

Le PS veut encadrer les pop-up stores

LE RÉSUMÉ

FRANÇOIS-XAVIER LEFÈVRE

Face à la désertification commerciale dans les villes, le PS propose d'encadrer le développement des magasins éphémères.

Un texte, hérité de l'ancien ministre wallon de l'Economie Jean-Claude Marcourt (PS), devrait prochainement être discuté au Parlement wallon.

L'UCM, qui soutient le projet, réclame néanmoins des garanties contre une explosion des loyers pour les locataires en cas de prolongation de longue durée du bail.

Coupé dans son élan par le revirement des Humanistes cet été et l'éjection des socialistes dans l'opposition en Wallonie, le Plan commerce ressort de son tiroir. A l'initiative du député montois Nicolas Martin (PS), un texte va être prochainement déposé au Parlement wallon. L'objectif visé est d'apporter un cadre juridique à la location commerciale de courte durée en pleine explosion.

L'initiative parlementaire socialiste ne s'en cache pas. Elle se base sur le projet rédigé il y a plusieurs mois par l'ancien ministre socialiste Jean-Claude Marcourt mais qui, après une première validation par le gouvernement PS-cdH, n'a pas poursuivi son parcours législatif. Mais refermons la parenthèse sur ces soubresauts politiques.

Entre les lignes, l'objectif du texte est clair. Après avoir encouragé l'éclosion des centres commerciaux en périphéries des grandes villes wallonnes et la vampirisation des commerces des centres urbains, le monde politique wallon semble aujourd'hui vouloir mettre le holà. Prenons le cas de la ville de Mons où Nicolas Martin siège comme échevin. «La ville est en pleine mutation. Mais la faute n'est pas liée uniquement aux centres commerciaux. Il y a aussi l'explosion du commerce électronique, les problèmes de mobilité dans le centre-ville et les changements dans les habitudes des consommateurs.» Le constat est d'ailleurs sans appel. D'après l'association du management de centre-ville, on comptait 1.276 cellules vides dans les principales villes de Wallonie en juillet 2016. «Cela oblige les pouvoirs publics à se repositionner», reconnaît le député/échevin montois. A Mons par exemple, la ville vient de développer une maternité commerciale. «Grâce aux fonds européens, la

ville rachète des bâtiments vides et y installe des commerçants qui bénéficient d'un loyer modéré. Nous avons également lancé un fonds d'impulsion, financé par les taxations des centres commerciaux et des parkings, afin d'aider les nouveaux commerçants à s'installer en les aidant notamment au niveau des loyers.»

La vague des pop-up stores

Mais parallèlement à ce combat contre la désertification de l'offre commerciale en milieux urbains, un nouveau phénomène s'est développé ces dernières années: les pop-up stores ou, dit en français, les magasins éphémères. Il s'agit de boutiques qui ouvrent leurs portes pour une période limitée.

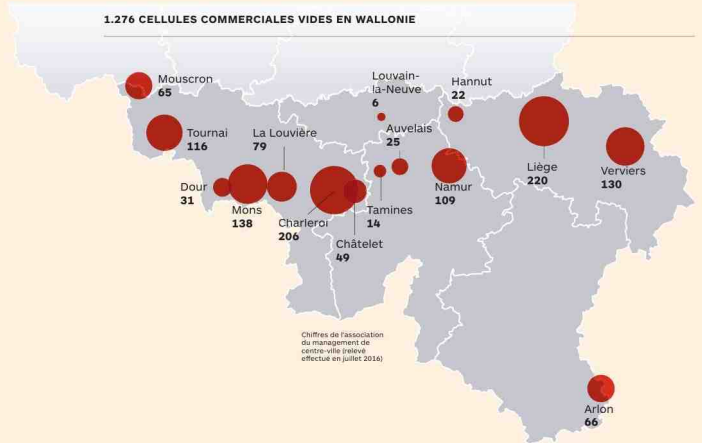
Dans l'air du temps, ces lieux sont aujourd'hui prisés par une frange d'artistes qui rechignent à intégrer les mastodontes que sont les centres commerciaux ou qui éprouvent plus simplement quelques difficultés à se lancer dans un bail commercial de longue durée.

D'autres y voient une façon de tester la viabilité d'un concept de vente avant de passer à un investissement durable. Cette évolution du commerce est vue aujourd'hui comme une aubaine dans la lutte contre la désertification des commerces dans les centres-villes.

Encadrement juridique

Si le phénomène commercial est en plein boom, il reste juridiquement fragile. «Il est temps de bétonner les intérêts des propriétaires et des locataires par un contrat de bail adapté.»

Le projet que défend aujourd'hui par le député de l'opposition vise à lancer en Wallonie un bail de courte durée taillé sur mesure pour ce nouveau type de commerce. Le principal problème, pointe Nicolas Martin, c'est que «les propriétaires refusent de



louer leur immeuble dans le cadre d'une location dite courte. Les occupations à titre précaire se multiplient et sont dès lors une source d'insécurité pour les candidats preneurs.» D'où l'idée d'un bail commercial allant de 1 jour à 1 an.

Règles spécifiques

Ce nouveau type de bail pourrait intégrer quelques règles spécifiques comme l'interdiction de cession de bail. La sous-location totale ou partielle sera par contre permise.

Les reconductions sont par ailleurs admises sans pour autant que la durée totale ne puisse dépasser deux ans.

Une autre spécificité touche la garantie locative qui pourrait être limitée à un mois de loyer. Au niveau

du loyer justement, celui-ci doit comprendre tous les impôts fonciers et taxes locales. Enfin, le preneur peut résilier le bail, à condition qu'il respecte un préavis d'un mois, celui-ci prenant cours le 1^{er} jour du mois qui suit la notification.

Soutenu à l'époque par l'UCM qui réclame néanmoins des garanties contre une hausse des loyers pour le locataire désireux de convertir son contrat en un bail de longue durée, le projet pourrait rapidement faire consensus au niveau politique.

Le cabinet du ministre de l'Economie Pierre-Yves Jeholet (MR) travaille notamment sur un texte qui, malgré quelques adaptations, se rapproche de celui de son prédécesseur. Il devrait atterrir prochainement sur la table du gouvernement.

«Les propriétaires refusent de louer leur immeuble dans le cadre d'une location dite courte.»

NICOLAS MARTIN
DÉPUTÉ WALLON



L'Echo 20/09/2017, pages 8 & 9

Tous droits réservés. Réutilisation et reproduction uniquement avec l'autorisation de l'éditeur de L'Echo

