



MÉMORANDUM 2014 - 2019

12 propositions d'actions
pour le nouveau Gouvernement



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Editeur responsable

Arlette VERKRUYSEN, Directeur général de Bruxelles Développement urbain
CCN – Rue du progrès, 80/1- 1035 BRUXELLES

Coordination de la publication et rédaction des textes

Myriam GOBLET, cellule communication, Bruxelles Développement urbain

Traduction néerlandaise

Michelle BALTES, Direction de la traduction, Bruxelles Coordination régionale

Graphisme et mise en page

Carine EFRATAS, cellule communication, Bruxelles Développement urbain

Crédits photographiques

Service public régional de Bruxelles, sauf mention spéciale



Chers lecteurs,

J'ai le plaisir de vous présenter le *Mémorandum 2014-2019* de Bruxelles Développement urbain. Son ambition est de proposer 12 actions majeures qui permettront une réelle amélioration de la gouvernance régionale en matière de planification, urbanisme, patrimoine immobilier, rénovation urbaine et logement.

Plusieurs critères ont présidé à la sélection de ces 12 actions parmi la cinquantaine de propositions émises par mes collaborateurs.

S'agissant d'un document destiné aux décideurs politiques, il importait tout d'abord d'identifier les actions qui nécessitent *une volonté et un soutien politique fort*, depuis la décision de leur lancement jusqu'à la fin de leur réalisation.

Il importait ensuite que ces actions aient un *impact direct et visible* sur la qualité du cadre de vie des citoyens ou sur l'amélioration du « service client » (simplification administrative, transparence des actes administratifs, renforcement et partage de l'information, etc.).

Enfin, ces actions devaient être *novatrices*. Ainsi, les actions mettant en œuvre des décisions déjà prises par l'actuel Gouvernement ou poursuivant des programmes déjà lancés ont été écartées. De même, les actions relevant principalement de l'organisation interne de mon Administration n'ont pas été retenues.

Il est à noter que les propositions écartées à ce stade seront communiquées, dans un second temps, aux Ministres désignés par le nouveau Gouvernement. Elles seront également accessibles, comme le présent document, sur la page d'accueil de notre site portail www.developpement-urbain.irisnet.be.

Comme vous pourrez le constater au fil des pages, les propositions de ce *Mémorandum* sont structurées en 6 axes, correspondant aux 5 matières gérées par Bruxelles Développement urbain et à un axe transversal applicable à l'ensemble de ces matières. Ces propositions ne sont donc pas classées par ordre d'importance : elles ont toutes le même niveau d'intérêt pour l'avenir de la Région.

Outre ces propositions, vous trouverez également en introduction de cet ouvrage, une présentation succincte des objectifs et missions de mon Administration, et en fin d'ouvrage les moyens nécessaires à la mise en œuvre de ces actions ainsi que les adresses de contact de chaque Direction.

J'espère que ce *Mémorandum* vous inspirera lors de l'établissement de vos objectifs pour la prochaine législature, et vous en souhaite une agréable lecture.



Arlette VERKRUYSEN
Directeur général
Bruxelles Développement urbain

Préambule	3
Objectifs et missions de Bruxelles Développement urbain	7
12 propositions d'actions pour le prochain Gouvernement	8
Axe 1 : Planification	9
1. Simplification des outils d'aménagement des « zones stratégiques » régionales	11
2. Développement de la coopération dans la « Communauté métropolitaine de Bruxelles » ..	12
Axe 2 : Urbanisme	13
3. Simplification profonde de la législation et réglementation urbanistique	14
4. Introduction et suivi « en ligne » des demandes de permis et des recours	16
Axe 3 : Patrimoine immobilier	17
5. Amélioration de la « Performance Energétique des Bâtiments » patrimoniaux	18
6. Collaboration avec la nouvelle instance régionale responsable du tourisme	19
Axe 4 : Rénovation urbaine	21
7. Implémentation du « Plan Guide » de la rénovation urbaine durable	22
8. Harmonisation des conditions de location des logements produits par la rénovation urbaine	23
Axe 5 : Logement	25
9. Simplification des primes « logement » et cohérence avec les primes « énergie »	26
10. Amélioration des outils de lutte contre les logements de mauvaise qualité	27
Axe 6 : Actions transversales	29
11. Amélioration de la gestion administrative et du contrôle de gestion	30
12. Partage de nos données avec nos partenaires et le public par l'utilisation d'« open data »	31
Moyens d'actions	33
Adresses de contact	34



Objectifs et missions de Bruxelles Développement urbain

Bruxelles Développement urbain (BDU) se définit comme le centre de connaissance, de réflexion et d'action qui conduit le développement du territoire pour relever les défis sociaux, économiques et environnementaux de la Région, en contribuant à la définition d'un cadre réglementaire et en pilotant des programmes d'actions.

Il concrétise ces objectifs au travers des missions suivantes :

- 1. Planification** : assurer une vision globale et un cadre au développement de la Région par l'élaboration et le suivi de plans stratégiques et réglementaires ainsi que la réalisation d'études et observatoires évaluant la mise en œuvre de ces plans.
- 2. Urbanisme** : gérer les permis d'urbanisme et de lotir, traiter les études et rapports d'incidences, gérer les infractions urbanistiques et les recours. Rédiger et suivre la réglementation régionale et locale en matière d'urbanisme.
- 3. Patrimoine immobilier** : conserver et intégrer le patrimoine immobilier dans le cadre de vie contemporain, par l'inventaire, la protection, la restauration, la mise en valeur et la sensibilisation du public à ce patrimoine.
- 4. Rénovation urbaine** : améliorer le cadre de vie et la cohésion sociale dans les quartiers fragilisés par des opérations de développement urbain intégré, en partenariat avec les habitants, les communes et les autres opérateurs publics.
- 5. Logement** : faciliter l'accès au logement pour les moins nantis et favoriser l'amélioration de la qualité des logements par l'octroi de primes à la rénovation ainsi que par le contrôle des normes d'habitabilité et de salubrité.

Pour en savoir plus sur la mise en œuvre de ces objectifs et missions, nous vous invitons à consulter les rapports annuels d'activités que Bruxelles Développement urbain publie depuis 2006. Le rapport annuel 2013 sera disponible en mai. Ces documents sont également téléchargeables en format PDF sur le site portail www.urbanisme.irisnet.be (rubrique Etudes et publications).



12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

Le développement urbain se fonde aujourd'hui sur les trois piliers du développement durable: social, économique et environnemental. Les changements économiques, sociaux et environnementaux créent à la fois des pressions et des opportunités en matière de politiques publiques.

Le développement durable est « le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins ». Il faut donc le comprendre comme un développement économiquement efficace, socialement équitable et environnementalement soutenable. En ville, le développement durable se traduit notamment à travers les politiques d'emploi, de logement, de rénovation urbaine, d'espaces publics et de lieux de rencontre,...

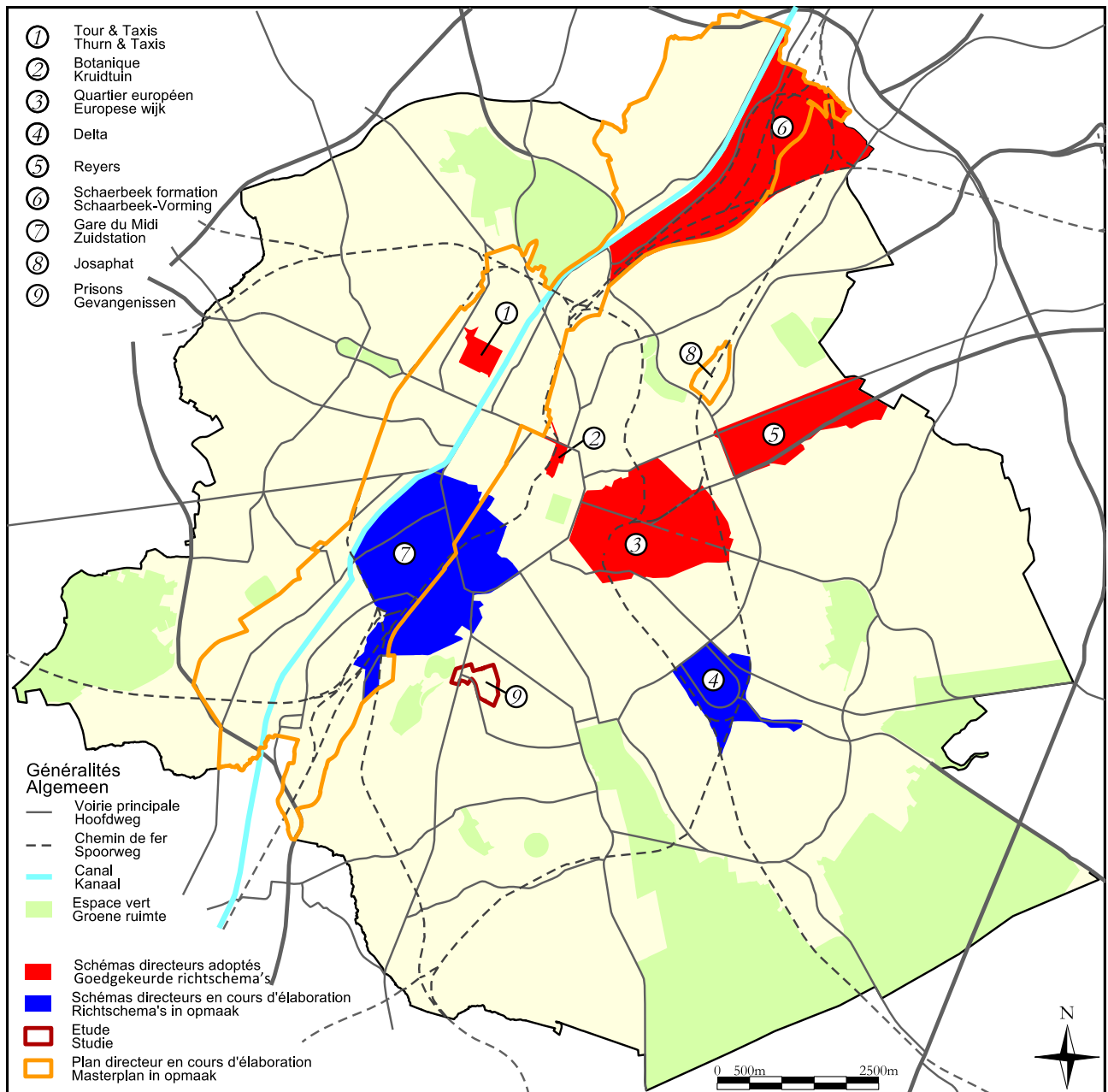
Il est essentiel d'ambitionner le développement d'une ville « compacte » au travers d'une densification maîtrisée afin de développer de grands projets urbains visant la mixité des quartiers en développant à la fois des logements, des pôles économiques et des infrastructures de mobilité.

Un cadre de vie agréable et attractif nécessite le développement de quartiers répondant aux attentes quantitatives et qualitatives des habitants en termes d'équipements, de services, de commerce, d'espaces verts et publics ainsi que d'agrément du cadre de vie. Le grand défi du cadre de vie bruxellois est de « digérer » le boom démographique annoncé. En effet, il aura pour conséquences un besoin accru en termes de logements mais également en équipements et services.

12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 1 PLANIFICATION

Carte des Schémas Directeurs et études approuvés et en cours ainsi que du Plan Directeur Canal



1. Simplification des outils d'aménagement des « zones stratégiques » régionales

Contexte

Le « Schéma Directeur » est un outil d'aménagement des « zones stratégiques » d'intérêt régional que sont : les zones leviers du Plan Régional de Développement (PRD) et les Zones d'Intérêt Régional (ZIR) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

Dépourvu de valeur réglementaire, le Schéma Directeur ne se substitue donc pas aux autres plans comme les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS). Il fournit une vision d'ensemble préalable à ces plans, définit les principales options d'intervention et les moyens nécessaires à sa mise en œuvre. Il existe actuellement 5 Schémas Directeurs approuvés par le Gouvernement et 1 en cours.

Toutefois, la réalisation d'un Schéma Directeur en amont d'un PPAS complexifie et allonge la procédure de planification préalable à l'introduction des permis. Par ailleurs, le Schéma Directeur, initié en 2004, ne figure pas dans le Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT).

Objectifs

Il importe dès lors de simplifier les outils d'aménagement des zones stratégiques régionales, par l'utilisation du Schéma Directeur comme unique outil d'aménagement, combinant les fonctions stratégiques (outil de définition d'une vision d'aménagement d'une zone stratégique et de négociation entre les parties prenantes) et les fonctions réglementaires (outil d'engagement des pouvoirs publics et de délivrance de permis d'urbanisme).

L'élaboration d'un PPAS dans les zones stratégiques ne sera donc plus nécessaire et un seul acteur (la Région) assurera à la fois l'élaboration du Schéma Directeur et la délivrance des permis.

Cette simplification garantira davantage de cohérence entre les objectifs d'aménagement de ces zones et leur mise en œuvre par la réalisation de grands projets publics et privés. Elle devrait également faire gagner du temps (et de l'argent) aux différents partenaires concernés par ces plans.

Actions

- Modifier le Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT), en y intégrant le Schéma Directeur comme outil stratégique et réglementaire, et en supprimant la nécessité d'élaborer un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) pour les zones stratégiques où il existe un Schéma Directeur.
- Elaborer de nouveaux Schémas Directeurs dans les zones stratégiques actuellement non couvertes par un Schéma Directeur.
- Organiser un séminaire avec tous les acteurs concernés (Direction Etudes et Planification et Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement urbain, Maître Architecte, Agence de Développement Territorial...), y compris des représentants du secteur privé.

2. Développement de la coopération dans la « Communauté métropolitaine de Bruxelles »

Contexte

Le développement de la Région ne peut être dissocié de celui de sa périphérie car leurs territoires sont étroitement imbriqués. Les multiples défis à relever sont les mêmes à travers les limites institutionnelles (démographie et densification, environnement, mobilité, emploi et attractivité pour les entreprises internationales). Une partie importante du développement de Bruxelles dépend donc d'une coordination et d'une recherche d'objectifs et projets communs avec ses partenaires des deux autres Régions.

L'objectif de la création de la « Communauté métropolitaine de Bruxelles », voulue par la 6^{ème} Réforme de l'Etat, correspond précisément à cette volonté. Son territoire comprend la Région de Bruxelles-Capitale et les Brabants wallon et flamand. Ce nouvel organisme consultatif de concertation traitera des matières d'importance transrégionale. L'accord de coopération entre les 3 Régions fixant les modalités et l'objet de cet organisme n'a pas encore été signé.

Objectifs

Il importe donc pour la Région de Bruxelles-Capitale d'encourager la signature de cet accord de coopération entre les 3 Régions. Cette coopération permettra non seulement d'appliquer la 6^{ème} Réforme de l'Etat et de donner un contenu à cette Communauté métropolitaine, mais aussi de contribuer au développement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Il importe en particulier de développer la « coopération territoriale » au sein de la Communauté métropolitaine de Bruxelles. Cette coopération s'appuiera sur l'« Accord interministériel en Aménagement du Territoire » signé en novembre 2012 par les trois Ministres régionaux de l'aménagement du territoire ainsi que sur le « Forum d'Information en Aménagement du Territoire ».

Actions

- Participer aux travaux préalables à la signature de l'accord de coopération entre les 3 Régions, fixant les modalités et l'objet de la Communauté métropolitaine de Bruxelles.
- Identifier et réunir nos partenaires régionaux et para-régionaux concernés par le développement territorial (tels que Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement ou Citydev), et les partenaires institutionnels concernés dans les deux provinces de Brabant.
- Identifier et développer des axes stratégiques communs ainsi que des outils et des projets communs d'aménagement et de développement du territoire métropolitain, avec les partenaires identifiés préalablement.
- Etendre les observatoires de la Région aux fonctions urbaines actuellement non couvertes (hôtels, équipements...) et étendre leur couverture géographique à l'aire métropolitaine de Bruxelles, comme c'est déjà le cas pour l'observatoire des bureaux.

12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 2 URBANISME

3. Simplification profonde de la législation et réglementation urbanistique

Contexte

La réglementation urbanistique est de plus en plus complexe, technique et surabondante. Les textes juridiques, applicables à des niveaux identiques ou différents (régional/local, réglementaire/indicatif, permis d'urbanisme/permis de lotir, etc.), sont régulièrement modifiés. De plus, l'urbanisme est devenu la porte d'entrée pour l'application de toute une série d'autres matières, telles que la mobilité, l'énergie, la pollution des sols et de l'air, le patrimoine, les sites naturels...

Aujourd'hui, tant les citoyens que les techniciens et les autorités doivent faire face, de plus en plus difficilement, à cette profusion de textes technocratiques. Les fonctionnaires gérant les permis d'urbanisme consacrent davantage de temps à décrypter et assimiler les différentes réglementations qu'à analyser le fond des dossiers et leur mise en perspective avec l'Architecture, la vision de la Ville et l'intégration du projet dans sa globalité urbanistique.

Objectifs

Il s'agit donc de simplifier, au sens large et fort du terme, la réglementation urbanistique. Autrement dit, il faut faire un « grand nettoyage » des textes urbanistiques, après avoir passé en revue l'ensemble des textes existants, analysé leur raison d'être (initiale et actuelle) et évalué la nécessité de leur modification, adaptation, voire suppression.

Cette simplification permettra aux citoyens et techniciens de mieux comprendre la réglementation urbanistique et les décisions prises par les autorités responsables. Elle facilitera le travail -et fera ainsi gagner du temps et de l'argent- aux maîtres d'ouvrage, architectes et fonctionnaires (régionaux et communaux) dans la gestion des permis.



Actions

- Repenser la structure du « Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire » (CoBAT), la hiérarchie et l'articulation avec les autres législations. Modifier ses anomalies et incohérences soulevées notamment dans une note de Bruxelles Développement Urbain.
- Améliorer la coordination entre les matières autres que l'urbanisme et leur intégration dans la réglementation urbanistique.
- Simplifier et revoir la composition du « certificat d'urbanisme » en vue de son utilisation pour des projets d'envergure.
- Revoir la composition du « permis de lotir » et ouvrir son champ d'application à d'autres affectations que le logement.
- Simplifier notablement l'arrêté dit « de minime importance », et en particulier les dispositions sur les travaux dispensés de l'intervention d'un architecte, sur les biens protégés et sur les infrastructures/travaux en espace public.
- Revoir et clarifier le « Règlement Régional d'Urbanisme » (RRU), analyser l'opportunité de certaines de ses dispositions ou titres, analyser sa cohérence ou redondance éventuelle avec les Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et évaluer l'opportunité de certains RCU.
- Créer et établir des « Plans de gestion urbanistique » pour les espaces publics, en s'inspirant des Plans de gestion patrimoniale existants. Ces plans détailleront, à moyen ou long terme, les opérations nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés ainsi qu'un phasage des travaux. Ce nouvel outil de planification stratégique et opérationnelle mettra davantage l'accent sur la qualité architecturale et urbanistique des espaces publics. Il simplifiera aussi considérablement la gestion administrative des travaux : une fois le plan de gestion adopté, les travaux conformes au plan seront en effet dispensés de permis, soit une « économie » de plusieurs dizaines de permis par espace public.



4. Introduction et suivi « en ligne » des demandes de permis et des recours

Contexte

A l'heure actuelle, l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme est seulement possible par voie postale ou dépôt sur place des documents papiers. L'introduction en ligne des demandes de permis ou des recours contre ces permis n'est donc pas possible. De même, il n'est pas possible pour les demandeurs de consulter en ligne le suivi du traitement de leurs demandes de permis (hormis le cas de la demande simple, sans avis d'instance ni mesure procédurale).

Une étape importante a déjà été franchie en matière d'informatisation des données par la création de NOVA : une banque de données et un outil de gestion des différentes procédures urbanistiques (demandes de permis/certificats d'urbanisme et de lotir, demandes de renseignements urbanistiques, infractions, élaboration des Règlements Communaux d'Urbanisme, recours au Gouvernement), utilisée comme plateforme d'échange de données entre les fonctionnaires de l'urbanisme régional et communal.

Objectifs

Il importe de permettre l'introduction en ligne des demandes de permis d'urbanisme et des recours au Gouvernement, tant privés que publics, via l'utilisation d'un formulaire en ligne.

Il importe également de permettre le suivi en ligne des demandes de permis - dans une certaine mesure et selon les caractéristiques propres aux demandeurs - afin de leur permettre d'avoir une vue complète de l'évolution procédurale de leurs dossiers.

Ces innovations majeures permettront également aux maîtres d'ouvrage et aux auteurs de projet de gagner du temps et de l'argent (économie de l'impression de tous les exemplaires papiers requis actuellement). Elles permettront en outre de réaliser les objectifs régionaux de « simplification » administrative, de « transparence » des actes administratifs et de « dématérialisation » des dossiers gérés par l'Administration.

Actions

→ Appliquer l'ordonnance du 13 février 2014 permettant, à tout le Service Public Régional de Bruxelles, l'échange valide et officiel de données par voie électronique.

→ Appliquer l'arrêté du 12 décembre 2013 définissant les modalités pratiques d'introduction des demandes de permis par voie électronique.

→ Finaliser le formulaire d'introduction en ligne des demandes de permis et mettre en place des identifiants ou codes d'accès à remettre aux demandeurs conjointement à l'attestation de dépôt de leur demande de permis.

→ Finaliser la nouvelle version de la banque de données NOVA (5.0) dont le maître d'ouvrage est le CIRB.

→ Adapter logistiquement les outils permettant de traiter ces demandes électroniques (écrans adaptés...).

→ Assurer une campagne de communication et de formation sur cette nouvelle procédure.



12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 3 PATRIMOINE IMMOBILIER

5. Amélioration de la « Performance Énergétique des Bâtiments » patrimoniaux

Contexte

De manière générale, la problématique spécifique de la Performance Énergétique des Bâtiments (PEB) dans les biens patrimoniaux est peu abordée en Région de Bruxelles-Capitale. Le grand public oppose encore le patrimoine et la performance énergétique. Il pense qu'habiter un bâtiment historique est synonyme de facture énergétique élevée, surtout en matière de chauffage.

Un pas important a été franchi par Bruxelles Environnement pour sortir la PEB du cercle élitiste des spécialistes, par la création en 2007 de l'appel à projets annuel « Bâtiments exemplaires » (Batex) qui popularise la performance énergétique en construction neuve comme en rénovation. Quelques exemples de rénovation énergétique du bâti patrimonial bruxellois ont été primés dans ce cadre.

Par ailleurs, les nouveaux « Plans de gestion patrimoniale » des grands ensembles patrimoniaux (comme les cités-jardins Logis-Floréal) intégreront dorénavant un volet « amélioration des prestations énergétiques » dans la gestion de ce patrimoine bâti.



ATELIERS MOMMAERTS, RUE COMTE DE FLANDRE À BRUXELLES-VILLE

Objectifs

Il importe de promouvoir une application nuancée de l'ordonnance régionale sur la Performance Énergétique des Bâtiments dans le patrimoine bâti, protégé ou non, qui tienne compte des qualités physiques et de la valeur culturelle de ce bâti.

La recherche de solutions équilibrées pour l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments patrimoniaux contribuera directement à la réduction de la facture énergétique payée par les occupants de ce type de biens.

Elle contribuera aussi à la mise en œuvre de l'engagement international de la Belgique à réduire sa pollution atmosphérique (émissions de CO₂, gaz à effet de serre...) et par conséquent, à la protection de l'environnement et à l'amélioration de notre cadre de vie.

Actions

- Stimuler les interventions exemplaires dans le patrimoine bâti, en collaborant avec Bruxelles Environnement dans le cadre de son appel à projets « Bâtiments exemplaires » (Batex), pour créer une catégorie ou un prix « spécial patrimoine ».
- Généraliser et subventionner les études généralistes ou études de cas sur le patrimoine bâti.
- Collaborer avec Innoviris, l'Institut Bruxellois pour la Recherche et l'Innovation, pour promouvoir la recherche de nouveaux matériaux et techniques, à la fois compatibles avec le respect du patrimoine et accessibles économiquement.
- Mettre en place une cellule spécifique, avec le Centre Urbain, pour conseiller les citoyens sur les procédés à utiliser pour améliorer la PEB dans le respect du patrimoine bâti.
- Faire appel à un bureau conseil pour objectiver l'impact sur des biens protégés des mesures proposées par les auteurs de projet et assurer le rôle de conseil.

6. Collaboration avec la nouvelle instance régionale responsable du tourisme

Contexte

La 6^{ème} Réforme de l'Etat vient de transférer la compétence du tourisme aux Régions. Une nouvelle structure régionale -probablement une Instance Publique Autonome- gèrera cette nouvelle compétence et regroupera les acteurs qui gravitent déjà autour de cette matière : Visit Brussels (VB), Brussels Information Place (BIP), Brussels Images, Brussels Major Events (BME), la cellule Salons et Foires de la Coordination régionale et le Bureau de Liaison Bruxelles-Europe (BLBE). De plus, un service Tourisme sera institué au sein de Bruxelles Economie et Emploi.

La Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Développement urbain mène depuis longtemps des actions de valorisation touristique du patrimoine bruxellois, selon 3 axes :

1. Collaboration logistique avec Visit Brussels : mise en place d'événements, édition et diffusion de publications, montage d'expositions et participation à des festivals.
2. Expertise et conseil : validation de « contenus » patrimoine réalisés par Visit Brussels (parcours 14-18, mini-guide visiteurs monuments) et aide aux asbl actives dans le secteur.
3. Subventions : aux asbl publiques (les Halles Saint-Géry, le Palais de Charles-Quint et le Musée Horta) et aux asbl privées (Biennale Art Nouveau de Voir et Dire Bruxelles...).

Objectifs

Il importe donc pour la Direction des Monuments et Sites (DMS) de collaborer avec la nouvelle Instance Publique Autonome responsable du tourisme et de poursuivre ses actions de valorisation touristique du patrimoine bruxellois, afin de faire bénéficier les touristes de ses connaissances approfondies et de son expertise en matière de patrimoine.

Il importe aussi de promouvoir un tourisme responsable et durable, afin d'éviter les effets négatifs du tourisme (de masse) sur le patrimoine culturel.

Cette collaboration touristique permettra d'améliorer l'image de marque de la Région, tant au niveau belge qu'international, et aura un impact favorable sur son attractivité et son développement économique.



MUSÉE ARCHÉOLOGIQUE DU COUDENBERG (ANCIEN PALAIS CHARLES-QUINT)

Actions

- Veiller à ce que la collaboration de la DMS avec la nouvelle structure régionale responsable du tourisme soit inscrite dans son contrat de gestion et qu'un représentant de la DMS ou du secteur du patrimoine fasse partie de son conseil d'administration.
- Participer à la promotion, belge et internationale, des sites d'intérêt touristique.
- Promouvoir un tourisme durable par différents types d'actions :
 1. Diversifier et promouvoir les sites accessibles au public (ancien palais de Charles-Quint, Halles Saint-Géry, CIVA, futur Centre d'Interprétation de l'Architecture Art Nouveau...), mais aussi inciter les propriétaires privés à ouvrir leurs biens par une déduction fiscale ciblée.
 2. Aménager les sites patrimoniaux pour les protéger des dégradations dues au tourisme et inciter les touristes à un comportement respectueux.
 3. Offrir aux touristes une expérience de qualité, un vécu du site (*sightfeeling* plutôt que *sightseeing*) par l'organisation de promenades et visites exclusives, l'édition de guides...
 4. Développer les « à côtés » de la visite des sites renommés, par la mise en valeur des B&B dans des monuments protégés, la signalisation/information des biens protégés.

12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 4 RENOVATION URBAINE

7. Implémentation du « Plan Guide » de la rénovation urbaine durable

Étude relative à l'élaboration d'un Plan-guide pour la rénovation urbaine durable à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale

2013

Association momentanée
MSA / IDEA Consult
à l'initiative du Service Public
Régional de Bruxelles-Capitale
Direction de la Rénovation urbaine



Contexte

Au fil des trois dernières décennies, les outils de la rénovation urbaine (contrats de Quartiers Durables, rénovation d'immeubles isolés, projets Citydev et projets FEDER) ont largement contribué à consolider et à revaloriser le tissu urbain. Aujourd'hui ces outils sont appelés à se diversifier en vue de répondre de manière plus appropriée aux défis régionaux de lutte contre la dualisation sociale, économique et environnementale.

L'étude « Plan Guide de la rénovation urbaine durable » définit les principes de cette réorganisation des outils et d'une coordination plus large de l'ensemble des acteurs de la rénovation autour d'une vision stratégique commune. Le 19 décembre 2013, le Gouvernement régional a approuvé l'étude « Plan Guide » et le schéma opérationnel Cureghem. Il a également demandé de poursuivre la réflexion autour de la réorganisation des outils de la rénovation urbaine et de faire évoluer la réglementation régionale en vue d'adopter les nouveaux outils proposés par le Plan Guide.

Par ailleurs, la Politique des Grandes Villes (PGV) va être partiellement régionalisée dans le cadre de la 6e réforme de l'Etat. La PGV a traditionnellement fourni aux communes bruxelloises concernées des outils complémentaires aux dispositifs de rénovation urbaine.

Objectifs

Il importe donc d'implémenter, à court terme, le Plan Guide de la rénovation urbaine dans toutes ses composantes : nouveaux outils de rénovation urbaine, vision stratégique globale, approche méthodologique des projets et coordination des différents acteurs.

La réalisation de ce nouveau cadre régional d'intervention permettra de mieux articuler les interventions de rénovation urbaine entre les quartiers, à différentes échelles et en y intégrant les problématiques connexes (mobilité, équipements, etc.).

Il conviendra également de redéfinir au niveau bruxellois le cadre de la Politique des Grandes Villes en continuant de l'articuler aux dispositifs de rénovation urbaine qui poursuivent les mêmes objectifs.

Actions

- Mettre en place, au niveau législatif et opérationnel, les 5 outils prévus par le Plan Guide :
 1. schéma opérationnel, contrat de quartier durable multi-communal, contrat d'Ilot durable, contrat d'axe durable et équipement inter-quartier.
 2. Mener des projets pilotes pour tester ces nouveaux outils, en renforçant la coopération au sein de BDU (planification, urbanisme, patrimoine, logement), avec les autres instances (para)régionales (ADT, BMA, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Citydev, cellule FEDER...) et communales concernées par la rénovation du cadre de vie.
 3. Concentrer les actions dans les 4 zones prioritaires définies par le Plan Guide et confirmées par le projet de PRDD comme prioritaires : Cureghem, Canal-bassin Vergote, abords de la ligne 28, et entrée Nord de la jonction Nord-Midi.
- Mettre en place des processus de désignation d'auteurs de projets, sous la houlette du Maître Architecte.
- Renforcer le processus participatif par l'établissement d'un réseau de partenaires et d'un système de partage des informations sur les projets entre les partenaires (« open data »).
- Faire le bilan des synergies entre Politique des Grandes Villes (PGV) et rénovation urbaine ; redéfinir un cadre régional pour la PGV en concertation avec les communes concernées.

8. Harmonisation des conditions de location des logements produits par la rénovation urbaine

Contexte

La Direction de la Rénovation urbaine de Bruxelles Développement urbain a géré et gère différents programmes de rénovation (rénovation d'îlots, d'immeubles isolés, contrats de Quartiers Durables) destinés à produire des logements « abordables », c'est-à-dire des logements de type conventionné ou assimilés à du logement social.

Les quelque 5.000 logements neufs ou rénovés, produits dans le cadre de ces politiques, sont soumis à des conditions de location fixant à la fois un plafond pour les revenus des locataires et un plafond pour les loyers demandés par les communes et CPAS gérant ces biens.

Toutefois, les conditions imposées par les réglementations de ces différents programmes sont disparates, ce qui rend difficile la nécessaire transparence et équité en matière de conditions de location, et complique singulièrement le travail de contrôle effectué par l'administration

La réforme du Code du Logement de 2013 a instauré une nouvelle typologie des logements publics qui jette les bases d'une harmonisation du statut et de la gestion de ces logements.

Objectifs

Il importe donc d'harmoniser les conditions imposées par les différentes réglementations en matière de location des logements produits dans le cadre des programmes de rénovation urbaine. Cette harmonisation permettra d'améliorer la transparence et l'équité des conditions de location vis-à-vis du public, mais aussi de faciliter le contrôle de la gestion locative de ces logements, par la Direction de la Rénovation urbaine ou toute autre instance de contrôle.

Il importe aussi de rationaliser les méthodes de suivi et de contrôle au sein de Bruxelles Développement urbain.



Actions

- Répertorier et analyser les conditions imposées dans les réglementations des programmes gérés par la Direction de la Rénovation urbaine (rénovation d'îlots, d'immeubles isolés, contrats de Quartiers Durables), et dans le cadre des autres politiques de logement (Citydev, SLRB, SISP, CPAS...).
- Identifier les problèmes et élaborer des propositions d'harmonisation réglementaire à soumettre aux autorités responsables.
- Inscrire les propositions validées au niveau politique, soit dans le cadre d'une nouvelle réglementation « coupole » pour l'ensemble de la Région, soit dans le cadre des différentes réglementations existantes.
- Elaborer une banque de données répertoriant l'ensemble des logements produits par la rénovation urbaine régionale. Cette banque de données devra être étendue ultérieurement à l'ensemble des logements à gestion publique. Il devra aussi être croisé avec les banques de données urbanisme, patrimoine, inspection du logement, ADILs... et intégrée à BruGIS.
- Développer la collaboration avec la Direction du Logement de BDU en matière de contrôle de la gestion locative des logements.

12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 5 LOGEMENT

9. Simplification des primes « logement » et cohérence avec les primes « énergie »

Contexte

L'octroi de primes régionales à la « rénovation du logement » contribue très concrètement à l'amélioration du parc immobilier privé existant dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il est soumis à une série de conditions liées aux revenus, à la propriété et à la situation géographique du bien. Ces primes sont gérées par la Direction du Logement de Bruxelles Développement urbain. En 2013, près de 1.700 primes ont été octroyées pour un budget approchant les 10 millions EUR.

Les travaux de rénovation subsidiés couvrent tant l'entretien du bâtiment que le confort et la sécurité de ses occupants. Les travaux les plus réalisés portent sur la couverture et les accessoires de toiture, l'isolation thermique et acoustique, l'installation du gaz, les chaudières ou encore les châssis. Par ailleurs, certains de ces travaux font également l'objet de primes « énergie » octroyées par Bruxelles Environnement.

Objectifs

Il importe donc de mettre en cohérence le système actuel de primes à la rénovation du logement avec celui des primes « énergie », et de le simplifier (conditions d'octroi, composition du dossier de demande, mode de calcul des primes...).

Ces mises en cohérence et simplification permettraient d'éviter les « doublons » dans l'octroi des primes et de pouvoir ainsi financer d'autres demandes de travaux.

Elles permettraient aussi d'augmenter la transparence du calcul de la prime et de diminuer la charge de travail pour le demandeur comme pour l'Administration responsable de la gestion des primes.

Dans l'élaboration de ces modifications du dispositif, il convient par ailleurs d'être attentif aux besoins spécifiques du public pour lequel les primes régionales sont une condition indispensable au financement de la rénovation de leur logement.

Actions

→ Comparer et analyser les primes à la rénovation du logement avec les primes « énergie », en collaboration avec Bruxelles Environnement, afin d'identifier les incohérences/doublons entre ces deux systèmes. Trouver les moyens de supprimer ces incohérences et de simplifier ce qui peut l'être.

→ Analyser la charge de travail actuelle relative à la gestion de ces primes et trouver les moyens de la réduire.

→ Proposer au nouveau Gouvernement un système de primes « logement » simplifié et en cohérence avec les primes « énergie ».

→ Adapter en conséquence le cadre réglementaire, et notamment l'arrêté du 4 octobre 2007 relatif aux primes à la rénovation de l'habitat.

→ Réaliser et mettre en œuvre un modèle de calcul simplifié des primes.

→ Mettre en ligne un simulateur de calcul de prime permettant une première évaluation par les particuliers et les professionnels.



10. Amélioration des outils de lutte contre les logements de mauvaise qualité



Contexte

Au cours des cinq dernières années, l'Inspection régionale du Logement de Bruxelles Développement urbain a notifié en moyenne 240 interdictions à la location par an dont 110 interdictions immédiates. Une partie des interdictions à la location prononcées en raison de la non-exécution des travaux (fixés dans une mise en demeure) concerne des logements qui ne souffrent pas ou plus de défauts majeurs, voire des logements qui ne sont plus occupés, et ne nécessitent donc pas un relogement des occupants à court terme. Par contre, les (110) interdictions immédiates à la location se fondent sur des défauts susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants et nécessitent donc leur relogement immédiat. Les bourgmestres sont également confrontés à cette problématique, notamment lorsqu'ils déclarent un logement inhabitable sur la base de l'article 135 de la Nouvelle Loi Communale. Or, les « logements de transit » permettant ce relogement immédiat ou à court terme dépendent de nombreux acteurs indépendants. Aucune liste de ces biens ou acteurs n'est disponible, ce qui rend particulièrement difficile la recherche d'un logement de transit. Par ailleurs, la régionalisation de la compétence sur les baux va offrir aux Régions un outil complémentaire en matière de contrôle du marché locatif.

Objectifs

Il importe de mettre en place un dispositif régional de coordination des logements de transit existants sur le territoire régional. Cette coordination devrait permettre aux services sociaux d'accompagnement des personnes privées de logement de trouver plus facilement et rapidement un logement de transit, grâce à la création d'une

liste du parc de logements de transit, de leurs disponibilités, conditions d'accès et gestionnaires. Cette meilleure information devrait également offrir plus de transparence quant à la gestion de ces biens. La lutte pour l'amélioration du parc locatif doit également être renforcée en empêchant la remise sur le marché de logements insalubres et/ou dangereux.

Actions

- Mieux définir la notion de « logement de transit » et de « logement d'urgence ».
- Identifier tous les acteurs actifs dans ce domaine, leurs parcs, leurs conditions d'accès et modalités d'accompagnement. Identifier les problèmes posés par la gestion de ces biens.
- Proposer un nouveau dispositif régional, sur base de ces problèmes et des besoins en la matière. Adapter le cadre réglementaire en conséquence.
- Créer et mettre à jour une banque de données reprenant la liste des logements de transit et/ou leurs gestionnaires, leurs disponibilités et leurs conditions d'accès.
- Développer, si nécessaire, un parc supplémentaire de logements de transit au niveau régional, notamment par la mise à disposition à titre précaire des logements en attente d'une opération de rénovation. Dans ce cadre, une attention particulière devra être portée au choix de l'acteur chargé de sa création et de sa gestion, et naturellement à son impact sur le budget régional.
- Etudier l'opportunité d'utiliser la compétence régionale sur les baux pour renforcer la lutte contre les logements insalubres et/ou dangereux.
- Elaborer une banque de données informatisée reprenant les interdictions de mise en location et la mettre à disposition des acteurs concernés (notaires, services communaux, etc).

12 propositions d'actions pour le nouveau Gouvernement

AXE 6 ACTIONS TRANSVERSALES

II. Amélioration du contrôle de gestion

Contexte

« Le contrôle de gestion consiste en un ensemble de procédures visant à la quantification et la mesure d'objectifs et de notes d'orientation politique qui déterminent au moins les axes politiques du Gouvernement pour l'ensemble de la législature et qui doivent pouvoir s'intégrer dans le cadre des objectifs budgétaires »

Le contrôle de gestion s'appuie sur les **cycles de gestion** : cycle de préparation, de décision, d'exécution, de suivi et d'évaluation. Les mots-clés sont le pilotage, la maîtrise et la justification, la surveillance et le contrôle. Les différents acteurs dans l'intervention publique y ont chacun un rôle à jouer, à des moments bien précis de ces cycles.

Objectifs

Le but du contrôle de gestion est de mesurer la réalisation des objectifs stratégiques tels que définis dans les notes d'orientation et des objectifs opérationnels fixés dans les plans opérationnels annuels. Cela permettra une analyse des causes de l'évolution constatée et la prise d'éventuelles mesures rectificatives. Cette analyse pourra être intégrée dans les rapports d'évaluation des Conseils stratégiques.

Cette nouvelle approche bottom-up (de l'administration vers le politique) complètera l'approche top-down actuelle (du politique vers l'administration). Elle sera en parfaite harmonie avec les objectifs de management des services du Gouvernement et avec le futur arrêté du Gouvernement portant sur les modalités du contrôle de gestion. Cette approche permettra également de mener une politique de haut niveau basée sur l'expertise, et d'améliorer la gouvernance régionale relative aux phases de préparation, de suivi et d'évaluation des politiques menées.

Actions

→ Créer un « Conseil stratégique » par Ministre ou Secrétaire d'Etat destiné à :

1. Rédiger les notes d'orientation comprenant les objectifs stratégiques et opérationnels, ainsi que les lettres annuelles de politique et le rapport annuel du contrôle de gestion.
2. Etre le forum où les niveaux politique et administratif participent aux débats qui contribuent à la décision politique. Au Conseil stratégique, le Ministre ou le Secrétaire d'État se concertent directement, dans un dialogue ouvert, avec tous les fonctionnaires généraux concernés.
3. Soutenir la décision politique à haut niveau et fonctionner comme plateforme de préparation politique, d'intégration et de coordination politique, notamment comme lieu de concertation sur les objectifs stratégiques et leur mise en oeuvre.
4. Assurer le suivi périodique du degré de réalisation des objectifs stratégiques et opérationnels, notamment à l'aide des tableaux de bord, et analyser les causes de l'évolution observée. Le cas échéant, prendre des mesures rectificatives au terme de cette analyse.
5. Effectuer un contrôle régulier de la réalisation des objectifs stratégiques et opérationnels par rapport aux objectifs budgétaires.

12. Partage de nos données avec nos partenaires et le public par l'utilisation d'« open data »

Contexte

Aujourd'hui, de plus en plus d'informations sont digitalisées. La volonté du SPRB, par souci d'efficacité et d'économie, est de poursuivre ce processus de « dématérialisation ». Ces données digitales sont par ailleurs une ressource précieuse : leur traitement statistique permet une meilleure compréhension des problématiques et une évaluation des politiques publiques. L'approche « Open Data » qui sous-tend la directive européenne INSPIRE (15 mai 2007), vise à faciliter l'accès, le partage, l'échange et la (ré)utilisation de ces informations.



Outre les informations diffusées via ses sites internet thématiques, BDU met à disposition des données géo-localisées via le portail régional « Geo Brussels »(en matière de patrimoine protégé) et via son système d'information géographique BruGIS. La géo-localisation des données est particulièrement utile en matière de développement urbain en ce qu'elle permet de spatialiser et d'intégrer des données de natures diverses.

Parallèlement à l'approche « Open data », l'approche « Open source » favorise l'utilisation de logiciels libres qui, outre leur gratuité, facilitent le partage et l'exploitation des données produites.

Les pratiques « Open data » et « Open source » au sein de BDU sont encore embryonnaires et nécessitent d'être amplifiées.

Objectifs

Il importe à l'avenir de favoriser le partage de nos données avec nos partenaires publics (régionaux et communaux) et le grand public en développant un outil de partage « open data ». Cet outil permettra non seulement la consultation de nos données (comme c'est déjà le cas via nos sites Internet) mais aussi le téléchargement et la réutilisation, voire la gestion partagée ou coproduction, des données relatives au développement urbain. Ce partage des données améliorera la transparence et l'accès des citoyens aux informations et documents administratifs. Il permettra aussi de répondre au désir de démocratie participative et de co-construction de la société.

Dans le même esprit d'ouverture, il est intéressant de favoriser l'utilisation d'un système basé sur les solutions « open sources », en remplaçant les licences propriétaires payantes par des licences ouvertes et gratuites. Ce système induira une importante économie financière et assurera un plus grand choix dans les demandes de consultance. Il permettra aussi des solutions technologiques plus ouvertes, plus flexibles et plus compatibles entre elles.



Actions

- Réfléchir et définir l'étendue exacte des données que chaque unité administrative de Bruxelles Développement urbain pourrait partager via une licence « open data ».
- Réfléchir à la manière de travailler avec la notion d'« open data » pour éviter les abus, et rédiger un cadre juridique ou « open licence » définissant les conditions et le cadre éthique d'utilisation des informations, par exemple sur le modèle d'« open licence » de Bruxelles Mobilité et du CIRB.
- Discuter avec nos partenaires régionaux, communaux et associatifs, pour savoir quelles données « open data » les intéressent et quelle implication ils sont prêts à offrir à l'avenir dans la coproduction de ces données (par exemple en matière de contrats de Quartiers).
- Identifier les logiciels propriétaires utilisés par BDU qui pourraient passer en « open sources » : traitement de texte, traitement d'images, sites Internet, systèmes d'exploitation...
- Tester les possibilités d'« open data » et d'« open sources » à petite échelle, avant de les généraliser à tout Bruxelles Développement urbain, voire à tout le Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).
- Transférer nos données « open data » dans le géoportail régional « geo.brussels ».

NB. Toutes ces actions devraient être menées avec le soutien de la Coordination régionale et du Comité Informatique Préparatoire du Ministère (CIPM).

Pour réaliser ces différentes propositions d'actions, il faudra avant tout une volonté et un soutien politiques forts. Il faudra aussi mobiliser des moyens humains, techniques et financiers. Bien que l'étendue de ces moyens ne puisse être définie précisément à ce stade d'élaboration des projets, on peut dès à présent en cerner les contours.

En termes de *moyens financiers*, les besoins seront limités au financement des moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation des actions, dans la mesure où Bruxelles Développement urbain ne réalise pas elle-même de travaux, en tant que maître d'ouvrage, comme c'est le cas de Bruxelles Mobilité ou de Bruxelles Environnement.

En termes de *moyens techniques*, il s'agira surtout de mettre à disposition de l'Administration un outil informatique approprié. Tel est le cas en particulier des actions N°4 (traitement des demandes de permis/recours en ligne par les Communes, la Région et les instances concernées), N°9 (gestion des primes au logement) et N°12 (utilisation de systèmes open sources/data).

En termes de *moyens humains*, il faudra dans tous les cas mobiliser des agents au sein des unités administratives de Bruxelles Développement urbain pour mener à bien ces nouvelles politiques. Il faudra aussi associer d'autres acteurs publics dans le cadre de groupes de travail multidisciplinaires ou de partenariats, par exemple pour les actions N°1 (élaboration des schémas directeurs), N°3 (établissement de plans de gestion des espaces publics), N°5 (amélioration de la PEB des biens patrimoniaux) N°6 (collaboration avec les nouvelles instances du tourisme) et N°12 (utilisation de systèmes open sources/data).

Lorsque la mobilisation des moyens humains existants ne suffira pas, il faudra envisager :

- L'engagement de consultants, pour réaliser des missions ponctuelles d'étude ou d'assistance technique et législative. Tel est le cas des actions N°1 (conseil juridique pour la révision du CoBAT), N°3 (conseil technique pour les plans de gestion des espaces publics), N°4 (informaticiens pour l'introduction et le suivi en ligne des permis/recours), N°5 (conseil en PEB des biens patrimoniaux) et N°9 (informaticiens pour le modèle de calcul des primes au logement). La collaboration avec des universités est également une piste.
- L'engagement ou la mobilité d'agents administratifs, pour assurer à long terme les nouvelles fonctions générées par ces nouvelles actions, comme c'est le cas pour les actions N°2 (accord de coopération de la Communauté métropolitaine de Bruxelles), N°4 (demande et suivi en ligne des permis/recours) et N°5 (amélioration de la PEB des biens patrimoniaux).

Sachant que le cadre organique du personnel est actuellement rempli, il faudra faire preuve de créativité pour dégager les ressources humaines nécessaires. Il faudra aussi fixer des priorités et opérer des choix dans les missions exercées à l'avenir par l'Administration.

Enfin, les responsables politiques pourront compter sur la flexibilité et la capacité d'adaptation qui caractérisent les agents de Bruxelles Développement urbain, pour faire face aux nombreux changements et aux défis à relever durant la prochaine législature.

Bruxelles Développement urbain

(anciennement Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement)

CCN - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 BRUXELLES

Tél. : 02.204.17.68/69 - Fax : 02.204.15.58

Info : aatl.communication@sprb.irisnet.be

www.aatl.irisnet.be

Direction générale

Directeur général : Arlette VERKRUYSEN

Tél. : 02.204.23.06

Directeur - Chef de service : Bruno NYS

Tél. : 02.204.23.82

Directeur - Chef de service : Benoît PÉRILLEUX

Direction Etudes et Planification (DEP)

Directeur ff : Ann GEETS

Tél. : 02.204.23.33 - Fax : 02.204.15.24

Info : aatl.planification@sprb.irisnet.be

www.urbanisme.irisnet.be

Direction de l'Urbanisme (DU)

Directeur : Albert GOFFART

Tél. : 02.204.23.77 - Fax : 02.204.15.23

Info : aatl.urbanisme@sprb.irisnet.be

www.urbanisme.irisnet.be

Direction du Logement (DL)

Directeur ff : Peter VERHAEGHE

Tél. : 02.204.19.92 - Fax : 02.204.15.18

Info : aatl.logement@sprb.irisnet.be

www.logement.irisnet.be

Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)

Directeur ff : Frédéric DEGIVES

Tél. : 02.204.12.41 - Fax : 02.204.12.73

Info : aatl.inspect2loge@sprb.irisnet.be

www.logement.irisnet.be

Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

Directeur ff : Fabienne LONTIE

Tél. : 02.204.24.26 - Fax : 02.204.15.50

Info : aatl.renovation-urbaine@sprb.irisnet.be

www.quartiers.irisnet.be

Direction des Monuments et Sites (DMS)

Directeur ff : Thierry WAUTERS

Tél. : 02.204.25.75 - Fax : 02.204.15.22

Info : aatl.monuments@sprb.irisnet.be

www.monument.irisnet.be

Direction Administrative et Financière (DAF)

Directeur : Philippe THIÉRY

Tél. : 02.204.24.72 - Fax : 02.204.15.58

Info : aatl.communication@sprb.irisnet.be

www.aatl.irisnet.be

Direction Conseils et Recours (DCR)

Attaché : Violaine BOELAERTS

Tél. : 02.204.22.99 - Fax : 02.204.15.56

Info : secretariatdcr@sprb.irisnet.be

www.urbanisme.irisnet.be