Atelier de recherche et d'action urbaines

Communiqué de presse du mercredi 30 janvier 2008

TROIS COUPS DURS POUR PROWINKO AVENUE LOUISE :

LE PROJET EST ENTERRÉ

La société Quinto Services, qui dépend de ProWinko, a déposé une demande de permis d'urbanisme pour le façadisme lourd et le changement d'affectation de l'immeuble sis avenue Louise, 32 à 46, qui surmonte l'entrée des galeries Louise. Ce projet a fait l'objet d'une vive réaction des commerçants et riverains soutenus par deux conférences de presse conjointes de l'ARAU et de PLACE LOUISE, comité du quartier Louise[1].

De plus, la demande de permis socio-économique de Quinto Services a reçu un avis défavorable du Comité socio-économique national qui est amené à rendre un avis sur les grands projets d'implantation commerciale.

De plus, la Commune d'Ixelles a refusé le permis socio-économique cette semaine.

[1] http://www.arau.org/docs/presse/07-09-04.pdf ; http://www.arau.org/docs/presse/07-12-05.pdf

1. L'avis unanime défavorable, et argumenté, de la Commission de concertation du 12 décembre 2007

La demande de permis d'urbanisme introduite par Quinto Services pour le façadisme de l'immeuble situé avenue Louise, 32-46 a fait l'objet d'un avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 12 décembre 2007.

L'avis de la Commission de concertation est extrêmement négatif. Il reprend l'ensemble des points soulevés en séance et lors de leurs conférences de presse par les commerçants et les associations relatifs à « *la non prise en considération de la spécificité de ce tronçon commercial, sur le changement progressif du type de commerces dans le quartier* (…)*, sur le non-respect du patrimoine existant en projetant la démolition globale intérieure* (…)*, sur la démolition reconstruction du bâtiment du point de vue environnemental, sur la surélévation du gabarit du bâtiment déjà le plus haut du goulet Louise, sur la disparition de la fonction résidentielle des étages, sur la disparition de toute possibilité de reconversion en logement, sur les conséquences négatives d'un chantier d'une telle ampleur sur les ventes des boutiques existantes* » ainsi que sur l'existence d'une servitude *non aedificandi* de 4,50 de profondeur à l'arrière du bâtiment …

La Commission de concertation a également relevé des points supplémentaires comme la surélévation de planchers qui empêcherait l'ouverture des fenêtres ou les diverses rehausses et sur densification de la construction ainsi que les nuisances visuelles et sonores produites par les installations techniques en façade arrière.

Sur le plan commercial, la Commission de concertation émet plusieurs considérants importants :

Considérant :

- le doublement de la surface commerciale,
- « *que les plans ne mentionnent ni la répartition des commerces, ni l'aménagement intérieur ni encore les portes d'entrée des commerces depuis la rue* »,
- « *considérant que, quand bien même le permis socio-économique préciserait le projet d'implanter* (…) *six commerces dont deux sont déjà sur les lieux : le magasin d'optique (+ ou - 70 m² net) et un magasin de textile (+ ou – 315 m²), il n'en demeure pas moins que les plans introduits lors de la demande de permis d'urbanisme indiquent l'emplacement d'escalators qui encombreraient partiellement ou totalement certaines unités de commerces reprises dans les plans joints au permis socio-économique* »,
- « *que la diversité commerciale telle qu'annoncée dans le permis socio-économique n'est pas traduite dans les plans ni dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme* »,
- « *qu'à proximité, le projet de rénovation des galeries de la Toison d'Or ainsi que le projet de PPAS anciennement dénommé Heron Plaza permettront déjà l'installation de grands commerces spécialisés* »,
- « *que les nombreuses dérogations que le projet comporte sont dues à l'ampleur du programme* »,

- « *que la façade recevra, au niveau du rez-de-chaussée, un bandeau horizontal* (…) *au-dessus des devantures qui seront uniformisées et que cela nuit à la lecture de la trame et de la structure de l'immeuble* »,
- « *que l'installation de grands commerces spécialisés au détriment du commerce de détail, tout en maintenant les surfaces de bureaux existantes, implique un accroissement important de la superficie de l'immeuble existant (…) et se fait au détriment de l'intérêt patrimonial qu'il présente* »,
- « *que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant et est contraire au principe du bon aménagement des lieux* ».

Le projet de Quinto Services est donc condamné par les responsables politiques au niveau local et par les fonctionnaires régionaux et communaux de l'urbanisme, de l'environnement, du patrimoine et du développement économique.

Heureusement, la demande de classement du bâtiment introduite par l'ARAU auprès de la Direction des Monuments et des Sites laisse environ deux ans au demandeur pour amender son projet dans le sens d'une meilleure intégration patrimoniale, urbanistique et commerciale. À lui de prendre langue avec les services compétents.

2. Deuxième coup dur pour Quinto Services : avis défavorable du Comité socio-économique national

La société Quinto Services a sollicité une demande de permis socio-économique en date du 9 janvier.

Tout d'abord, Quinto Services présente l'expulsion des commerçants comme le résultat de départs naturels ce qui est un peu fort de café pour qui se souvient des articles de presse et des actions en justice générés par les expulsions brutales qu'il a diligentées[2].

La loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales (M.B. 05/10/2004) et la loi du 27 décembre 2005 portant des dispositions diverses précisent que le Comité socio-économique doit prendre en considération les éléments suivants dans le cadre de l'élaboration de son avis :

1° la localisation spatiale de l'implantation commerciale,

2° les intérêts des consommateurs,

à savoir

- la dynamique démographique,
- la description de l'apport de la nouvelle implantation en terme d'assortiment et de prix,
- la zone de chalandise visée par l'implantation commerciale par rapport aux zones de chalandises des noyaux commerçants existants à proximité,
- l'accessibilité par les transports en commun existants et par les moyens de transports individuels,
- l'influence durable de l'implantation commerciale sur les prix,
- l'élargissement du choix des consommateurs.

3° l'influence du projet sur l'emploi,

4° les répercussions du projet sur le commerce existant.

[2] *Le Soir* des 18 et 21 août 2007.

Reprenons ces différents points en regard du dossier de Quinto Services.

1° La localisation spatiale de l'implantation commerciale

L'implantation commerciale se situe, d'après eux, dans un pôle de « *moyenne et haute gamme* », qui, selon le Comité socio-économique ne correspond pas à la réalité puisque le goulet Louise est traditionnellement plutôt spécialisé dans le haut de gamme.

La première motivation du refus de la demande par le Comité socio-économique est que l'avenue Louise a pour vocation de proposer des enseignes offrant des produits de luxe et de haut de gamme, des produits spécifiques pour une clientèle spécifique qui ne peut trouver cette offre ailleurs dans la Région. L'implantation de moyennes surfaces proposant du textile de gamme moyenne risquerait de porter atteinte au standing de ce quartier ainsi qu'à l'attractivité du commerce haut de gamme présent, a considéré le Comité.

2° Les intérêts des consommateurs

Les consommateurs ont tout à y gagner, argumente Quinto Services. Un point qui n'a pas convaincu le Comité socio-économique car l'offre existante est diversifiée : deux bijoutiers, un maroquinier, un chausseur, un salon d'esthétique au premier, quatre magasins de vêtements, trois à front de l'avenue Louise et la chemiserie qui donnait dans les galeries et qui a été expulsée en décembre dernier.

L'offre future, par contre, est 100% textile.

Autres éléments sur lesquels est basé le refus : le remplacement des surfaces existantes par six surfaces plus grandes dont l'une de 750 m² , une de 400 m², une de 580m², une de 315 m², une de 180 m² sur deux niveaux (c'est-à-dire des *megastores*, c'est-à-dire des grands magasins mono marque sur deux niveaux, comme l'avaient dénoncé PLACE LOUISE, comité du quartier Louise et l'ARAU).

Ce format ne correspond pas aux besoins en surfaces commerciales que nécessitent les magasins de standing faisant l'attractivité de l'avenue Louise, autrement dit le format boutiques, format de référence pour les créateurs et les boutiques qualitatives. La nouvelle offre ne semble pas avoir une valeur ajoutée pour le consommateur qui recherche dans le quartier de l'avenue Louise une offre diversifiée qualitative, dit le Comité.

2.1. La dynamique démographique

Le projet s'adresse à la clientèle de la Région de Bruxelles-Capitale, dit le projet. Quid de la clientèle de la périphérie, actuellement encore attirée par la spécificité de l'avenue Louise ?

2.2. La description de l'apport de la nouvelle implantation en terme d'assortiment et de prix

Quinto Services répond en évoquant l'assortiment et les prix des deux commerces existants non expulsés (*Mer du Nord*) ou non expulsable (*Optique & Vision*, qui a un bail jusqu'en 2014). Mais il n'y a aucune réponse quant aux enseignes pressenties, qui ne sont pas citées mais qui sont probablement pourtant connues du demandeur.

À la question du Comité : « *Avez-vous approché H&M ?* », la réponse de Quinto Services est positive mais H&M aurait refusé. Ce point démontre la pertinence de l'analyse de l'ARAU et de PLACE LOUISE et confirme d'ailleurs les déclarations d'un membre du Gouvernement qui avait annoncé l'installation prochaine de cette enseigne dans le haut de la ville.

Que Quinto Services admette enfin s'être adressé à cette enseigne démontre la contradiction intrinsèque à leur dossier, qui n'a pas échappé au Comité socio-économique : d'un côté ils prétendent au « moyen et haut de gamme » et de l'autre ils approchent H&M et ne répondent pas à la question sur le niveau d'assortiment et de prix.

Autrement dit également, rien n'est signé et ce n'est pas étonnant considérant les incertitudes qui grèvent le projet sur le plan urbanistique (en clair le permis est refusé).

2.3. La zone de chalandise visée par l'implantation commerciale par rapport aux zones de chalandises des noyaux commerçants existants à proximité

Le Comité a considéré que des surfaces comparables à celles proposées dans le projet sont déjà présentes en suffisance à proximité du goulet Louise, notamment sur l'avenue de la Toison d'Or et dans d'autres noyaux commerciaux.

2.4. L'accessibilité par les transports en commun existants et par les moyens de transports individuels

L'accessibilité est excellente, dit Quinto Services, ce qui correspond à la réalité.

2.5. L'influence durable de l'implantation commerciale sur les prix

Il n'y aura pas de répercussions sur la concurrence, dit Quinto Services, car l'impact existe déjà du fait d'une offre orientée textile. C'est faux comme on l'a vu plus haut : l'offre actuelle est diversifiée et elle est plutôt qualitative. Le Comité craint la disparition de l'offre haut de gamme sous l'effet de ce projet.

3° L'influence du projet sur l'emploi

Le Comité a estimé que l'emploi projeté était sur valorisé (29 temps plein et 22 temps partiels), eu égard au fait que les enseignes pressenties ne sont pas connues et que l'emploi actuel était sous estimé.

Au vu de ces nombreuses remarques, l'avis unanime du Comité socio-économique national est donc défavorable.

3. Troisième coup dur pour Quinto Services : la Commune d'Ixelles refuse de délivrer le permis socio-économique

Cet avis négatif a été envoyé comme le prévoie la procédure, à la Commune d'Ixelles qui a elle-même refusé de délivrer le permis socio-économique, dans la droite ligne de l'analyse issue de la commission de concertation. L'Échevine des classes moyennes, Madame Dufourny, l'a annoncé publiquement ce mardi 29 janvier.

Quinto Services peut introduire un recours dans un délai de 20 jours auprès du Comité interministériel composé des Ministres fédéraux de l'Emploi et de l'Économie, Monsieur Josly Piette, des Classes Moyennes, Madame Sabine Laruelle, de la Mobilité, Monsieur Yves Leterme, et du Ministre bruxellois de l'Emploi, Benoît Cerexhe.

PLACE LOUISE, comité du quartier Louise et l'ARAU, l'ensemble des usagers et des commerçants de l'avenue Louise comptent sur eux pour prendre leurs responsabilités en confortant l'avis négatif du Comité socio-économique et de la Commune d'Ixelles face à ce projet malvenu qui détruit le patrimoine du centre ville et expulse sans scrupules des commerces qualitatifs.

Conclusion

Parallèlement à un avis défavorable et solidement argumenté de la commission de concertation de la Commune d'Ixelles sur son projet de façadisme lourd de l'immeuble situé au-dessus de l'entrée des Galeries Louise, Quinto Services a déposé une demande permis socio-économique auprès du Comité socio-économique national, chargé de rendre un avis sur les projets de grandes infrastructures commerciales.

Le Comité a rendu un avis défavorable ce 9 janvier.

La Commune d'Ixelles a refusé le permis socio-économique cette semaine demande.

Autrement dit, ces trois avis défavorables sont convergents. Le projet est condamné par les responsables politiques au niveau communal et par les fonctionnaires régionaux et communaux de l'urbanisme, de l'environnement, du patrimoine et du développement économique. Il est également jugé non crédible par le Comité socio-économique national et la Commune d'Ixelles car, alors qu'il prétend viser le « moyen et haut de gamme », il présente en réalité de grandes surfaces sur deux niveaux qui correspondent aux besoins des commerces plutôt bas de gamme. Ce type de commerce existe déjà dans de nombreux autres noyaux commerciaux et risque de déstabiliser les boutiques qualitatives qui font la spécificité et l'attractivité du haut de la ville, y compris pour les visiteurs étrangers.

Pour l'ARAU et PLACE LOUSE, comité du quartier Louise cette offre doit être préservée car elle participe de la qualité de l'offre urbaine.

La demande de classement introduite par l'ARAU avant la Commission de concertation donne à Quinto Services un délai d'environ deux ans pour revoir son projet dans le sens d'une meilleure intégration commerciale, urbanistique et patrimoniale au bénéfice des

habitants et de la collectivité. Ce bâtiment doit être rénové et la fonction logement aux étages redéveloppée.

C'est la Région qui, dès lors, sera compétente pour délivrer un éventuel permis d'urbanisme. Gageons qu'elle le fera dans le principe de la continuité de la décision administrative et dans le droit fil de sa politique de promotion du logement.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez contacter

- ***Mme Isabelle Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 02 219 33 45***
- ***M. Jacques de Soie, Place Louise, Comité de Quartier Louise, au 0477 17 86 89***
- ***M. Giuseppe Ivaldi, Place Louise, Comité de Quartier Louise, au 0495 18 86 62 (NL)***