
AVIS

Avant-projet d'ordonnance modifiant le chapitre III bis du titre IV du CoBAT (Plan Ecole-Logement)

Demandeur	Secrétaire d'Etat Pascal Smet
Demande reçue le	26 août 2020
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité et Commission Logement
	saisine d'urgence
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	17 septembre 2020

Préambule

La Déclaration de politique régionale (DPR) prévoit que le Gouvernement veillera à simplifier encore davantage les procédures d'octroi des permis d'urbanisme et d'environnement et à renforcer également l'accompagnement et le soutien des pouvoirs organisateurs (PO) dans leurs démarches pour le respect des normes PEB. En conséquence, la procédure « Plan Ecole » (CoBAT) permettant une instruction plus rapide des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement, sera prolongée autant que nécessaire et, a minima, jusque 2025. Il est finalement, ici, non pas question d'une prolongation mais d'un nouveau « Plan Ecole ».

Par ailleurs, le Gouvernement a également annoncé dans la DPR que pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics, des procédures accélérées sur le plan urbanistique pourront être prévues. Cet avant-projet d'ordonnance vient traduire cette ambition en prévoyant une procédure accélérée de dépôt et d'instruction des demandes de permis d'urbanisme pour les projets dont minimum 25% de la superficie plancher est affectée à du logement social.

L'objectif est d'avoir la même procédure accélérée tant pour les projets du « Plan Ecole » que pour les projets de logements sociaux.

Brupartners est consulté à l'issue de la seconde lecture au Gouvernement.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Consultation de Brupartners

Brupartners regrette de ne pas avoir été consulté suite à l'approbation par le Gouvernement de cet avant-projet d'ordonnance en première lecture. En effet, il rappelle que selon son ordonnance fondatrice¹ (voir article 6, §1) : « *Les études, avis et recommandations du Conseil (ndlr : Brupartners) sont transmis au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale soit d'initiative, soit à sa demande, dans les matières :*

1° relevant de la compétence de la Région et ayant une incidence sur sa vie économique et sociale;

2° relevant de la compétence de l'Etat et pour lesquelles une procédure d'association, de concertation ou d'avis est prévue avec la Région de Bruxelles-Capitale ».

Il s'agit bien, dans ce cas, d'un avant-projet d'ordonnance relevant de la compétence de la Région et ayant une incidence sur sa vie économique et sociale, **Brupartners** aurait donc dû être consulté à l'issue du passage en première lecture au Gouvernement.

1.2 Evaluation du CoBAT

Brupartners demande de se voir communiquer l'évaluation du CoBAT qui sera présentée au Gouvernement avant les vacances d'été 2021 ainsi que les évaluations trimestrielles du Plan Ecole-

¹ Ordonnance du 8 septembre 1994 portant création du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale (Brupartners).

Logement. **Brupartners** se réserve le droit d'adopter le cas échéant des avis d'initiative suite à ces évaluations.

La future évaluation de la récente réforme du CoBAT ne devra donc laisser aucune question en suspens. Les éléments devront être traités : quid de l'efficacité des processus et des relations entre les différentes entités ? Quid de l'amélioration des délais dans le traitement des permis d'urbanisme ? Quid en termes d'économie de coûts au niveau de la gestion de ces différentes entités ? ... **Brupartners** estime important que les nouvelles dispositions du CoBAT relatives aux délais soient évaluées afin de cerner quels sont les gains et/ou les obstacles générés, et quelles en sont les causes et les conséquences. En effet, il ne faut pas que la nouvelle procédure mise en place laisse la possibilité à l'autorité communale de se décharger de sa responsabilité. Il faut par exemple éviter les cas où une commune ne se prononcerait délibérément pas sur un dossier, en laissant couler les délais, et qu'une saisine automatique de la Région ait lieu. La Région risque dans ces cas d'être encombrée de dossiers qu'à priori elle n'aurait pas dû traiter.

Pour **Brupartners**, une des conditions indispensables à la concrétisation des objectifs visés par la réforme du CoBAT est la mise à disposition des moyens humains et matériels nécessaires au traitement qualitatif des demandes de permis. Sans ces moyens, les délais prévus dans le CoBAT ne pourront être respectés alors que, pour rappel, la modification essentielle de la réforme a été l'introduction de délais de rigueur.

1.3 Création de logements sociaux

Brupartners souligne qu'outre la question de la délivrance des permis liée au CoBAT, d'autres éléments doivent entrer en ligne de compte afin que la Région de Bruxelles-Capitale puisse rencontrer son objectif de création de logements sociaux : la disponibilité du foncier, la concertation préalable, la mixité de projets, ... **Brupartners** invite le Gouvernement à poursuivre ses efforts sur l'ensemble de ces éléments.

2. Considérations émises par les organisations représentatives des travailleurs

2.1 Procédure accélérée

Sur le fond, **les organisations représentatives des travailleurs** émettent une opinion de principe favorable à la réforme envisagée. En effet, compte tenu des problèmes spécifiques auxquels est confrontée la Région, **les organisations représentatives des travailleurs** reconnaissent l'opportunité des mécanismes favorisant la construction de logements sociaux et d'écoles.

Les organisations représentatives des travailleurs prennent notamment note du caractère exceptionnel de cette procédure accélérée. Elle sera d'une part limitée dans le temps (jusqu'en 2025), et d'autre part elle répond à l'impossibilité chiffrée par les explications du Gouvernement de rencontrer les engagements pris par la Région en termes de construction de logement social sur la durée de la législature en cas de respect des procédures urbanistiques ordinaires, engagements qui sont déjà en retrait par rapport à la totalité du nombre de demandes de logement social en souffrance.

Les législatures passées ont démontré que le suivi de procédures ordinaires ne permettait pas de régler de façon satisfaisante le problème majeur du logement social à Bruxelles.

Les organisations représentatives des travailleurs estiment que la croissance importante attendue de la population scolaire justifie également une procédure accélérée exceptionnelle et de durée limitée. Elles estiment que cette procédure accélérée exceptionnelle constitue une différence de traitement, mais pas une discrimination. En effet, une discrimination est une différence de traitement non objectivement justifiée par une justification légale et raisonnable. Ici, la différence de traitement, positive pour le logement social, est objectivement et raisonnablement justifiée par les difficultés sur le marché du logement social.

2.2 Champ d'application

Les organisations représentatives des travailleurs demandent toutefois avec insistance d'inclure dans la procédure accélérée la rénovation de logements sociaux existants. En effet, si ces logements sont inoccupés à cause de leur mauvais état, tout le raisonnement exprimé dans la note au Gouvernement tient pour ces logements comme pour les logements sociaux neufs. Elles insistent donc pour qu'à tout le moins, la rénovation de logements sociaux inoccupés pour cause de mauvais état soit incluse dans la procédure accélérée.

3. Considérations émises par les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand

Les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand soulignent d'une part l'importance de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la Région en prenant en compte les perspectives démographiques et sociales à moyen et long termes. Celles-ci démontrent une forte augmentation du nombre d'habitants bruxellois d'ici la fin des deux prochaines décennies et donc une augmentation de la demande de place en écoles. D'une autre part, **les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand** rappellent que tant les infrastructures scolaires que les logements sociaux sont vétustes et nécessitent des rénovations importantes. **Les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand** sont dès lors favorable aux mécanismes favorisant la rénovation et la construction d'écoles et de logements sociaux.

Les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand rappellent néanmoins que les écoles et les logements sociaux ne sont pas les seuls à offrir un service d'intérêt général. Elles pensent notamment aux hôpitaux, maisons de repos et centres d'hébergement de personnes porteuses d'un handicap. Dès lors, la mise en place d'une procédure accélérée doit s'inscrire dans un juste équilibre dans lequel d'une part, les moyens sont mis à disposition pour traiter dans des délais raisonnables l'ensemble des permis d'urbanisme et d'autre part, des moyens supplémentaires sont mis à disposition pour traiter de manière accélérée les dossiers pour lesquels la Région estime qu'il y a une priorité afin de garantir les conditions d'un enseignement accessible, adapté aux réalités bruxelloises et de garantir l'accès au logement à un coût raisonnable.

Finalement, **les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand** estiment qu'actuellement la procédure liée à l'obtention d'un permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale reste trop longue et complexe. **Les organisations représentatives des employeurs du secteur non-marchand** demandent dès lors qu'un suivi et une évaluation de la réforme du CoBAT soit mise en place.

4. Considérations émises par les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes

3.1 Discrimination certaine

Les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes estiment qu'en proposant d'accélérer les procédures pour la délivrance des permis, le Gouvernement confirme *de facto* qu'il y a un problème majeur avec les procédures permis. La procédure accélérée doit tenir compte du prescrit constitutionnel et ne peut pas induire une rupture dans l'égalité de traitement de tous ceux qui sont concernés par le CoBAT.

Plutôt que d'affronter le sujet dans son ensemble, le Gouvernement propose pourtant de ne modifier les procédures que pour ses projets, en raccourcissant notamment les délais des accusés de réception², des instances d'avis³ et des commissions de concertation⁴. Le Gouvernement précise de surcroît qu'elle met en place un SPOC et un soutien spécifique d'URBAN, alors que tout le secteur est demandeur de tels aménagements.

Selon **les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes**, avec cette approche, le Gouvernement choisit ouvertement la voie de la discrimination vis-à-vis de tous les autres projets privés. En quoi des projets de reconversion de friches, de dépollution de terres, de requalification urbaine, de logements moyens voire modestes, de grands projets mixtes avec des pourcentages élevés de logements sociaux, les projets de rénovation d'hôpitaux et maisons de repos, ... ne relèvent-ils pas autant de l'intérêt régional que les projets visés ici par le Gouvernement ?

Cette discrimination évidente a des conséquences directes, puisque les budgets alloués pour cette procédure spécifique seront issus des budgets alloués actuellement à URBAN mais ne pourront pourtant pas être utilisés pour les autres projets également d'intérêt régional⁵. Cette approche ne peut qu'avoir des conséquences négatives pour la gestion des permis pour le secteur privé.

3.2 Efficacité relative

Selon **les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes**, l'efficacité de la mesure proposée est relative et se lit à travers trois dimensions :

- **Les types de projets concernés**

Les projets mixtes et les projets soumis à une étude d'incidence sont exclus de cette procédure « fast lane ». En d'autres termes, tout projet de plus de 51 places de parkings sera exclu de l'initiative, alors que ce sont plutôt les grands projets qui ont un impact sur la production de logements en Région bruxelloise. Il en résulte globalement que seuls des projets de moins de 70 logements seront potentiellement concernés.

² Proposition : 10 jours. Actuellement : 45 jours.

³ Proposition : 20 jours. Actuellement : 30 à 45 jours.

⁴ Proposition : 5 jours. Actuellement : 45 jours.

⁵ Il est indiqué « Cette charge sera absorbée dans le budget existant ».

Les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes se demandent si le Gouvernement a fait une estimation du nombre de projets immobiliers privés de cet ordre pouvant porter financièrement et commercialement le poids de 25% de logements sociaux ? A priori, cela semble être relativement faible.

- **Impact sur les projets immobiliers privés**

Les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes estiment que 25% de logements sociaux reviendrait par ailleurs à avoir des ensembles de maximum 18 logements sociaux dans des projets privés. Ce nombre maximum ne permet généralement pas d'avoir des immeubles séparés destinés au logement social ; il en résulte des difficultés de commercialisation pour les opérateurs privés ainsi que des difficultés de gestion pour les SISF qui entreraient pratiquement systématiquement dans des copropriétés (lourde gestion).

- **Les conditions de commercialisation des logements sociaux**

La proposition du Gouvernement précise que chaque projet doit contenir 25% de logements sociaux. **Les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes** se demandent si ces biens seront vendus ou donnés aux opérateurs publics ? S'ils sont vendus : à quels prix se feront les rachats ? Le Gouvernement tiendra-t-il compte des différences d'incidence foncière dans les prix de rachat (lui permettant ainsi d'assurer une répartition géographique plus harmonisée des logements publics sur le territoire régional) ?

Pour **les organisations représentatives des employeurs et les organisations représentatives des classes moyennes**, ce sont des dispositions éminemment importantes à déterminer en vue d'assurer l'efficacité sur le terrain de la proposition du Gouvernement. En tout état de cause, chaque projet immobilier privé sans intervention financière publique ne peut être viable économiquement avec 25% de logements donnés à une institution publique ; il est impossible de répercuter le coût de ces logements sociaux sur les prix de vente des autres logements privés.

*
* *