



# TOUR & TAXIS

Diagnostic territorial et focus sur les  
équipements d'intérêt public

NOVEMBRE 2020

#### **ÉTUDE RÉALISÉE PAR**

Veronica Pezzuti – Chargée de mission – Département Connaissance Territoriale

Elsa Coslado – Chargée de coordination – Département Connaissance Territoriale

Rapport de synthèse des études conduites sur le site et ses abords entre 2017 et 2019

#### **PHOTO DE COUVERTURE**

©perspective.brussels/Pedro Correa

#### **MISE EN PAGE**

Jonathan Ranwez – Chargé de mission – Département Connaissance Territoriale

Romina Cornejo Escudero – Architecte Urbaniste – Consultante pour le Département Connaissance Territoriale

#### **CONTACT**

communication@perspective.brussels

#### **ÉDITEUR RESPONSABLE**

Gert Nys, Directeur général adjoint de perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2020 perspective.brussels

# TOUR & TAXIS

Diagnostic territorial et focus sur les  
équipements d'intérêt public

NOVEMBRE 2020







# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>7</b>
<b>1 INTRODUCTION</b>	<b>8</b>
1.1 Objectifs du rapport de synthèse	8
1.2 Méthode de travail	8
1.3 Périmètres	8
1.4 Contexte	9
<b>2 ÉTAT DES LIEUX SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>	<b>11</b>
2.1 Densité de population et ménages	11
2.2 Groupes d'âges	12
2.3 Marché du travail et revenus	12
2.4 Les activités économiques dans le tissu urbain des quartiers de Tour & Taxis	13
2.5 Projets économiques en cours	14
2.6 Projets économiques possibles	14
2.7 Quel profit pour les habitants ?	15
2.8 Dynamiques migratoire	16
2.9 Nationalités	16
<b>3 LOGEMENTS</b>	<b>17</b>
3.1 État des lieux du logement et dynamique immobilière	17
<b>4 ÉQUIPEMENTS</b>	<b>22</b>
4.1 Équipements culturels et socio-culturels	22
4.2 Infrastructures scolaires fondamentales et secondaires	26
4.3 Équipements Sportifs	29
4.4 Infrastructures pour la santé et l'aide sociale	31
4.5 Enjeux pour les futurs équipements à Tour & Taxis	34
<b>5 ANNEXES</b>	<b>39</b>



# PRÉAMBULE

Avec l'approbation du PPAS (Plan Particulier d'Aménagement du Sol) de 2017, l'ancienne friche de Tour & Taxis a entamé sa transformation inscrite dans les master plans et schémas directeur de 2008. Un nouveau morceau de ville surgira sur ce terrain vague qui, pour des décennies, a été le théâtre de de nombreuses visions et ambitions de la part des pouvoirs publics et d'un entrepreneur privé. La programmation des logements, équipements et commerces qui s'installeront à Tour&Taxis, devra prendre en compte les caractéristiques socio-démographiques des quartiers des alentours. Il s'agit de quartiers anciens, qui témoignent à la fois l'histoire industrielle du pays, étroitement liées à celles de migrations. En effet, encore aujourd'hui, beaucoup de migrants, pour beaucoup fragiles économiquement, choisissent ces quartiers comme lieux d'arrivée et d'accueil. Au sein de ces quartiers, les loyers attractifs, par rapport à la moyenne régionale, et une série de services sociaux importants facilitent l'arrivée et l'intégration des nouveaux arrivants. En outre, les initiatives citoyennes d'entraide y foisonnent. L'arrivée des nouvelles populations, plus nanties, que les projets de futurs logements fait préfigurer, pose la question de l'accessibilité future des services actuellement en place. En effet, ces équipements sont déjà très fréquentés. Dernièrement, une possible augmentation des loyers pourrait s'observer.

En termes d'équipements, le tissu urbain, riche de son histoire industrielle, offre des espaces propices à la reconversion : logements, bureaux, équipements culturels et sportifs, ... Au regard de la croissance démographique attendue ces prochaines années, ces quartiers devront renforcer leur offre en équipement notamment en écoles et offres d'accueil pour la petite enfance. Les pouvoirs publics devront prendre en compte ces différents éléments, garants de la cohésion sociale et du bien-être des habitants.

Plusieurs projets, en cours de réalisation ou de planification, vont profondément changer le visage de ces quartiers. Ces projets, d'ampleur régionale, visent à un renouveau des espaces publics, notamment les parcs. Outre le futur parc de Tour& Taxis, le parc Maximilian et le parc du square veld, l'opérationnalisation du parc L, la création de voiries au sein de la friche vont offrir de nouveaux espaces publics et vert de qualité aux habitants. Dernièrement, la rénovation majestueuse de la gare Maritime permettra une meilleure accessibilité, désenclavant ainsi certains quartiers, à condition que sa programmation réponde aux besoins entre les autres quartiers. Au vue des activités commerciales et de bureaux prévues, elle participe au renouveau économique de la Région.

Gert NYS,  
Directeur général adjoint de perspective.brussels

## 1

## INTRODUCTION

## 1.1 OBJECTIFS DU RAPPORT DE SYNTHÈSE

Le présent document propose un diagnostic territorial de l'ancienne friche de Tour & Taxis et des quartiers qui l'environnent, ainsi qu'un focus sur les équipements publics.

Le site de Tour & Taxis est amené à devenir un futur quartier central de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Il s'agit d'un projet d'envergure ayant pour ambition de faire de Tour & Taxis un pôle d'attractions touristiques et économiques tant pour un public local qu'international. Les lignes directrices du projet sont la transformation et la mise en valeur de l'histoire du site, de l'architecture et le développement d'immeubles de bureaux passifs.

L'appropriation du schéma directeur de 2008, et sa traduction dans le PPAS en 2017, ont défini la forme urbaine et sa programmation, en termes de superficie de logements, services, espaces verts et publics, bureaux et équipements d'intérêt public. Les principales orientations d'aménagement optent pour le développement d'un quartier durable, touristique et économique. Mais aussi, le lien avec le tissu urbain et ancien des quartiers avoisinants. C'est principalement cet objectif qui érigent les équipements publics en enjeux essentiels pour la garantie d'un bon aménagement des lieux, c'est-à-dire, de qualité et aux services des Bruxellois.

Aujourd'hui, ce sont les porteurs de projets (issus du secteur privé et des pouvoirs publics) qui doivent aménager ce site historique de telle sorte qu'il réponde aux objectifs inscrits dans les plans régionaux. Et cela, avec la particularité pour un si vaste espace, que la propriété relève d'un développeur privé.

Entre 2017 et 2019, dans le cadre de la programmation des aménagements de Tour & Taxis, perspective.brussels a réalisé des analyses territoriales afin d'aider tous porteurs de projets à définir le type d'équipement (culturel, sportif, de santé et/ou éducatif) qu'ils pourraient développer. Ce faisant, Perspective a pu actualiser la connaissance des quartiers et de leurs populations. Le rapport est un document de synthèse qui regroupe les éléments essentiels se trouvant dans ces différents analyses.

Le présent rapport n'a pas l'ambition d'apporter des solutions clés en main. Il offre aux porteurs de projets une synthèse des caractéristiques des quartiers et met en exergue les besoins en termes d'équipements publics.

## 1.2 MÉTHODE DE TRAVAIL

L'analyse effectuée dans les études repose sur une vingtaine de bases de données statistiques produites par l'IBSA **Monitoring des quartiers**, Bruxelles Social (baromètre de la Santé et du Social), et Bruxelles Logement. Elle repose également sur les résultats d'études, comme celles de l'Observatoire des loyers de la SLRB. Celles-ci sont citées directement dans le propos du document.

À cela s'ajoute le travail de récolte de données cartographiques réalisé par Perspective via le Cadastre du sport, le Monitoring des équipements culturels (spots.brussels), le Monitoring de l'offre scolaire, ainsi que les Observatoires de Perspective : l'Observatoire du logement, l'Observatoire des bureaux et l'Observatoire des projets de logements publics.

Il faut également souligner qu'une quinzaine d'interviews ont été conduites auprès des acteurs de terrain : des services communaux, des absl du secteur socio-culturel, des gestionnaires d'équipements médicaux et de formation. Une liste complète des personnes ressources rencontrées est fournie en annexe.

Aussi, des observations et visites de terrain réalisées entre 2017 et 2019 complètent l'analyse.

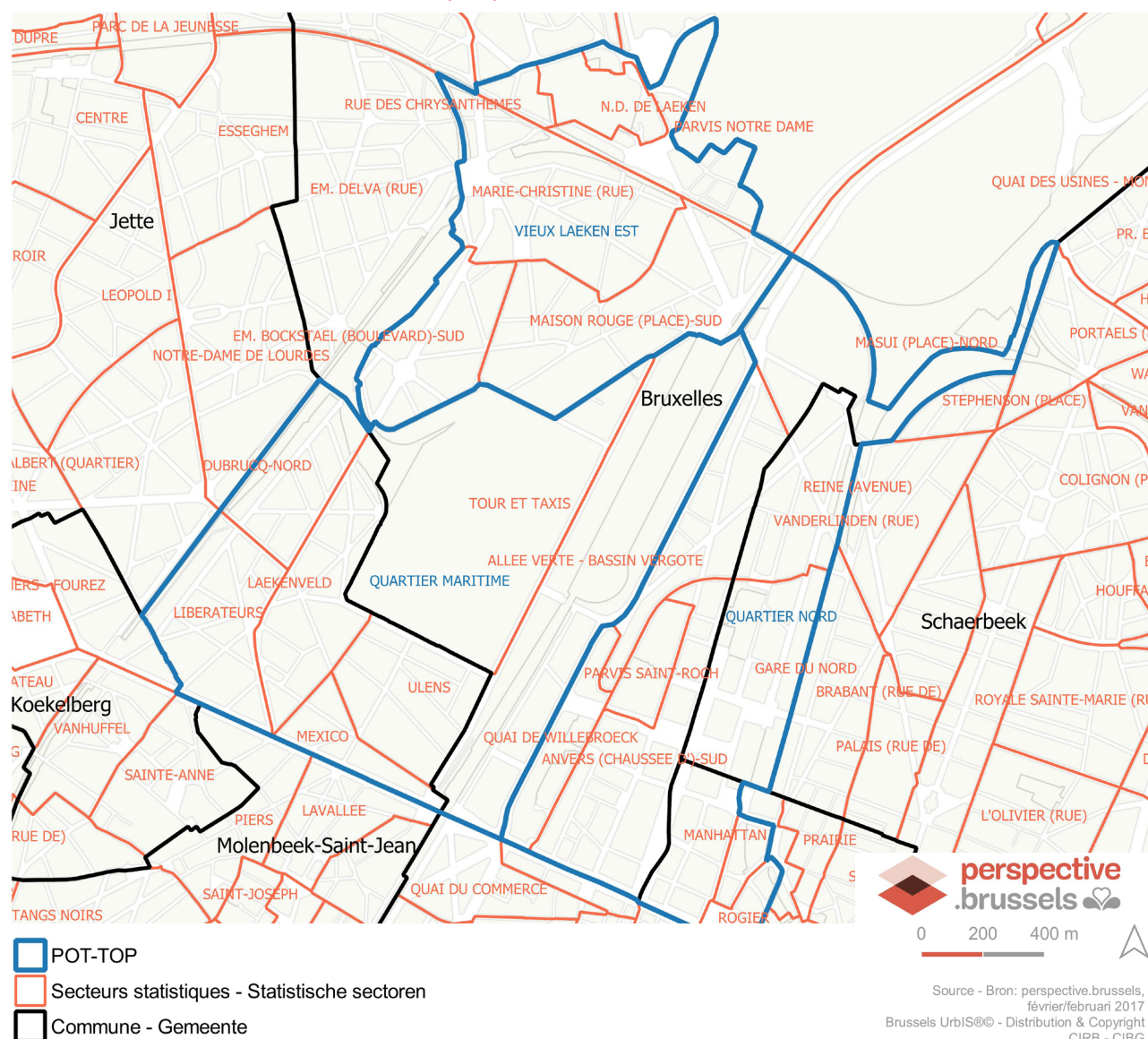
## 1.3 PÉRIMÈTRES

Le Périmètre d'Observation Territoriale (POT) délimite la zone d'analyse du diagnostic (Figure 1). Il comprend trois quartiers, au sens statistique (Nord, Maritime et Vieux Laeken-Est), et 14 secteurs statistiques répartis sur quatre communes :

- > Ville de Bruxelles : Quai de Willebroeck, Tour & Taxis, Parvis Saint-Roch, Place Maison Rouge - Sud, Place Masui - Nord, Allée Verte - bassin Vergote, Chaussée d'Anvers - Sud, Chaussée d'Anvers - Nord;
- > Schaerbeek : Gare du Nord, Avenue de la Reine ;
- > Molenbeek-Saint-Jean: Ulens, Mexico, Laekenveld;
- > Saint-Josse-ten-Noode: Manhattan.



FIGURE 1 Périmètre d'Observation Territoriale (POT)



## 1.4 CONTEXTE

En bordure du Canal et à proximité du centre historique de Bruxelles, l'ancien site ferroviaire de Tour & Taxis connaît un véritable renouveau. L'Entrepôt et les Magasins (sheds), deux bâtiments d'une valeur patrimoniale inestimable construits entre 1904 et 1907 sur la base des plans de l'architecte Ernest Van Humbeek. Ceux-ci constituent le premier pôle de ce renouveau en accueillant depuis 2010 des entreprises et des commerces, des foires commerciales, des salons (livre, antiquariat).

Jusqu'à la fin des années 1990, les magasins et l'entrepôts sont loués à des importateurs utilisant des camions. Les contrats de gestion imposés aux sociétés de chemin de fer et du port les amènent à « valoriser leur patrimoine » et à en mettre une partie en vente, dont un site de 42ha au sein de Tour & Taxis. En 2001, le site a été repris par la société anonyme Project T&T, joint-venture (50/50) entre la société d'investissement immobilier Leasinvest, devenue Extensa, et deux actionnaires de la société de développement immo-

bilier Robleco. Les potentialités de reconversion sont étudiées et un processus de consultation de tous les acteurs économiques, culturels et sociaux est engagé pour reconvertir le site en un nouveau morceau de ville.

Un schéma directeur est élaboré par les bureaux d'études MS-A et Atelier Yves Lion et adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en décembre 2008. Les axes-clés de ce schéma directeur sont les espaces verts, la mobilité active, la mixité, la valorisation du patrimoine et la durabilité.

Des objectifs de redéveloppement du site de Tour & Taxis ont été fixés dans le Plan Particulier d'Affectation du Sol « Tour & Taxis » (PPAS 09-01) approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en mai 2017. Il préconise le développement d'au moins 18.500 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tel que défini au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), un total de 2.312

FIGURE 2: Projets



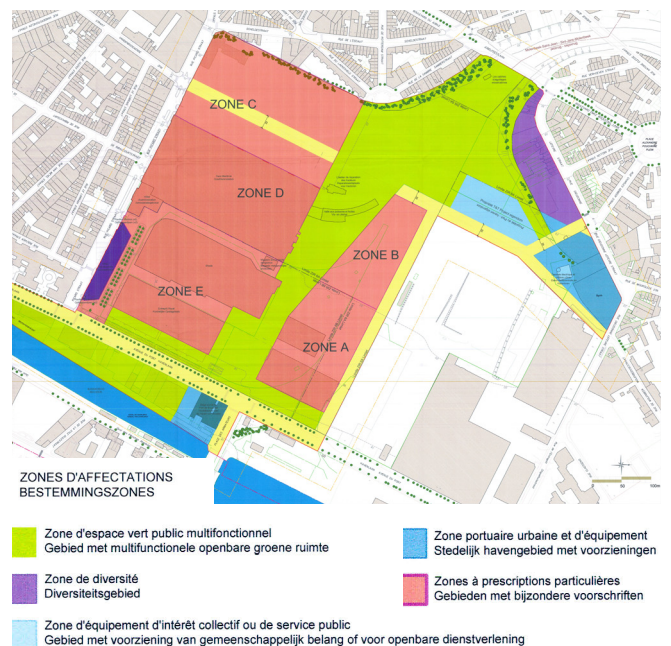
Source: UrbIS, perspective.brussels, Septembre 2020

logements moyens et de haut standing pour un total de 185.000 m<sup>2</sup> et 148.000m<sup>2</sup> de bureaux et activités productives. La création de 18.500 m<sup>2</sup> d'équipements représente une vraie opportunité pour la réussite d'un quartier ouvert aux Bruxellois. Ils permettent de combler les manques en termes de services et espaces collectifs observés dans les quartiers denses qui entourent le site. Ces nouveaux équipements répondront aux besoins en services et animations des futurs habitants. En mai 2020, un permis modificatif est délivré à T&T Project. Il concerne, entre autres, une diminution de la superficie d'équipements - 1.244 m<sup>2</sup> dans la halle maritime au profit d'activités de production de biens immatériels, c'est-à-dire des bureaux, dans le dépôt des colis.

A terme, le site de Tour & Taxis accueillera entre 3.000 et 4.000 nouveaux habitants. A une échelle territoriale plus large, les quartiers des alentours (le quartier Nord, Maritime et Vieux Laken-Est) peuvent compter sur l'arrivée d'environ 9.000 personnes à l'horizon 2022 (Figure 2). Depuis l'approbation du PPAS, plusieurs projets se concrétisent, plus précisément pour les zones C et D du site (Figure 3). Une maison de repos sera bâtie dans la zone C et la gare Maritime (zone D) abritera des commerces, des bureaux et 7.500 m<sup>2</sup> d'équipements. Actuellement (mai 2020), la phase de rénovation de la zone touche à sa fin. La Gare Maritime accueille aujourd'hui sa première entreprise : Access-I, une agence flamande de consultance high-tech, suite à une rénovation importante en matière d'architecture, durabilité et de construction circulaire. La plupart des éléments historiques de la Gare Maritime ont été rénovés ou réutilisés et les nouveaux blocs de construction sont entièrement en bois. Après Access-I, d'autres entreprises se sont installées, dont Universal Music, le plus grand label de musique au monde, membre du groupe Vivendi qui occupera 1000m<sup>2</sup>.

Le développement de la friche de Tour & Taxis n'est pas la seule nouveauté dans la zone. Le quartier Nord, situé du côté ouest de Tour & Taxis, est en plein renouveau urbain, notamment dans l'intensification des projets de logements et de kots étudiants (400.000 m<sup>2</sup>), mais aussi de bureaux. L'Observatoire des Bureaux évalue la nouvelle offre de bureaux à 550.000 m<sup>2</sup> d'ici 5 ans, grâce aux opérations de construction et/ou rénovation du stock dont 1.732.000 m<sup>2</sup> en 2018, soit 13% de l'offre régionale. Un Plan d'Aménagement Directeur est en cours d'élaboration afin de définir une nouvelle vision et réglementation d'aménagement du périmètre Maximilien-Vergote, dans le quartier Nord.

FIGURE 3: Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)



Source: PPAS Agora



## 2

# ÉTAT DES LIEUX SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les données statistiques de population analysées ci-après sont issues du Monitoring des Quartiers mis en place par l'IBSA. Le secteur statistique et le quartier constituent les deux mailles d'analyse.



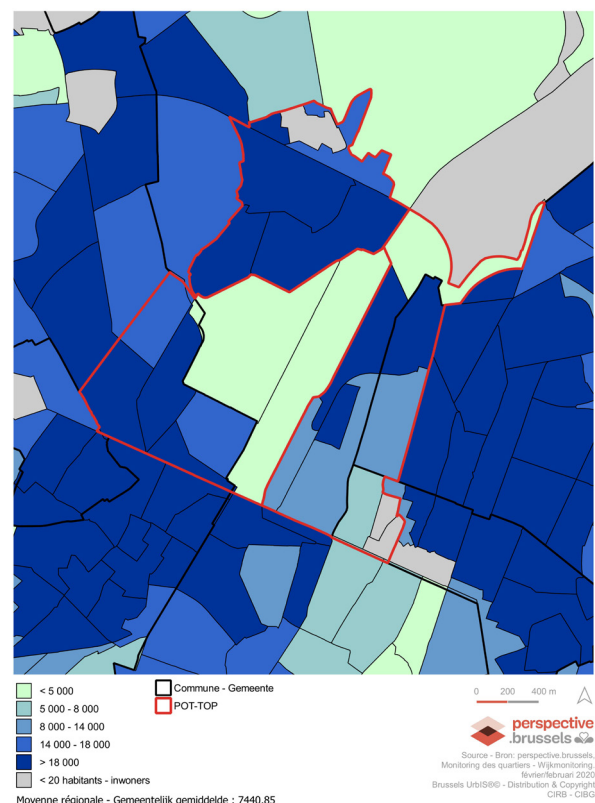
← Vie de quartier dans Maritime. ©perspective.brussels/ Pedro Correa

## 2.1 DENSITÉ DE POPULATION ET MÉNAGES

Les quartiers autour de Tour & Taxis affichent une densité importante : jusqu'à 20.000 hab/km<sup>2</sup> contre 7.440 en moyenne régionale (IBSA, 2019). Les secteurs statistiques affichant les plus grandes densités sont les quartiers jouxtant la friche tels que Laeken Veld, Maison Rouge Place Sud et Boackstael Place Sud. Ils font partie des quartiers les plus denses de la Région, à l'image de la plupart des quartiers de la première couronne.

Cette densité se caractérise par une forte présence de ménages à raison de 5.000 ménages/km<sup>2</sup> (IBSA, 2019), ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 3.400 ménages/km<sup>2</sup> (IBSA, 2019). Il s'agit surtout de grandes familles. En effet, l'on constate une moyenne de 2,55 personnes par ménage contre 2,17 en RBC. Dans certains quartiers, cette moyenne est encore plus élevée : jusqu'à 2,61 dans les quartiers de Laken-Est et Maritime. Le site de Tour & Taxis et les espaces longeant les bassins Béco et Vergote ne comptabilisent qu'un peu plus de 200 hab/km<sup>2</sup> (IBSA, 2019). Il se situe en deçà de la moyenne régionale.

FIGURE 4: Densité de population 2019(hab/km<sup>2</sup>)



Ceci s'explique par le fait que les quartiers sont très occupés par les activités productives liées à l'exploitation du Canal pour le transport des matériaux de construction ou de recyclage.

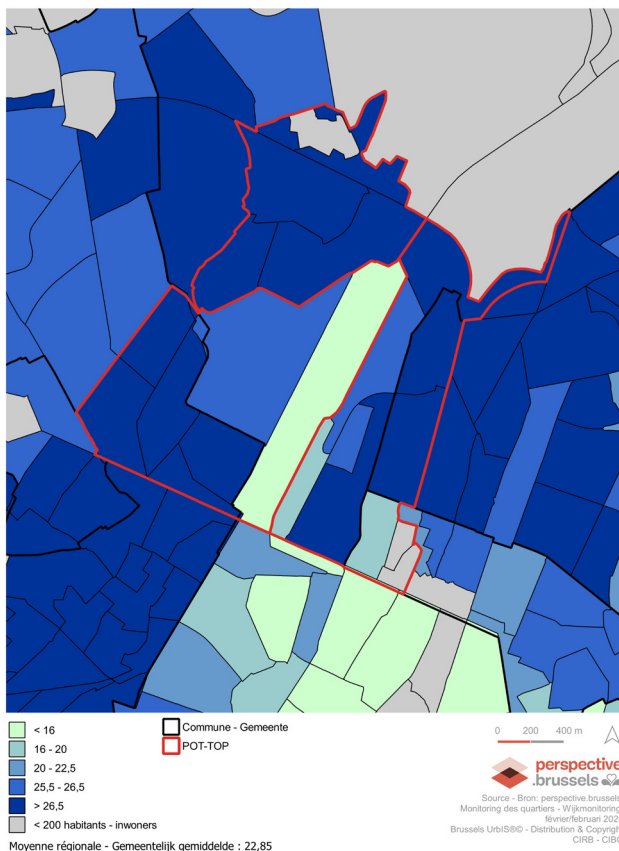
L'intégration de ces activités dans les futurs projets d'aménagement est un enjeu crucial au vu de l'urbanisation du site. Notons que les habitants, notamment de la tour UpSite, expriment un certain mécontentement quant aux nuisances provoquées par Inter Béton, situé de l'autre côté du Canal, sur l'avenue de l'Héliport.

## 2.2 GROUPES D'ÂGES

La structure par âge de la population se caractérise par une surreprésentation des 0-17 ans (27 à 30 % contre 22 % pour la Région) et une sous-représentation des plus de 65 ans (7 à 9 % contre 13 % pour la Région). Ce groupe a tendance à se concentrer surtout en seconde couronne.

Les logements sociaux situés entre la chaussée d'Anvers et l'avenue de l'Héliport (parvis Saint-Roch), la zone autour du quai de Willebroek et le site de Tour & Taxis font exception avec des valeurs plus proches des moyennes régionales.

**FIGURE 6: Part des 0-17 ans dans la population totale 2019 (%)**

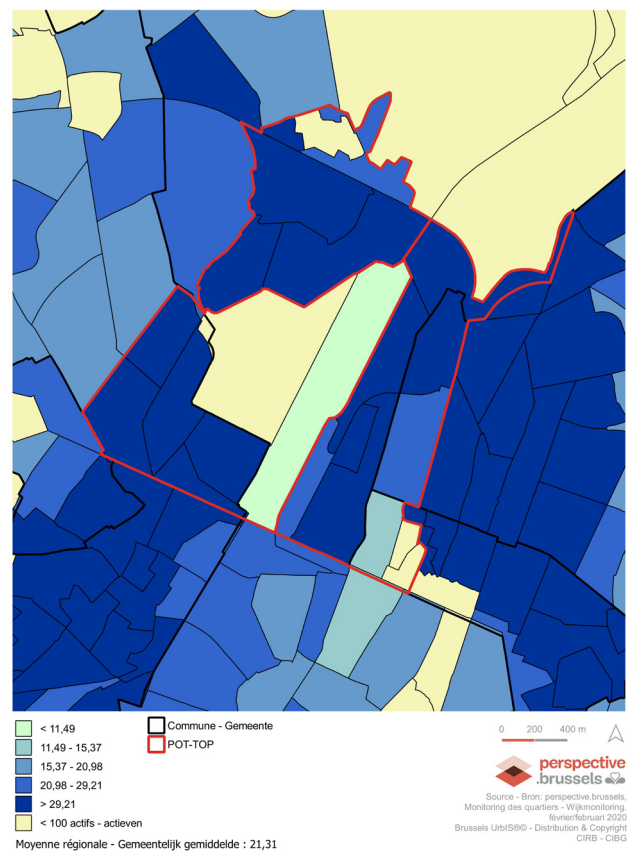


## 2.3 MARCHÉ DU TRAVAIL ET REVENUS

Dans le périmètre, plus de 30% de la population est au chômage, en particulier les plus jeunes. Les valeurs des secteurs statistiques montrent un taux très élevé pour tous les quartiers à l'exception du bassin Vergote où une faible population est enregistrée. Le manque d'emploi et la perte de revenus engendrent des mécanismes de précarisation et d'exclusion sociale. Cela se traduit entre autres par des difficultés d'accès au logement, aux soins, à la culture et à l'éducation ainsi que par mobilité difficile<sup>1</sup>.

Le revenu médian oscille autour de 16.000 euros par an et par déclaration (IBSA, 2015), ce qui constitue un indicateur clair de la grande précarité socio-économique des habitants (la moyenne régionale est de 27.000 euros). Dans le quartier Maritime, les revenus ont augmenté depuis 2005, en passant de 12.000 à 18.000 et 20.000 pour certains secteurs tels que Mexico avec 21.831 euros.

**FIGURE 5: Taux de chômage 2015 (%)**



1 CALLIEZ, J., BAILLY, O., 2008., « L'appropriation de l'espace urbain bruxellois par des jeunes de différents quartiers ». SOS Jeunes, Samarcande, Inter-Environnement Bruxelles.



## 2.4 LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN DES QUARTIERS DE TOUR & TAXIS

Le taux de chômage contraste avec le tissu urbain des quartiers pourtant économiquement florissants. L'exercice du relevé cartographique des parcelles à fonction économique<sup>2</sup> montre un tissu urbain hétéroclite<sup>3</sup> (Figure 7).

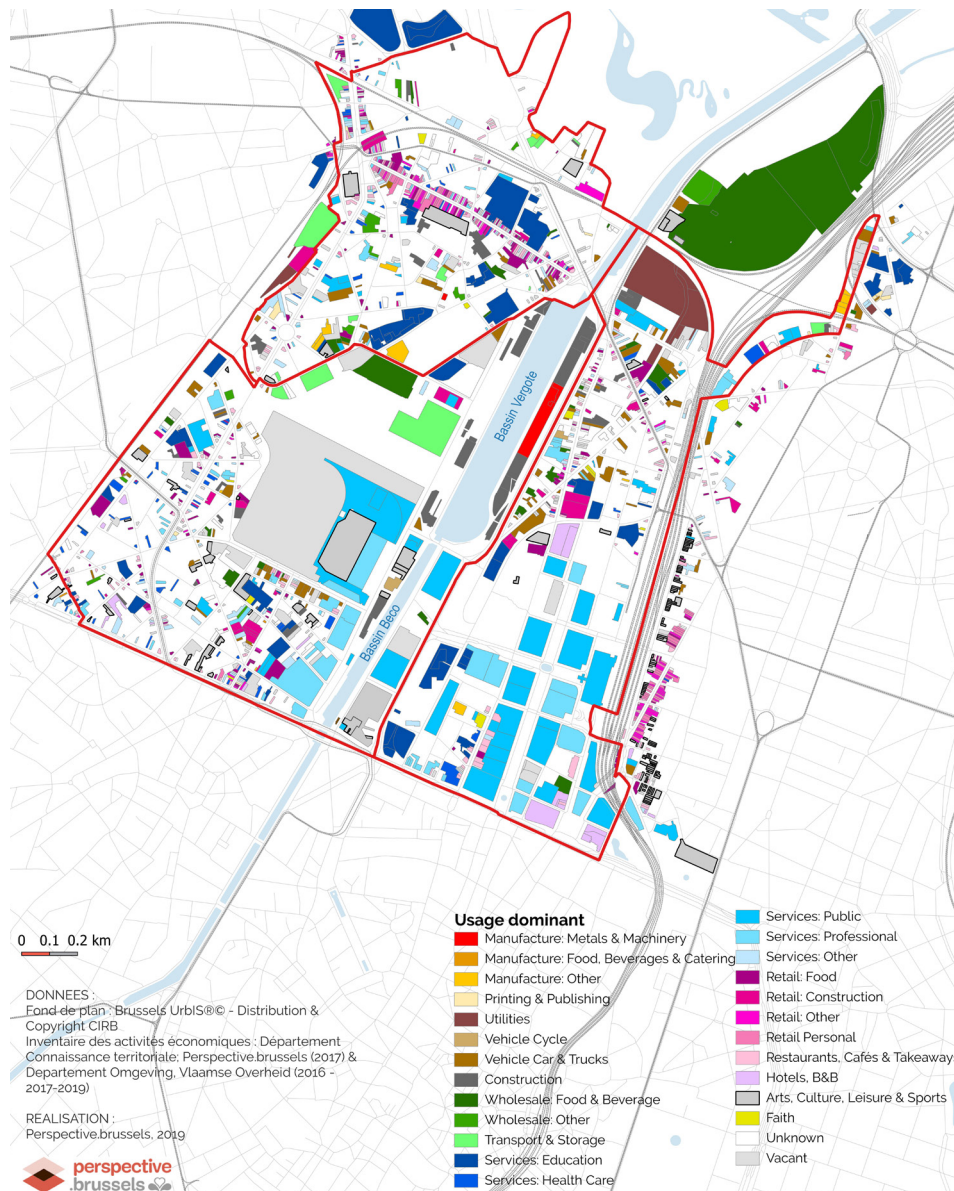
Actif économiquement, le territoire est attractif tant pour les entreprises en recherche de grandes surfaces (espaces destinés au stockage et à la logistique qui requièrent des emprises au sol non-négligeables) que pour les plus petites

entreprises. Elles jouissent de la proximité des fournisseurs et des grossistes.

Les quartiers Marie-Christine et Maritime se distinguent par la présence d'activités économiques diverses. Celles-ci concernent la vente de gros et de détail, l'éducation, les services de vente et d'entretien de voitures, les activités d'entreposage et de logistique ainsi que certaines activités manufacturières. Elles occupent des zones de mixité, de forte mixité ou d'habitation.

Cette photographie contraste avec le départ régulier, depuis les années 90', des activités productives depuis la Région au profit de la périphérie bruxelloise<sup>4</sup>. En effet, entre 1997 et 2011, l'espace de production a diminué d'environ 1 million de m<sup>2</sup>. Les espaces affectés en zone de mixité, de forte mixité ou d'habitation sont les plus touchés.

**FIGURE 7** Inventaire des activités économiques



2 Ce relevé a été fait en 2017 par perspective.brussels en collaboration avec le département Omgeving de l'administration flamande.

3 La carte doit être lue avec précaution car ces données sont évolutives.

4 Observatoire des Activités Productives, perspective, 2018.



← Activités économiques sur le territoire du TACT.  
©perspective.brussels/Pedro Correa

## 2.5 PROJETS ÉCONOMIQUES EN COURS

Plus de 20 projets économiques (activités productives, agriculture urbaine, entrepreneuriat social, bureaux) sont en cours de planification ou de réalisation dans le territoire. Certains de ces projets sont portés par des entreprises ayant installé leurs activités sur place: la Brasserie de la Senne, Vizon Drinks, VAM Defrancq, Citroën, The Loop, Cityvini et Stevens&Co D3E.

Certains de ces projets sont portés par le Port de Bruxelles tel que le projet TACT situé entre Tour & Taxis et le centre TIR et qui accueillera à terme la Brasserie de la Senne... ou encore le Masterplan du centre TIR qui vise à amplifier le rôle que joue ce centre dans la distribution urbaine durable en lien avec un futur centre de transbordement urbain sur le bassin Vergote.

## 2.6 PROJETS ÉCONOMIQUES POSSIBLES

D'autres projets en sont au stade de la réflexion (en ambition sur la carte) et directement ou indirectement lié au Plan régional d'économie circulaire. Citons, par exemple, le Plan d'Aménagement Directeur Maximilien-Vergote visant à l'élaboration d'une vision pour le Territoire Nord.

Un projet pilote d'incubation d'activités productives en lien avec l'économie circulaire est également à l'étude par Hub et Perspective.

Ces outils de planification et projets devront prévoir une programmation alliant trois dimensions<sup>5</sup> :

- > L'économie circulaire (collecte, récupération, réutilisation des déchets-ressources et production des biens à partir de ces déchets-ressources, ce qui peut donner vie à de nouvelles filières économiques) ;
- > L'environnement, avec l'objectif de valoriser la voie d'eau afin de diminuer les volumes transitant par l'incinérateur ou les filières classiques de recyclage ;
- > Le social et le solidaire via la valorisation et la création
- > d'emplois et de formations pour les habitants.

Remarquons enfin le potentiel des parcelles encore mobilisables (en gris sur la carte). Néanmoins :

- > Le développement économique du site de Tour & Taxis est encadré par le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), validé en mars 2017, ainsi que les différents permis d'urbanisme en découlant;
- > Six entreprises de logistique et d'artisanat s'installeront sur le site du terrain adjacent au Centre TIR (TACT) en blanc sur la carte.

<sup>5</sup> Les instances portant ces réflexions sont perspective.brussels, Bruxelles Environnement, Bruxelles Propreté, HUB et citydev.



## 2.7 QUEL PROFIT POUR LES HABITANTS ?

La mutation de ces quartiers vers des projets axés sur l'économie circulaire et le développement durable, le besoin de faire vivre le développement de Tour & Taxis via des projets de société ont été des sujets discutés à plusieurs reprises avec les acteurs de terrain. Ces derniers ont proposé plusieurs pistes pour que les habitants profitent de ce développement.

Les associations responsables de l'aide à la mise à l'emploi décrivent une population en décrochage scolaire, avec un faible niveau d'études, inactive au sens statistique mais très active quotidiennement dans le travail de subsistance<sup>6</sup>. Le travail de subsistance est rarement déclaré mais n'échappe pas complètement aux mesures statistiques. Sur le plan spatial, il se déploie à l'échelle du quartier ou de la rue. Il peut concerner la récupération de matériaux, la réparation de voitures devant chez soi, la prise en charge des personnes ayant besoin d'aide à la maison, charge qui incombe souvent aux femmes (voisines, enfants, membres de la famille, ...).

Les associations rencontrées<sup>7</sup> précisent également la présence d'une population jeune avec un intérêt fort pour l'entrepreneuriat ethnique, la récupération de matériaux et la nourriture saine. Il existe déjà des projets dans ce sens : Park-Farm, Perma-funghi, potagers collectifs, ...

Le futur développement des activités économiques devrait s'appuyer sur le capital humain et les réseaux d'associations existants, incluant ainsi la population locale. La question de l'économie est également étroitement liée à la formation, enjeu primordial pour les quartiers et, de manière générale, pour la Région de Bruxelles-Capitale. Perspective a abordé ce thème en organisant un atelier spécifique « Centre de formation à Tour&Taxis », le 15 mai 2018, avec les institutions et associations concernées, locales et supra locales. Les besoins suivants ont été mis en exergue :

- > La mise en place d'une formation alternative qui active des parcours individuels d'émancipation personnelle. Le projet Art2work peut être une piste à suivre : <http://www.art2work.be/fr/> ;
- > Des formations en entrepreneuriat. En effet, nombreux sont les jeunes désirants ouvrir une activité propre. Dans ce cadre, l'entrepreneuriat social semble aussi être un des thèmes davantage suivi par les jeunes. Ainsi, les acteurs ont demandé l'ouverture d'un centre d'entrepreneuriat qui puisse former, orienter, coacher et accompagner les jeunes tout en créant des liens avec les entreprises locales sur le site de Tour & Taxis et au-delà ;
- > Besoin de plus de coordination entre les différentes structures de formation. Les acteurs pointent du doigt le manque de dialogue, de coopération et de coordination entre les différentes structures, en raison du manque de temps et de moyens des professionnels ainsi que du feuilletage institutionnel ;
- > Besoin d'une communication plus adaptée vers les publics les plus fragilisés.



← Ateliers «Centre de formation à Tour & Taxis», perspective.brussels, 2018

6 La ville vue d'en bas. Travail et production de l'espace populaire. Collectif Bonheur, pag.38, 2019.

7 La liste des associations est fournie en annexe de ce rapport.

## 2.8 DYNAMIQUES MIGRATOIRES

Les quartiers autour de Tour & Taxis se caractérisent par une très grande mobilité des habitants. Au niveau régional, le taux de mobilité observé sur cinq ans (2001-2006) est de 64,19. Ceci signifie que 64% de la population a migré ou immigré entre 2001 et 2006. Cette mobilité est typique des quartiers de la première couronne bruxelloise et contraste avec le taux de sédentarité des quartiers du Sud-Est de la deuxième couronne. Au niveau des quartiers observés, ce taux est particulièrement élevé: 83,09% pour le quartier Maritime, 76,06% pour Vieux Laeken et 75,91% pour le quartier Nord (Tableau 1).

Le bilan migratoire, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'immigrants et le nombre de migrants, montre un solde positif au niveau des quartiers observés. On peut ainsi constater que la croissance démographique de ces quartiers est fortement due à l'immigration. Pour le quartier Laeken-Ouest, par exemple, le taux est de 9%, alors que le taux médian régional est de 3% (IBSA, 2001-2006).

Enfin, l'observation des flux migratoires indique la direction de ces migrations. Dans tous les quartiers, il y a beaucoup plus de personnes venant de l'étranger que de personnes émigrant à l'étranger. En revanche, dans les quartiers d'étude, le solde migratoire avec la Région est négatif (Tableau 1).

## 2.9 NATIONALITÉS

À l'image des moyennes régionales, les quartiers qui jouxtent Tour & Taxis sont très cosmopolites et les nationalités sont réparties de manière variable.

Afin de mieux comprendre comment se répartissent ces nationalités, une analyse plus détaillée est proposée ci-dessous à partir des données du Monitoring des quartiers :

- > La population étrangère représente environ 34 % (IBSA, 2019) de la population totale dans le périmètre, à l'image de l'ensemble de la Région.
- > Cette population étrangère est composée de 8 % de personnes originaires des pays de l'Europe des 15. Cette proportion est relativement faible en comparaison avec la moyenne régionale et plus particulièrement avec les communes du sud de la Région.
- > À l'opposé, les personnes originaires d'Afrique du Nord, d'Afrique subsaharienne et de Turquie sont surreprésentées dans le périmètre, en comparaison avec le reste de la Région.
- > À cette population s'ajoutent également environ 9 % de personnes venant des nouveaux Etats membres de l'U.E., soit des pays de l'Est.

**TABLEAU 1** Nationalités, IBSA

Territoires	Part de l'Europe des 15 (hors Belgique)%	Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007-2013) (%)	Part du reste de l'Europe (hors UE28) (%)	Part de l'Afrique du Nord (%)	Part de la Turquie (%)	Part de l'Afrique subsaharienne (%)	Population totale de nationalité étrangère (Nombre de personnes)-2016
	2019	2019	2019	2019	2019	2019	
Quartier Maritime	8,38	8,73	0,84	7,57	0,66	3,46	6456
Vieux-Laeken Est	7,31	9,38	1,28	7,30	2,30	2,93	6726
Quartier Nord	8,14	7,98	1,01	5,88	2,71	4,09	5730
Moyenne des territoires affichés	7,93	8,73	1,05	6,97	1,86	3,47	
Moyenne régionale	15,85	7,23	0,97	3,35	0,71	2,28	
Totale RBC							411075



# 3

## LOGEMENT

### 3.1 ÉTAT DES LIEUX DU LOGEMENT ET DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE

Sur base des caractéristiques de la population (population précaire, jeune, cosmopolite), l'on peut questionner l'offre actuelle en logement vis-à-vis de la demande, à savoir : de grands ménages, une relative précarité économique et une densité importante.

#### Parc de logement

La superficie moyenne par habitat est d'environ 25 m<sup>2</sup> alors que la moyenne régionale est de 35,58m<sup>2</sup> (IBSA, 2001). Les habitants du POT vivent donc dans des logements moins spacieux qu'ailleurs dans la Région. Dès lors, un fort besoin en espaces publics, espaces verts et équipements se fait sentir car les populations tendent à passer beaucoup de temps en dehors de chez elles.

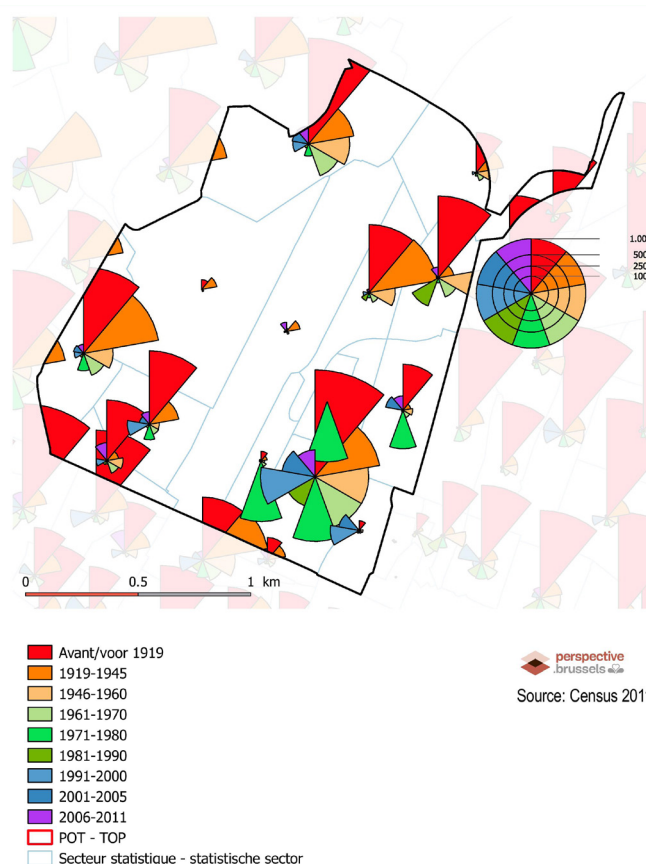


↑ Activités économiques sur le territoire du TACT.  
©perspective.brussels/Pedro Correa

Le parc de logement est globalement ancien, datant principalement d'avant 1945 (figure 8). L'état général du bâti résidentiel, évalué d'après l'observation des façades situées à l'avant, varie de moyen à médiocre. Ces observations semblent confirmées par le nombre important de logements interdits à la location par l'Inspection régionale du Logement.

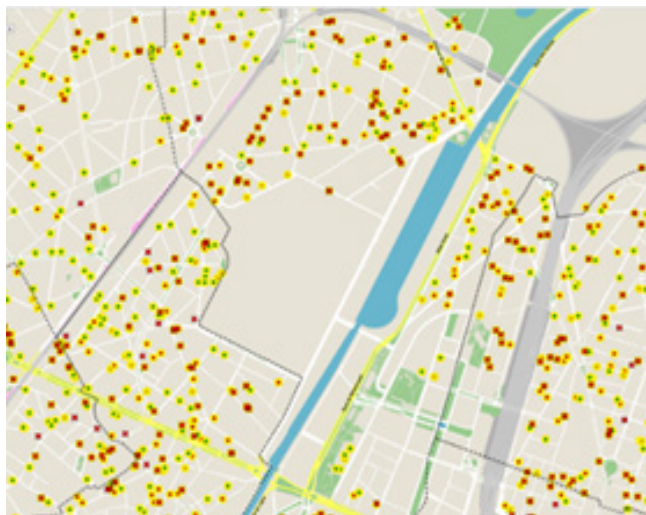
Dans le même ordre d'idée, près de la moitié des logements locatifs de la zone de Tour & Taxis (40% dans la zone du Canal) sont loués dans des conditions de confort allant de moyennes à mauvaises.

**FIGURE 8** Logements occupés selon la période de construction (en nombre de logements)



Cette situation immobilière est assez typique du croissant pauvre avec un nombre élevé de petits et moyens logements et un grand déficit de grands logements. Depuis quelques années, l'on constate une augmentation du nombre de petits logements. Cette augmentation est davantage marquée sur le territoire du Canal (58% des nouveaux logements sont des studios ou des logements 1 ch.)<sup>8</sup>.

**FIGURE 9 Logements interdits à la location**



Source: Inspection régional du logement

## Prix et structure des propriétés

Les prix de ventes enregistrés au cours de l'année 2018<sup>9</sup> décrivent une différence marquée entre Bruxelles, qui présentent des prix de vente d'appartements plus élevés, et les autres communes. Notons que la commune de Molenbeek affiche les prix les plus bas (figure 10).

Dans la zone d'étude, les loyers sont relativement bas : moins de 700€ en moyenne contre 700€ dans la Région et plus précisément 633€ pour le territoire du Canal(figure 11).

**FIGURE 10 Prix de vente, Notaire, 2018**

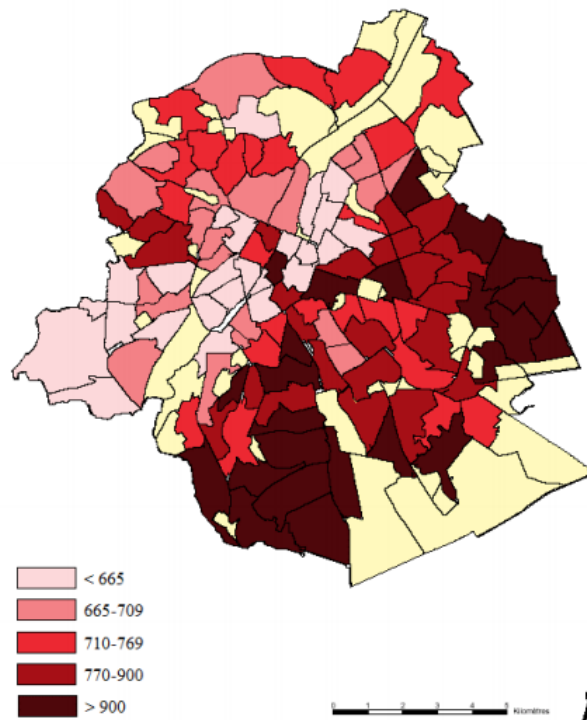
	appartements	croissance	Maisons	croissance
Bruxelles	274 159	0,2%	446 930	-9,69%
Saint-Josse	202 555	9,7%	371 940	1,62%
Schaerbeek	226 334	6%	391 401	-0,87%
Molenbeek	175 553	1,4%	292 063	0,2%
Région	240 250	2,4%	452 721	5,3%

8 Observation des loyers, enquête 2018, SLRB.

9 Analyse du marché immobilier, année 2018, Notaire.be.

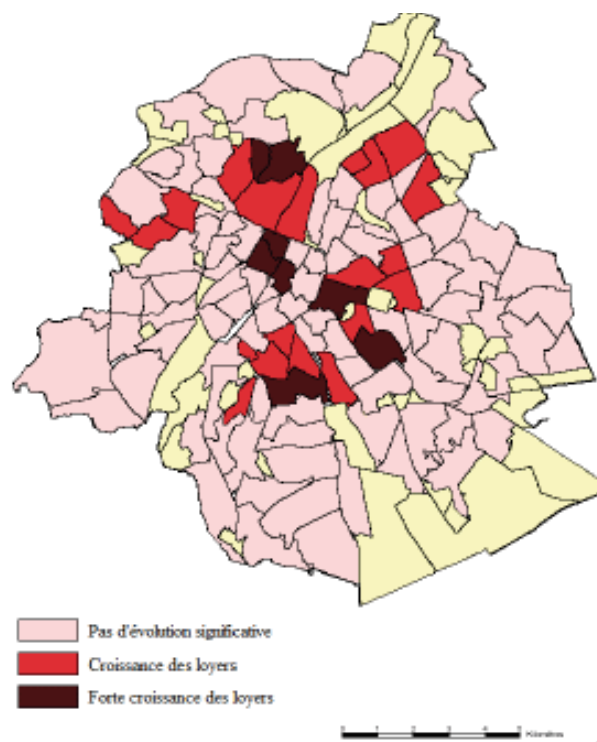
Ceci-dit, à l'échelle du POT, l'on observe une croissance marquée des loyers depuis 2004 (figure 12). Une large majorité des habitants est locataire, ce qui est caractéristique des quartiers de la zone du Canal<sup>10</sup>.

**FIGURE 11 Loyers mensuels moyens des logements**



Source: Observatoire des loyers, résultats de l'enquête 2018

**FIGURE 12 Évolution des loyers mensuels moyens des logements (2004-2018)**



Source: Observatoire des loyers, résultats de l'enquête 2018

10 Observation des loyers, enquête 2018, SLRB.





↑ Nouveaux logements Bassin Béco. ©perspective.brussels/Pedro Correa

## Dynamique immobilière

Le périmètre fait partie des zones entourant le Canal fortement investies par le logement, affichant une production continue depuis une quinzaine d'années.

Environ 200 logements produits/an avec deux gros pics en 2010 et 2016 où entre 500 logements et plus de 1000 logements ont été produits. Plus de la moitié de la production est localisée dans le quartier Maritime. Il s'agit en majeure partie d'appartements 2 chambres, de studios et de quelques lofts. Une part non-négligeable de logements collectifs se situent au nord du POT.

La dynamique immobilière relève majoritairement d'initiative du privé et en second lieu des communes et de la Société de Logement de la RBC.

### Projets en cours (principalement privés et de standing):

- > Gloria résidence, 115 logements, dont 31 logements par la Régie foncière de Ville de Bruxelles Tour et Taxis;
- > Canal Wharf, 270 logements (dont 132 réalisés zone A-B), (C-D phase en 2020) quai de Willebroeck;



↑ Logements nouveaux Tour & Taxis. ©perspective.brussels/Pedro Correa

- > Riva (139 appartements), quai de Willebroeck;
- > Winxx (75 logements), avenue de l'Héliport;
- > Studio Polis logements étudiants et starters, 196 logements, Avenue de l'Héliport ;
- > BeSquare, 80 logements, 3 Allée Verte
- > Saray meubles, 319 à 325 chaussée d'Anvers, logements et commerces (permis refusé et à l'étude);
- > Mercator Garden, 86 logements, 315 chaussée d'Anvers;
- > Picard, 23 lodgements (co-housing), commerce;
- > Allée verte 12-14, 34 logements;
- > AIS Saint-Gilloise, 86 logements, rue Masui;
- > Tivoli, 135 logements Citydev, SLRB + 22 logements, CLTB;
- > Rue Stephenson, Stephenson Garden, Maison de retraite 94 chambres pour 118 lits;
- > Rue Picard 204, 19 logements réalisés (co-housing locatif).



↑ Logements neufs rue Ulens, quartier Maritime, perspective.brussels, 2020

## Projets à venir :

- > Park Lane : 617 appartements (1 phase à l'étude : 271 appartements, 200 lits maison de repos médicalisée, 80 appartements en résidence) service avenue du Port 86C;
- > European building, 32 appartements rue de Navez, 91-96;
- > Triple Living, 216 logements, hôtel, commerces, bureaux, avenue du Port (projet);
- > Bridge City, Citydev, SLRB, rue Navez : 110 logements, dont 50 conventionnés, 40 logements sociaux, 20 libres, surface commerciales, parking souterrain, FabLab, 1 Centre d'entreprise et des ateliers ;
- > 46 logements avec un rez-de-chaussée pour un commerce (459 m<sup>2</sup>), rue de l'Escaut 46-48 ;
- > Rue Masui 116-118 tranformation d'un immeuble atelier/ bureaux en 14 logements par AIS Saint-Gilloise;
- > 1591m<sup>2</sup> de logements (19 logements, 1 parking pour 15 places, un jardin suspendu), rue de l'Escaut 131;
- > Tivoli, 22 logements par le CLTB.



↑ Maison de repos et de soins en construction; zone C Tour8Taxis, perspective.brussels, 2020



## Parc de logements publics

A l'intérieur du POT, le taux de logements sociaux<sup>11</sup> est de 8,54 (IBSA, 2019), légèrement supérieur à la moyenne régionale qui est, en soi, faible (7,22). L'on constate un fort déséquilibre entre les quartiers :

- > Le quartier Nord affiche un taux de 18,35% (84% dans le secteur Parvis Saint-Roch - tours de logement années 70/80/90) de logements sociaux. Ces logements requièrent des rénovations importantes ;
- > Le quartier Maritime affiche un taux de 4,05%. Le parc immobilier est très ancien, datant des années 20'.

D'autres types de logements publics sont présents : près de 500 logements moyens de citydev, dont le développement récent de nouveaux logements à Tivoli (270) et Bridge-city (50) ; une offre significative de logements AIS (quartier Maritime : 164, quartier Nord : 66) et une offre faible d'autres types de logements publics :

- > Une quarantaine de logements modérés du Fond du logement ;
- > Une cinquantaine de logements communaux/CPAS ;
- > Quelques logements CLTB.

## Projets de logements publics régionaux

D'ici 2025, la construction de 76 logements publics est prévue :

- > 1 projet du Fond du logement (62 logements modérés acquisitifs), quartier Maritime ;
- > 1 projet CLTB (14 logements sociaux acquisitifs), quartier Gare du Nord ;
- > Bridge city ;
- > Tivoli CLTB ;
- > 61 logements de 2 à 3 chambres ;
- > 2 logements PMR ;
- > Pas de logements adaptés seniors.

A l'échelle régionale, la liste d'attente pour habiter dans un logement social est toujours importante (+/- 40.000 personnes). A l'échelle du POT, dans les communes de Bruxelles et de Molenbeek, l'on constate +/- 25.000 demandes de logements sociaux (en ciblant les logements de petite taille, de 1 à 2 chambres).

FIGURE 13 Logements sociaux dans le POT



# 4 ÉQUIPEMENTS

## 4.1 ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SOCIO-CULTURELS

### Offre actuelle et à l'étude

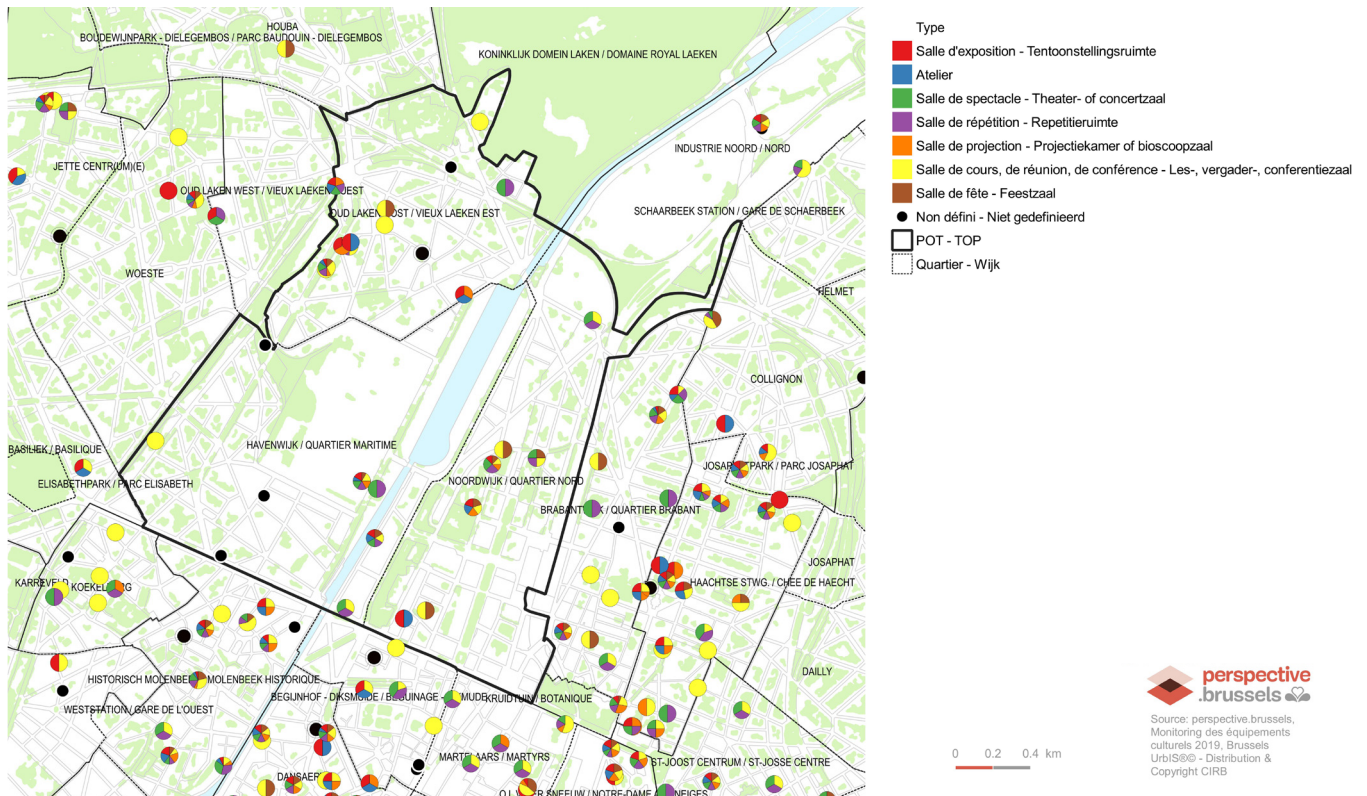
L'offre culturelle est variée et riche mais distribuée inégalement dans le tissu urbain. Dans certains quartiers, l'on peut parler d'une présence discrète alors que dans d'autres, une concentration relative est observée. De manière générale, les équipements présents sont issus de différentes institutions culturelles indiquant une généreuse diversité institutionnelle.

Ces équipements sont issus des politiques de la ville, des contrats de quartiers et de celles de cohésion sociale (programmes de prévention).

Les organismes qui occupent ces infrastructures poursuivent des objectifs de vivre-ensemble, de citoyenneté, de lutte contre le radicalisme et de lutte contre le décrochage scolaire. Ces objectifs répondent, en théorie, aux besoins des habitants au vu de leur profil socio-économique.

Ces équipements sont activés grâce à l'implication quotidienne des travailleurs de rue, des animateurs/médiateurs et des agents de développement interculturel qui travaillent soit directement pour les communes de Molenbeek ou de la Ville de Bruxelles, soit au sein d'une ASBL ou encore pour Bruxelles Environnement. Les interviews menées sur le terrain à l'occasion de la réalisation de cette étude mettent en exergue la sous-utilisation de certains équipements par les habitants.

FIGURE 14 Équipements culturels







↑ Parckfarm, fin saison 2019, page Facebook Parckfarm Tour & Taxis



↑ Skate Café, allée du Kaai, asbl Toestand

## Quartier Maritime et Tour & Taxis

Dans le quartier Maritime, le Centre Communautaire Maritime existe depuis 2006 et offre un large éventail d'activités de loisir, d'alphabétisation, d'activités extrascolaires, de couture mais aussi des concerts, débats et soirées. Mis en place avec les Contrats de quartiers, il est bien connu des habitants et des associations locales.

Différentes structures, plus petites, sont présentes : le Centre communautaire Joseph Swinnen, l'Oranger asbl, le Jardin Ensoleillé, la Maison des Quartiers Libérateurs. Ces lieux offrent des activités à un public plus spécifique, notamment les enfants, et des activités telles que ciné-club. La nouvelle salle de sport située place Saint-Rémy, gérée par l'association de jeunes JES, a ouvert un nouvel espace de rencontre autour de la pratique sportive pour les jeunes. En revanche, le quartier Maritime ne possède aucune bibliothèque publique et ne dispose que d'une seule ludothèque : Spéculoos, très fréquentée par le public, surtout dans le cadre d'activités extrascolaires. Cependant, l'offre d'activités extrascolaires qu'elle propose ne suffit pas à satisfaire tous les besoins<sup>12</sup>.

Sur le site de Tour & Taxis, l'offre culturelle est différenciée. Au sein de la partie du parc gérée par Bruxelles Environnement, l'offre culturelle peut se décrire comme locale, axée sur les thèmes de la rencontre, la nature, la nourriture et les animaux. Dans ces domaines, Parck-Farm occupe une place de choix en organisant des activités tout au long de l'année. Née suite au festival Parkdesign de 2014, dont le thème fut l'alimentation durable et l'agriculture, elle se donne pour objectif de sensibiliser le public à ces thématiques.

En 2017, les activités organisées ont touché 5.682 personnes<sup>13</sup>.

Au sein des prestigieux sheds<sup>14</sup> (17.410 m<sup>2</sup> de surface), l'offre en activités culturelles, commerciales et événementielles touche un public métropolitain voire international. Parmi ces événements, l'on retiendra Brussels Design Market, Bike Brussels, Magnum Mansion.

Depuis que l'asbl Toestand a investi les lieux, le quai des matériaux est devenu un point important de rencontre pour les jeunes et de nombreuses associations du quartier. Un grand nombre d'activités ont été organisées, notamment des festivals. S'agissant d'un projet temporaire, l'occupation touche à sa fin. En lieu et place des hangars, un parc, géré par Bruxelles-Environnement, va voir le jour<sup>15</sup>. Plusieurs activités seront maintenues. Notons la délocalisation définitive du Magasin 4 qui est un acteur important de la vie culturelle autour du Canal. L'institution restera dans le périmètre du canal dans un des terrains du Port de Bruxelles. Les négociations pour sa nouvelle localisation sont en cours.

13 Rapport d'activité, 2017 <https://parckfarm.be/fr/documents-utiles/>.

14 Les sheds ont été construits en 1903-1904.

15 « Le futur parc de 28.000 m<sup>2</sup> s'étendra de la Place Saintelette à la place des Armateurs le long de l'avenue du Port. Les plans reposent sur un processus de consultation dans lequel les adultes, enfants et jeunes ont pu donner leur opinion et répond donc concrètement aux attentes du quartier. Le projet est une large promenade longeant le Canal avec un éclairage ludique qui conduit le promeneur vers diverses zones récréatives. L'ensemble est bordé d'arbres de toutes formes et tailles. ». On y trouvera 2 terrains de sport, un grand jardin avec bancs, tables, bac à sable et jeux d'eau, un skatepark avec un espace pour organiser diverses activités, des pelouses, une terrasse en bois... La zone est également un maillon important dans le réseau des parcs régionaux. »





↑ Desingmarket 2018, sheds.brussels



↑ GC Nekkersdal, page Facebook



↑ Centre Communautaire Maritime,  
<https://centrecommunautairemaritime.be>



↑ Activité de quartier organisée par le CCM,  
<https://centrecommunautairemaritime.be>

## Quartier Vieux Laeken-Est

Comme pour le quartier Maritime, dans le quartier Vieux Laeken-est l'on retrouve des équipements de diffusion culturelle/création ou axés sur le vivre-ensemble (centres culturels, maisons de jeunes, maisons de quartier et bibliothèques). Le GC Nekkersdal est un centre multifonctionnel important de par sa taille et son nombre de salles. Il offre un large éventail d'activités culturelles, extrascolaires et de cohésion sociale accessibles aux particuliers, aux associations et/ou tiers.

Le quartier dispose de deux bibliothèques : une néerlandophone et une francophone. Cette dernière est néanmoins intrinsèquement limitée de par sa localisation au-dessous de l'hôtel communal de Laeken et de la proximité du commissariat de quartier. De ce fait, l'établissement est soumis à des normes de sécurité plus contraignantes que les autres bibliothèques municipales, notamment en terme de capacité d'accueil, qui se trouve limitée. Elle propose des activités s'adressant principalement aux écoles primaires car le bâtiment n'est pas adapté aux besoins modernes des étudiants du secondaire et de l'enseignement supérieur.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Propos recueillis dans le cadre de la recherche « La présence et l'absence des étudiants du supérieur dans les bibliothèques ». Université Saint-Louis, Bruxelles. Année académique 2018-2019.

## Quartier Nord

Ce quartier est moins bien loti quant à l'offre culturelle. De par son histoire et son développement, le quartier Nord est principalement un quartier d'affaires où la fonction bureau prime sur les autres. Marqué par la destruction d'un tissu urbain ancien, populaire et animé, les boulevards Albert II et Simon Bolivar, où se situent les tours WTC, sont les témoins de l'urbanisme fonctionnaliste des années 60-70. Malgré la nette préséance de la fonction bureau, un certain nombre d'associations socio-culturelles, travaillant avec la population, sont actives.

Le Centre culturel et sportif Pôle Nord, situé au 208 chaussée d'Anvers et géré par la ville de Bruxelles, est un lieu de diffusion culturelle proposant également des activités sportives. En outre, le centre propose ses salles de diffusion à la location. Les entretiens menés avec cette instance ont mis en évidence le manque d'effectifs, limitant l'offre de plages horaires et l'organisation d'activités supplémentaires. Parallèlement, le Centre Harmonie, situé au 356 chaussée d'Anvers, offre un lieu de rencontres intergénérationnelles pour les habitants et abrite un restaurant social. Quelques maisons de quartier et de jeunes sont présentes

et proposent des activités de cohésion sociale. Les interventions menées avec certains acteurs socio-culturels ont mis en avant le fait que ces lieux sont connus et appréciés de la population.

En revanche, l'offre d'activités extrascolaires apparaît lacunaire. Là où elles sont proposées (l'asbl ABC par exemple, le Centre culturel et sportif Pôle Nord), elles ne répondent que partiellement à la demande et il y existe des listes d'attente. La Ferme du parc Maximilien, site important, presque symbolique et présent depuis 1957, propose des activités destinées aux enfants hors des plages horaires scolaires, autour de la nature, des animaux, du compostage, de la biodiversité, etc.

Le projet Kanal-Pompidou est un projet culturel régional de la Région de Bruxelles-Capitale en partenariat avec le Centre Pompidou de Paris. Situé dans l'ancien garage Citroën, le futur musée d'art contemporain deviendra la plus grande institution culturelle avec 35 000m<sup>2</sup> dédié à l'art contemporain. Levier de développement territorial, il s'adresse tant aux touristes qu'aux bruxellois avec une attention particulière aux habitants des quartiers limitrophes. Dès son ouverture, une politique de médiation culturelle avec le public local a été mise en place, ce qui a permis de faire connaître l'institution aux écoles et associations déjà présentes sur le territoire.

## Besoins

D'après les acteurs de terrain, l'offre en place ne répond pas toujours aux besoins des habitants, en particulier ceux des jeunes. Les activités sont parfois trop tournées vers le quartier alors que le besoin de « changer d'air » est nettement exprimé par les jeunes, ou, a contrario, elles peuvent être inadaptées en s'adressant trop directement à un public extérieur<sup>17</sup>. La future disparition des activités du quai des Matériaux laissera un vide dans le paysage culturel du quartier Maritime, ce qui apparaît regrettable car il subsiste peu de lieux où les jeunes peuvent se rassembler pour sociabiliser et/ou organiser des projets en commun.

Un manque important mis en avant par les associations socio-culturels est l'absence d'activités pour la petite enfance (particulièrement pour les enfants de 0 à 6 ans). Le quartier manque de lieux pouvant accueillir des activités extrascolaires. Les associations locales peinent à juguler cette demande, blâmant le manque de ressources financières allouées sur le long terme. Dès lors, elles ne disposent pas de moyens suffisants pour louer des infrastructures adaptées, encadrer l'animation des enfants avec suffisamment de personnel ou encore postuler pour des appels d'offres et les remporter.

En conclusion, les infrastructures culturelles et socio-culturelles manquantes sont les suivantes :

- > Espaces dédiés aux ateliers/activités pour les 3-6 ans (ludothèques, bibliothèques, maison de l'enfance, ...);
- > Espaces pour les jeunes proposant des projets axés sur la mixité et l'émancipation;
- > Salles de fêtes.



↑ Activités à Pôle Nord, page facebook Centre Pôle Nord



↑ Country dance au Centre Harmonie, page facebook Lokaal Dienstencentrum De Harmonie

<sup>17</sup> Propos recueillis avec le centre culturel l'Epicierie, Jes, Maison communautaire Maritime

## 4.2 INFRASTRUCTURES SCOLAIRES FONDAMENTALES ET SECONDAIRES

### Offre et besoins dans l'enseignement fondamental

Dans la zone de Tour & Taxis, il ressort (Tableau 2) qu'un déficit global très important en places scolaires est à prévoir dans l'enseignement fondamental d'ici 2025 (-1.832 places). Une large majorité des quartiers étudiés fera face à un manque de places, en particulier le quartier Maritime. L'insuffisance en places scolaires dans cette zone était déjà très préoccupante en 2017 (-3.387 places).

Cela étant, l'on identifie un grand nombre de projets de création de places scolaires programmés entre 2018 et 2025 dans le fondamental, aux alentours de Tour & Taxis (+1.555 places programmées). On peut également y ajouter 940 places encore incertaines actuellement : 2 projets de création d'écoles fondamentales sur le site de Tour & Taxis (l'une francophone et l'autre néerlandophone) ainsi qu'un projet d'extension d'école dans l'enseignement néerlandophone dans le quartier Vieux Laeken Ouest.

L'ensemble de ces projets ne suffira toutefois pas à combler la totalité du déficit à l'horizon 2025 sans compter que la proximité entre le domicile et l'école joue un rôle important dans le choix d'une école au niveau fondamental. Il serait donc souhaitable de prévoir la création de nouvelles places dans l'enseignement fondamental d'ici 2025 dans cette zone très déficitaire.

Attention, cette estimation dépend aussi du fait que tous les projets programmés soient effectivement réalisés dans les délais impartis et soient occupés à 100%. Le tableau n'inclut pas non plus la croissance démographique attendue entre 2018 et 2025 au sein de la zone étudiée ni l'évolution de la population liée à la création de nouveaux logements. Or, ces deux facteurs auront également un impact sur l'évolution de la population scolaire en âge de fréquenter l'enseignement fondamental.

Au niveau de l'enseignement secondaire, 1.985 places sont actuellement créées ou programmées entre 2018 et 2025 dans la zone de Tour & Taxis, dont 1.000 dans l'enseignement néerlandophone et 20 dans l'enseignement spécialisé.

### Offre et besoin dans l'enseignement secondaire

D'après l'étude réalisée par Brussels Studies Institute commanditée par perspective.brussels sur l'évaluation des besoins dans l'enseignement secondaire en Région de Bruxelles-Capitale, les alentours de Tour & Taxis font partie des zones de saturation et accessibles en transports en commun qui sont à privilégier en terme de création de nouvelles places dans le secondaire, en particulier dans le 1er degré de l'enseignement francophone mais aussi dans les 2e et 3e degrés de l'enseignement technique et professionnel, toujours dans l'enseignement francophone. Pour lire les cartes (figure 15 et 16), il convient de regarder d'une part les boules oranges/rouges (zones qui seront les plus saturées) et d'autre part, les teintes les plus claires du fond de carte (zones les plus accessibles et les mieux connectées par les transports en commun à l'ensemble des quartiers qui seront les plus saturés en 2025).

**TABLEAU 2: Monitoring offre scolaire, perspective.brussels, 2020**

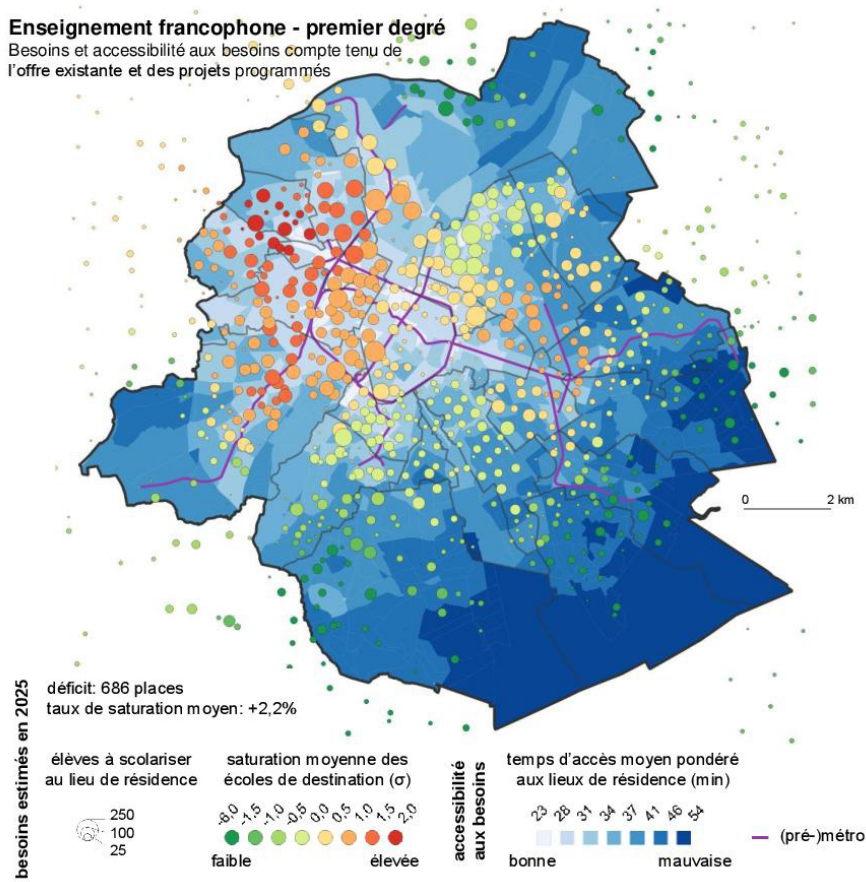
Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2017-2018 (lieu de résidence)	Places 2017-2018 <sup>2</sup>	Elèves navetteurs 2017-2018 <sup>3</sup>	Places 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>4</sup>	Déficit/surplus 2017-2018 (hors navetteurs) <sup>5</sup>	Places créées/programmées 2018-2025 <sup>6</sup>	Année prévue d'ouverture (par projet) <sup>7</sup>	Estimation déficit/surplus 2025 (hors navetteurs) <sup>8</sup>
BASILIQUE	1.740	987	95	892	-848	220	de 2018 à 2019 (NL)	-628
BEGUINAGE - DIXMUDE	620	560	2	558	-62	-		-62
KOEKELBERG	1.605	1.638	27	1.611	6	50	de 2021 à 2022 (NL)	56
MOLENBEEK HISTORIQUE	2.979	2.503	32	2.471	-508	-		-508
QUARTIER MARITIME	3.031	1.434	10	1.424	-1.607	388	100 de 2021 à 2023 (NL) + 288 de 2022 à 2025 (NL) NB : on identifie aussi deux projets encore incertains sur le site de Tour & Taxis : 450 places à une date inconnue + 240 places à une date inconnue (NL)	-1.219
QUARTIER NORD	2.403	1.913	18	1.895	-508	120	de 2020 à 2023	-388
VIEUX LAEKEN EST	3.038	3.062	66	2.996	-42	79	41 en 2019 + 38 en 2020 (NL) de 2018 à 2019	37
VIEUX LAEKEN OUEST	1.380	1.052	10	1.042	-338	48	NB : on identifie aussi un projet encore incertain de 250 places à une date inconnue (NL)	-290
WOESTE	2.917	3.555	118	3.437	520	650	75 en 2018 + 200 de 2020 à 2023 (NL) + 300 de 2020 à 2022 (NL) + 75 à une date inconnue	1.170
<b>TOTAL</b>	<b>19.713</b>	<b>16.704</b>	<b>378</b>	<b>16.326</b>	<b>-3.387</b>	<b>1.555</b>		<b>-1.832</b>



**FIGURE 15: Besoins en enseignement secondaire, perspective.brussels, 2019**

**Enseignement francophone - premier degré**

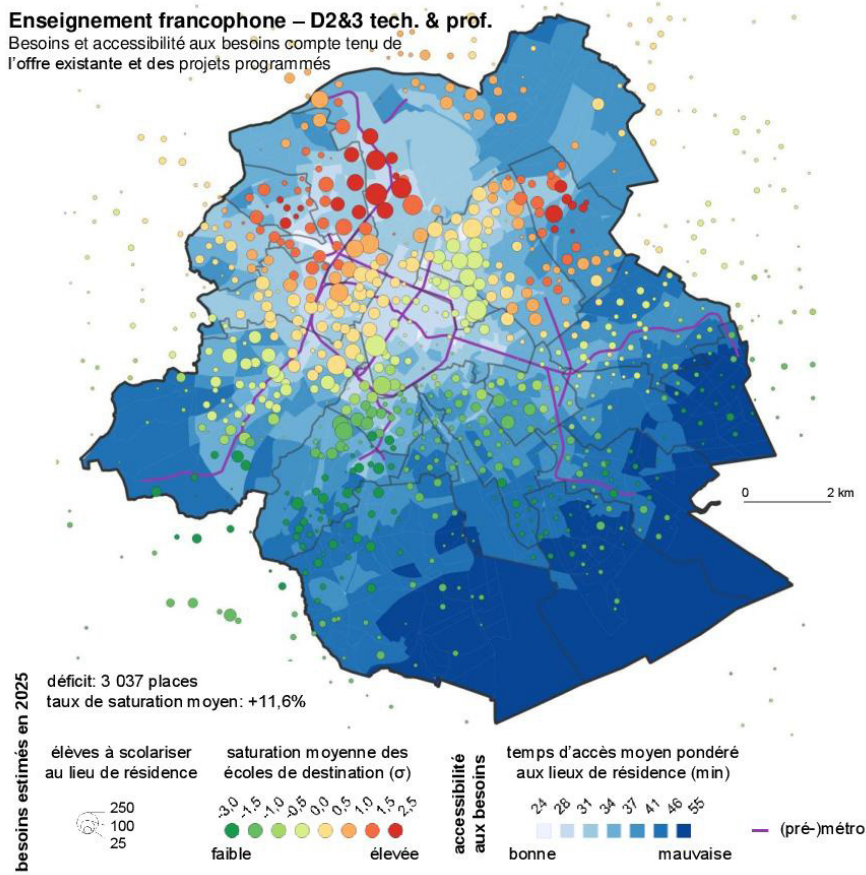
Besoins et accessibilité aux besoins compte tenu de l'offre existante et des projets programmés



**FIGURE 16: Besoins en enseignement secondaire technique et professionnel, 2019**

**Enseignement francophone – D2&3 tech. & prof.**

Besoins et accessibilité aux besoins compte tenu de l'offre existante et des projets programmés



## Équipements d'accueil pour la petite enfance (0-6 ans)

### Offre

Afin d'analyser l'offre en milieu d'accueil pour la petite enfance, nous avons basé l'analyse sur les secteurs statistiques les plus proches du site de Tour & Taxis. Dans ces quartiers, le taux de couverture territoriale indiquant le nombre de places accessibles à tous les enfants<sup>18</sup> est largement inférieur à la moyenne régionale. Le taux moyen est de 0,16 places. Ceci signifie que les quartiers étudiés offrent 1,5 places pour 10 enfants alors que la moyenne régionale est de 3 places pour 10 enfants (IBSA, 2017). Si la Région affiche un taux répondant aux objectifs européens (1 place pour 3 enfants), l'offre régionale est disparate, notamment dans les quartiers autour de Tour & Taxis.

Notons que les besoins d'accueil sont aussi importants dans les quartiers et les secteurs statistiques à proximité de Tour & Taxis (Masui, Lavalée, Piers, Saint-Anne, Anvers chaussée Nord, Notre-Dame de Lourdes, Albert, E.M Delva). De ce fait, les familles de ces quartiers peinent à trouver des places à proximité de leur domicile. Dès lors, les habitants bénéficieraient grandement de création d'infrastructures d'accueil sur le site de Tour et Taxis.

### Besoins

Au vu de la croissance de la population entre 0 et 3 ans et de la densification du site de Tour & Taxis, il apparaît primordial de continuer à investir dans la création de nouveaux milieux d'accueil au cours des prochaines années. Tour & Taxis, de par sa localisation et sa superficie, constitue a priori un milieu d'accueil potentiel pour la petite enfance où des équipements culturels pourraient voir le jour.

Concernant les types d'équipements à créer, ceux-ci devront répondre aux différents besoins de la population. Les rencontres avec les acteurs de terrain ont mis en avant le fait que la crèche n'est pas le seul mode de garde dont la population actuelle a besoin. Les halte-garderie, par exemple, ou les équipements de type « maison verte »<sup>19</sup> répondent à une demande forte des populations habitantes, jouant, entre autres, un rôle social important dans la vie collective des quartiers.

En conclusion, les besoins sont :

- > Des équipements de type « Milieu d'accueil » qui puisse offrir différents modes de garde d'enfants : crèche, halte-garderie, milieu d'accueil de type maison verte ;
- > Afin de garantir l'accessibilité en milieu d'accueil aux populations existantes, il semble opportun de privilégier des places en crèche subventionnés ONE et Kind&Gezin et des tarifs adaptés pour les autres modes de garde.



← Baboes learning space, <http://www.minusculeinfini.com>

18 L'offre en infrastructures pour la petite enfance est évaluée de manière quantitative via l'indicateur de l'IBSA « Nombre de places accessible à tous par enfants ». Cet indicateur met en évidence les quartiers offrant des places réellement disponibles pour tous les enfants, c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les places réservées à une catégorie spécifique d'enfants, par exemple les crèches d'entreprises ou les milieux d'accueil spécifiques à une partie seulement de la population. <https://monitoringdes-quartiers.brussels/indicators/>

19 « Les Maisons Vertes donnent une occasion de sortir de chez soi avec son tout-petit, pour qu'il rencontre d'autres enfants avant son entrée dans la collectivité de la crèche ou de l'école. C'est une opportunité de rencontres et d'échanges et, parfois, de tisser des liens avec d'autres parents du quartier et/ou venant de l'étranger. » <http://www.lesmaisonsvertes.be/spip.php?rubrique11>.



## 4.3 ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

### Offre

L'offre en équipements sportifs dans les quartiers autour du site se compose essentiellement de petites salles pour les pratiques collectives (gymnases, dojos, salles de danse, salles de boxe, ...). Celles-ci sont souvent situées au sein des écoles et rarement ouvertes au public extérieur en dehors des plages horaires scolaires. Cela est en particulier marquant dans le quartier Maritime. Le cadastre du sport<sup>20</sup> montre également que les quartiers autour de Tour & Taxis manquent d'équipements de toutes catégories. Les centres sportifs publics de plus grande ampleur (Complex Sportif de Sippelberg, Stadium1, Complex Sportif Roi Boudoin) se situent assez loin du site. Pourtant, ces équipements sont fondamentaux, surtout dans des quartiers denses à niveau socio-économique faible et caractérisés par une population jeune.

L'offre sportive extérieure est insuffisante. Aucun grand terrain de sport et de grand jeu n'est présent. Il existe un agoraspace ou espace multisport dans le quartier Maritime (Saint Remi), et des infrastructures ont été construites dans le cadre de la rénovation du Parc L28 à Vieux Laeken Ouest.

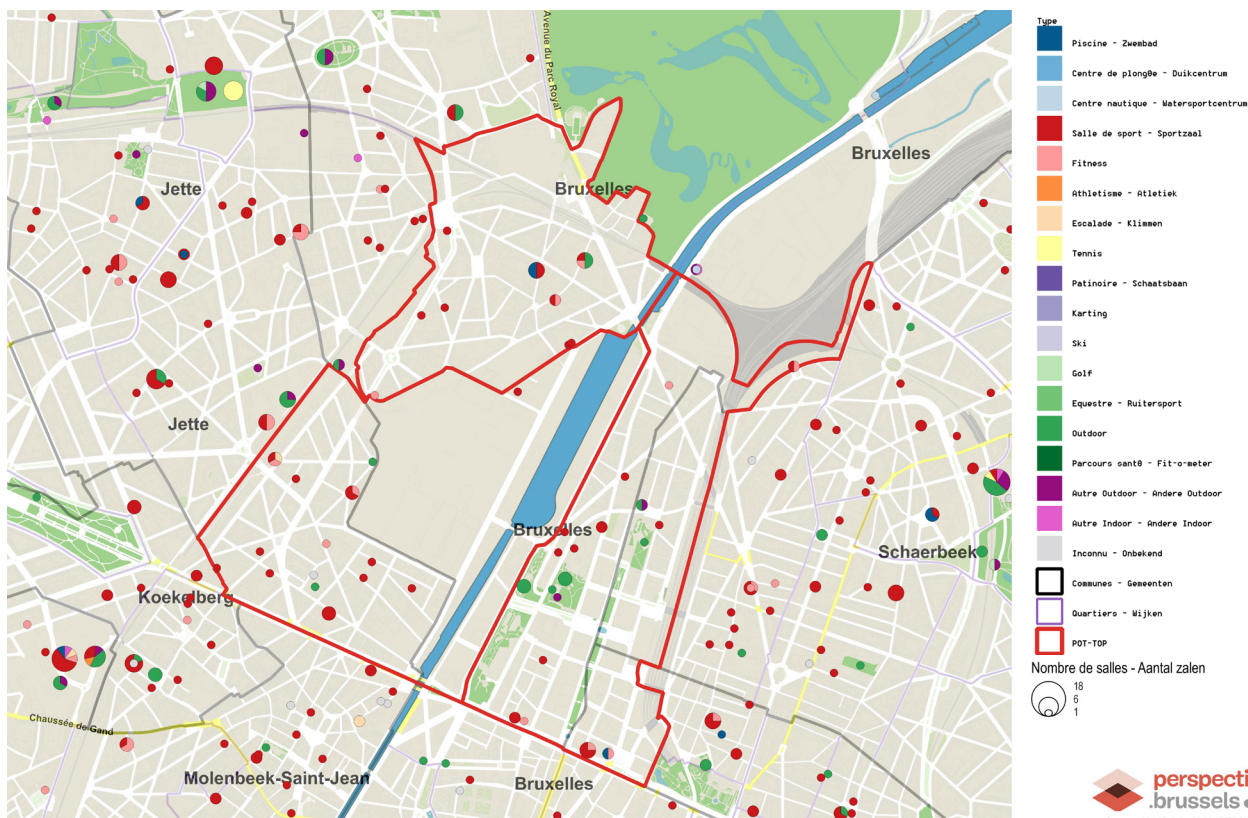
Il existe un agoraspace ou espace multisport dans le quartier Maritime (Saint Remi), et des infrastructures ont été construites dans le cadre de la rénovation du Parc L28 à Vieux Laeken Ouest. Les écoles peuvent aussi offrir des espaces extérieurs (l'Athénée Royal Bruxelles à Vieux Laeken-Est). Le parc de Tour & Taxis présente des infrastructures de type street-workout tout comme le Parc Maximilien. A remarquer aussi, un terrain de basket en mauvais état sur le square Laekenveld.

### Besoins

Sur base du cadastre du sport, l'on identifie prioritairement des besoins en :

- > Salles pour les pratiques collectives adaptées à différentes disciplines (basketball, volleyball, futsal, hockey, ...). Cela est en particulièrement vrai dans le quartier du Vieux Laeken Est qui est en situation de manque de salles omnisport.
- > Terrains de grands jeux, dont les quartiers concernés sont totalement dépourvus. L'enquête menée en 2017 par Bruxelles-Environnement<sup>21</sup> au sujet des sports pratiqués dans les espaces verts confirme ce manque de grands terrains polyvalents à proximité du site étudié.

FIGURE 17: Équipements sportifs, 2017



20 Le cadastre du sport est un outil de suivi et d'analyse des équipements et pratiques sportives développé par la Cellule sport de Perspective.

21 Développement d'une stratégie globale de redéploiement du sport dans les espaces verts en RBC, Phases 1,2,3, Avril 2017 à Octobre 2018.

- > Le périmètre étudié est en situation de carence en terme de bassins de natation et ce, malgré la présence de la piscine municipale de Laeken à proximité. En outre, cette dernière étant située sur le territoire de la commune de Bruxelles-Ville, l'entrée y est plus chère pour les résidents du quartier Maritime situé sur la commune de Molenbeek, lesquels sont caractérisés par de faibles revenus.
- > L'offre en pratiques sportives féminines est encore faible. Ce constat est généralisé en Région bruxelloise mais davantage à Bruxelles-Ville et à Molenbeek qui se situent sous la moyenne régionale. Un rapport de mai 2018<sup>22</sup>, intitulé « Évaluation de l'impact en matière de genre des infrastructures sportives de quartier produites dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables » appuie cet état de fait et mentionne plusieurs raisons potentielles : le manque d'infrastructures appropriées et sécurisées, le fait que les femmes peuvent être exposées aux harcèlements et aux agressions physiques et/ou verbales, le manque d'installations permettant la garde d'enfants à proximité de l'infrastructure sportive, le type d'activités proposées et le manque d'activités prisées par un public féminin.

En ce qui concerne les pratiques sportives plus informelles, telles que la course à pied, l'enquête précitée de Bruxelles Environnement souligne que la zone étudiée ne permet pas un accès suffisant à la Promenade verte et aux chemins empruntés par les coureurs.

Pourtant, il s'agit d'une pratique qui s'est fortement développée au cours des dernières années, et qui rencontre un succès important auprès d'un public varié autant en termes d'âge que de genre.



↑ Volley à Tour&Taxis, perspective.brussels, 2019

Aménager les espaces et prévoir des équipements permettrait de renforcer la pratique de la course à pied dans les quartiers moins favorisés, auprès d'un public de tout âge et auprès des femmes. Ce type d'infrastructure est également très intéressant pour les écoles qui recherchent des sentiers sécurisés pour pratiquer la course dans le cadre des cours d'éducation physique. Idéalement, celles-ci doivent se situer le plus près possible des écoles pour maximiser le temps de sport réellement pratiqué. Celui-ci est en effet trop souvent limité du fait de l'éloignement important.

En conclusion, les besoins prioritaires du site en matière de sport sont les suivants :

- > Bassins de natation tant pour l'apprentissage que pour la pratique quotidienne ;
- > Terrains de grands jeux extérieurs permettant des pratiques collectives spontanées et/ou organisées ;
- > Équipements sportifs pour les travailleurs et les écoles en journée et pour les habitants des quartiers avoisinants auxquels vont s'ajouter les nouveaux riverains ;
- > Attention particulière à la pratique féminine et mixte ;

La carte synthétise les carences en équipements des différents quartiers de la Région et confirme ce constat. La zone de Tour et Taxis fait partie des quartiers en situation de manque. Cette réalité ne sera que plus prégnante suite à l'augmentation de la population liée à l'installation des nouveaux habitants du quartier. Il est, dans ce contexte, fortement recommandé de prévoir de nouveaux équipements sportifs.



↑ Agoraspace Tour&Taxis, perspective.brussels, 2013

22 Évaluation de l'impact en matière de genre des infrastructures sportives de quartier produite dans le cadre des Contrats de Quartiers Durables, IDEA Consult, mai 2018.



## 4.4 INFRASTRUCTURES POUR LA SANTÉ ET L'AIDE SOCIALE

### Offre

Deux maisons médicales au forfait se situent dans les quartiers Maritime et Vieux-Laken Est. Au vu des ressources économiques de la population de ces quartiers, l'offre a tout son sens car elle permet aux patients de recevoir les soins de base (médecine générale, kinésithérapie et actes infirmiers) gratuitement. Pour chaque patient inscrit, l'Inami réserve un financement forfaitaire mensuel grâce auquel un citoyen peut bénéficier de consultations en médecine curative et/ou préventive.

Les maisons médicales au forfait fournissent des soins de première ligne de qualité, accessibles et continus à l'ensemble de la population. Elles fonctionnent sur un mode de financement alternatif : c'est la mutuelle qui verse mensuellement une somme forfaitaire fixe couvrant les soins. Le montant forfaitaire est indépendant du nombre de représentants par profession et indépendant du nombre de contacts entre les patients et la maison médicale. Cela entraîne une solidarité entre tous les patients, qu'ils soient malades ou en bonne santé puisque ce n'est pas le nombre de fois auquel ils ont recours aux services de la maison médicale qui permet de recevoir de l'argent mais bien le nombre de personnes inscrites au total qui compte. Par contre, le prix payé par la mutuelle varie en fonction du profil des patients. En moyenne, une maison médicale traite entre 2.000 et 4.000 patients<sup>23</sup>.

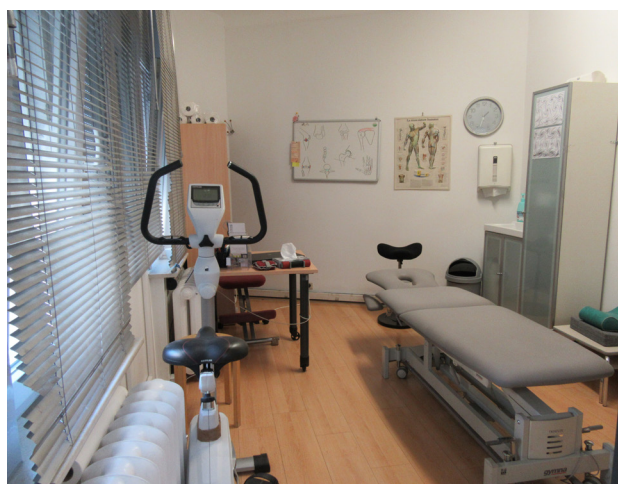
Notons que lorsqu'une maison médicale débute, elle n'accueille qu'environ 700 patients. Nées dans les années 70, les maisons médicales portent un engagement de société basé sur une approche globale de la santé « considérée dans ses dimensions physiques, mais aussi psychiques et sociales »<sup>24</sup> et s'adressant au plus grand nombre. Nombreuses sont les maisons médicales qui travaillent en coopération avec d'autres organisations (culturelles, sportives, éducatives...) proches du quartier où elles se situent. La maison médicale favorise en effet la naissance des projets communautaires afin de sensibiliser la population des mécanismes qui entravent leur santé. Une autre caractéristique importante est l'interdisciplinarité des médecins et le travail en équipe qui leur est demandé.

Au sein d'une maison médicale, il existe toujours une équipe « structurée » dont l'interdisciplinarité tend « à faire partager les savoirs des disciplines différentes, à les mettre en interactions ».

Dans les quartiers Maritime et Vieux Laeken-Est, on trouve deux maisons médicales au forfait: la Maison médicale au forfait les Primevères, située au 26 rue Vandernoot (1080) et la Maison médicale de Laeken, situé au 2 rue Ketels (1020).



↑ Façade de la maison médicale au forfait de Laeken, perspective.brussels, 2019



↑ Salle de kinésithérapie, Maison médical de Laeken, perspective.brussels, 2019



↑ Salle de réunion, Maison médicale de Laeken, perspective.brussels, 2019

23 Interview avec la direction de la maison médicale de Laeken, note interne Maisons médicales, perspective 2018

24 <https://www.maisonmedicale.org/Travailler-en-maison-medicaire.html>

## Médecins généralistes

La Région de Bruxelles-Capitale compte en moyenne 2% de médecins généralistes par 1 000 habitants (Figure 18). Les quartiers Maritime et Vieux-Laeken Est font partie de cette moyenne. L'étude « Les médecins généralistes en région bruxelloise : qui sont-ils, où pratiquent-ils et où se situent les potentielles pénuries ? »<sup>25</sup> met en exergue le besoin croissant de médecins généralistes, dans un futur proche, à travers le pays, notamment en raison du nombre important de médecins approchant l'âge de la pension. En effet, il apparaît que peu de futurs médecins semblent vouloir prendre le relais car ceux-ci ont tendance à se spécialiser davantage. Or, le rôle du médecin généraliste demeure essentiel. Une offre de structures plus modernes pourrait être un levier d'amélioration de l'attractivité du métier.

## Maison de repos (MR), de soins (MRS) et résidences-services (R.S)

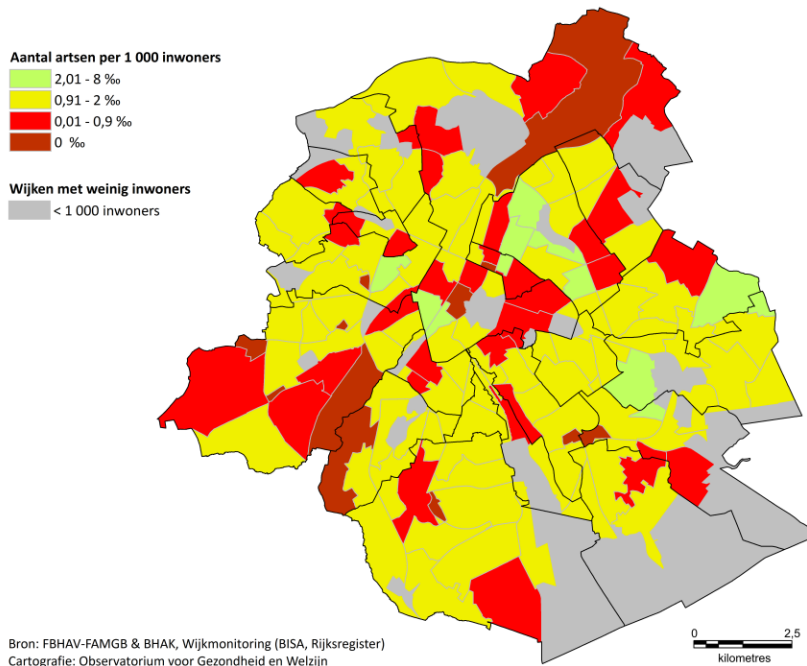
Dans les quartiers entourant Tour & Taxis, l'offre de lits dans les MR/MRS et R.S se situe dans le quartier Maritime, contrairement au quartier Vieux-Laeken Est où l'offre est absente (Figure 19). Ces quartiers affichent une densité de personnes âgées située entre 450 et 710 par km<sup>2</sup>, ce qui est en-dessous de la moyenne régionale<sup>26</sup>.

Pour décrire l'offre des institutions pour les personnes âgées, il est nécessaire de regarder à une échelle plus élargie et en particulier dans les quartiers de Vieux-Laeken Ouest, Woeste, Basilique et Heymbosh-AZ-Jette. Dans ces quartiers, l'offre est de 806 lits. Le quartier Maritime a une capacité de 219 places. Les quartiers concernés par cette étude n'ont pas connu de diminution dans l'offre. En revanche, Jette et le Vieux-Laeken Ouest ont vu une diminution de leurs résidences-services, pour un total actuel de 53 flats. En terme de projets sur le site, la société Animacare installera une nouvelle maison de repos et de soins de 200 lits à T&T. La création de ces nouvelles places résulte de la fermeture de deux maisons de repos dans la Région.

Actuellement, il n'existe pas de données sur le prix, les statuts (privé ou public) des MR et MRS dans les quartiers concernés mais il est utile de rappeler les tendances au niveau régional. En 2017, en RBC, le secteur privé<sup>27</sup> détient 78% de l'offre (12.971 lits), le secteur public les 22% restants (3.564 lits).

L'offre du secteur privé se divise entre l'offre commerciale privée qui détient 80% des lits (10.383) et l'associatif qui, quant à lui, en détient 20% (2.588). Entre 2016 et 2017, c'est l'offre de lits en MR et MRS qui a connu la plus grande hausse (+ 726 lits). Dans ce contexte, le secteur privé est celui qui a le plus progressé : entre 2016 et 2017, il enregistre +198 lits. En revanche, le secteur public et les résidences-services enregistrent une diminution: - 97 lits dans le secteur public et - 50 lits dans les résidences-services<sup>28</sup>.

**FIGURE 18: Nombre de médecins généralistes par 1.000 habitants. Observatoire de la Santé et du Social, 2017.**



25 Missinne S. & Luyten S : Les médecins généralistes en région bruxelloise: qui sont-ils, où pratiquent-ils et où se situent les potentielles pénuries? Observatoire de la Santé et du Social, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2018.

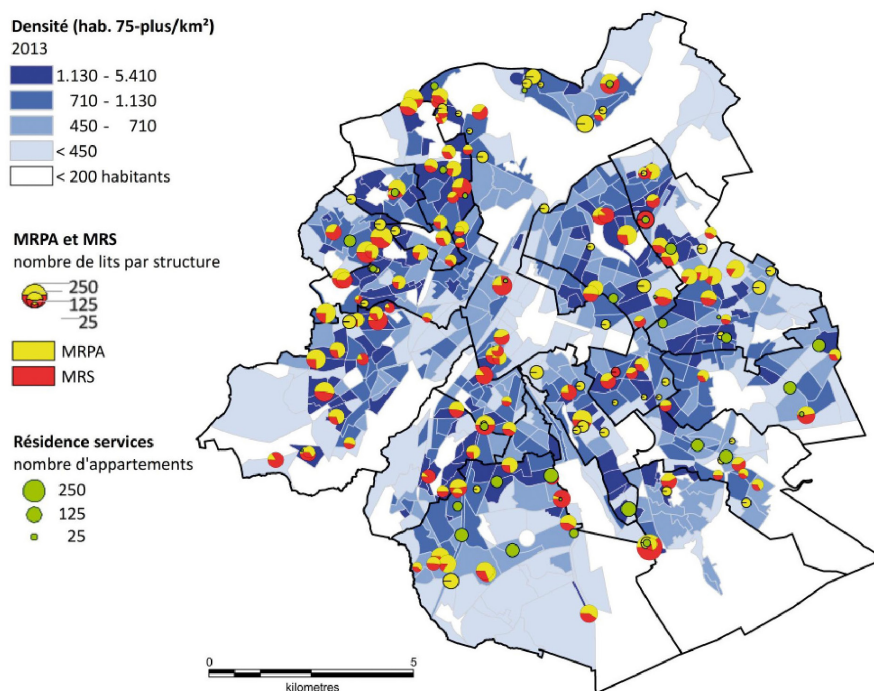
26 Un résumé de l'offre régionale en MR/MRS/R-S est proposé en annexe de cette note.

27 Hors résidences-services

28 Ibid, p.19



**FIGURE 19: Densité des personnes de plus de 75 ans et structures résidentielles, Observatoire de la santé et du social.**



Source : GGC-CCC ; Communauté flamande ; Infor-Homes ; SPF Économie – Statistics Belgium  
Cartographie : Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles

L'évolution de la production des institutions entre 2015 et 2017 montre que les institutions qui proposent un prix supérieur à 2.000 € ont le plus progressé (+18 institutions en 3 ans) et que celles qui ont le plus diminué proposent un prix compris entre 1.101-1.300€. Notons que les institutions moins onéreuses (- de 750 €) n'existent pas en RBC<sup>29</sup>.

Sur base de l'offre régionale et de son évolution<sup>30</sup>, nous pouvons conclure que :

- > La marchandisation des soins est une réalité à laquelle il faut rester vigilant par rapport aux exigences de qualité. En effet, les maisons de repos sont un service très rentable pour les investisseurs : taux d'occupation élevé, bail garanti de 27 ans et charges prises en compte par l'opérateur de la maison de repos ;
- > Nous assistons à une hausse importante des prix et un manque d'alternatives pour des structures qui puissent se substituer aux maisons de repos portées par les services publics ;
- > L'on constate le besoin de trouver davantage de solutions novatrices comme, par exemple, les maisons Kangourou<sup>31</sup>.

29 Hors R.S.

30 Voir note en annexe d'Home-Inforhome.

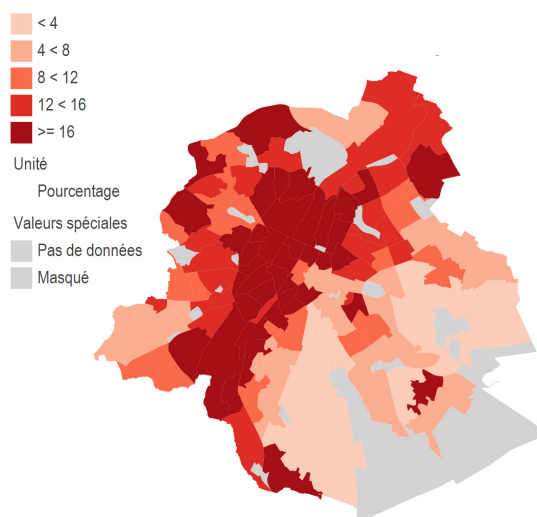
31 La personne âgée s'installe au rez-de-chaussée d'un habitat tandis qu'un jeune ménage ou une famille occupent le reste de la maison. Le senior est dans la plupart des cas propriétaire ou le bailleur des lieux.

## Besoins

La majorité des patients inscrits dans une maison médicale au forfait en 2017 se situe dans le croissant pauvre de la Région (figure 20). Dans les quartiers Maritime et Vieux Laeken-Est, il semble y avoir une grande demande de soins via les maisons médicales et le recours aux médecins généralistes.

Notons que les deux maisons médicales sont saturées et la construction de la maison de repos programmée sur le site ne suffira pas à répondre aux besoins en matière de services de proximité et de première ligne.

**FIGURE 20: Patients maisons médicales 2017.**



Source : <http://www.aim-ima.be>

## 4.5 ENJEUX POUR LES FUTURS ÉQUIPEMENTS À TOUR & TAXIS

Les futurs équipements sur le site de Tour & Taxis assurent le caractère public des espaces publics et du parc, par leur localisation stratégique par rapport aux quartiers environnants et les continuités urbaines à travers du site de Tour & Taxis. Ils contribuent davantage à l'animation des rez-de-chaussée. Plusieurs facteurs ont un impact sur la réussite de ces équipements en termes d'accessibilité, mixité, fréquentations, inclusion, gestion et image.

Ci-dessous, nous reportons les enjeux qui ont émergés lors de nos interviews avec les acteurs de terrain, les institutions dans le cadre des différentes notes que perspective a produites au fur et à mesure du travail d'accompagnement à la mise en place des équipements publics dans Tour & Taxis.



↑ Travaux en vue du futur Parc régionale au Quais des Matériaux. ©perspective.brussels/Pedro Correa

### L'accessibilité

L'accessibilité des futurs équipements sur Tour & Taxis va de pair avec l'accessibilité du site entier. Différents projets de réaménagement (voir liste ci-dessous) visent à désenclaver l'ancienne friche qui, pour beaucoup d'habitants, constitue un espace difficilement franchissable. Nombreuses sont les barrières, tant physiques (par exemple, le grillage autour de la friche et l'avenue du Port) que psychologiques<sup>32</sup>.

La réussite des projets d'aménagement et de mobilité est ainsi cruciale pour garantir que tous les habitants, actuels et futurs, aient accès au site. Un des grands enjeux de projets de mobilité et réaménagement sera l'attention portée aux usagers actifs, cyclistes et piétons. En effet, l'intensification de la dimension urbaine de Tour & Taxis (plus grande densité, plus grande multifonctionnalité, industries, bureaux, commerces et logements) va entraîner l'augmentation du trafic automobile: « Etant donné la création de plus de 3.500 places de parking supplémentaires sur le site du TACT et de Tour & Taxis, l'augmentation conséquente du trafic automobile à destination locale est prévisible »<sup>33</sup>.

### Projets de mobilité et réaménagement en cours

#### > La passerelle Picarde

Le futur pont reliera l'avenue du Port et le quai de Willebroek et permettra le réaménagement de la rue Picard afin de faciliter la circulation des usagers actifs et des transports publics.

#### > Voiries NORD-SUD et EST-OUEST

Afin d'accéder au nouveau quartier de Tour&Taxis, plusieurs voiries publiques seront aménagées dans le cadre du développement du site.

#### > Ouverture du SQUARE LAEKENVELD - Projet CRU1

Le Contrat de Rénovation Urbaine (CRU1) prévoit l'ouverture du square Laekenvelde afin de relier les quartiers au futur parc via la Place. A ce stade, un processus participatif est mené par Extensa en collaboration avec la commune de Molenbeek et Bruxelles-Ville. Dans ce cadre, perspective a émis certaines recommandations suite à une demande de diagnostic du quartier Laekenvelde.

La place du square Laekenvelde devrait assumer un rôle d'agrément: espaces récréatifs et de repos spécialement pour les femmes et les seniors. La vue exceptionnelle sur Tour & Taxis dont on peut bénéficier depuis le square est un point à mettre en valeur. La connectivité entre le site de Tour & Taxis et les quartiers situés à Laekenvelde peut aussi

<sup>32</sup> Face à ce constat, le PPAS 2017 impose que la traversée centrale de Tour&Taxis soit un espace public.

<sup>33</sup> Bruxelles Mobilité, Rapport d'incidence environnementales, 2020.

être stimulée via la coexistence et l'interaction sociale entre populations socialement diversifiées.

Dans le futur, une population plus aisée et socialement plus favorisée est appelée à cohabiter avec la population d'origine. L'immigration continuera à occuper une place importante au sein des quartiers centraux de Bruxelles qui jouent un rôle de ville d'arrivée : « arrival city ». Par conséquent, un aménagement durable du square est indispensable pour garantir la qualité de l'espace paysager et l'accessibilité pour tous. Il faut viser la mixité des usages afin d'éviter l'appropriation de l'espace par un seul groupe (ex. : jeunes hommes).



↑ Vue depuis Tour & Taxis sur la place Laekenvelde, perspective.brussels, 2020

## Réaménagement de l'avenue du Port

Le projet porte sur le réaménagement complet de l'axe urbain compris entre la place Saintelette et le square Jules de Trooz et entre l'avenue du Port et la rue Claessens. Les objectifs principaux du projet sont les suivants : créer une avenue avec une grande qualité de séjour, en tout cas sur le tronçon Saintelette-Armateur ; conserver le caractère structurant de l'axe (alignements d'arbres et qualité paysagère) et intégrer le maillage vert (lien entre le parc du quai des Matériaux et Tour & Taxis) ; aménager des trottoirs et pistes cyclables confortables et des traversées piétonnes et cyclistes sécurisées ; liasonner le projet à un itinéraire piéton important entre la gare du Nord et Tour & Taxis via la future passerelle Picard ; aménager l'ICR (itinéraire cyclable régional) Canal (piste cyclable bidirectionnelle côté Canal), favoriser la circulation des transports publics ; assurer l'accessibilité locale en tenant compte des développements futurs<sup>34</sup>.

## Le réaménagement de la rue Picard

Le réaménagement de la voirie est prévu en vue d'intégrer les transports en commun dans le prolongement de la passerelle Picard.

## La mise en place de projets tournés vers le quartier : la mixité sociale par les équipements

L'expérience de la mise en place de Parckfarm, le processus participatif autour de l'occupation de l'allée du Quai, constituent de bonnes pratiques pour réussir l'appropriation citoyenne des lieux publics. La mise en place des futurs équipements devrait bénéficier de cette connaissance. Les interlocuteurs rencontrés prônent pour des projets adaptés aux habitants des quartiers et axés sur la mixité sociale avec une attention particulière au public féminin, plus difficile à atteindre. Pour ce faire, ils demandent de favoriser et de stimuler les synergies avec les projets existants au sein des quartiers et les structures dédiées : les centres communautaires, les écoles, les bibliothèques, les maisons de jeunes, etc.

Le prix des activités est aussi un élément crucial pour certains publics. Il y a lieu de trouver un équilibre entre des programmations d'envergure régionale et de proximité.

## La communication

Pour réussir leur intégration dans les quartiers historiques, la mise en place des futurs équipements devra s'accompagner d'une communication sur l'état d'avancement de leur aménagement : calendrier, « qui fait quoi », projets, etc. Le chantier d'urbanisation de Tour & Taxis est très long. Les personnes interviewées demandent des actions visant à informer les habitants et les entreprises des quartiers.

## Utiliser l'expertise existante des acteurs du territoire

Pour la future programmation des équipements, les gestionnaires des équipements pourraient, pour concrétiser un programme, lancer des appels à projets et s'appuyer sur l'expertise existante des acteurs (organisations ou infrastructures). Ainsi, dans le cadre de possibles appels à projets, il semble opportun de prévoir un accompagnement pour les associations afin de les aider à répondre et participer à ces opportunités.

## Une temporalité alternée et évolutive

La mixité des fonctions prévue sur le site (logements, bureaux, hôtels...) exige une offre d'équipements de temporalité alternée (jour-nuit). Il s'agit de maximaliser la qualité de vie et d'intégration urbaine du site. Par ailleurs, vu l'arrivée graduelle de nouveaux habitants, usagers potentiels des équipements, l'offre en matière d'équipements doit évoluer dans le temps.



## Un site événementiel et culturel d'envergure régionale

L'arrêté de gouvernement concernant le développement du site Tour & Taxis (2009) préconise le développement d'un pôle culturel d'envergure régionale. Cette ambition se concrétise aujourd'hui par la création d'un pôle culturel international « Kanal-Pompidou » dans l'ancien garage Citroën, à proximité du site Tour & Taxis. Néanmoins, la dynamique de la programmation d'événements de taille moyenne dans les Sheds de Tour & Taxis est à renforcer. Des synergies avec le pôle culturel lié à l'alimentation le « Byrrh » sont aussi à rechercher.

## Poursuivre une logique de réseautage et de synergies entre équipements et autres fonctions

Les superficies affectées en équipements étant très vastes, un programme d'équipements portés par une multitude d'acteurs est à envisager. L'ancrage de ces équipements sur le territoire et dans les quartiers environnants exige une mise en réseau orchestrée.

## Orientation programmatique pour les équipements

Au cours de nos entretiens avec les acteurs du territoire, un certain nombre de besoins a été mis en exergue. Les objectifs sont de créer de la mixité dans ces nouveaux espaces de façon à intégrer Tour & Taxis dans la dynamique des

quartiers avoisinants. Cela passera notamment par la création d'infrastructures neuves de qualité et par une offre de nouvelles opportunités pour la jeunesse et leurs familles. Les équipements d'intérêt collectif sont des infrastructures essentielles au développement et à la cohésion sociale d'une ville, en complément des logements. Ils améliorent la qualité de vie et dynamisent les quartiers grâce à l'offre d'activités sociales, culturelles, sportives, éducatives...

L'implantation de l'équipement dans le tissu urbain est stratégique afin de maximiser son apport au projet et à la dynamique de quartier. Visibilité et accessibilité depuis l'espace publique sont des critères primordiaux. Nous proposons, ci-dessous, un programme pour les zones A, B, C et D.

L'emplacement des équipements proposés dépendra des négociations entre l'unique propriétaire du site, Extensa et les porteurs de projets. Notre proposition n'a pas de valeur légale, ni coercitive.

## Les zones A et B : une offre diversifiée d'équipements d'intérêt public au cœur des espaces de vie

Différents équipements d'intérêt public seraient à envisager dans ces zones A et B où 3.500 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs pourraient voir le jour. Il s'agit de développer un lieu innovant qui allie le sport, la santé et le bien-être pour tous grâce à la mutualisation de différents équipements. Cela permet de répondre à la nécessité de développer des pratiques sportives variées en un lieu, aux besoins de professionnels de la santé qui cherchent à collaborer ensemble, ainsi qu'à



← Activités de loisir dans la Gare Maritime.  
©perspective.brussels/  
Pedro Correa



← Espace public dans la Gare Maritime.  
©perspective.brussels/  
Pedro Correa

des acteurs associatifs actifs dans la prévention et la promotion de la santé. L'infrastructure permettra la pratique de différents sports « classiques », tout en étant un centre de référence privilégiant une approche intégrée de la santé puisque les équipements permettront également la pratique d'activités sportives à des fins thérapeutiques, ainsi que des activités de bien-être au sens large (yoga, danse, gymnastique, méditation, potager, cours de cuisine, ...) <sup>35</sup>. Un tel centre, en s'adressant prioritairement aux populations des quartiers, contribuera à la promotion du sport et de la santé au niveau local.

## La zone C (parc, projets résidentiels): un lieu dédié aux familles, à la santé et bien-être

La création d'une « Maison des familles » viserait à répondre au manque d'activités et d'espaces en milieu d'accueil dans le secteur de la petite enfance et de l'enfance. Un lieu multigénérationnel ludique permettrait aux familles de :

- > Se rencontrer et de se divertir tout en étant accompagné d'une équipe pédagogique prenant en charge l'animation;
- > Pouvoir laisser son enfant selon une formule souple (crèche ou halte-garderie).

La création d'une maison médicale au forfait permettrait de répondre aux besoins de santé des quartiers en offrant

un service pour les futurs habitants et de soulager les maïsons médicales. Ce nouvel équipement de santé devrait proposer des services supplémentaires aux soins de base tels que l'aide à la médiation de dettes, la santé mentale, l'aide aux personnes souffrant d'assuétudes ainsi que des activités d'apprentissage et de sensibilisation à la santé qui sont un moyen d'émancipation des publics plus fragiles. Une tarification sociale doit être d'application de manière à permettre l'accès au plus grand nombre.

D'autres équipements ou actions visant le bien-être et la santé de la population sont possibles. Le futur parc est un levier important pour améliorer la santé des citoyens. Un parcours santé, une buvette, des toilettes publiques sont des exemples d'actions concrètes demandées lors des ateliers menés en 2017 avec les acteurs du social et de la santé. « Les frontières physiques seront abolies et cette ouverture permettra aux habitants, d'une part, d'être en étroite interaction avec les alentours, de se sentir accueillis et sereins, de sortir des micro-polarités qui s'étaient construites et, d'autre part, d'éprouver un sentiment de confort et de sécurité au sein des espaces reliant les services et l'espace public».

« L'harmonie des aménagements réalisés invite les habitants à circuler car le site de T & T, notamment son parc, permet une continuité avec les quartier alentours. Ceux-ci ont été, en outre, rendus plus accessibles grâce à de nouvelles voiries et arrêts de bus supplémentaires. La mise en réseau des acteurs se trouve, elle, facilitée par les flux que stimulent les aménagements. »

35 Exemple actions de Cultureghem aux Abattoirs.



## La zone D (gare Maritime) : un laboratoire d'éducation, de formation, d'entrepreneuriat et un espace d'animation

- > Création d'un laboratoire d'éducation, de formation et d'entrepreneuriat social ;
- > Installation d'un lieu associatif destiné aux jeunes du quartier ;
- > Un lieu ouvert aux évènements festifs.

La concentration d'industries innovantes autour du site de Tour & Taxis (notamment « Greenbizz » et le projet « Byrrh ») et au sein de la gare Maritime même offre l'opportunité de mettre en place un laboratoire d'éducation. Par laboratoire, nous entendons un centre offrant des formations adaptées aux spécificités des publics bruxellois (multiculturels, urbains, multilingues mais aussi en difficulté sociale ou en décrochage) tout en garantissant un lien avec les entreprises existantes sur le site de Tour & Taxis et ailleurs dans la Région. Ce laboratoire pourrait être outillé d'espace de travail et d'activation des compétences afin de pouvoir tester les méthodes proposées. Dans ce sens, il sera à la fois au service des besoins du quartier mais aussi un lieu d'innovation et de réflexion sur l'éducation et la formation en milieu urbain. Différentes offres de formations pourraient y trouver place : éducateur de rue, animation de jeunesse, menuiserie numérique, multimédia mais aussi l'entrepreneuriat sociale, l'agriculture durable ou encore le recyclage des matériaux.

Dans la gare Maritime, l'intégration d'un lieu associatif est une opportunité. Il permet de faire cohabiter les nouveaux habitants et travailleurs avec la population historique. Dans la même idée, il est essentiel de permettre l'organisation d'évènements festifs dans l'espace public de la gare Maritime. Cela permettrait de garder le dynamisme de rencontres et d'échanges tout en palliant au manque d'équipements du quartier en la matière.



# 5. ANNEXES

## LISTE DES ACTEURS RENCONTRÉS EN 2017

1. Service des sports de Molenbeek, Laurent Besalah (directeur) ;
2. ASBL Ras-El Hanout, Kaoutar Boustani (chargée de mission) ;
3. Cellule de Lutte contre l'exclusion sociale, Ali Benabid (directeur) ;
4. Toestand, Felix Aerts (coordinateur) ;
5. Service de la cohésion sociale pour la Commune de Molenbeek, Olivier Bony (coordinateur cohésion sociale) ;
6. DEMOS, Bie Vancraeynest (coordinatrice) ;
7. Ludothèque Splecullos, Daphnée Quettier (responsable) et Julie Waesterzak (opératrice) ;
8. La Courte Echelle, Alicia Maffi (psychomotricienne) ;
9. Art2Work, Wim Embrechts (coordinateur) ;
10. FabLab Microfacotry, Gilles Pinault (responsable du FabLab), Gaël Restaut (utilisateur) ;
11. Fablab Nouvelle Fabrique Paris, Vincent Guimas (responsable du Fablab Paris) ;
12. Molengeek, Julie Foullon (directrice) ;
13. LASSO, Anja Van Roy (coordinatrice), Ine Vos (collaborateur jeunesse et enseignement) ;
14. Erasmus Hogeschool, Bart Claes (onderzoeker Opleiding Sociaal Werk) ;
15. Maison Communautaire Maritime, Fabio Checcucci (directeur) ;
16. Mission locale de Ville de Bruxelles, Sarah De Doncker (directrice) ;
17. Fédération Wallonie-Bruxelles, France Lebon (direction Education permanente), Mathurin Smoos (direction Infrastructure), Thierry Maudoux (directeur général adjoint de la Direction des Infrastructures non-scolaires) ; FUEG Jean-François (directeur-adjoint Service Action Territoriale) ; Chantal Dassonville (directrice générale adjointe, Cellule Architecture) ;
18. Cocof : Monica Glineur (directrice du Département des Affaires Culturelles et du Tourisme), Valérie Dusart (chargée de mission des affaires culturelles et du tourisme), Isabelle Fontaine (directrice du Département des Affaires Sociales, de la Santé, de la Cohésion Sociale et de l'Enfance) ;
19. VGC: Peter van Camp (coördinator dienst Stedelijk Beleid) ;
20. Tyn asbl : Tine Dupre (coordinatrice).

## Participants Ateliers Social-Santé 28 février, 20 mars, 17 avril 2018

1. Habitquart L28 : Bel Haj Touzani ;
2. CPAS Molenbeek-Secteur Maritime : Bruffaerts David
3. Lasso-Move it Canal : Annabel Debaenst
4. CPAS Bel: Sandy Delaeter
5. Transit asbl: Caroline Fabry et Juline Fanelli
6. Maison du Maritime : Salva Ferreira Simoes
7. BRAVVO : Luca Fiamingo, Lionel Galand
8. Foyer vzw : Loredana Marchi
9. CPAS Bruxelles-Centre Médori-Cellule AIL-BIO : Cristina Mendes Chuva
10. Maison de quartier Bonnevie : Lieven Monserez
11. Asbl JES Travail de rue : Joris Sabo
12. Liberale Mutualiteit vna Brabant: Koen Tijskens
13. Service Seniors Ville de Bruxelles: Laurence Opbrouck
14. Cocom : Miguel Rwubu
15. CNOC-CDES : Valérie Wispennickx
16. Buurtwerk Noordwijk vzw: Gert Bouquiaux
17. Maison Médicale de Laeken: Sarhaïda Wiertz
18. Extensa : Michel Bagniet
19. LES : Olivier Bonny
20. 20. Maison médicale de Laeken : Jean-Pierre Collignon, Jean-Luc Lefebvre
21. Anima Care: Olivier Fassin, Ingrid van de Maele
22. SAU : Charlotte Kokken
23. Solidarimmo : Yassine Jamal

## Participants Ateliers Formation 15 mai 2018

1. Extensa, Bagniet Michel ;
2. perspective.brussels : Cartes Valeria, Elisa Donders, Gert Nys, Veronica Pezzuti, Graceffa Alice ;
3. Greenbizz, Dorothée Wolf;
4. Absl Tyn, Dupré Tine;
5. Art2Work, Embrechts Wim;
6. Actiris, Emmanuelle Pottier;
7. Hub.brussels, Grillot Aude ;
8. SAU, Kokken Charlotte (SAU);
9. VDAB Huyveneers Katleen, Vandenbussche Patrick;
10. Bruxelles-Formation Miroir Christophe;
11. Port de Bruxelles Mertens Denis;
12. Syntra, Van Gysegem Marleen;
13. JES, Manghelinckx Patrick.

## RÉSUMÉ INFOR-HOME RAPPORT 2017

### Chiffres à l'échelle régionale des MR, MRS, RS

En 2017, l'offre en terme de maison des repos (MR), de maisons de repos et de soins (MRS) et des résidences-services est de 18.177 lits pour 188 institutions<sup>36</sup> en Région de Bruxelles-Capitale. Elle est répartie comme de la façon suivante :

- > 75,52% de l'offre est constituée des MR+MRS (13.727 lits) ;
- > 15,12% de l'offre est constituée de MR pures (2.748 lits);
- > 9,03% de l'offre est constituée des résidences services (1.642 lits),
- > 0,33% de l'offre est constituée MRS pures (60 lits).
- > Le secteur privé a 78% de l'offre existante (16.535 lits) et le secteur public le 22% (3.564 lits). L'offre du secteur privé se divise entre l'offre commercial privé qui détient 80% de l'offre (10.383 lits) et l'associatif qui quant à lui détient 20% de l'offre (2.588 lits).

### Évolution de l'offre :

L'analyse du nombre de lits, en 4 ans, MR/MRS/résidences-services montre que ce sont les MR qui ont connu la hausse la plus importante avec une production de 1.158 lits. Dans les autres structures, la hausse est plus faible : +113 pour les MRS et +120 pour les résidences-services. L'année 2015 a été particulièrement importante en terme de production des MR qui sont passées de 9.706 lits en 2014 à 10.011 en 2015. Entre 2016 et 2017, c'est surtout l'offre de lits en MR et MRS qui a connu la plus grande hausse avec +726 lits. L'offre du secteur privé a aussi progressé : entre 2016 et 2017, l'on enregistre +198 lits. En revanche, dans le secteur public et dans les résidences-services, l'on constate une diminution du nombre de lits: - 97 lits dans le secteur public et - 50 lits dans les résidences-services<sup>37</sup>. Lorsque l'on regarde plus en détail l'évolution du secteur privé (commercial et associatif) des entre 2013 et 2017, c'est le secteur commercial qui enregistre la plus grande croissance avec +909 alors que le secteur associatif affiche une hausse de 435 lits<sup>38</sup>.

### Capacité des infrastructures :

L'évolution de la capacité des établissements entre 2013 et 2017 montre que ce sont les institutions qui ont entre 76 et 100 lits et celles entre 101 à 150 lits qui augmentent le plus. En revanche, celles de plus petite taille diminuent. Les institutions ayant une capacité de 101 à 150 personnes représente 26% de l'offre totale (188 lits)<sup>39</sup>.

Les prix :

L'offre des prix sur l'ensemble des institutions en 2017 se répartie comme suit<sup>40</sup> :

- > 37% supérieur à 2.000 € ;
- > 22% entre 1701-2000 € ;
- > 19% entre 1501-1700 € ;
- > 12% entre 1101-1300 € ;
- > 4% entre 901-1100 € ;
- > 1% entre 751-900 €.

Entre 2015 et 2017, l'analyse de la production des institutions montre que ce sont les institutions qui ont le cout est supérieur à 2000€ qui ont le plus progressé : +18 institutions en 3 ans. Celles qui ont le plus diminué sont les institutions dont le cout oscille entre 1.101-1.300 €. Remarquons aussi que les institutions les moins chères (moins de 750€) ne sont plus présentes en RBC<sup>41</sup>. Les prix les plus bas sont enregistrés dans le secteur privé commercial avec 2 institutions à Berchem et Saint-Gilles, affichant un prix situé entre 901 et 1100 €.

36 Situation de l'offre d'hébergement, p. 5, 2017. Infor-homes asbl: <http://www.inforhomesasbl.be/fr/nos-publications>.

37 Ibid, p. 19.

38 Ibid, p. 25.

39 Ibid, p. 33.

40 Ibid, p. 38.

41 Sauf les résidences-services

