



QUARTIER EUROPEEN VISION PARTAGEE

Rapport de l'Atelier n°4
Logement et services de proximité

DECEMBRE 2021

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	3
2.	Agenda de l'atelier n°4 - Logement et Services de Proximité	4
3.	Résumé des présentations	5
3.1.	Dynamiques résidentielles et offre de logement	7
3.2.	Enseignements du Comité d'Experts 'Good Living' et du Comité Scientifique du Logement	19
3.3.	Concept et historique de la notion de ville de proximité	23
3.4.	Tendances et évolutions des services de proximité entre 2008 et 2021	27
3.5.	Tendances et évolutions du commerce entre 2008 et 2021	39
3.6.	Recommandations relatives aux logements et services de proximité.....	41
4.	Compte-rendu des tables-rondes	47
5.	Annexes	53
5.1.	Annexe 1 : Tendances et évolutions de la population entre 2008 et 2021	53
5.2.	Annexe 2 : Tendances et évolutions du logement entre 2008 et 2021	61
5.3.	Annexe 3 : Enseignements du Comité d'Experts 'Good Living' et du Comité Scientifique du Logement.....	62
5.4.	Annexe 4 : Concept et historique de la notion de ville de proximité.....	63
5.5.	Annexe 5 : Tendances et évolutions des services de proximité entre 2008 et 2021	64
5.6.	Annexe 6 : Tendances et évolutions du commerce entre 2008 et 2021	65

COLOPHON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

Décembre 2021

Contact

Pierre Lemaire – plemaire@perspective.brussels

1. INTRODUCTION

Les remarques et avis d'instances reçues pendant l'enquête publique sur le projet de PAD Loi ainsi que les nouvelles tendances en matière de télétravail appellent une réévaluation du Projet urbain Loi.

Perspective a pris l'initiative de traiter les points d'attention en différentes thématiques : logements et service de proximité ; bureaux et politique immobilière des Institutions européennes ; espaces publics / espaces verts ; mobilité ; adaptation au changement climatique et services écosystémiques ; circularité et occupation temporaire ; patrimoine et perspective historiques.

En réponse à des remarques récurrentes en matière de participation, chaque thématique a fait l'objet d'un approfondissement et d'une actualisation en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés : experts ; administrations régionales et communales (européennes) ; représentants du monde associatif.

Plutôt que de se lancer dans un énième diagnostic, c'est sur les tendances récentes mises en perspectives avec celles identifiées au moment du Schéma Directeur du Quartier européen 2008 que chaque thème sera évalué et les objectifs, actualisés.

Deux enseignements importants peuvent cependant être tirés de l'ensemble de remarques et avis :

1. la forme urbaine reposant sur le concept d'îlot ouvert et de tours (et, dès lors, sur des projets de démolition/reconstruction) essuie beaucoup de critiques pour des raisons diverses. D'autres modèles urbains seront donc étudiés en alternative à cette forme urbaine particulière.
2. Conformément à un certain nombre de remarques et avis, le périmètre pourrait être modifié pour garantir une approche plus intégrée du quartier Léopold.

Les différentes thématiques ont donc été étudiées en tenant compte de ces réorientations essentielles. Comme dans le cas du processus mené jusqu'à présent pour le projet de PAD Loi, le périmètre du Schéma Directeur du Quartier européen constituera le périmètre d'observation pour une mise en contexte des évolutions observées.

Une note de synthèse qui reprend les conclusions croisées de chaque thème. En regard de cette vision actualisée, une proposition d'outils planologiques les plus pertinents est proposée.

La mise en débat public de la note de synthèse clôture ce processus de réflexion.

Enfin, la vision actualisée est soumise au Gouvernement pour qu'il puisse, le cas échéant, mandater perspective.brussels pour sa mise en œuvre.

2. AGENDA DE L'ATELIER N°4 - LOGEMENT ET SERVICES DE PROXIMITÉ

L'atelier s'est déroulé le 2/12/2021 entre 14h00 et 18h00 à l'espace Labo de Perspective.

Il s'est déroulé comme suit :

- > 14h00–14h15 – Introduction – Pierre Lemaire, Chargé de projet, Département Stratégie Territoriale, Perspective
- > 14h15-14h40 – Présentation globale des tendances et évolutions du logement dans le Quartier Européen – Annabelle Guerin, Chargée de Mission, Département Connaissance Territoriale, Perspective
- > 14h40–15h00 - Présentation des enseignements du Comité d'Experts 'Good Living' et du Comité Scientifique du Logement – Benoit Moritz, Fondateur du bureau MSA, Président du Comité Scientifique du Logement, membre du comité d'experts 'Good Living'
- > 15h00 – 15h20 – Présentation et historique du concept de ville de proximité - Benoit Moritz, Fondateur du bureau MSA, Auteur de l'étude 'Ville à 10 minute' pour la Ville de Bruxelles
- > 15h20 – 15h45 : Présentation globale des tendances et évolutions des services de proximité dans le Quartier Européen – Elisa Donders et Andreas De Mesmaeker, chargés de mission, Département Connaissance Territoriale, Perspective
- > 15h45 – 16h05 : Présentation des tendances et évolutions du commerce dans le Quartier européen – Dylan Baras, Project Manager, Up-City
- > 16h05 – 16h20 : Pause
- > 16h20 – 17h45 : Tables rondes
- > 17h45 – 18h00 : Clôture

Ont été invité à l'atelier les personnes suivantes : Sophie de Crombrugghe (Ville de Bruxelles), Tin Meylemans (Ville de Bruxelles), Anne Winterberg (Commune de Saint-Josse), Agathe Boisseau (commune d'Ixelles), Astrid Lassoie (commune d'Etterbeek), Yves van de Castele (Réfèrent Logement), Géraldine Lacasse (BMA), Jean-Pierre Boublal (CEOI), Philippe Jelli (Urban), Marie Poupe (BE), Fabienne Saelmakers (BE), Fran Verwimp (HUB), Patrick Struelens (Visit), Christiane Gerlach-Schröder (OIB), Carlo Chemaly (OIB), Thomas de Bethune (CE), Lukas Meeth (JRC), François Gabriel (PE), Jean-Pierre Brouhon (ACCJM), Marco Schmitt (Coordination Bxl-Europe), Alain Deneef (FQE), Barbara Bentein (GAQ).

3. RESUME DES PRESENTATIONS

Les présentations des experts se trouve en annexe de la note.



3.1. DYNAMIQUES RESIDENTIELLES ET OFFRE DE LOGEMENT

Résumé de l'exposé d'Annabelle GUERIN – Voir la présentation en annexe 2

3.1.1. Evolution et bilan (2008-2021)

3.1.1.1. Les ambitions du Schéma directeur en terme de logements

Le Schéma directeur de 2008 pour le Quartier européen visait en priorité le développement d'une mixité fonctionnelle, via notamment la création de logements et d'équipements.

Il s'agissait en particulier de :

- > renforcer la chaussée d'Etterbeek en tant que lien entre les quartiers résidentiels de Saint-Josse et d'Ixelles et développer de nouveaux projets de logements rue de la Loi, rue Wiertz, avenue du Maelbeek et chaussée de Wavre ;
- > faire de la Chaussée d'Etterbeek, un pôle majeur de logements et d'équipements collectifs avec des projets comptabilisant près de 1.000 logements ;
- > faire du quartier européen un quartier vivant jour et nuit croisant activités tertiaires, habitat, équipement publics et commerces ;
- > sauver certains ateliers d'artistes et en construire de nouveaux.

Plus spécifiquement pour le logement, les pouvoirs publics communaux et régionaux prévoient de soutenir *le logement conventionné et le logement social partout où c'est possible dans de bonnes conditions d'habitabilité.*

Le schéma directeur n'était par ailleurs *pas opposé à l'édification de tours pour autant que celles-ci ne nuisent pas à l'habitabilité du quartier (ensoleillement, ombre portée, microclimat...)*. Ceci dit, cette position a été remise en question lors des ateliers participatifs organisés en décembre 2021 (atelier 1 Forme urbaine et patrimoine).

Enfin, le Plan d'urbanisme local (PUL) de la rue de la Loi postulait *une redistribution des volumes constructibles existants et futurs de telle manière à permettre des bâtiments hauts en compensation de la création de davantage d'espace public au sol. Le projet portait sur la création de 186.000 m² de nouveaux logements, de 73.000 m² de commerces et équipements publics et la réduction de 85.000 m² de bureaux ainsi qu'un tissu urbain plus perméable.*

3.1.1.2. Une production immobilière très spécialisée

Une dynamique résidentielle récente (2010-2015)

La période de 1980 à 2000 a connu une importante chute du logement, laissant la place à une zone davantage marquée par la fonction bureau.

A partir de 2005, la situation évolue vers un léger accroissement du nombre de logements (et comme indiqué dans le point 3.1.1, d'un accroissement de la population). En prenant le nombre de ménages comme équivalent au nombre de logement, on constate en effet une remontée timide mais réelle du

nombre de ménages/logement (cf. figure 1) depuis 2005 : représentant 0,97% en 2005 par rapport au total de la Région, ils représentent 1% en 2019. La plus forte progression a lieu dans le Quartier européen (secteur statistique).

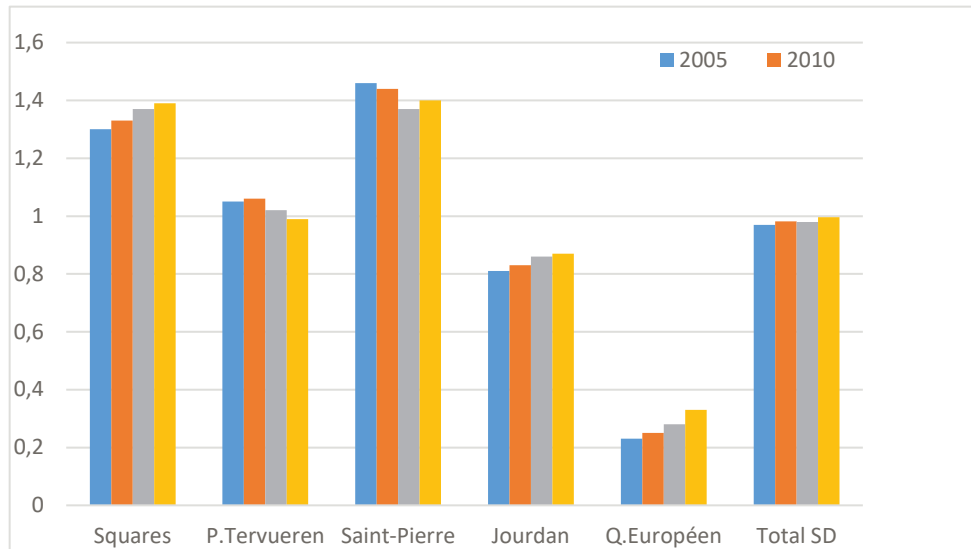


Figure 1 : Proportion de ménages par rapport au total de la Région (source : Monitoring des quartiers, IBSA 2019)

Depuis 2008, on dénombre 1.600 logements classiques ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé.

Cette production se répartit sur différentes périodes (cf. figure 2) : une première période globalement creuse jusqu'en 2010, malgré quelques pics, avec 200 et 300 logements octroyés en 2004 et 2006. S'en suit un « boom » de la production jusque 2014, avec entre 200 et 300 logements octroyés par an puis à nouveau une baisse. Les 267 nouveaux logements octroyés en 2019 présagent peut-être d'une reprise de la dynamique pour les prochaines années.

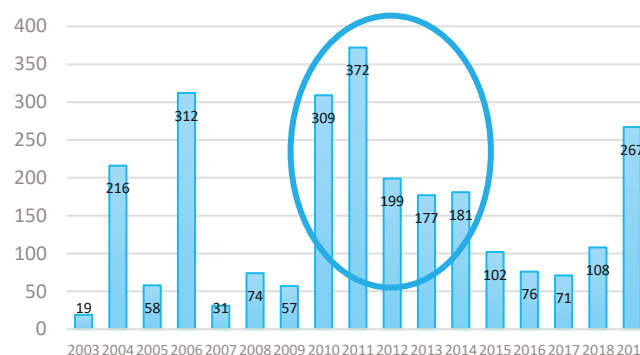


Figure 2 : Nombre de logements octroyés, Observatoire des permis logement, N°9.01, perspective, 2019

Comme prévu dans le Schéma directeur, les projets de logement se sont largement implantés dans le Quartier européen (secteur statistique), le long de la Chaussée d'Etterbeek et de l'Avenue du Maelbeek (cf. figure 3).



Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

Origine	Nom du projet	Programme (m²)	Etat / Survit
D3	Linden 1	4 000 m²	Réalisé
D3	Eurovillage	24 000 m²	Réalisé
D3	Forté Des Mams	12 000 m²	Réalisé
D3	Isalie	4 720 m²	Réalisé
D3	Godechaffe	10 000 m²	Réalisé
Juste Lipse	Van Maender	32 700 m²	En cours
Juste Lipse	Comines-Froissart	10 800 m²	Réalisé
Lex 2000	Allée des Châtaignes	6 213 m²	Réalisé
Lex 2000	Archevêque	2 603 m²	Réalisé
Initiative publique	Maelbeek 21	2 000 m²	Etude en cours
Initiative publique	Beiland 66	1 600 m²	Réalisé
TOTAL		198.526 m²	

Logements – Initiatives privées

Nom du projet	m²	Développeur	Etat	Zone concernée
Ch. Etterbeek 64-66	6 000 m²	Durieux	En cours	/
Retour de	2 500 m²	Lipson	En cours	/
Leopold Village (+ 8 000 m² (Sole)	10 000 m²	Thomast Group	Réalisé	/
Comines-Froissart	10 000 m²	Foncière du Parc	Réalisé	10 800 m²
Bloc 533 (+ 10 000 m² autres fonctions)	12 600 m²	Alfrin	Réalisé	/
Jourdan	1 500 m²	Solicon	Réalisé	/
Aleonor	9 300 m²	Aleonor	Etude en cours	/
Lungstone 1	16 000 m²	Continamo	En cours	/
TOTAL	84.600 m²			

européen, Etude de définition Quartier européen, ADT 2017²

D'un point de vue quantitatif, on peut conclure que les objectifs de production, en m² de logement, prévu par le schéma directeur ont été rencontrés : 167.000 m² de logements neufs ont en effet été créés ou sont en cours de finalisation (110.000 m², via compensations, charges d'urbanisme et quelques initiatives publiques communales (seulement 40 logements) et 58.600 m², réalisés par le secteur privé.

La production est donc quasi exclusivement issue du privé (cf. figure 4), dont à plus de 90% par des sociétés privées pour le Quartier européen.

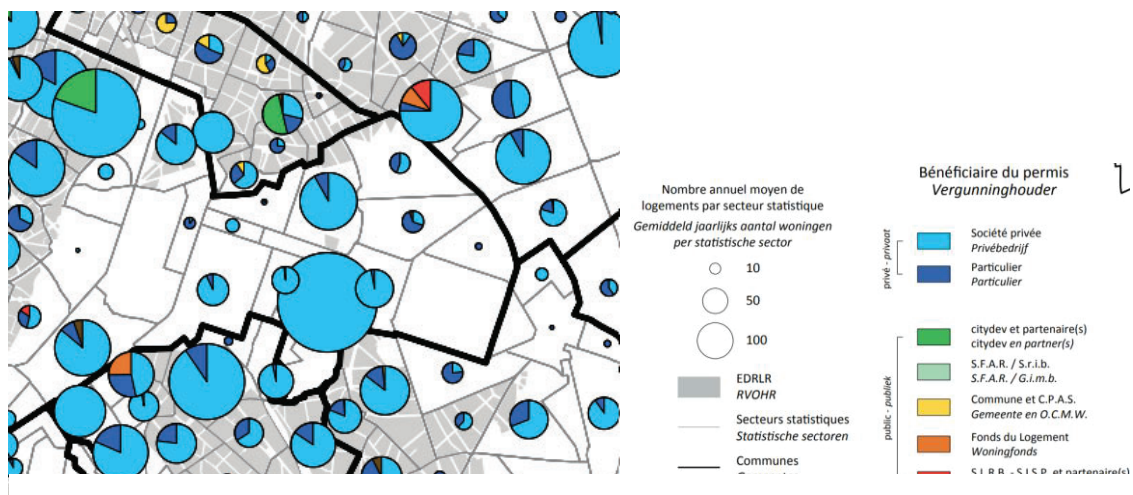


Figure 4 : Nombre de logements octroyés par type d'opérateurs. Observatoire des permis logement, n°3, Urban.

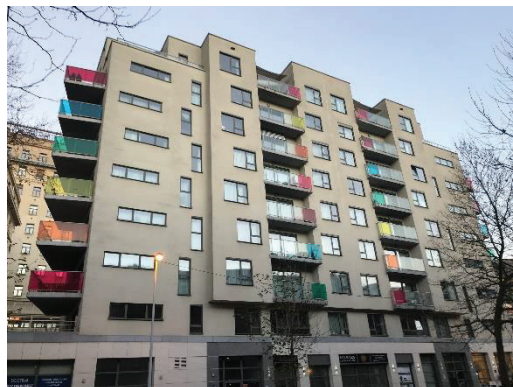
Une offre de logement peu variée

En termes de typologie de logement, on constate clairement un important manque de diversité, voire une hyperspécialisation de l'offre.

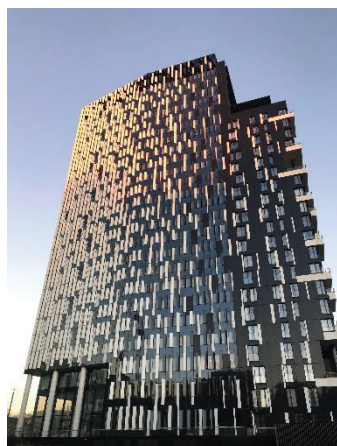
On retrouve principalement des opérations d'immeubles neufs de grande taille (de minimum 4 niveaux jusqu'à des tours de plus de 10 étages, cf. illustrations ci-dessous). La moitié des opérations comptent plus de 100 logements et sont principalement composées de logements classiques de standing.



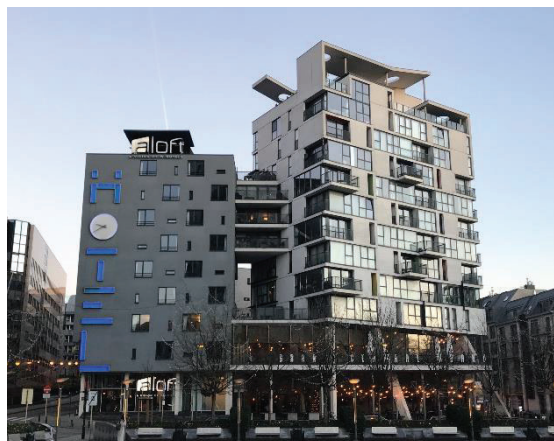
Eurovillage, Rue Godecharle, Bruxelles
©perspective/Annabelle Guérin



64 Chaussée d'Etterbeek, Bruxelles
©perspective/Annabelle Guérin



Atenor, d'Etterbeek, Etterbeek
©perspective/Annabelle Guérin



Leopold village, Place Jean Rey, Bruxelles
©perspective/Annabelle Chaussée Guérin



Malgré quelques réalisations, le POT est aussi caractérisé par un important manque de logements collectifs¹, destinés en particulier aux étudiants (cf. figures 5 et 6) mais aussi aux séniors.

Seule une dizaine de résidences estudiantines (dont l'agrandissement de la résidence universitaire existante Marie Haps) a été produite ces 5 dernières années, alors que la zone est un lieu de résidence des étudiants (la Haute école Leonard de Vinci s'y est installée récemment).



Figure 5 : Logements collectifs par type autorisés 2013-2018, Observatoire des permis logement, n° 9.01, perspective, 2019

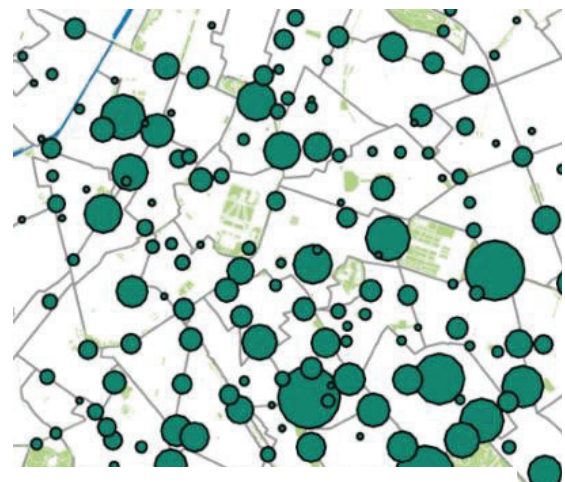


Figure 6 : Lieu de résidence des étudiants, Etude sur la Vie étudiante, ADT 2016

Face à ce manque de diversité dans l'offre de logement, les étudiants se retrouvent sur un marché locatif non adapté à leurs besoins. Le même problème se pose pour les stagiaires européens. On dénombre en effet 2.000 stagiaires par an dans le Quartier européen. Ces stagiaires demeurent en moyenne seulement cinq mois dans la zone. Ils arrivent là aussi sur un marché locatif privé trop contraignant, avec par exemple une garantie locative trop élevée, des baux inadaptés, etc.

Pour pallier cette situation, les étudiants et stagiaires investissent et transforment souvent des maisons unifamiliales, qui ajoute une pression sur le marché de ce type de biens, déjà limité.

Les surfaces de logements proposées dans ces opérations immobilières ne permettent pas non plus de répondre aux besoins variés des populations locales. Les logements sont principalement de petite taille : avec 50% de logements 2 chambres dans le POT.

¹ On entend par logements collectifs, des résidences proposant plusieurs logements pour des populations ciblées, à savoir les séniors ou les étudiants

De nouvelles tendances de production (2015-2021) ?

Aujourd'hui, la dynamique immobilière se poursuit et plus de 30.000 m² de logements sont prévus (cf. figure 7).

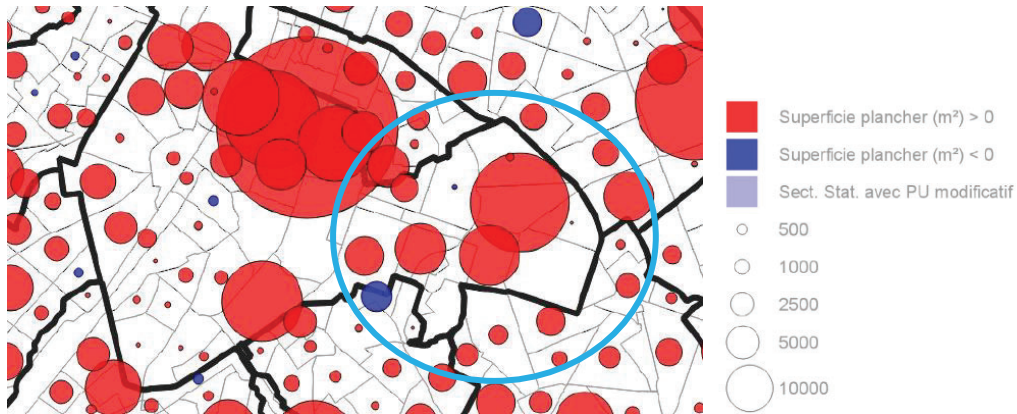


Figure 7 : Superficies plancher autorisées, 2018-2019, Permis d'urbanisme 2018 et 2019, perspective 2020

Dans cette production, on peut noter l'émergence de nouvelles tendances tandis que d'autres s'intensifient.

C'est le cas pour la reconversion des bureaux en logement. A partir de 2015, les reconversions de bâtiments existants vers le logement prennent plus d'ampleur, en particulier de bureau, vu l'offre existante dans la zone, mais aussi d'activités productives, d'équipements et de certains hôtels (cf. figure 8).

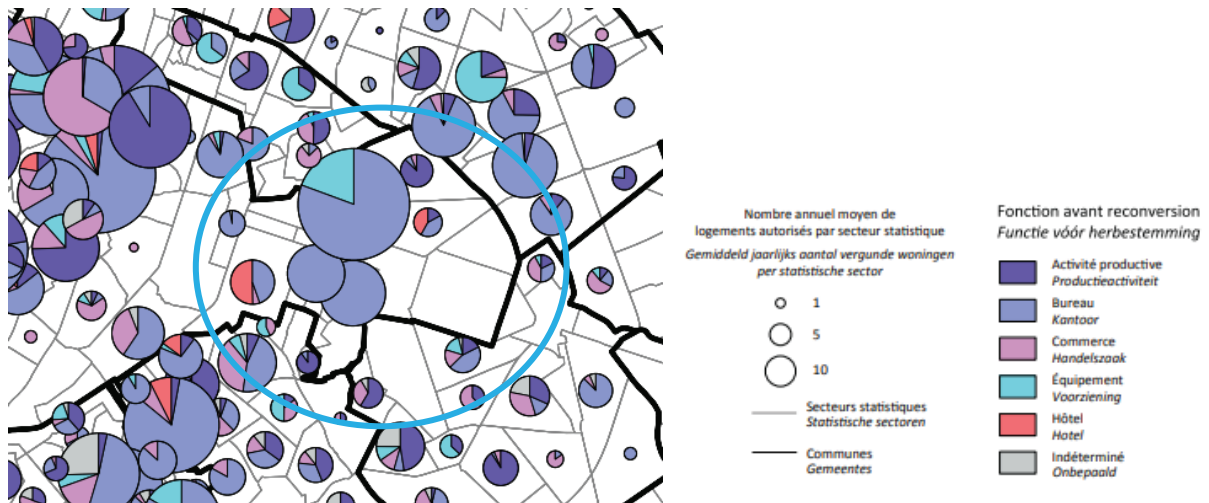


Figure 8 : Nombre de logements autorisés selon la fonction d'origine, Observatoire des permis logement, n°3, Urban, 2014

On constate par ailleurs :

- > des projets qui restent concentrés dans le quartier Européen mais aussi dans le quartier Squares ;
- > de plus petites opérations par rapport aux années précédentes, inférieures à 100 logements ;

- > une intensification de la transformation de maisons unifamiliales en logement, dont une opération de construction d'un immeuble de 62 logements sur l'emplacement de plusieurs maisons unifamiliales et une opération de construction de 85 logements via la démolition de 4 maisons unifamiliales) ;
- > le développement de projets de Coliving (plutôt de standing) avec des immeubles à partager comprenant des espaces et des services communs.

3.1.1.3. Un manque structurel de logements abordables

Une absence de logements publics

Si l'offre privée de logement de standing a augmenté ces dernières années, il manque de manière persistante une offre en logements publics et d'autant plus à finalité sociale (en 2020 la Région comptabilise 11,2% de logements répondant à la définition de « finalité sociale »)

Elle est effectivement inférieure à 2% pour les logements issus des Organismes d'intérêt public (logements publics réalisés par les Communes, les CPAS, les Régies et le Fond du Logement) dans chaque quartier de la zone (cf. figure 9), ce qui équivaut à +/- 400 logements au total. Ces logements sont concentrés dans les quartiers Squares et Jourdan. Il en n'existe très peu ailleurs et particulièrement dans le Quartier européen.

On compte une centaine de logement AIS sur l'entièreté de la zone, dont une grande part est localisée dans le Quartier européen.

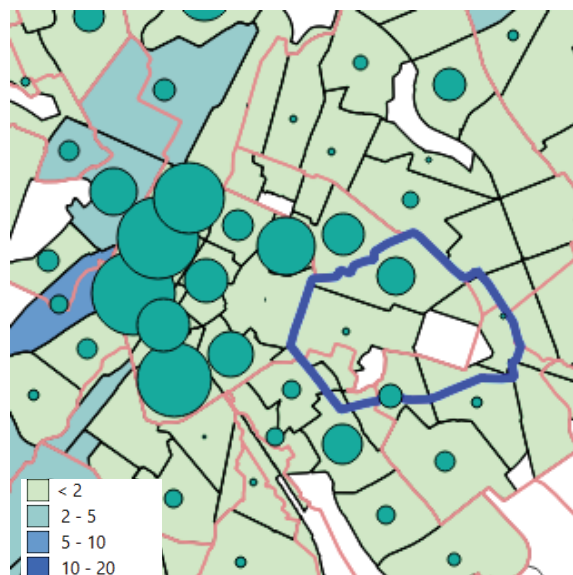


Figure 9 : Part des logements OIP et AIS /100 ménages et nombre de logements, Observatoire de Bruxelles Logement, 2017

On peut toutefois noter une légère croissance de cette production entre 2015 et 2017. On retrouve par exemple un projet emblématique, localisé Rue Wiertz (voir photo ci-dessous) qui propose un projet mixte combinant du logement modéré du Fond du logement et des ateliers d'artistes ainsi qu'une salle d'exposition.



Opération Rue Wiertz n°23
 ©perspective/Annabelle Guérin

L'offre en logement social est quant à elle quasi inexistante. Elle n'atteint pas les 3% en moyenne sur l'ensemble de la zone (cf. figure 10) et est nulle pour le Quartier européen. Une exception pour le quartier Jourdan qui atteint les 7% de logement social, mais dont les logements sont localisés aux frontières de la zone.

L'offre est aussi très faible pour le logement moyen, on compte seulement 45 logements Citydev.

L'offre de type CLTB ou autres habitats alternatifs est aussi inexistante.

Comme cela est précisé dans le PAD Loi, le manque de maîtrise foncière publique est évidemment une contrainte forte pour le développement de projets accessibles financièrement.



Figure 10 : Part du logement social / 100 ménages, Monitoring des quartiers, 2019

L'offre en logements publics est non seulement très faible mais aucun projet de logement public régional n'est actuellement prévu dans la zone, hors le Schéma directeur de 2008 prévoyait de soutenir ce type de production. On peut en noter quelques-uns aux frontières du POT : 6 logements sociaux et 3 logements moyens à Etterbeek, mais rien dans le Quartier européen (cf. figure 11).

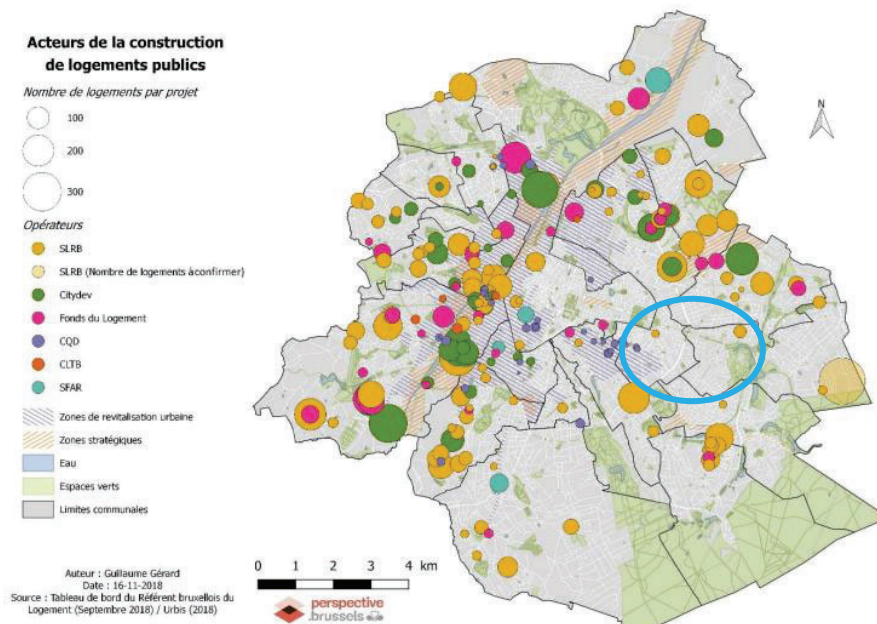


Figure 11 : Projets de logements publics selon les opérateurs, Monitoring des logements publics, 2019

Un quartier peu accessible où l'on ne s'installe pas

Les prix proposés à la location dans le POT figurent parmi les plus élevés de la Région. Il se situent autour de 900€ en moyenne pour l'ensemble des logements loués cf. carte ci-dessous à gauche) voire largement au-delà dans le Quartier européen et n'ont cessé d'augmenter depuis le début des années 2000 (cf. figures 12 et 13).

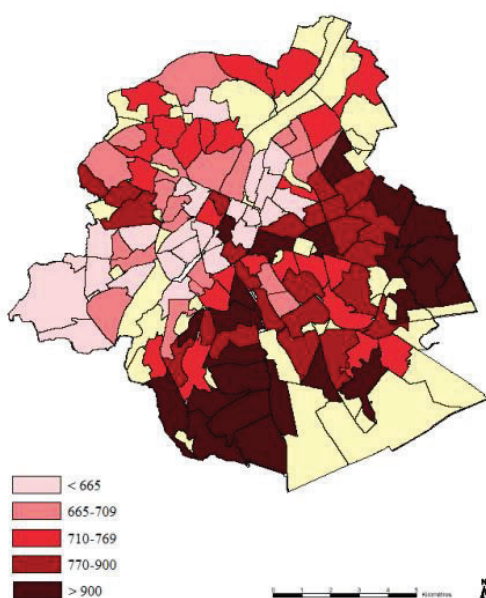


Figure 12 : Loyers mensuels moyens des logements (€), Observatoire de l'habitat, 2018

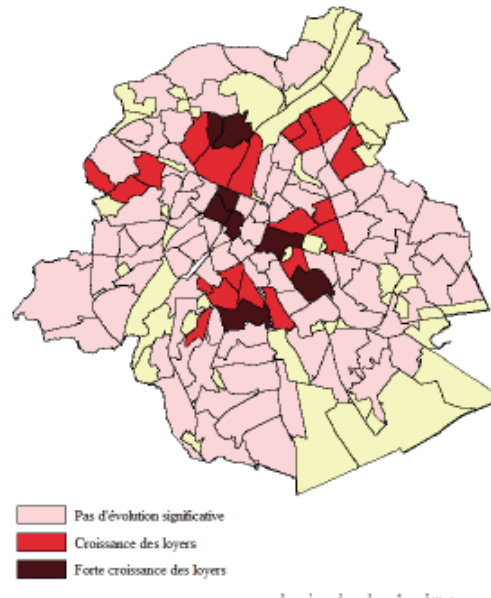


Figure 13 : Evolution des loyers mensuels moyens des logements (2004-2018), Observatoire de l'habitat, 2018

Les prix de vente sont aussi beaucoup plus élevés que dans le reste de la Région. L'achat d'un bien se situe autour de 3.800€ du m² dans la majorité des secteurs du POT (cf. figure 14).

Le taux de propriétaires dans la zone y est par conséquent très faible.

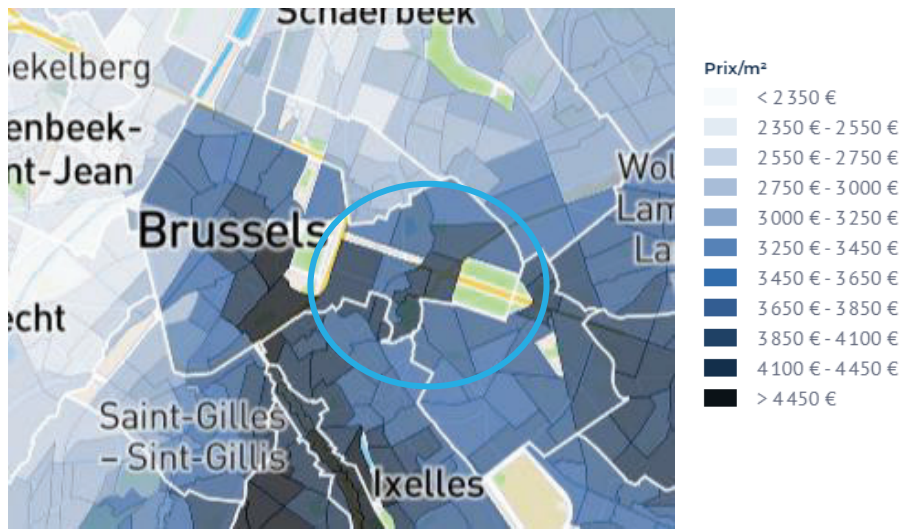
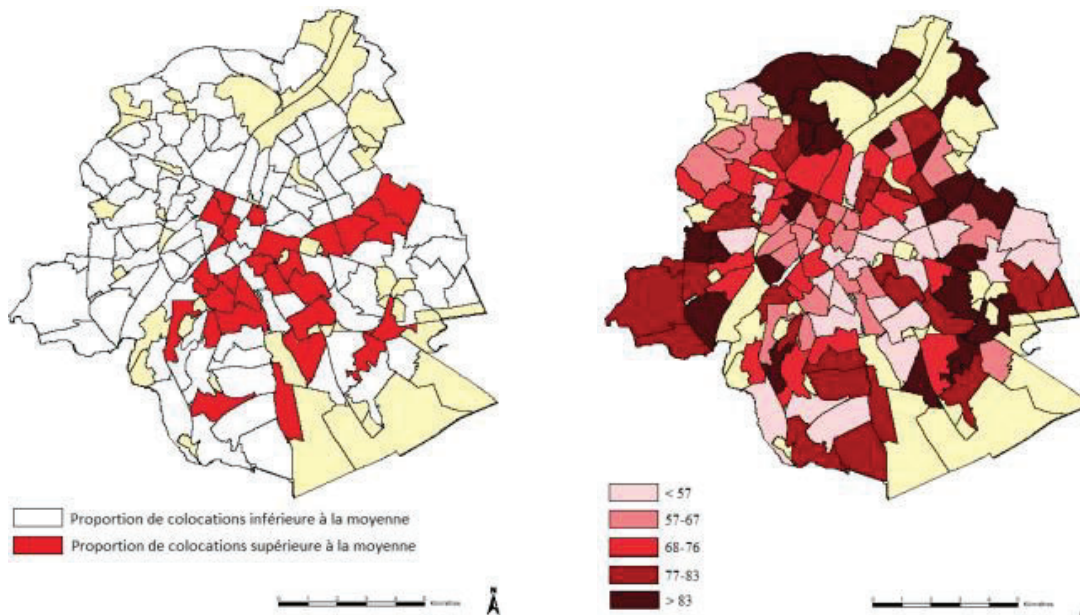


Figure 14 : Prix de l'immobilier au m², Immoweb, 2021

Comme dit plus haut, de nombreux logements sont loués en colocation (cf. figure 15), principalement pour les stagiaires européens et des étudiants. Cette proportion de colocation est supérieure à la moyenne régionale dans le Quartier européen et aux frontières d'Ixelles. Ceci s'explique évidemment par la proximité des institutions européennes, qui impacte fortement le coût à la hausse des logements.

La zone autour du Quartier européen est par conséquent un lieu où l'on se n'installe généralement pas pour longtemps. On voit sur la figure 16 ci-dessous qu'il y a un important turn-over dans la zone et notamment dans le quartier européen, où l'on demeure moins de 5 années.



En conclusion, nous pouvons dire que depuis une dizaine d'années, les évolutions connues dans le POT et en particulier dans le Quartier européen en matière de logement sont très ciblées. Malgré plusieurs

projets de logements, l'offre reste très spécialisée et principalement à destination des travailleurs des institutions européennes.

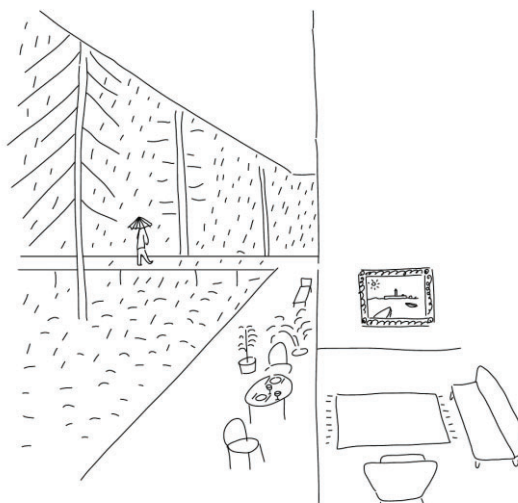
En résumé le POT est confronté à :

- > Une offre en logement encore trop faible en comparaison avec le reste de la Région et au regard des ambitions du Schéma directeur et de sa volonté de créer un quartier mixte, attractif et vivant ;
- > Des logements à majorité privés au coût trop élevé et en augmentation, que ce soit à la location ou pour accéder à la propriété ;
- > Des logements peu adaptés aux familles (beaucoup de 1 à 2 chambres), alors que l'on compte 14% de couples sans enfants et 16% de couples avec enfants dans le total des ménages et que l'IBSA a publié récemment des chiffres précisant que la taille des ménages augmente en région bruxelloise. De plus, l'arrivée de nouvelles familles est une garantie de mixité sociale pour les quartiers ;
- > Une offre peu variée alors que sont présents des profils de population différents dont des stagiaires, des étudiants mais aussi une population vieillissante ;
- > Une suppression/transformation des maisons unifamiliales au profit d'immeubles de logement ou de colocation qui impacte l'offre pour les familles.

Le Quartier européen souffre par ailleurs de plusieurs maux urbains : une mono-fonctionnalité, un manque d'équipements et de services, une présence trop marquée de la voiture, des espaces publics peu qualitatifs, etc. Ces multiples aspects le rendent peu attractif, malgré des évolutions récentes, et freinent une installation à long terme des habitants.

CSL

COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT



RAPPORT DES TRAVAUX
Version du 25/11/2020

‘Good Living’

Rapport de la commission d’experts

3.2. ENSEIGNEMENTS DU COMITE D'EXPERTS 'GOOD LIVING' ET DU COMITE SCIENTIFIQUE DU LOGEMENT

Résumé de l'exposé de Benoit MORITZ - Voir la présentation en annexe 3

Faisant suite au premier confinement de mars à mai 2021, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris la décision de mettre en place un Comité Scientifique Logement (CSL) en vue de réfléchir à l'impact que le Covid, et par extension le premier confinement, pouvait avoir sur la manière de concevoir le logement. Ce Comité Scientifique Logement s'est réuni à neuf reprises entre juillet et novembre 2021, et a déposé ses conclusions en décembre au Gouvernement bruxellois.

Il ressort de ses travaux une série de constats généraux et de recommandations relatives à la politique du logement à mener dans les prochaines années.

Parmi les constats, le Comité Scientifique a mis en avant le fait que la réflexion relative au logement devait s'inscrire dans trois formes de transition (la transition environnementale, la transition numérique et digitale, la transition post-Covid) et qu'il convenait de concevoir des évolutions dans le logement au regard de celles-ci. Le Comité a également fait le constat que la qualité de l'environnement habité avait été un facteur déterminant dans le vécu du premier confinement et que la pandémie avait remis à l'agenda des politiques publiques l'enjeu de l'accès à un logement décent pour l'ensemble de la population bruxelloise. La pandémie a également rappelé la fonction première de l'architecture, c'est-à-dire la mise à l'abri des personnes en vue de les protéger des intempéries, des vagues de chaleur, mais / et aussi des pandémies.

Les recommandations produites par le CSL ont porté tant sur des aspects de gouvernance dans la politique du logement que sur des aspects architecturaux, ou plus généralement de connaissance de la situation du logement en Région de Bruxelles-Capitale. Plus fondamentalement, la recommandation générale du CSL a consisté dès lors à promouvoir l'accès de tous les Bruxellois à un logement décent comme une réponse aux crises actuelles et potentielles, et que pour ce faire il convenait de mobiliser tout azimut des dispositifs de production et de rénovation de logements.

Aucune recommandation des travaux du CSL ne concerne directement le quartier européen mais un certain nombre d'entre elles pourraient trouver particulièrement leur sens dans ce territoire. Parmi celles-ci citons :

- > La proposition d'implémenter dans tout document de planification territoriale des clauses garantissant la production de logements abordables ;
- > La nécessité de concevoir à l'échelle des quartiers (dans la cadre de la ville des 10 minutes) des centralités locales présentant une offre de commerces et d'équipements, avec une attention particulière pour les commerces d'alimentation saine et les équipements liés à la santé, aux soins et au sport ;
- > Le fait de concevoir les espaces de distribution/circulation comme des lieux de qualité stimulant la vie collective dans les immeubles ;
- > Le fait de privilégier des logements à double orientation (y compris dans le cadre de transformations d'immeubles de bureaux en logements) de manière à favoriser la ventilation naturelle ;

- > L'aménagement des espaces publics de manière à pacifier le rapport du logement à son environnement, en particulier de manière à établir un contact visuel de tout logement avec un espace vert extérieur ;
- > Etc.

Le Gouvernement bruxellois a pris acte des recommandations du rapport du CSL en janvier 2021 et a demandé aux administrations compétentes de les implémenter.

Ces réflexions ont trouvé un écho et une prolongation dans le cadre de la réflexion relative à la réforme du RRU (Good Living).

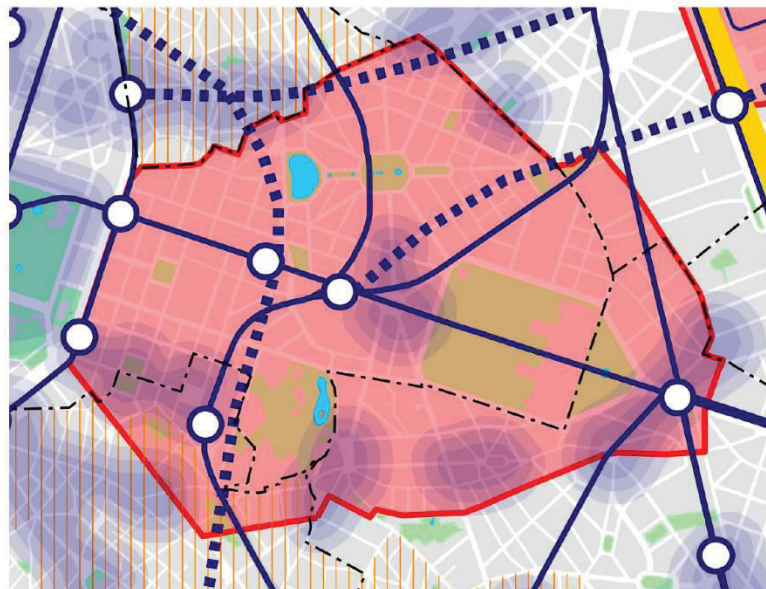
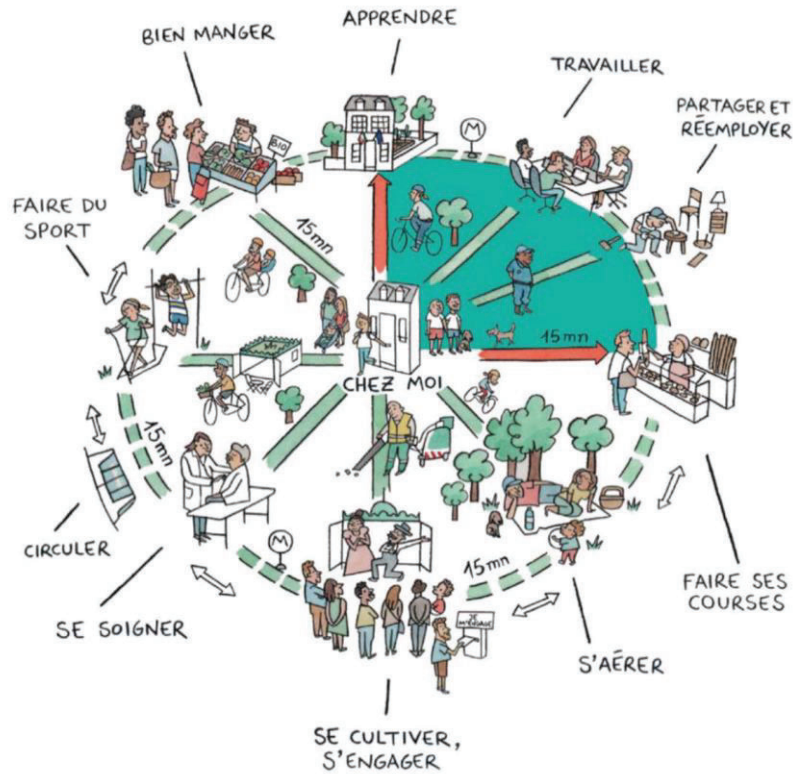
Le rapport du CSL est disponible sur ce lien :



https://perspective.brussels/sites/default/files/csl_fr_def2.pdf

Le rapport du groupe de travail Good Living est disponible sur ce lien :

<https://urban.brussels/fr/news/good-living>





- | | |
|----------------------------------|---|
| Noyau d'identité locale | Lokale identiteitskern |
| Noyau d'identité locale existant |  Bestaande lokale identiteitskern |
| Noyau d'identité locale à créer |  Te creëren lokale identiteitskern |

3.3. CONCEPT ET HISTORIQUE DE LA NOTION DE VILLE DE PROXIMITÉ

Résumé de l'exposé de Benoit MORITZ - Voir la présentation en annexe 4

Par sa nature fortement restrictive au niveau des déplacements, le premier confinement de mars à mai 2020 a contraint les Bruxellois à expérimenter sous la contrainte une forme d'urbanisme de la proximité. En effet, les déplacements étant strictement limités en distance à partir du domicile, les Bruxellois ont été contraints de pourvoir à leurs besoins (alimentaires, sportifs, de loisirs, etc) à partir de l'offre existante dans un contexte proche. Cette situation de contrainte a permis à tout un chacun d'identifier l'offre existante, et en négatif, les besoins non rencontrés (en commerces, équipements, espaces verts, etc).

Cette situation rentre en résonance avec la notion de « ville du quart d'heure » diffusée depuis 2016 par C.Moreno, et qui en a fait un sujet de campagne, à l'occasion des élections municipales de Paris qui ont eu lieu au premier semestre 2020, presque de façon concomitante au premier confinement.

Dans la deuxième édition du « livre Blanc de la Ville du Quart d'heure », Moreno constate d'ailleurs que « le covid19 a résolument confirmé et accéléré la mise en œuvre de la ville du quart d'heure dans de nombreuses villes, grâce à la redécouverte de la proximité, l'usage de mobilités actives ou encore le renforcement du lien social ».

La notion de « ville du quart d'heure », dans son développement théorique, envisage la nécessité de pouvoir disposer, à proximité de chez soi (à moins d'un quart d'heure, à pieds, ou en vélo), d'une série de services (les « fonctions sociales ») venant en appui de l'habitat en ville. Moreno identifie six catégories de « fonctions sociales » (le travail, l'approvisionnement, le soin, l'apprentissage, les loisirs, les fonctions supports du logement) et quatre éléments pour fabriquer la ville de courte distance (la densité, la proximité, la mixité, l'ubiquité).

Si dans son application, concrète, la « ville du quart d'heure » demande encore à être développée au niveau de sa traduction spatiale, elle rentre dans la tradition des réflexions urbanistiques menées depuis le début du XXème siècle autour de la notion de polarité et d'accès à des services. La « ville du quart d'heure » procède d'une évolution de cette tradition dans le sens où elle part d'une approche « usager centrée » qui induit au niveau de sa formalisation un développement plutôt de nature isotropique, au départ du logement.

En Région de Bruxelles-Capitale, les réflexions sur l'articulation des services au logement se sont incarnées sous différentes formes, que ce soit les cités-jardins au début du XXème siècle, les unités de voisinages résidentielles développées dans les années 1970 dans la deuxième couronne bruxelloise, ou encore dans l'urbanisme de la proximité implicite aux politiques de revitalisation urbaine (Contrat de Quartier, Contrat de Rénovation Urbaine, etc).

Récemment, le projet de ville du Plan Régional de Développement Durable proposait la structuration de l'armature territoriale bruxelloise autour de 130 noyaux de proximité, appelés « Noyaux d'Identité Locale », se développant au sein des 145 quartiers identifiés au sein du Monitoring des quartiers.

Les NIL's sont définies de la manière suivante :

« Les noyaux d'identité locale – NIL sont l'élément structurant de la ville de proximité. Repérés sur une carte du PRDD, ils répondent à plusieurs critères, pas forcément cumulatifs, en fonction de plusieurs logiques complémentaires :

> Centres anciens définis par le Plan régional de développement de 1995 ;

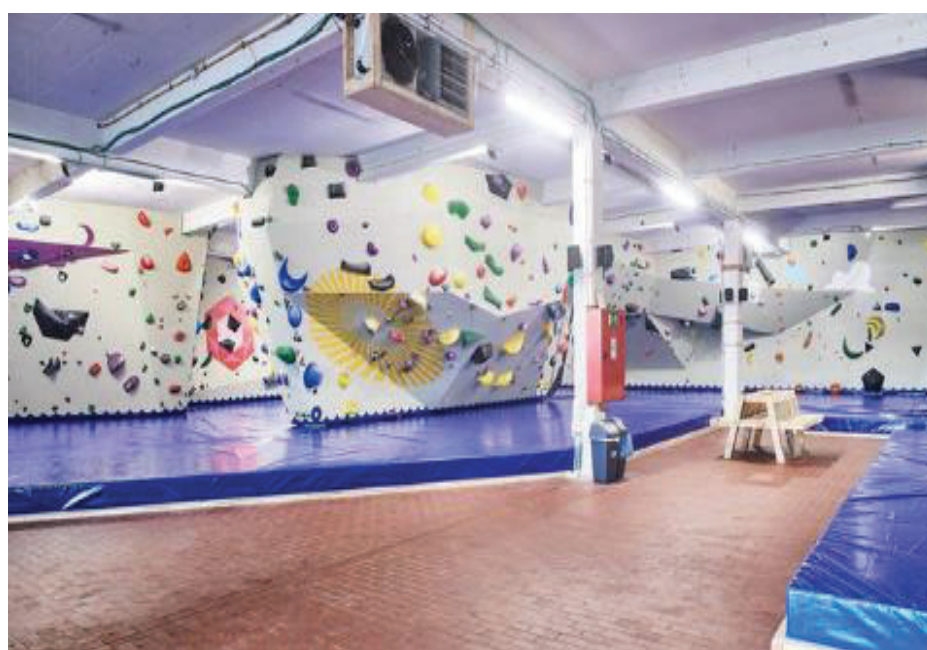
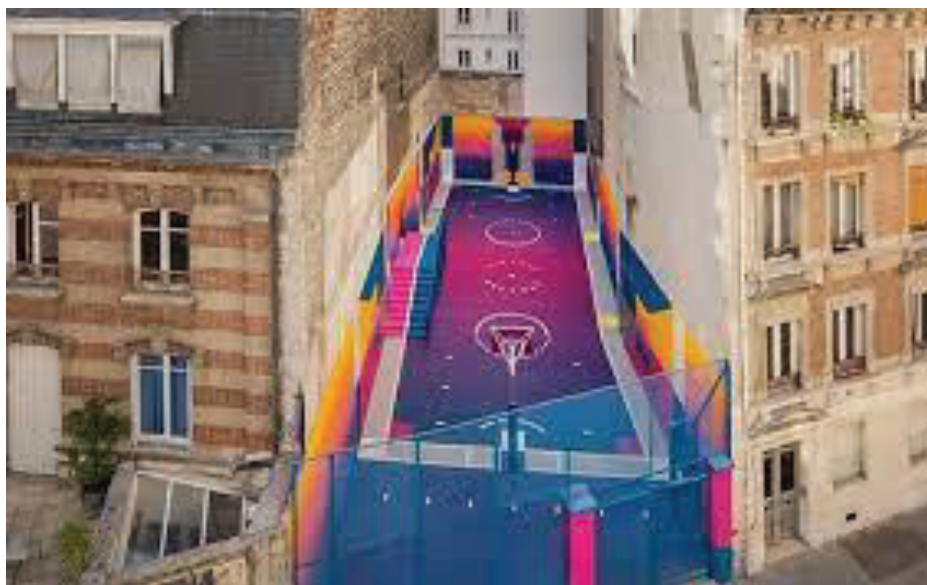


- > *Coeurs de liserés de noyaux commerciaux ;*
- > *Lieux où se tiennent les marchés ;*
- > *Présence d'équipements importants ou d'ensemble d'équipements ;*
- > *Présence de la maison communale ;*
- > *Espace public ou espace vert important en termes d'usage par les habitants ».*

Le premier confinement et l'urbanisme de proximité contraint par celle-ci ont remis la notion de NIL à l'agenda du débat urbain. **Une réflexion quant à la mise en place d'un outil d'activation / de structuration / d'opérationnalisation, devrait impérativement être menée pour donner un sens concret à cette notion.**

Plusieurs NIL's sont localisés au sein du quartier européen : le long de la rue du Luxembourg, au rond-point Schuman, à la place Jourdan, à la place Van Meyel, à la rue des Tongrès / avenue des Cèltes. D'autres NIL's sont situés juste en bordure du périmètre du quartier européen, à la place des Chasseurs Ardennais, à la place Saint-Josse. Cette armature constitue une première base de réflexion sur la structuration des services et équipements à l'endroit des places publiques. Elle devrait être complétée par une structuration des autres fonctions supports identifiées par Moreno et que les NIL's ne prennent pas en compte telles que la qualité d'accès aux espaces verts, aux infrastructures d'enseignements, de soins, aux équipements sportifs, etc.





3.4. TENDANCES ET EVOLUTIONS DES SERVICES DE PROXIMITÉ ENTRE 2008 ET 2021

Résumé de l'exposé de Elisa DONDERS et Andreas DE MESMAEKER – voir la présentation en annexe 5

3.4.1. Diagnostic et évolutions

3.4.1.1. Bien-être et équipements de santé

Quel est l'état de l'offre d'équipements sociaux et sanitaires du périmètre ? Dans ce qui suit, nous nous intéressons d'abord aux établissements pour personnes âgées en distinguant les établissements d'hébergement, les établissements de soins et les établissements sociaux. Nous nous intéressons ensuite à l'offre des formations sanitaires et plus précisément des formations sanitaires primaires et secondaires.

3.4.1.2. Equipements pour seniors

Soins résidentiels pour personnes âgées

Au sein du périmètre, l'offre de maisons de repos et maisons de repos et de soins est plus limitée par rapport à certains quartiers de la première (par exemple, Hôpital Etterbeek-Ixelles) et de la deuxième couronne (par exemple Paduwa) (Figure 1). Cependant, depuis l'Ordonnance du 13 juillet 2017, il existe un moratoire sur la création de nouveaux lits dans les maisons de repos pour personnes âgées (ROB) et les maisons de repos et de soins (RVT) en Région bruxelloise.

L'offre de logements alternatifs pour les personnes âgées (logements adaptés, logements participatifs, logements intergénérationnels) **est très limitée**, tant dans le périmètre que dans les quartiers environnants (Figure 2). Certains logements alternatifs comme Entre Voisins (Abbeyfield) et Le Jardin du Béguinage sont situés sur la commune d'Etterbeek, au sud du périmètre.



Figure 1 : Rusthuizen, rust- en verzorgingstehuizen en serviceflats (2021)

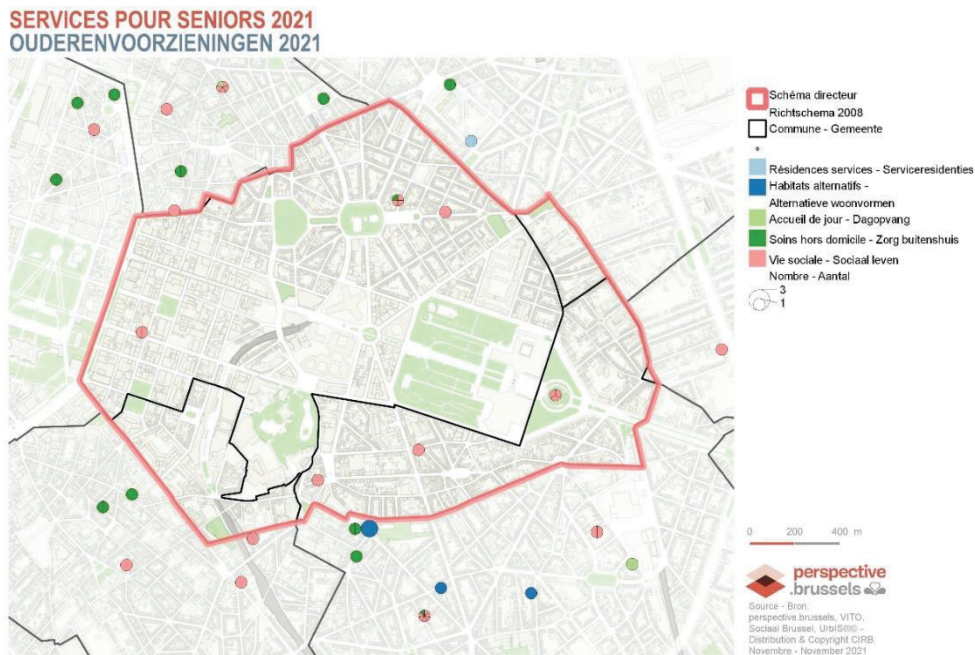


Figure 2 : Equipements pour seniors (2021)

Soins à l'extérieur

Les besoins en soins et le recours aux soins augmentent avec l'âge². Pour les personnes âgées de 65 à 79 ans, les services qui dispensent des soins à l'extérieur du domicile sont importants car ce groupe d'âge est encore mobile et dispose encore d'un degré d'autonomie important. Les soins à domicile sont surtout importants pour les plus de 80 ans, car ce groupe d'âge est moins mobile. Les services importants qui offrent des soins à l'extérieur du domicile sont la physiothérapie, les soins infirmiers, l'orthophonie, la pédicure et la manucure, mais aussi les centres de soins de jour et les centres de jour pour personnes âgées.

A l'intérieur du périmètre, il y a un manque généralisé de services offrant des soins hors domicile (Figure 2). Ces installations sont principalement situées au nord (Saint-Josse-ten-Node et Schaerbeek) et au sud du périmètre (Ixelles et Etterbeek).

La vie sociale des personnes âgées

Les équipements de loisirs sont importants pour la cohésion sociale et le bien-être des personnes âgées. Par exemple, restaurants sociaux, activités intergénérationnelles, sports pour personnes âgées, cours pour personnes âgées, etc.

Dans le périmètre se trouvent quelques équipements sociaux et de loisirs pour personnes âgées, tels que le centre communautaire De Maalbeek et Buurthuis Noord Oost (Figure 2). Cependant, la plupart des installations sont concentrées en dehors du quartier européen : au sein du pentagone et dans les communes de Sint-Jost-ten-Noode, Schaerbeek, Ixelles et Etterbeek.

² Doekhie K., D., e.a. (2014). Ouderen van de toekomst, verschillen in de wensen en mogelijkheden voor wonen, welzijn en zorg. nivel.

3.4.1.3. Equipements de santé de 1° et 2° ligne

Soins de première ligne

Les établissements de soins primaires sont les établissements que les résidents consultent initialement pour la prévention ou le traitement d'un problème médical particulier.

Il y a une pénurie de médecins généralistes dans les secteurs statistiques Squares et Européen. En 2017, on comptait respectivement 0,74 et 0,78 médecins généralistes pour 1000 habitants dans ces quartiers (Figure 3), ce qui est inférieur à la norme fédérale de 0,9 médecins généralistes pour 1000 habitants.

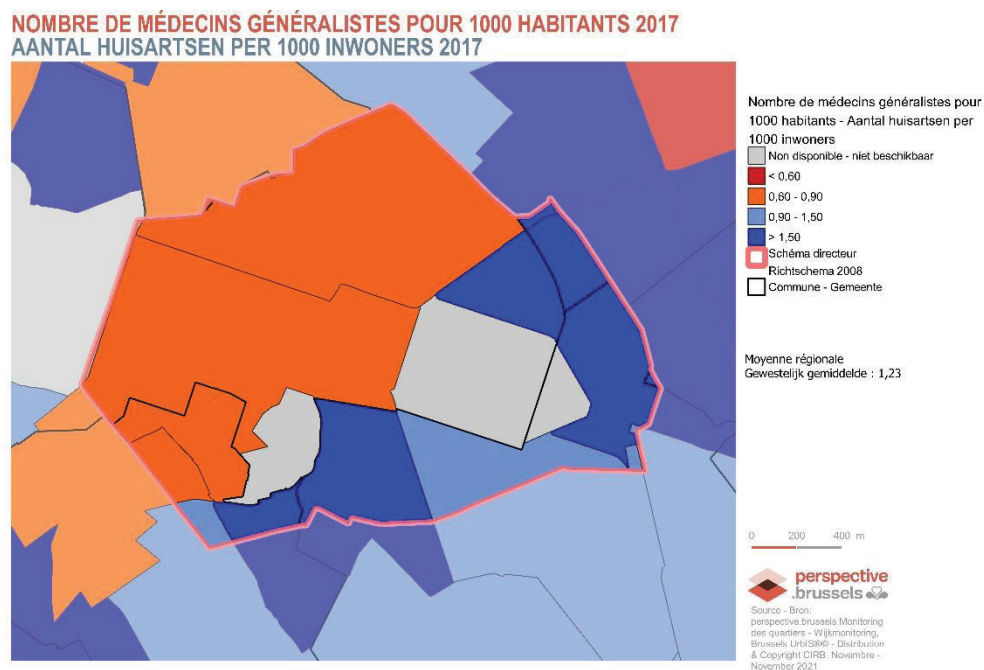


Figure 3: Nombre de médecins généralistes pour 1000 habitants (2017)

Outre les médecins généralistes, les infirmières, les physiothérapeutes et les orthophonistes jouent également un rôle important dans les soins primaires. De tels services paramédicaux de première ligne ne sont pas présents dans le périmètre (Figure 4). Ces installations sont principalement concentrées dans les communes de Sint-Josse et de Schaerbeek. L'éventail des équipements de promotion de la santé tels que les activités liées au bien-être et à la prévention est également très limité à l'intérieur du périmètre (Figure 4).

L'offre d'établissements de soins primaires est insuffisante dans le périmètre. Il y a pénurie de médecins généralistes dans les quartiers Squares et Européen et l'offre de services paramédicaux de première ligne et d'équipements de promotion de la santé est insuffisante sur l'ensemble du périmètre.

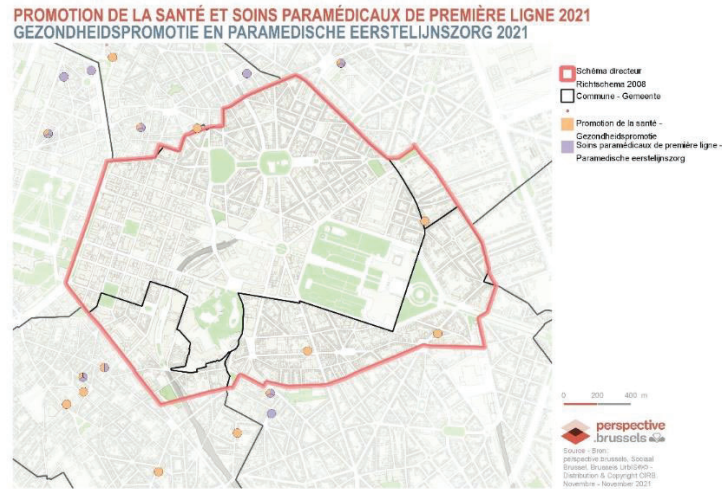


Figure 4 : Structures de soins de santé primaires et services de promotion de la santé (2021)

Soins de seconde ligne

Par établissements de deuxième ligne, on entend tous les services qui nécessitent une référence. Cela concerne spécifiquement les spécialistes des hôpitaux généraux.

La figure 5 montre l'emplacement des hôpitaux généraux à l'intérieur ou autour du périmètre. L'Europe Hôpital Saint-Michel est situé à l'est du périmètre dans la rue de Linthout. Jusqu'à récemment, le Centre Médical du Parc Léopold était situé rue Froissart, mais depuis 2020 ce centre est logé rue du Trône 100 sur la commune d'Ixelles (sud-ouest du périmètre).

L'offre d'établissements de deuxième ligne est suffisante, étant donné que les hôpitaux généraux ont une zone d'intervention supra-locale.



Figure 5 : Hôpitaux généraux (2021)

3.4.1.4. Equipements petite enfance et enseignement

Le **taux de couverture en lieux d'accueil global pour la petite enfance** des quartiers signalés (1,34) se situe bien au-dessus de la moyenne régionale (0,41) (Figure 6).

Néanmoins **seul 15% des places en milieu d'accueil en 2019 sont des places accessibles à tous et dont le tarif est lié au revenu** ; ce qui est très largement inférieur à la moyenne régionale (59 %).

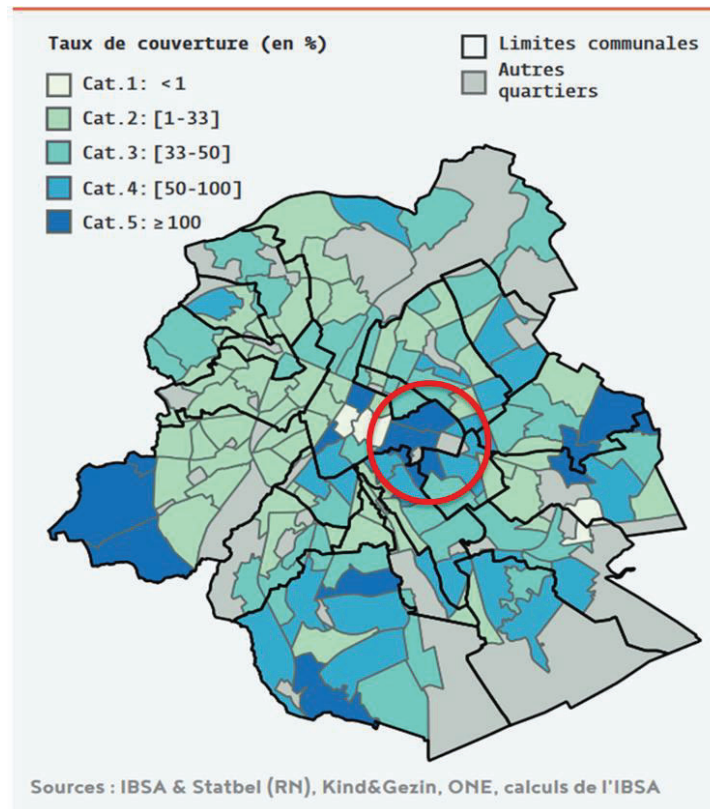


Figure 6 : taux de couverture petite enfance

A l'horizon 2025, il y aurait globalement un très large surplus de places en milieu d'accueil dans cette zone (+1.764 places), toujours en regard du taux à atteindre correspondant à la moyenne régionale de 2019 (soit un taux de couverture global de 41%). On pourrait estimer qu'une (grande) partie de ces places d'accueil sont destinés aux travailleurs de la zone et non aux habitants (par exemple des crèches de l'union européenne pour son personnel).

Enseignement primaire : Concernant le périmètre autour du Quartier Européen, il ressort du tableau (tableau 2) qu'il y aurait globalement un important surplus de places scolaires dans l'enseignement fondamental en 2030 (+2.894 places). Les déficits de places des quartiers « Jourdan » (-507) et dans une moindre mesure du « Quartier Européen » (-115) qui persisteraient en 2030 devraient être largement compensés par le surplus d'offre des quartiers voisins. Les besoins en création de places scolaires dans le fondamental étaient déjà rencontrés dans la zone étudiée en 2019-2020, avec un très large surplus de places scolaires (+2.527 places).

A noter qu'une série de projets de création de places scolaires sont actuellement programmés dans les années à venir dans des écoles fondamentales des quartiers concernés (+ 367 places programmées)³.

³ Cette estimation des besoins de places dans le fondamental à l'horizon 2030 dépend néanmoins du fait que tous les projets de création de places scolaires programmés soient effectivement réalisés, dans les délais impartis et soient occupés à 100%. Elle implique aussi qu'il n'y ait pas de suppression de places existantes par ailleurs. Le tableau n'inclut pas non plus l'évolution de la population attendue entre 2020 et 2030 dans les quartiers concernés ni

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2019-2020 (lieu de résidence) ¹	Places 2019-2020 ²	Élèves navetteurs 2019-2020 ³	Places 2019-2020 (hors navetteurs) ⁴	Déficit/surplus 2019-2020 (hors navetteurs) ⁵	Places créées/programmées 2020-2030 ⁶	Année prévue d'ouverture (par projet) ⁷	Estimation déficit/surplus 2030 (hors navetteurs) ⁸
CINQUANTENAIRE	33	-	-	-	-33	-		-33
JOURDAN	683	187	11	176	-507	-		-507
PARC LEOPOLD	4	-	-	-	-4	-		-4
PORTE TERVUEREN	697	2.833	277	2.556	1.859	169	129 places en 2020 (FR) à Woluwé-Saint-Lambert + 40 places à une date inconnue (FR) à Woluwé-Saint-Lambert	2.028
QUARTIER EUROPÉEN	115	-	-	-	-115	-		-115
SAINTE-PIERRE	1.129	1.387	89	1.298	169	198	100 de 2020 à 2023 (FR) + 50 de 2020 à 2021 (FR) + 48 en 2021 (FR)	367
SQUARES	1.115	2.370	97	2.273	1.158	-		1.158
TOTAL	3.776	6.777	474	6.303	2.527	367		2.894

Tableau 2 : enseignement primaire : besoins et projets (source : cellule école, perspective.brussels, déc. 2021)

Au niveau de l'enseignement secondaire, 470 places sont actuellement créées ou programmées entre 2020 et 2030 dans le périmètre autour du Quartier Européen, dont aucune dans l'enseignement néerlandophone. Toujours selon les données publiées par l'IBSA, on s'attend à une forte croissance du nombre d'enfants âgés de 12-17 ans en Région de Bruxelles-Capitale entre 2020 et 2025 (avec 10.000 élèves supplémentaires en 5 ans). La Ville de Bruxelles devrait connaître une croissance du nombre d'enfants de 12-17 ans proche de la moyenne régionale d'ici 2025 (+7% contre +8% au niveau régional). Les communes d'Ixelles et d'Etterbeek devraient connaître une croissance des enfants en âge de fréquenter le secondaire plus modérée que la moyenne régionale (avec respectivement +3% et +4% au niveau régional) au cours de la même période. Cette hausse du nombre d'enfants en âge de fréquenter le secondaire devrait atteindre un pic en 2025. Il importe donc de répondre à ces besoins à court terme par la création de nouvelles places dans le secondaire pour les rentrées scolaires de 2022 à 2025.

Le périmètre autour du Quartier Européen peut se révéler intéressant pour la création de nouvelles places scolaires dans le secondaire, via notamment la reconversion de bâtiments ou de sites ayant d'autres affectations. Cette zone est en effet bien desservie par les transports en commun (grâce aux lignes de métro).

Enseignement supérieure : Il y a des antennes de 2 hautes écoles (Leonardo da Vinci et Galilée) situés dans les quartiers étudiés. Une nouvelle antenne de la haute école Leonardo Da Vinci s'implantera dans la rue du Science 14.

Il n'y a pas de besoins détectés pour l'enseignement primaire.

Au niveau secondaire il y aura un grand besoin d'ici 2025 au niveau régional. La zone semble intéressante pour la création de nouvelles places scolaires dans le secondaire en vue de sa bonne accessibilité en transport en commun.

l'augmentation probable du nombre de ménages avec enfant(s) en âge de scolarité en cas de création de nouveaux logements dans la zone étudiée. Or, ces deux facteurs auront un impact sur l'évolution de la population scolaire en âge de fréquenter l'enseignement fondamental.

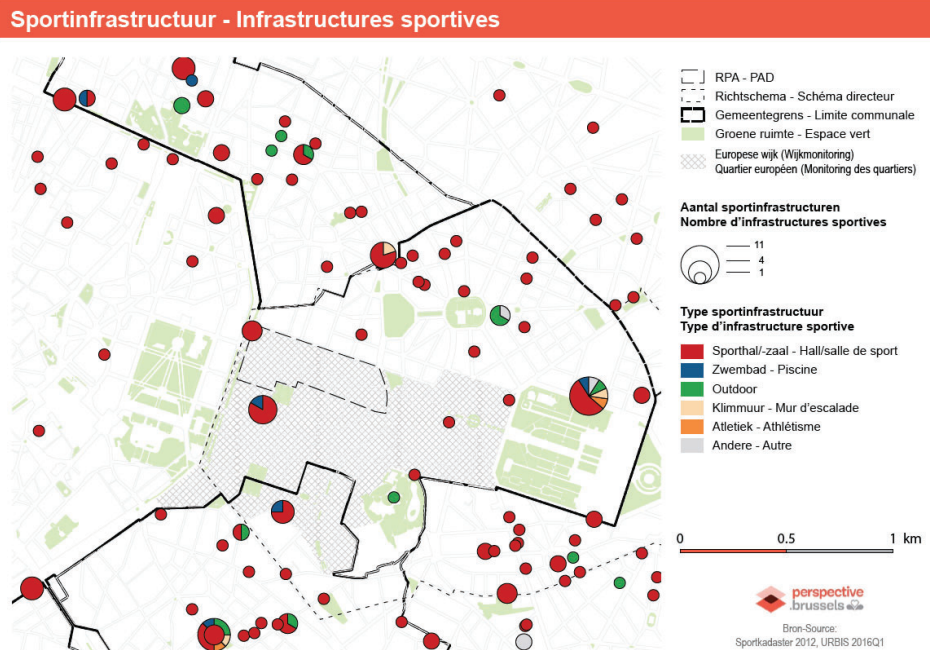
L'IBSA prévoit dans ses projections démographiques communales une décroissance de la population en âge de fréquenter l'école fondamentale entre 2020 et 2030 dans les communes de la Ville de Bruxelles, d'Etterbeek et d'Ixelles (avec respectivement -10%, -14% et -16% contre -8% au niveau régional).

3.4.1.5. Equipements sportifs

Infrastructure existantes

La répartition spatiale des infrastructures sportives dans les quartiers étudiés est reprise dans la carte ci-dessous, établi sur base du cadastre du sport de 2017 (Figure 7).

Figure 7 : Diagnostic des infrastructures sportives, Quartier européen, 2017 (cadastre du sport)



La source la plus récente pour les infrastructures sportives est actuellement le cadastre du sport. L'actualisation de cette base de données est en cours. Pour chaque catégorie il est indiqué si des nouveaux équipements ou projets ont vu le jour ou sont dans le pipeline depuis 2017.

Les équipements répertoriés grâce au cadastre du sport bruxellois (sport.brussels) pour la zone étudiée peuvent être regroupés dans les catégories suivantes :

Les piscines

Comme en 2017, seuls 2 bassins à gestion privée sont présents dans ce périmètre et offrent un accès limité

Le manque de piscine accessible à tous les publics est donc important dans la zone. Cela a notamment été identifié dans la fiche About.brussels relative aux piscines en RBC (<https://perspective.brussels/fr/actualites/les-piscines-en-region-bruxelloise-un-enjeu-dimportance-des-pistes-de-solutions-originales>, Avril 2020).

Les équipements ludiques aquatiques (jets d'eaux, fontaines, pataugeoire, ...) manquent dans le périmètre et de manière générale en RBC. Ils pourraient être intégrés lors d'un réaménagement de parc par exemple, en tenant compte évidemment avec la biodiversité des, et les besoins des quartiers en, espaces verts.

Les infrastructures intérieures

Comme indiqué dans l'analyse réalisée en 2017, il y a une présence soutenue de salles de sport indoor à gestion privée, dédiées principalement au fitness (Basic Fit, Aspria, ...).

Les infrastructures indoor publiques qui permettent notamment la pratique de sports collectifs sont peu présentes. Le centre « De Maelbeek » (Etterbeek) est l'une des plus importantes. Il s'agit d'un centre socio-culturel-sportif de la VGC qui accueillent et organisent certaines activités sportives (danse, hip hop, yoga, volleyball, pilates, multisports).

Comme en 2017, les autres infrastructures publiques indoor se situent dans les quartiers résidentiels au nord et au sud du quartier européen. Une salle de combat (Dojo Harmonie) est également toujours présente.

Les petites infrastructures extérieures de proximité et en libre accès

Comme en 2017, il y a un déficit important dans la zone étudiée. Aucun nouveau projet n'a été réalisé dans le cadre des appels à projets financés par Bruxelles Pouvoirs Locaux et destinés à soutenir les communes.

Dans le périmètre (et à proximité immédiate), ce type d'infrastructure se situe surtout dans les espaces verts :

- > **Square Marguerite** : (gestion Bruxelles-Ville) : Une aire de jeux pour les enfants de 8 à 12 ans avec jeux de grimpe, équilibre, jeux de fitness. Une zone de jeux pour les adolescents avec deux tables de tennis de table, un agoraspace, un terrain de basket-ball
- > **Parc Léopold** : rénovation récente, plaine de jeux, terrain multisport (revêtement peu qualitatif), tennis de table. Les terrains de basket actuels sont souvent utilisés comme demi-terrains par les utilisateurs
- > **Parc du Cinquantenaire** : gestion par BE : plaines de jeux, street workout (6 engins), piste d'athlétisme (rénovation prévue via Beliris avenant 14), terrain de basket, 2 agoraspaces, terrain de football, terrains de pétanque

Infrastructures de proximité/de quartier (outdoor) :

Un appel à projet est organisé chaque année par Bruxelles Pouvoirs Locaux pour un montant de +/- 1,8 million d'euros afin de soutenir les projets communaux. Il peut s'agir de rénovation ou de construction d'infrastructure de proximité, extérieure et en libre accès. Aucun nouveau projet n'a été réalisé en 2018 et 2020 dans le périmètre (pas d'appel en 2019) et aucune des communes concernées n'a introduit une nouvelle demande sur ce périmètre en 2021. Il faudra investiguer plus en détail auprès des communes concernées pour comprendre pourquoi ils ne font pas appel à ce budget ou à d'autres budgets pour cette zone.

Infrastructures communales (indoor et outdoor) :

Un appel à projet PTIS (Plan Triennal d'Investissement) est organisé par Bruxelles Pouvoirs Locaux. Celui-ci permet de soutenir les communes dans la construction ou la rénovation d'infrastructures sportives communales. Aucun nouveau projet n'a été réalisé dans le cadre du PTIS 2018 -2021 dans ce périmètre. Le prochain PTIS devrait être lancé en 2022. Il faut examiner les demandes qui seront introduites et de comprendre pourquoi les communes font ou ne font pas appel à ces lignes budgétaires pour réaliser des projets d'équipements.

Infrastructures privées :

Pour le Projet INFINITO, plusieurs programmations ont été proposées par la taskforce équipement de perspective.brussels. L'une d'elle est sportive et prévoit un petit centre sportif (600m² à 1.500m²), une piscine (600m² à 1000m²), un skatepark (800m² à 2000m²), une salle d'escalade blocs (800m² à 2000m²). Il serait intéressant d'examiner plus précisément où en est ce projet et quelle sera sa programmation finale.

3.4.1.6. Offre en équipements culturels 2021

L'offre en équipements culturels et socio-culturel se caractérise par (figure 8) :

- > Une forte présence d'équipements supra-locaux **dans le Parc du Cinquantenaire et atours du parc Léopold** et dont le prestige est reconnu au niveau internationale et nationale. Cette concentration des lieux culturels font du quartier Europe-Cinquantenaire l'un des premiers quartiers touristiques en termes de nombre de visiteurs par ans. Grâce à l'ouverture en 2017 du Musée d'Histoire Européenne dans le Parc Léopold + de 400.000 visiteurs par ans ont été enregistrés en 2018 et 2019 ;
- > Hormis les musées, le Quartier Européen propose d'autres espace culturels exceptionnels. Les magnifiques salles du Concert Noble ou les différents lieux tels que l'atelier Marcel Hastri, le musée Wiertz, la bibliothèque Solvay et le Résidence Palace (fermé au public cette dernière) ;
- > Les Institutions culturelles liées aux instances européennes tels que le Goethe Institut, le centre culturel de Chine, le Bureau du Bundestag allemand offrent des lieux de culture au rdc. Ces espaces ont pour vocation de promouvoir et diffuser la culture du pays de référence vers un public international ;
- > Des ateliers d'artistes ont ouverts en 2021 à rue Wiertz 21-23 grâce à l'opération de rénovation du Fond du Logement avec un projet de logements et espaces pour artistes : 16 logements, 1 salle d'expositions et 8 ateliers d'artistes. Le projet porte le nom de KULT XL Ateliers
- > Une bibliothèque de quartier est présente au nord du Square Marie-Louise et plusieurs bibliothèques spécialisées sont présentes : la bibliothèque du Conseil de l'EU, celle de l'European Jewish Library et celle des ressources électroniques de l'EU ;
- > Les deux centres culturels l'Espace Senghor (francophone) et le GC De Maelbeek (néerlandophone) sont les deux lieux culturels offrant des espaces et activités de vivre ensemble pour les habitants des quartiers. Ces centres culturels attirent une population supra-communale aussi. Ils travaillent avec les associations du quartier ;
- > L'absence des petites infrastructures (hormis les bibliothèques des quartiers et les centres culturels) qui travaillent avec les habitants est un fait remarquable. Par contre, l'absence des grandes salles de concerts ou cinémas est compensée par l'accessibilité en transport public vers les quartiers denses en infrastructures culturelles du Pentagone.



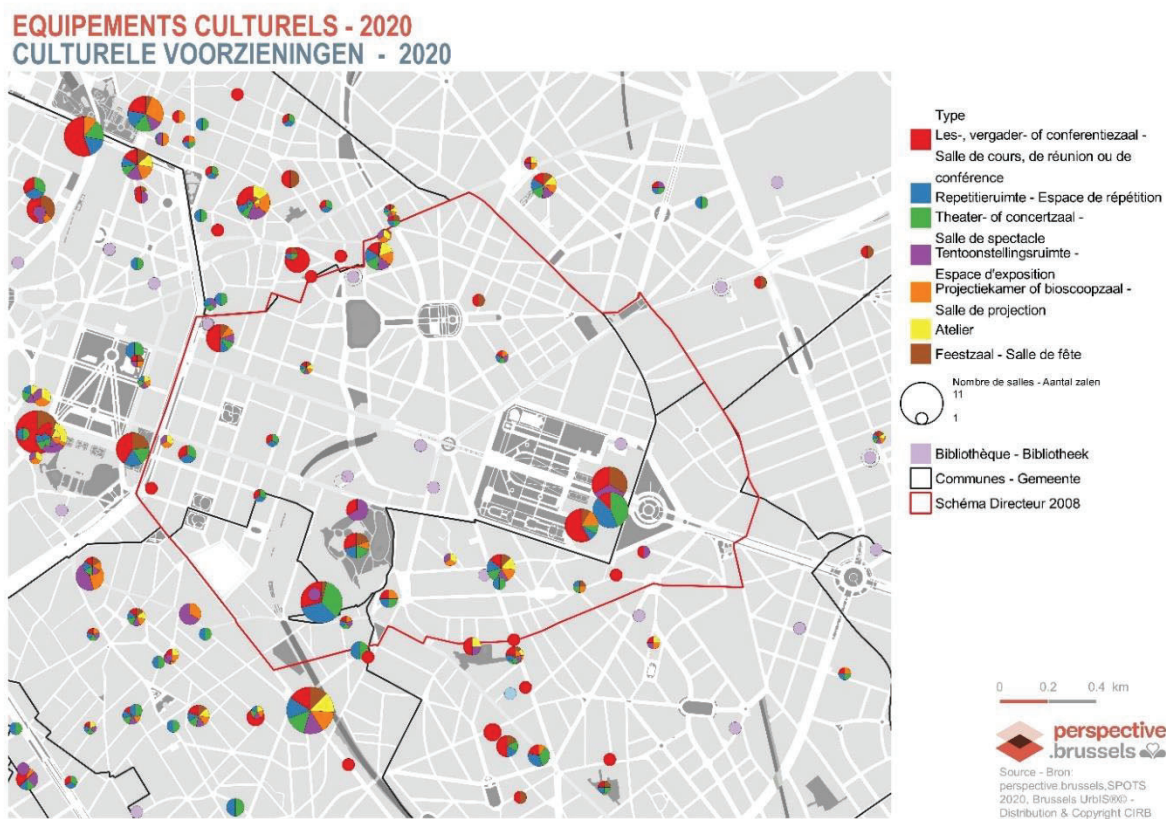


Figure 8 : Equipements culturels 2020

3.4.1.7. Projets d'équipements – Observatoire des permis autorisés 2018-2019

Les données issues de l'Observatoire des permis 2018-2019 permettent d'avoir une vue sur les projets d'équipements ayant obtenus un permis d'urbanisme. **A la lecture de ces données, on remarque que pour la plupart d'entre-eux il s'agit de reconversions de bureaux en équipements.** Ces projets concernent surtout des ambassades qui -au sens du PRAS- sont considérés comme équipement public.

En termes de m², le plus grand projet concerne l'ambassade allemande qui double sa surface actuelle et occupera les lieux occupés jusqu'à présent par la représentation permanente de la Belgique auprès des institutions européennes. Cette dernière se situe à la rue de la Loi 67 et son bâtiment jouxte le bâtiment de l'ambassade allemande situé rue de Jacques de Lalaing. Le permis octroyé prévoit plus de **17.000 m² d'équipements**. La représentation permanente de la Belgique déménagera rue Belliard.

Le deuxième projet d'ampleur concerne la transformation d'une crèche existante rue Gray pour plus de **2000m²**.

Les autres projets concernent aussi des crèches et le domaine de la santé avec des permis caractérisés par des petites surfaces. **Les équipements de santé par exemple portent sur des superficies entre 200 et 300 m².**

Le Parlement européen aménage aussi un équipement au sein de son infrastructure pour environ **900 m²**. Notons enfin aussi le transfert de l'ambassade d'Italie de la rue Livourne à la rue Joseph II pour plus de **2000 m²**.

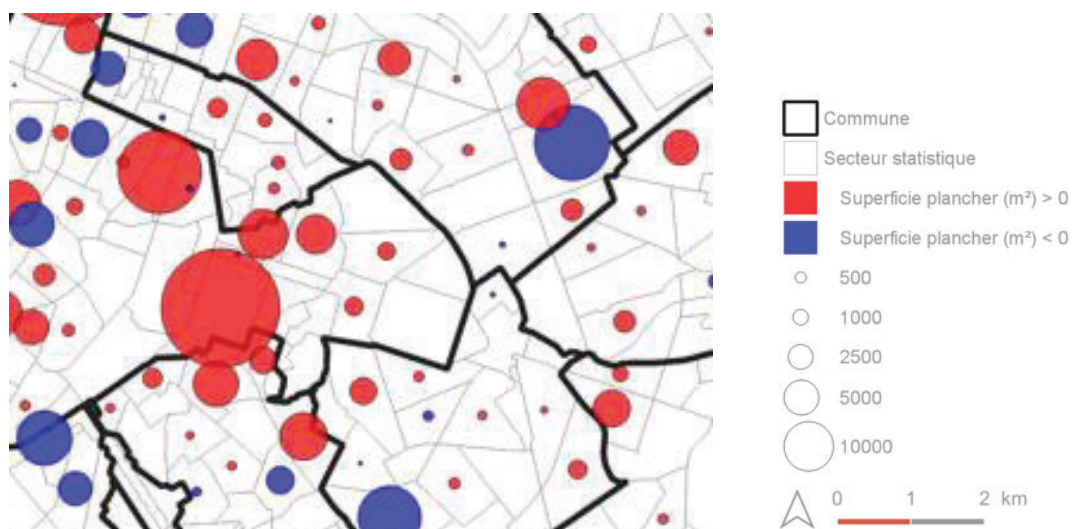
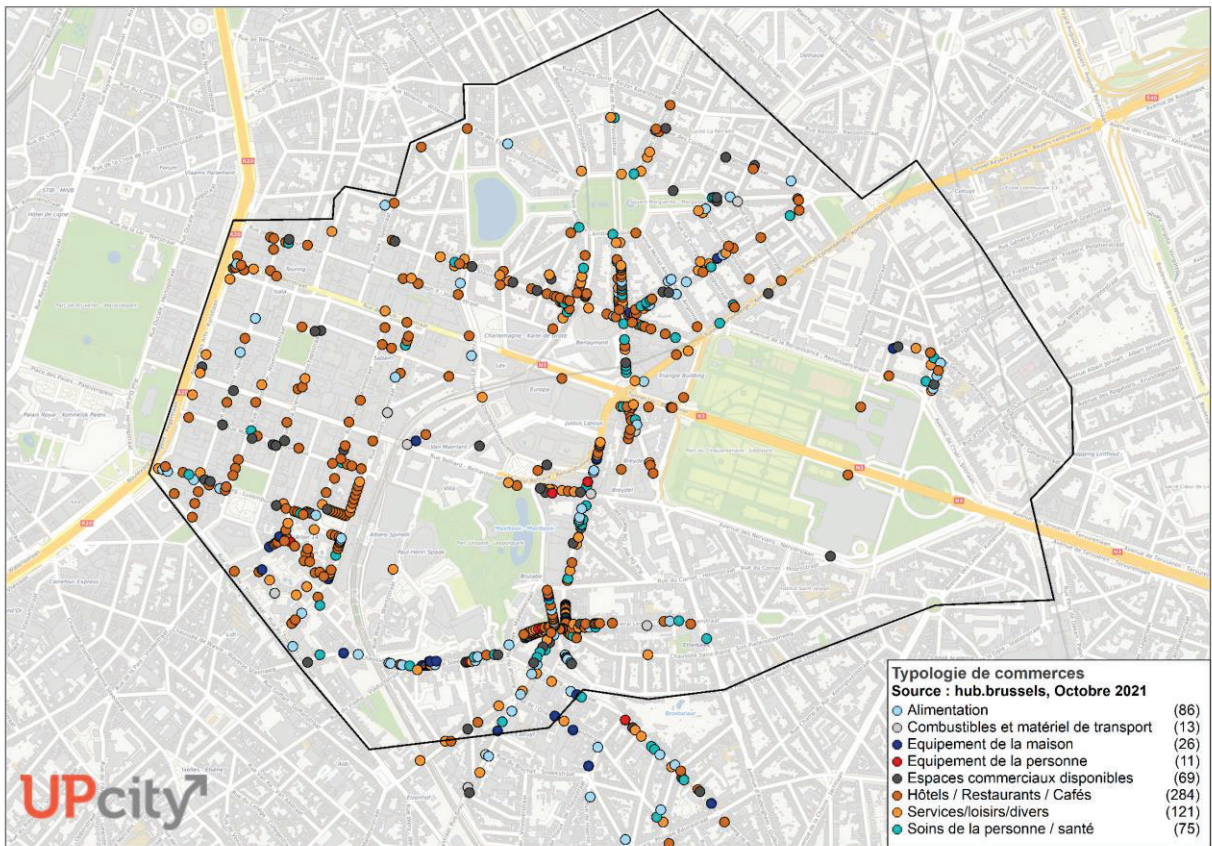
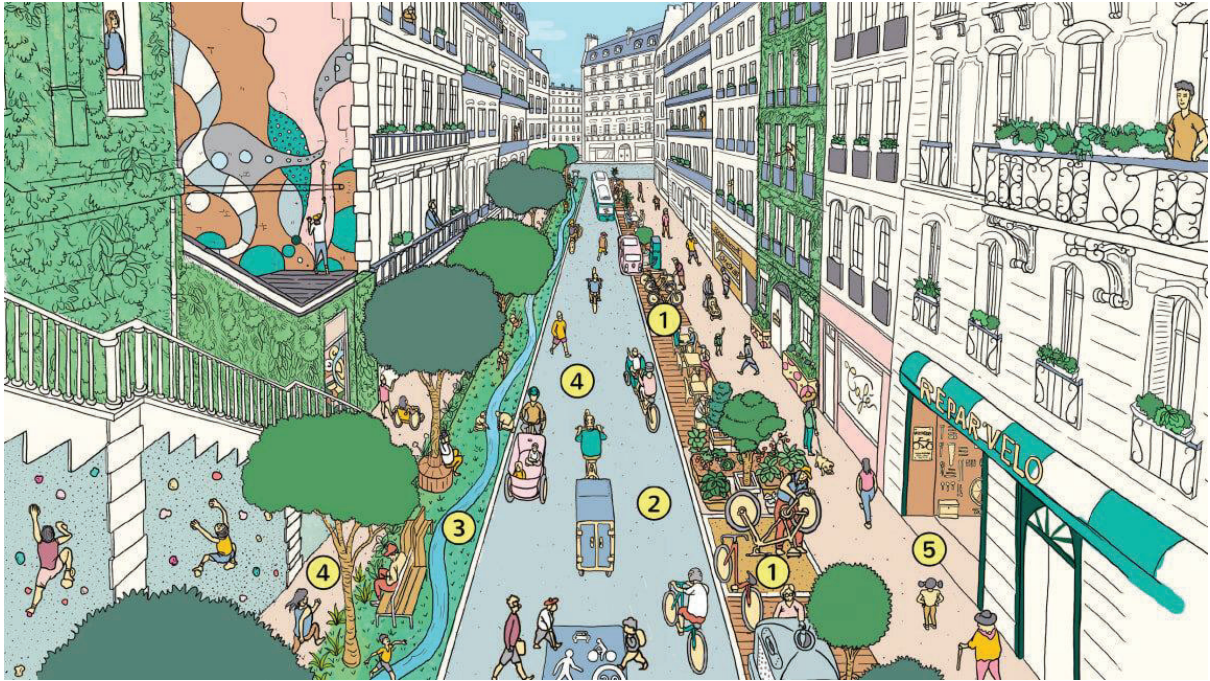


Figure 9 : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019 (source : perspective.brussels, NOVA 5 DU/DAJ-urban.brussels et services communaux d'urbanisme Brussels Urbis ©©-Distribution & Copyright CIRB



3.5. TENDANCES ET EVOLUTIONS DU COMMERCE ENTRE 2008 ET 2021

Résumé de l'exposé de Dylan BARAS - voir la présentation en annexe 5

D'un point de vue commercial, le Schéma Directeur de 2008 ressortait plusieurs recommandations et enjeux qui font encore du sens et d'autres qui méritent d'être actualisés :

- > *Le renforcement des trois pôles HoReCa Luxembourg, Jourdan et Monnet* → Cet enjeu a eu tendance à se concrétiser, surtout pour la place Jourdan et place de Luxembourg.
- > *Le développement d'une animation commerciale autour du thème de « l'Europe des Gens » autour de la rue de la Loi* → La volonté de renforcer les liens entre Européens et habitants reste bien d'actualité.
- > *Le développement de commerces de proximité suivant les implantations de nouveaux logements* → Cette approche est directement liée à deux concepts qui peuvent paraître contradictoires, mais pouvant néanmoins être conciliés : celui de la Ville du Quart d'Heure (qui promeut une accessibilité de toutes les fonctions essentielles du quotidien à maximum 15 minutes à pied ou à vélo) et celui de la concentration de l'offre en noyaux commerciaux, dans des périmètres bien définis. En définitive, dans des quartiers denses tels que le Quartier Européen, les noyaux commerciaux peuvent être conçus de sorte à entrer dans une logique d'accessibilité à 15 minutes voire à 10 minutes à pied, suivant une approche dite « polycentrique ».
- > *Une étude de faisabilité visant à transformer la place Jourdan et/ou un autre lieu en un pôle HoReCa du type Norman B. Leventhal Park de Boston* → De ce point de vue, l'HoReCa de la Place Jourdan, par ailleurs fraîchement réaménagée, a bien eu tendance à se développer et à se concentrer.

En résumé, les nouveaux enjeux commerciaux du Quartier Européen pourraient être définis comme suit :

- > L'enjeu de concentrer les activités commerciales dans les noyaux existants (Place de Luxembourg, Rue Archimède ou encore Place Jourdan), tout en s'inscrivant dans une logique de proximité afin que tout un chacun ait accès aux besoins essentiels (alimentation, hygiène et santé, loisirs, HoReCa, culture, services, etc.) à une distance raisonnable à pied ;
- > La surveillance à appliquer sur la montée structurelle de la vacance commerciale dans le quartier : sans être préoccupante aujourd'hui (taux de 7,49% en 2021), cette vacance tend à croître progressivement depuis plusieurs années, tendance qui nécessite d'être enrayée ;
- > L'intérêt, tout particulièrement depuis la pandémie, de mobiliser le secteur commercial afin de refaire du Quartier Européen un véritable « quartier de vie ». Pour ce faire, des leviers tels que l'hybridation commerciale (plusieurs types d'activités commerciales au sein d'un même point de vente) ou encore le recours au design au sein des points de vente et sur l'espace public peuvent avoir du sens ;
- > La possibilité pour le Quartier de se positionner en tant que « Cultural Hub », concept en pleine croissance au Royaume-Uni, qui renforce les synergies entre offre culturelle (bien présente dans le Quartier Européen), commerces et événements. Dans le cas présent, ceci constituerait également une opportunité d'augmenter les synergies avec les institutions européennes.
- > L'opportunité de capitaliser sur la large gamme d'hôtels (majoritairement de plus haute gamme) proposés au sein du quartier pour y attirer visiteurs et touristes et diversifier la clientèle. À noter un nombre important de AirBnB mais qui s'avèrent en moyenne plus chers que dans la région dans son ensemble.



- > Et enfin, en termes de représentation des différents secteurs commerciaux, là où l'HoReCa est par exemple déjà très bien représenté, le Quartier Européen gagnerait à davantage se diversifier vers une offre de shopping plaisir (incluant par exemple de l'équipement de la personne, des loisirs ou encore de l'équipement de la maison en petits formats).

3.6. RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX LOGEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Recommandations du Département Connaissance Territoriale de Perspective

3.6.1. Recommandations générales – Logement et Equipements

Dans ce chapitre, des enjeux génériques multithématiques sont présentés pour ensuite spécifier les enjeux relatifs au logement, aux équipements sportifs et culturels.

Augmenter la maîtrise foncière publique dans la zone est une condition de base pour garantir la réalisation de logements (abordables) et d'équipements.

Tant pour les équipements que pour le logement, garantir la maîtrise publique du foncier et maîtriser le prix du foncier est un enjeu essentiel, vu les prix d'immobiliers dans le périmètre. Il est essentiel d'investiguer comment trouver des lignes budgétaires et/ou des outils de gouvernance pour y arriver !

Créer un vrai quartier habité et animé :

- > Offrir suffisamment d'espace pour créer des logements et attirer de nouvelles populations, développer des commerces, des équipements publics et de soins, des infrastructures culturelles et sportives, afin de **créer une bonne qualité pour l'habitat, le travail et le séjour**. Ces équipements, situés de préférence **au niveau de la rue**, sont la clé d'un véritable quartier urbain.
- > **Concevoir de nouveaux terrains de sport et de jeu en plein air (trampoline, skate, street workout, basket-ball)**. Aménager en espaces attractifs les accès aux intérieurs d'îlots depuis les rues voisines et les activer grâce à des fonctions publiques.
- > Exploiter positivement les **bureaux inoccupés : utilisation temporaire/intermédiaire**.
- > Faire un **usage polyvalent des immeubles de bureaux (rez-de chaussée vivant et animé avec magasins, lieux d'exposition...), augmenter la mixité**.
- > Organiser plus d'**événements** dans le quartier et aménager des espaces à finalité culturelle afin d'insuffler une nouvelle vie dans le quartier, compte tenu du grand intérêt d'une partie importante des utilisateurs du quartier (travailleurs de l'Union européenne).
- > Promouvoir une programmation **d'activités culturelles qui met en avant Bruxelles comme capitale européenne** et qui donne une image positive et dynamique du quartier. Mettre en valeur et utiliser davantage les lieux emblématiques tels que le Concert Noble, la Bibliothèque Solvay..., aussi pour le grand public.

Concilier et rencontrer les besoins au niveau local et le rayonnement supra-local de cette zone :

- > Les futurs équipements s'adresseront à un public varié : habitants du quartier, travailleurs, habitants des quartiers voisins, visiteurs.
- > Le type et la superficie des équipements sociaux et de soins devront être définis en fonction du nombre futur d'habitants dans le quartier et de leur profil (âge, statut socioéconomique).

- > Le caractère métropolitain du quartier peut être renforcé par des équipements possédant une portée et un rayonnement supra-locaux. Et ceci tant pour les équipements sportifs, culturels ou d'enseignements (secondaire et supérieur). Le quartier deviendra ainsi une destination et une continuation du reste de la ville.

3.6.2. Recommandations thématiques

3.6.2.1. Logement

Pour garantir une véritable mixité fonctionnelle et stabiliser les habitants, un effort sur la diversification du logement et une adaptation aux besoins régionaux et aux populations déjà résidentes doit être fait. Cette offre de logements doit s'accompagner d'une diversification de l'offre de commerces, adaptés à différents revenus et d'un accroissement de l'offre en équipements publics. Il est ainsi recommandé de :

- > Augmenter la maîtrise foncière publique afin de faciliter le développement de logements à finalité sociale et d'équipements publics.
- > Poursuivre le développement de la fonction résidentielle, en particulier dans le Quartier européen (secteur statistique), en vue d'y accroître la mixité fonctionnelle et sociale :
 - > Développer du logement à finalité sociale et en particulier du logement social locatif pour répondre aux ambitions régionales (atteindre le seuil des 15 % par communes, 7% par quartiers ?)
 - > Varier le type de logements et accroître l'offre en logement plus grands, à destination des familles
 - > Profiter de la vacance actuelle et future des bureaux pour y développer du logement et réaliser des opérations de plus grande ampleur lorsque cela est possible d'un point de vue financier et architectural
 - > Favoriser l'accès à la propriété à des prix abordables en augmentant la part de logement social acquisitif notamment FLD et CLTB
 - > Développer des logements alternatifs/innovants : collectifs (dont des résidences pour stagiaires et universitaires de qualité), intergénérationnels, avec une offre de services sociaux/santé (aussi adaptés aux personnes âgées)
 - > Encadrer la colocation et les projets de co-living pour les rendre plus accessibles et adapter l'offre aux besoins des stagiaires/étudiants

Plus largement, il est préconisé de :

- > Développer un cadre de vie agréable, un quartier vivant avec des équipements de proximité, pour attirer les familles et les stabiliser : réaliser des projets mixtes, couplant logement et équipement en rez-de-chaussée, mais aussi mieux exploiter sur les toits
- > Adapter les logements au regard des impacts de la crise sanitaire : améliorer le confort des logements actuels, mieux les isoler, créer de plus grands logements avec des espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins), espaces communs, espaces intermédiaires
- > Profiter de la vacance des bureaux pour accueillir des activités et des populations de manière temporaire



3.6.2.2. Sport

En tant que 1er pôle d'emploi international de la Région, le Quartier européen représente un enjeu de développement majeur. L'objectif est d'en faire un quartier mixte et dense, avec des logements diversifiés, ainsi qu'un pôle culturel et sportif pour tous. Le projet de PAD LOI prévoyait un minimum de 30% de logement ainsi qu'un équipement public culturel ou sportif de rayonnement métropolitain de minimum 5.000m².

Dans ce contexte et en regard de cette analyse, plusieurs recommandations peuvent être mises en évidence :

- > **Une infrastructure supra-locale intégrée dans la zone**, par exemple rue de la Loi, une telle infrastructure permettrait de bénéficier d'une excellente accessibilité, ce qui renforcerait l'attractivité du site, ainsi que sa vocation régionale.
- > **Une infrastructure peut combiner plusieurs plateaux sportifs afin d'augmenter l'offre, de répondre à différents besoins identifiés dans la zone et au-delà et de favoriser la pratique de sports émergents.** Ce type d'infrastructure offrant une diversité de pratiques et de disciplines attire des publics variés (jeunes, travailleurs, habitants du quartier, habitants des environs et de la Région).

Exemples : piscine, salle indoor pour des sports collectifs et agréée pour les compétitions, salle indoor pour la pratique de sports doux, escalade en bloc et terrains de tennis et/ou padel,

- > **L'utilisation des surfaces disponibles sur les toits.** De manière générale, l'utilisation des surfaces disponibles sur les toits des bâtiments (à vocation sportive ou non) pour y intégrer des terrains outdoor est à envisager afin d'optimiser l'espace et d'augmenter l'offre. Dans ce cas, il est important de penser dès la conception à un accès spécifique et indépendant par rapport au reste du bâtiment. L'utilisation de ce type d'espace peut répondre aussi à des besoins pour des employés travaillant dans des bâtiments situés dans le périmètre. Néanmoins les contraintes techniques devraient être analysées pour réaliser ce type d'infrastructures sportives.

Exemples : cafétéria, terrasse, terrain de tennis et/ou padel, mur d'escalade, terrain de basket 3vs3, skatepark, streetworkout ...

- > **Les infrastructures de proximité ;** Elles doivent être en extérieur et en libre accès pendant la journée.
 - On peut les intégrer dans l'espace public, dans les espaces verts, sur les toits, en intérieur d'ilot ;
 - Pour la zone étudiée, il serait intéressant d'identifier de nouveaux emplacements potentiels afin de répartir davantage l'offre de sport en plein air. Une programmation plus affinée pourra alors être proposée ;
 - Une autre option intéressante consiste à renforcer l'offre existante dans les espaces verts présents dans le périmètre (Parc Léopold, Parc du Cinquantenaire, Square Marguerite). Cela permet de densifier et de diversifier les pratiques. Cette possibilité est à analyser avec les différents gestionnaires des espaces verts en question ;

Exemples : streetworkout, terrain de basket 3vs3, plaine de jeux, agoraspace, pistes de pétanque, slackline, parcours, équipements ludiques aquatiques dans les espaces verts (jets d'eaux, fontaines, pataugeoire, ...)

> La mutualisation des infrastructures sportives scolaires

De manière générale, l'ouverture et la disponibilité des salles de sport et des terrains extérieurs à d'autres publics et en dehors des heures scolaires, est une piste intéressante à développer afin d'augmenter l'offre sportive disponible dans un quartier. Cette dynamique peut être mise en place pour des écoles existantes ou dans le cadre de construction ou de rénovation d'écoles. Il est important de réfléchir à la question de l'accès au site. Un système spécifique indépendant peut par exemple être une solution.

Plusieurs écoles (fondamentales et secondaires) équipées de salles de sport ou de terrains de sport extérieurs sont présentes dans le périmètre et ses environs. Certaines écoles vont prochainement connaître des extensions afin de créer de nouvelles places scolaires mais cela ne devrait pas fondamentalement modifier leurs équipements sportifs existants. Un travail de collaboration avec les services communaux compétents (sport et instruction publique), ainsi qu'avec le service école de perspective serait intéressant à développer afin de favoriser cette dynamique de mutualisation et d'ouverture au quartier.

Il s'agit d'une ambition inscrite dans la Déclaration Politique Générale. Un recensement (lieu, état, taille, ...) des infrastructures sportives scolaires en RBC devrait être réalisé en 2022 afin d'amorcer une stratégie en la matière.

> La reconversion de bureaux :

La reconversion de sites sportifs, en bureaux et logements est une pratique connue, notamment dans le cadre de grandes compétitions sportives (JO, stade d'une Coupe du Monde de football, ...).

L'inverse peut aussi être envisagé, notamment au regard des nombreux espaces dédiés initialement aux bureaux qui sont de moins en moins utilisés et pourtant situés dans des zones facilement accessibles.

Exemple : « ... l'ancien siège de la compagnie d'assurances Royale Belge. Le bâtiment emblématique construit à la fin des années 60 a fait l'objet d'un projet de reconversion mixte comprenant des bureaux, une infrastructure sportive et des établissements horeca ».

> Favoriser et faciliter la pratique du running en milieu urbain :

> **Rue de la Loi** : Comme identifié dans le cadre de l'étude big data de be running, le Quartier européen se situe au croisement de deux des espaces de running les plus populaires de la Région : le parc Royal et le parc du Cinquantenaire. Ceux-ci sont souvent reliés par les runners via le chemin le plus direct entre les deux : la rue de la Loi. L'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle sur cet axe doit permettre de libérer de l'espace sur le trottoir de manière à augmenter le confort piéton.

> **Connexion Cinquantenaire et Léopold** : Une partie des runners courant dans le Parc du Cinquantenaire ont également comme habitude de passer au Parc Léopold. Ce lien se fait le plus souvent via la rue Belliard qui pourrait être plus fluide, notamment via des feux donnant la priorité aux piétons. L'aménagement de trottoirs plus larges, moins encombrés et des croisements n'obligeant pas à s'arrêter est recommandé.

> **Le revêtement du trottoir** est également un aspect important à prendre en compte. Exemple rue Belliard : le sol est particulièrement glissant quand il est humide.



- > **Parc du Cinquantenaire** : l'amélioration la plus simple à mettre en place serait d'offrir un cheminement continu le long du Musée d'Art et d'Histoire et d'Autoworld. Aujourd'hui, les runners doivent sortir du parc à hauteur du Musée le long de l'Avenue des Nerviens pour courir sur le trottoir, sur la piste cyclable, voire sur la bande dédiée aux bus. Une autre recommandation pour améliorer les pratiques des runners serait le remplacement de la piste d'athlétisme à hauteur de l'École Royale Militaire. Le revêtement actuel n'est pas parfaitement plat ce qui n'est pas sans danger pour les chevilles des runners.

- > **L'utilisation temporaire des espaces**

L'occupation temporaire peut apporter une réponse aux besoins d'équipements et/ou d'activités.

Exemple (1) : Courtrai – transformation d'anciens bâtiments industriels en skate-park

Exemple (2) : Anderlecht – occupation temporaire par la salle d'escalade Petite Île

3.6.2.3. Culture

Prévoir des équipements de vivre ensemble pour relier les différents quartiers

Il s'agit de prévoir des équipements de cohésion sociale, de socialisation et de vivre ensemble pour les futurs habitants et les usagers du quartier. Ces espaces devraient aller de pair avec la programmation en logement et leur public cible : senior, stagiaires, étudiants, personnes à faible revenus.

Mettre en valeurs les équipements supra-locaux via l'amélioration des connexions des axes principaux et une signalétique urbaine de qualité

Les équipements culturels supra-locaux tels que les musées doivent être mis en valeur. La réalisation par exemple des parcours visiteurs, une mise en exergue de la signalétique urbaine, l'animation de l'espace public permettrait de relier les différents axes où se trouvent les d'équipements et leur donner la juste valeur. Intégrer dans le futur projet urbain les résultats et les visions issus du masterplan global pour le Cinquantenaire 2030 en vue du Bicentenaire de la Belgique⁴.

⁴ Le MAH et le IRPA font objet d'un masterplan porté par la Régie des Bâtiments et Beliris. En septembre 2021, une étude de faisabilité a été lancée et elle doit déboucher sur une première ébauche de masterplan. Ensuite, un autre masterplan sera lancé pour chaque Institut. Ces études feront l'objet d'un nouveau marché de services dont les résultats sont attendus pour la fin de 2023 <https://www.regiedesbatiments.be/fr/projects/site-du-cinquantenaire>



4. COMPTE-RENDU DES TABLES-ROUNDES

4.1. QUESTIONS POSEES

Les tables rondes au nombre de deux ont été l'occasion pour les participants de se prononcer sur les présentations faites dans la première partie de l'atelier. Les questions suivantes ont été fournies pour guider les discussions :

- > Quels projets de logement/services de proximité dans le quartier européen (QE) peuvent servir d'exemple ?
- > Un objectif majeur du SD (chaussée d'Etterbeek) et du projet de PAD Loi (rue de la Loi) était l'introduction de logement et de services aux habitants dans le QE. En-dehors de ces axes, dans quels autres endroits du QE serait-il pertinent d'introduire du logement/services de proximité ?
- > Le QE revêt aussi une dimension supra-locale au vu de la présence des institutions européennes et des musées. Comment articuler l'ambition métropolitaine et les besoins locaux ?
- > Quels types de services/commerces et de logements faudrait-il promouvoir ?



4.2. LOGEMENT

4.2.1. Constats

La question du logement dans le QE est à contextualiser dans la vocation tertiaire du quartier qui reste prédominante –en tout cas pour ce qui concerne le quartier Léopold (1° pôle bureau de la RBC). Vu la très bonne accessibilité du quartier et la présence des institutions européennes, la demande en bureau ne faiblit pas.

La spécialisation en silos distincts des opérateurs immobiliers soit en bureau, soit en logement participe également au faible taux de reconversion des bureaux en logement. Parmi les autres freins régulièrement évoqués pour la reconversion du bureau vers le logement, notons :

- > La faisabilité technique : Hauteur Sous Dalle, profondeur de construction (le rapport Good Living cite une profondeur max de 17m)
- > La demande soutenue en bureau de qualité situés dans le Central Business District
- > Le coût des opérations de reconversion

Par ailleurs, il est à noter que la production relativement faible de logement dans le QE ne rencontre pas toujours les besoins des familles bruxelloises : problématique des logements airbnb, de logements de type 'corporate suite' (spéculatifs) et du coliving.

Enfin, le public dispose de moyen limités pour influencer le marché immobilier en faveur du logement :

- > foncier public très peu présent en-dehors des grandes institutions muséales
- > le QE étant situé en-dehors de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU), il ne peut bénéficier de financement via les Contrats de Quartiers Durables (CQD) ou les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU)

4.2.2. Projets récents

Le projet de logements sociaux et ateliers d'artistes situé rue Wiertz 23 à Ixelles est une des rares opérations de logement à finalité sociale du quartier. Il a cependant nécessité un long processus d'élaboration (20 ans), notamment pour son financement (charges d'urbanisme, Fond du logement et financement communal).

Parmi les projets du marché privé, il est intéressant de citer celui de la chaussée d'Auderghem 36 / Av de la Joyeuse Entrée 7 (45 logements et locaux pour professions libérales au rez) ainsi que celui situé à l'angle de la rue Montoyer et la rue de Trève avec cellule commerciale au rez-de-chaussée.

Le projet LOOM (Befimmo) en cours d'élaboration se situe rue de la Loi 44 & 52 et rue Joseph II et porte sur la création de bureaux, de 50 logements et de services (24.000m²). Le projet Capital One (Capital Construct) également en cours d'élaboration porte, lui, sur la création de 57 appartements situés rue Belliard 86.

4.2.3. Où le développer en priorité ?

Le logement est peu compatible avec une forte exposition au trafic automobile (bruit, pollution). Il est donc préférable de le développer en-dehors des grands axes (Loi, Belliard). L'exemple du projet Belview



où certains logements sont situés au-dessus de la trémie de tunnel de la rue Belliard est cité à titre de contre-exemple. Il est considéré qu'il faut au minimum prévoir dans ce cas des logements traversants disposants d'une façade calme en intérieur d'îlot ou bien drastiquement apaiser le trafic sur ces axes.

Plusieurs suggestions visent au renforcement des pôles résidentiels existants (chassée d'Etterbeek, rue du Luxembourg) ainsi qu'à l'introduction de logements le long des rues de l'Industrie et de la Science (axe des squares Frère Orban et de Meeûs) et de la rue Montoyer qui dispose d'un profil large et arboré et de perspectives vers le Palais des Académie et l'esplanade Solidarnosk.

Dans les zones à prédominance bureau où le foncier est très cher, il serait utile de mener des études de faisabilité au cas par cas et identifier les typologies de logement réalisable dans le bâti existant. Il est intéressant de noter qu'il subsiste dans le quartier Léopold un certain nombre d'immeubles conçus pour abriter du logement mais occupés par des fonctions administratives (bureaux et ambassades).

4.2.4. Autres opportunités & suggestions

La Commission européenne (CE) a annoncé que dans le cadre de sa nouvelle politique immobilière elle procéderait à une réduction du nombre de bâtiments occupés à l'horizon 2030. Il existe donc un potentiel d'immeubles qui pourraient être reconvertis à d'autres fonctions comme le logement. A l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, cette réduction se traduirait par 25 bâtiments quittés. Dans le cas du QE (qui reste le principal lieu d'implantation de la CE) plusieurs sites dont la CE est propriétaire devraient être quittés/vendus d'ici 2030.

Plus généralement, il pourrait être intéressant de responsabiliser l'ensemble des acteurs publics détenteurs de foncier dans le quartier (Régie fédérale des bâtiments, Parlement européen (PE) ...). A ce titre, il serait intéressant de réaliser une cartographie du foncier public.

Les principales autorités publiques présentes dans le QE ont un effet important sur la production immobilière de par les appels à projets qu'elles formulent à l'égard du marché immobilier. L'exemple récent de l'appel à projet de l'Autorité flamande pour relocaliser une partie de ses bureaux dans le quartier Nord est exemplaire à ce titre. L'introduction dans l'appel à projet d'exigences en terme de mixité fonctionnelle a conduit le secteur immobilier à proposer des projets tels que le ZIN qui comporte 75.000m² de bureau, 100 logements, 200 chambres d'hôtel et des services à la population (salle de sport et commerces). Notons que la gestion de l'hôtel et des logements est pris en charge par le privé et n'incombe donc pas à l'Autorité flamande.

Enfin, pour renforcer la mixité sociale dans le parc de logement, il est suggéré de développer les mécanismes d'Agence Immobilière Sociale (AIS) ou encore de fixer un seuil minimal (15%) de logements à finalité sociale pour les nouveaux projets via un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).



4.3. SERVICES DE PROXIMITÉ

4.3.1. Projets récents

Plusieurs initiatives récentes ont été recensées par les participants à travers le quartier qu'il s'agisse de projets privés ou publics, de projets isolés ou de lieux (places, parcs...) qui ont connu un certain renouveau. Parmi ces derniers, citons :

- > la place Jourdan récemment réaménagée et qui connaît un relatif bon succès commercial
- > le réaménagement des aires de jeu dans le parc Léopold qui rencontrent un grand succès auprès de publics diversifiés
- > l'aménagement d'une nouvelle plaine de jeu « Le ranch » à l'angle de la chaussée de Wavre et de la rue Louis Hap, la rénovation du parc Jean-Félix Hap et de l'Orangerie via le Contrat de Quartier Durable Chasse-Gray et la construction voisine d'une maison de jeunes située chaussée d'Auderghem 221
- > le renouveau de l'offre Horeca autour de Schuman avec notamment un Woodpecker (rue Breydel) et The Botaniste (rue Franklin)
- > enfin, moins récent (2010-2014), l'exemple du redéveloppement immobilier autour de la place Jean Rey qui a introduit logements et commerces dans le quartier ainsi que de l'animation dans ce lieu charnière entre Jourdan et la chaussée d'Etterbeek

Parmi les initiatives plus isolées, notons :

- > l'ouverture de la sandwicherie Jean Bon (rue Montoyer)
- > l'ouverture récente d'un centre médical Chirec au clos du Parnasse
- > le succès grandissant de la guinguette Cinquantenaire (affluence forte)
- > le projet de salle d'escalade 'Petite île' au niveau du 70, chaussée d'Auderghem

D'autres projets de service de proximité ont connus des évolutions moins heureuses. Le projet de crèche porté par la CE rue Palmerston a été bloqué au niveau de la demande de permis d'urbanisme du fait qu'il a été considéré comme fonction accessoire au bureau alors que situé en zone d'habitation.

Enfin, la programmation d'événements ponctuels participe également à renforcer l'offre en service de proximité et l'attractivité du quartier. Les événements évoqués par les participants sont les suivants :

- > le Bright Festival entre le Mont des Arts et le Cinquantenaire qui sera de retour en 2022
- > le Walden festival organisé par radio Klara dans le parc Léopold
- > le Ground festival, une initiative 'street art' de l'association de commerçants Jean Monet
- > les concerts organisés en été par le Parlement Européen dans le jardin Wiertz (citizens garden)

Sur le plan d'initiatives non planifiées et non concertées, la faible fréquentation des bureaux a vu apparaître des pratiques nouvelles comme notamment celle du skateboard sur l'esplanade Solidarnosk qui connaît un grand succès. Il manque cependant d'espaces couverts pour la pratique de ce sport.

4.3.2. Suggestions générales

De manière générale, des observations ont été faites pour renverser l'hypermotivation des équipements et des commerces en vue de diversifier les activités et les publics. Il en va de même pour le secteur scolaire qui pourrait largement se diversifier. Certains participants ont défendu l'idée d'un maillage d'équipements à travers le quartier.

Le principe de 'super-équipements' pouvant accueillir une grande variété de services à la manière des marchés couverts promus dans le concept de Superillas de Barcelone permettrait d'incarner de manière plus tangible les Noyaux d'Identité Locale (NIL) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD).

Un certain consensus est apparu sur l'intérêt de faire jouer aux rues du quartier un rôle de support à des usages autres que la mobilité en faveur d'une plus grande appropriation par les habitants et usagers (urbanisme tactique).

Sur la question de la viabilité d'équipements publics en l'absence d'une densité suffisante d'habitants, il est signalé que les équipements peuvent précéder les habitants pour autant qu'ils tablent dans un premier temps sur le public d'usagers qui n'habitent pas le quartier. A terme, il est considéré comme essentiel pour la cohésion sociale que les équipements soient partagés entre habitants et usagers.

4.3.3. Suggestions court terme

Pour renforcer l'attractivité du quartier et diversifier ses usages et publics, est rappelé le projet VITRIN.EU issu de l'étude pour un parcours culturel piétonnier (ADT, 2013). Ce projet proposait un parcours de vitrines –aujourd'hui non-valorisées- dans le quartier Léopold où seraient présentées des œuvres d'art en vue d'activer les rez-de-chaussée (éventuellement à mettre en rapport avec les différents états membres de l'UE).

Le recours à l'occupation temporaire est également suggéré (Entrakt, Lancelot...) pour progressivement changer l'identité d'un lieu.

Pour consolider et rendre plus résilient les commerces du quartier, le principe de collocation commerciale est mis en avant puisqu'il permet de diversifier l'offre/la clientèle ainsi que de partager les coûts et risques.

D'autres suggestions concernent des projets particuliers :

- > un équipement sportif significatif qu'usagers et habitants pourraient partager est considéré comme un exemple de 'super-équipement' prometteur pour le quartier
- > prévoir un équipement ludique aquatique de type pataugeoire en fond de vallée (parc Léopold ou place Jean Rey). La présence d'eau en ville permet de contrer localement les vagues de chaleur.
- > valoriser des spots pour la pratique du skate
- > intégrer des équipements dans le projet de rénovation du Paul-Henri Spaak (hémicycle du PE)
- > rendre le théâtre et la piscine du Résidence Palace accessibles (la piscine de l'Ecole Royale Militaire est accessible au public...)

4.3.4. Suggestions moyen terme

Pour faciliter à terme l'émergence d'équipements publics dans le quartier, deux outils planologiques sont évoqués :

- > imposer un seuil de 10% d'équipements publics par le biais d'un outil réglementaire de type PAD. Il est important de noter que ce type de règle ne pourrait s'appliquer qu'à des projets de densification de la situation existante (droits acquis) et que, par ailleurs, le financement de tels projets reste compliqué.
- > Étendre la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) au QE de manière à permettre des opérations/investissements publics de type Contrat de Quartier Durable (CQD) ou Contrat de Rénovation Urbaine (CRU)

Enfin, deux initiatives à l'horizon 2030, le bicentenaire de la Belgique et la candidature de Bruxelles pour la Capitale culturelle de l'Europe, sont des opportunités à saisir pour revaloriser le quartier. Parmi les projets actuellement en débat figurent le renforcement de l'attractivité du pôle muséal du Cinquanteaire (faible fréquentation des musées de l'Histoire et de l'Armée) et l'établissement d'un parcours entre le Cinquanteaire et le Mont des Arts (museum mile).