



AVANT-PROJET D'ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA REVITALISATION URBAINE

Avis de la Commission régionale de développement

18 janvier 2016

Vu la demande d'avis sollicité par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur l'avant-projet d'ordonnance organique relative à la revitalisation urbaine, reçue en date du 14 décembre 2015.

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

Ayant deux dossiers concomitants à traiter, la Commission a sollicité un report pour la remise de son avis, qu'elle a obtenu, à la date du 21 janvier 2016, s'alignant ainsi sur la date de remise d'avis accordée au CES;

La Commission s'est réunie les 5, 12 et 18 janvier 2016.

Après avoir entendu les représentants du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort,

la Commission émet en date du 18 janvier, l'avis suivant :

1. Remarques générales

Rationalisation

Il faut saluer la rationalisation apportée à l'ordonnance de revitalisation urbaine qui regroupe, précise et élargit les instruments de revitalisation urbaine.

De manière générale, le projet d'ordonnance présente, en effet, le grand avantage d'articuler différents programmes et opérations, à ce jour distincts (Contrats de quartier (CQ) et politique de la ville (PdV)) ou non-existants (Contrat de Rénovation Urbaine (CRU)). Des articulations apparaissent également avec d'autres opérateurs publics (Citydev, SLRB), ce qui contribue à déterminer des objectifs partagés. Ainsi une plus grande cohérence apparaît. Enfin, en créant le programme de CRU, le projet répond à une nécessité

Il s'agirait cependant de combler l'articulation manquante avec les primes de rénovation et le Code du Logement et les autres soutiens (au sens large) à la rénovation du parc immobilier privé qui n'apparaît pas dans le texte (voir autres éléments sur cette thématique développés plus loin dans l'avis).

Cette rationalisation doit permettre d'intégrer des leçons des expériences du passé.

Vision globale

Le projet d'ordonnance se présente comme un cadre légal d'une traduction opérationnelle de la vision régionale en matière de politiques urbaines. L'on peut à ce titre déplorer que, si une ordonnance n'a pas pour vocation de s'attarder sur la vision stratégique, le plan censé traduire les grandes orientations à moyen/long terme, en offrant une vision globale et transversale (le PRDD), n'a pas encore vu le jour.

Le nouvel outil que constitue le CRU dont la vocation est d'opérer de manière supra communale mériterait à lui seul un éclairage quant à son articulation et à sa complémentarité avec d'autres leviers opérationnels ou outils réglementaires (les contrats de quartiers, mais aussi le Plan Canal et les schémas directeurs prévus dans le projet de modification du CoBAT, par exemple).

La CRD estime que certains quartiers mériteraient des opérations à forte portée symbolique et des investissements d'ampleur. Des éléments complémentaires sur l'allocation des moyens disponibles et la priorisation des objectifs sont à envisager.

Cet aspect va de pair avec le volet consacré aux évaluations des outils : si ces dernières se caractériseront toujours par la difficulté de percevoir à court ou moyen termes des changements radicaux dans le bien être ou la sociologie d'un quartier, elles peuvent néanmoins s'accompagner d'indicateurs clefs fiables. Ceux-ci semblent actuellement peu considérés, ne permettant pas une remise en question de certains processus.

Objectifs

La définition des différents objectifs repris par les volets de l'ordonnance, ainsi que les critères de réussite mériteraient une clarification.

Participation/Stimulation à la revitalisation urbaine

Les opérations et programmes de revitalisation urbaine, ainsi que le choix des périmètres d'intervention pourraient faire l'objet d'un débat plus large que celui proposé. Le recours à l'appel à projet et aux propositions émanant des acteurs locaux pourrait enrichir le processus et favoriserait l'émergence de partenariat entre les différents acteurs des quartiers (privés, associations, publics,

population, ...). Le projet d'ordonnance actuel ne prévoit pas que des projets émanant des habitants puissent être pris en compte dans la programmation et subsidiés.

A raison, le projet d'ordonnance conforte la dimension de participation des citoyens, dans sa dimension de suggestion et de contribution à l'élaboration des CQD. Par contre cet aspect n'est pas développé dans les autres outils, à savoir le CRU et la politique de la Ville.

Pour autant, (et c'est une autre tendance qui apparaît dans différents pays) la participation citoyenne pourrait être davantage encouragée pour se traduire dans ces deux dimensions : le budget participatif pour les micro-projets (Allemagne, France), et l'encadrement/mutualisation des chantiers privés de rénovation ou de construction du parc immobilier (cf. supra). Ces aspects devraient concerner autant les CQD que les CRU.

Cohésion sociale

Il s'agirait de remplacer systématiquement, dans l'ordonnance, le terme *cohésion sociale* par *cohésion sociale* ; en effet, il est nécessaire de considérer tous les aspects qui constituent l'organisation de la société urbaine et non uniquement les relations sociales entre les individus qui constituent cette société urbaine.

L'objectif majeur de la redynamisation des territoires visés doit être que la cohésion sociale y soit renforcée : le niveau de vie, l'intégration sociale, la capacité d'emprise, d'agir, d'émancipation,...

A cet égard, la Commission rappelle ses travaux en matière pauvreté. Dans ses avis des 14-10-2010 et 22-03-2012, elle demandait, entre autre, une approche dans la lutte contre la pauvreté à différentes échelles spatiales et institutionnelles : fédérale, métropolitaine, régionale, communale et de Quartier. C'est à ces différentes échelles que des thématiques doivent être analysées et des propositions coordonnées formulées telles : la question du logement, l'emploi, l'enseignement et la formation, les équipements de la ville et des quartiers (crèches, écoles, santé, accueil des personnes âgées et des enfants, offre d'activités sportives et de loisirs, mixité culturelle et sociales, renforcer la mobilité, ... (les avis de la CRD sur « L'élaboration d'un plan d'action bruxellois de lutte contre la pauvreté » sont disponibles, le cas échéant, sur le site de la CRD).

En matière de cohésion sociale, le dispositif de l'ancienne ordonnance de 2010, art.3 § 6¹ paraît avoir limité les mesures à l'insertion socio-professionnelle ; ne devrait-on pas étendre ce champ à un

¹ Art 3. § 6. Les actions visées au § 2, 3° (§2- 3° actions visant à favoriser la revitalisation sociale et économique au niveau local, notamment par l'incitation à la participation des habitants à des activités, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, mettant en oeuvre des mécanismes de discrimination positive;), sont menées, soit dans le cadre d'un marché public, soit par le biais d'une subvention, avec des partenaires publics et privés actifs dans le secteur de l'emploi et de la formation qui répondent au prescrit de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'agrément et au financement des initiatives locales de développement de l'emploi et des entreprises d'insertion ou avec des associations actives localement au profit des populations présentes dans le périmètre considéré

ensemble plus large visant la cohésion sociétale des quartiers visés par la ZRU, où la situation sociale des populations en termes de pauvreté, santé, éducation, emplois, ... est préoccupante. Ainsi, outre les mesures en matière de lutte contre l'insécurité, celles en lien avec le décrochage scolaire, celles favorisant la (re) création des liens sociaux ou de lutte contre les discriminations, devraient également faire l'objet de cette ordonnance.

De la même manière, des synergies avec les politiques communautaires devrait y être soulignées. En effet, les synergies entre les différentes matières, telles que l'enseignement, la culture, le sport, la santé et les effets d'entraînement qu'elles apportent, mériteraient d'être soutenus.

Synthèse des propositions de la CRD

- Intégrer des mesures qui visent la cohésion sociétale (voir art 3§6 de l'ordonnance de 2010)
- Clarifier l'articulation et la complémentarité des outils de revitalisation urbaine par rapport aux autres outils existants repris notamment au CoBAT;
- Prévoir une évaluation des outils de revitalisation urbaine
- Clarifier et unifier les objectifs au travers des différents volets de l'ordonnance
- Intégrer l'appel à projet auprès de la société civile et les acteurs locaux
- Prévoir la participation citoyenne dans les CRU et la politique de la ville

2. Remarques particulières

Chapitre 1er Dispositions générales Section 1 : compétence et définitions

Art 2- 9°,11 et 12- et suivants

Type de logement

La définition telle que proposée aura pour effet, un recul du logement social ou modéré, dans le sens où il est précisé que les investisseurs (y compris des personnes de droit public donc des pouvoirs publics) devront affecter le bien immobilier prioritairement aux logements conventionnés. Or, les conditions d'accès à ce type de logement sont différentes.

Il serait plus approprié d'uniformiser les définitions en reprenant les définitions existantes dans le Code du Logement², qui distingue logement social modéré et moyen et précise en outre les plafonds de revenus, le loyer, le prix de vente, la typologie, de même que le contrôle et les sanctions.

² Voir termes définis dans le code du logement art2§2 – 11 juillet 2013

Par ailleurs, les autres formes de logement comme l'habitat solidaire et l'habitat groupé devraient également être prises en compte.

Définition Art 2 15°

L'espace public tel que défini dans l'avant-projet d'ordonnance à l'art 2- 15° est réductrice et

approximative. En effet, il s'agit d'une définition strictement opérationnelle propre aux seules opérations des contrats de quartier. A titre de référence, voici la définition de la charte des espaces publics de l'ONU (2013) : « *Public spaces are all places publicly owned or of public use, accessible and enjoyable by all for free and without a profit motive.* »;

De plus, conventionnellement, il ne s'agit pas de la « voirie » mais bien de la chaussée, la voirie comprenant la chaussée, les aires de stationnement, les trottoirs... sauf dans les zones piétonnes, résidentielles et de rencontre dans lesquelles l'espace public n'est plus ségrégué.

En outre, si les façades sont comprises, alors, se posera notamment la question de la possibilité de subvention de leurs rénovations ;

De plus, les termes mobilier et plantation seraient préférables à « décor urbain »;

Pour ce qui est des espaces verts accessibles au public en intérieur d'îlot : pourquoi limiter aux seuls espaces plantés ?

Définition Art 2- 19°

Globalement, la définition de la revitalisation urbaine présente des défauts; en ce sens

- qu'elle privilégie la notion de « restructurer le territoire » dans les articles 2§19, 7 et les CQ
- qu'elle ne vise pas suffisamment la cohésion sociale dans deux des programmes (CRU, PdV)
- qu'elle qualifie de « durable » les seuls contrats de quartier
- qu'elle insiste sur la priorité contre l'insécurité pour le seul volet « Politique de la Ville ».

Or à notre sens, les objectifs de cohésion sociale, de durabilité et de sécurité doivent se retrouver dans l'ensemble des différents programmes.

Investissements privés

D'une manière générale, le projet d'ordonnance ne prend pas en considération les initiatives privées, pouvant contribuer au processus de revitalisation visé dans le projet d'ordonnance. Il faut rappeler que le secteur privé produit la grande majorité des logements en Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet paraît limiter l'investisseur à la catégorie visée par le logement conventionné. De manière générale, la seule approche par les opérations visant le logement à vocation publique (communal ; conventionné qu'il soit acquisitif ou locatif) ne pourra suffire à relever les défis de la revitalisation des vastes territoires visés par les programmes dans la zone de rénovation urbaine qui semble couvrir près d'un tiers du territoire régional.

Afin d'atteindre l'objectif d'une revitalisation urbaine rapide, efficace et proche de la réalité du terrain, une plus large prise en compte des initiatives privées est indispensable.

L'accent devrait donc porter davantage sur l'impulsion à donner aux investissements privés (personnes physiques ou morales, quel que soit leur taille) pour qui un encadrement de leurs démarches devrait faciliter leur contribution à la revitalisation. Ainsi, la mise en place de mécanismes, d'incitants, notamment via des leviers fiscaux, devrait faire partie intégrante de la vision régionale en matière de revitalisation urbaine.

A l'instar de ce que l'on observe dans différents pays (Allemagne, Pays-Bas, France) la tendance réside dans la recherche et l'accentuation de ces soutiens afin de garantir des effets levier de grande

ampleur. (cf. notamment Colloque ISOCARP des 19&20.10.2015) ; y sont visés autant les grands investisseurs que les petits, les propriétaires notamment.

Citydev constitue à ce jour le principal opérateur de la RU actif par le biais des partenariats public-privé. Les volets (anciennement) 2 et 3 des CQ n'ont pu atteindre leurs buts fixés initialement, principalement par défaut d'expertise des communes.

Ne faudrait-il pas confier à Citydev une mission opérationnelle d'appui aux CQ et CRU ? Ou instituer au sein du BBP une cellule affectée à l'encadrement des PPP ? D'autres mécanismes que la constitution de sociétés mixtes (sur le mode en vigueur) pourraient éclore. Le modèle de Hambourg constitue un exemple (UID - Urban Improvement District dans lesquels 30% des propriétaires doivent adhérer au programme pour en bénéficier).

Synthèse des propositions de la CRD

- Unifier les objectifs de la revitalisation urbaine dans l'ensemble des outils repris au sein de l'ordonnance
- Revoir les définitions (espace public,..)
- S'appuyer sur les investissements privés encadrés comme contribution à revitalisation urbaine
- Désigner un opérateur public d'appui aux CQD et aux CRU (Citydev/BBP ?)
- Encadrer les PPP

Section 2 zone de revitalisation urbaine

Art 4

« *Les opérations et programmes de revitalisation urbaine, au sein de la zone de revitalisation urbaine, ont notamment pour but d'améliorer les conditions et le niveau de vie de ses habitants* ». Cependant, les mesures proposées sont principalement axées sur le cadre de vie, et très peu sur le niveau de vie des habitants.

Le projet d'ordonnance devrait être corrigé en ce sens en proposant des objectifs et des indicateurs permettant l'amélioration du niveau de vie des habitants.

Art 5§2 – détermination du périmètre

Secteurs statistiques

La ZRU est une zone en principe continue, composée de secteurs statistiques qui répond aux critères visés par l'ordonnance.

Pourquoi ne pas prévoir un regroupement des secteurs statistiques, tel que proposé par le monitoring des quartiers. Ce découpage a été conçu dans le but de définir le quartier comme unité de base, avec l'intention d'homogénéiser la définition du quartier par les différentes instances (police, commune, etc,...). Cela rencontrerait, de plus, un des objectifs du contrat de quartier qui est de former une communauté locale et conviviale.

De plus, cet outil qui a aussi déterminé des centres de quartiers, ainsi que les zones habitées qu'ils polarisent constitue un instrument de base de la réflexion urbanistique en RBC (ex : utilisation du monitoring pour les PCD, les SD, ...). Quitte à ce que la vérification sur le terrain permette de constater les distances possibles entre la réalité et la cartographie des propositions du monitoring des quartiers et dans ce cas, de les corriger.

Critères

Les 3 critères pris en compte pour déterminer le périmètre sont des critères socio-économiques à savoir, la densité de population, le taux de chômage et le revenu médian régional.

La Commission s'interroge sur l'impact d'une variation de la moyenne régionale de revenu sur le périmètre de la ZRU.

Pour la définition des périmètres des CRU et des CQD, la Commission propose de se référer également aux critères d'état physique du bâti (salubrité, habitabilité, niveau d'équipement, niveau d'isolation, ..), et des espaces publics, à la notion d'âge, à la notion de mobilité résidentielle, ...

Conséquences de la suppression de l'ERDLR au profit de la création de la ZRU

Certaines opérations devraient pouvoir s'affranchir des CRU, comme par exemple des « contrats d'axe » tels que cités dans les CRU : cela pourrait par exemple concerner les chaussées anciennes à tramifier, là où le nymbisme pourrait être compensé par des actions positives, comme celles reprises à l'article 37 points 4, 5 et 6.

En outre, la zone EDRLR étant amenée à disparaître et au vu de la Réforme Fiscale régionale et de l'augmentation généralisée de l'abattement sur les droits d'enregistrements, l'ordonnance ne devrait-elle pas préciser ce qu'il en sera des mécanismes qui y sont liés, dans les futurs ZRU? Pour rappel, une habitation unique acquise dans la zone donne droit à un abattement supplémentaire sur les droits d'enregistrements (75.000 au lieu de 60.000).

Primes

Il importe d'associer à la revitalisation urbaine, les habitants des zones concernées, en vue de réduire la charge publique pour un même effet. Initialement, en 1993, les taux des primes de rénovation urbaine étaient majorés pendant la durée des CQ, et le réseau Habitat était chargé de stimuler la demande (ces mesures ont-elles fait l'objet d'une évaluation ?)

Des mesures semblables visant une même efficacité (par exemple, l'assistance à la mutualisation de chantiers, l'assistance à la définition de cahiers de charges et d'appels d'offres) pourraient être imaginées.

Arti 6 §1

La Commission propose que l'article soit modifié comme suit : « le gouvernement opère dans les 12 mois de l'installation du nouveau gouvernement »

Synthèse des propositions de la CRD

- Intégrer des objectifs et des indicateurs relatif à l'amélioration du niveau de vie des habitants
- Utiliser comme unité de mesure pour la détermination du périmètre de la ZRU, le regroupement des secteurs statistiques tels repris au monitoring des quartiers
- Introduire des mesures correctrices au sein des critères socio-économiques en cas de variation à la hausse de la moyenne du revenu régional
- Ajouter des critères relatifs à l'état du bâti, la qualité du tissu urbain l'âge et la mobilité résidentielle dans les critères repris à l'art 3
- Assurer la transition en l'EDRLR et la ZRU en ce qui concerne l'abattement sur les droits d'enregistrements
- Lier l'octroi de primes à la rénovation au périmètre de la ZRU
- Clarifier la rédaction de l'article 6 §1.

Chapitre 2 : Les programmes de revitalisation urbaine

Section 1 : Dispositions communes

Sous-section 1 Objectifs et principes généraux de la revitalisation urbaine

Art 7

« ...le cas échéant en valorisant ses caractéristiques architecturales et culturelles ... » est la seule mention du patrimoine, au sens large (l'héritage bâti et pas uniquement le patrimoine remarquable, les ressources existantes – 'urban mining', l'énergie grise...). Ne conviendrait-il pas d'affirmer qu'il s'agit de privilégier la rénovation, de faire durer ce qui existe (par rapport à la construction neuve et à la démolition/reconstruction).

Art 8 - §1 expropriation

L'expropriation sur le motif « d'extrême urgence » est un point qui pose particulièrement question. La question préjudicielle de la « motivation » doit être plus clairement explicitée. En effet, le lien entre la revitalisation urbaine (ou l'aménagement du territoire) et l'extrême urgence n'est pas une explication valable par elle-même. Le recours presque systématique à la loi de 1962 ne devrait pas se présenter comme la procédure systématique. Si l'on peut apprécier la nouvelle disposition relative au listing des parcelles à exproprier (via le projet de programme de base des Communes) et la nécessité de motiver la notion d'utilité publique et d'extrême urgence, la définition de ces deux notions reste trop imprécise.

La Commission prend acte et suggère que toute la réglementation relative aux expropriations soit actualisée.

Art 9

§ 1 : Logement social

Vu la crise du logement à laquelle la Région est confrontée, aux difficultés pour les opérateurs à produire rapidement du logement et face à l'afflux de réfugiés, il est étonnant que la production de logement social ou modéré n'apparaisse pas clairement comme une priorité.

Dans le présent projet d'ordonnance, en effet, aucun des opérateurs n'a l'obligation de construire du logement social, seul le logement "assimilé" au logement social est imposé.

§ 2 : Logement social

Par ailleurs, il est mentionné à l'alinéa 2 de cet article que : *Parmi les conditions d'accès du logement assimilé au logement social figure un plafond de revenus des ménages, qui ne peut être supérieur de plus de vingt pour cent à celui en vigueur dans le logement social.* Ces conditions sont établies dans le but d'atteindre une mixité sociale. Cette mixité sociale, pour être atteinte, exige-t-elle vraiment l'élargissement (à 60% ,selon les chiffres) du groupe de population qui peut prétendre à l'accès à ce type de logement ?

L'alinéa 4 de cet article stipule que : *Parmi les règles d'attribution des logements assimilés au logement social, figure l'obligation pour les bénéficiaires cités à l'article 2, 5°, de respecter les obligations mises à charge des opérateurs immobiliers publics, par les articles 25 à 32 du Code bruxellois du Logement.* L'article devrait également prendre en compte les logements conventionnés et pas seulement les logements assimilés au logement social – Il y aurait donc lieu de compléter cet article en ce sens.

§ 3

le 2eme alinéa de cet article dispose *qu'il peut être mis fin aux baux en cours moyennant un préavis de six mois, pour autant qu'une solution de relogement soit offerte aux ménages dont l'occupation est rendue impossible par les opérations de ce programme*. Cet article entre en contradiction avec la loi sur les baux en ce que l'on ne peut mettre fin au bail qu'« à l'expiration de chaque période de trois ans », moyennant un préavis de 6 mois, « afin de procéder à des travaux de reconstruction, transformation ou rénovation du bien loué ». Il s'agit donc de préciser l'article pour le rendre compatible avec la loi sur les baux.

Sous-section 2 - Respect et contrôle de l'ordonnance

Art 13 - 14

Sanctions et amendes :

Dans la pratique, la Région ne vérifie pas systématiquement si les conditions d'accès au logement sont bien respectées. Une procédure spécifique de contrôle devrait être mise en place afin d'assurer le respect, dans la durée des conditions d'accès au logement.

Synthèse des propositions de la CRD

- Privilégier la rénovation du patrimoine dans un esprit durable
- Eviter de recourir de façon systématique à l'expropriation d'extrême urgence
- Prévoir la production de logement social ou modéré
- Réduire les plafonds de revenus donnant accès au logement assimilé au logement social
- Prendre en compte le logement conventionné et pas uniquement le logement assimilé au logement social
- Veiller à la conformité de l'art 9§3 avec la loi sur les baux
- Mettre en place un procédure de contrôle afin d'assurer le respect dans la durée des conditions d'accès au logement

Section 2 : Les contrats de quartier durable

Sous-section 1 : Objet et procédure

Art 20 périmètre éligible

La Commission propose de modifier le texte en ce qui concerne la détermination de la zone de revitalisation comme suit : « *les Communes élaborent une esquisse de projet, en se basant sur l'implication de la population et des acteurs locaux, dans le cadre d'une vision partagée du territoire. Sur cette base, un jury propose au gouvernement des périmètres qui seront éligibles au subventionnement pour l'élaboration des CQD* ». Cela permettrait de mettre en place des pratiques de coproduction du projet. Dans ce même ordre d'idée, la Commission défend l'idée de mettre en

place des pratiques bottom-up telles que des « budgets participatifs » et tout autre forme active d'implication des bénéficiaires.

Art 21

2° l'absence d'expertise communale pourrait-elle être compensée par une assistance régionale (BBP, ou Citydev) aux opérations immobilières mixtes ?

Les points 5° et 6° relatifs à la revitalisation locale sociale et économique devrait être mieux précisés en ce qui concerne la participation des habitants à des activités et aux actions de soutien à ces activités.

Art 22

Subventions

§1 4° L'ordonnance prévoit bien des subventions pour les agences immobilières sociales (dans le cadre des actions visées à l'art 21, 1°, 5° et 6° mais rien pour ce qui concerne les CLT (Community Land Trust). Or ceux-ci sont reconnus depuis 2012 par la Région bruxelloise comme organisation qui apporte de l'aide aux familles ou aux personnes aux revenus modestes pour l'accès à du logement à un prix accessible. Ainsi, bien que reconnus dans leur rôle social dans le Code du logement, du fait qu'ils n'offrent pas d'habitation à la location, ils ne peuvent jouer leur rôle social dans le cadre des contrats de quartiers tels que définis dans la présente ordonnance. Ils serait intéressant d'adapter les texte de l'ordonnance afin que les CLT puissent également jouer leur rôle social.

Sous-section 2 : Incidences environnementales, enquêtes publiques, participation et information

Art 24

Il serait nécessaire de rappeler que l'auteur de projet de l'étude urbanistique ne peut être celui du rapport d'incidences.

Art 26

Si la Commission est favorable à la commission de quartier, elle estime cependant que sa composition obligatoire minimale doit être fixée par l'Ordonnance et non par le gouvernement, quitte à ce que le gouvernement puisse adjoindre des acteurs supplémentaires mais non en supprimer. L'ordonnance devrait par ailleurs aussi fixer le nombre minimum de réunions par an de la Commission de quartier.

Art 28

Le gouvernement arrête la procédure permettant de modifier ou compléter le Contrat de Quartier Durable suite à une demande introduite par le bénéficiaire entre le 6° et le 30° mois qui suivent la décision d'approbation du programme.

Si une souplesse est nécessaire, il convient toutefois de fixer les modalités en précisant l'ampleur admissible des modifications. En outre, il est indispensable d'assurer la publicité d'une telle modification en réorganisant une enquête publique.

Synthèse des propositions de la CRD

- Revoir la procédure de détermination de la zone de revitalisation, avec participation des acteurs locaux
- Proposition d'assistance aux communes par le BBP ou Citydev, dans le cadre d'opérations immobilières mixtes
- Adapter l'ordonnance afin que les Community Land Trust puissent bénéficier de subventions et jouer ainsi leur rôle social reconnu
- Inscrire dans l'ordonnance la composition obligatoire minimale et le nombre minimum de réunions de la commission de quartier
- Fixer dans l'ordonnance l'ampleur admissible des modifications possibles des contrats de quartiers durables et la nécessité d'en assurer la publicité.

Section 3 Les Contrats de rénovation urbaine (CRU)

Sous-section 1 Objet et procédure d'adoption

Art 35

La Commission se demande quelle est la spécificité de ces CRU. Ni l'exposé des motifs ni l'article ne définissent les objectifs des CRU. Tout au plus sait-on qu'ils se développent sur le territoire de plusieurs communes et qu'ils sont destinés à produire « un effet levier » plus important. La Commission demande de baliser plus clairement la définition des CRU. Cela passe par une clarification des objectifs spécifiques des CRU au sein de l'ordonnance, l'intégration de mesures propres à assurer la transparence quant aux porteurs des projets et l'énoncé des critères de définition des périmètres de CRU.

Il est important que la procédure vise également la qualité du projet, non seulement dans la phase de définition du projet, mais surtout dans sa phase d'exécution. La notion de « chambres de qualité » telle que pratiquée par le bouwmeester, devrait ainsi figurer dans l'ordonnance.

Des précisions devraient être apportées dans l'ordonnance, relatives à la gouvernance des projets développés via les CRU, les critères de priorisation des projets, le rôle du bouwmeester, le rapport avec les communes dans la mise en œuvre des CRU, la définition du périmètre opérationnel (subsidés), du périmètre d'ensemble

Art 37

Ne vaudrait-il pas mieux d'uniformiser la rédaction des articles 21 et 37 ? En effet, il suffirait de reprendre à l'article 37 le contenu de l'article 21 et d'y ajouter ce qui ferait la spécificité programmatique d'un CRU. Cela permettrait une lecture plus claire, d'autant que le CRU est aussi un CQD, mais d'échelle bi-communale.

Une des grandes qualités reconnues des contrats de quartier, outre sa transversalité, est la mise en place et l'organisation d'un processus participatif. Si la taille et la complexité des périmètres CRU sont à priori plus grandes que celles des CQD, il faut pouvoir mettre en place des processus de participation adaptés à cette échelle pour ne pas se priver de l'expertise des habitants et des usagers ainsi que de l'opportunité de mobilisation citoyenne. Ainsi, l'ordonnance devrait prévoir des subventions pour soutenir une participation active, comme c'est le cas dans les Contrats de quartier tel que prévu à l'article 21.6°

Il y aurait lieu, en outre, d'explicitier et de définir le « Projet supra local » ; ces projets doivent en effet répondre aux besoins des habitants actuels.

D'une manière générale, la Commission s'étonne de la désignation du BBP et de ses missions au sein de l'ordonnance. En effet, les missions du BBP devraient être définies dans une directive spécifique.

Synthèse des propositions de la CRD

- Baliser plus clairement la définition des CRU : clarification des objectifs, transparence des porteurs de projet, définition des critères d'éligibilité ,
 - Préciser les éléments relatifs à la gouvernance des projets (critères de priorité, qualité, exécution,..)
 - Clarifier la lecture des articles 21 et 37 en uniformisant leur rédaction
 - Inclure un processus de participation dans les CRU au même titre que dans les CQD
 - Explicitier la notion de projet supra locale
- Supprimer la référence au BBP au profit d'une directive spécifique sur ce point

Section 4 – La politique de la ville

Sous-section 1 : Objet de la politique de la ville

Art 51

La distinction entre les programmes de l'art 51b et ceux des Contrats de quartier durable n'est pas très claire. (durée des programmes, financement, manque de processus participatif, ..). Un suivi des programmes de la politique des grandes villes est bien sûr nécessaire, mais l'ordonnance ne pourrait-elle pas déjà prévoir une meilleure intégration de la Politique de la Ville avec les différents programmes des CQD et CRU ?

Elle propose ainsi de limiter les politiques visées par le Volet b) dans le temps et de les intégrer progressivement au sein des CQD et CRU.

Art. 56, 4° : Mesures d'intervention rapide contre les dégradations de l'espace public :

Mettre en place un dispositif d'intervention rapide moyennant la longue procédure telle que décrite dans cet alinéa n'est-il pas contradictoire ?

Il serait bon d'étendre les mesures d'intervention rapide contre les dégradations de l'espace public à l'ensemble des équipements urbains : que ce soit les espaces urbains plantés, le mobilier urbain, les trottoirs, lampadaires, poubelles,

Sous-section 3 - La Politique de la Ville par le développement des quartiers**Art 60***Lutte contre le sentiment d'insécurité*

Il ressort du projet d'Ordonnance, (article 51) que « *la politique de la ville est un outil de revitalisation urbaine qui a pour objet de permettre à ses bénéficiaires de lutter contre le sentiment d'insécurité, par l'octroi de subventions régionales....* »

Or le sentiment d'insécurité est une notion difficilement mesurable. Il est à craindre, ainsi, qu'une politique qui a pour objet de lutter contre le sentiment d'insécurité, ouvre sur l'arbitraire. Le vivre ensemble induit d'autres paramètres que celui de la sécurité. L'ordonnance ne devrait donc pas se limiter à ce paramètre.

Animation de l'espace public

Par ailleurs, au niveau du programme d'intervention au sein de l'espace public les notions suivantes, devraient être également intégrées, comme par exemple, le « *beeldkwaliteitsplan* », l'animation de l'espace public, ...

objectifs opérationnels de la politique de la ville

Ne conviendrait-il pas d'ajouter de manière spécifique aux 6 points repris dans cet article le soutien et la promotion de projets de la sphère dite des 'communs' ? Bruxelles est reconnue et appréciée pour son dynamisme associatif formel et informel qui se concrétise dans d'innombrables actions communes et constitue dès lors une ressource précieuse – 'selfcity', sel, gas, habitats solidaires...

Projets portés par les associations

Lorsque le projet est porté par une association qui veut développer un vaste lieu visant la cohésion sociale par le biais de la culture par exemple, est-il subordonné à l'acceptation communale ?

Un précision dans le texte de l'ordonnance serait souhaitable pour plus de clarté.

Synthèse des propositions de la CRD

- limiter les politiques visées par le Volet b) dans le temps et de les intégrer progressivement au sein des CQD et CRU
- Déterminer un réel dispositif d'intervention urgente contre les dégradations de l'espace public
- Élargir des interventions à l'ensemble des éléments constitutifs de l'espace urbain.
- Élargir l'objet de la PdV à d'autres aspects que la lutte contre le sentiment d'insécurité
- Intégrer les aspects relatif à la qualité et à l'animation de l'espace public
- Intégrer le soutien et la promotion de projets de la sphère dite des 'communs'
- Clarifier le développement de projets portés par les associations