

5

Planifier et produire du logement public

Principales réalisations du Gouvernement	utilité	adéquation
Soumettre le Plan régional de développement durable (PRDD) à l'enquête publique	✓	✗
Diversifier les moyens de production		
Faire appel aux partenariats public/privé (PPP) pour produire 500 logements moyens	✗	✗
Reconvertir les immeubles inoccupés au profit du logement social, modéré et moyen	✓	✓
Simplifier et accélérer les procédures		
Imposer des délais de rigueur dans la délivrance des permis d'urbanisme pour résorber le retard	✓	✗
Alléger la tutelle de la SLRB sur les SISF pour accélérer les rénovations	✓	✓
Repenser la rénovation urbaine		
Instaurer des contrats de rénovation urbaine	✓	~

Contexte

En 2005, le Gouvernement a adopté un Plan régional du logement (PRL), censé permettre la production de 3 500 logements sociaux et de 1 500 logements moyens locatifs. Cette mission a été confiée à la Société du logement de la région bruxelloise (SLRB), institution régionale en charge du logement social et organe de tutelle des sociétés immobilières de service public (SISP). Les ministres de l'époque comptaient sur la mise à disposition de terrains publics (Région, SISP, communes, CPAS) pour construire et s'épargner le coût du foncier. Fin 2016, plus de 10 ans après le démarrage du plan, seuls 1 716 logements sociaux et moyens ont été construits. En cause, les difficultés à trouver et mobiliser des terrains publics pour y construire des logements et singulièrement des logements sociaux. Les réticences sont fortes, notamment au niveau de certaines communes qui rechignent à accueillir du logement social sur leur territoire.

Fin 2013, le Gouvernement Vervoort I trouve un accord pour lancer un plan logement bis, l'Alliance Habitat, alors que le premier est loin d'être terminé. Les montants affectés par la Région sont colossaux : 953 millions d'euros. Il s'agit cette fois de construire 6 720 logements publics. La SLRB n'officialie plus seule, bien qu'elle se voit chargée de la production de 4000 nouveaux logements, dont 3 000 sociaux et 1 000 moyens. D'autres opérateurs publics montent au front : Citydev, le Fonds du Logement et le Community Land trust pour le volet acquisitif (2 220 logements)¹. Le dispositif des contrats de quartier (communes) est lui aussi convoqué pour produire 600 logements, 300 moyens et 300 modérés².

Mais pour la SLRB, la galère se poursuit. Il faut encore trouver des terrains pour ces 4 000 nouvelles unités. En ce qui concerne les logements moyens, le Gouvernement envisage le recours à du foncier privé, via un montage PPP (partenariat public/privé). L'appel à projets destinés aux partenaires privés a d'ailleurs été lancé, sous cette législature, par Céline Fremault, en avril 2016. Quant aux logements sociaux, rien d'innovant, leur production dépend toujours de la bonne volonté des acteurs publics à libérer des terrains. Et on a vu que cette bonne volonté avait ses limites ! Rien ne contraint en effet ces acteurs à utiliser les réserves constructibles pour le logement social et c'est bien là que le bât blesse. Même le PRDD (Plan régional de développement durable), le projet de ville pour les années à venir, fait fi du logement social. Sur les grandes friches régionales à développer, il n'est pas question de logement social ou très peu, trop peu. Et pourtant, la pénurie est criante : 45 000 ménages attendent d'être logés dans ce secteur.

Sur les 3 000 logements sociaux prévus dans l'Alliance Habitat, environ 2 000 sont actuellement sans terrain. Récemment, la Ministre du logement Céline Fremault, a réorienté une partie des moyens de l'Alliance pour encourager SLRB, SISP et communes à acquérir des immeubles vides en vue de les réaffecter à la production de logements sociaux, modérés et moyens. Nous verrons dans les pages suivantes, si cette alternative a du succès et est porteuse d'avenir pour le logement social notamment.

L'Alliance Habitat ne concentre pas tous ses moyens sur la production de nouveaux logements. La rénovation du parc social est aussi une autre priorité. De nombreux logements sont dégradés, vides depuis de longues années et doivent être profondément rénovés. Les moyens sont là (300 million d'euros), mais les rénovations tardent à se réaliser. Les raisons de ces lenteurs sont multiples, mais y participent notamment; des procédures administratives souvent longues et complexes qui ralentissent le processus. Le mot d'ordre du Gouvernement actuel est la simplification. Nous nous arrêterons sur deux mesures spécifiques, répondant à des réglementations différentes, de portée distincte, mais qui ont à voir aussi avec le logement public : il s'agit de l'introduction de délais de rigueur dans la délivrance des permis d'urbanisme et l'allègement de la tutelle SLRB sur les SISP.

Enfin, le dispositif de la revitalisation urbaine (contrats de quartier), qui permet lui aussi de produire du logement, a été réformé en 2016. Dans les pages suivantes, nous analysons la principale nouveauté, le contrat de rénovation urbaine et tentons de voir ses implications en matière de production de logement public abordable.

1. Ce volet est traité dans le chapitre consacré aux acquisitions.

2. L'accès au logement social est limité aux personnes dont les revenus ne dépassent pas le seuil d'admission (pour un isolé, revenu annuel de maximum 22 196,11 € en 2017). Les loyers sont calculés sur base des revenus des locataires. Le logement modéré correspond aux conditions du logement social + 20 %, les loyers sont limités. Le logement moyen est ouvert à quasiment tous les Bruxellois (plafonds de revenus très larges, + de 80 % de la population), les loyers y sont plus élevés, mais inférieurs aux prix du marché.

Soumettre le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) à l'enquête publique

Utilité ✓

Adéquation ✗

Description

Le Plan Régional de Développement « est un plan d'orientation qui fixe les objectifs et priorités de développement de la Région, requis par les besoins économiques, sociaux, de déplacement et d'environnement. »³ En somme, c'est par cet outil que le Gouvernement dessine les contours d'un projet de ville et dresse les lignes directrices autour desquelles devront s'articuler les politiques régionales. Le PRD précédent date de 2002. Sous la législature précédente, les Ministres travaillent à son actualisation : le projet du nouveau PRD Durable est approuvé par le Gouvernement en 2013 mais l'enquête publique n'a pas pu avoir lieu dans les 5 ans de la législature⁴. Elle a finalement eu lieu en 2017 et a porté sur une nouvelle mouture du PRDD. Dans celle-ci, la matière logement ne fait plus l'objet d'un axe à part entière, elle est fondue dans le développement du territoire.

Évaluation

L'utilité d'un tel chantier est donc indiscutable ! Mais les circonstances de son élaboration la relativisent totalement. Ainsi, si le précédent Gouvernement a manqué de temps pour adopter le PRDD, il a pourtant voté nombre de réformes, mis sur les rails autant de projets, qui, en toute logique, auraient dû succéder au PRDD, auraient dû assurer sa mise en œuvre (comme le PRAS (Plan régional d'Affectation du Sol) dit démographique adopté en 2013, le développement urbanistique de la zone du Canal...). L'actuel Gouvernement poursuit cette tendance, avec la réforme du COBAT, de la Rénovation urbaine... Tant et si bien que dans de telles circonstances, le PRDD perd tout son sens, ce n'est manifestement pas le capitaine que l'on attendait.

Focalisons-nous sur la question du logement public et singulièrement du logement social. Aucune ambition politique en la matière. Aucun objectif chiffré, concret et opérationnalisable. Le PRDD se borne à compiler projets en cours et plans entérinés en amont (le Plan Régional du Logement et la plus récente Alliance Habitat). Or, on sait déjà qu'ils sont insuffisants pour ce qui est du volume de production et très longs à mettre en œuvre. Rien n'est acté quant à la manière d'atteindre les objectifs, ni sur la localisation des logements. Il était pourtant crucial de profiter de ce plan pour réserver des terrains au logement social, essentiellement dans le cadre des nouveaux quartiers qui sont projetés. Ceux-ci devraient accueillir du logement public, dont du logement social, mais dans quelle proportion ? Le PRDD n'y répond pas.

Propositions

Il faut renforcer le PRDD pour assurer le développement du logement social à Bruxelles. Il doit préciser les leviers pour y parvenir, tels que :

- développer une politique foncière globale, pilotée par la Région, qui doit décider de l'usage des espaces dans l'intérêt général. Une Région qui doit rester aux commandes pour protéger et soutenir des fonctions faibles à Bruxelles comme il en est du logement social ;
- conserver les réserves foncières publiques, plutôt que de les céder aux développeurs privés ;
- imposer des quotas pour garantir la production de logements sociaux : 50 % des logements construits sur les terrains publics doivent être des logements sociaux et 15 % à 25 % des logements des projets édifiés sur les terrains privés doivent être sociaux.

3. <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-strategiques/le-prdd>

4. Bien qu'il s'agissait là d'un point central de l'accord de gouvernement 2009-2014 ; le nouveau PRDD devait d'ailleurs permettre de cibler les principales priorités de la législature de matière opérationnelle...

Faire appel aux Partenariats Public/Privé (PPP) pour la production de 500 logements moyens

Utilité ✘

Adéquation ✘

Description

L'Alliance Habitat prévoit la construction de 500 logements moyens via la formule du partenariat public/privé (PPP). Les partenaires privés doivent, en consortium, prendre en charge l'ensemble d'une opération de construction de logements : l'apport du foncier, la définition du projet et sa réalisation. La SLRB met ensuite ces logements à disposition des communes qui assurent leur mise en location. Le budget engagé par la Région pour ces 500 logements moyens est de 200 millions d'euros. La SLRB a lancé, en février 2016, un marché public pour choisir les partenaires privés qui concourront à la réalisation de ces logements. Résultats de ce premier appel : des projets pour la construction de 120 à 150 ont été sélectionnés.

Évaluation

L'Alliance Habitat se distingue du premier plan logement par la volonté de diversifier les acteurs en charge de la production de nouveaux logements. L'idée d'associer le secteur privé à ce projet se fonde sur plusieurs attentes :

- pallier le manque de foncier public disponible pour le logement public en chargeant le promoteur privé de l'apport du terrain ;
- accélérer le rythme de production en privilégiant les structures en consortium pour rentabiliser les temps sur les chantiers.

Mais, à côté de ces avantages attendus, les projets en PPP couteront inévitablement cher, très cher à la collectivité. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : 200 millions d'euros pour 500 logements, soit 400 000 € par logement, quelle que soit la formule choisie. Même si la Ministre a réfuté ce calcul, sans pour autant chiffrer le cout d'un logement dans ce modèle, on reste dans des montants nettement plus élevés que les moyennes de construction de la

SLRB, la marge de rémunération du partenaire privé venant inévitablement alourdir l'addition.⁵

Le subside régional couvre une partie de l'opération (33 %), c'est donc sur les gestionnaires des futurs logements (les communes dans ce cas-ci) que pèse la charge du remboursement du partenaire privé (à hauteur de 66 % du coût de l'opération donc). *De facto*, la procédure ne peut amener qu'à la production de logements dit moyens, tout espoir de produire du logement social ou même modéré étant totalement exclu !

Proposition

Il existe une autre option – nettement moins chère ! – pour faire participer le secteur privé à la production de logements : les charges d'urbanisme. Par ce mécanisme, l'autorité publique peut contraindre le promoteur privé à produire 15 % de logements encadrés et/ou conventionnés⁶ pour chaque grand projet, constructions qui se font totalement aux frais du développeur privé.

Mais l'arrêté consacrant les charges d'urbanisme laisse la possibilité au promoteur de remplacer la construction de logements par une charge financière avantageuse. À charge des pouvoirs publics d'aller construire les logements abordables ailleurs avec ces montants, et donc de leur trouver un terrain ! Grand paradoxe donc : d'un côté, par l'appel à projet PPP, le Gouvernement demande au privé d'apporter le foncier (toujours présenté comme l'obstacle premier à la production de logements) et de l'autre, par les options permises par l'arrêté charges d'urbanisme, on dispense le développeur privé de ce même apport de foncier !

5. Commission logement 19.05.2016. En excluant l'estimation de la valeur du foncier, on atteint encore 348 000 € par logement. Signalons encore que les PPP ont déjà été utilisés pour quelques-uns des projets du Plan Régional du Logement, notamment pour une partie du projet Lennik à Anderlecht. Le coût élevé du programme a pour résultat des logements mis en location à des loyers trop élevés et pas de candidats locataires.

6. Le logement encadré est le logement donné en location, acheté ou construit par ou pour un opérateur immobilier public ou une A.I.S. ; le logement conventionné, lui, doit être attribué à des ménages disposants de revenus moyens.

Reconvertir les immeubles inoccupés au profit du logement social, modéré et moyen

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

En décembre 2015, le Gouvernement bruxellois a adopté un arrêté⁷ qui permet à la SLRB, aux SISP, aux communes et aux CPAS de bénéficier de subsides pour acquérir et réhabiliter des immeubles vides en logements sociaux, modérés ou moyens. Le subside, provenant de l'Alliance Habitat, peut toucher l'acquisition, l'expropriation, les travaux, la démolition, et le réaménagement et s'élève à 50 % du coût total de l'opération pour les logements sociaux et modérés et 33 % pour les logements moyens⁸. La SLRB est chargée de lancer – annuellement – un appel à projet auprès des SISP, communes et CPAS ; elle peut aussi bénéficier elle-même du subside et acquérir des bâtiments à réhabiliter. En 2016, une dizaine de projets visant la production de plus de 500 logements ont été approuvés.

Évaluation

D'emblée, signalons que, tant la SLRB que les SISP, étaient déjà autorisées, bien avant l'application de cette mesure, à acquérir des bâtiments inoccupés pour les transformer en logements. Cela fait partie de leurs missions, inscrites dans le Code du Logement. Elles ne le faisaient pourtant guère... En actant les acquisitions /reconversions comme l'une des options concourant à la réalisation du programme global qu'est l'Alliance Habitat, en y associant des subsides conséquents, le Gouvernement a indéniablement changé la donne. Ainsi, d'une quasi absence d'acquisition pendant des années, on passe à plus de 500 logements projetés en quelques années (sous l'effet de l'arrêté et de projets pilotes qui lui sont antérieurs). Cela représente un pas en avant pour l'aboutissement de la mission de la SLRB dans le cadre de l'Alliance Habitat, équivalant à environ 15 % des logements qu'elle doit produire.⁹

Malgré ces résultats encourageants, nous relevons deux limites au dispositif :

1. La faible participation des communes

La SLRB elle-même se distingue : elle est à l'initiative des grandes acquisitions et donc de la majorité des logements projetés. Et c'est bien de cet opérateur que devait venir l'impulsion, il est le mieux placé pour développer une vision prospective globale à l'échelle de la Région, plutôt que les sociétés locales, déjà bien occupées par la gestion et l'entretien des logements existants. On regrettera cependant la faible participation des communes : seules 4 communes ont répondu à l'appel à projet de 2016 et 3 projets retenus pour un total de 38 logements (18 modérés et 20 moyens).

2. Un potentiel limité

Il y a certainement dans les bâtiments de bureaux et autres entrepôts un véritable potentiel, pour autant celui-ci n'est pas infini ; tous les immeubles de bureaux ne se prêtent pas à une reconversion. Potentiel limité encore par l'enveloppe budgétaire : acheter des bâtiments privés, ça a un prix. Ces coûts sont financés par le budget dévolu à l'Alliance Habitat. Une enveloppe large, mais pas extensible.

7. 4 février 2016 : Arrêté fixant les conditions d'octroi et les règles de procédures applicables à la SLRB, aux SISF, communes et CPAS, et propres au financement au financement des projets d'acquisition, d'expropriation, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction d'immeubles.

8. Il s'agit des proportions auxquels sont soumis tous les projets tant du Plan Régional du Logement que de l'Alliance Habitat.

9. La SLRB est chargée de la production de 4 000 logements. Si on exclut les 500 logements PPP – bâtis sur des terrains amenés par les partenaires privés –, il reste 3 500 logements, parmi lesquels 525 issus de ces acquisitions.

Imposer des délais de rigueur dans la délivrance des permis d'urbanisme pour résorber le retard

utilité ✓

adéquation ✗

Description

En principe, les travaux de construction, démolition, rénovation nécessitent un permis d'urbanisme. La délivrance des permis est une compétence communale¹⁰ mais certains d'entre eux dépendent néanmoins de la Région (patrimoine protégé par exemple). Les demandes de permis pour les logements publics (sociaux...) sont traitées par l'administration régionale. Cette matière est réglée dans le code bruxellois de l'aménagement du territoire. C'est donc dans le COBAT que les délais pour statuer sur une demande de permis sont fixés. Le texte prévoit de 45 à 120 jours pour un permis délivré au niveau communal et de 75 à 135 jours si la décision appartient à la Région. Le délai peut varier selon que le projet est soumis à enquête publique par exemple ou à l'avis de la commission royale des monuments et sites (CRMS) pour un bien classé.

Ces délais sont tout théoriques, car sur le terrain, tant les communes que la Région accusent d'importants retards et la situation empire avec le temps. Cette lenteur n'arrange pas les affaires du logement public qui est déjà pointé du doigt pour son incapacité à construire ou rénover dans des délais raisonnables.

Délais réels (médiane) ¹¹	Communes	Région
2009	192 jours	160
2010	190	157
2011	195	162
2012	208	188

Le COBAT fait actuellement l'objet d'une vaste réforme. Le respect des délais pour l'octroi des permis d'urbanisme est une priorité. Actuellement, les délais légaux sont des délais d'ordre. En gros, ils peuvent être dépassés

sans conséquence. Le Gouvernement souhaite convertir ses délais d'ordre en délais de rigueur. Désormais, si l'administration dépasse le temps qui lui est imparti, la demande de permis sera automatiquement refusée.

Évaluation

Nous sommes plutôt perplexes par rapport à cette mesure, car si contraindre l'administration à respecter les délais nous paraît la moindre des choses, sanctionner les demandeurs, plutôt que cette même administration en cas de retard, nous dérange. D'abord sur le principe, ensuite sur les conséquences pratiques. Si les retards persistent et multiplient les refus tacites, il y aura davantage de recours administratifs qui viendront allonger la procédure.

En même temps, si on veut que l'administration fasse bien son travail, il faut lui en donner les moyens, car les retards sont surtout causés par un manque structurel de personnel. Le Gouvernement a prévu d'engager 30 agents à la Région – 17 postes ont été pourvus début 2017 – mais les effectifs communaux ne devraient pas, eux, être renforcés. Le représentant des communes, Brulocalis a réagi avec inquiétude à l'imposition de délais de rigueur sans soutien humain supplémentaire. En réponse, le Gouvernement a fait un pas vers les communes en allongeant le délai minimal pour statuer, de 45 à 75 jours. Une fausse solution, car les retards enregistrés dans la délivrance des permis dépassent largement les 30 jours.

Proposition

Pour sortir de l'impasse, une demande de permis qui reste sans réponse au niveau communal, pourrait entraîner une saisine automatique de l'administration régionale, plutôt qu'un refus. La saisine n'est pas recours, mais une possibilité qui s'offre en plus au demandeur pour forcer une décision. C'est la Région (aux effectifs renforcés) qui trancherait alors à la place de l'autorité communale, dans des délais courts (30 jours).

10. 85 % des permis sont délivrés par les communes.

11. La médiane signifie que la moitié des demandes est traitée dans des délais inférieurs et l'autre moitié dans des délais supérieurs. Données issues de la question écrite n° 41, Parlement bruxellois, 15/06/2013, p.251.

Alléger la tutelle de la SLRB sur les SISP pour accélérer les rénovations

Utilité ✓

Adéquation ✓

Description

Le parc de logement social n'est pas en très bon état. Il souffre encore pour partie de vétusté. Si de gros efforts ont été entrepris pour le rénover dès la fin des années 90, de nombreux logements restent insalubres ou en-deçà des standards de confort actuels. Fin 2015, on comptait 2000 logements vides en attente de rénovation, soit 5 % du parc. C'est la région qui finance les rénovations (300 millions d'euros pour le quadriennal 2014-2017).

Les SISP sont à la manœuvre dans les rénovations, mais les projets sont supervisés par la SLRB. Rénover prend du temps, même quand tout se passe bien. Il faut compter 4 ans minimum pour une grosse rénovation. En cause, des procédures administratives longues et complexes¹². La tutelle de SLRB coûte elle aussi en temps : elle intervient à toutes les étapes de la procédure. Les allées/retours entre SISP et SLRB peuvent, dans une rénovation lourde, représenter un total de 9 mois.

Pour gagner du temps, le Gouvernement bruxellois a décidé d'adapter cette tutelle.

- Les projets de rénovation de moins de 2 000 000 € sont désormais soumis à une tutelle d'approbation allégée. L'accord de la SLRB est requis jusqu'au stade de l'avant-projet (conception), mais plus lors de la mise en œuvre.
- Un projet de moins de 5 000 000 € peut faire l'objet d'un régime de tutelle différenciée. Son application dépend non seulement de la qualité du projet mais aussi des performances globales de la SISP à rénover. Si ces conditions sont réunies, la SISP peut demander l'allègement de la tutelle (mêmes conditions que le point précédent). Dans les autres cas, c'est la tutelle lourde qui s'impose, donc un contrôle à toutes les étapes.

Évaluation

Les SISP n'ont pas toujours été à la hauteur pour rénover. Des projets mal pensés, mal gérés ont fait que certains logements sont restés vides des années sans espoir de rénovation. Outre ces défaillances, certaines SISP, de petite taille, n'avaient pas les capacités en interne pour réaliser des projets exigeants. C'est cette réalité-là qui a mené à un contrôle, jugé excessif aujourd'hui, du secteur.

Entre-temps, les SISP se sont professionnalisées. Les fusions entre sociétés (réduction de leur nombre de moitié) ont aussi contribué à élever les compétences techniques en interne. La SLRB, de son côté, a revisité ses missions, en privilégiant l'accompagnement des projets, plutôt que le contrôle pour le contrôle. Les SISP gagnent en autonomie et les projets avancent plus vite. Dans le régime light, c'est la moitié de la procédure qui est hors tutelle d'approbation : cahier de charges pour les travaux, choix de l'entrepreneur et exécution du chantier. Pour autant, une SISP défaillante n'a pas champ libre, elle peut se voir retirer la maîtrise d'ouvrage d'une rénovation.

L'allègement de la tutelle devrait s'appliquer à de nombreux chantiers : travaux de rénovation de toiture, d'installations techniques (chauffage...), rénovations intérieures sur des sites de plusieurs dizaines de logements ou rénovations complètes d'unités plus petites. L'impact de la tutelle différenciée est plus difficile à évaluer, car nous ne connaissons pas le nombre de SISP qui pourraient potentiellement, au vu de leurs résultats, la solliciter.

Propositions

Pour accélérer le tempo des rénovations, il faut agir aussi sur les marchés publics (procédures de sélection des architectes...) En les regroupant, on gagne un temps précieux. La recherche de nouveaux financements (européens) est une autre piste, car un projet qui n'est pas subsidié dans un plan quadriennal régional, reste en attente.

12. Voir aussi : *article 23 n° 62 du RBDH sur les rénovations.*

Instaurer des contrats de rénovation urbaine

Utilité 

Adéquation 

Description

Le Gouvernement a réformé l'« ordonnance organique de la revitalisation urbaine ». Le dispositif des contrats de quartier durable (CQD) est maintenu. Pour rappel, cet outil instauré en 1994 permet le financement par la Région, les communes et Beliris de programmes de rénovation axés principalement sur le logement, avec une attention aux espaces publics et aux actions socioéconomiques (insertion socioprofessionnelle, cohésion sociale...) De 1994 à 2016, les CQD ont permis la création ou la rénovation de 1 765 logements dont 1 418 assimilés au social¹³. La grande nouveauté de l'ordonnance est l'instauration des Contrats de Rénovation Urbaine (CRU). Ceux-ci visent le « développement de l'espace public et des infrastructures de maillage urbain. Ils ont également pour spécificité de s'étendre au-delà des territoires communaux »¹⁴. Vu que les CQD sont confinés à des quartiers et qu'ils visent principalement la production de logements, le gouvernement se dote avec les CRU d'un nouvel outil orienté vers l'amélioration des espaces publics, des « fractures urbaines » et des pôles d'attractivité d'ampleur régionale. 5 CRU ont été lancés fin 2016.

Évaluation

Il est difficile d'évaluer les CRU vu que la première série de programmes est en cours d'élaboration. La lecture des textes et les quelques mois d'élaboration de programme peuvent toutefois appeler quelques remarques. D'abord, les processus participatifs des CQD ne se retrouvent absolument pas dans les CRU. Des budgets sont alloués à la coordination et la communication des projets mais aucun dispositif ne contraint les opérateurs à mener un travail participatif effectif avec les habitants. Ensuite, là où les CQD distinguent les opérations visant à créer du logement assimilé au social et celles destinées au logement conventionné art. 21, 1° et 2° selon le niveau d'investissement des pouvoirs publics, le CRU mêle les deux types d'opération art. 37, 2° de

sorte qu'un projet entièrement financé par le CRU pourrait théoriquement n'aboutir qu'à du logement conventionné. Notons aussi que le Gouvernement s'octroie de grandes latitudes pour modifier la Zone de Rénovation Urbaine et les périmètres éligibles en cours de route sans contrôle démocratique du Parlement.

Enfin, le Gouvernement n'ayant pas dégagé de moyens supplémentaires, l'instauration des CRU va limiter le nombre de CQD¹⁵, qui reste malgré tout un outil intéressant pour la production de logements assimilés au social alors que le logement moyen semble phagocytter les mannes financières. Au final, si la volonté de dépasser les limites des CQD est compréhensible, l'outil proposé n'est pas destiné à répondre à la demande en logements sociaux (ou assimilés) ni à la nécessité d'impliquer les habitants dans les processus de rénovation urbaine.

Propositions

Garantir un nombre minimum de logements assimilés au social dans chaque contrat de quartier / contrat de rénovation urbaine.

Dans la mesure où les CRU peuvent faire appel à des partenaires associés publics et/ou privés, impliquer dans chaque CRU la SLRB et les SISP pour le développement de logements sociaux.

Vu que les projets liés à l'espace public dans les CQD sont les plus porteurs en termes de participation et que les CRU visent à intervenir principalement sur l'espace public, prévoir dans les CRU un dispositif participatif équivalent à celui des CQD.

13. Les chiffres incluent les logements dont les chantiers ont été adjugés mais qui sont encore en cours de travaux.

14. Exposé des motifs du projet d'ordonnance de juin 2016.

15. 3 nouveaux CQD ont été lancés en 2017 contre 4 auparavant. Seuls 2 CQD par an sont prévus par le Gouvernement à l'avenir.

→ Les terrains publics doivent rester publics

→ 50 % des logements
construits sur
les terrains publics
doivent être sociaux

→ Réformer les charges
d'urbanisme pour imposer
la production effective de 15 %
à 25 % de logements sociaux
dans tous les projets privés

Nos propositions

→ Garantir un nombre minimum de
logements assimilés au social dans
chaque contrat de quartier / contrat
de rénovation urbaine

→ Impliquer dans chaque CRU, la SLRB et les SISP
pour le développement de logements sociaux