

Conseil communal du 10 septembre 2012

Question de Mme Lemesre concernant « le changement d'affectation d'un magasin sis place Saint-Géry / rue Pletinckx en horeca avec terrasse dans un bâtiment appartenant à la Ville de Bruxelles »

Mme Lemesre.- Deux journaux, La Dernière Heure et La Libre Belgique, ont publié un article dénonçant l'installation d'un bar à cocktails dans un bâtiment de la Régie foncière de la Ville. Des travaux lourds y ont été effectués tant à l'intérieur qu'à l'extérieur pour y installer une terrasse en intérieur d'îlot sans que les permis nécessaires aient été accordés.

Visiblement, la Ville s'inspire des méthodes d'un célèbre concepteur bruxellois de bistrot qui confirme sa volonté de ne pas demander de permis. On n'aurait osé imaginer qu'un jour, délibérément, la Ville décide de se conduire de la même manière.

Oubliant que des citoyens souhaiteraient dormir en toute tranquillité - ils paient pourtant des impôts ; oubliant qu'elle doit jouer un rôle de régulateur au titre de propriétaire de surfaces commerciales dans un quartier Saint-Géry déjà fortement saturé par la fonction horeca. Je le répète, il y a eu changement d'affectation d'un magasin de prêt-à-porter en bar à cocktails.

Si j'en crois les informations qui m'ont été transmises, ce dossier est plus qu'interpellant :

1. Le bail commercial conclu entre la Régie foncière et le locataire a pris cours en avril 2012, pour une surface non affectée à l'horeca.
2. La demande de permis d'urbanisme a ensuite été introduite, mais elle ne sera pas traitée parce que jugée incomplète.
3. Malgré l'absence de permis, le locataire a entrepris les travaux d'aménagement sans que le propriétaire, à savoir la Ville de Bruxelles au travers de sa Régie foncière, s'en inquiète.

4. Le département de l'urbanisme a fait cesser les travaux qui, selon lui et au vu de leur ampleur, nécessitent une nouvelle demande, l'intervention d'un architecte et une enquête publique.

5. Entre-temps, le locataire de l'espace commercial est toujours tenu de payer son loyer à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles.

6. On apprend également qu'il aurait été affirmé à ce locataire qu'en juillet et en août, puis en période préélectorale, le département de l'urbanisme ne soumet aucune proposition de décision. C'est étonnant, au vu du nombre de permis délivrés en juillet...

7. On apprend aussi que l'échevin des propriétés communales et son chef de cabinet auraient soutenu, devant des locataires de ce bâtiment, qu'un permis d'urbanisme n'était nullement nécessaire pour modifier l'affectation et transformer le bâtiment... On prend peur. Je vous invite à constater le nombre de permis de bâtir délivrés cet été et dont beaucoup concernent des changements d'environnement.

8. Finalement, il s'écrit que les locataires, un couple de jeunes entrepreneurs, auraient épuisé les ressources de leur entreprise et leurs ressources propres. Ils se trouveraient dans une situation particulièrement précaire, voire critique.

Tirons un premier bilan :

1. La Régie foncière se retrouve avec une surface commerciale en travaux, dont le loyer n'est plus payé et dont l'affectation apparaît incertaine. Il en résulte des pertes de loyer et des coûts de remise en état.

2. Le département de l'urbanisme semble incapable de fournir immédiatement une information correcte et complète, et sans qu'on en comprenne la raison, il affirme ne pas prendre de décision durant les vacances et en période préélectorale.

3. Deux échevins se renverront sans doute la balle, une fois de plus.

4. Et finalement, beaucoup plus grave, deux jeunes entrepreneurs risquent de se retrouver sur la paille.

Cette affaire pose question :

1. Avant la signature du bail commercial, la Régie foncière s'est-elle informée de la nature du projet commercial que souhaitaient développer ces deux jeunes entrepreneurs ? Dans la négative, cela ne traduit-il pas une très nette insuffisance de gestion de ce département ? Dans l'affirmative, le couple d'entrepreneurs a-t-il été informé de l'obligation de déposer une demande de permis d'urbanisme ? Pourquoi la Ville, propriétaire, participe-t-elle à pareil changement d'affectation dans l'un de ses immeubles de logements et en un lieu paisible comme le Lion d'Or ? Ce faisant, elle porte préjudice à ses propres locataires.

2. La Régie foncière a-t-elle donné l'autorisation d'effectuer des travaux avant que le permis d'urbanisme ne soit accordé ? Dans la négative, comment peut-elle démontrer n'avoir pas donné cette autorisation ?

3. La Régie foncière a-t-elle eu connaissance du démarrage des travaux ? À quel moment ? Quelles mesures a-t-elle prises pour faire respecter la légalité et préserver le patrimoine de la Ville ?

4. Quel est le montant mensuel du loyer ? Depuis quand n'est-il plus payé ? Quels seront les coûts générés par la finalisation des travaux et la remise de l'espace commercial en pristin état ?

5. La Régie foncière a-t-elle informé le département de l'urbanisme du projet commercial que ce bâtiment de la Ville allait abriter et le département de l'urbanisme a-t-il informé la Régie foncière des obligations auxquelles le locataire devait répondre ?

6. Le département de l'urbanisme a-t-il fourni une information adéquate et complète eu égard aux caractéristiques du projet ?

7. Quels sont les motifs pour lesquels le département de l'urbanisme ne prend aucune décision pendant les mois de juillet et août, ainsi que durant les périodes préélectorales ?

Finalement, sur la base des informations dont nous disposons, il apparaît que la responsabilité de la Ville, par le biais de sa Régie, est évidente dans ce fiasco

monumental dont les conséquences sont graves pour un couple de jeunes entrepreneurs et pour un quartier qui n'avait pas besoin d'un tel changement d'affectation.

Question jointe de Mme Nagy concernant « des travaux au Lion d'Or »

Mme Nagy.- Les habitants du Lion d'Or se sont inquiétés, auprès de la Ville et de la Régie, des travaux entamés sans permis dans leur îlot, semble-t-il sans accord préalable du propriétaire. Il s'agit de travaux de transformation importants à l'intérieur d'un local anciennement loué à des commerces de prêt-à-porter et de meubles, et récemment loué par la Régie pour la création d'un « bar à jus ». Il s'agit aussi de la percée d'une sortie vers la cour du complexe du lion d'Or et de la création d'une terrasse en intérieur d'îlot. Le Collège prétend qu'il n'était pas au courant de ce projet.

Cette situation pose bien des questions :

Quel est le projet du Collège de la Ville de Bruxelles en termes d'habitabilité et de mixité dans le quartier Saint-Géry, dont le complexe du Lion d'Or ?

Imaginez-vous ce quartier sans logement, comme un haut lieu de sortie de la Ville de Bruxelles exclusivement dédié à l'horeca ?

Nous avons déjà débattu avec l'échevin du développement monofonctionnel de ce quartier. Or la Ville dispose d'un outil, sa Régie, pour adopter des politiques de diversification plus volontaristes. Au lieu de cela, il opte pour un nouveau commerce horeca.

Des travaux sont réalisés sans permis. Je m'étonne de l'incapacité de l'échevin à constater les infractions commises dans ce quartier tout proche de l'hôtel de Ville. Il est devenu habituel de commencer des travaux sans autorisation et de demander ensuite leur régularisation. En l'occurrence, l'intérieur d'îlot du Lion d'Or est menacé. C'est l'offre de logements dans le centre-ville qui est remise en question.

Lorsque la Régie décide de louer un de ses bâtiments, le Collège est-il informé

de l'affectation des locaux en question ? En l'occurrence, quelle a été la réaction du Collège à la demande de la Régie de modifier l'affectation des lieux ?

Quelle est la position du Collège sur le fait de permettre une terrasse en intérieur d'îlot ?

Quelle est la politique de la Régie en matière de travaux exécutés sans autorisation préalable ? Comment procède-t-elle ? Demande-t-elle la remise en pristin état ? Est-il fréquent que les locataires entament des travaux pour demander ensuite leur régularisation ?

M. le Bourgmestre. - La parole est à M. Ouriaghli

M. Ouriaghli, échevin. - J'ai été choqué par l'intervention de Mme Lemesre, qui formule une série impressionnante de contrevérités, en partie corrigées par Mme Nagy. Je vous remercie pour vos questions conjointes au sujet de ce « bar à jus », dont l'affectation officielle est « Salon de dégustation autour du thème du fruit ».

Jusqu'à l'année passée, les commerces concernés étaient occupés par un marchand de meubles et un autre de vêtements. Le 14 février dernier, les exploitants de ces commerces ont notifié à la Régie une convention de cession de bail commercial. Les commerces avaient mis la clef sous la porte.

Pour tout vous dire, je n'étais pas très favorable au fait d'attribuer ces locaux à une activité de type horeca et j'étais totalement opposé à un nouveau bistrot comme le quartier en compte déjà beaucoup (trop, diront certains).

Cela dit, il est difficile de s'opposer à la reprise d'un bail commercial. Tout au plus pouvais-je me fonder a priori sur le changement d'affectation, ce qui reste fragile. De premiers contacts avaient été pris par mon administration pour « cadenasser » l'activité. Nous avons finalement pris la décision de laisser leur chance à ces deux jeunes gens dont le projet se démarquait suffisamment d'un bar traditionnel pour obtenir le soutien de la Région avec la perspective d'un subside régional. Il s'agissait donc, comme vous le soulignez, d'un « salon de dégustation » ne devant servir que des cocktails de jus de fruit, des smoothies et

de la petite restauration froide type brochettes et salades de fruits. Du « bio », donc. Vous admettez avec moi que l'on imagine mal cette offre attirer les fêtards et les nuisances. Je me suis tout de même assuré que le contrat de bail encadrerait strictement le projet : fermeture obligatoire à 22h au plus tard, pas de cuisine chaude et, bien entendu, obtention de toutes les autorisations urbanistiques nécessaires, clause résolutoire.

En juillet dernier, nous avons appris que les nouveaux locataires avaient entamé des travaux à l'intérieur des commerces. Renseignements pris, si la demande de permis a bien été introduite, elle est incomplète et le permis n'a pas été délivré avant les travaux. J'ai donc immédiatement demandé de faire fermer le chantier. C'est ma politique à l'égard des travaux entamés sans permis. Je ne peux pas préjuger au moment du constat de la suite qui sera donnée à la demande de permis. Celui-ci peut déboucher sur une autorisation ou sur une exigence de remise en pristin état. Si nous constatons les travaux trop tard pour interrompre le chantier, une demande en régularisation doit être introduite avec les mêmes issues possibles.

En résumé, c'est au moment de cette fermeture du chantier que nous avons découvert que les locataires s'apprêtaient à installer une terrasse en intérieur d'îlot ! Vous me demandez, madame Nagy, quelle est la position du Collège à l'égard de cette terrasse en intérieur d'îlot. Elle est très simple : nous n'y sommes pas favorables. Comme le souligne Mme Lemesre dans sa question, il s'agit d'un lieu calme et nous avons le souci de le préserver comme tel. À aucun moment la Régie n'a donné d'autorisation d'installer une terrasse, ce qui est d'ailleurs hors de son champ de compétence. Au contraire, nous nous apprêtions, dans le cadre du permis d'urbanisme, à exiger des mesures complémentaires en matière d'isolation phonique.

En ce qui concerne les procédures d'enquête ou de délivrance des permis, M. Ceux a souhaité intervenir. J'ai reçu les différents intervenants dans ce dossier. J'ai également reçu un courrier des candidats exploitants qui ne manque pas de

m'inquiéter sur leurs intentions : d'un bar à jus qui avait toutes les allures du salon de thé, le souci de la rentabilité économique semble les pousser à transgresser les règles. Cela, je ne peux en aucun cas l'admettre. Je regrette sincèrement que ces jeunes gens se soient lancés dans des travaux coûteux sans attendre d'avoir rempli toutes leurs obligations. Il est certain qu'ils prennent un mauvais départ.

Quant au principe du changement d'affectation en horeca, je constate simplement que dans l'état actuel des choses, notre marge de manœuvre est limitée, et que s'il s'agit de préserver ou de promouvoir une certaine diversité dans l'offre de commerces dans le quartier, il faut également être en mesure de trouver des porteurs de projets sortant du seul domaine de l'horeca, ce qui n'est pas simple, je vous l'affirme.

M. le Bourgmestre.- La parole est à M. Ceux.

M. Ceux, échevin.- Je me dois de réagir aux propos de Mme Lemesre. Les futurs exploitants éventuels signent un contrat avec la Régie, lequel prévoit qu'ils doivent obtenir les permis nécessaires pour exploiter le commerce.

Nous avons constaté que des travaux étaient réalisés sans permis. Il ne s'agit pas d'un simple changement d'affectation, mais bien d'une réelle transformation. En conséquence, nous avons demandé un nouveau dossier complet, que nous n'avons pas encore reçu. Les délais ne sont donc en rien imputables à la période de vacances ou à l'échéance électorale. Nous pouvons apposer les scellés, mais la jurisprudence nous impose de prendre des mesures proportionnées. Mon fonctionnaire contrôle s'est rendu sur place et a donné un ordre verbal d'arrêter les travaux.

La demande de permis sera introduite. Aucune enquête publique n'est nécessaire, puisque l'extérieur du bâtiment n'est pas visé par les travaux. Le Collège n'a jamais eu l'intention d'autoriser la création d'une terrasse ! La création d'un « bar à jus » a été soutenue par la Région, mais nous attendons un dossier complet avant de délivrer le moindre permis, d'autant que le bâtiment ne

remplit pas les conditions d'isolation acoustique nécessaires pour accueillir ce type d'établissement.

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Lemesre.

Mme Lemesre.- L'échevin me reproche d'avoir été incorrecte. Or je n'ai fait que dresser un constat et écouter les remarques des habitants. Quel gâchis causé par la légèreté de l'autorité publique qui signe un bail autorisant un changement d'affectation en horeca ! Et une fois transformé en bar, cet établissement pourra servir de l'alcool s'il le souhaite. Vous n'avez pas utilisé la Régie comme outil de régulation dans un quartier déjà en souffrance. Je vous reproche votre légèreté envers deux jeunes entrepreneurs qui seront probablement condamnés à remettre les lieux dans leur pristin état. Un nouvel établissement horeca n'a pas sa place au Lion d'Or, l'une des dernières zones d'habitat et de calme du quartier. Je suis estomaquée par l'absence de vision des autorités publiques pour ce quartier déjà en souffrance. La Régie n'y joue pas son rôle de régulateur. Vous ne m'avez pas répondu sur la responsabilité de la Régie : le contrat de location a été conclu en avril et le chantier a débuté le même mois. Comment n'avez-vous pas été alertés par des travaux au marteau piqueur dans l'une de vos propriétés ? Les riverains en ont témoigné ; ils ont souffert de ce chantier qui se poursuivait tard en soirée et pendant les jours fériés, et la Régie aurait dû s'en inquiéter.

M. le Bourgmestre.- La parole est à Mme Nagy.

Mme Nagy.- L'activité commerciale initialement prévue peut être intéressante, mais pas dans ce bâtiment. Cette affectation est de la pleine et entière responsabilité des échevins de l'urbanisme et de la Régie. Ce quartier devrait bénéficier de recommandations urbanistiques, d'un plan d'aménagement. Son habitabilité est menacée. Il aurait fallu orienter ces jeunes entrepreneurs vers un autre quartier. La Régie étant propriétaire des commerces, elle pourrait influencer sur le type de commerce à soutenir selon le lieu choisi. En l'occurrence, elle aurait dû décourager l'installation d'un établissement horeca. Des travaux sont en cours, qui transforment une fenêtre en porte vers l'intérieur de l'îlot. Vous

manquez de vision urbanistique pour la Ville et n'utilisez pas la Régie comme outil d'orientation vers d'autres activités commerciales et comme moyen de défendre l'habitabilité du quartier.

M. le Bourgmestre.- Votre ministre est intervenue en faveur d'une délivrance de permis pour ce commerce.

Mme Nagy.- Si les communes n'ont plus rien à dire et ne peuvent plus défendre leur position face à la Région...

M. le Bourgmestre.- Vous plaidez aussi pour des collaborations entre Ville et Région. Votre ministre nous a conseillé d'accepter.

M. Ouriaghli.- Elle a défendu à plusieurs reprises l'ouverture d'un tel commerce à cet endroit.

Mme Nagy.- Cela me paraît incroyable. Vous êtes propriétaire et vous ne voulez pas assumer vos responsabilités. C'est scandaleux !

M. Ouriaghli, échevin.- Nous, pouvoirs publics, avons été abusés. Initialement, il devait s'agir d'un salon de dégustation ouvert jusqu'à 22 heures. Jamais nous n'avions imaginé des travaux d'une telle ampleur. Les locataires ont même abattu un mur entre les deux locaux commerciaux. C'est pour cela que nous avons réagi en juillet, lorsque nous en avons été informés. Les travaux ont commencé bien après le mois d'avril et nous avons immédiatement réagi. N'inversez pas la charge. Je regrette que ces jeunes aient pris de tels risques. J'ai rencontré les habitants. Je leur ai dit qu'une modification du PPAS n'était pas nécessaire pour changer l'affectation du lieu, mais qu'un permis était bel et bien obligatoire avant le lancement de travaux. Nous évaluons la possibilité légale de casser le bail.

M. Ceux, échevin.- Les recommandations urbanistiques ne sont pas nécessaires, car la procédure actuelle suffit. Le Collège a rejeté les deux dernières demandes de permis, mais je ne peux pas refuser de permis avant de disposer d'un dossier complet. Nous sommes en démocratie ! Nous avons donné l'ordre d'interrompre les travaux.

Mme Lemesre.- Le chantier n'a pas été arrêté.

M. Ceux, échevin.- Mon fonctionnaire contrôle se rendra sur place demain et, si nécessaire, nous apposerons les scellés. Le Collège tranchera dans ce dossier, mais démocratiquement et conformément à la procédure. Ces gens ont parfaitement le droit d'introduire une demande !

Quoi qu'il en soit, il serait bon que la Région ne casse pas nos décisions chaque fois que nous intervenons sur le type de commerce.

M. le Bourgmestre.- Ce dossier figure à l'ordre du jour de la réunion du Collège de ce jeudi.
