT. (2022, 7 février). Un cadastre régional des logements présumés inoccupés. [en ligne], <https://logement.brussels/un-cadastre-regional-des-logements-presumes-inoccupes/>
- CENSUS 2011. (s. d.). [en ligne], https://www.census2011.be/data/fresult/buildingsownerliving_fr.html
- COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES (s. d.). [en ligne], <https://www.cltb.be/projets-realises/>
- CONTRAT DE QUARTIER DURABLE « PARVIS - MORICHAR » . (2015). [en ligne] , <https://quartiers.brussels/1/page/programmes>
- CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES. (s. d.). [en ligne], <https://quartiers.brussels/1/page/definition/historique-et-evolution>
- ENSEMBLE POUR 1060. (2023, 15 mai). [en ligne], <https://www.ensemblepour1060.be/fr/>
- EUROSTAT DATA BROWSER. (2023). [en ligne], https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hlth_dhc010/default/map?lang=fr
- GEORGE HENRY. (1879). Progress and Poverty. [en ligne], <https://pdfroom.com/books/progress-and-poverty-henry-george/zydDWG3M514>
- HAUMONT. FRANCIS. (1988). Les instruments juridiques de la politique foncière Tome I [en ligne], https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A157987/datastream/PDF_01/view

HOME PAGE - MONITORING DES QUARTIERS. (s. d.). [en ligne], <https://monitoringdesquartiers.brussels/cartes>

HUB.BRUSSELS. (2023, 18 avril). ouvertures commerciales OpenSoon. [en ligne], <https://hub.brussels/fr/blog/5-ans-ouvertures-commerciales-reussies-opensoon/>

KIMBALL, W. (2014, 19 mai). The Plan That Could Fend Off Real Estate : Frances Goldin and the Cooper Square Committee. Art F City. [en ligne], <http://artfcity.com/2014/05/13/the-plan-that-could-fend-off-real-estate-frances-goldin-and-the-cooper-square-committee/>

MARCUS CATHY. (2016). Contrat de quartier durable Bosnie. [en ligne], https://quartiers1060.brussels/wp-content/uploads/2021/03/Brochure_Bosnie.pdf

M, L. (2022, 7 février). Un cadastre régional des logements présumés inoccupés - Bruxelles Logement. Bruxelles Logement. [en ligne], <https://logement.brussels/un-cadastre-regional-des-logements-presumes-inoccupes/>

LA 20ÈME COMMUNE. (s. d.). La 20ème Commune. [en ligne], <https://www.leegbeek.brussels/>

LE COMMERCE BRUXELLOIS EN CHIFFRES. (2017). atriumlb-igeatperspective.brussels. [en ligne], https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/commercebruxelloisenchiffres_2017.pdf

SÉRIE 10 CONTRAT DE QUARTIER MIDI. (s. d.). Programme des contrats de quartier. [en ligne], <https://cloud.urban.brussels/s/n464Qppf8qs6Nkg?path=%2FMid%20-%20Zuid>

TIXHON, O. (1980). Les composantes socio-démographiques de la région bruxelloise. Presses de l'Université Saint-Louis, 1980 Licence OpenEdition Books. [en ligne], <https://books.openedition.org/pusl/8546?lang=fr#ftn2>

VAN HUFFEL EVA (2022). L'intégration territoriale des Community Land Trust. Quels dispositifs le CLTB mobilise-t-il pour favoriser les interactions entre un ensemble de logements et son quartier ? Étude à travers trois réalisations du CLTB à Bruxelles : Arc-en-Ciel, le Nid et Calico . Faculté d'Architecture. [en ligne], https://matheo.uliege.be/bitstream/2268.2/14291/4/Travail%20de%20fn%20d%27%C3%A9tudes_VANHUFFEL_Eva.pdf

WAYENS, B., DEBROUX, T., GODART, P., MAHIEU, C., STRALE, M., & D'IETEREN, E. (2020). Le commerce à Bruxelles : réconcilier l'urbain avec un secteur en reconfiguration. Brussels Studies. en ligne], <https://doi.org/10.4000/brussels.4311>

WAYENS, B., & GRIMMEAU, J. P. (2006). Types de commerces concentrés et dispersés à Bruxelles : complémentarité ou concurrence ? BELGEO, 1-2, 67-80. [en ligne], <https://doi.org/10.4000/belgeo.11303>

WEINBERG, D. (2023, 19 mai). (no title). [en ligne], <https://coopersquare.org/>

8.2 RÉFÉRENCES GRAPHIQUES:

1. LA DUALITÉ DES COMMERCES

Fig 1: Salon de coiffure de Zin «La Moustaches», 261 Chaussée de Charleroi, (AUTEUR, 2023).

Fig 2: Carte d'implantation du salon de coiffure de Zin, (AUTEUR, 2023).

Fig 3: Photo devanture «Jean-Marie France Coiffure» (AUTEUR, 2023).

Fig 4: Photo devanture «Taboo» (AUTEUR, 2023).

Fig 5: Carte des salons de coiffure avant 2005 (AUTEUR, 2023).

Fig 6: Photo devanture «Anna Manoukyan» (AUTEUR, 2023).

Fig 7: Photo devanture «Beauty Center» (AUTEUR, 2023).

Fig 8: Carte des salons de coiffure entre 2005 à 2014 (AUTEUR, 2023).

Fig 9: Photo devanture «Emmaria» (AUTEUR, 2023).

Fig 10: Photo devanture «Gold Coif» (AUTEUR, 2023).

Fig 11: Carte des salons de coiffure entre 2014 à 2022 (AUTEUR, 2023).

Fig 12: Carte de synthèse des salons de coiffure (AUTEUR, 2023).

Fig 13: Commerces accessibles selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

Fig 14: Photo devanture «Super Discount» (AUTEUR, 2023).

Fig 15: Photo devanture «Vasco» (AUTEUR, 2023).

Fig 16: Commerces onéreux selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

Fig 17: Photo devanture «L'épicerie Folle» (AUTEUR, 2023).

Fig 18: Photo devanture «La Tavernetta» (AUTEUR, 2023).

Fig 19: Synthèse des commerces selon le rapport qualité-prix à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

2. LA REVITALISATION URBAINE À SAINT-GILLES

Fig 20: Carte Zone Revitalisation Urbaine, d'après la carte de Pauline Varloteaux (AUTEUR, 2023).

Fig 21: Carte d'intervention OpenSoon et ZRU, d'après la carte de Hub.Brussels et de Pauline Varloteaux (AUTEUR, 2023).

Fig 22: Carte des interventions d'OpenSoon et le rapport qualité-prix à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

Fig 23: Photo commerce «Calmos» (AUTEUR, 2023).

Fig 24: Photo commerce «Badi» 80 rue de l'Hôtel des Monnaies, photographe: @Ad.maurice.

Fig 25: Carte Contrat de quartier à Saint-Gilles de 1994 à 2009, d'après le Diagnostique CDQ de Bosnie (AUTEUR, 2023).

Fig 26: Carte Contrat de quartier à Saint-Gilles, d'après le Diagnostique CDQ de Bosnie (AUTEUR, 2023).

Fig 27: Carte interventions des contrats de quartier à Saint-Gilles, d'après Urban.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig 28: Photo intervention sur l'espace public, photographie des contrats de quartiers Bosnie, 2018.

3. L'ABSENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

Fig 29: Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels (AUTEUR, 2023).

Fig 30: Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels (AUTEUR, 2023).

Fig 31: Carte des logements occupés par leur propriétaires, d'après les données de Statbel (AUTEUR, 2023).

Fig 32: Carte taux d'augmentation des loyers depuis 2008, d'après les données du monitoring des quartiers (AUTEUR, 2023).

Fig 33: Carte taux d'augmentation des loyers depuis 2008, d'après les données du monitoring des quartiers (AUTEUR, 2023).

4. LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

Fig. 34: Carte des commerces actifs du Pentagone en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffres» (AUTEUR, 2023).

Fig. 35: Carte des commerces actifs de la première couronne en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffres» (AUTEUR, 2023).

Fig. 36: Carte des commerces actifs à Bruxelles en 2017, d'après la carte «Le commerce bruxellois en chiffres» (AUTEUR, 2023).

Fig. 37: Carte des commerces vides en juin 2022, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 38: Carte de la surface des commerces en 2019, d'après les statistiques de l'Université libre de Bruxelles, service de géographie appliquée et géomarketing (AUTEUR, 2023).

Fig. 39: Carte des commerces vacants inférieurs à 1 an à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 40: Carte des commerces vacants supérieurs à 3 ans à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 41: Carte des commerces vacants structurels à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 42: Carte des commerces vacants à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 43: Typologie des commerces vacants à Saint Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023).

Fig. 44: Devanture commerce vacant «Belladonna», Rue d'Irlande (AUTEUR, 2023).

5. LE MODÈLE DU COMMUNITY LAND TRUST

Fig. 45: Schéma de la dissociation du foncier et du bâtis (AUTEUR, 2023).

Fig. 46: Photo d'un regroupement de la Cooper Square Committee, NYC.

Fig. 47: Façade de «d'écluse» CLT, photo retravaillée d'après celle de Marc Detiffe.

Fig. 48: Édifice du projet «Arc en Ciel», photo retravaillée d'après celle de Tim Van de Velde Photography.

Fig. 49: Carte des projets de CLTB à Bruxelles, d'après le rapport du CLTB logement (AUTEUR, 2023).

6. LE COMMUNITY LAND TRUST RÉPOND AUX PROBLÈMES DU FONCIER

Fig. 50: Carte du périmètre des commerces vacants achetés par le CLT (AUTEUR, 2023).

Fig. 51: Axonométrie de Saint-Gilles, les institutions présentes dans le quartier (AUTEUR, 2023).

Fig. 52: Axonométrie de Saint-Gilles, connexions entre les institutions et le CLT (AUTEUR, 2023).

Fig. 53: Le CLT achète cinq commerces vacants à la Chaussée de Waterloo (AUTEUR, 2023).

Fig. 54: Devantures des commerces vacants actuels (AUTEUR, 2023).

Fig. 55: Interventions des commerces vacants à rénover (AUTEUR, 2023).

Fig. 56: Interventions des commerces vacants à rénover (AUTEUR, 2023).

Fig. 57: Les nouveaux commerces du CLT (AUTEUR, 2023).

Fig. 58: Le rapport à l'espace public (AUTEUR, 2023).

Fig. 59: Coupe d'un commerce et le rapport à la rue (AUTEUR, 2023).

Fig. 60: Axonométrie de la répartition des passants selon les observations de William Whyte (AUTEUR, 2023).

Fig. 61: Devantures des commerces vacants après l'intervention du CLT (AUTEUR, 2023).

Fig. 62: Les nouveaux périmètres du CLT des commerces vacants à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

Fig. 63: Les nouveaux périmètres du CLT des commerces vacants à Saint-Gilles (AUTEUR, 2023).

Fig. 64: Tableaux des critères d'interventions du CLT des commerces (AUTEUR, 2023).

7. VERS UNE MAÎTRISE DU FONCIER À BRUXELLES

Fig. 65: Carte des projets de CLTB logement et commerce (AUTEUR, 2023).

Fig. 66: Connexion du CLT commerce à Bruxelles (AUTEUR, 2023).

Fig. 67: Pôles d'interventions du CLT commerce à Bruxelles (AUTEUR, 2023).

8.2.1 CARTOGRAPHIES

Les documents graphiques ont été réalisés grâce à des couches cartographiques publiées en ligne et par un travail de terrain.

BÂTIS

URBIS DIGITAL MAPPING. (s. d.). Datastore.brussels. [en ligne], <https://datastore.brussels/web/urbis-download>

PORTAIL DE TÉLÉCHARGEMENT DE DONNÉES OUVERTES. (2023, 18 avril). SPF Finances. [en ligne], <https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/portail-telechargement>

VOIRIES

PORTAIL DE TÉLÉCHARGEMENT DE DONNÉES OUVERTES. (2023, 18 avril). SPF Finances. [en ligne], <https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/portail-telechargement>

ZONE DE REVITALISATION URBAINE

BERGER MATHIEU. (2019). LE TEMPS D'UNE POLITIQUE : Chronique des Contrats de quartier bruxellois (C.I.II.III.IV. A). d'après les cartes de Pauline Varloteaux. [en ligne], <https://www.citytools.be/fr/le-temps-d-une-politique>

INTERVENTIONS DES POUVOIRS PUBLICS

CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES. (s. d.). D'après les cartes de perspective.Brussels. [en ligne], <https://quartiers.brussels/1/index.php>

HOME PAGE - MONITORING DES QUARTIERS. (s. d.). [en ligne], <https://monitoringdesquartiers.brussels/cartes>

HUB.BRUSSELS. (2023, 18 avril). ouvertures commerciales réussies avec OpenSoon | hub.brussels. [en ligne], <https://hub.brussels/fr/blog/5-ans-ouvertures-commerciales-reussies-opensoon/>

OCCUPATION DES LOGEMENTS

BE.STAT. (s. d.). Carte d'après les statistiques de Statbel. [en ligne], <https://bestat.statbel.fgov.be/bestat/crosstable.xhtml?view=a14f782c-353f-4f1b-97b3-995b8a435b69>

SURFACE DES COMMERCES

WAYENS, B., DEBROUX, T., GODART, P., MAHIEU, C., STRALE, M., & D'IETEREN, E. (2020). Le commerce à Bruxelles : réconcilier l'urbain avec un secteur en reconfiguration. Brussels Studies, carte d'après les calculs de l'Université libre de Bruxelles, service de géographie appliquée et géomarketing, s inventaires de terrain Locatus (2009 et 2019) et Vanderstraeten et Van Hecke. [en ligne], <https://doi.org/10.4000/brussels.4311>

RECENSEMENT DES COMMERCES

LE COMMERCE BRUXELLOIS EN CHIFFRES. (2017). atriumlb-igeatperspective.brussels. [en ligne], https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/commercebruxelloisenchiffres_2017.pdf

RECENSEMENT DES COMMERCES VACANTS

ANALYTICS.BRUSSELS. (2022, juin). Carte des commerces vacants à Saint-Gilles. [en ligne], <https://analytics.brussels/#!/library/product-details/498>

COMMUNITY LAND TRUST

RAPPORT ANNUEL CLTB LOGEMENT. (2021). Carte recensement des projets de logements. [en ligne], https://usercontent.one/wp/www.cltb.be/wp-content/uploads/2022/06/jaarverslag_FR2021_ONLINE.pdf

8.2.2 PHOTOGRAPHIES

COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES | Mariemont – L'Écluse. (s.d.). photo De Marc Detiffe. [en ligne], <https://www.cltb.be/mariemont-lecluse/?lang=en>

COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES | Vandenpeereboom – Arc-en-Ciel. (s. d.). photo de Tim Van de Velde Photography. [en ligne], <https://www.cltb.be/vandenpeereboom-arc-en-ciel/>

COOPER SQUARE COMMITTEE, NYC. (2023, 15 février). [en ligne], https://coopersquare.org/2019_mission-history

LEARNING FROM COMMUNITY LAND TRUSTS. (s. d.). Bannière sur East 9th Street, NYC 1984 Cooper Square Committee. [en ligne], <https://berlin.urbanize.at/veranstaltungen/learning-from-community-land-trusts/>

SEGURA LYDIE. (2018, 9 février).. LES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES à Saint-Gilles. [en ligne], https://contratsdequartiers1060.wordpress.com/2018/02/09/cqd-bosnie-les-travaux-de-lavenue-du-roi-avacent-a-grands-pas/06_02_2018-1/

