

*AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 20 MAI 1999
RELATIVE À LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT
POUR LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE*

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

30 MARS 2023

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels [ici](#)
www.crd-goc.brussels [ici](#)

Vu la demande d'avis sollicitée par le Ministre-Président du gouvernement de la RBC Rudi Vervoort, sur l'avant-projet d'ordonnance portant modification de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après SDRB ou citydev.brussels), reçue en date du 15 février 2023 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), tel qu'adopté par le Parlement le 13 octobre 2017 ;

Vu l'audition du représentant du cabinet du Ministre-Président, Rudi Vervoort en date du 23 mars 2023 ;

Après avoir entendu le représentant du Cabinet, ce dernier a expressément marqué son accord pour que l'avis soit rendu le 30 mars, compte tenu des vacances de Carnaval,

La Commission émet en date du 30 mars 2023 l'avis unanime suivant :

1. CONTEXTE

Le projet d'ordonnance portant modification de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après SDRB ou citydev.brussels) comporte trois volets :

- Le premier vise à simplifier la gouvernance interne de la SDRB ;
- Le deuxième tend à adapter le texte légal – quasiment inchangé depuis 1999 ⁽¹⁾ – à l'évolution de la pratique administrative et des missions confiées à la SDRB ;
- Enfin, le troisième volet consacre dans le prescrit légal l'indispensable prise en compte des enjeux sociaux et environnementaux qui, si la SDRB s'est souvent montrée pionnière ⁽²⁾, étaient formellement absents du texte de l'ordonnance de 1999.

Il s'agit également de mettre en œuvre l'article 7 du contrat de gestion 2021-2025 entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et citydev.brussels, qui prévoit que :

« Les obligations générales de la Région de Bruxelles-Capitale résultant du présent contrat visent à :

- (...);
- soumettre au parlement, dans les deux ans, une proposition de modification de certaines dispositions de l'ordonnance relative à citydev.brussels pour faire suite à la modification de l'ordonnance

¹ L'ordonnance du 20 mai 1999 a été modifiée deux fois depuis son entrée en vigueur : il s'agissait d'une part d'y insérer un article relatif aux allocations de retraite ou de survie des membres du personnel et, d'autre part, de modifier un renvoi au « Code bruxellois du logement » suite à l'entrée en vigueur de ce dernier.

² Le projet « Midi-Suède », achevé en 2012, a fait sortir de terre le premier immeuble collectif passif en Région bruxelloise.

régionale relative à la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois ;

- *soumettre au parlement une proposition de modification législative à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale afin d'élargir l'objet social légal de citydev.brussels et permettre le développement des projets publics d'intérêt régional sur ses sites économiques ou dans ses bâtiments ».*

Quant à la réforme de la gouvernance interne

La Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée à partir de 2006 de nouvelles normes en matière de gouvernance, parmi lesquelles :

- l'ordonnance du 12 janvier 2006 « *relative à la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois* » ;
- l'arrêté du 7 septembre 2017 « *portant exécution de l'article 5 de l'ordonnance du 12 janvier 2006 relative à la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois* ».

Celles-ci ont ensuite été remplacées par :

- l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 « *sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois* » ;
- l'arrêté d'exécution conjoint du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Collège réuni de la Commission communautaire commune du 24 janvier 2019 « *portant exécution de l'article 5, § 1^{er}, de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois* ».

L'adoption de ces règles a eu un impact sur le fonctionnement interne de citydev.brussels, notamment en matière de :

- diminution de la rémunération du Président et de l'Administrateur-délégué ;
- et par voie de conséquence de réduction de leur rôle exécutif et de leur responsabilité, jusque-là plus élevés que dans d'autres organismes d'intérêt public bruxellois.

Les normes susvisées – ainsi que les orientations données par la déclaration de politique régionale 2019-2024 (aux termes de laquelle « *un nombre maximal de membres des organes restreints de gestion des organismes publics sous tutelle de la Région sera fixé* ») – ont alors accéléré les réflexions déjà menées au sein de citydev.brussels au sujet d'une réforme globale des organes de gestion de l'institution.

C'est ainsi qu'après la réalisation, courant 2018, par un prestataire externe, d'une étude comparative relative au fonctionnement de divers OIP, un groupe de travail interne à citydev.brussels a formulé une série de propositions à l'intention de son conseil d'administration, qui a entériné les grands axes de la refonte des organes de gestion de citydev.brussels et les a soumis au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les principales réformes de gouvernance proposées dans la présente ordonnance sont les suivantes :

- 1) Réduire l'assemblée générale de citydev.brussels de 96 à 18 membres, à savoir 9 membres pour la Région de Bruxelles-Capitale et 9 membres pour les communes ;

- 2) Prévoir 6 observateurs à l'assemblée générale, à savoir les représentants des employeurs et des syndicats qui siègent au conseil d'administration ;
- 3) Réduire le conseil d'administration de 24 à 12 membres, à savoir 6 membres pour le groupe « public » (réparti en 4 pour la Région et 2 pour les communes), et 6 membres représentants les employeurs et les syndicats ;
- 4) Modifier le nom, les missions et la composition du « comité financier » (qui devient un « comité d'audit ») ;
- 5) Déléguer la compétence de gestion journalière à l'administrateur général et à l'administrateur général adjoint ;
- 6) Remplacer l'administrateur délégué par un « vice-président » (de l'autre rôle linguistique que celui du président).

Quant à l'adaptation du texte légal aux pratiques administratives ainsi qu'aux missions *de facto* confiées à la SDRB

L'ouverture à révision de l'ordonnance du 20 mai 1999 « *relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale* » suggère, en outre, de saisir l'opportunité pour adapter le texte régissant le fonctionnement de citydev.brussels à une série de pratiques administratives.

Concrètement, il s'agit de :

- 1) Consacrer le nom d'usage de l'institution qu'est « citydev.brussels » ;
- 2) Consacrer une nouvelle mission d'« opérateur-ensemblier » ;
- 3) A l'instar de la pratique au sein des Services Publics Régionaux et de la plupart des OIP, permettre une gestion du personnel de l'institution au travers d'un « plan de personnel », instrument plus souple que les actuels « cadres organiques » ;
- 4) Garantir la possibilité pour la SDRB d'accueillir sur ses sites ou dans ses bâtiments des projets publics d'intérêt régional, comme, par exemple, un atelier dans lequel une administration pourrait créer les stands destinés à un salon international ou à une exposition ;
- 5) Et enfin, faciliter les transferts immobiliers entre institutions publiques, ceci afin d'accroître les opportunités en matière de création de logements ou de développement économique.

Quant aux enjeux sociaux et environnementaux

La première révision d'ampleur, depuis presque un quart de siècle, du texte régissant les missions d'un organisme en charge de l'expansion économique implique nécessairement d'y insérer la prise en compte de l'enjeu fondamental qu'est la « transition économique », entendue comme un défi englobant aussi bien la lutte contre les inégalités sociales que celle contre le dérèglement climatique, sans oublier les autres enjeux environnementaux. Le projet d'ordonnance veut ainsi renforcer la pratique de citydev.brussels en ces domaines, en poussant l'OIP à réserver prioritairement son expertise et ses sites aux entreprises dont l'activité :

- garantit un niveau de vie suffisant pour les catégories de personnes plus vulnérables ou ayant des besoins spécifiques ;
- développe l'emploi de qualité ;
- contribue à l'instauration d'une société plus inclusive ;
- utilise plus rationnellement les ressources ;
- contribue à atteindre les objectifs climatiques de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour compléter l'accentuation de l'attention portée à ces enjeux, le contrat de gestion de la SDRB devra à l'avenir comporter des objectifs en matière sociale et environnementale.

2. AVIS

La Commission remercie le Gouvernement de l'avoir consultée sur l'avant-projet d'ordonnance (APO) modifiant l'ordonnance du 20 mai 1999, relative à la société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

La Commission, soucieuse du développement régional, s'attachera plus spécifiquement aux points relatifs au cadre général des missions incombant à Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB - CityDev). Elle estime, en effet, que les questions purement administratives (cf. le nombre d'administrateurs, la rationalisation proposée, ...) ne sont pas de son ressort mais elle apprécie la volonté de simplification.

Concurrence entre institutions

La Commission est interpellée par le fait que l'ordonnance prévoit une nouvelle mission d'opérateur ensemblier pour Citydev, alors qu'il existe déjà un autre organisme régional qui a pour ambition d'être également un opérateur ensemblier : la Société d'Aménagement urbain (SAU).

Elle soulève le possible risque de conflit entre deux institutions de la Région pour réaliser les mêmes missions ou des missions situées dans un même périmètre et ce, d'autant plus que le représentant du Gouvernement a justifié cette modification de l'ordonnance par un souhait de mettre les deux organismes en concurrence sur certains dossiers.

Elle souligne, par ailleurs, qu'au niveau stratégique, les missions confiées à la SAU de gérer uniquement les zones prioritaires établies par le Gouvernement n'auront que peu d'impacts en matière de rénovation urbaine, lorsque l'on considère l'ensemble du territoire régional où il s'avère également urgent d'intervenir.

Évaluation

La Commission souligne l'importance d'une évaluation externe sur l'ensemble des opérateurs immobiliers bruxellois. Les résultats de cette évaluation devraient permettre de faire évoluer les outils que l'on met en place.

La Commission se demande si une fusion de ces 2 organismes ne serait pas envisageable ? Cela permettrait de disposer d'un organisme solide avec des compétences accrues, qui ait un impact global sur le développement de la Région. Celui-ci pourrait mener à des missions plus importantes, d'autant que la politique foncière risque de prendre une certaine ampleur avec l'entrée en vigueur de l'ordonnance organisant un droit de préemption généralisé au territoire régional. Il semble indispensable pour la Commission de disposer d'un opérateur régional qui coordonne ces missions pour éviter, comme c'est le cas aujourd'hui en matière de préemption, des éventuelles possibilités de concurrence entre opérateurs publics pour obtenir un même site, par exemple.

Si malheureusement cette option d'opérateur unique n'est pas envisagée par le Gouvernement, la Commission estime indispensable de clarifier les éléments constitutifs des missions de chaque opérateur et de préciser ce qui est attendu de manière spécifique pour chacun d'eux.

Stratégie foncière

La Commission constate que la question de la stratégie foncière n'est pas mentionnée dans les objectifs de l'APO. Elle est pourtant sous-jacente à la volonté de la Région de disposer de plus d'instruments et d'agir de manière plus efficace sur le marché foncier.

La Commission suggère que perspective.brussels soit chargé de définir les priorités dans l'exécution de la préemption.

La rénovation énergétique

La Commission attache beaucoup d'importance à une fonctionnalité d'organisation et à la finalité des résultats. Alors qu'aujourd'hui le problème, crucial et urgent, est de rénover et d'isoler le parc ancien de logement, elle s'interroge sur d'autres moyens pour y arriver. Elle souligne, à cet effet, le nombre de bâtiments encore à rénover, dont les bâtiments publics et le logement des publics les plus précarisés.

La Commission soulève ainsi la possibilité d'inscrire un cadre juridique opérationnel qui permette de faire des rénovations groupées (de tronçons de rues par exemple) et de conférer aux opérateurs régionaux un droit d'intervention prioritaire.

Elle s'interroge ainsi sur la possibilité, voire la nécessité d'établir un droit de gestion publique pour CityDev.

Elle estime qu'il manque un outil de conseil en matière de la gestion, de la réalisation pratique en ce compris pour les aspects techniques des chantiers, afin d'aider les propriétaires à procéder aux travaux de rénovation nécessaires. Cette assistance pourrait être couplée à des incitants financiers sous formes de bonus/malus (primes/augmentation de taxes).

Elle est d'avis que, vu l'urgence climatique et la situation sociale actuelle cet outil permettrait d'aboutir plus rapidement à des résultats. Elle rappelle [son avis](#) émis le 6 janvier 2022 sur l'AG primes « Révolution ».

La Commission constate que même avec les primes, peu de personnes ont la capacité personnelle d'investissement et s'interroge dès lors sur l'efficacité de ce système de subventionnement au regard des enjeux.

Elle pense qu'une réflexion sur ce que cela signifie pour CityDev est vraiment stratégique : la rénovation thermique pourrait intervenir, y compris dans des opérations complexes de dédensification dans la 1^e couronne. L'outil de contrat d'axe et contrat d'îlot (CACI) mis en place par le Gouvernement est déjà une bonne initiative et devra montrer son efficacité.

La Commission estime qu'il serait intéressant que cela figure dans l'ordonnance.