



# AVIS

**Avant-projet d'ordonnance organique de la revitalisation urbaine  
abrogeant l'ordonnance organique du 28 janvier 2010**

**21 janvier 2016**

<b>Demandeur</b>	Ministre Rudi Vervoort
<b>Demande reçue le</b>	14 décembre 2015
<b>Demande traitée par</b>	Commission Aménagement du territoire- Mobilité, Commission Economie-Emploi- Fiscalité-Finances et Commission Logement
<b>Demande traitée les</b>	5, 12 et 19 janvier 2016
<b>Avis rendu par l'Assemblée plénière le</b>	21 janvier 2016

## Préambule

Cet avant-projet d'ordonnance a pour objectif de refonder la politique de revitalisation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale au travers de trois dispositifs. A cette fin, l'ordonnance :

- **optimalise le dispositif existant des Contrats de quartier durable (CQD)**

Les CQD ont jusqu'à présent permis d'augmenter l'offre de logements publics, à savoir les logements assimilés à des logements sociaux et les logements conventionnés.

Les modifications apportées ont pour but d'une part, de répondre aux soucis récurrents rencontrés sur le terrain dans la gestion des programmes des CQD et d'autre part, de formaliser les pratiques administratives qui se sont mises en place au cours des années.

- **insère le nouveau dispositif des Contrats de rénovation urbaine (CRU)**

Le CRU est un outil de revitalisation urbaine essentiellement dédié au maillage urbain, à la création de liens entre les différentes zones de la Région et à l'amélioration des espaces publics.

- **inscrit le cadre de la Politique de la Ville (PdV)**

Cet outil de la revitalisation urbaine comprend 2 axes.

L'axe 1 « Aménagement du territoire » consiste à lutter contre le sentiment d'insécurité généré par la présence, dans l'environnement urbain, d'immeubles à l'abandon ou inoccupés, d'immeubles insalubres et inadaptés.

L'axe 2 « Développement des quartiers » vise à combattre le sentiment d'insécurité par l'amélioration du mieux vivre ensemble dans les quartiers.

Le territoire sur lequel va s'exercer en priorité cette politique de revitalisation urbaine est celui de la Zone de revitalisation urbaine (ZRU), à l'exception de l'axe 1 de la PdV dont le champ d'application est le territoire de la Région. La ZRU vient remplacer l'ancien Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

L'avant-projet d'ordonnance fixe le cadre général et les arrêtés d'exécution viendront préciser les programmes de revitalisation urbaine.

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Vision globale

Cet avant-projet d'ordonnance constitue la traduction juridique de la vision régionale en matière de revitalisation urbaine. Le Conseil constate que le plan sensé offrir une vision globale et transversale de l'aménagement du territoire et les grandes orientations à moyen/long terme (PRDD) n'a pas encore vu le jour. Il espère que cet avant-projet d'ordonnance s'inscrira dans la problématique plus large du PRDD.

En outre, **le Conseil** insiste sur la complémentarité et la cohérence qui doit exister entre cet avant-projet d'ordonnance organique de la revitalisation urbaine et d'autres outils régionaux qui sont développés par ailleurs tels que le plan canal, le plan guide pour la rénovation urbaine, le plan régional du logement, ...

Les nouveaux outils que constituent les CRU, dont la vocation est d'opérer de manière supra communale mériteraient à eux seuls un éclairage quant à leurs articulations et leurs complémentarités avec d'autres leviers opérationnels ou outils réglementaires, notamment fiscaux.

Etant donné que cet avant-projet d'ordonnance fixe le cadre général mais qu'un certain nombre d'éléments doit encore être déterminé par le Gouvernement dans des arrêtés d'exécution, **le Conseil** souhaite pouvoir être consulté sur ceux-ci afin d'avoir une vision complète de la politique de revitalisation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale.

## 1.2 Création de la zone de revitalisation urbaine (ZRU)

**Le Conseil** s'interroge sur l'implication globale de la suppression de la zone « espace de développement renforcé du logement et de la rénovation » (EDRLR) sur les mécanismes dépendants directement de ce périmètre.

En effet, actuellement, une habitation située dans l'EDRLR donne droit à un abattement supplémentaire sur les droits d'enregistrements (la tranche non imposée s'élève à 75.000€). **Le Conseil** se demande donc si ce mécanisme, appelé à disparaître sous cette forme avec la réforme fiscale régionale et l'augmentation généralisée de l'abattement sur les droits d'enregistrements, va néanmoins se poursuivre sous une forme ou l'autre, afin d'encourager l'achat des jeunes ménages dans les quartiers compris dans la nouvelle ZRU.

**Le Conseil** se pose également la question de l'avenir de la majoration des primes à la rénovation dont peuvent actuellement bénéficier les propriétaires sous certaines conditions pour une habitation située dans l'EDRLR.

**Le Conseil** attire donc l'attention sur le fait que la suppression de l'EDRLR nécessitera la modification d'autres textes réglementaires ayant une portée plus large que la revitalisation urbaine.

Pour déterminer le périmètre de la ZRU, l'article 5 prévoit que le Gouvernement prendra en compte au minimum les 3 critères suivants : le revenu médian, la densité de population et le taux de chômage. **Le Conseil** considère qu'il est important d'envisager des critères supplémentaires comme :

- un critère en lien avec la qualité du bâti ;
- un critère lié aux équipements collectifs nécessaires pour répondre aux enjeux démographiques (accueil de la petite enfance, écoles, accompagnement des seniors) qu'ils soient scolaires, culturels, sociaux<sup>1</sup>. En effet, pour **le Conseil**, ces infrastructures ainsi que les équipements culturels ont un rôle important à jouer dans la revitalisation d'un quartier. Or, ce sont souvent les quartiers les plus défavorisés où se fait ressentir le manque de places dans les établissements scolaires. Tous les acteurs concernés doivent donc collaborer pour que ces infrastructures participent à la revitalisation des quartiers.

<sup>1</sup> Cf. « monitoring de l'offre scolaire » et « monitoring de l'offre culturelle » in ADT/ATO « suivi de la programmation d'équipements scolaires, analyse territoriale des problématiques locales, février 2014

## 1.3 Gouvernance

**Le Conseil** propose de fixer des objectifs clairs et évaluables, d'en définir les indicateurs et d'effectuer des évaluations sur base de ceux-ci. **Le Conseil** insiste sur la nécessaire évaluation des dispositifs mis en place ces dernières années. Il demande que des indicateurs évaluables soient déterminés, notamment sur base des outils existants (par exemple, monitoring des quartiers). Les évaluations réalisées sur base de ces indicateurs doivent permettre d'orienter la politique menée à moyen terme. **Le Conseil** estime que certains quartiers encore délaissés mériteraient des opérations à forte portée symbolique et des investissements d'une certaine ampleur qui réclament des moyens appropriés. Ces évaluations se caractériseront toujours par la difficulté de percevoir à court ou moyen terme 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 pris en compte, ne permettant pas une remise en question de certains processus. Par ailleurs, **le Conseil** insiste pour que le Bureau bruxellois de la planification (BBP), qui se voit attribuer de nouvelles missions, dispose des moyens humains et financiers suffisants pour y répondre.

## 2. Considérations relatives aux programmes de revitalisation urbaine

### 2.1 Considérations communes aux 3 dispositifs

#### 2.1.1 Implication du secteur privé

Dans un contexte de moyens budgétaires publics limités et au regard des besoins urgents dans certains quartiers, **le Conseil** estime que cet avant-projet d'ordonnance doit être l'occasion d'innover et de permettre au secteur privé de participer aux programmes de revitalisation urbaine afin d'atteindre l'objectif d'une revitalisation urbaine rapide et efficace. **Le Conseil** envisage cette ouverture au secteur privé comme une complémentarité à l'intervention du secteur public afin d'avoir un effet levier plus important.

Pour **le Conseil**, il s'entend que la participation du secteur privé doit se faire dans un cadre précis défini par le Gouvernement et que celle-ci doit avoir une réelle plus-value pour la revitalisation des quartiers.

La mixité entre le secteur public et le secteur privé peut s'envisager sous différentes formes, mais **le Conseil** insiste pour que celle-ci soit encadrée et qu'elle contribue effectivement à la revitalisation des quartiers. Ainsi, afin d'encourager le secteur privé à investir dans certains quartiers, un subside ou un incitant fiscal pourrait lui être octroyé sous certaines conditions telles qu'un plafonnement des loyers, par exemple. D'autres incitants que financiers peuvent être mis en évidence : une délivrance des permis d'urbanisme plus rapide, des garanties sur le développement d'infrastructures urbaines, ...

L'idée est vraiment que la collaboration entre le secteur public et le secteur privé permette de pouvoir développer des projets à plus grande échelle, d'avoir un véritable effet levier et de décroiser les quartiers.

En outre, les activités économiques pouvant également être un vecteur de cohésion sociale, le **Conseil** demande que dans les articles 21 (CQD) et 37 (CRU) relatifs au type d'actions à mener et dans les articles 22 (CQD) et 38 (CRU) relatifs aux bénéficiaires, les entreprises présentes dans le périmètre puissent être intégrées.

Ainsi, le **Conseil** estime par exemple qu'un CQD peut être un levier potentiel pour formaliser l'économie informelle (via un audit, un accompagnement) qui peut exister dans certains quartiers à condition qu'il y ait un bénéfice pour la revitalisation urbaine du quartier.

### *2.1.2 Recours à la loi sur les expropriations*

Le **Conseil** estime que l'article 8 relatif à l'expropriation sur le motif « d'extrême urgence », qui fait référence à la loi de 1962, pose question. La loi de 1962 n'est peut-être pas toujours pertinente dans le cadre de la revitalisation urbaine. Le **Conseil** suggère au Gouvernement de se saisir de cette question.

Toutefois, le **Conseil** apprécie la nouvelle disposition relative au listing des parcelles à exproprier (via le projet de programme de base des Communes).

### *2.1.3 Evolutions possibles pour l'affectation des espaces*

Le **Conseil** constate que cet avant-projet d'ordonnance introduit la notion d'évolution des affectations d'espace endéans les 30 ans (art. 14). Il estime que cette disposition, qui reconnaît la ville et ses quartiers, non comme des éléments statiques, mais comme un environnement en constante évolution, est positive.

Néanmoins, au vu de la vitesse à laquelle évolue la ville, ses habitants, ses technologies, ..., le **Conseil** s'interroge sur la durée du délai fixé à 30 ans qui semble relativement long.

## **2.2 Considérations relatives aux Contrats de quartier durable**

Le **Conseil** constate que les logements sociaux en tant que tels ne sont pas visés dans les opérations immobilières prévues à l'article 21 et que les SISF ne sont pas reprises dans les bénéficiaires potentiels. Il demande que des synergies puissent se développer entre les politiques de revitalisation urbaine et de logement social.

## **2.3 Considérations relatives aux Contrats de rénovation urbaine**

### *2.3.1 Gouvernance*

Le **Conseil** constate qu'il y a peu d'éléments factuels et réglementaires relatifs à la gouvernance des projets développés via les CRU. Il s'interroge sur le rôle du Bouwmeester et du Comité régional de développement territorial (CRDT) ainsi que sur le rapport avec les communes dans la mise en œuvre des CRU.

Il considère également que les définitions du périmètre opérationnel (subsides), du périmètre d'ensemble, et des critères de priorisation des projets sont imprécises.

### *2.3.2 Logement social*

Le **Conseil** constate que les logements sociaux en tant que tels ne sont pas visés dans les opérations immobilières prévues à l'article 37 et que les SISF ne sont pas reprises dans les bénéficiaires potentiels. Il demande que des synergies puissent se développer entre les politiques de revitalisation urbaine et de logement social.

## 2.4 Considérations relatives à la Politique de la Ville

Le **Conseil** entend bien que la Politique de la Ville a été intégrée à la problématique de la revitalisation urbaine suite notamment au transfert de la sixième Réforme de l'Etat et de certaines remarques de la Cour des comptes.

Toutefois, le **Conseil** s'interroge sur la définition que la Région va donner à celle-ci. Il se demande s'il s'agit d'une transposition directe du mécanisme fédéral au niveau régional et si celui-ci peut être amené à évoluer.

Il se demande également dans quelle mesure la Politique de la Ville va s'articuler aux deux autres outils de revitalisation urbaine.

## 3. Considérations particulières

*A l'article 14 relatif au remboursement des subventions, le « P », à savoir la partie de la subvention à rembourser, ne doit pas être divisée par le dénominateur.*

*A l'article 14 §4, la version NL diffère de la version FR. Dans la version NL, il faut remplacer les termes « in §2 » par « in §1 ».*

*A l'article 41, le Conseil s'interroge sur les délais plus longs et suspendus pendant les vacances qui sont laissés au CRDT comparativement aux autres instances.*

\*  
\*       \*