



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT RELATIF AU PROJET D'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF AUX CONTRATS DE RENOVATION URBAINE

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 2 décembre 2016, suite à la demande d'avis concernant le texte du projet d'arrêté du Gouvernement relatif aux contrats de rénovation urbaine,

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- l'adoption du Gouvernement en 1ère lecture de l'arrêté ;
- la note explicative d'accompagnement adressée aux membres du Gouvernement de la région en même temps que le texte.

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

I. Remarques générales

1. Le Conseil souligne le manque de cohérence dans la manière dont les procédures sont engagées autour de la mise en place de ce nouvel outil de rénovation urbaine. Il est en effet surprenant de se voir saisi pour un avis qui fixe le fonctionnement, par exemple, des assemblées générales des contrats de rénovation urbaine (CRU) alors même que les premières réunions de ces assemblées générales viennent de se dérouler (15, 17, 22 et 24 novembre 2016).
2. Concernant la participation citoyenne, on peut regretter le manque de précision concernant les modalités d'information et de participation des habitants qui sont « déléguées » aux bénéficiaires. Sans exigence minimale, on risque de constater des procédures inégales dans leur degré d'implication des habitants. De même, le travail d'information et de participation doit au moins faire l'objet d'une vision et d'une stratégie plus globale à l'échelle d'un CRU. Sans un minimum de pilotage d'ensemble, les différentes démarches risquent d'être diluées, de manquer de lisibilité, d'être redondantes...

Le Conseil estime donc que les mesures de publicité devraient être réglementées de manière minimale de manière à garantir une réelle information du public.

3. Tout au long du texte, il apparaît que de nombreux choix sont le fait unique du Ministre, sans aucune autre forme de conseil, contrôle ou consultation. Le Ministre joue donc un rôle essentiel dans la convocation de tout avis extérieur sur le processus déployé.
4. Si le Conseil comprend bien que l'enjeu des CRU soit de travailler sur les ruptures urbaines, la liaison entre communes, etc., il lui semble néanmoins dommage que ces objectifs intéressants soient déconnectés de la problématique du logement (plus particulièrement, il est dommage que le CRU n'oblige pas les opérateurs publics à créer du logement social).

II. Remarques sur la forme

1. Le CCL invite les auteurs du texte à vérifier, dans le projet d'arrêté, l'exactitude des numéros d'articles de l'ORU cités. Ainsi, par exemple, l'article 24 de l'arrêté renvoie à un article 44, §3 qui n'existe pas.
2. Le texte ainsi rédigé est très difficile à lire et peu accessible.

III. Article par article

• **Art. 14, §1^{er}, dernier alinéa** : "*Les opérations (...) doivent concerner obligatoirement plus de dix logements distincts (...)*".

Si le Conseil comprend bien que les CRU se veulent des dispositifs d'ampleur régionale, il lui semble que l'importance des difficultés liées au logement à Bruxelles justifie que chaque occasion de création, extension, rénovation de biens immeubles soit saisie, y compris lorsqu'elles concernent de plus petits ensembles qui se situent, par exemple, en dehors des contrats de quartier, ou pour ne pas bloquer un projet important au motif, par exemple, qu'il ne comprendrait que neuf logements.

• **Art 16, §2** - Opérations favorisant la revitalisation économique du périmètre opérationnel.

Le Conseil s'interroge sur l'opportunité d'exclure le financement des prestations d'accompagnement et de conseils de proximité auprès des acteurs économiques du quartier.

• Art. 17

Cette disposition ne contient aucune précision concernant les procédures ou les types de dépenses éligibles et est donc par trop imprécise.

À l'alinéa 3, l'appel aux initiatives de coopération entre communes apparaît au Conseil comme un vœu pieu, à moins d'un réel incitant. Il est en effet peu probable que les différents acteurs aillent dans ce sens.

Par ailleurs, la détermination des actions semble relever de la proposition des communes, qu'en adviendra-t-il s'il s'agit d'actions intercommunales ?

Seul un maximum de 10 % du budget par opération peut être consacré à la coordination et la communication. À l'estime du Conseil, cela ne laisse que peu de moyens pour organiser une participation citoyenne et pour une communication sur l'ensemble du programme.

• **Art. 21**

Alinéa 2 - Les convocations au comité régional de développement doivent être diffusées non pas 8 jours avant (personne n'est disponible selon un tel délai), mais au moins 3 semaines avant.

Alinéa 5 - Les documents pour les réunions du comité régional de développement territorial sont consultables "au Bureau". Le Conseil s'étonne de ce qu'en 2016, le seul moyen d'accès à des documents soit de se rendre physiquement au BBP, cela risque de causer des problèmes d'accessibilité pour les parties prenantes (locales notamment). Si ce point n'est en soi pas d'une importance fondamentale, il semble au CCL que cela participe d'une démarche générale manquant de transparence.

• **Art. 22**

Le comité régional de développement devrait se réunir au moins une fois pendant la phase intermédiaire d'élaboration du projet de programme.

• **Art. 23, 4° et 5°**

Les conditions d'accès sont fixées par le projet d'arrêté. Le Conseil se demande dès lors pourquoi l'avis du comité de développement territorial est demandé.

• **Art. 25**

Le Conseil estime que l'AG du périmètre devrait être réunie au moins une fois par an pendant la phase d'exécution.

• **Art. 27**

L'enquête publique est un processus participatif qui doit permettre aux citoyens, usagers concernés par les projets, de donner leur avis sur ledit projet. Même si la procédure ici énoncée est similaire à celle des CQD, le dernier alinéa de l'article fait craindre au Conseil une totale absence de prise en compte de ce contenu. Le dernier alinéa, relatif à la transmission du PV de clôture au Ministre, pourrait à tout le moins être complété de la manière suivante : "au Ministre qui en prend connaissance".

• **Art. 28**

Le premier paragraphe est l'une des illustrations de ce que le Conseil évoquait dans les remarques générales (point 3) : le Ministre réunit le comité d'accompagnement "*chaque fois qu'il le juge utile*"... Pourquoi une procédure de suivi plus structurée n'est-elle pas prévue ? Pourquoi cela ne dépend-il que de la volonté du Ministre alors que de nombreux acteurs d'importance sont concernés ?

Le Conseil estime que le comité d'accompagnement doit être réuni au minimum deux fois par an et au minimum pour la présentation des stades suivants :

- Avant-Projet
- PU
- Dossier d'adjudication

• **Art. 41 et 42**

Le Conseil s'interroge sur les mesures de contrôle prévues par rapport aux conditions d'accès au logement.

Le Conseil consultatif du logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue ».

Pour le Conseil, le 2 décembre 2016,



Elsje DE OST
Vice-présidente



Daniel d'ATH
Président