

Du registre aux délibérations du Conseil Communal d'Ecaussinnes a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAL DU 27 JANVIER 2026

Présents : Sébastien DESCHAMPS, Bourgmestre - Président ;
Laetitia LATEUR, Catherine WALEM, Bernard ROSSIGNOL, Arnaud DE LAEVER, Pierre ROMPATO, Échevins ;
Etienne VAN HONACKER, Président du CPAS avec voix consultative ;
Philippe BOTTEMANNE, Marine VALENTIN, Eléna CASTERMANT, Stéphanie ROBERT, Romain DEBLANDRE-STIRMAN, Xavier DUPONT, Dominique FAIGNART, Michel MONFORT, Véronique SGALLARI, Christophe BAUDOUIN, Fabien PALMANS, Arnaud GUERARD, Conseillers ;
Ronald WISBECQ, Directeur Général ;

Excusé(s) : Stéphane VAN LIEFFERINGE, Julie REMY SPILTOIR, Julien SLUYS, Conseillers ;

Objet : **COMMERCE - Adoption du Règlement communal concernant la prime loyer**

Le Conseil communal, réuni en séance publique,

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, notamment l'article L1122-30 relatif aux compétences du Conseil communal ;

Vu la communication du projet de délibération au Directeur financier faite en date du 28 novembre 2025, et ce, conformément à l'article L1124-40 §1er, 3° - 4° du CDLD ;

Vu l'avis de légalité favorable avec remarques remis par le Directeur financier en date du 13 janvier 2026 et joint en annexe ;

Considérant le règlement relatif à la prime d'encouragement à l'ouverture d'un commerce voté par le Conseil communal en date du 24 juin 2024 ;

Considérant que la prime d'encouragement à l'ouverture d'un nouveau commerce, d'un montant de 250,00 €, se doit d'être remplacée par une aide plus conséquente afin d'encourager l'installation de nouveaux commerces sur le territoire communal ;

Considérant la volonté de soutenir le commerce local et d'encourager l'essor commercial sur le territoire communal ;

Après présentation de Monsieur Bernard ROSSIGNOL, Echevin, intervention de Monsieur Arnaud GUERARD, Conseiller ECOLO, Monsieur Xavier DUPONT, Conseiller PS, Madame Véronique SGALLARI, Conseillère EN MARCHE, et réponse de Monsieur Bernard ROSSIGNOL, Echevin ;

DECIDE, à l'unanimité des membres présents :

Article 1er : d'abroger la prime d'encouragement à l'ouverture d'un nouveau commerce, au profit de la prime loyer, à dater du 1er janvier 2026.

Article 2 : d'approuver le Règlement communal relatif à la prime loyer tel que repris ci-dessous, pour les années de 2026 à 2030 :

Règlement communal relatif à l'octroi de la prime loyer

Article 1 : Introduction

Article 1.1. A l'initiative de son échevin du commerce, le Collège communal d'Ecaussinnes a décidé de mettre en place une « prime loyer commercial », ayant pour objectif de refléter son souhait d'aide locale et de redynamisation du commerce de son territoire.

Article 1.2. Le Règlement de cette prime est voté par le Conseil communal en date du 27 janvier 2026.

Article 1.3. La prime loyer commercial prendra effet rétroactivement à la date du 1^{er} février 2026.

- *Cette prime se veut complémentaire à d'autres aides régionales pouvant être délivrées à certains projets commerciaux.*

Article 2 : Définitions

Art. 2.1. : Commerce : toute entreprise, en personne morale ou en personne physique qui a pour objet la vente d'une marchandise ou d'une prestation de service aux particuliers. Elle doit être caractérisée par l'existence d'une vitrine située à front de rue. Le commerce doit être accessible au public tous les jours, selon des horaires habituels, à l'exception éventuelle du ou des jours de repos hebdomadaire et/ou du ou des jours nécessaires à la production des produits de type artisanal vendus dans le commerce. Les agences immobilières franchisées, les commerces franchisés (grande surface), les activités dans le secteur des banques ne sont pas reprises dans cette définition. Le Collège se réserve le droit d'apprécier le type de commerce visé par la prime.

Art. 2.2. : Fermeture de commerce : sur base de la définition précédente, un commerce est fermé quand il n'est plus accessible au public aux horaires habituels.

Art. 2.3. Reprise de commerce : la reprise de commerce consiste en l'acte de reprendre ou racheter un commerce, disposant déjà d'un historique d'activité, par une personne physique ou morale. Dit autrement, elle représente, pour un repreneur donné, la possibilité d'une continuité d'un business bâti par un ou plusieurs autres entrepreneurs auparavant.

Art. 2.4. Dossier de candidature : ensemble des documents de présentation du commerçant et de son projet.

Art. 2.5. Horaires habituels : au moins 5 jours par semaine, au minimum ouvert 7 heures par jour et ouvert sur le temps de midi (entre 12h00 et 14h00). Un ou des jours de fermeture nécessaire(s) à la production des produits de type artisanal vendus dans le commerce sera(-ront) accepté(s) moyennant justificatif apporté par le commerçant.

Art. 2.6. Vitrine : baie vitrée d'un local commercial rendant visible depuis la voie publique les articles en vente ou les services fournis dans ce commerce.

Art. 2.7. Cellule vide : local commercial inoccupé, sans locataire et sans bail.

Article 3 : Outils et montants

Article 3.1. Ce programme dédié à l'essor des activités commerciales sur le territoire d'Ecaussinnes se compose d'une prime qui sera délivrée selon le périmètre d'action concerné par le projet.

Art. 3.2. La « prime loyer » concerne les projets à développer au sein d'un périmètre d'action prioritaire défini.

Art. 3.3. En cas de location d'une surface commerciale :

Art. 3.3.1. La « prime loyer » consistera en ce que durant un an (du 1^{er} au 12^e mois) à partir de la date d'ouverture du commerce, et pour autant que les conditions d'octroi fixées dans le présent règlement soient respectées, les bénéficiaires reçoivent une prime dont le montant représentera une participation financière de 200,00 € par mois sur le montant du loyer de la surface commerciale.

Art. 3.3.2. À partir de la seconde année (du 13^e au 24^e mois), le montant octroyé lors de la première année sera diminué de 50%, donnant ainsi droit à une prime de 100,00 € par mois.

Art. 3.3.3. Les lauréats ne recevront plus de subvention au-delà de ces 24 mois de fonctionnement.

Art. 3.4. En cas d'achat d'une surface commerciale :

Art. 3.4.1. La « prime loyer » consistera en ce que durant un an (du 1^{er} au 12^e mois) à partir de la date d'ouverture du commerce, et pour autant que les conditions d'octroi fixées dans le présent règlement soient respectées, les bénéficiaires reçoivent une prime dont le montant représentera une participation financière de 200,00 € par mois.

Art. 3.4.2. À partir de la seconde année (du 13^e au 24^e mois), le montant octroyé lors de la première année sera diminué de 50%, donnant ainsi droit à une prime de 100,00 € par mois.

Art. 3.5. Les lauréats, qu'ils soient locataires ou propriétaires, ne recevront plus de subvention au-delà de ces 24 mois de fonctionnement.

Article 4 : Périmètre d'action concerné et projets commerciaux visés

Article 4.1. Périmètre d'action prioritaire

- La Grand Place et les rues avoisinantes suivantes : rue de la Marlière, rue Maurice Canon, rue des Places, place des Comtes.
- Le plateau de la gare et les rues juxtaposées : avenue de la Déportation, rue Camille Duray
- La place Cousin et la rue Arthur Pouplier.
- Le Quartier Central : rue Ernest Martel, rue de la Haie.
- La Grand Place de Marche-lez-Ecaussinnes : rue Emile Vandervelde, rue de Familleureux, rue de

Nivelles,.

Article 4.2. Projets commerciaux spécifiquement visés :

- Équipement de la personne (articles d'habillement, chaussures, maroquinerie et autres accessoires liés à l'équipement de la personne)
- Activité de services : coiffure, esthétique, etc.
- Loisirs (dont enseignes de sport – magasins de décoration d'intérieur – commerces d'artisanat créatif et de loisirs, ...)
- Activités Horeca
- Secteur de la vente de produits des créateurs, designers, producteurs locaux : en ce compris l'Alimentaire et le non alimentaire.
- Secteur de l'alimentation : boucherie/charcuterie artisanale, fruits et légumes, crèmerie, chocolat/confiserie, cafés et les produits de luxe/cadeaux.
- Fleuriste
- Librairie
- Commerces permettant de répondre aux besoins de la population

Il conviendra qu'il s'agisse de projets faisant preuve de qualité, d'originalité/nouveauté et constituant un plus pour l'attractivité et le développement commercial du territoire écaussinnois.

Article 5 : Critères d'éligibilité

Article 5.1. Le dossier des candidats-commerçants qui souhaitent obtenir la « prime loyer » doit obligatoirement respecter les conditions suivantes :

Article 5.1.1. Le commerce doit être installé dans une des zones visées à l'article 4.1. ;

Article 5.1.2. Le commerce doit s'installer dans une cellule commerciale vide ou dans un bâtiment transformé à cet effet, dans le respect strict des normes urbanistiques ;

Article 5.1.3. Le candidat-commerçant doit être porteur d'un projet de qualité, original et/ou répondant aux besoins de la zone ;

Article 5.1.4. Le commerce créé devra être accessible tous les jours, au minimum 7 heures par jour, selon des horaires habituels mais aussi sur le temps de midi (entre 12h00 et 14h00), à l'exception du ou des jours de repos hebdomadaires ; un ou des jours de fermeture nécessaire(s) à la production des produits de type artisanal vendus dans le commerce sera(-ront) accepté(s) moyennant justificatif apporté par le commerçant.

Article 5.1.5. Le candidat-commerçant devra maintenir son activité pendant 2 ans minimum après l'ouverture du commerce. En cas de fermeture du commerce durant cette période, quelle qu'en soit la raison à l'exception du décès du commerçant, l'exploitant sera tenu de rembourser l'entièreté des montants de la prime qui lui auront déjà été versés ;

Article 5.1.6. Le candidat-commerçant doit être en règle avec les dispositions légales qui régissent l'exercice de son activité ainsi que vis-à-vis des législations et réglementations fiscales, sociales et environnementales ;

Article 5.1.7. Le candidat-commerçant doit être en règle avec les prescriptions urbanistiques ;

Article 5.2. Les dossiers suivants ne sont pas recevables :

Article 5.2.1. Les commerces déjà en activité avant le 1^{er} janvier 2026 ;

Article 5.2.2. Les dossiers portés par des ASBL ;

Article 5.2.3. Les commerces développés sous franchise et/ou relevant d'enseignes nationales ou multinationales

Article 6 : Dossier de candidature/complétude

Article 6.1. La participation est soumise à l'introduction d'un dossier de candidature comprenant les éléments suivants :

- La fiche d'identification du commerçant dûment remplie, selon le modèle délivré par l'Administration communale d'Ecaussinnes ;
- Une note de présentation du projet ;

Article 6.2. Dans le cas de la reprise d'un commerce existant :

Le dossier comportera une identification précise et une présentation succincte du commerce qui sera repris (dont le numéro de BCE). Le dossier présentera le projet de reprise, soutenu au minimum par une déclaration sur l'honneur de cession de l'activité du fondateur « cédant » (dans le cadre d'un commerce constitué par une personne physique) ou des principaux associés ou actionnaires de l'entreprise/de l'établissement commercial à céder (si constitué sous forme d'une société), d'un projet de convention de reprise si déjà élaboré.

Article 7 : Décision d'octroi de la prime

Article 7.1. Le dossier sera examiné par le service Commerce qui s'assurera de sa complétude et de sa validité. Si le dossier est incomplet, un courrier sera adressé au commerçant afin de lui permettre de le compléter.

Article 7.2. La demande de prime est ensuite octroyée par le Collège communal dans un délai de 2 mois suivant l'introduction du dossier complet et validé par le service Commerce.

Article 8 : Modalités de paiement de la prime

Article 8.1. Après validation du dossier par le Collège communal, un courrier d'octroi sera envoyé au commerçant.

Article 8.2. Dans le cas où le commerçant viendrait à déménager dans un local différent que celui présenté dans son dossier de demande, le choix de l'emplacement se fera de commun accord entre le commerçant et la Commune. Il devra en outre se situer dans une des zones concernées par la prime. La modification du local peut cependant entraîner une annulation pure et simple du paiement de la prime logement.

Article 8.3. La prime loyer sera versée trimestriellement par le service des Finances de la Commune d'Ecaussinnes au commerçant.

Article 8.4. La prime loyer sera versée au commerçant, qu'il soit locataire ou propriétaire de la cellule commerciale ;

Article 8.5. Le simple fait d'octroyer une prime loyer à un commerçant ne peut en aucun cas engager la responsabilité de L'Administration communale d'Ecaussinnes en cas de non-paiement du loyer de la cellule commerciale de la part du commerçant au propriétaire.

Article 9 : Propriété des documents et licence

Article 9.1. Le commerçant reste propriétaire de son projet et de la propriété intellectuelle de ce dernier.

Article 9.2. Le cas échéant, les visuels remis doivent porter une identification claire avec le nom du commerce, de son tenancier, voire de l'architecte. Les légendes éventuelles des photos ainsi que les copyrights photographiques doivent aussi clairement apparaître dans un document Word ou autre, CD.

Article 10 : Dispositions finales

Article 10.1. Adhésion au règlement

Par le simple fait du dépôt de son dossier, le commerçant se soumet au présent règlement et en accepte dès lors toutes les clauses.

Article 10.2. Contestations

Les contestations relatives à l'application du présent règlement, sauf l'éventualité d'un recours juridictionnel, sont tranchées souverainement et sans appel par le Collège communal. Ce dernier statue en équité dans tous les cas non prévus par le présent règlement.

Article 10.3. Dispositions diverses

Le Collège communal peut décider pour des raisons notamment budgétaires de ne pas décerner l'ensemble du budget alloué au présent programme de prime loyer commercial. Il se réserve le droit de ne retenir aucune candidature et d'interrompre l'appel à projets en tout temps et cela à sa plus entière discrétion. Le Collège communal ne pourra en aucun cas être tenu responsable des pertes, dommages ou préjudices qui pourraient en résulter.

Annexes

ANNEXE 1: Fiche d'identification

ANNEXE 2 : Dossier de candidature

Je soussigné, ...déclare avoir pris connaissance du présent règlement d'octroi de la prime loyer en date du

Signature du demandeur, précédée de la date et de la mention « lu et approuvé »

Par le Conseil,

Le Directeur Général,
(sé) Ronald WISBECQ

Le Président,
(sé) Sébastien DESCHAMPS

Pour copie certifiée conforme,
Ecaussinnes, le 16 février 2026

Le Directeur général,
Ronald WISBECQ



Le Bourgmestre,
Sébastien DESCHAMPS