



**PROJET D'ARRÊTE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX
CONTRATS DE RENOVATION URBAINE**

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

1^{er} décembre 2016

Vu la demande d'avis sollicitée par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sur l'avant-projet d'arrêté relatif aux Contrats de Rénovation Urbaine reçu en date du 7 novembre 2016 ;

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

La Commission s'est réunie le 24 novembre 2016.

Après avoir entendu le représentant du Cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort;

la Commission émet en date du 1^{er} décembre 2016, l'avis suivant :

Avant-propos

La Commission rappelle que l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine prévoit trois catégories d'interventions : les contrats de quartier durable (CQD), les contrats de rénovation urbaine (CRU) et la politique de la ville.

La Commission apprécie que tant l'ordonnance que le projet d'arrêté visent en premier lieu les opérations de création ou de réhabilitation d'espaces publics ou d'infrastructures de maillage urbain. Cela confirme la priorité qu'elle donne à cet aspect qui mérite d'être abordé de manière globale.

Chapitre 1^{er} - Section 2 : Documents à transmettre à l'administration

Articles 2 à 6 :

Il est précisé au sein de chacun de ces articles que « *L'absence de réaction dans le délai visé à l'alinéa 4, éventuellement prolongé, n'emporte pas de décision définitive quant à l'éligibilité des dépenses prévues* ».

La Commission est d'avis que l'absence de certitude sur l'éligibilité des dépenses risque d'engendrer un ralentissement dans l'exécution des opérations.

Article 8 §2 :

Cet article indique que les projets de convention d'occupation ou de bail pour les opérations de proximité, espaces commerciaux, ou espaces productifs doivent être transmis à l'administration en même temps que le dossier relatif au décompte final de l'opération ou de l'action. Si la Commission estime cela tout-à-fait légitime, elle pense que c'est insuffisant.

L'expérience issue des contrats de quartier a montré l'importance d'élaborer au plus tôt des plans de gestion pour les infrastructures afin d'éviter la création d'infrastructures sous-utilisées par la suite (coût de gestion, personnel,....).

La Commission trouverait utile d'inclure dans le projet d'Arrêté l'élaboration de ces plans de gestion.

Chapitre 2 – Actes, travaux et actions qui peuvent être financés ou subventionnés par le Gouvernement

Sections 1ère et 2 – articulation entre les articles 13 et 14

L'article 13 §1^{er} 1° précise que sont éligibles « *les aménagements, le cas échéant transitoire, et les opérations visant à réduire la pression automobile, à améliorer et à protéger la mobilité des cyclistes et piétons* », tandis que l'article 14 §2 introduit l'éligibilité des « *emplacements de stationnement hors voirie, couverts ou non, accessoires aux logements assimilés aux logements sociaux ou aux logements conventionnés et imposés par le RRU* ». Concrètement, les emplacements de parking accessoires aux constructions neuves seront éligibles, ce qui n'était pas le cas dans l'ordonnance précédente.

La Commission est d'avis que cela réduit d'autant l'enveloppe budgétaire disponible pour le logement. Par ailleurs, elle est d'avis que cela entre en contradiction avec l'objectif de réaménagement d'espaces publics qui constitue l'objectif principal des CRU et la volonté de réduire la pression automobile.

Elle demande de revenir sur ce point à ce qui était prévu dans l'ordonnance précédente.

Section 5 – Article 17 : Actions de soutien aux activités de cohésion sociale et de vie collective

La Commission relève le caractère transcommunal des CRU. Elle est d'avis qu'il faut insister sur l'impératif d'un dialogue des communes entre elles de manière à ce qu'elles intègrent cette dynamique en proposant des actions transcommunales.

A cet égard, elle pense que l'article 17 devrait être plus incisif sur cette question en mentionnant au dernier alinéa la priorité donnée aux initiatives de coopération intercommunales. Elle relève que le texte néerlandais est à cet égard plus volontaire.

Si on rentre dans une logique CRU, la transcommunalité est une condition incontournable pour arriver à une cohésion sociale. Cette approche se retrouve dans le travail de l'IBSA notamment dans le monitoring des quartiers.

Section 1 : Le Comité régionale de développement territorial (CRDT)

L'ordonnance organique prévoit en son article 44 §1^{er} que les règles spécifiques de composition et de fonctionnement du CRDT lorsqu'il intervient en matière de revitalisation urbaines, soient déterminées.

La Commission se pose la question de la pertinence de retrouver au sein du projet d'arrêté CRU des aspects relevant de la composition et du fonctionnement du CRDT, alors que ces aspects sont développés par ailleurs dans un arrêté ad hoc. Elle se demande s'il ne serait pas plus cohérent de regrouper au sein d'un seul et même texte l'ensemble des règles de fonctionnement et de composition du CRDT.

Section 2 : l'assemblée générale du périmètre d'ensemble – articles 24 et suivants

La Commission apprécie que faisant suite à l'avis qu'elle a rendu en date du 18 janvier 2016 sur l'avant-projet d'ordonnance organique de la revitalisation urbaine, celle-ci ait été complétée pour déterminer les obligations en matière de participation citoyenne dans les contrats de rénovation urbaine¹.

La Commission relève que le projet d'arrêté détaille les modalités de consultation et de participation dans ses articles 24 et suivants relatifs à *l'assemblée générale du périmètre d'ensemble*. Ces articles font mention d'une information de l'assemblée générale à différents stades : en cours d'élaboration du contrat de rénovation urbaine, en cours d'exécution et en cours de mise en œuvre.

La Commission considère qu'une information ne constitue pas une réelle concertation ou participation. Elle pense que le degré d'implication du citoyen risque ainsi de différer en fonction des acteurs en présence et du bureau d'études en charge du CRU.

Elle demande de prévoir une consultation plus ambitieuse qui vise une véritable participation citoyenne. Elle suggère de parler plutôt de co-construction plutôt que « d'information ».

Elle propose de définir au sein de l'arrêté une méthodologie de la participation, de manière qu'elle ne diffère pas à chaque CRU et qu'un dispositif précis puisse être intégré au sein des cahiers des charges des marchés publics.

Elle relève une erreur technique à l'article 24 du projet d'arrêté. Il faut y viser l'article 43 § 3 de l'ordonnance et non l'article 44 §3.

¹ Voir ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 3 octobre 2016, article 43 §3 alinéas 3 et 4 : « *Le bénéficiaire [d'une opération ou action] doit pour les opérations dont l'estimation globale dépasserait la moitié du seuil européen en marché public de travaux organiser une participation citoyenne [...] dès le début de la réflexion et durant l'exécution desdites opérations. La participation citoyenne comprendra des actions concrètes d'information et de concertation avec les habitants, [...], ainsi que les acteurs sociaux et économiques concernés.* »

Section 2 : l'assemblée générale du périmètre d'ensemble – articles 25 et 26

La Commission ne comprend pas la distinction faite entre « *en cours d'exécution du contrat de rénovation urbaine* » et « *lors de la mise en œuvre du programme* ». Dans le premier cas, l'article 25 prévoit qu'en cours d'exécution l'assemblée générale est convoquée à chaque fois que le Gouvernement l'estime nécessaire. Aucun minimum n'est donc prévu. Dans le second cas, par contre, l'article 26 prévoit 2 réunions minimum « *sur la durée de mise en œuvre* », ce qui reste fort peu.

Pour clarifier les choses, la Commission suggère que le rôle de l'assemblée générale soit repris dans un seul article. Un nombre minimal de réunions annuelles devrait être prévu tout du long du processus (de l'élaboration du programme à sa clôture – réception du dernier chantier).

Section 3 – Enquêtes publiques – Article 27

La Commission relève que les obligations en termes d'enquête publique font l'objet de *l'arrêté du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement*.

Tout comme elle le relève plus haut pour le CRDT, elle pose la question de la pertinence de retrouver au sein du projet d'arrêté CRU des dispositions qui relèvent d'une réglementation spécifique. Il lui semblerait plus opportun de réunir l'ensemble des règles relatives à cette question au sein d'un même arrêté. Elle suggère, le cas échéant, de le compléter pour y ajouter les obligations propres aux CRU, dans la mesure où elles diffèrent des obligations déjà arrêtées.

La Commission demande de prévoir une insertion obligatoire du dossier sur internet. Cela permettrait une consultation et reproduction plus aisée du dossier par le citoyen.

Chapitre 6 – Obligation à charge des bénéficiaires

Section 3 : conditions d'accès et de gestion des logements conventionnés

A l'article 42, le mécanisme de contrôle du respect en matière de location n'est pas identique à ceux des logements assimilés aux logements sociaux (article 41) : le bénéficiaire doit juste garder copie des baux et des preuves du respect des conditions d'attribution pendant toute la durée des baux et jusqu'à trois ans à dater de leur terme. Le contrôle peut donc se faire après l'expiration du bail, alors que le bénéficiaire doit pour les logements assimilés aux logements sociaux transmettre un rapport annuel. De plus, il n'est pas prévu de possibilité de mettre fin au contrat de bail anticipativement si le locataire ne satisfait plus aux conditions de revenus.

La Commission demande d'aligner les mécanismes de contrôle relatifs aux logements conventionnés sur ceux des logements assimilés aux logements sociaux.