

perspective
.brussels 

Quartier européen

Vision urbaine renouvelée

Pierre Lemaire, Stratégie territoriale, plemaire@perspective.brussels

Sven De Bruycker, Stratégie Territoriale, sdebruycker@perspective.brussels



Ateliers thématiques:

- 26/10/21: Forme urbaine & paysage
- 8/11/21: Espace public & mobilité
- 24/11/21: Adaptation au changement climatique & services écosystémiques
- 2/12/21: Logement & services de proximité
- 15/12/21: Bureau, circularité & occupation temporaire

avec les représentants des administrations régionales, communales et européennes ainsi que de représentants d'associations du quartier

→ Chaque atelier fait l'objet d'un rapport spécifique consultable en ligne

→ 01/2022:

Synthèse croisée des enjeux et objectifs par Perspective
Comité de pilotage avec les représentants des cabinets politiques sur la vision urbaine renouvelée

[Débat public sur la vision urbaine renouvelée](#)

→ 02/2022:

[Clôture des avis sur la vision urbaine renouvelée](#)

Proposition d'outils pour la mise en œuvre de la vision renouvelée

[Dépôt du dossier \(vision + outils\) au Gouvernement](#)

→ 03/2022: le Gouvernement mandate Perspective (ou autres administrations) pour la mise en œuvre des outils jugés pertinents

Ordre du jour

- 14h00 – 14h15 :** Introduction – Pierre Lemaire, perspective.brussels
- 14h15 – 14h40 :** Présentation globale des tendances et évolutions du logement
– *Annabelle Guerin – Perspective/DCT*
- 14h40 – 15h00 :** Les enseignements du Comité d’Experts Good Living et du Comité Scientifique du Logement – *Benoit Moritz - MSA*
- 15h00 – 15h20 :** Le concept de ville de proximité (benchmarking) – *Benoit Moritz - MSA*
- 15h20 – 15h45 :** Présentation globale des tendances et évolutions des services de proximité – *Andreas De Mesmaeker et Elisa Donders – Perspective/DCT*
- 15h45 – 16h05 :** La situation du commerce dans le Quartier européen et les évolutions récentes – *Dylan Baras – Up-City*
- 16h05 – 16h20 :** Pause
- 16h20 – 17h45 :** Tables rondes
- 17h45 – 18h00 :** Clôture

Tables rondes

- Présentiel (RDC) : Sven Debruycker (responsable), Annabelle Guerin, Dylan Baras, Andrea Demesmaeker
- Hybride (R+6) : Pierre Lemaire (responsable), Elisa Donders, Benoit Moritz

Tables rondes

Les grandes questions pour guider les discussions des tables rondes :

- Quels projets de logement/services de proximité dans le QE peuvent servir d'exemples?
(Ex récents : ateliers d'artistes et logt sociaux rue Wiertz, Haute école Léonard de Vinci rue de Trèves, salle d'escalade chaussée d'Auderghem...)
- 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 ?
Autour des noyaux commerçants existants, dans les poches de logt existantes, le long de l'axe des squares Orban et de Meus, en périphérie du QE et en lien avec les quartiers résidentiels existants, en fonction des opportunités ?
- Le QE revêt aussi une dimension supra-locale au vu de la présence des institutions européennes et des musées. Comment articuler l'ambition métropolitaine (museum mile) et les besoins locaux?
- Quels types de services/commerces et de logements faudrait-il promouvoir ?
Logement social et conventionné, école secondaire, centre sportif, diversification de l'offre commerciale...

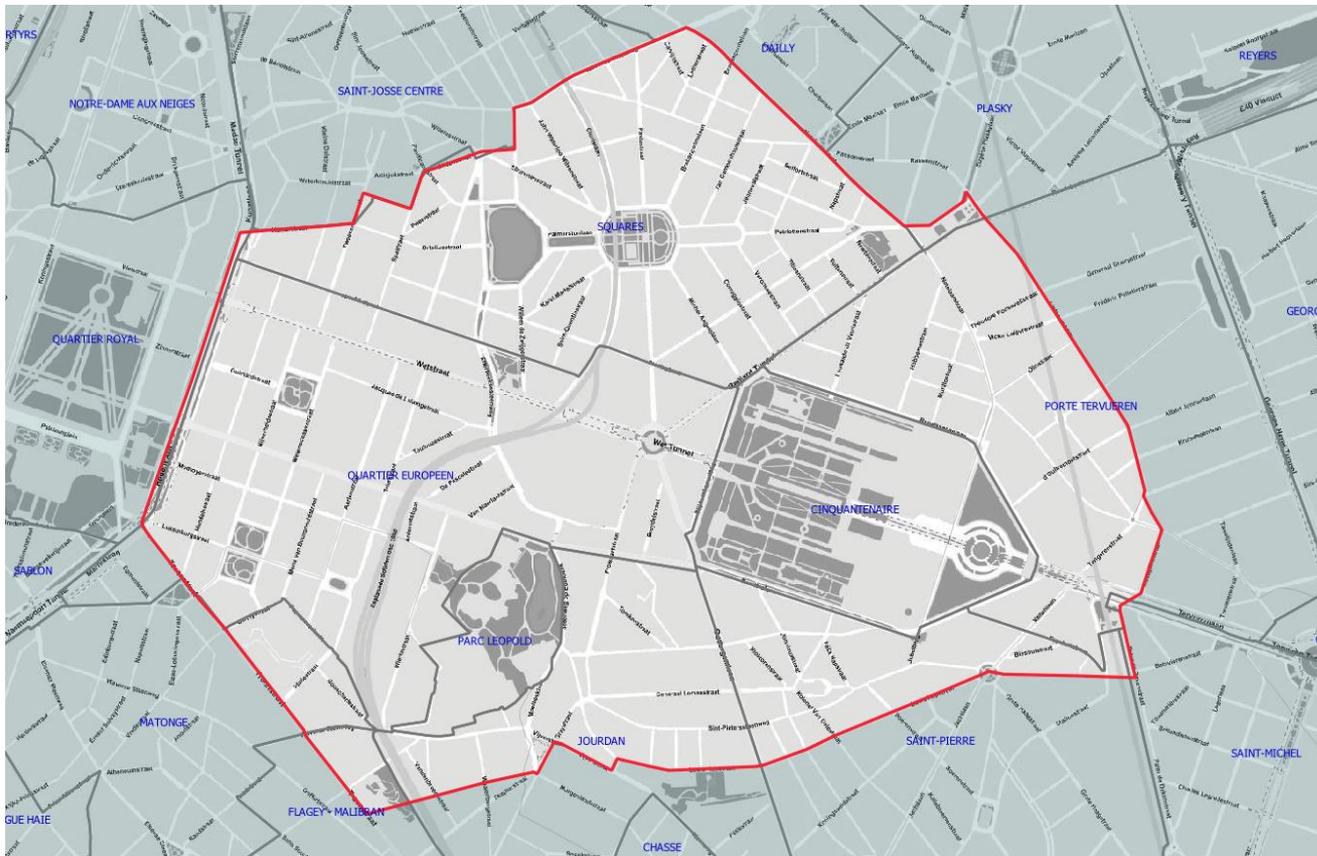


OFFRE DE LOGEMENT ET DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

Périmètre

7 quartiers composent le périmètre du schéma directeur :

- Quartier européen
- Squares
- Porte de Tervueren
- Saint-Pierre
- Jourdan
- Cinquantenaire
- Parc Leopold

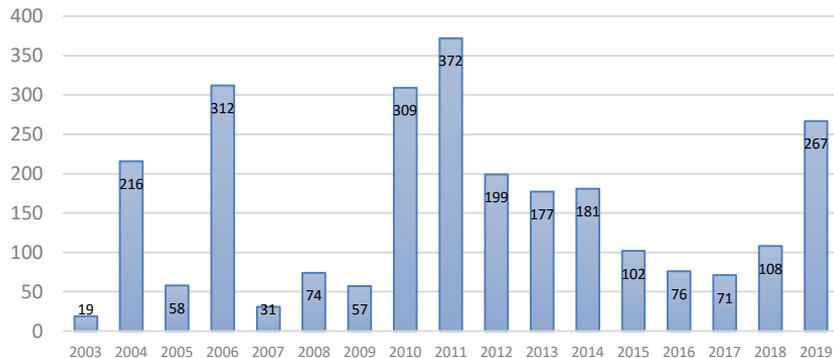


Mixité fonctionnelle, logement abordable et offre en équipements : les ambitions du Schéma directeur de 2008

- **Renforcement de la chaussée d'Etterbeek** en tant que lien entre les quartiers résidentiels de Saint-Josse et d'Ixelles et le développement de nouveaux projets de logements rue de la Loi, rue Wiertz, avenue du Maelbeek et chaussée de Wavre
- **Pôle majeur de logements et d'équipements collectifs** avec des projets comptabilisant près de 1.000 logements
- les pouvoirs publics communaux et régionaux soutiendront systématiquement **le logement conventionné et le logement social** partout où c'est possible dans de bonnes conditions d'habitabilité
- le Schéma directeur n'était a priori pas opposé à **l'édification de tours** pour autant que celles-ci ne nuisent pas à l'habitabilité du quartier (ensoleillement, ombre portée, microclimat...);
- le PUL postulait pour 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.
- Un quartier vivant jours et nuit croisant activités tertiaires, habitat, équipement publics, commerces (au rdc des bâtiments)
- Sauver certains ateliers et en construire de nouveaux

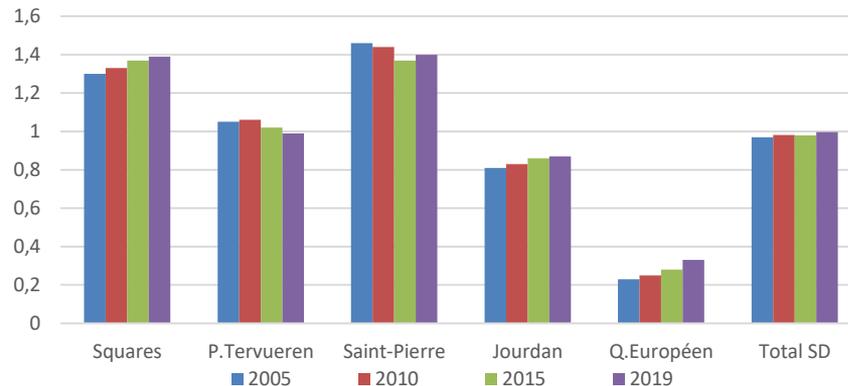
Une dynamique immobilière récente

Nombre de logements classique octroyés



Source : Observatoire des permis logement, N°9.01, perspective, 2019

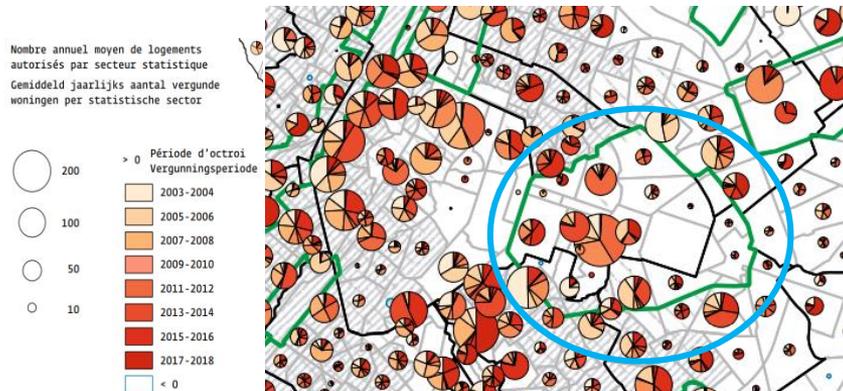
Proportion de ménages par rapport au total RBC



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2020

- Le logement a chuté de moitié entre 1981 et 2001, laissant la place à une zone de bureau.
- Depuis 2005 s'engage une remontée timide mais réelle de la population : 1% des ménages de la RBC sont présents dans la zone en 2019 (de 0,97 en 2005 avec la plus forte augmentation pour le quartier européen)
- 3 périodes de production : une certaine instabilité de 2003 à 2008 mais des pics en 2004 et 2006, une dynamique immobilière plus régulière à partir de 2010 jusque 2015, suite à la mise en œuvre du schéma directeur (entre 200 et 300 logements par année), puis une reprise en 2019
- Autour de 1.600 logements depuis 2008

Une production relativement identique



Source : Observatoire des permis logement, N°9.01, perspective, 2019

- des projets résidentiels principalement neufs et de standing
- concentrés dans le quartier européen
- une dizaine nouvelles résidences estudiantines (notamment, l'agrandissement d'une résidence universitaire existante en lien avec l'école Marie Haps)



Une production relativement identique

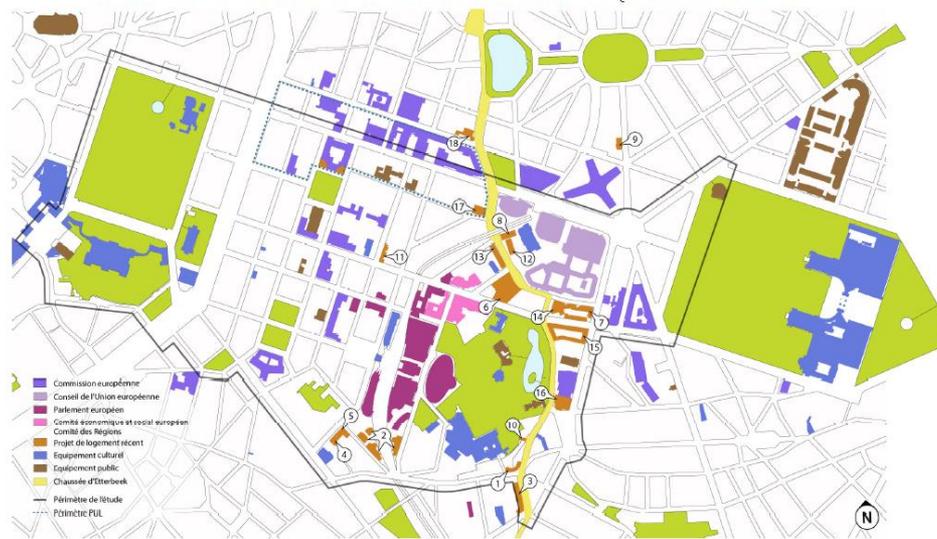
- La réalisation des projets depuis le Schéma directeur de 2008 :

En 2014, 167.000 m² de logements neufs étaient créés ou étaient en cours de développement.

- 110.000 m², via compensations, charges d'urbanisme et certaines initiatives publiques communales (40 logements)
- 58.600 m², réalisés par le secteur privé.

Une majorité de ces logements sont implantés le long de l'avenue du Maelbeek et de la chaussée d'Etterbeek.

PLAN DE LOCALISATION DES PROJETS RÉSIDENTIELS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN.



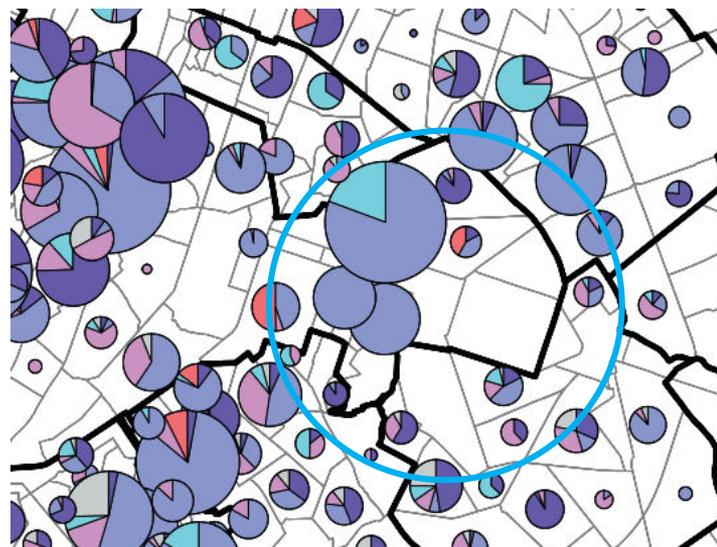
Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

	Origine	Nom du projet	Programme (m ²)	Etat / Suivi
1	D3	Linden 1	4.000 m ²	Réalisé
2	D3	Eurovillage	24.000 m ²	Réalisé
3	D3	Forte Dei Marmi	12.000 m ²	Réalisé
4	D3	Idalie	4.720 m ²	Réalisé
5	D3	Godecharfe	10.000 m ²	Réalisé
6		Van Maerlant	30.700 m ²	En cours
7		Comines-Froissart	10.800 m ²	Réalisé
8	Lex 2000	Allée des Célibataires	6.213 m ²	Réalisé
9	Lex 2000	Archimède	2.503 m ²	Réalisé
10	Initiative publique	Maelbeek 21	2.000 m ²	Etude en cours
11	Initiative publique	Beillard 66	1.500 m ²	Réalisé
	TOTAL		108.536 m ²	

Logements – Initiatives privés

	Nom du projet	m ²	Développeur	Etat	Dont compensat'n s
12	Ch. Etterbeek 64-66	6.000 m ²	Dutilleul	En cours	/
13	Retum.be	2.300 m ²	Uptown	En cours	/
14	Leopold Village (+ 8.000 m ² hôtel)	10.000 m ²	Thomsett Group	Réalisé	10.800 m ²
15	Comines-Froissart	10.000 m ²	Foncière du Parc	Réalisé	/
7	Bloc 533 (+ 10.000 m ² autres fonctions)	12.600 m ²	Alfinn	Réalisé	/
16	Jordan	1.500 m ²	Softcom	Réalisé	/
17	Atenor	9.000 m ²	Atenor	Etude en cours	/
18	Lingstone 1	18.000 m ²	Confimmo	En cours	/
	TOTAL	58.600 m ²			

Une production relativement identique



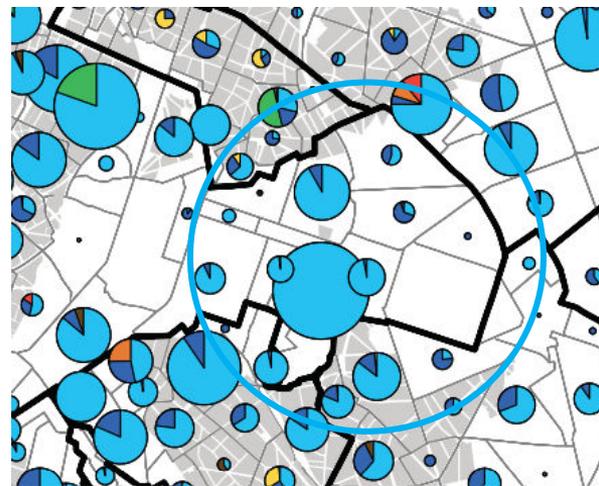
Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique
Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



— Secteurs statistiques
Statistische sectoren

— Communes
Gemeentes

Fonction avant reconversion
Functie vóór herbestemming



Nombre annuel moyen de logements par secteur statistique
Gemiddeld jaarlijks aantal woningen per statistische sector

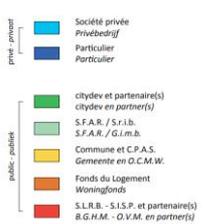


■ EDRLR
RVQHR

— Secteurs statistiques
Statistische sectoren

— Communes
Gemeentes

Bénéficiaire du permis
Vergunninghouder

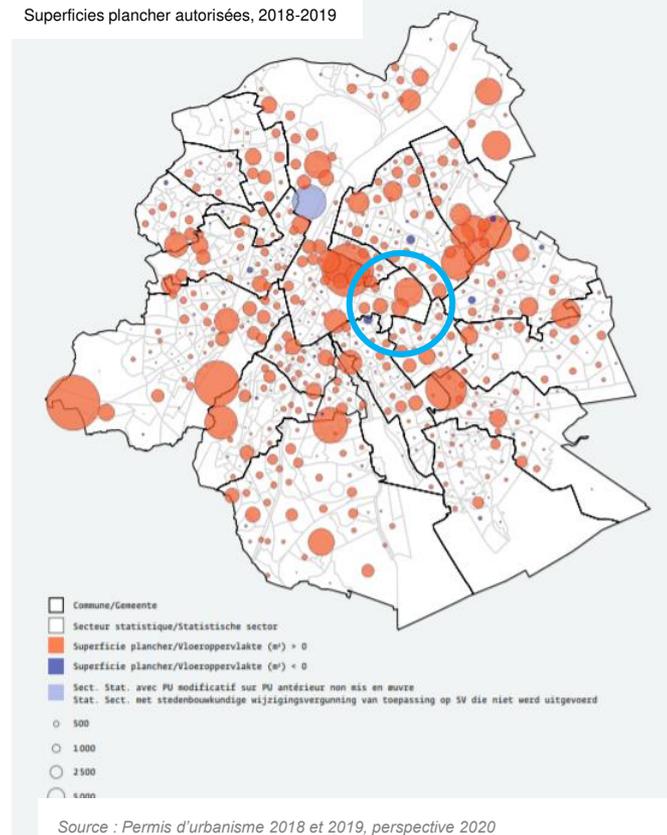


- des projets exclusivement issus du privé, dont des sociétés
- quelques reconversions de bureaux, mais aussi des hôtels et un gros projet de reconversion d'équipement en logement

Démolitions et reconversions qui s'intensifient

- aujourd'hui, la dynamique se poursuit avec plusieurs permis octroyés en 2018 et 2019 pour + de 30.000m² de logements
- toujours concentrés dans le Quartier Squares et quartier européen
- peu de grosses opérations (> 100 logements) de création de logements
- une proportion significative de démolition de bureaux et transformation de maison unifamiliale
- quelques exemples :
 - Quartier Squares : démolition de bureau pour création de 152 logements
 - Quartier européen :
 - Démolition de maisons unifamiliales pour construction d'immeubles de 62 logements
 - Démolition de bureau pour construction de 12 logements
 - Démolition de 4 maisons pour construction de 85 logements
- Développement du coliving, logement et espaces communs

Superficies plancher autorisées, 2018-2019



Un potentiel de bureau à reconvertir

L'Union européenne a quitté et va quitter un certain nombre de bureaux qui seront des m² potentiels pour la création de logement (mais aussi d'équipements)



Source : Commission européenne, projections 2030

Un manque de diversité dans l'offre de logement

- Une surreprésentation de petits logements

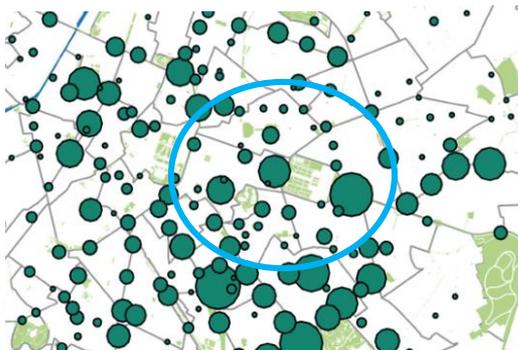
Comme dans l'ensemble de la Région, la moitié des logements autorisés sont des appartements deux chambres. Par contre, la part d'appartements 1 chambre est surreprésentée dans le quartier.

- Très peu de logements collectifs destinés aux étudiants et seniors (la zone accueille un % non négligeable d'étudiants)
- Transformation des maisons unifamiliales : le cas des stagiaires européens

2.000 stagiaires / an qui restent en moyenne cinq mois.

Ils arrivent sur un marché locatif privé pas adapté à leurs besoins : garantie locative trop élevée, baux inadaptés, etc. Comme les étudiants, ils investissent souvent des maisons unifamiliales ou partagent une maison avec d'autres stagiaires / étudiants, ce qui augmente la pression sur le marché locatif et les maisons.

Lieu de résidence des étudiants, ADT, 2016



Logements collectifs par type autorisés, 2013-2018



Des habitants de « passage »

Figure 48 – Répartition spatiale du nombre moyens de mois passés par le locataire dans son logement (2018)

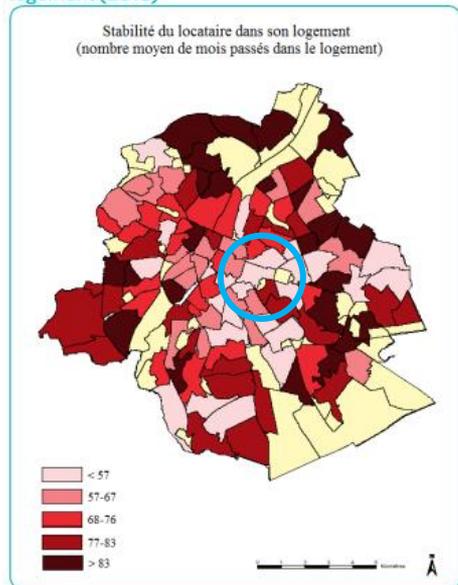
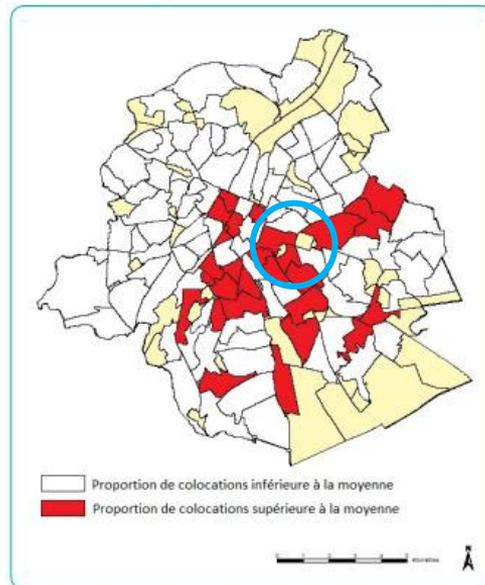


Figure 6 – Les logements loués en colocation (2018)



- Un important turn-over dans les logements, avec des quartiers où l'on demeure le moins longtemps dans la Région, inférieur à 5 années passées dans le logement
- Une surreprésentation de la colocation à des prix élevés (car à proximité des institutions européennes). *Pour une même taille de logement, le logement loué en colocation l'est à un prix significativement supérieur à celui d'un logement loué à un ménage individuel.*

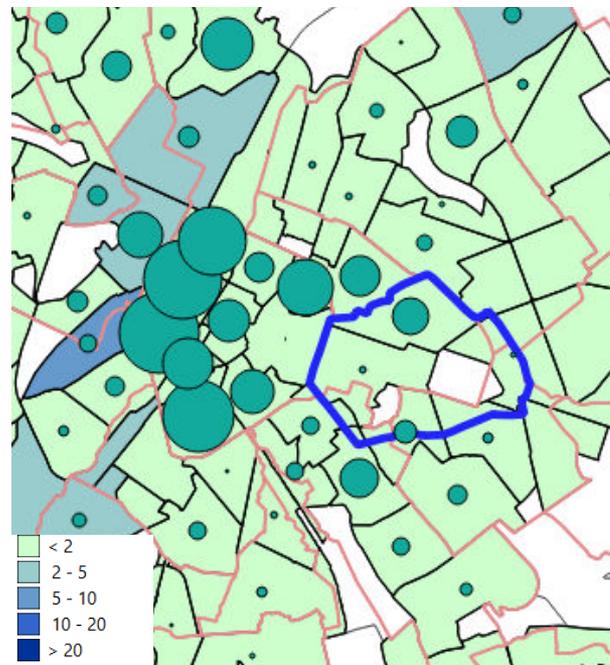
Source : Observatoire régional de l'habitat, SLRB, 2018

Un manque persistant de logements publics

Si l'offre privée de logement augmente, l'offre en logements publics reste très peu développée dans la zone

- Elle est inférieure à 2% dans chaque quartier pour les OIP :
- Autour de 400 logements OIP (dont une cinquantaine de logements modérés FDL), avec une concentration dans les quartiers Squares et Jourdan et une offre quasi inexistante dans les autres quartiers
- Une centaine de logements AIS répartis entre les quartiers Saint-Pierre, Quartier européen et Porte de Tervueren
- On note néanmoins une légère croissance de 2015 à 2017 avec 200 nouveaux logements publics de ce type (dont le projet mixte rue Wiertz, logements modérés et ateliers d'artistes)

Part des logements OIP (Communes, CPAS, Régies et FDL) et AIS /100 ménages et nombre de logements, Observatoire de Bruxelles Logement, 2017

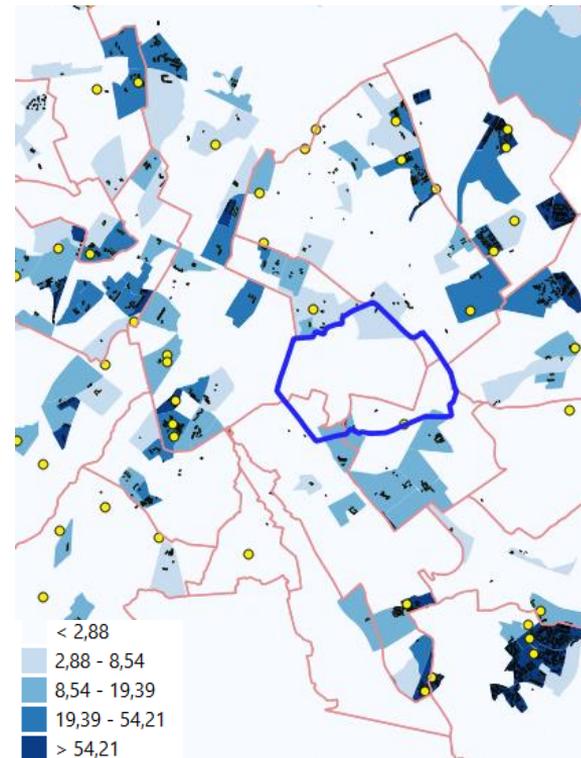


Un manque persistant de logements publics

- La part de logements sociaux SLRB est quasi nulle : la moyenne de l'offre dans la zone n'atteint pas les 3%, et cette proportion est la même depuis 2010
 - une exception pour le quartier Jourdan qui atteint 7% (mais pas à proximité de la zone)
 - un vide dans le Quartier européen
- L'offre de logements conventionnés CITYDEV est aussi très faible avec 45 logements dans la zone et aucun dans le Quartier européen
- Aucune offre de type CLTB ou autres logements alternatifs

Selon le diagnostic du PAD Loi, *cette réalité résulte notamment de l'incidence foncière très forte.*

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

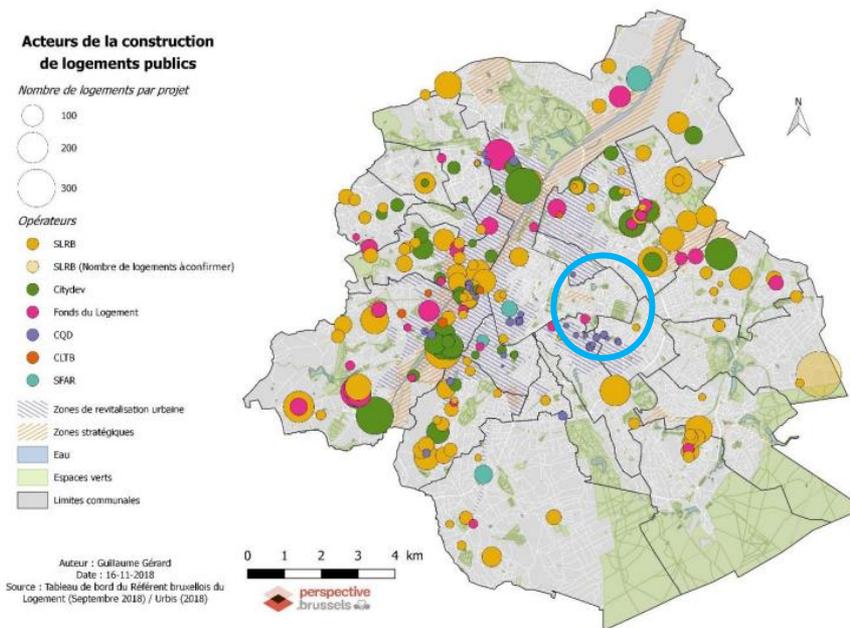


Un manque persistant de logements publics

- Aucun projets de logements à finalité sociale n'est actuellement prévu dans la zone
- Des projets de ce type sont en cours aux frontières de la zone avec la réalisation de 6 logements sociaux et de 3 logements conventionnés à Etterbeek dans le cadre de « l'Alliance Habitat »

3.2. Spatialisation de l'ensemble des projets de logements publics selon l'opérateur et la taille des projets

Figure 2 : Projets de logements publics selon les opérateurs



Des logements peu abordables

Figure 9 – Variation des loyers mensuels moyens des logements (2018)

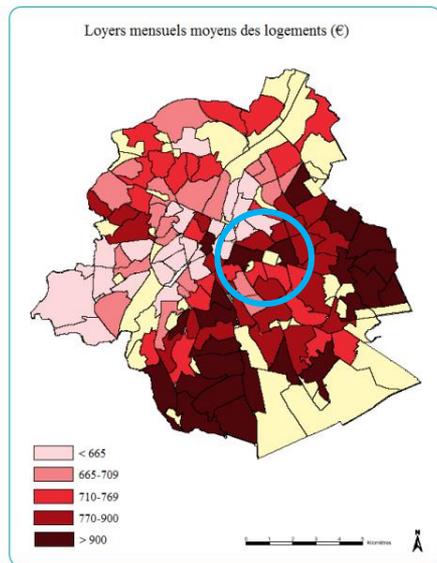
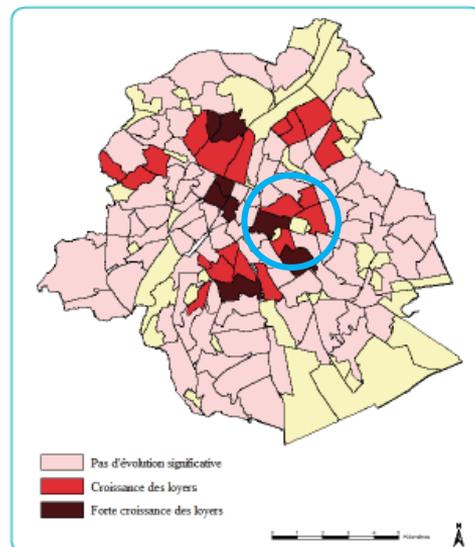
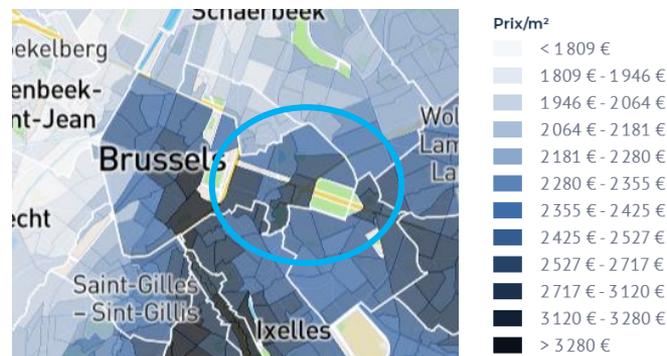


Figure 11 – Évolution des loyers mensuels moyens des logements (2004-2018)



- Une part plus importante de locataires, entre 60 et 90% selon les quartiers
- Des loyers parmi les plus élevés de la Région, autour de 900€ et qui connaissent une forte croissance.
- Des prix de vente au dessus de la moyenne :

Les quartiers de la zone sont parmi les plus chers de la Région, autour de 4.000€ du m² pour l'achat d'un bien (en moyenne autour de 2.300€)



Conclusions

>> Un accès difficile aux logements

Une offre trop faible

Des logements à majorité privés et au coût très élevé (avec des prix en augmentation)

Peu de propriétaires

Des logements peu adaptés aux familles (beaucoup de 1 à 2 chambres)

Une offre peu variée alors que présence de stagiaires, d'étudiants mais aussi de population âgée

Une suppression/transformation des maisons unifamiliales au profit d'immeubles de logement ou de colocation

>> Un quartier peu attractif

Une mono-fonctionnalité

Un manque d'équipements et de services

Une présence trop marquée de la voiture

Des espaces publics peu qualitatifs

....

>> Des habitants qui ne s'installent pas de manière pérenne dans ces quartiers

Les enjeux résidentiels

>> Poursuivre le développement de la fonction résidentielle, en particulier dans le quartier européen, 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)
- Favoriser l'accès à la propriété accessible en augmentant la part de 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 (notamment adaptés aux personnes âgées)
- Encadrer la colocation et les projets de coliving pour les rendre plus accessibles et adaptés l'offre aux besoins des stagiaires/étudiants

Les enjeux résidentiels

>> 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 rdc, mais aussi sur les toits

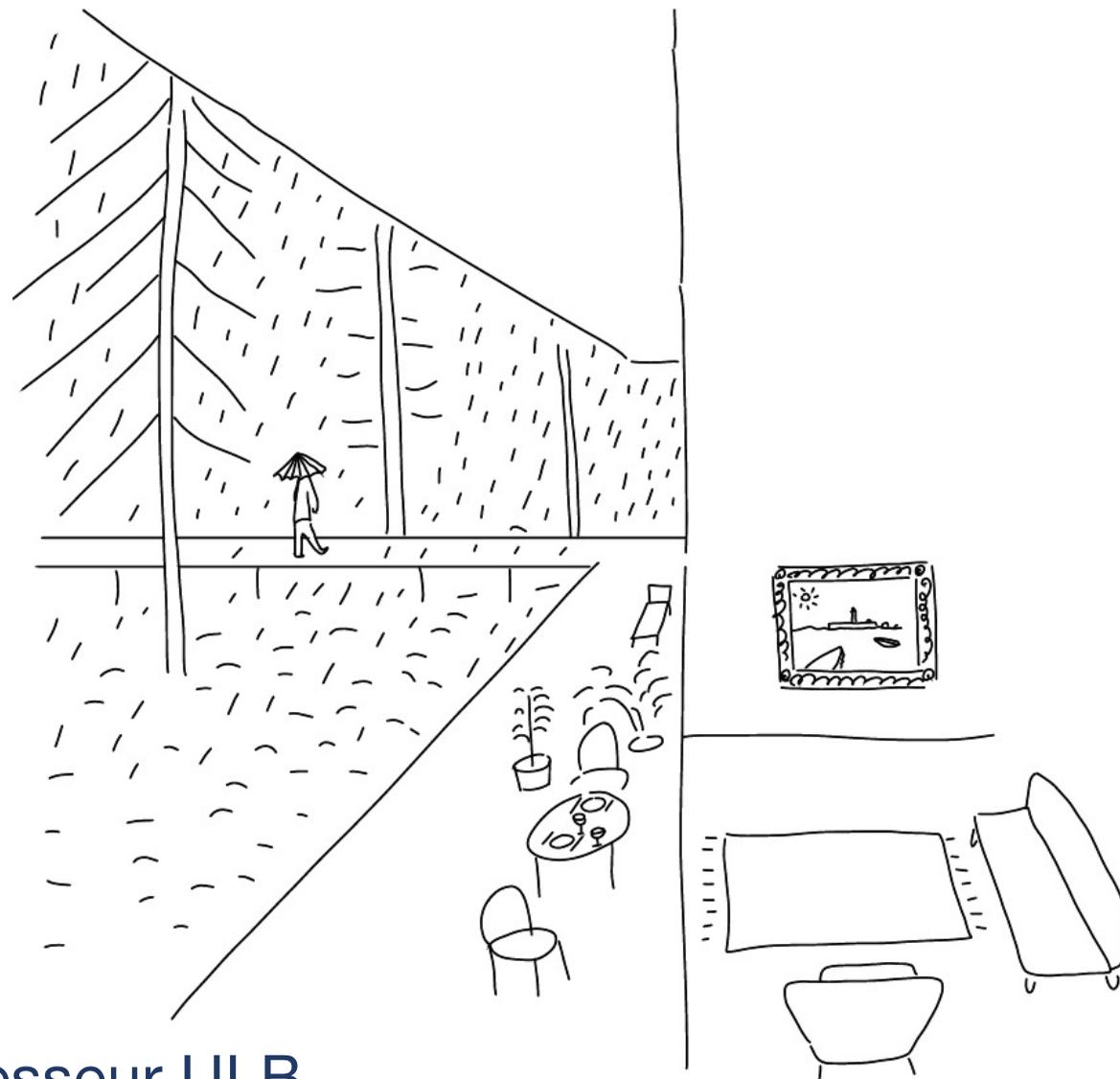
>> Adapter les logements au regard des impacts de la crise sanitaire (recours au télétravail, désir accru d'accéder à une maison avec jardin, etc.):

- 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;
- repenser l'articulation entre les lieux privés (logement) et les lieux professionnels et les conditions nécessaires pour garantir la qualité d'un logement

>> Profiter de la vacance des bureaux pour accueillir des activités et des populations de manière temporaire

CSL

COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT



Ateliers Quartier européen
02.12.2021

Benoit Moritz – Président du CSL – Professeur ULB

1. Rappel de la mission confiée au Comité scientifique logement
2. Composition Comité scientifique logement
3. Méthode de travail
4. Cinq enjeux fondamentaux
5. Recommandations organisées en 4 familles

1. Herinnering aan de opdracht die aan het Wetenschappelijk Comité is toevertrouwd

- *de specifieke Brusselse problemen met betrekking tot huisvesting in een stedelijke omgeving in de context van een gezondheids crisis en de periode erna te bepalen*
- *de lopende reflecties op het vlak van ruimtelijke ordening, huisvesting en stedenbouw te voeden;*
- *openbare vastgoedoperatoren informatie te verschaffen over operationele en concrete kwesties (opstellen van bestekken, enz.);*
- *bij te dragen aan de ontwikkeling van het Handvest voor Vastgoedontwikkeling, zoals bepaald in de GBV.*

1. Herinnering aan de opdracht die aan het Wetenschappelijk Comité is toevertrouwd

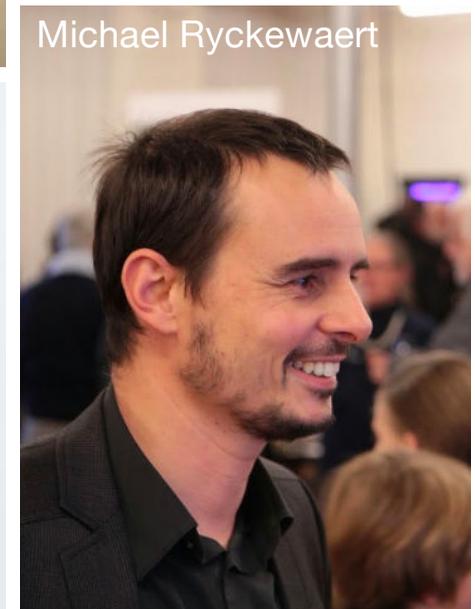
De Regering van het BHG beslist:

- een wetenschappelijk comité op te richten om na te denken over de impact van Covid 19 op de kwestie van de huisvesting en het wonen in de stad.

- geeft dit comité de opdracht om binnen de zes maanden een verslag met aanbevelingen voor te leggen.

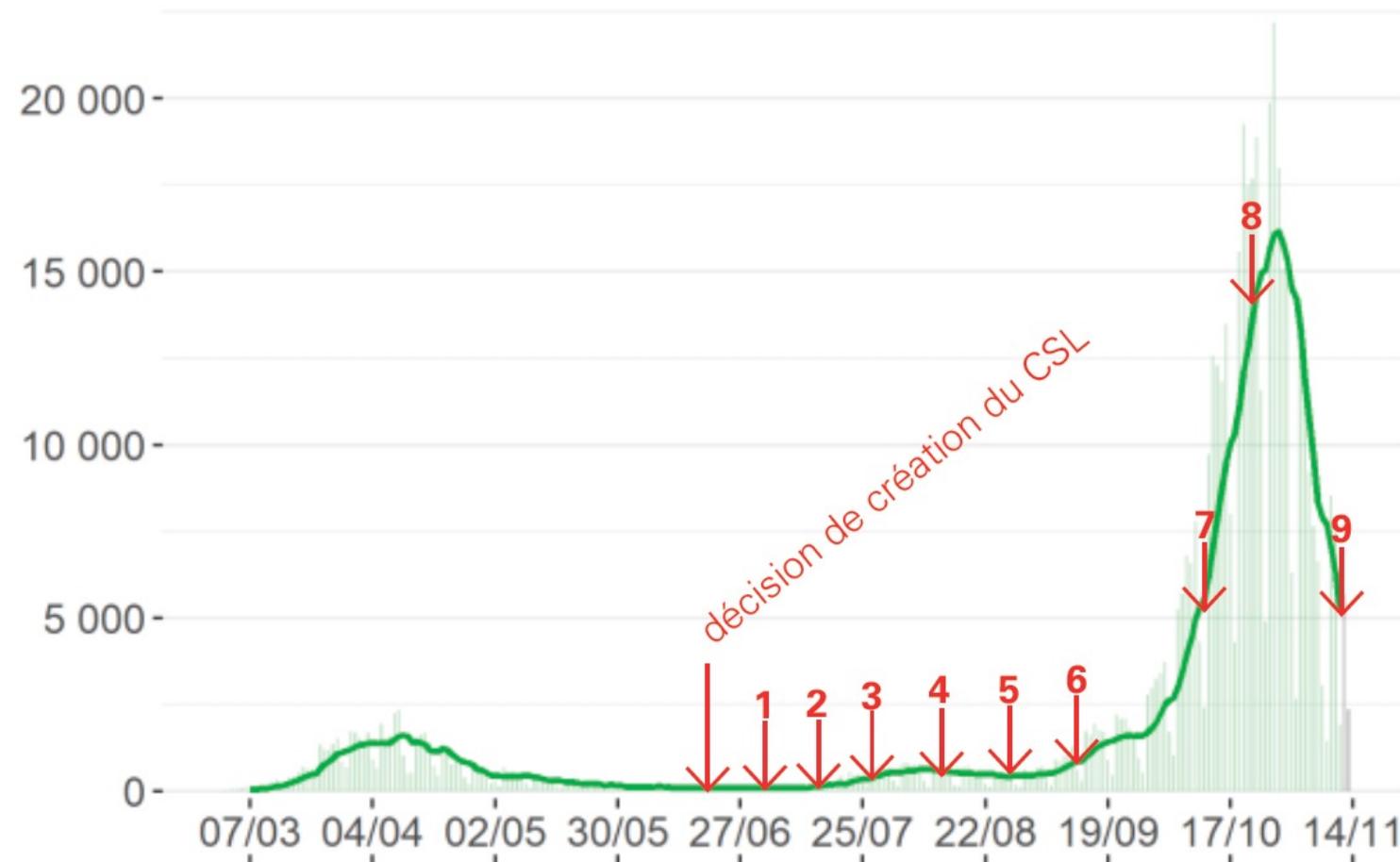
De beslissing van de regering bepaalt dat "deze wetenschappelijke opdracht wordt uitgevoerd met medewerking van Perspective, de BMA, Urban en Brussel Huisvesting, overeenkomstig de modaliteiten die tussen de partijen worden vastgelegd ».

2. Composition du Comité scientifique Logement + Secrétariat

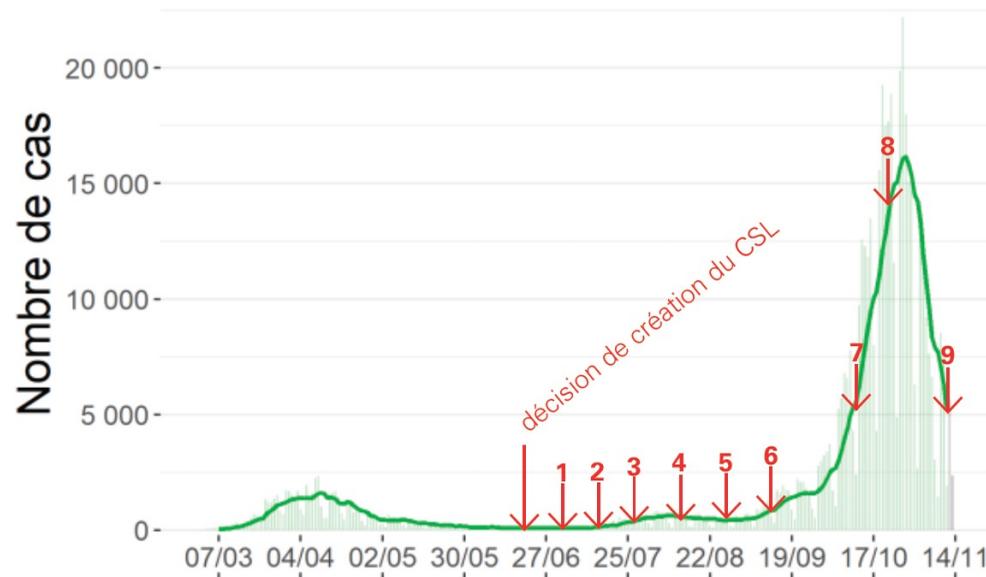


3. Méthode de travail

Un travail réalisé, aux aléas de la Covid19



3. Méthode de travail : inclusive, basée sur une expertise partagée



Séance 4 à 5 - Contribution des membres de la Commission

Séance 6 à 9 - Discussion et mise au point du rapport

> Interactions avec Cabinet Ben Hamou > PUL !

Séances 1 à 4 – Acteurs du Logement

Cabinet Vervoort	Trevi
Cabinet Smet	Sohonet
Cabinet Ben Hamou	Inclusio
SLRB	CLT
Citydev	RBDH
Fonds du Logement	UPSI
Bruxelles-Logement	BMA
Bruxelles-Environnement	Perspective
Urban	Calico
	EVA Bxl

Séances 1 à 9 – Expertise extérieure

Nicolas Bernard – St Louis
 Jens Aerts - UNICEF
 Gery Leloutre – ULB
 Andrea Rea – ULB
 Cellule Prospective CRD

Séance 8 - Mise en discussion Administration

Urban
 Perspective
 BMA
 Bruxelles-Logement

3. Méthode de travail

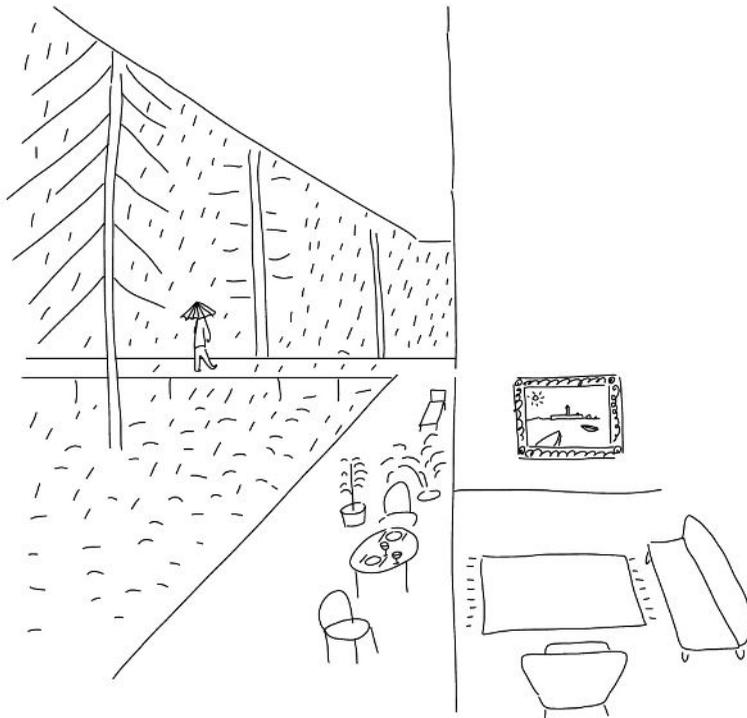


3. Méthode de travail

Transmis le 14/12/2020 au Gouvernement

CSL

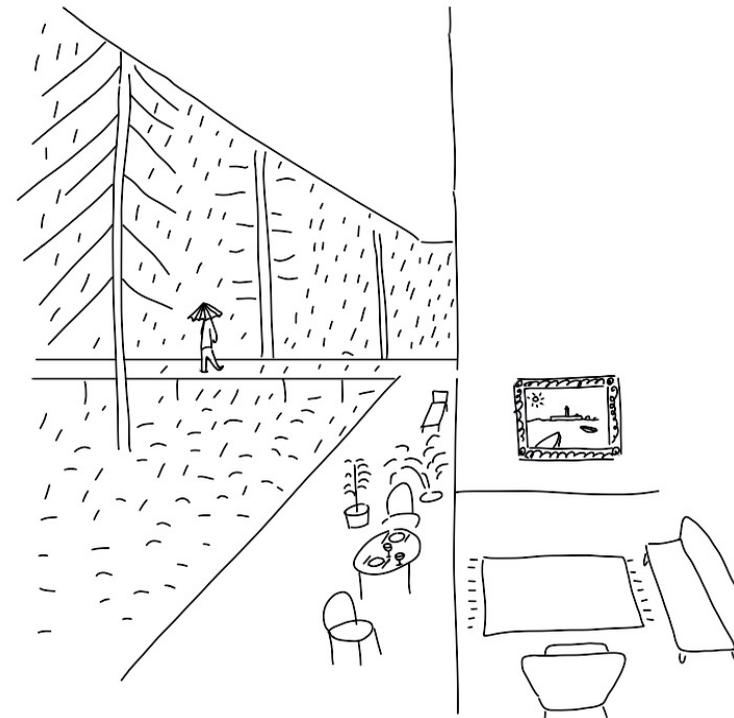
COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT



RAPPORT DES TRAVAUX
Version du 25/11/2020

WCH

WETENSCHAPPELIJK COMITÉ HUISVESTING



VERSLAG VAN DE WERKZAAMHEDEN
Versie van 25/11/2020

4. Quatre grandes familles de recommandations

1

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE
DANS LA PRODUCTION DU
LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR
LA SOCIALISATION DU PARC DE
LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN

2

AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES
CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU
SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER
EXISTANT

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE
INFRASTRUCTURELLE DU
LOGEMENT

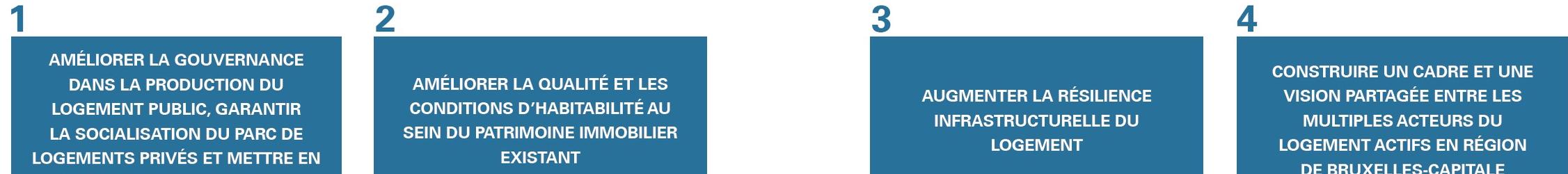
4

CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE
VISION PARTAGÉE ENTRE LES
MULTIPLES ACTEURS DU
LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

logement / climat / rapport à la nature

L'ENJEU PORTANT SUR L'AUGMENTATION DU SAVOIR RELATIF AU LOGEMENT EN
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EST TRANSVERSAL AUX QUATRE GRANDES
RECOMMANDATIONS.

4. Quatre grandes familles de recommandations



> Chaque recommandation fait l'objet d'une suggestion en termes d'institution responsable de sa réalisation.

> Il revient au Gouvernement bruxellois de décider de la suite à donner à chaque recommandation.

> Il conviendra de prévoir le cadre budgétaire nécessaire.

L'ENJEU PORTANT SUR L'AUGMENTATION DU SAVOIR RELATIF AU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EST TRANSVERSAL AUX QUATRE GRANDES RECOMMANDATIONS.

4. Quatre grandes familles de recommandations

1

**AMÉLIORER LA GOUVERNANCE
DANS LA PRODUCTION DU
LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR
LA SOCIALISATION DU PARC DE
LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN
PLACE DE NOUVEAUX OUTILS**

- 1.1 Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement
- 1.2 Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables
- 1.3 Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés
- 1.4 Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives
- 1.5 Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)
- 1.6 Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux
- 1.7 Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics
- 1.8 Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement
- 1.9 Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale
- 1.10 Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

2

**AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES
CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU
SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER
EXISTANT**

- 2.1 Amplifier la lutte contre l'insalubrité du logement
- 2.2 Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant
- 2.2 Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté
- 2.4 Renforcer le soutien à la rénovation durable pour les propriétaires fragilisés par des prêts et par le soutien aux associations
- 2.5 Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant

3

**AUGMENTER LA RÉSILIENCE
INFRASTRUCTURELLE DU
LOGEMENT**

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet « Logement en transition » portant sur les enjeux logement / climat / rapport à la nature

4

**CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE
VISION PARTAGÉE ENTRE LES
MULTIPLES ACTEURS DU
LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

- 4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement
- 4.2 Réaliser une vaste étude sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière
- 4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : "Good Living" - un Plan Régional Habitat
- 4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage
- 4.5 Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat
- 4.6 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence
- 4.7 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités hommes-femmes face aux logements, s'appuyant sur les genders studies au sens large
- 4.8 Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre

34 recommandations

**L'ENJEU PORTANT SUR L'AUGMENTATION DU SAVOIR RELATIF AU LOGEMENT EN
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EST TRANSVERSAL AUX QUATRE GRANDES
RECOMMANDATIONS.**

5. Quatre grandes familles de recommandations

1

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE
DANS LA PRODUCTION DU
LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR
LA SOCIALISATION DU PARC DE
LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN
PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

- 1.1 Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement
- 1.2 Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables
- 1.3 Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés
- 1.4 Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives
- 1.5 Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)
- 1.6 Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux
- 1.7 Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics
- 1.8 Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement
- 1.9 Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale
- 1.10 Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

> Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables

Action

- Demander à Perspective de systématiquement réserver au sein des PAD's (en projet et à venir), dans les volets stratégiques et réglementaires, du foncier destiné à la production de logements abordables (logement public locatif et logement privé à finalité sociale). Indiquer des objectifs minimaux à atteindre dans le volet règlementaire.

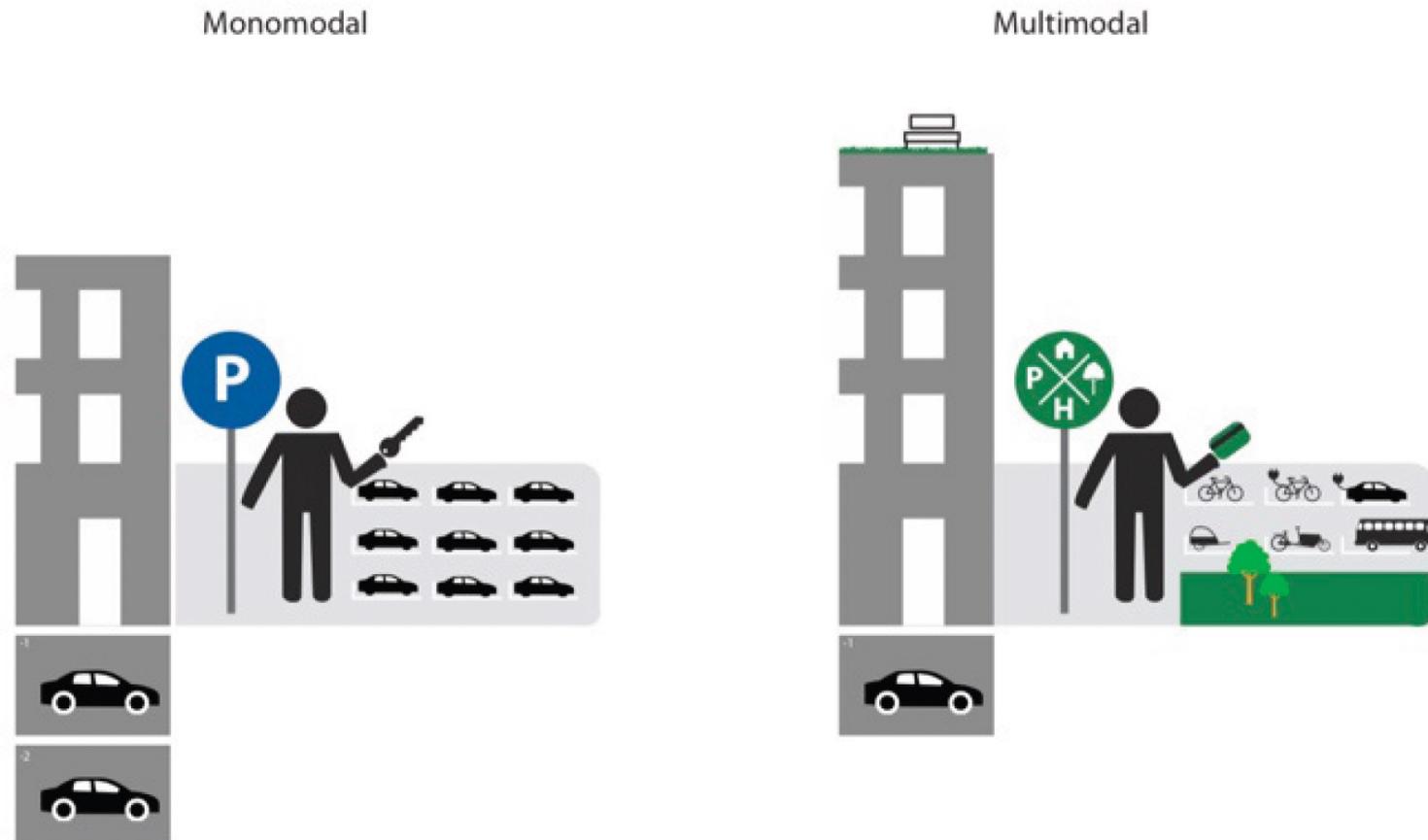
5. Quatre grandes familles de recommandations

1

**AMÉLIORER LA GOUVERNANCE
DANS LA PRODUCTION DU
LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR
LA SOCIALISATION DU PARC DE
LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN
PLACE DE NOUVEAUX OUTILS**

- 1.1 Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement
- 1.2 Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables
- 1.3 Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés
- 1.4 Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives
- 1.5 Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)
- 1.6 Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux
- 1.7 Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics
- 1.8 Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement
- 1.9 Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale
- 1.10 Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

➤ Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement



5. Quatre grandes familles de recommandations

1

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE
DANS LA PRODUCTION DU
LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR
LA SOCIALISATION DU PARC DE
LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN
PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

- 1.1 Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement
- 1.2 Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables
- 1.3 Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés
- 1.4 Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives
- 1.5 Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)
- 1.6 Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux
- 1.7 Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics
- 1.8 Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement
- 1.9 Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale
- 1.10 Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

> Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale

Actions

- Entamer une négociation avec l'Etat fédéral afin de moduler la réduction de TVA accordée aux logements neufs dont la gestion est confiée à une AIS.
- Pour le logement existant, demander à Bruxelles Finance-Budget de moduler les droits d'enregistrement en fonction de la durée du conventionnement en AIS.
- Favoriser la durée de la finalité sociale en créant un label « logement privé à finalité sociale » assurant d'un conventionnement long (Bruxelles-Logement).

5. Quatre grandes familles de recommandations

2

AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES
CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU
SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER
EXISTANT

- 2.1 Amplifier la lutte contre l'insalubrité du logement
- 2.2 Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant
- 2.2 Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté
- 2.4 Renforcer le soutien à la rénovation durable pour les propriétaires fragilisés par des prêts et par le soutien aux associations
- 2.5 Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant

> Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté

Action

- Demander à Bruxelles-Logement de mener une étude portant sur la mise en place d'un outil opérationnel et juridique permettant de procéder à un processus de démembrement de la petite propriété.

> Pour les propriétaires fragilisés, renforcer le soutien à la rénovation durable par des prêts adaptés

Action

- Établir un système de prêts à la rénovation sans intérêt soutenu par un accompagnement à la rénovation pour les propriétaires fragilisés. Les prêts pourront être octroyés par le Fonds du Logement tandis que des partenaires comme Renovassistance pourront encadrer les propriétaires dans le processus de rénovation.

5. Quatre grandes familles de recommandations

COMITÉ SCIENTIFIQUE LOGEMENT

5.2.3. Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démantèlement de la propriété pour des propriétaires en difficulté

Un mécanisme de 'socialisation' de l'offre privée de logements consiste à proposer aux propriétaires qui ont des moyens insuffisants pour rénover (ou qui, en raison de difficultés de remboursement, risquent d'être expulsés) de scinder la propriété de l'habitation et celle de la propriété du foncier. Dans le cadre de ce mécanisme, le Community Land Trust Brussels (ou tout autre organisation similaire) deviendrait propriétaire du foncier alors que le propriétaire en difficulté resterait propriétaire du bien immobilier.

Le montant que le propriétaire recevrait dans ce cadre peut être consacré au financement de la rénovation. Le propriétaire conserve la propriété de l'habitation et acquiert un bail emphytéotique portant sur la propriété du terrain. Le même principe peut être appliqué pour des propriétaires-occupants qui, en raison de difficultés de remboursement, risquent d'être expulsés de leur habitation. Dans ce cas, le montant d'achat de la partie terrain peut être consacré à la réduction des charges de remboursement et à la mise en place d'un plan de remboursement réaliste, ce qui permet au propriétaire-occupant de conserver son habitation.

En intégrant l'habitation dans un Community Land Trust, celle-ci est également soumise aux conditions de revente applicables aux habitations CLT. Ce mécanisme présente l'avantage que l'habitation restera disponible à des conditions CLT en tant que logement abordable.

Recommandation

- > Demander à Bruxelles-Logement de mener une étude portant sur la mise en place d'un outil opérationnel et juridique permettant de procéder à un processus de démantèlement de la petite propriété.

5.2.4. Pour les propriétaires fragilisés, renforcer le soutien à la rénovation durable par des prêts adaptés

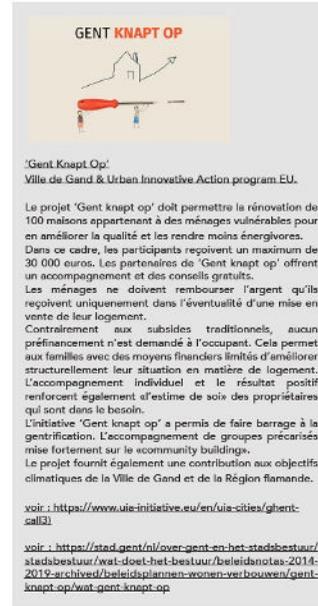
Soutenir la rénovation des logements par le biais de prêts sans intérêt et dont le remboursement ne serait du qu'en cas de revente du logement.

Les ménages vulnérables, propriétaires d'un bien dégradé mais ne disposant pas des moyens financiers pour en assurer la rénovation, pourraient être accompagnés dans leurs démarches par des organisations actives en Région bruxelloise et bénéficier de ce fait d'un prêt sans intérêt pour financer les travaux (maximum 30 000 euros dans le cadre de l'exemple gantois). Le montage de ce type de mécanisme doit tenir compte de l'éventualité du décès d'un propriétaire, ou de la possibilité d'une éventuelle revente, et ce afin que le montant alloué puisse l'être à de nouveaux propriétaires. À côté des aspects purement financiers de la rénovation, il est également important que des associations disposant d'un savoir-faire technique et pratique accompagnent les ménages vulnérables dans leurs démarches. C'est pourquoi il est également nécessaire que les pouvoirs publics s'engagent dans le soutien aux associations qui peuvent fournir un tel service (par exemple Renovassistans, CLTB, etc.).

Recommandations

- > Établir un système de prêts à la rénovation sans intérêt soutenu par un accompagnement à la rénovation pour les propriétaires fragilisés. Les prêts pourront être octroyés par le Fonds du Logement tandis que des partenaires comme Renovassistans pourront encadrer les propriétaires dans le processus de rénovation.
- > Dans le cadre du plan de rénovation durable amplifier l'accompagnement individuel des propriétaires, en particulier des propriétaires précaires, afin qu'ils exécutent les travaux de rénovations indispensables pour s'acquitter des obligations de performance énergétique fixées par le Gouvernement.

Rapport de travaux, version du 25/11/2020



³⁴ "Le temps d'une politique - Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 125-135

³⁵ ZRU - Zone de Rénovation Urbaine

³⁶ Voir à cet égard, la frise des projets intitulée "Aperçu de la production architecturale des CQ depuis 1994", réalisée par P.Variotoux, in "Le temps d'une politique - Chronique des Contrats de Quartier bruxellois", M. Berger, éditions CIVA, 2019 pp. 92-93. La frise permet d'apprécier une évolution de la pratique, de projets publics portant sur la rénovation du bâti vers des projets portant principalement sur des constructions neuves.

5.2.5. Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant

La rénovation du bâti existant faisait partie des fondamentaux des politiques de revitalisation urbaine menée en Région bruxelloise dans les années '90. Les premières opérations de Contrat de quartier portaient en effet, sur la rénovation de logements dégradés, voir abandonnés, à la rue Gay (Ixelles) dans le quartier Alhambra (Bruxelles-Ville), Anneessens (Bruxelles-Ville), de Cureghem (Anderlecht), etc... Les Communes à travers les opérations de rénovation d'îlots (« du Lion d'Or » dans le quartier Saint-Géry) ou d'immeubles isolés ont également été des acteurs très importants de cette manière d'envisager la revitalisation urbaine via l'amélioration des conditions d'habitabilité du bâti existant. Forcé est de constater une évolution dans la manière de faire que l'on pourrait situer grosso modo à la fin des années 2000, au moment où l'immobilier résidentiel privé qui participe à l'élimination progressive des chancres et terrains vagues. C'est également à ce moment là que les outils de la rénovation urbaine (Contrat de quartier durable, projets portés par Citydev) prennent une orientation qui les amènent à favoriser des projets s'approchant de l'échelle du projet d'urbanisme.

À la fin des années 2000, l'outil Contrat de Quartier devient un « activateur de projet urbain », la SDRB devient Citydev.Brussels en 2013, entérinant dans son nom la réorientation de l'institution dans sa vocation nouvelle d'aménageur.

Ces évolutions sont certes positives mais ont quelque peu contribué à faire passer au second rang le devenir du bâti existant au sein de la ZRU³⁶, ses enjeux d'habitabilité et de rénovation énergétique. Le Comité Scientifique souhaite rappeler ici que les outils bruxellois de la revitalisation urbaine constituent des outils essentiels pour améliorer la qualité et les conditions d'habitabilité au sein du bâti existant, et qu'ils ne doivent pas forcément toujours être mobilisés pour envisager des opérations publiques portant sur des constructions neuves³⁶.

Recommandations

- > À côté des projets portant sur des constructions neuves, dans les outils de revitalisation urbaine (COD, CRU, opérations Citydev.Brussels) faire la promotion de projets portant sur la rénovation du bâti existant.
- > Inciter les acteurs du logement public (SLRB, Fonds du Logement, etc) et des opérations innovantes à contribuer à la prise en charge de la rénovation du bâti existant.

'Gent Knapt Op'
Ville de Gand & Urban Innovative Action program EU.

Le projet 'Gent knapt op' doit permettre la rénovation de 100 maisons appartenant à des ménages vulnérables pour en améliorer la qualité et les rendre moins énergivores. Dans ce cadre, les participants reçoivent un maximum de 30 000 euros. Les partenaires de 'Gent knapt op' offrent un accompagnement et des conseils gratuits.

Le projet fournit également une contribution aux objectifs climatiques de la Ville de Gand et de la Région flamande.

voir : <https://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/ghent-call3>

voir : <https://stad.gent.nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019-archived/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>

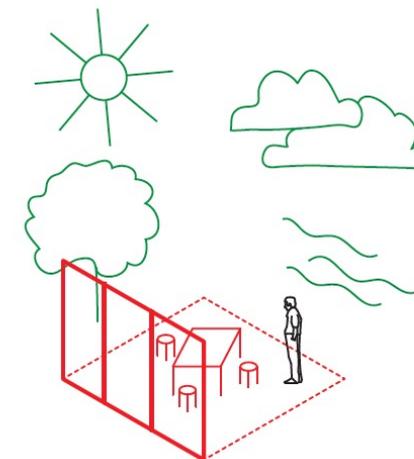
5. Quatre grandes familles de recommandations

3

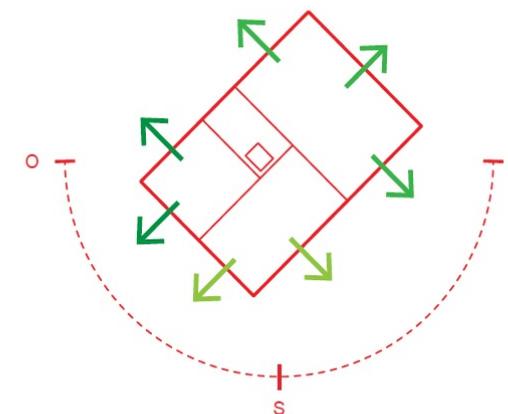
AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «

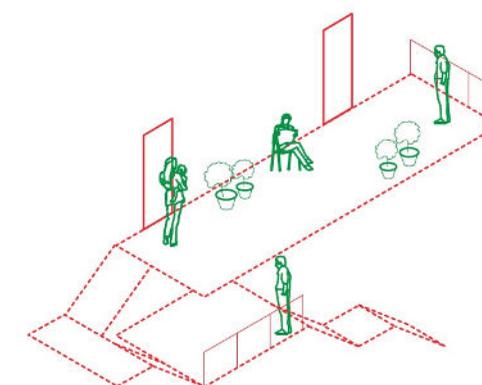
> Mise à disposition d'espaces ouverts extérieurs, avec capacité d'ombrage



> Privilégier des doubles orientations



> Des espaces de distribution et des parties communes généreuses



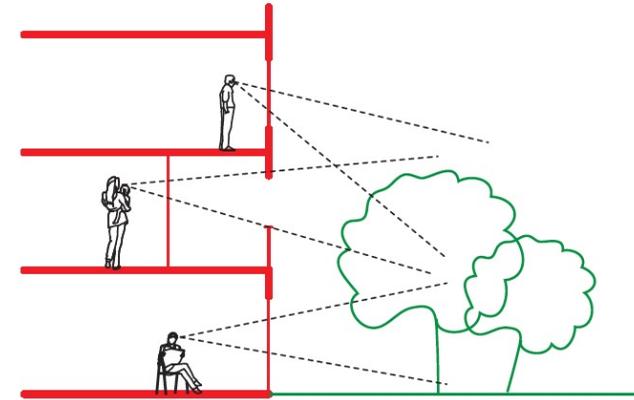
5. Quatre grandes familles de recommandations

3

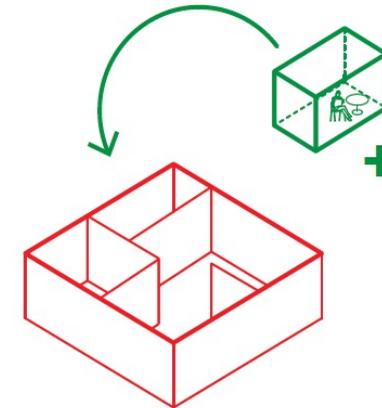
AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son « espace à soi », pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «

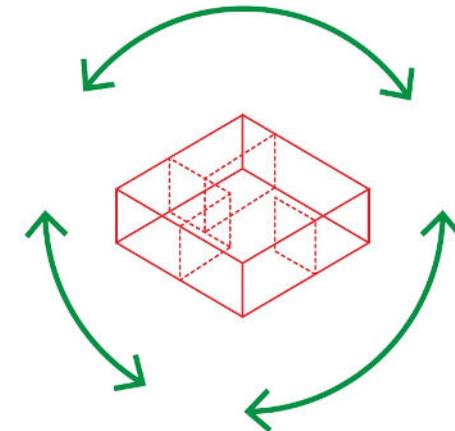
> Une vue sur de l'espace vert pour tout logement



> Un espace en plus (refuge)



> Des logements adaptables et évolutifs



5. Quatre grandes familles de recommandations

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son « espace à soi », pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «



Bengalines, Atelier Provisoire
Pessac 2017



Superlofts - Marc Koehler Architects
Amsterdam 2016

5. Quatre grandes familles de recommandations

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «

Actions

- *Intégrer ces principes dans les cahiers des charges des marchés publics relatifs au logement ainsi que dans le cadre de projets relevant de partenariats publics privés.*

- *Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.*

- *Stimuler l'implémentation de ces principes en créant une initiative de financement spécifique ou en les intégrant aux défis de l'initiative Be.Exemplary*

5. Quatre grandes familles de recommandations

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «

> Le logement dans sa relation aux espaces publics, collectifs, de services, équipements de proximité

Actions

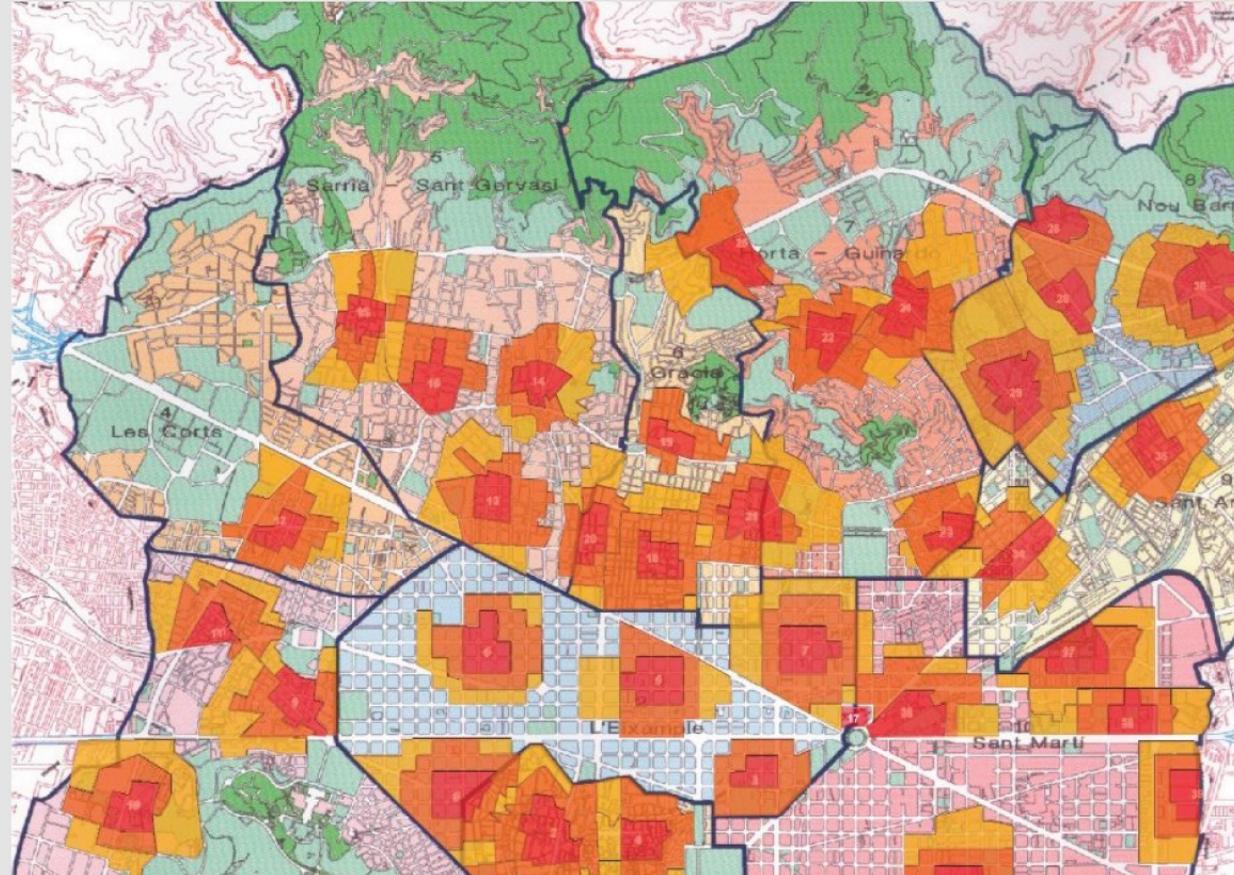
- Mettre en pratique le réseau de noyaux d'identité locale identifié par le PRDD > intensifier les noyaux et développer les nouveaux noyaux en mobilisant l'ensemble des outils à disposition de la Région et des Communes.
- Demander à Bruxelles Economie-Emploi de développer une réflexion sur l'accessibilité physique et sociale à une alimentation saine et durable au sein des noyaux existants et à développer.
- Demander à Perspective de développer une réflexion sur l'accessibilité physique et sociale à des équipements publics de proximité. Une attention particulière sera apportée à l'accessibilité aux équipements liés à la santé et aux soins.

5. Quatre grandes familles de recommandations

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet «



Plan de distribution spatiale des marchés couverts à Barcelone

5. Quatre grandes familles de recommandations

4

CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE
VISION PARTAGÉE ENTRE LES
MULTIPLES ACTEURS DU
LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

- 4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement
- 4.2 Réaliser une vaste étude sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière
- 4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : "Good Living" - un Plan Régional Habitat
- 4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage
- 4.5 Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat
- 4.6 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence
- 4.7 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités hommes-femmes face aux logements, s'appuyant sur les gendres studies au sens large
- 4.8 Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre

> Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : Good Living, un Plan Régional Habitat

Action

- Demander à Perspective en étroite collaboration avec la COL de réaliser un Plan Régional Habitat associant dans son élaboration l'ensemble des acteurs publics et privés du logement.



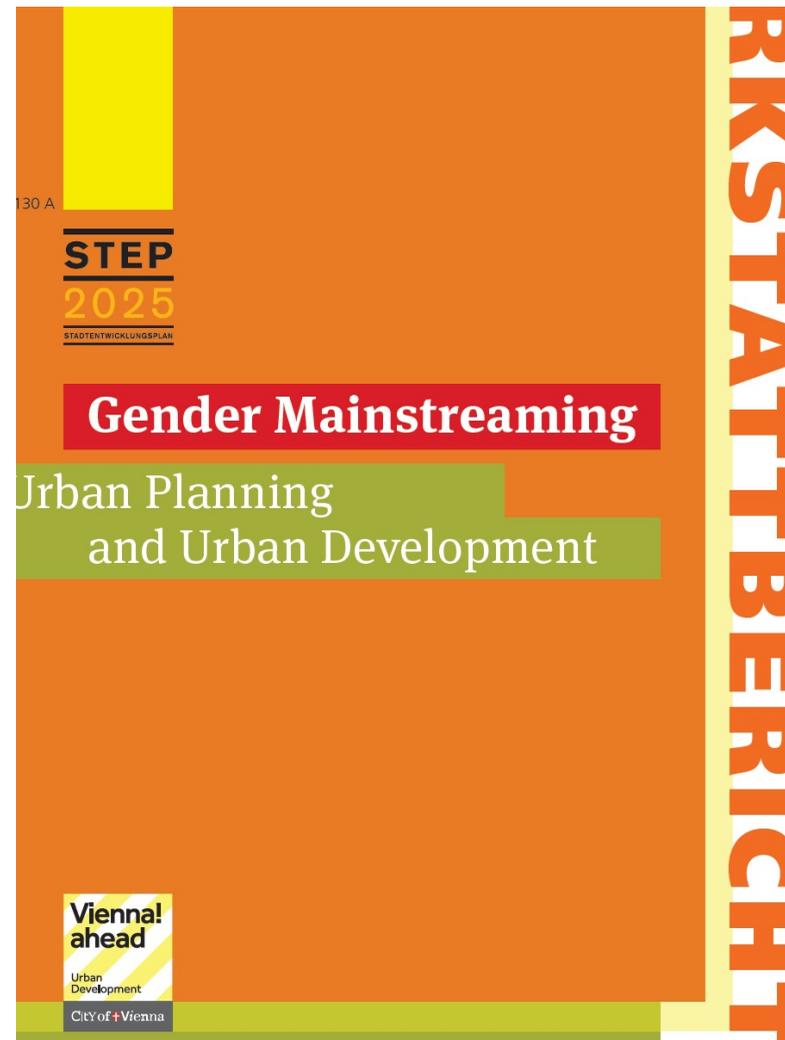
- La réalisation d'un programme d'actions : la construction d'une politique et d'un projet de développement de l'habitat partagé par l'ensemble des acteurs publics et privés.

5. Quatre grandes familles de recommandations

4

CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE VISION PARTAGÉE ENTRE LES MULTIPLES ACTEURS DU LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

- 4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement
- 4.2 Réaliser une vaste étude sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière
- 4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : "Good Living" - un Plan Régional Habitat
- 4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage
- 4.5 Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat
- 4.6 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence
- 4.7 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités hommes-femmes face aux logements, s'appuyant sur les genders studies au sens large
- 4.8 Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre



> **Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre**

- Assigner à Urban en concertation avec le BMA et equal.brussels la réalisation d'un manuel reprenant différentes considérations pour une architecture et un urbanisme prenant en compte le point de vue du genre.

- Intégrer ces principes dans les cahiers des charges des marchés publics relatifs au logement

- Faire référence à ces principes dans la Charte de Promotion Immobilière.

4 grandes familles – 34 recommandations

1

AMÉLIORER LA GOUVERNANCE DANS LA PRODUCTION DU LOGEMENT PUBLIC, GARANTIR LA SOCIALISATION DU PARC DE LOGEMENTS PRIVÉS ET METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

- 1.1 Créer une «Cellule opérationnelle logement» assurant l'opérationnalisation du Plan d'urgence pour la politique sociale du logement
- 1.2 Au sein des PAD's, prévoir systématiquement du foncier pour la production de logements abordables
- 1.3 Pour les opérateurs publics, mise en place d'une transition vers des formules d'emphytéose ou de droits de superficie plus généralisés
- 1.4 Alternatives habitantes et formes de logements innovants: faciliter la massification de ces initiatives
- 1.5 Dans le cadre d'opérations de logements publics, publics/privés ou privés d'une certaine envergure où à caractère structurant, sortir d'une culture de la dérogation systématique et aller vers une application plus stricte de la réglementation relative à la densité bâtie admissible (RRU, Titre1)
- 1.6 Autour de projets publics structurants, développer des protocoles de partenariat local entre acteurs publics régionaux et communaux
- 1.7 Développer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel permettant, la réalisation de projets publics complémentaires (équipements publics, mobilité, espaces verts, etc.) accompagnant un projet de logements publics
- 1.8 Couper le lien entre les normes de stationnement et le logement
- 1.9 Renforcer les mécanismes de pérennisation du logement privé à finalité sociale
- 1.10 Réviser le mécanisme des charges d'urbanisme au profit de l'augmentation du nombre de logements publics

2

AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES CONDITIONS D'HABITABILITÉ AU SEIN DU PATRIMOINE IMMOBILIER EXISTANT

- 2.1 Amplifier la lutte contre l'insalubrité du logement
- 2.2 Agir sur le phénomène de sur- et de sous-occupation du bâti existant
- 2.2 Favoriser la rénovation et la socialisation du parc de logement privé par le démembrement de la propriété pour des propriétaires en difficulté
- 2.4 Renforcer le soutien à la rénovation durable pour les propriétaires fragilisés par des prêts et par le soutien aux associations
- 2.5 Poursuivre les politiques de revitalisation urbaine en remettant l'accent sur la rénovation du bâti existant

3

AUGMENTER LA RÉSILIENCE INFRASTRUCTURELLE DU LOGEMENT

- 3.1 Privilégier l'adaptabilité du logement à sa taille et ses usages
- 3.2 Penser le logement dans la perspective d'une hausse moyenne des températures et d'une progressive répétition et aggravation des vagues de chaleur
- 3.3 Penser le logement de manière à ce qu'il offre la possibilité à chaque membre de la cellule de s'isoler et de disposer de son «espace à soi», pour s'isoler, pour travailler, se reposer, etc
- 3.4 Reconquérir la dimension communautaire de l'immeuble en donnant plus d'importance à l'idée d'habiter ensemble
- 3.5 Donner plus de générosité spatiale, dimensionnelle aux espaces d'accueil et de distribution des logements
- 3.6 Intégrer dans l'immeuble de logement (ou l'ensemble habité) des pièces collectives, qui incarnent l'idée d'un tiers lieu, entre le tout public et le tout privé, et qui permettent le développement d'une vie communautaire
- 3.7 Envisager la configuration de ces espaces de séjours supplémentaires sous l'angle de leur apport au rafraîchissement des logements/appartements et des espaces collectifs
- 3.8 Intégrer l'enjeu de la relation du logement au contexte extérieur et à la nature via différents artefacts architecturaux (seuils, façades épaisses, vue vers de l'espace vert, etc...)
- 3.9 Envisager la création d'un nouveau parc d'échelle régionale
- 3.10 Développer une organisation du territoire bruxellois basée sur l'implémentation du concept de la Ville du Quart d'heure
- 3.11 Mener une initiative de recherche par le projet « Logement en transition » portant sur les enjeux logement / climat / rapport à la nature

4

CONSTRUIRE UN CADRE ET UNE VISION PARTAGÉE ENTRE LES MULTIPLES ACTEURS DU LOGEMENT ACTIFS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

- 4.1 Améliorer de façon dynamique la connaissance transversale de la thématique logement
- 4.2 Réaliser une vaste étude sur l'occupation du bâti bruxellois et sur la vacance foncière
- 4.3 Disposer d'un outil transversal de la politique du logement : "Good Living" - un Plan Régional Habitat
- 4.4 Intégrer la perspective du changement climatique (augmentation des températures, augmentation des épisodes de sécheresses) dans la manière de concevoir la ville, l'architecture le paysage
- 4.5 Dans un double mouvement, promouvoir en droit des formes d'habitat alternatif et en parallèle, définir un système de labélisation régionale de ces formes d'habitat
- 4.6 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un savoir sur les conditions de coexistence
- 4.7 Mener une initiative de recherche portant sur la construction d'un diagnostic sur les inégalités hommes-femmes face aux logements, s'appuyant sur les gendres studies au sens large
- 4.8 Construire un savoir partagé en architecture du point de vue du genre

L'ENJEU PORTANT SUR L'AUGMENTATION DU SAVOIR RELATIF AU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE EST TRANSVERSAL AUX QUATRE GRANDES RECOMMANDATIONS.

‘Good Living’

**Rapport de
la commission
d’experts**

Révision de la structure des Titres

Regrouper les Titres principaux en trois catégories: Urbanité / Espaces ouverts / Habitabilité ^①

1. Urbanité

Ce Titre regrouperait tout ce qui concerne l'ensemble des caractéristiques de l'enveloppe d'une construction, en ce compris son rapport à l'espace ouvert, à la rue et aux constructions et contexte environnants.

2. Espaces ouverts

Ce Titre aborderait des prescriptions relatives à l'ensemble des espaces non bâtis, qu'il s'agisse d'espaces ouverts sur le domaine public ou sur le domaine privé (donc y compris les espaces non bâtis des parcelles privées).

3. Habitabilité

Ce Titre intégrerait les prescriptions relatives à l'organisation interne des immeubles afin de leur assurer une bonne qualité de vie tant pour les logements que pour d'autres types d'immeubles (bureaux, équipements, parkings...). La mise en place de critères communs d'habitabilité permet d'envisager plus facilement la reconversion d'immeubles dans le temps, d'une fonction à une autre.

Flexibilité dans l'organisation interne du logement ^{①②③}

(2)

OBJECTIFS

- Maintenir la taille globale des logements, mais introduire plus de flexibilité dans l'organisation interne du logement.
- Permettre la convertibilité et la modularité intérieure des locaux pour une plus grande souplesse d'agencement et flexibilité.
- Développer la ventilation et l'éclairage naturels des logements.
- Uniformiser les méthodes de calcul des superficies construites.
- Rendre plus attractif le logement collectif.
- Permettre l'adaptation des logements aux PMR.

SOLUTIONS

- Passer de règles de minimum de surface par pièce à des règles de minimum de surface⁴⁰ par logement. La taille d'un logement serait liée au nombre de chambres. Cela permettrait d'établir un tableau de surfaces assez simple et efficace pour les logements en fonction du nombre de chambres ^①
- Développer un code de mesure des surfaces pour clarifier et uniformiser la méthode de calcul pour le brut et le net tant au niveau urbanistique que dans les pratiques de vente ^{②③}
- Imposer une double orientation à tous les logements à l'exception des studios et appartement avec une chambre ^①
- Conserver des normes d'équipement minimum comprenant au moins les fonctions suivantes dans chaque unité d'habitation ^①:
 - une cuisine permettant la préparation des repas pour un nombre de personnes en rapport avec le nombre de chambres dont dispose le logement;
 - salle de bain et wc : en nombre suffisant lié au nombre de chambres ou d'occupants;
 - rangement privatif : surface minimum de 1 m²/chambre avec cloisonnement flexible pour favoriser la reconversion. Peut-être situé dans ou à l'extérieur du logement;
 - local poubelle permettant le tri des déchets & local vélos / poussettes : de surface suffisante liée au nombre d'occupants mais peuvent être répartis au sein des logements ou sur les paliers de distribution. Les locaux communs sont trop contraignants dans les petits immeubles et sous-exploités ou insalubres dans les immeubles de taille en l'absence d'une conciergerie.
 - Le nombre et les superficies prévus pour ces locaux doivent être motivés dans une note jointe à la demande de permis d'urbanisme.

REFERENCES

⁴⁰ Logements modulables et un espace partagé (Dijon). Les pièces de ces logements sont toutes de taille identique et peuvent servir de séjour, chambre ou espace de travail selon les besoins des habitants. Architecte : Sophie Delhay.

⁹ Logements collectifs (Pessac). Grâce à une dissociation de la structure et des cloisons, ces logements proposent des cloisonnements modulables et une adaptabilité des différentes unités dans le temps. Architecte : Atelier Provisoires.

Cet immeuble de logements collectifs (Zurich) propose des circulations communes avec lumière et ventilation naturelles, des appartements transversants et une surface réduite grâce à l'absence de circulation interne et disposant d'un espace extérieur généreux. Architecte : Peter Markli.

Des espaces extérieurs pour tous les bâtiments ^①

CONSTATS

La réglementation actuelle n'impose pas de réaliser des espaces extérieurs pour les bâtiments qui sont destinés à l'accueil prolongé des personnes (logements, équipements, bureaux...). Or, il s'agit d'un besoin et d'une qualité

essentiels d'un immeuble dont l'évidence est apparue lors de la crise sanitaire et du confinement liés au Covid19⁴¹.

OBJECTIFS

- Offrir un accès direct à l'extérieur pour tous les bâtiments sous forme de jardin, de terrasse ou de toiture.
- Permettre à tous les logements de disposer d'un espace permettant de séjourner dehors.
- Lutter contre les effets de surchauffe des façades en utilisant les terrasses comme pare-soleil.

SOLUTIONS

- Prévoir des terrasses ou un jardin pour tous les bâtiments de logement, bureau ou équipement ^①
- Établir que toute nouvelle construction de logements contient au minimum un espace extérieur privatif par entité programmatique. La surface cumulée des différents espaces extérieurs correspond à un ratio de 10 % de la surface habitable⁴² (dont une partie qui peut être collective). L'espace extérieur privatif est directement relié au logement et a une superficie minimale de 4 m² augmentés de 2 m² par chambre par chambre au-delà de la première chambre, avec une profondeur minimale (hors RDC) de 1,50 m ^①
- Prévoir à partir de 10 logements un espace extérieur partagé dont la taille reste à définir ^①
- L'espace extérieur peut devenir un espace intérieur en prolongation de l'espace de vie en hiver ^①

REFERENCES

Dans le Rapport de la mission sur la qualité du logement (Laurent Girometti – François Leclercq Septembre 2021) on trouve des exemples d'orientations pour les espaces extérieurs. Celles-ci sont soit écrites « non chiffrées » (ex: disposition permettant d'installer une table et des chaises, bénéficiant d'une bonne orientation, espace généreux...) soit contiennent des propositions chiffrées (surface minimale: 10 % de la SDP; surface moyenne: 4 m²; surface minimale pour 80 % des logements: 3,50 m²; profondeur minimale: 1,50 m).

À Anvers, les espaces extérieurs sont de minimum 4 m² et 2 m² supplémentaires par chambre. À Amsterdam: minimum 4 m² et 1,5 m de profondeur pour tous les logements de plus de 40 m².

Gabarits: Vers une 3^e catégorie d'immeubles ^①

CONSTATS

Le Titre 1 du RRU actuel prévoit une catégorisation des constructions suivant qu'elles soient implantées dans une logique de mitoyenneté ou de construction isolée. La Commission constate que cette catégorisation fonctionne pour des parcelles de taille réduite ou situées dans des tissus urbains constitués, mais s'avère peu opérante sur des parcelles de grande surface (pour lesquelles les niveaux de référence peuvent s'avérer multiples) ou dans des territoires en mutation pour lesquels la référence aux gabarits existants s'avère peu pertinente. À titre

d'exemple, dès lors qu'une parcelle en situation de mitoyenneté partielle se caractérise par une certaine taille, des logiques de découpages (via la création de nouvelles rues) interviennent qui rendent inopérantes les règles d'implantation et de gabarits au profit d'une situation hybride, à cheval entre les deux modes. Un autre exemple porte sur les territoires de deuxième couronne en cours de mutation dont les gabarits de référence à considérer sont parfois peu pertinents.

OBJECTIFS

- Conserver un référentiel clair et connu pour les petits projets, permettant de préserver le tissu mitoyen fin et ses qualités.
- Développer la prise en compte du contexte approprié dans l'évaluation des projets en lien avec la taille du projet et son importance dans le tissu urbain.
- Permettre le développement de projets architecturaux qualitatifs qui ont un sens par rapport à leur contexte urbanistique.
- Réduire le nombre de dérogations pour permettre de concentrer le travail de l'administration sur l'évaluation de la qualité du projet.

SOLUTIONS

- Préserver les grands principes des règles prévues dans la réforme de 2019 pour le mitoyen fin (petits immeubles dans des alignements continus) ^①
- Étudier la possibilité d'introduire un régime administratif plus léger pour les dérogations mineures qui respectent les objectifs de qualité ^①
- Étudier la possibilité d'introduire dans ces règles, la prise en compte de la dimension de la voirie ou de l'espace public, de la taille des parcelles et des îlots avoisinants, des gabarits des immeubles dans un périmètre plus large que les seuls voisins immédiats ^①
- Créer une troisième catégorie d'immeubles pour compléter les règles relatives aux immeubles mitoyens et isolés. Celle-ci viserait les projets en mitoyenneté dont la taille rend la fixation du gabarit et de l'implantation en référence aux seuls voisins immédiats peu opérante. Pour ces projets, l'implantation et les gabarits de la construction seraient basés sur le contexte urbanistique environnant. Celui-ci devrait être décrit pour tenir compte notamment de: la largeur de l'espace public en vis-à-vis, le dialogue avec d'autres bâtiments dans un contexte proche, l'unité typo-morphologique dans laquelle se situe le projet, le positionnement dans la scénographie urbaine, etc. Les critères pour entrer dans cette catégorie doivent être étudiés et pourraient être liés à la taille de l'immeuble ^①
- Appliquer la définition du contexte environnant repris ci-dessus aux immeubles isolés ^①

Activer un socle urbain: reconquérir les pieds d'immeubles ^①

CONSTATS

Les rez-de-chaussée d'immeuble sont, par leur position de socle des bâtiments, la charnière entre les étages supérieurs et la rue, entre le domaine privé et le domaine public dont ils sont en quelque sorte l'extension, ne serait-ce que visuelle. La Commission d'experts constate, tant dans le cas de construction neuve que dans le cas de rénovation,

qu'une attention accrue doit être donnée au traitement architectural et urbanistique des niveaux de rez-de-chaussée. En effet, ce niveau fondamental, qui détermine le point d'accroche d'un bâtiment à son contexte, est trop souvent traité de façon identique aux autres niveaux se développant en hauteur.

OBJECTIFS

Améliorer le traitement architectural et l'organisation du plan (réflexion sur les fonctions adressées à rue) du socle urbain des immeubles afin de développer une interaction positive avec l'espace public.

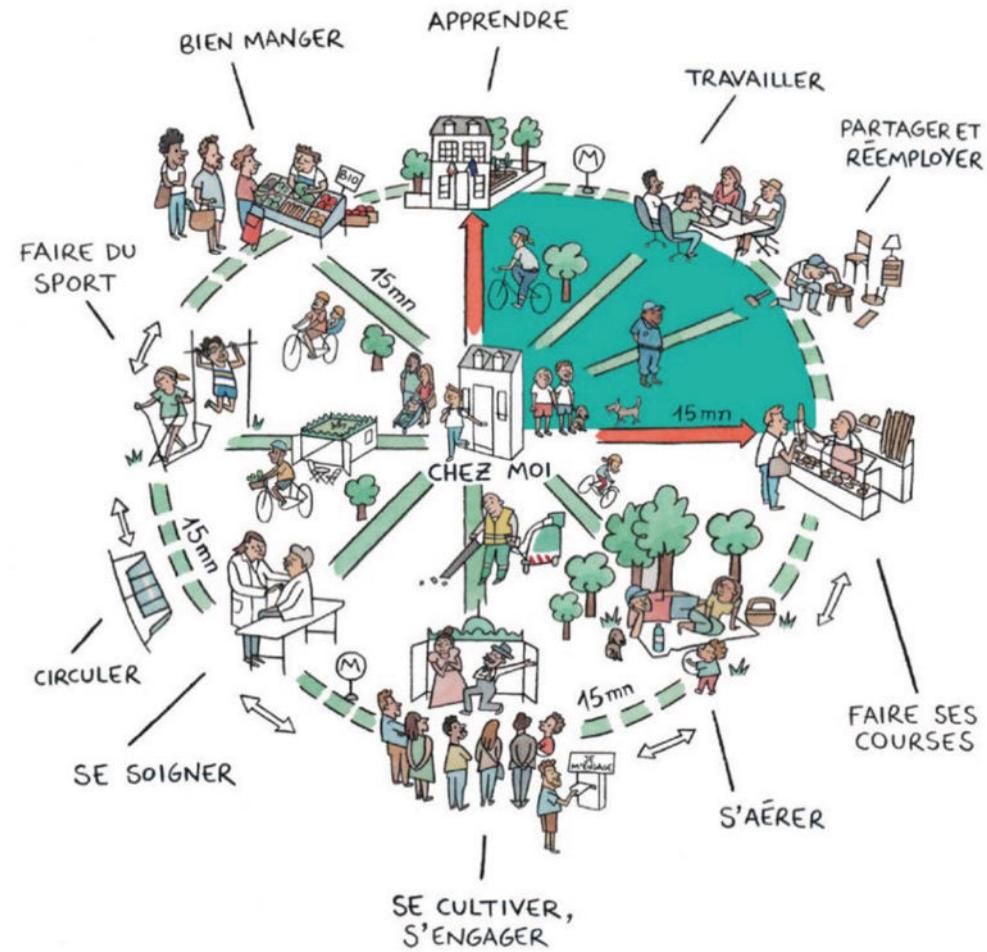
SOLUTIONS

- Apporter une attention particulière au traitement architectural des rez-de-chaussée ^①:
 - Établir la hauteur minimale du premier plancher à 4 m au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur supérieure à celle des étages supérieurs pour permettre des fonctions différentes;
 - Interdire les portes de garage pour les façades dont la largeur est inférieure à 8 m;
 - Imposer une proportion de surface transparente sur la largeur d'un rez-de-chaussée dans le but d'éviter de long linéaires opaques;
 - Limiter l'emprise des locaux techniques en façade;
 - Donner de l'épaisseur aux seuils et ouvertures pour de possibles appropriations informelles: assises, plantations.
- Établir des règles spécifiques pour les rez-de-chaussée des immeubles relevant de la catégorie « bâtiment élevé » ²¹ ^①

REFERENCES

Résidence étudiante et restaurants universitaires (Paris)
Architectes Bourbouze et Graindorge et 51N4E. Dans ces immeubles, le socle est largement vitré et d'une grande hauteur. Il offre des fonctions de type équipement et se distingue clairement des étages supérieurs qui accueillent des logements étudiants.

PROXIMITE





Devant mon boucher, avril 2020

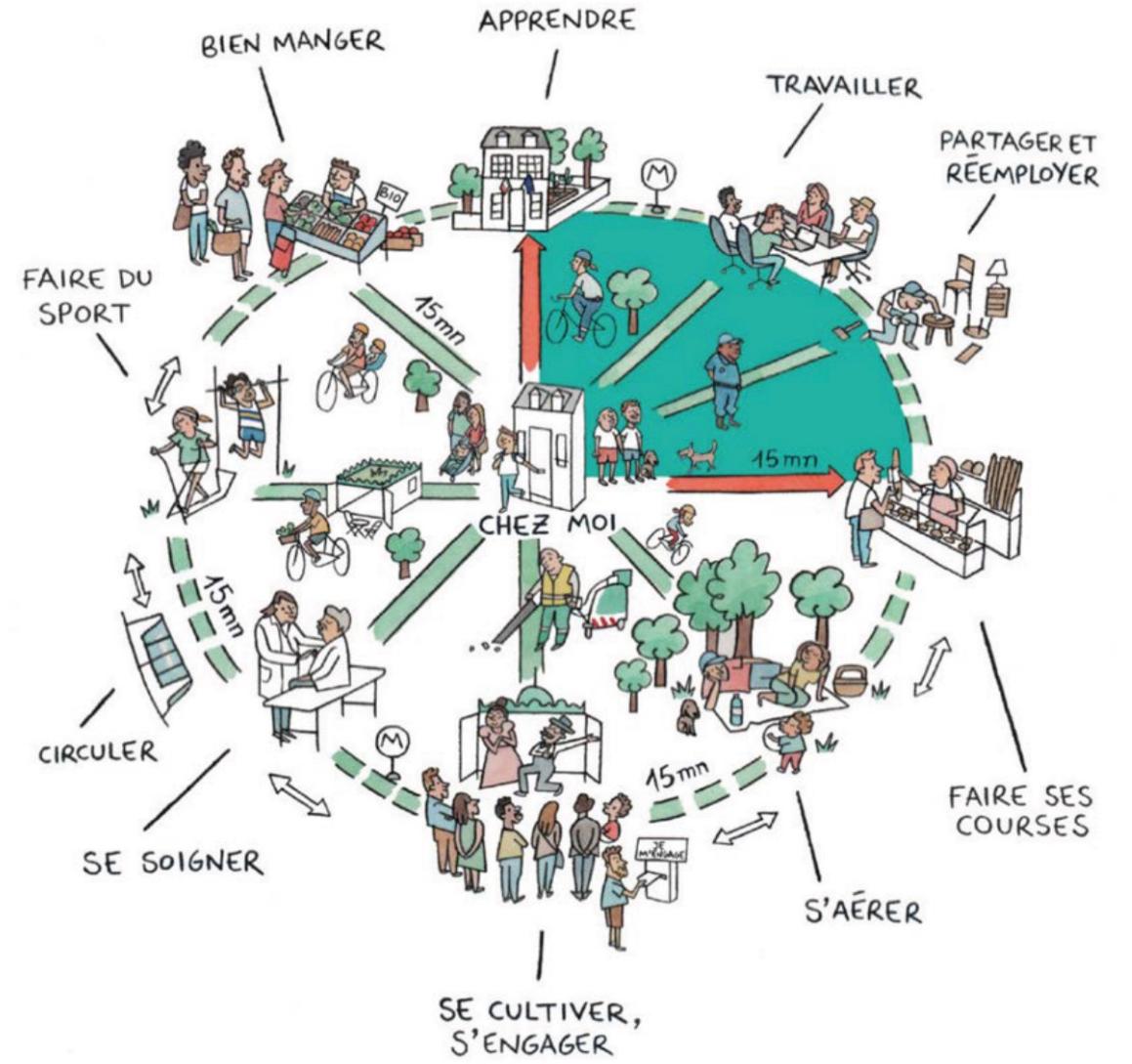


Dans ma rue, avril 2020

Facture Quartier Européen

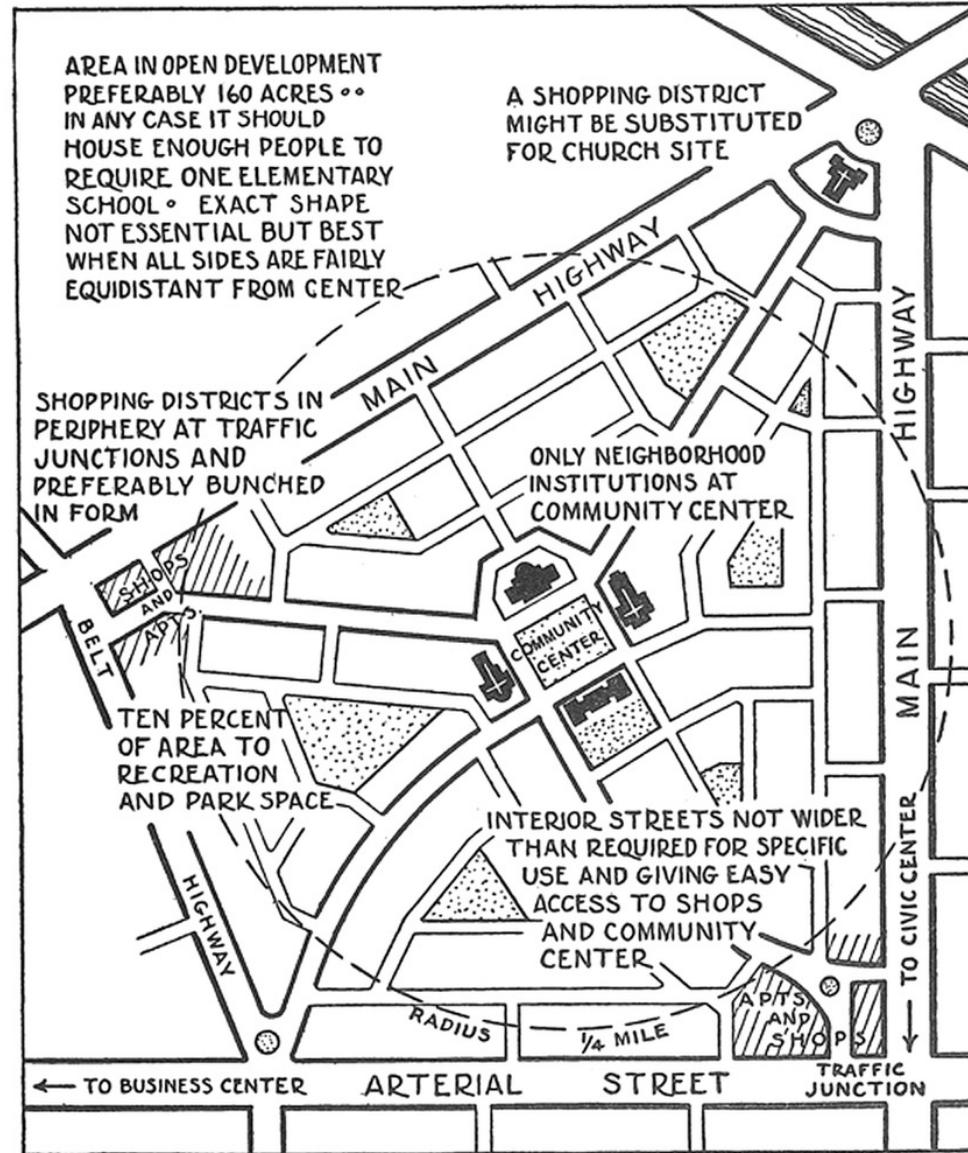


Déclinaison spatiale de la Ville du quart d'heure
Ville de Paris, 2020



« Basculement usager-centrique » I. Braud Serfaty

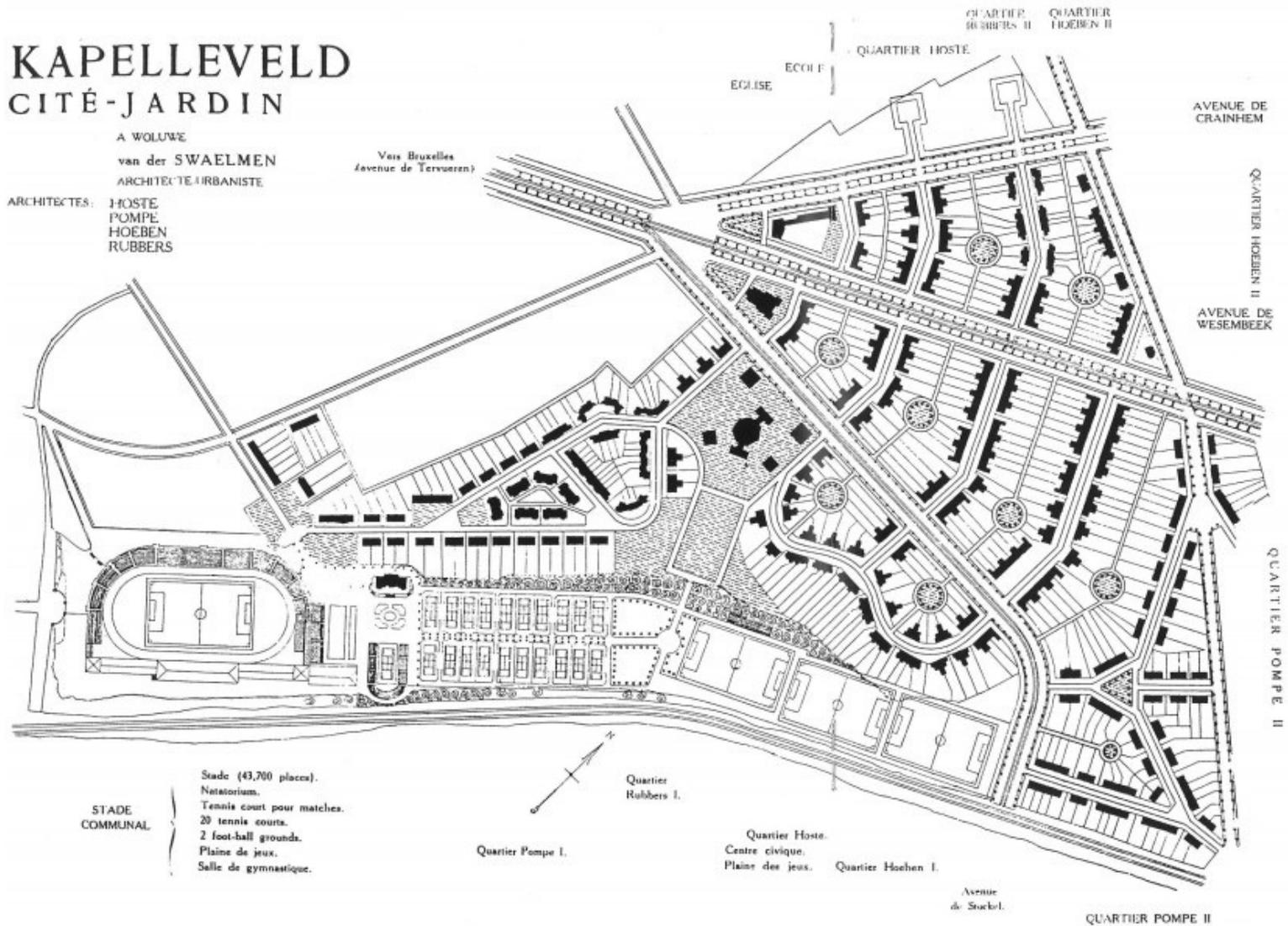
Schéma d'une unité de
voisinage, C.A. Perry
1929



KAPELLEVELD CITÉ-JARDIN

A WOLUVE
van der SWAELMEN
ARCHITECTE-URBANISTE

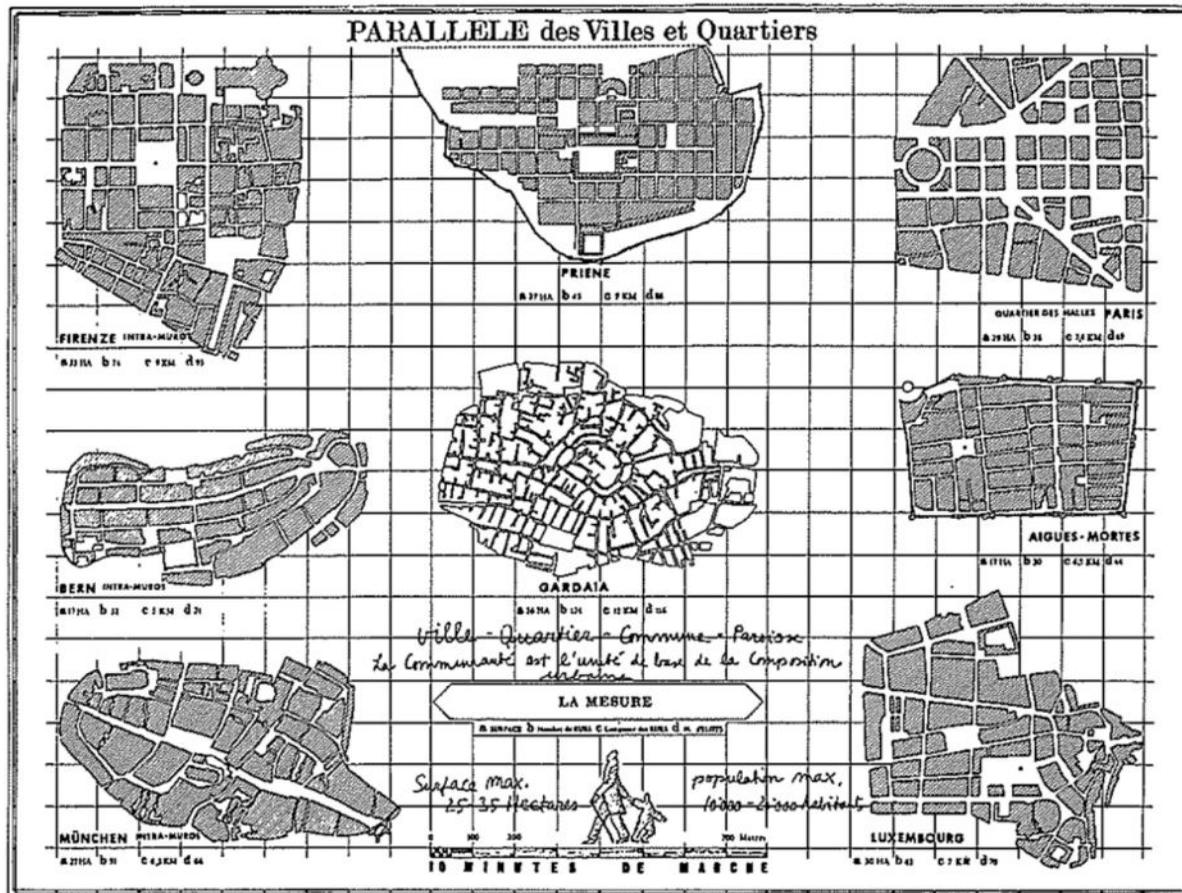
ARCHITECTES: HOSTE
POMPE
HOEBEN
RUBBERS



Plan de la cité-jardin du Kapelleveld, Louis Van der Swaelmen, 1923

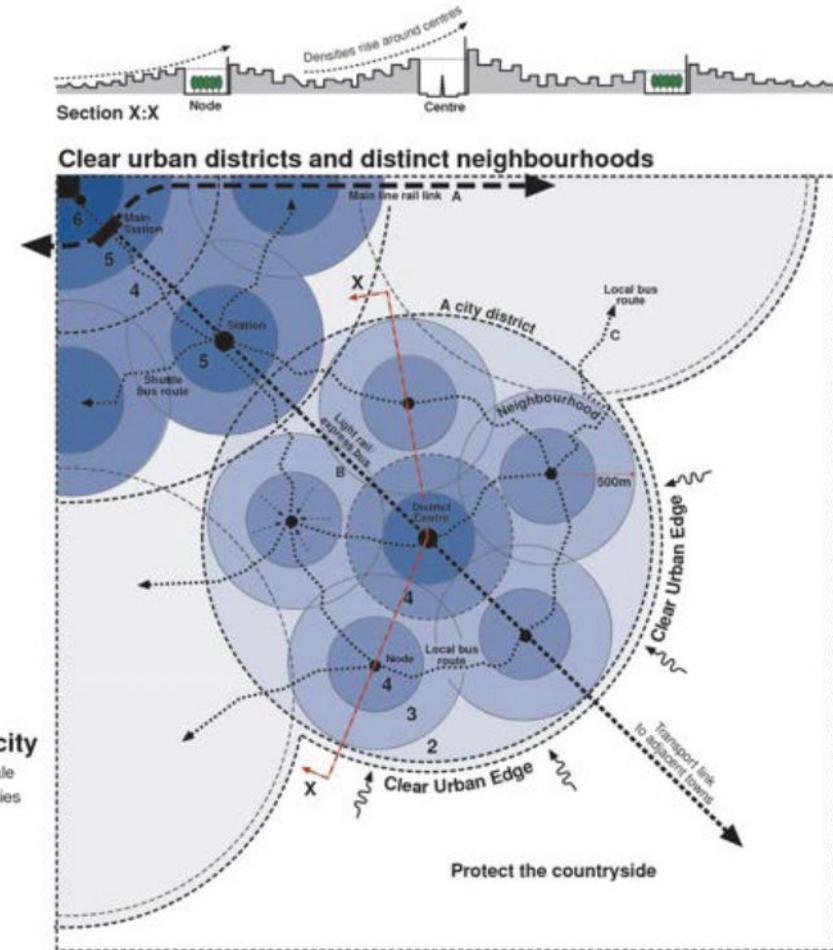


Le projet du quartier moderniste du parc des Étangs, 1963



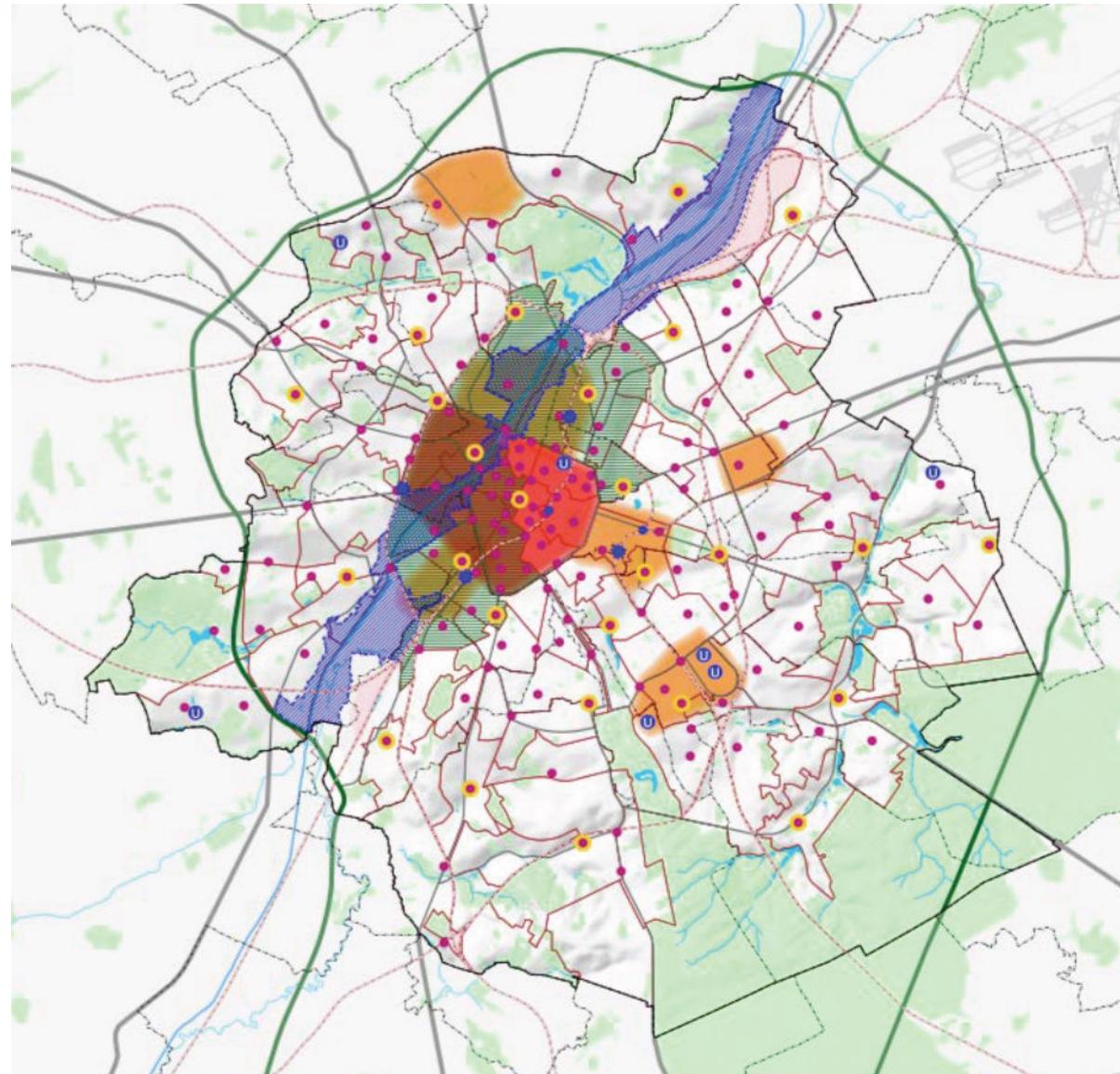
La dimension d'un quartier complexe.

Luxembourg Capitale de l'Europe, Analyse et projet pour une ville en péril, Léon Krier, 1978



Modèle de ville polycentrique, "Towards an urban renaissance", Rogers, 1999

PRDD - 2019



Armature spatiale	Ruimtelijke ruggengraat
Centre de quartier	Wijkcentrum
Centre interquartier	Interwijken centrum
Centre urbain	Stedelijk centrum
Hypercentre ville	Hyperstadscentrum

Les noyaux d'identité locale – Définition suivant PRDD 2018

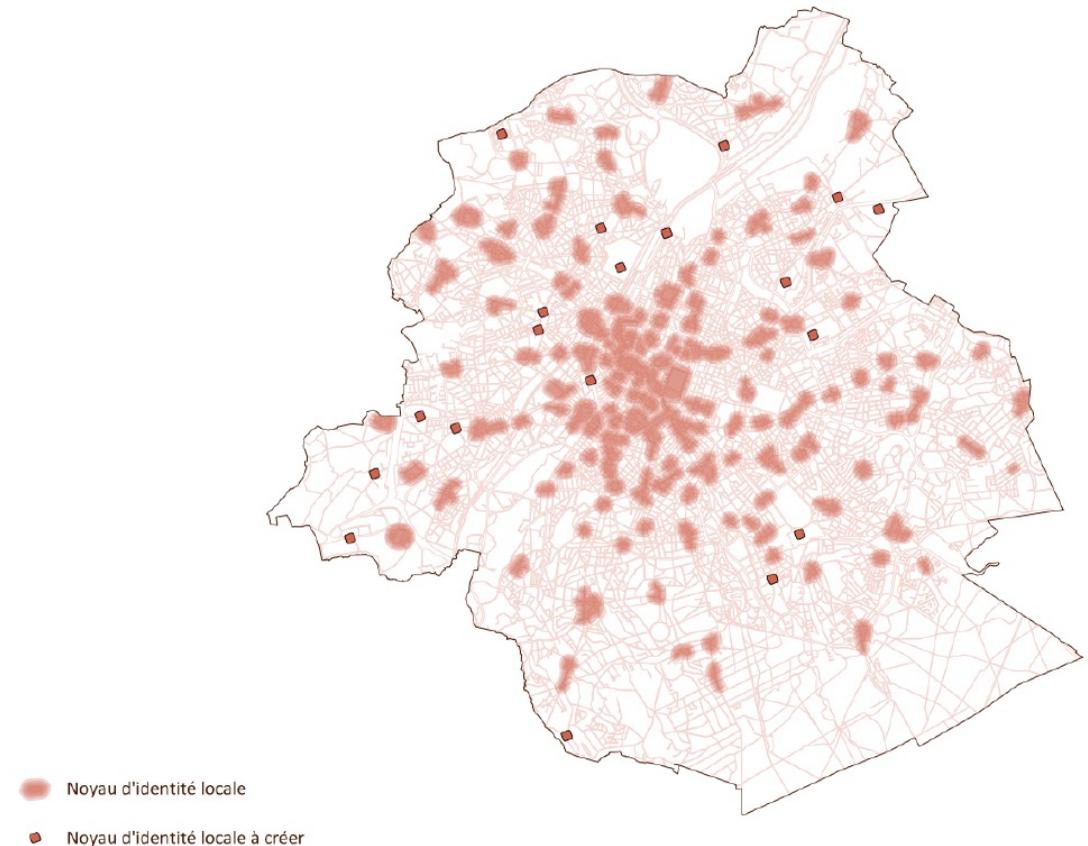
Les noyaux d'identité locale (NIL) sont l'élément structurant de la ville de proximité.

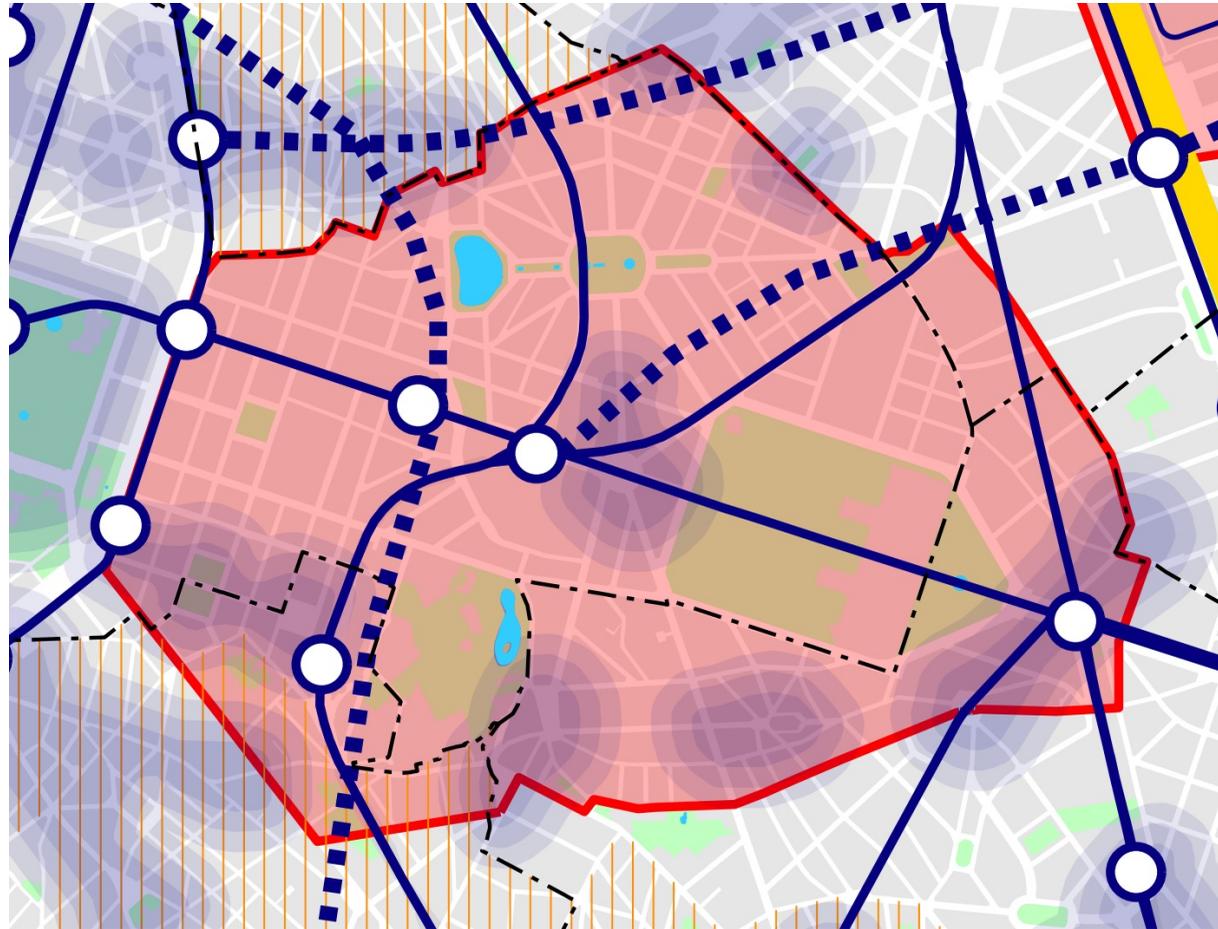
Repérés sur la carte, ils répondent à plusieurs critères, pas forcément cumulatifs, en fonction de plusieurs logiques complémentaires :

- centres anciens définis par le Plan Régional de Développement de 1995 ;
- cœurs des liserés de noyaux commerciaux ;
- lieux où se tiennent des marchés ;
- présence d'équipements importants ou d'ensemble d'équipements importants ;
- présence de la maison communale ;
- espace public ou espace vert important en termes d'usage par les habitants.

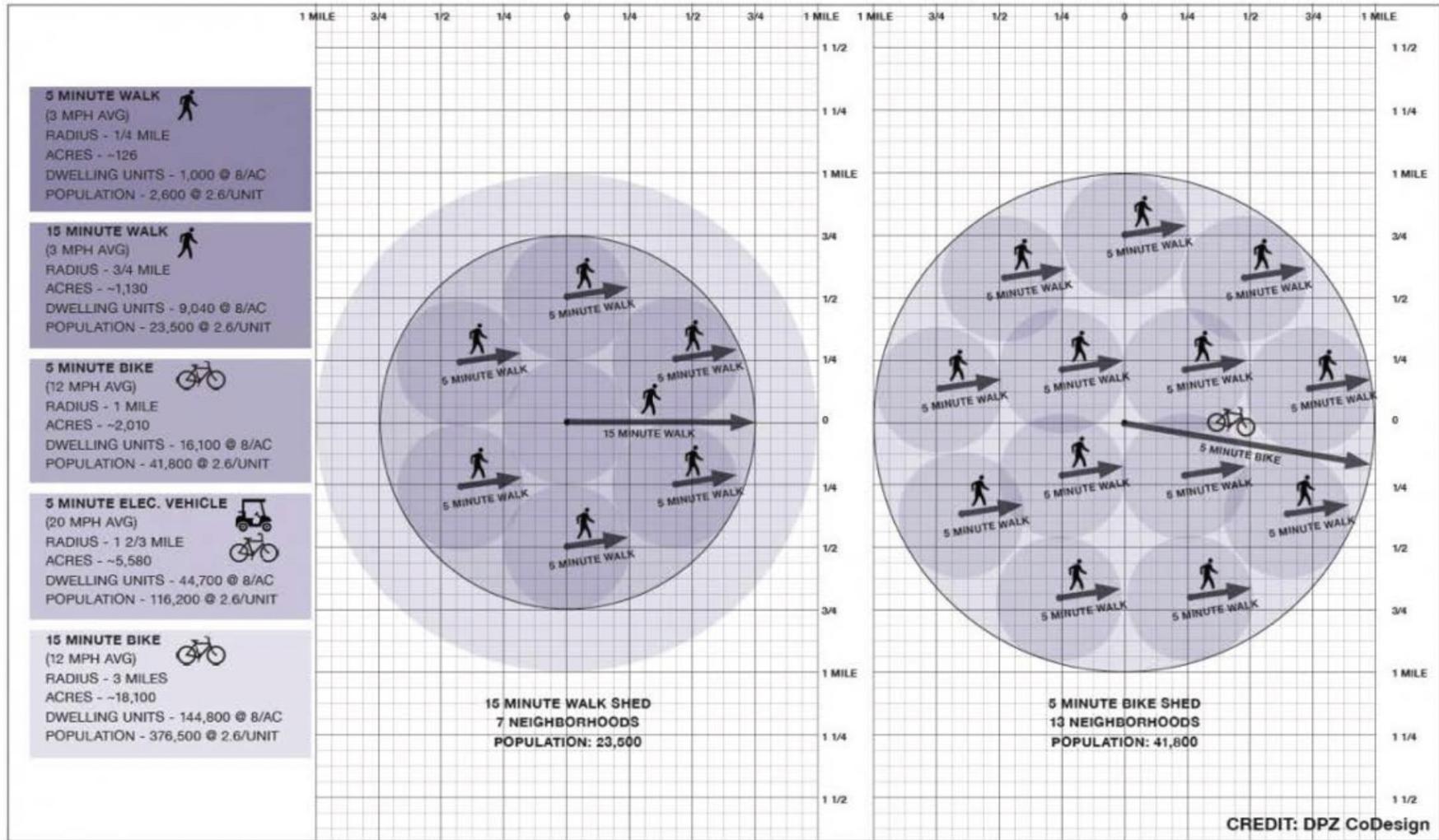
Pour mettre en œuvre la stratégie de la « ville de proximité », la Région a identifié à travers le PRDD, les noyaux d'identité locale dont les qualités fonctionnelles, urbanistiques, architecturales ou esthétiques sont insuffisantes ou lorsqu'un nouveau noyau est à développer.

Noyaux d'identité locale





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



Nombre de quartiers intégrés dans un trajet de 15 minutes à pieds et de 5 minutes à vélo
DPZ Codesign, 2020



Halle Libelco - illustration issue du dossier de base du Contrat de Quartier "Petite Senne"
PT Achitecten, 2014



ZONES D'ESTADA

- 1 Taulas de picnic
- 2 Recorregut literari
- 3 Espai per a mercats eventuais

ZONES DE JOC

- 4 Àrea gran de jocs infantils
- 5 Àrea petita de jocs infantils
- 6 Tarima per a espectacles
- 7 Espai de joc
- 8 Tauler d'escacs
- 9 Àrea de jocs infantils

ZONES ESPORTIVES

- 10 Circuit de joc
- 11 Taulas de ping-pong
- 12 Cistella de bàsquet
- 13 Pista d'atletisme

OBRES DE REURBANITZACIÓ

- 14 Cruïlles d'accés a la superilla
- 15 Obres de reurbanització del carrer de Pere IV entre els carrers de Roc Boronat i Bilbao
- 16 Places de Dolors Piera i Isabel Vila
- 17 Tram del carrer dels Almogàvers entre els carrers de Roc Boronat i Llacuna
- 18 Obres de l'edificació del PMH, d'11 plantes i 68 habitatges en dret de superfície, d'entre 60 i 84 m². Data prevista d'inici a partir d'abril - maig de 2017

— Àmbits d'actuació de les obres de reurbanització



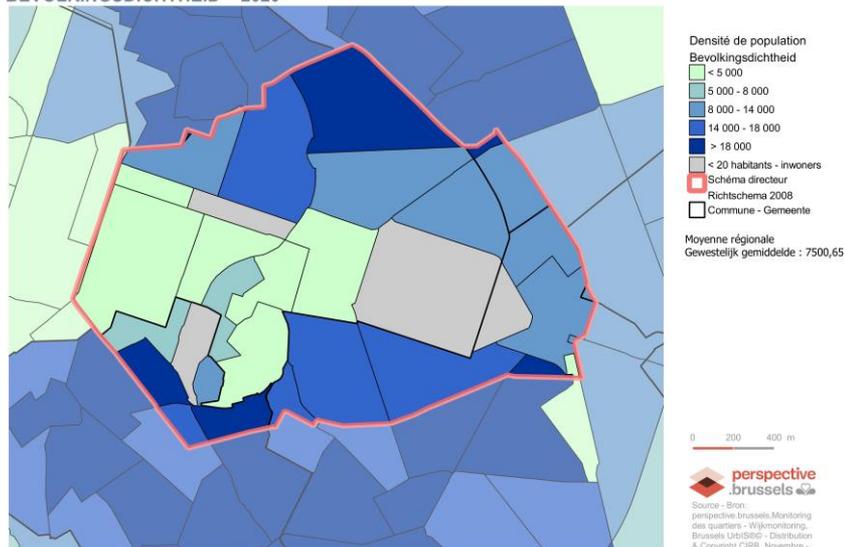
Relations entre les espaces publics et les équipements dans la superilla de Poblenou.
Nouveau Plan de Mobilité de Barcelone conçu par BCNecologia, 2013-2018



Démographie
Demografie

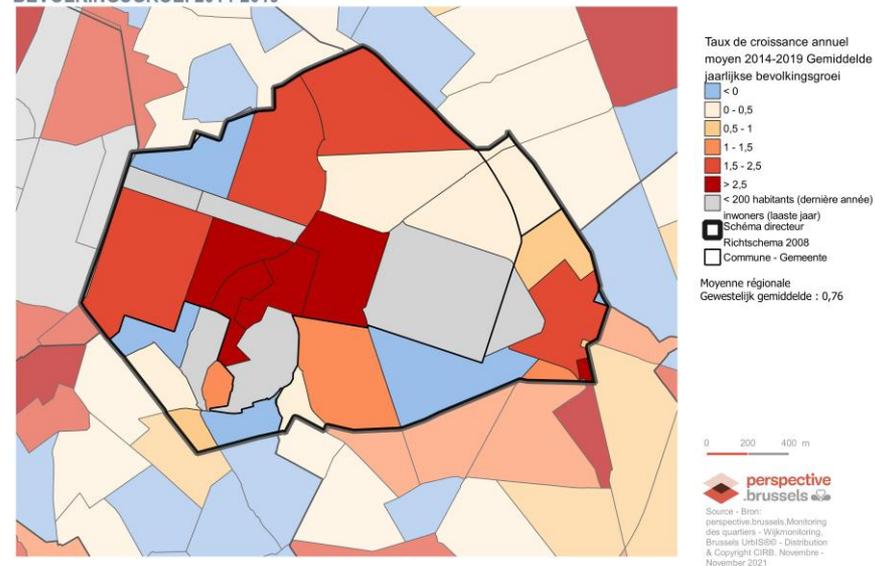
Densité et évolution de la population *Bevolkingsdichtheid en -evolutie*

DENSITÉ DE POPULATION - 2020 BEVOLKINGSDICHTHEID - 2020



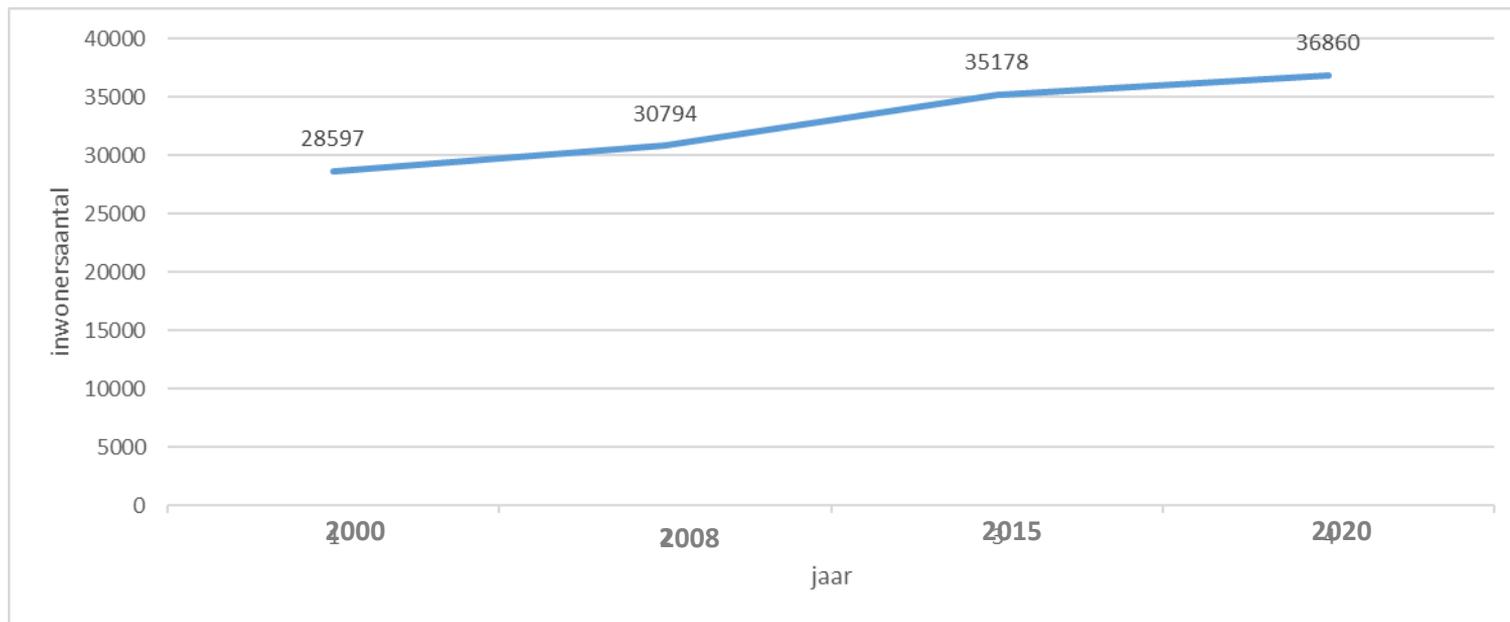
Densité de population **plus basse** que la moyenne régionale, à l'exception de certains secteurs statistiques (vers Ixelles et St Josse)

CROISSANCE DE LA POPULATION 2014-2019 BEVOLKINGSGROEI 2014-2019



Évolution de la population différenciée

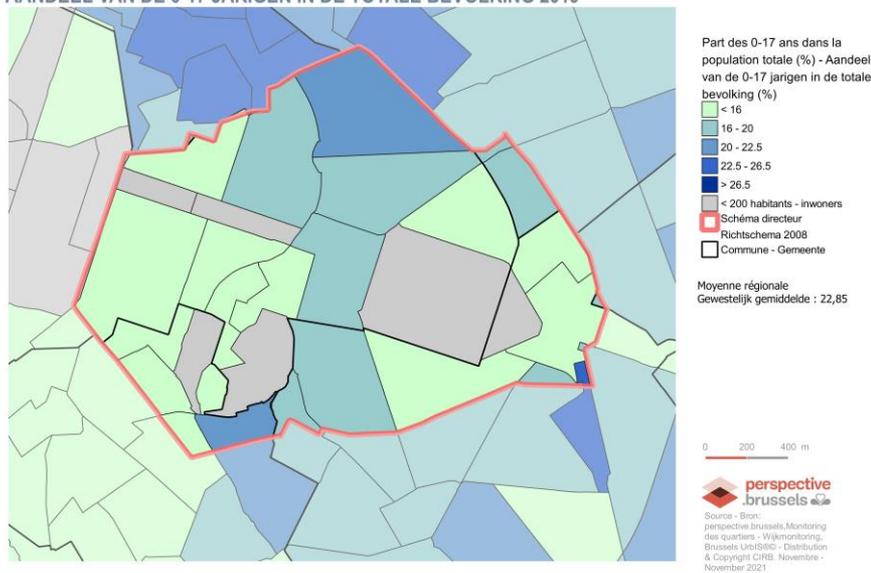
Évolution de la population *evolutie inwonersaantal*



Source IBSA

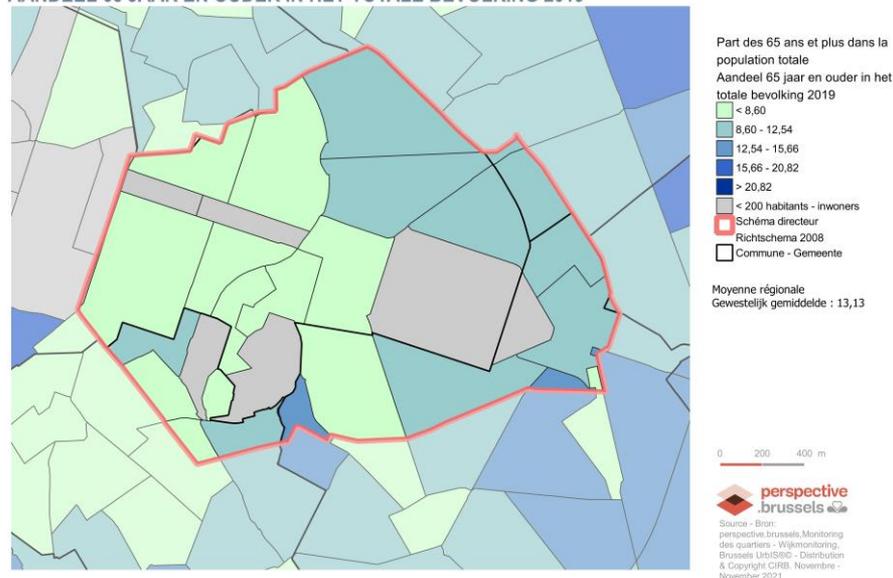
Age de la population *Leeftijdsstructuur*

PART DES 0-17 ANS DANS LA POPULATION TOTALE 2019 AANDEEL VAN DE 0-17 JARIGEN IN DE TOTALE BEVOLKING 2019



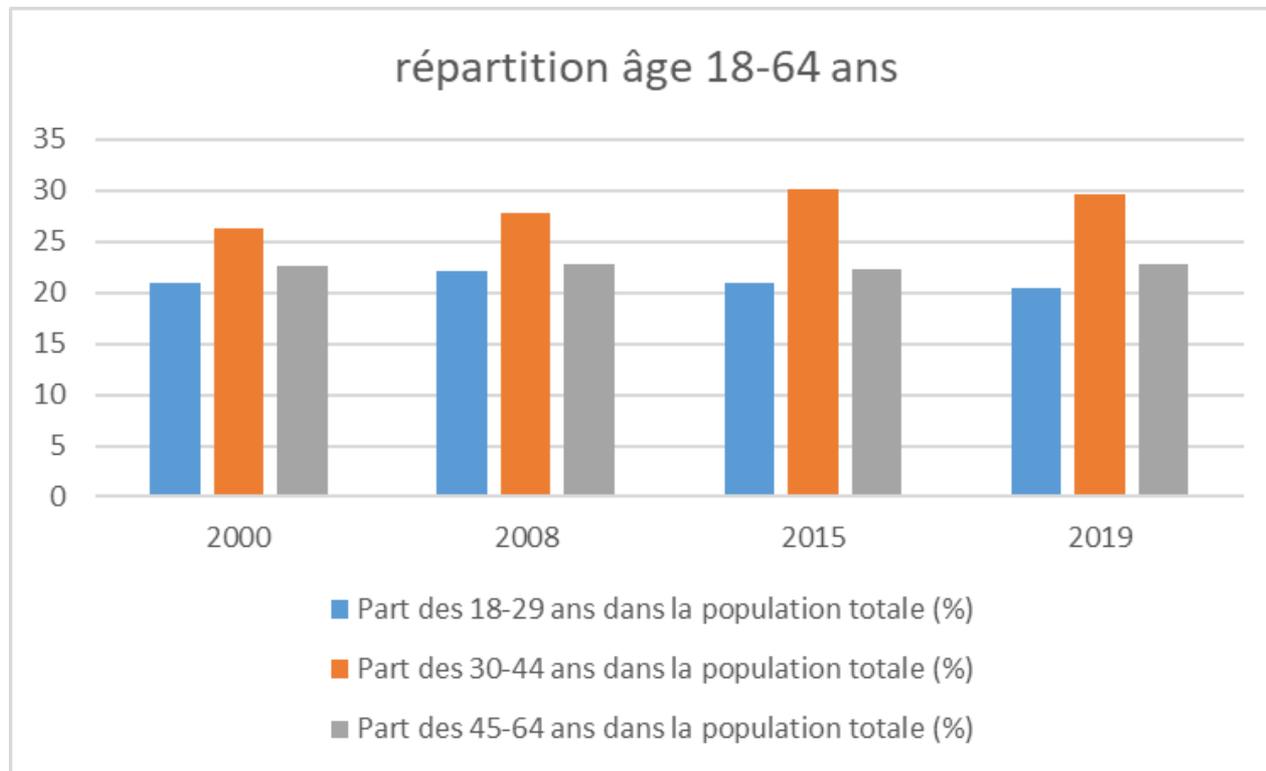
Part des -18 ans est faible

PART DES 65 ANS ET PLUS DANS LA POPULATION TOTALE 2019 AANDEEL 65 JAAR EN OUDER IN HET TOTALE BEVOLKING 2019

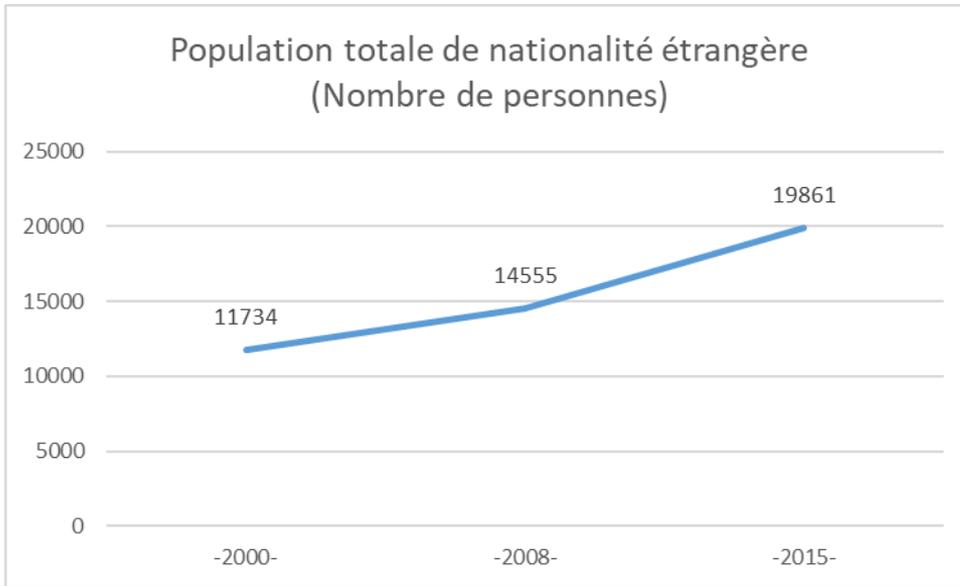


Part des 65+ est faible

Age de la population *Leeftijdstructuur*



Nationalités *Nationaliteiten*

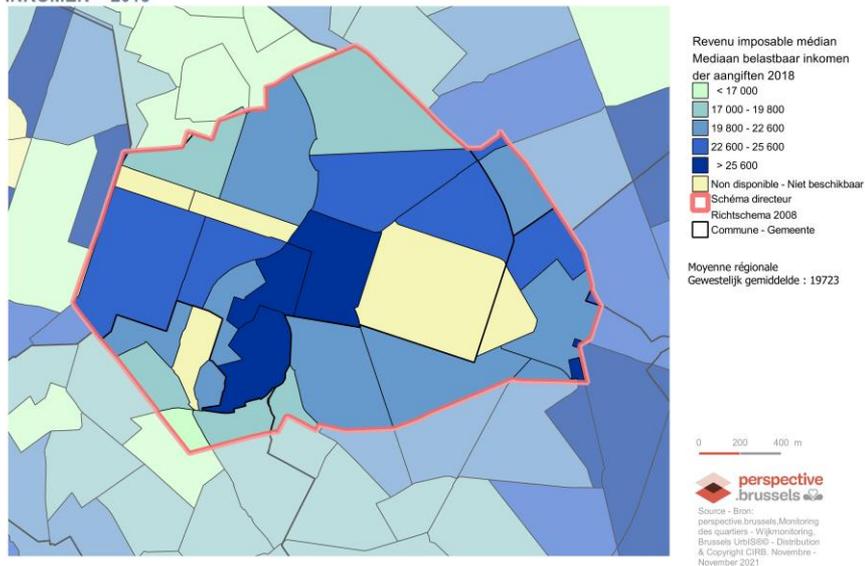


Source IBSA

- **Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%) :** de 29,19% en 2000 à 32,70% en 2019
- **Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007-2013) (%) :** de 0,85% en 2000 à 11,86% en 2019
- **Part de l'Afrique du Nord (%) :** de 3,59% en 2000 vers 1,63% en 2018

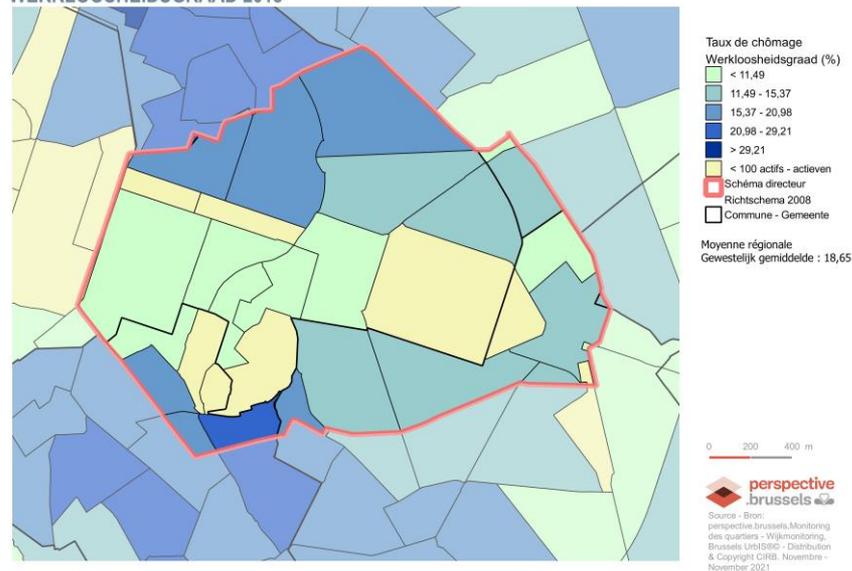
Situation socio-économique *Socio-economische situatie*

REVENUS - 2018 INKOMEN - 2018



Revenus médians moyens à élevés: au-delà de la moyenne régionale de €19.500

TAUX DE CHÔMAGE 2018 WERKLOOSHEIDSGRAAD 2018



Taux de chômage faible



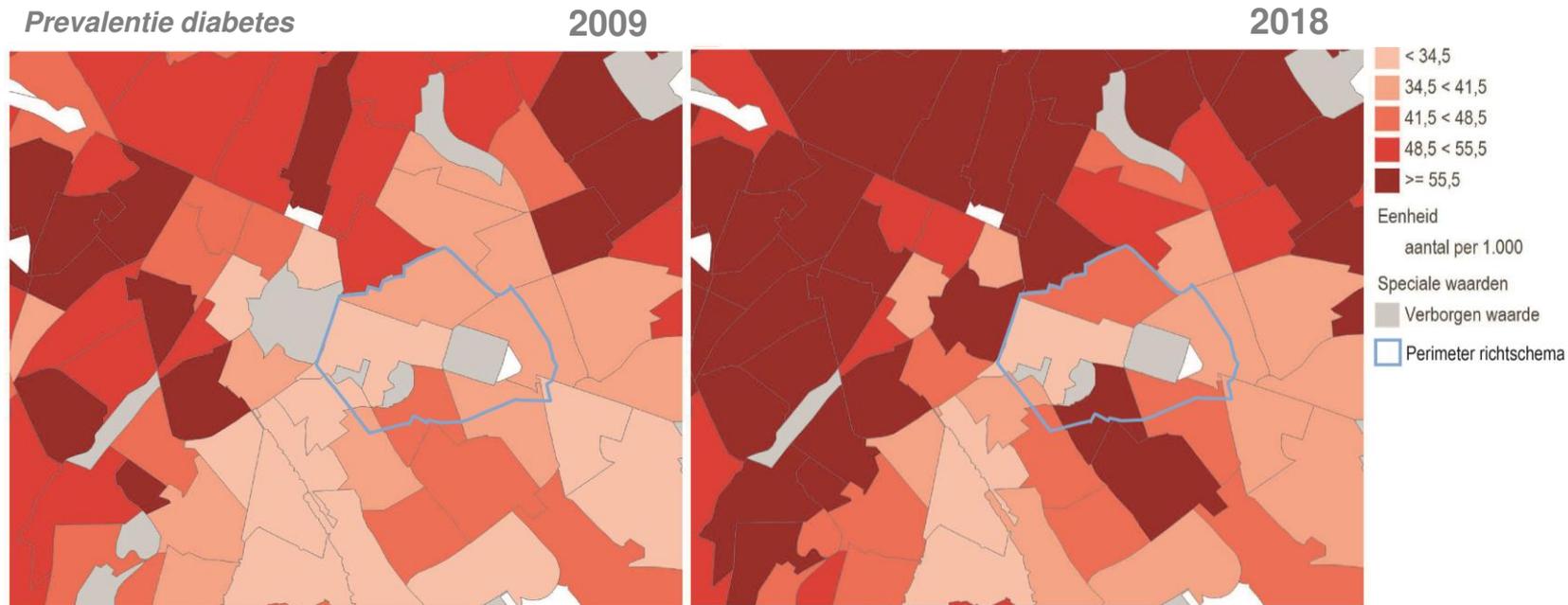
perspective
brussels



État de la santé
Gezondheidstoestand

État de la santé *Gezondheidstoestand*

Prévalence du diabète *Prevalentie diabetes*



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

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

- Au niveau régional: diabète **fortement lié au revenu**
- Prévalence dans le périmètre **plus faible par rapport au croissant pauvre**
- Cependant, **depuis 2009, croissance importante dans certains quartiers** (Saint-Pierre, Squares, Jourdan)

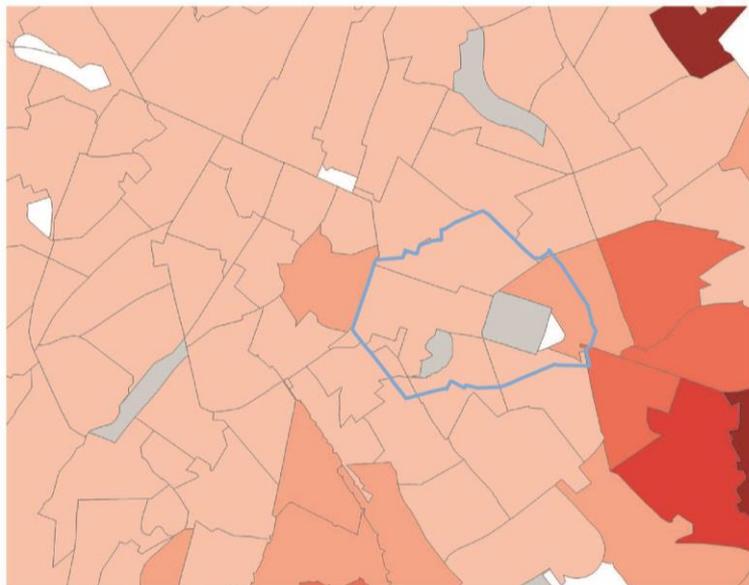
État de la santé *Gezondheidstoestand*

Soins bucco-dentaires préventifs

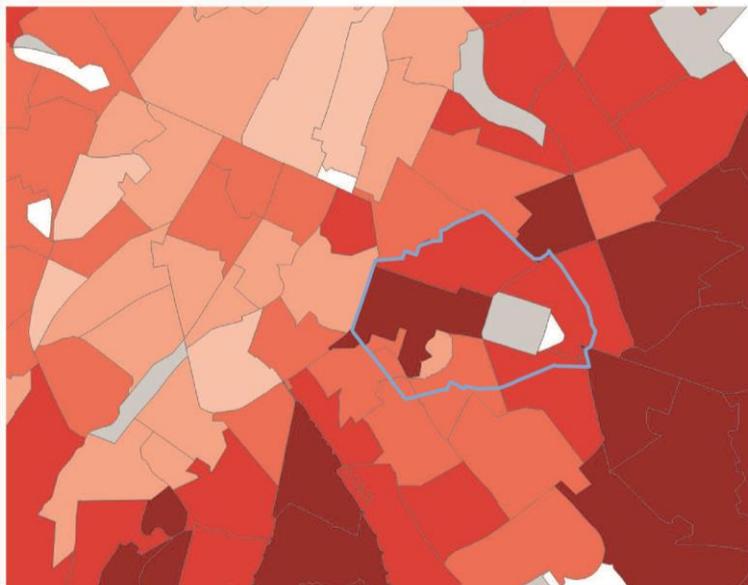
Preventieve mondzorg

2008

2018



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



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



- Taux de soins bucco-dentaires préventifs plus haut que dans le croissant pauvre
- Depuis 2008, croissance importante dans le périmètre (surtout dans le quartier Européen)



perspective
.brussels 


EUROCARE

Medical & Dental
Center

18

18A

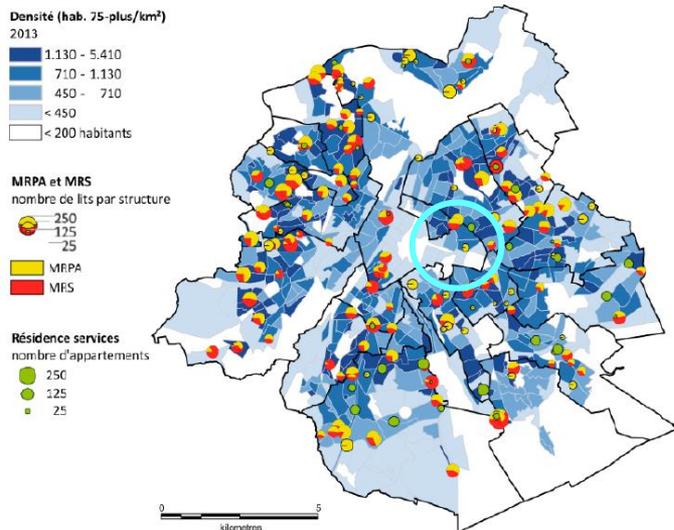
Équipements de la santé
Gezondheidsvoorzieningen

Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

Accueil résidentiel pour seniors

Residentiële opvang voor ouderen

Densité des personnes âgées de 75 ans et plus et structures résidentielles pour personnes âgées (maisons de repos, maisons de repos et de soins et résidences-services) en région bruxelloise, situation au 01/06/2016 (statistiques démographiques 2013)



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

Alternatief wonen voor ouderen - 2021

Habitats alternatifs pour seniors - 2021



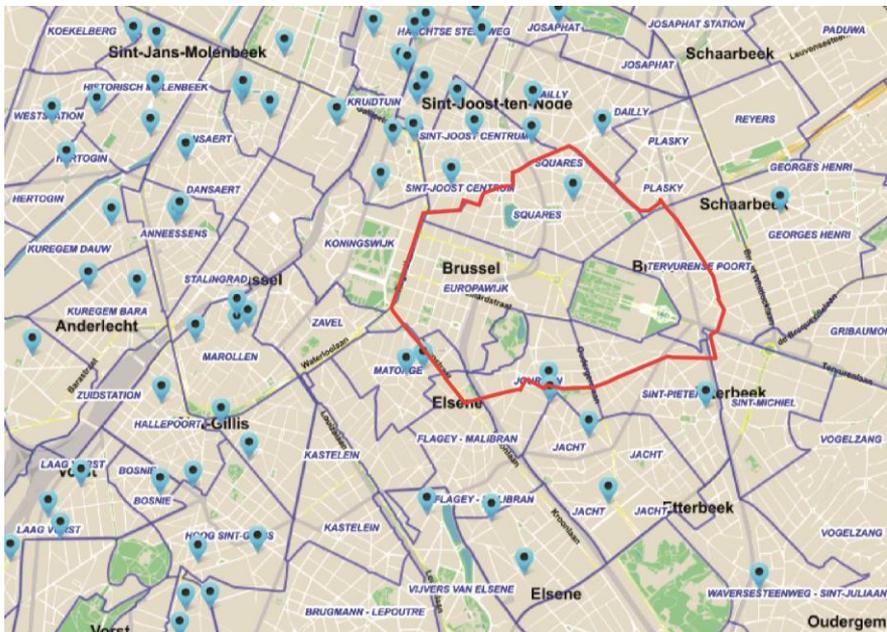
Perimeter richtschema

bron: Brussel Sociaal

- L'offre en **structures résidentielles** est moins développée que dans d'autres quartiers de la Région, mais: **moratoire** sur la construction de nouveaux lits en maisons de repos (MRPA) et maisons de repos et de soins (MRS)
- **Surtout: manque d'habitats alternatifs** (habitats collectifs, intergénérationnels)

Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

Services de soins pour seniors *Zorgvoorzieningen voor ouderen*



□ Perimeter richtschema

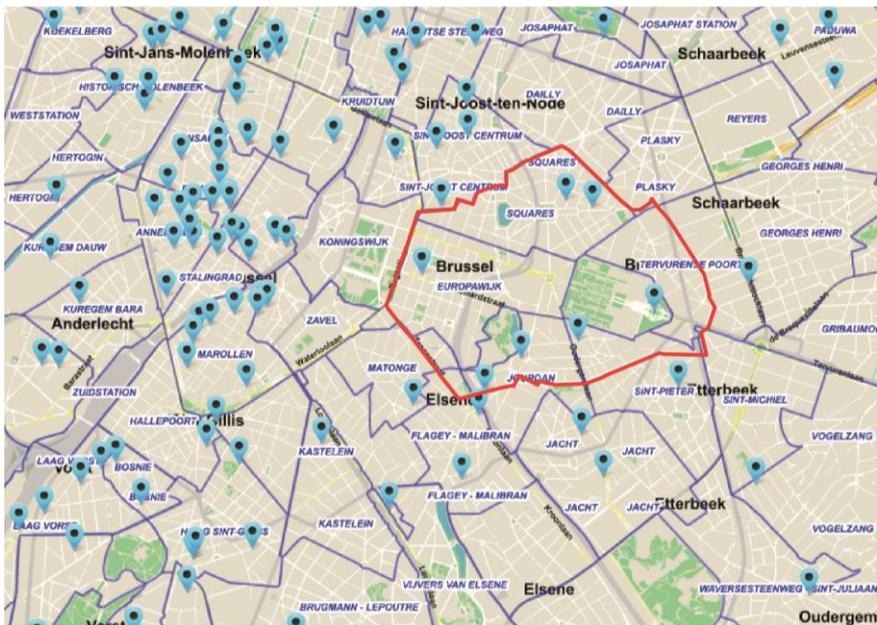
- **Importance des soins hors domicile pour les 65-79 ans:** kinésithérapie, soins infirmiers, logopédie, pédicure, manucure, centres de soins de jour, centres de jour
- **Manque général** de ces services au niveau du périmètre (seulement 2 services présents dans le POT)

bron: Brussel Sociaal

Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

Vie sociale des seniors

Sociaal leven van ouderen



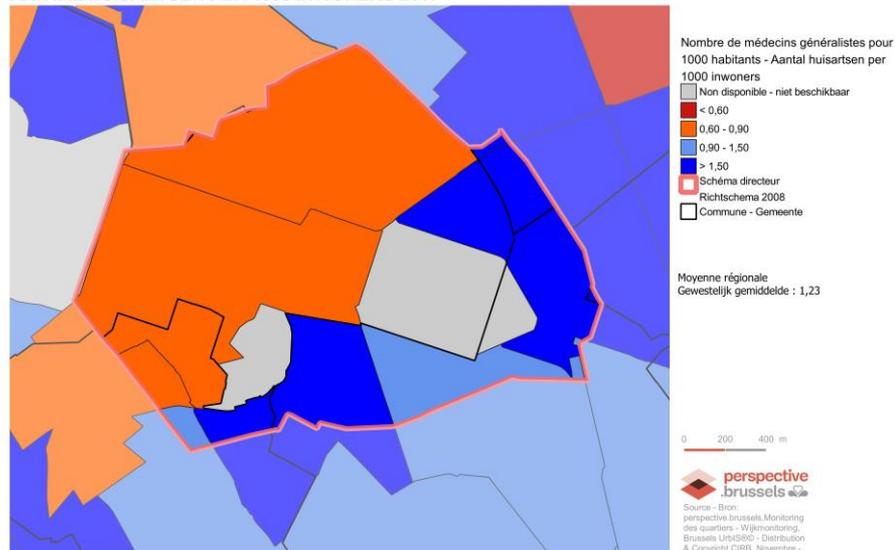
Perimeter richtschema

bron: Brussel Sociaal

- Important pour la **cohésion sociale** et le **bien-être des personnes âgées**
- **Offre limitée** de services pour la vie sociale des personnes âgées dans le périmètre
- La plus grande concentration des services se trouve dans le pentagone

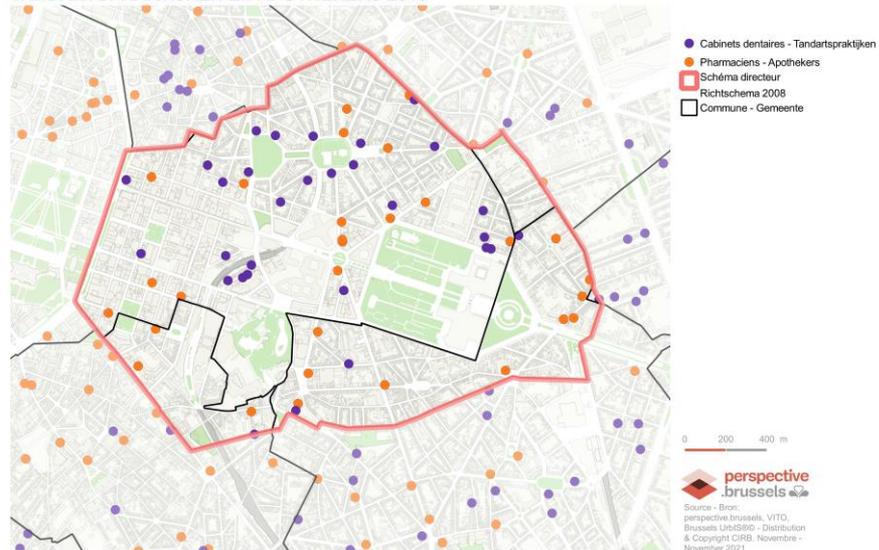
Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

NOMBRE DE MÉDECINS GÉNÉRALISTES POUR 1000 HABITANTS 2017
AANTAL HUISARTSEN PER 1000 INWONERS 2017



- **Risque de pénurie de médecins généralistes** dans les quartiers Squares et le Quartier Européen

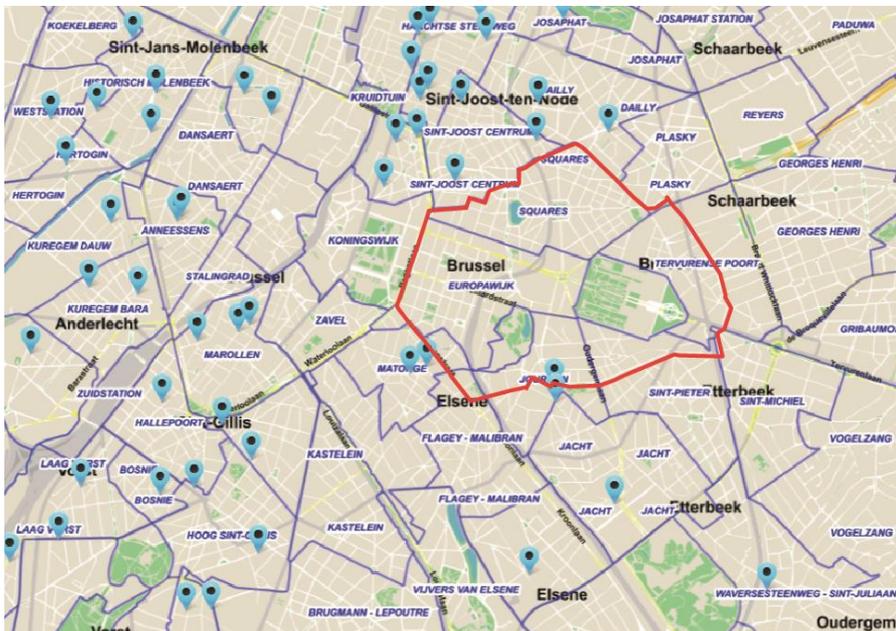
CABINETS DENTAIRES ET PHARMACIENS 2016
TANDARTSPRAKTIJKEN EN APOTHEKERS 2016



- Offre en **dentistes** bien développée dans le Quartier Européen et Squares, mais moins développée dans le sud du POT (Matongé, Jourdan, Saint-Pierre, Porte Tervueren)
- Offre en **pharmaciens** relativement bien équilibrée au niveau du POT

Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

Soins primaires *Eerstelijnszorg*



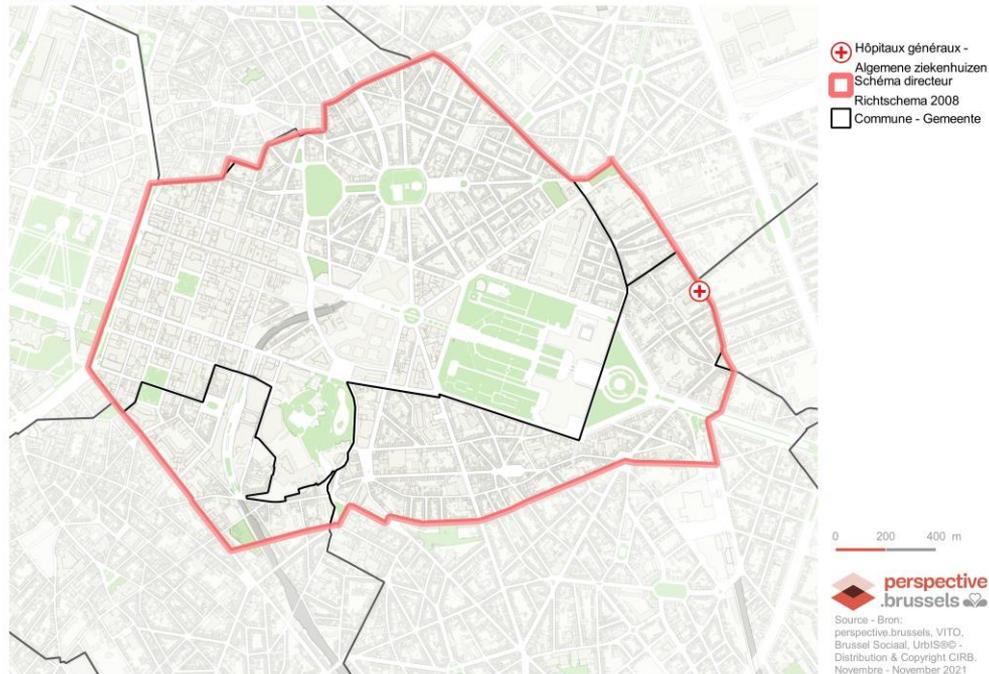
- Absence générale des maisons médicales, infirmiers, kinés et logopèdes dans le périmètre. Ces services se situent principalement dans les communes de Saint-Josse-ten-Node et Schaerbeek

□ Perimeter richtschema

bron: Brussel Sociaal

Équipements de la santé *Gezondheidsvoorzieningen*

HÔPITAUX GÉNÉRAUX 2021 ALGEMENE ZIEKENHUIZEN 2021



- **Offre bien développée en soins secondaires.** L'hôpital "Saint Michel" se trouve à l'est du périmètre et un nombre significatif d'hôpitaux généraux se situe autour du POT (pentagone, Ixelles)



perspective
.brussels 

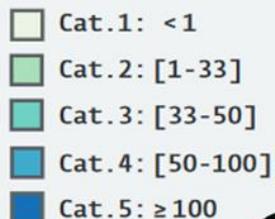


Équipements petite enfance et enseignement
Onderwijsvoorzieningen en kinderopvangplaatsen

Petite enfance

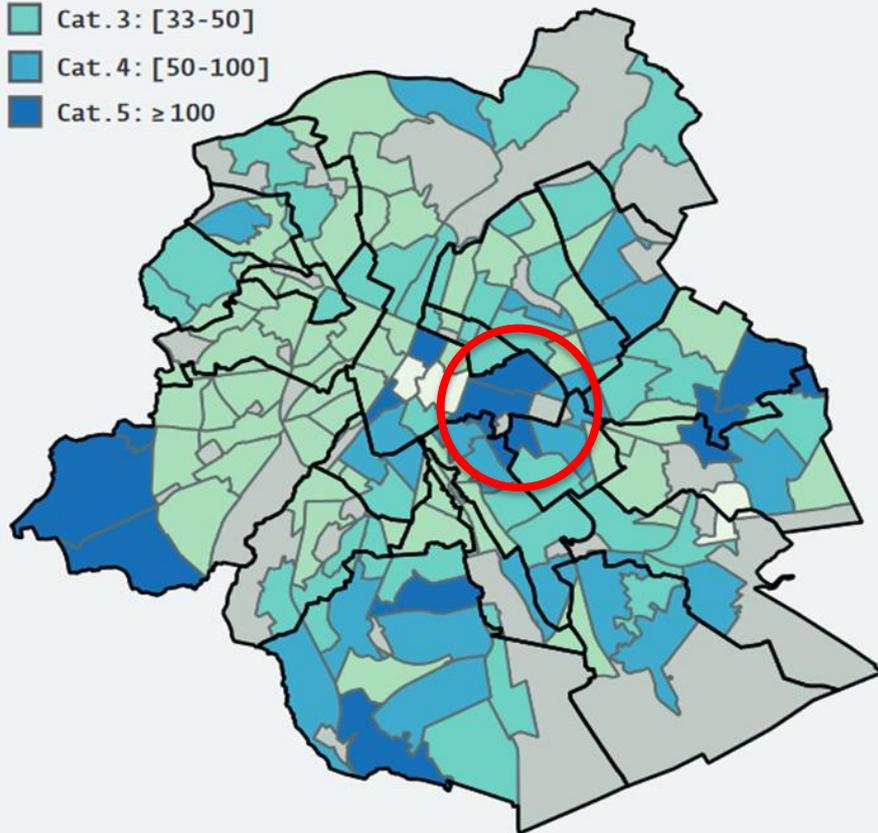
- le **taux de couverture global** des quartiers considérés (1,34) se situe **bien au-dessus** de la moyenne régionale (0,41).
- **seul 15% des places en milieux d'accueil en 2019 sont des places accessibles à tous et dont le tarif est lié au revenu** ; ce qui est très largement inférieur à la moyenne régionale (59%), selon les données « petite enfance » de l'IBSA.

Taux de couverture (en %)



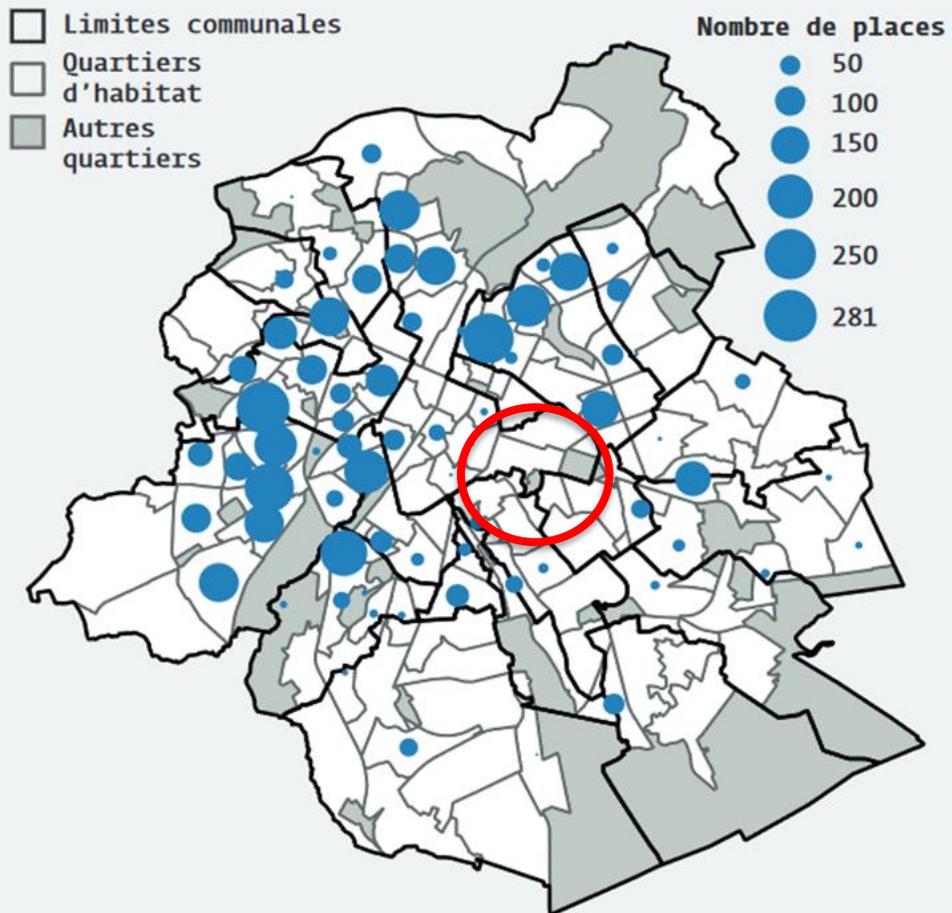
Legend for boundaries:

- Limites communales
- Autres quartiers



Petite enfance

- A l'horizon 2025, on estime qu'il y aurait globalement un très large surplus de places en milieux 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%).



Sources : IBSA & Statbel (RN), Kind&Gezin, ONE, calculs de l'IBSA

Nombre de places nécessaires au niveau des quartiers pour atteindre la norme bruxelloise dans chaque quartier.

Enseignement primaire

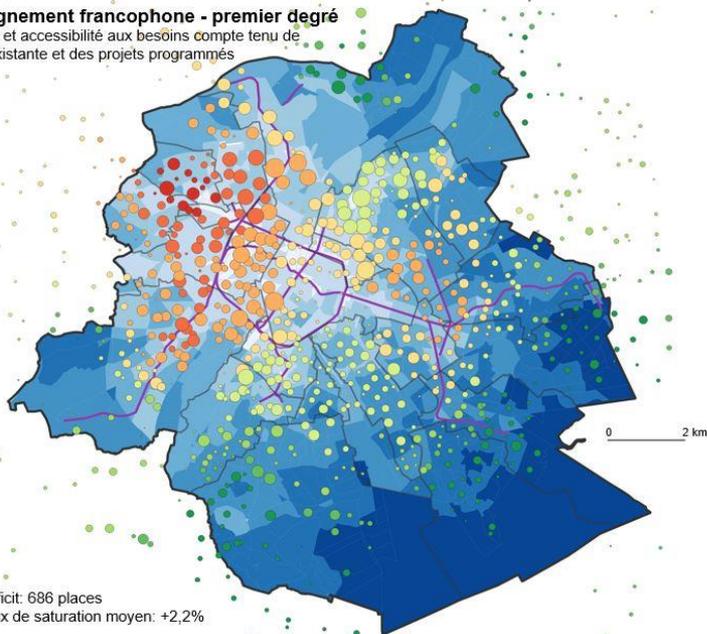
- les besoins de places dans le **fondamental** seront largement rencontrés dans cette zone à l'horizon 2030.

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2019-2020 (lieu de résidence) ¹	Places 2019-2020 ²	Elèves 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
CINQUANTAIRE	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 EUROPEEN	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

Enseignement Secondaire

Enseignement francophone - premier degré

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



besoins estimés en 2025

déficit: 686 places
taux de saturation moyen: +2,2%

élèves à scolariser
au lieu de résidence



saturation moyenne des
écoles de destination (σ)



accessibilité
aux besoins

temps d'accès moyen pondéré
aux lieux de résidence (min)

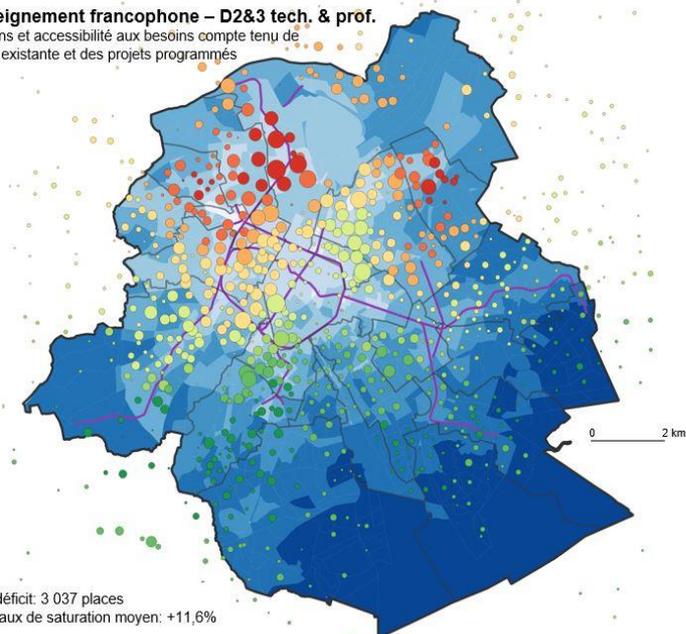


— (pré-)métro

(CCBY) Brussels Studies Institute, ULB IGEAT (P. Marissal & B. Wayens) & perspective.brussels - 2018

Enseignement francophone – D2&3 tech. & prof.

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



besoins estimés en 2025

déficit: 3 037 places
taux de saturation moyen: +11,6%

élèves à scolariser
au lieu de résidence

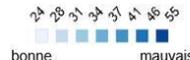


saturation moyenne des
écoles de destination (σ)



accessibilité
aux besoins

temps d'accès moyen pondéré
aux lieux de résidence (min)



— (pré-)métro

(CCBY) Brussels Studies Institute, ULB IGEAT (P. Marissal & B. Wayens) & perspective.brussels - 2018

Enseignement Secondaire

- Il y a un besoin de création de places dans le secondaire à court terme, pour les prochaines rentrées scolaires entre 2022 et 2025 (réalisation à court terme!).
- 470 places sont actuellement créées ou programmées entre 2020 et 2030 dans le périmètre autour du Quartier Européen, dont aucune dans l'enseignement néerlandophone.
- le périmètre autour du Quartier Européen peut se révéler intéressant pour la création de nouvelles places scolaires, au vu notamment de sa **bonne accessibilité via les transports en commun**;
- Via notamment la reconversion de bâtiments ou de sites ayant d'autres affectations?

Enseignement supérieur



Enseignement supérieur

Une haute école s'installe dans le Science 14

22-11-2021 © Expertise | scoekelberghs@perspective.brussels

La Haute-Ecole Léonard de Vinci déménage au quartier Léopold à Bruxelles. La haute école belge francophone a signé pour 3.700 m² de bureaux dans le bâtiment sis au 14 rue de la Science, propriété d'AIK Immobilien. BNP Paribas Real Estate est intervenu comme agent de location.

Science 14 est constitué de trois bâtiments adjacents le long de la rue de la Science, entre la rue Belliard et la Place Frère-Orban (quartier Léopold, Bruxelles). Le bâtiment compte plus de 11.000 m² de bureaux, 750 m² d'archives et quelque 70 places de stationnement. AIK avait repris le bâtiment à CBRE Investment Management en 2015.



Équipements sportifs *sportvoorzieningen*

Contexte

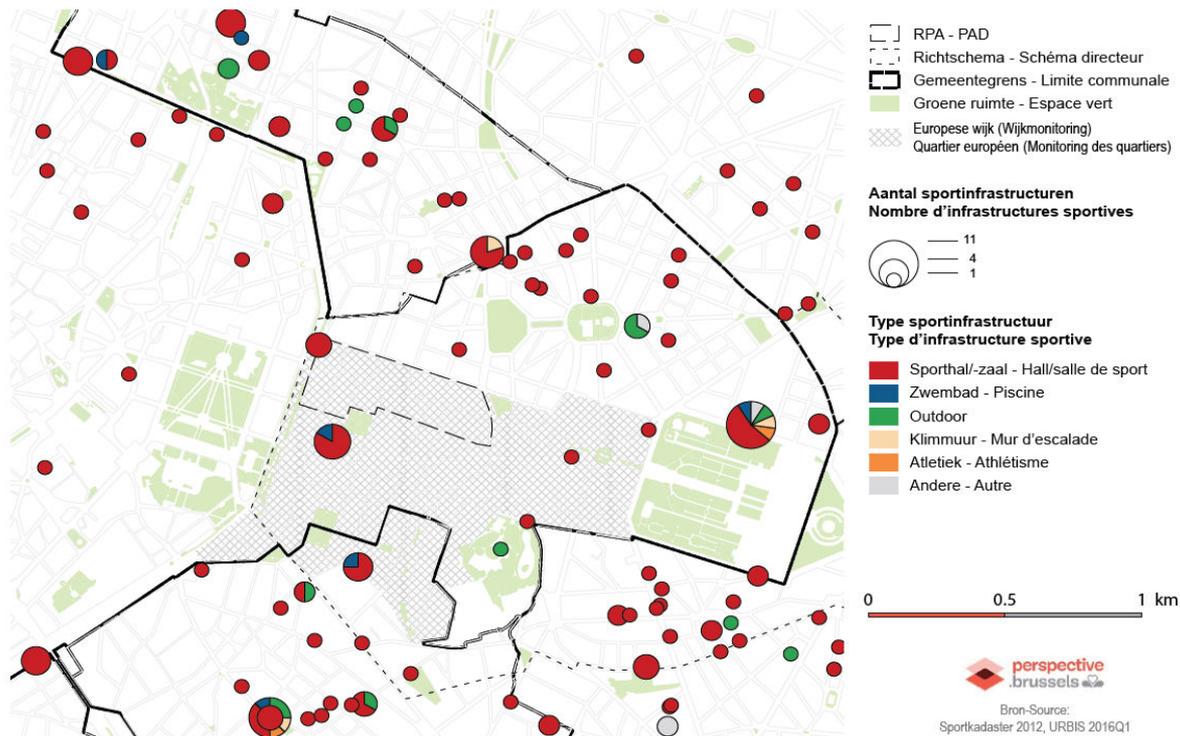
- La **Cellule Sport** de perspective.brussels a été contactée dans le cadre des ateliers organisés en vue de mettre à jour la vision sur le Quartier européen. La demande consiste à actualiser l'analyse sportive réalisée en 2017 par perspective dans le cadre du diagnostic du PAD Loi. L'analyse porte sur le Quartier européen et ses environs.
- La présentation propose ainsi :
 - Un recensement des infrastructures existantes ;
 - Un état des lieux des projets prévus et en réflexion ;
 - Une synthèse des besoins ;
 - Une série de recommandations et d'opportunités potentielles.

Périmètre

Schéma directeur – Quartier européen

- Communes :
 - Bruxelles-Ville
 - Ixelles
 - Etterbeek
- Espaces verts (à proximité immédiate)
 - Cinquantenaire
 - Léopold
 - Squares (Ambiorix, ...)
 - Parc Royal
- Pôles sportifs principaux
 - ERM (fédéral)
 - GC de Maalbeek (VGC)
 - Aspria Arts-Loi (privé)

Sportinfrastructuur - Infrastructures sportives



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

Infrastructures existantes (1)

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

Les piscines

- 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.
- 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/place par exemple.



Piscine Aspria, Arts-Loi

Infrastructures existantes (2)

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 Maalbeek » (Etterbeek) est l'une des plus importantes. Il s'agit d'un centre socio-culturel-sportif de la VGC qui accueille et organise 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.

Infrastructures existantes (3)

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, streetworkout (6 engins), piste d'athlétisme (rénovation prévue via Beliris avenant 14), terrain de basket, 2 agoraspaces, terrain de football, terrains de pétanque.

Projets en cours et projets potentiels

Infrastructures de proximité/de quartier :

- Aucun nouveau projet n'a été réalisé en 2018 et 2020 dans le périmètre (pas d'appel en 2019)
- Aucune des communes concernées n'a introduit une nouvelle demande sur ce périmètre en 2021

Infrastructures communales (indoor et outdoor) :

- 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 serait intéressant d'examiner les demandes qui seront introduites

Infrastructures privées :

Pour le Projet INFINITO, plusieurs programmations ont été proposées, 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.

+ Projet 'PETITE ILE' prévu avenue d'Auderghem 70 sur 2.000m² : salle d'escalade + yoga (en phase pré-PU).

Recommandations (1)

Rappel : « 1^{er} 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 prévoit minimum 30% de logement ainsi qu'un équipement public culturel ou sportif de rayonnement métropolitain de minimum 5.000m². »

Une infrastructure supra-locale

- une telle infrastructure permettrait de **bénéficier d'une excellente accessibilité**, ce qui renforcerait l'attractivité du site, ainsi que sa vocation régionale.
- peut **combinaison 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.**
- Peut **offrir 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 padel,

Recommandations (2)

L'utilisation des surfaces disponibles sur les toits

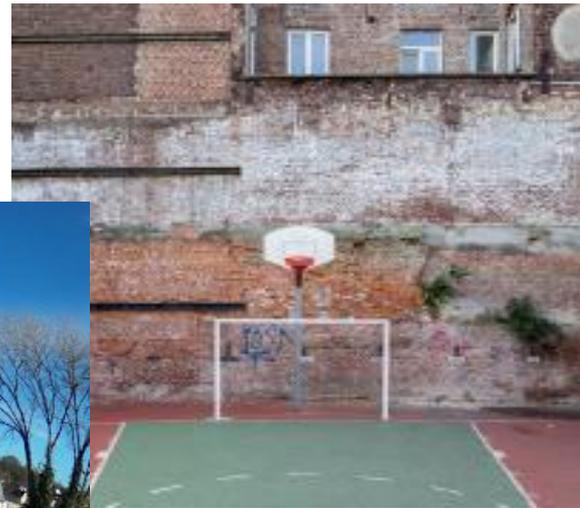
- afin d'optimiser l'espace et d'augmenter l'offre → dès la conception penser à un **accès spécifique et indépendant** par rapport au reste du bâtiment.
- peut répondre aussi à des besoins pour des **employés travaillant** dans des bâtiments situés dans le périmètre.
- **Exemples** : cafétéria, terrasse, terrain de padel, mur d'escalade, terrain de basket 3vs3, skatepark, streetworkout, ...



Recommandations (3)

Les infrastructures de proximité doivent être:

- en **extérieur** et en **libre accès** pendant la journée
- **intégré dans l'espace public, dans les espaces verts, sur les toits, en intérieur d'ilot**
- **Identifier de nouveaux emplacements potentiels** afin de répartir davantage l'offre de sport en plein air. Une programmation plus affinée pourra alors être proposée.
- **renforcer l'offre existante dans les espaces verts présents dans le périmètre** (Parc Léopold, Parc du Cinquantaire, Square Marguerite) → densifier et de diversifier les pratiques (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, parkour, équipements ludiques aquatiques dans les espaces verts (jets d'eaux, fontaines, pataugeoire, ...)



Recommandations (4)

La mutualisation des infrastructures sportives scolaires

- **Déclaration Politique générale :** « ouvrir et mettre à disposition des salles de sport et des terrains extérieurs à d'autres publics et en dehors des heures scolaires afin d'augmenter l'offre sportive disponible dans un quartier. »
- Un recensement (lieu, état, taille, ...) des infrastructures sportives scolaires en RBC devrait être réalisé en 2022 afin d'amorcer une stratégie en la matière.
- 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 existant. Un travail de collaboration avec les services communaux compétents (sport et instruction publique), ainsi qu'avec le service école de perspective seraient intéressants à développer afin de favoriser cette dynamique de mutualisation et d'ouverture au quartier.

Recommandations (5)

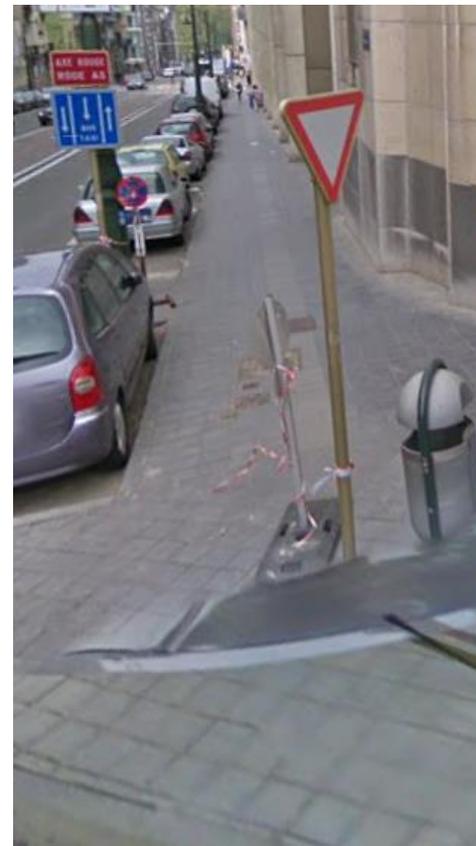
La reconversion de bureaux

- 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 en regard des nombreux espaces dédiés initialement aux bureaux qui sont de moins en moins utilisés et restant 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 ».

Recommandations (6)

Favoriser et faciliter la pratique du running en milieu urbain

- **Rue de la Loi (parc Royal – parc du Cinquanteanaire)** : 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 Cinquanteanaire et Léopold** : se fait le plus souvent via la **Rue Belliard** qui pourrait être plus fluide, notamment via **des feux donnant la priorité aux piétons**.
- 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.

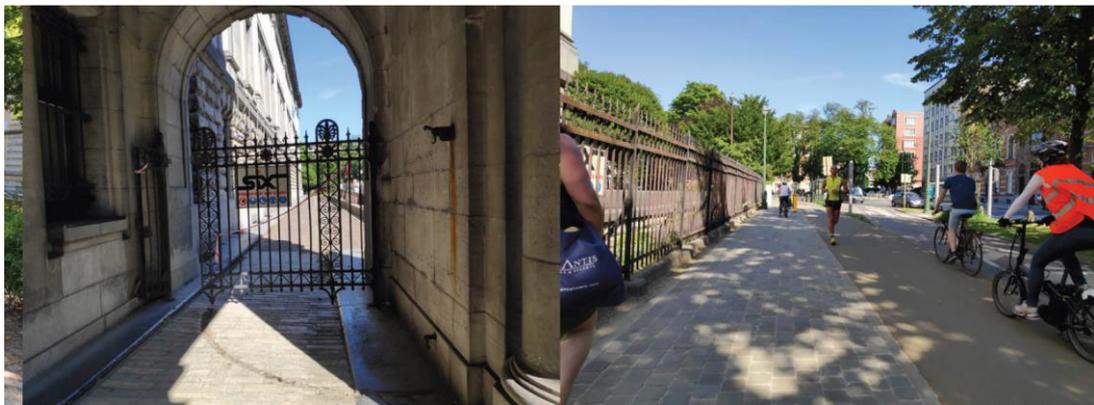


Recommandations (6)

Favoriser et faciliter la pratique du running en milieu urbain

- La **connexion Parc du Cinquantenaire et les Squares** (Ambiorix, Marie-Louise, Marguerite) se fait par différentes rues (Rue le Corrège, Avenue Michel-Ange, Rue Stevin + Archimède, ...). L'**aménagement de trottoirs** plus larges, moins encombrés et des croisements n'obligeant pas à s'arrêter est recommandé.
- **Parc du Cinquantenaire** :
 - offrir une continuité le long du Musée d'Art et d'Histoire et d'Autoworld.
 - remplacer 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.

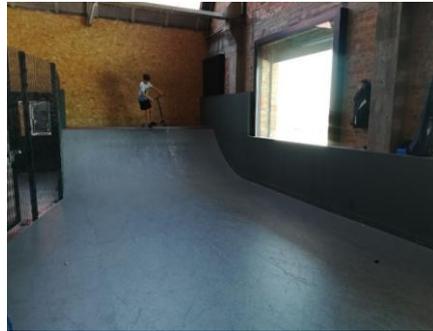
Un guide pratique du bon aménagement *be running* est en cours de rédaction afin de faire des recommandations d'aménagements « runner-friendly » en contexte bruxellois



Recommandations (7)

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



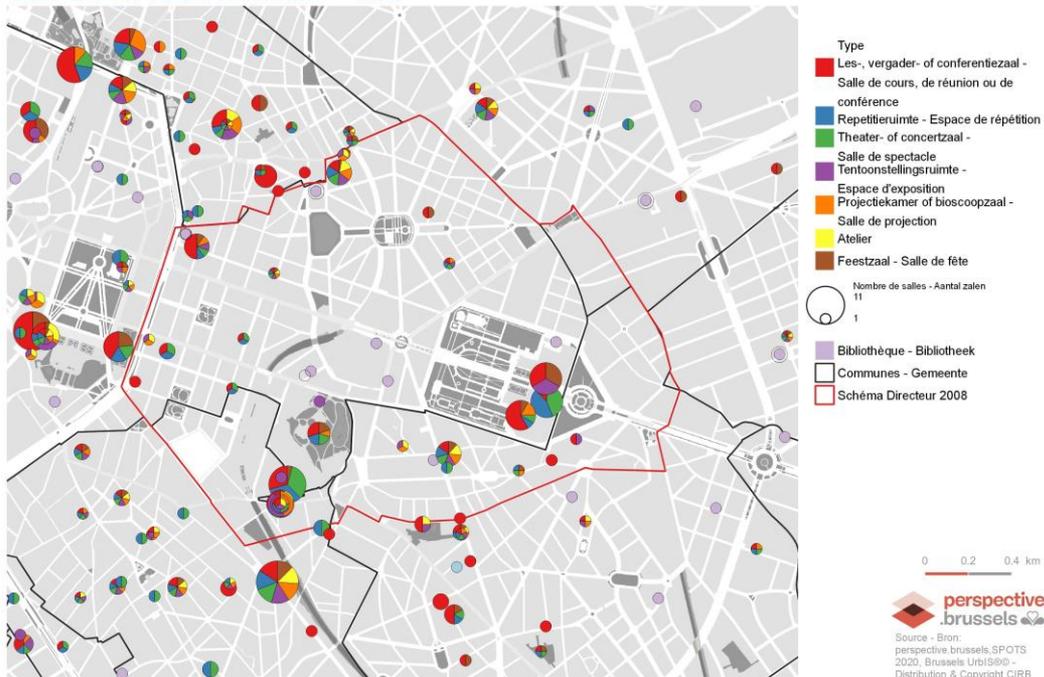
A nighttime photograph of a public square or park. In the foreground, a large number of small, glowing white lights are arranged in a grid-like pattern on the ground. In the background, a crowd of people is gathered, and a modern building with large windows is illuminated. The scene is dark, with the primary light sources being the ground lights and the building's interior lights. A large, semi-transparent red triangle is overlaid on the left side of the image, pointing towards the center.

Équipements culturels
Culturele voorzieningen

Diagnostic 2021 : offre culturelle et socio-culturelle

- Forte présence d'équipements à **rayonnement supra-local** au sein du parc du Cinquantaire, au sein du parc Léopold et au sud (du parc);
- Deux **centres culturels** FR et NL (échelle supra-communale)
- 1 **bibliothèque** de quartier FR (échelle de quartier) + 3 bibliothèques spécialisées;
- Manque d'équipements de proximité : peu d'espaces de rencontres et de cohésion sociale

EQUIPEMENTS CULTURELS - 2020
CULTURELE VOORZIENINGEN - 2020



L'attraction du quartier européen via ses équipements culturels

Baromètre des Musées et Attractions

Liste et localisation des participants

Visiteurs (octobre)

297,013K

+222%
vs. 2020



Visiteurs (jan-oct)

1,703M

+13%
vs. 2020

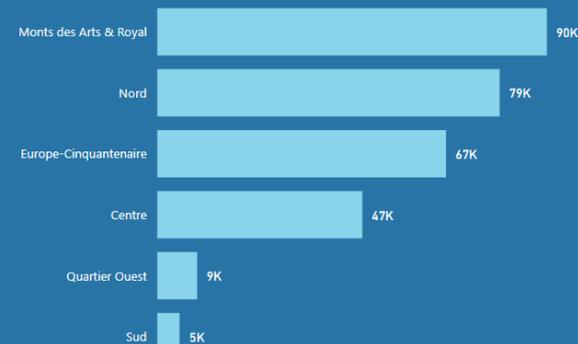


Commentaires



Affluence par quartier

Cliquer sur une catégorie pour filtrer



L'attraction du quartier européen via ses équipements culturels

Musées et curiosités à proximité

1. Musée des Sciences naturelles
2. Musée Wiertz
3. Parlamentarium
4. Maison de l'histoire européenne
5. Autoworld Brussels
6. Musée royal de l'Armée
7. Musée Art & Histoire
8. Maison Cauchie
9. Musée Charlier
10. Royal Institute for Cultural Heritage



Le quartier dispose d'une grande variété de musées aussi bien dédiés à l'art, à l'automobile, à l'histoire militaire ou encore à la construction européenne. On distingue deux pôles muséaux, aux alentours de la place du Luxembourg et dans le Parc du Cinquenaire

L'attraction du quartier européen via ses équipements culturels

Les théâtres et salles de concert

- a. Théâtre Royal du Parc
- b. Rideau de Bruxelles
- c. Théâtre Varia
- d. Brocoli Théâtre
- e. Atelier Marcel Hastir
- f. Concert Noble
- g. Atelier 210
- h. Senghor



Le quartier en tant que tel n'accueille pas de théâtre, cependant plusieurs salles importantes entourent le quartier comme le Théâtre Royal du Parc ou le théâtre Varia

L'attraction du quartier européen via ses équipements culturels

Les maisons culturelles

- a. Piolalibri
- b. Malbeek Cultural Center
- c. Senghor
- d. Maison de la Francité
- e. China Cultural Center
- f. Islamic Bangladesh Cultural Center
- g. Island
- h. Embassy of Japan



La présence de nombreuses maisons culturelles étrangères témoigne de la densité linguistique et du cosmopolitisme du quartier

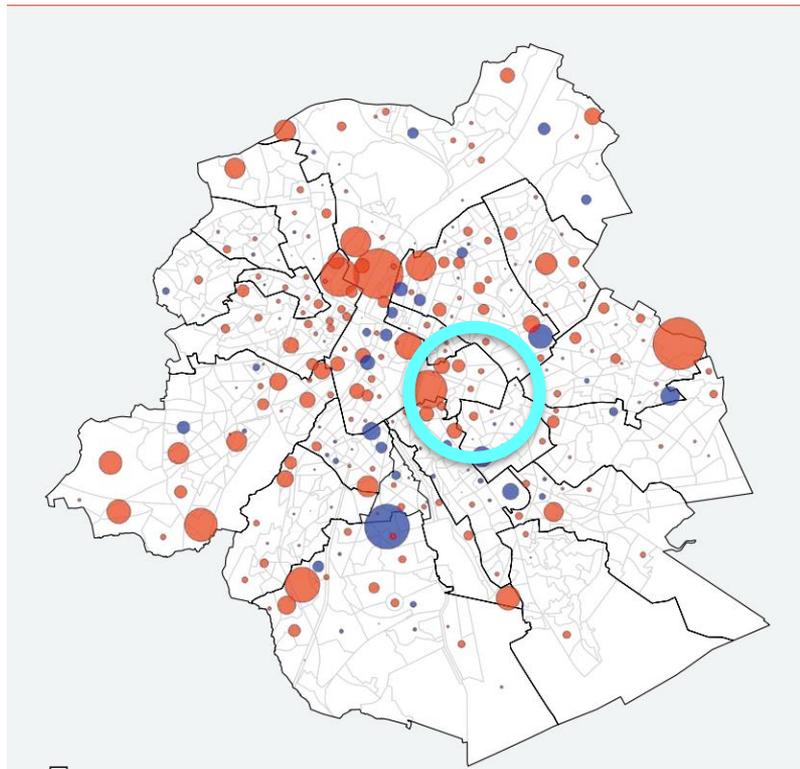
Projets équipements- Observatoire des permis autorisés 2018-2019

Dynamique de reconversion des bureaux en équipements petite enfance et de santé:

- 3 projets de crèches et un projet de garderie post-scolaire dans les quartiers plus denses ;
- 2 projets de centres médicaux ;
- 1 projet d'ampleur en termes de m² : l'ambassade Allemande double sa surface pour un projet + de 17.000 m² → Transfert de la représentation permanente Belge de la rue de la loi 67 à rue Belliard
- Transfert de l'ambassade italienne de la rue de Livourne à la rue Joseph II
- 1 équipement au sein du Parlement européen

CARTE 4 Équipements : Superficie plancher nette autorisée par secteur statistique, selon les permis d'urbanisme octroyés en 2018 et 2019

KAART 4 Collectieve voorzieningen: Totale vergunde nettvloeroppervlakte per statistische sector, op basis van de in 2018 en 2019 toegekende stedenbouwkundige vergunningen



Enjeux équipements culturels et socio-culturels à rayonnement inter-quartier

- Viser la programmation (PUL et SD 2008) en termes de mixité fonctionnelle: « *Prévoir des espaces de socialisation et de vivre ensemble pour les habitants futurs et les usagers du quartiers. Ces espaces devraient fonctionner à une échelle inter-quartiers* »
- Programmer les futurs équipements de cohésion et du vivre ensemble en fonction des futurs habitants visés et de la programmation de logement public → seniors, stagiaires, étudiants...



Brussels Light Festival , novembre 2021

Enjeux équipements culturels à rayonnement nationale, internationale

- **Mise en valeur des équipements existants:** parcours visiteurs, relier les différents axes d'équipements supra locaux via la signalétique urbaine, animation de l'espace public mise en valeur du parcours de l'art de visit.brussels ;
- **Intégrer les résultats et les visions issus du masterplan global pour le Cinquantenaire 2030 en vue du Bicentenaire de la Belgique (Museum Mile)**



Enjeux globaux: créer un quartier animé

- *Offrir suffisamment d'espace pour les commerces, les équipements publics et de soins, les 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 fitness, basket-ball)**. Aménager en espaces attractifs les accès aux intérieurs d'îlots depuis les rues voisines et les activer grâce à des fonctions publiques.*
- ***Mener une politique active afin de faire en sorte que les espaces destinés à des équipements soient effectivement occupés** (politique foncière et immobilière).*
- *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...)**.*

Enjeux globaux: créer un quartier animé

- *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. Mieux exploiter les lieux emblématiques tels que Concert Noble, Bibliothèque Solvay...*

Enjeux globaux: concilier le local et le supra local

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

- *Les 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 définies 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-local. Le quartier deviendra ainsi une destination et une continuation du reste de la ville.*



OFFRE COMMERCIALE :
Chiffres-clés, tendances & inspiration

Introduction : Les enjeux de 2008

Éléments prescrits par le Schéma Directeur de 2008 concernant le commerce :

- Le renforcement des trois pôles HoReCa Luxembourg, Jourdan et Monnet → *S'est concrétisé, surtout pour Jourdan et Luxembourg.*
- Le développement d'une animation commerciale autour du thème de « l'Europe des Gens » autour de la rue de la Loi → *Toujours une volonté de renforcer les liens entre Européens et habitants.*
- Le développement de commerces de proximité suivant les implantations de nouveaux logements → *Ville du Quart ou concentration en noyaux commerciaux ?*
- 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 → *L'HoReCa de la Place Jourdan s'est développé et concentré.*
- ...

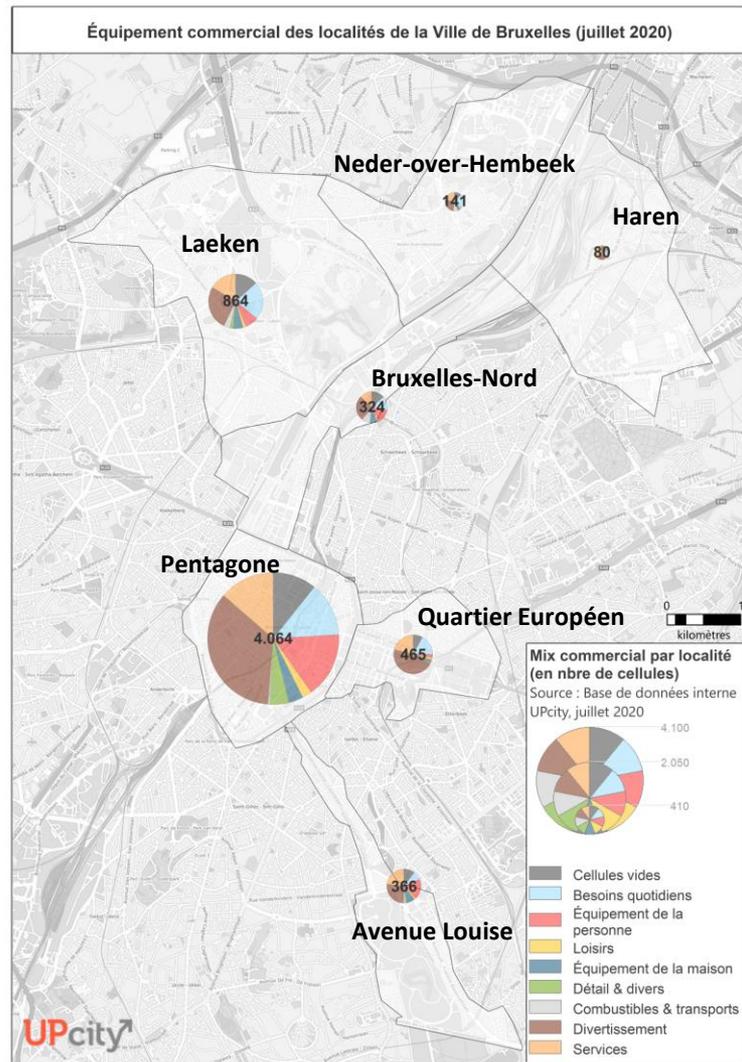


Certains enjeux font encore sens, d'autres sont à mettre au goût du jour.

Analyse « macro » : Territoire de la Ville de Bruxelles

- 2/3 des cellules commerçantes de la ville se trouvent dans le pentagone → Importance de l'Équipement de la personne et de l'HoReCa !
- HoReCa également essentiel dans le Quartier Européen
- Importance de l'équipement de la personne Avenue Louise
- Autres localités moins équipées mais plus diversifiées

Données internes UPcity, juillet 2020



Analyse « macro » : Territoire de la Ville de Bruxelles

Les hébergements dans le quartier

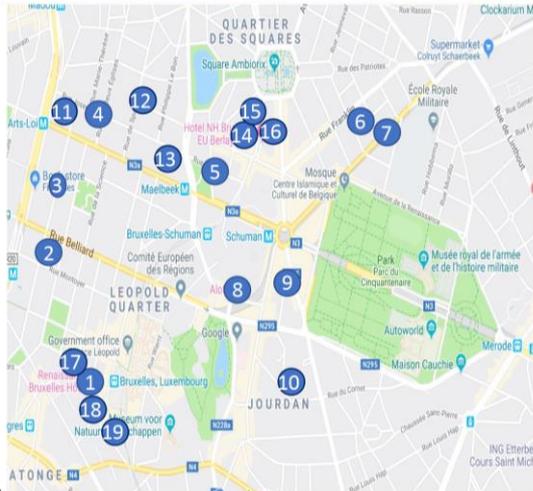
De nombreux hôtels



- (1) Hôtel du Parlement (12 ch.)
- (2) AdagioBrussels Europe (110 ch.)
- (3) Residence Marie-Therese (3 ch.)

- (4) Courtyard (150 ch.)
- (5) Smartflats Design
- (6) Tracotel (7 ch.)
- (7) Chelton Hotel Brussels (50 ch.)
- (8) Aloft Brussels Schuman (150 ch.)
- (9) Holiday Inn Schuman (62 ch.)
- (10) B & B Place Jourdan (3 ch.)

- (11) Smartflats Design - L42
- (12) MAS Residence (15 ch.)
- (13) Thon Hotel EU (405 ch.)
- (14) Martin's Brussels EU (100 ch.)
- (15) New Hotel Charlemagne (66 ch.)
- (16) Hotel NH Berlaymont (214 ch.)
- (17) Leopold Hotel Brussels EU (107 ch.)
- (18) Renaissance Brussels Hotel (262 ch.)
- (19) Radisson RED, Brussels (149 ch.)



110 logements Airbnb



107€ median Price
(76€ in Brussels)

87% entire home rentals
(65% in Brussels)

1,2 bedrooms (average)
(1,3 bedrooms in Brussels)

4,1 guests (average)
(3,6 guests in Brussels)

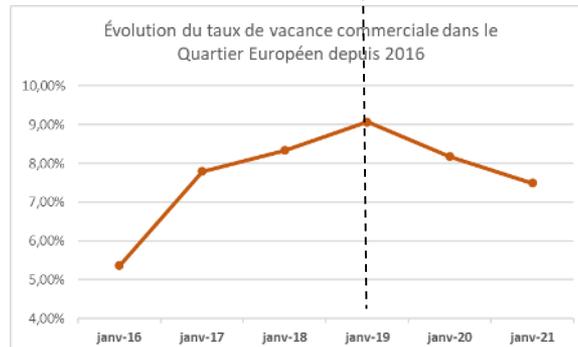
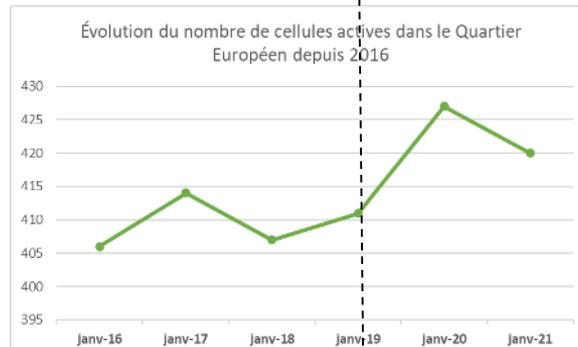
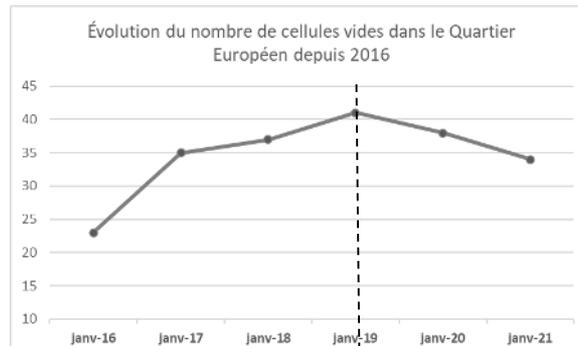


Le quartier propose une large gamme d'hôtels, majoritairement de plus haute gamme. Les Airbnb sont nombreux mais ils sont en moyenne plus chers que dans la région dans sa globalité

Analyse « méso » : Le Quartier Européen dans son ensemble

- Hausse structurelle de la vacance commerciale depuis 2016
- Pic de vacance commerciale en 2019 (beaucoup de cellules vacantes et moins de cellules actives)
- Taux en 2021 : 7,49%

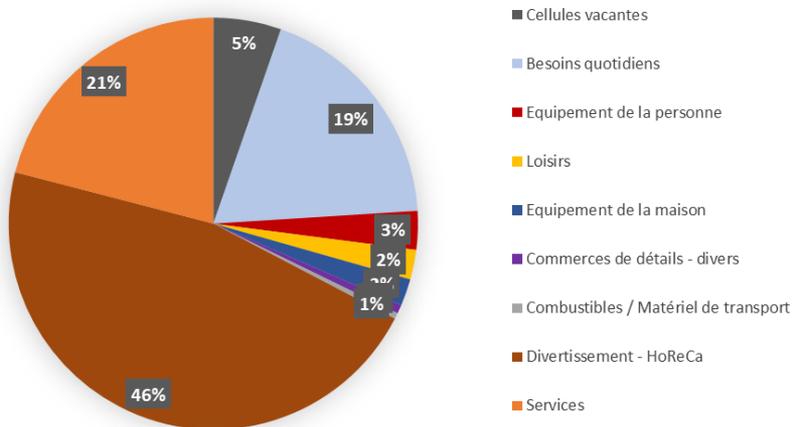
Date de relevé :	Effectifs totaux	Cellules vacantes	Cellules actives	Pourcentage cellules vides
juil-16	429	23	406	5,36%
juil-17	449	35	414	7,80%
juil-18	444	37	407	8,33%
juil-19	452	41	411	9,07%
juil-20	465	38	427	8,17%
juil-21	454	34	420	7,49%



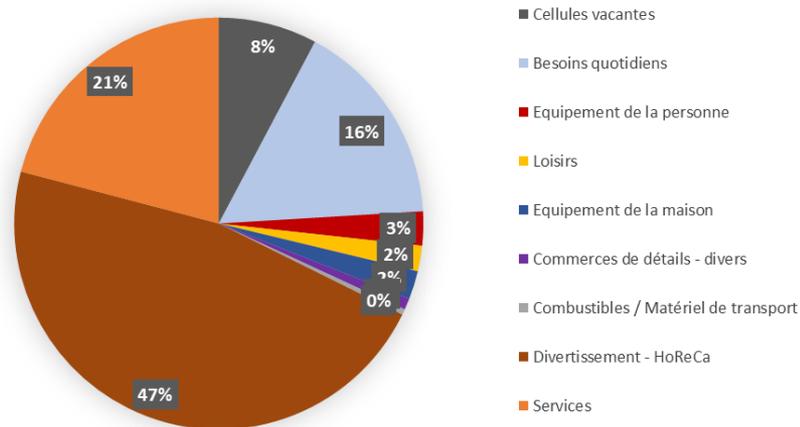
Analyse « méso » : Le Quartier Européen dans son ensemble

- Diminution des besoins quotidiens entre 2016 et 2021 ;
- Augmentation de l'HoReCa ;
- Autres secteurs assez stables dans le mix commercial : Services, Équipement de la personne, Équipement de la maison, Loisirs, ...

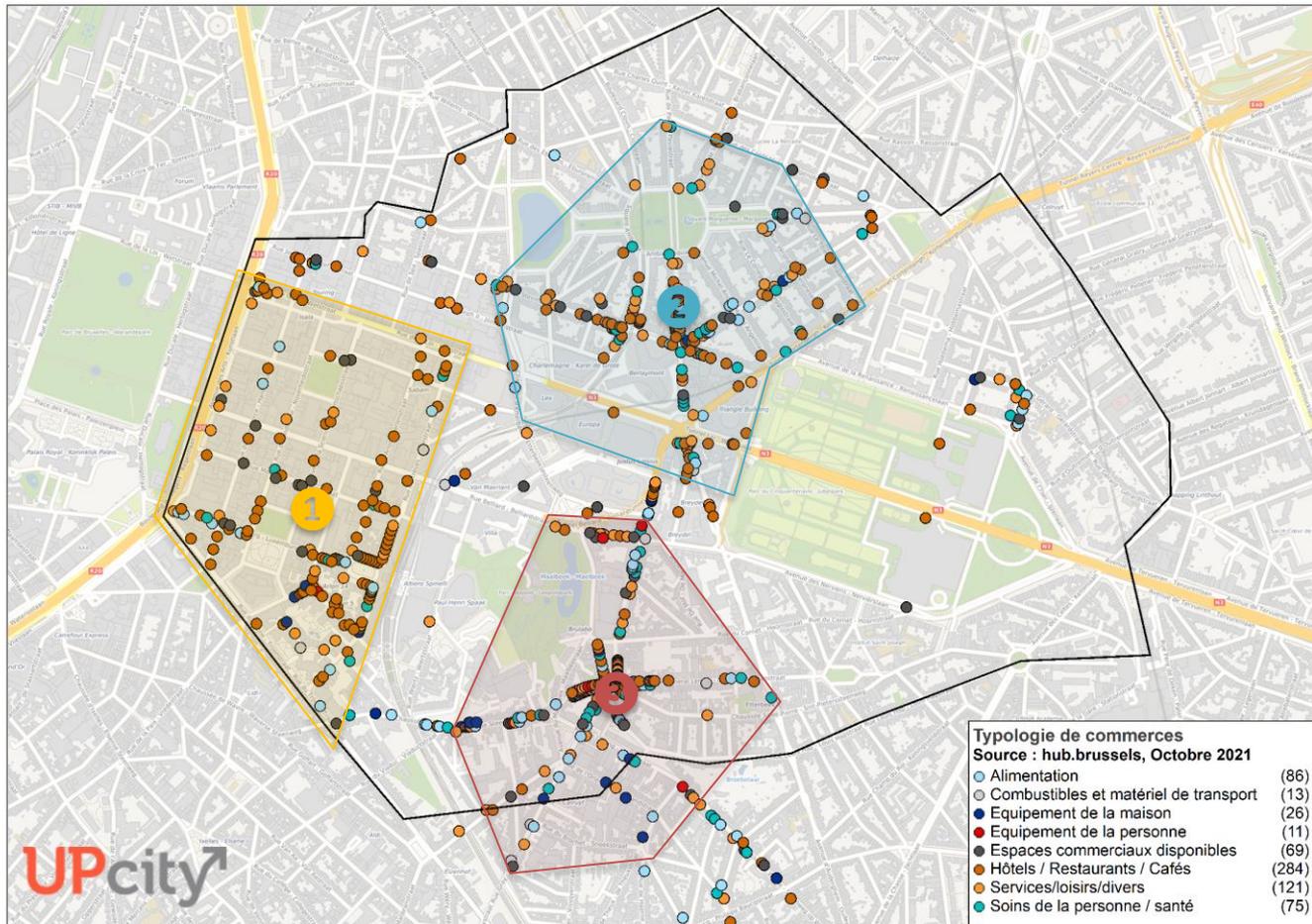
Mix commercial du Quartier Européen en 2016
(nombre de cellules)



Mix commercial du Quartier Européen en 2021
(nombre de cellules)



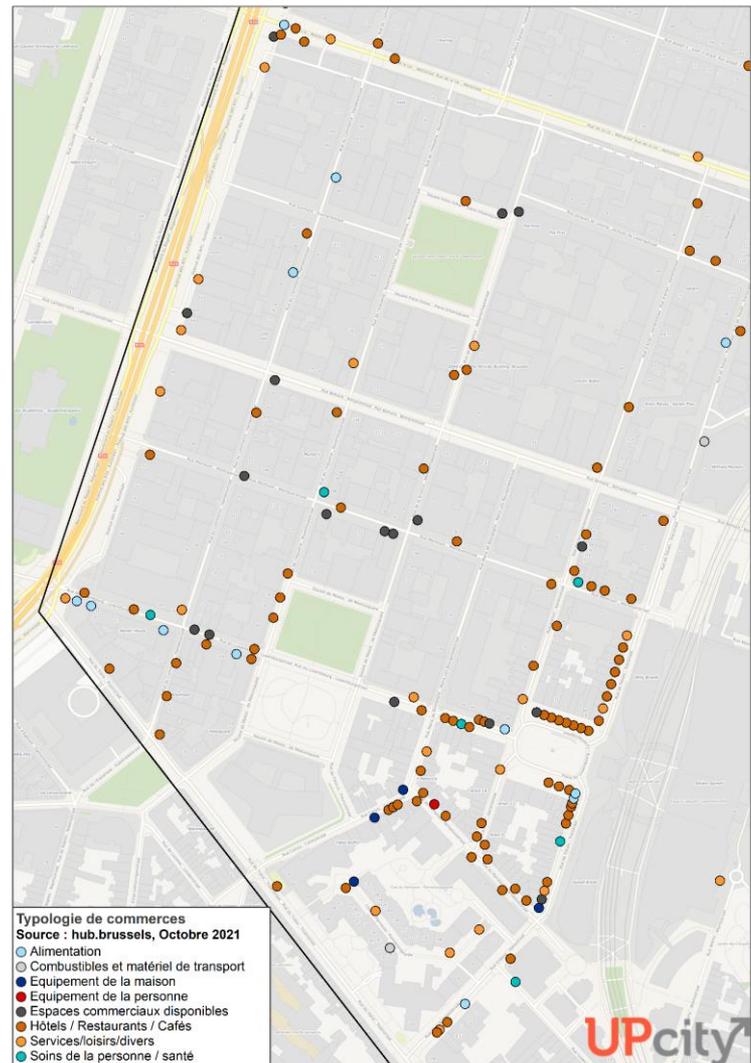
Analyse « micro » : Le Quartier Européen en détails



Analyse « micro » : Le Quartier Européen en détails

1 Quartier Européen :

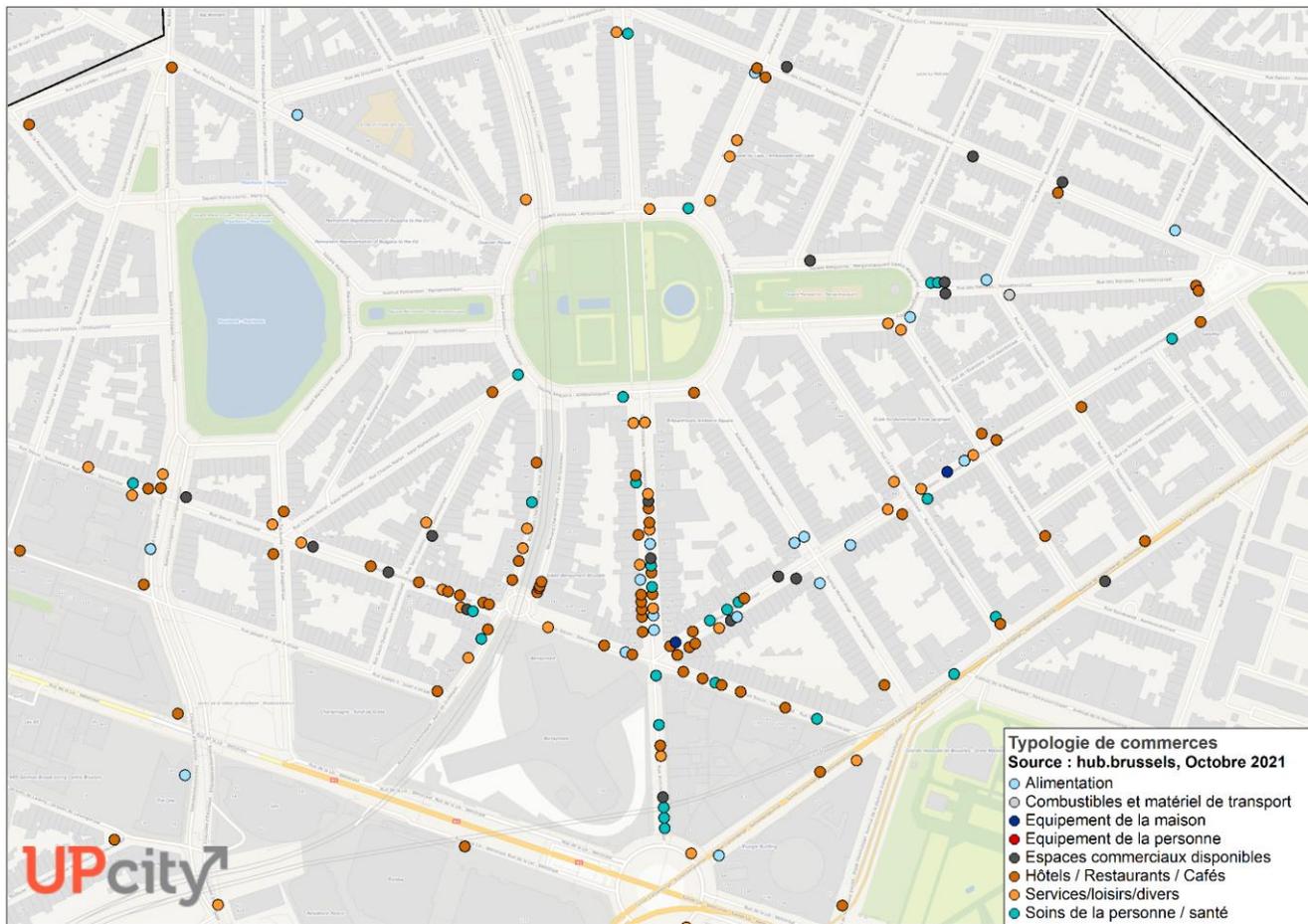
- Forte densité autour de la Place de Luxembourg
- Forte spécialisation HoReCa
- Vacance commerciale plutôt en lien avec les rues commerciales peu denses



Analyse « micro » : Le Quartier Européen en détails

2 Squares

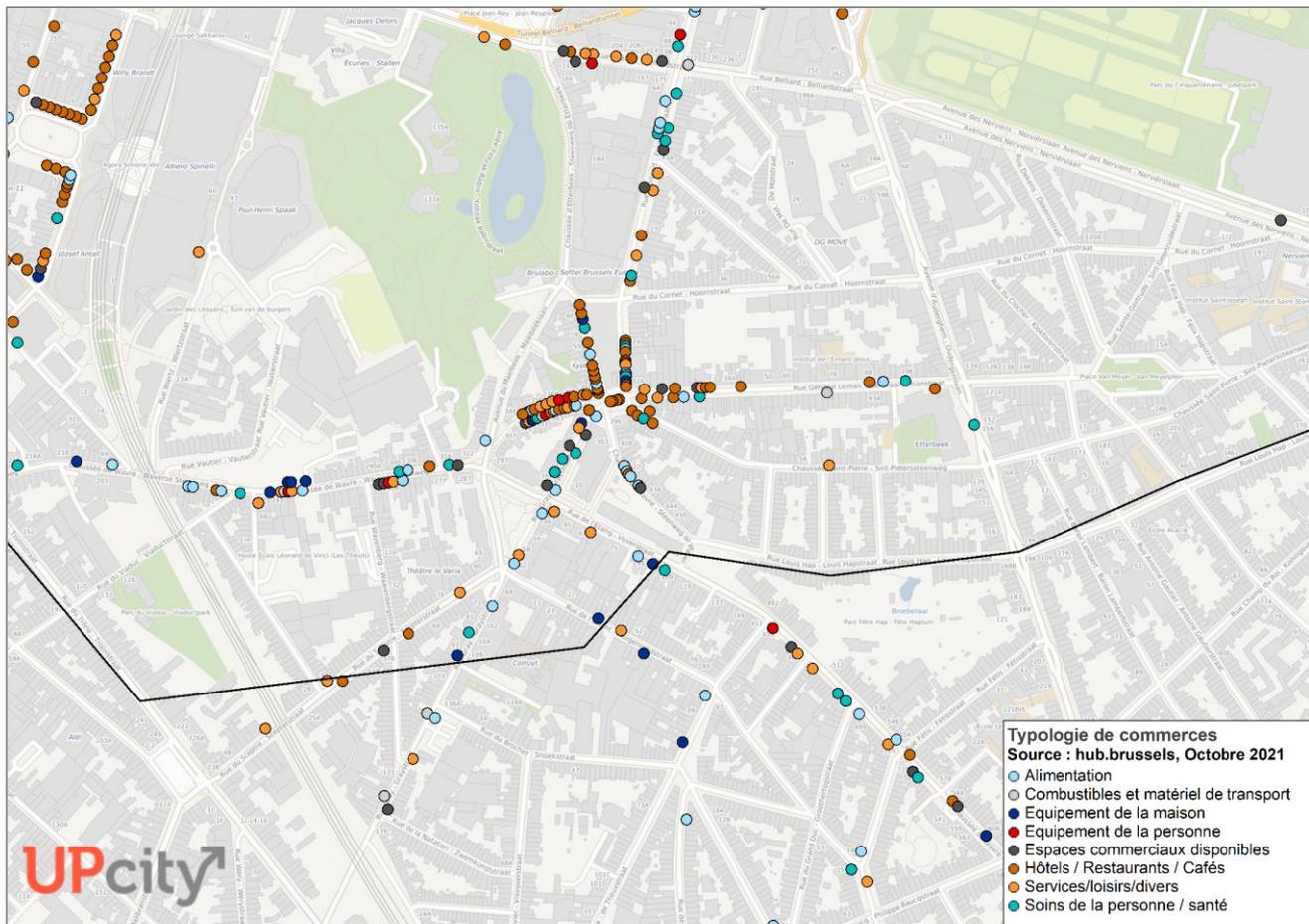
- Rue Archimède structurante
- Mix plus diversifié mais toujours avec dominance d'HoReCa
- Besoins quotidiens et Services également importants



Analyse « micro » : Le Quartier Européen en détails

3 Jourdan

- Noyau en étoile composé autour de la Place Jourdan, qui concentre l'HoReCa
- Mix de proximité dans les quartiers alentours (alimentation, soins de la personne, services)

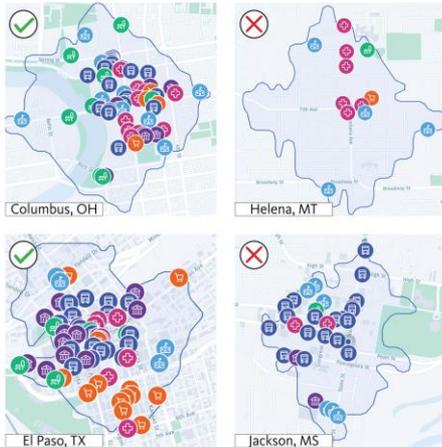


Pistes & enjeux :

Ville du Quart d'Heure VS Approche par noyaux commerciaux

Le concept de **Ville du Quart d'Heure**, où chaque habitant peut trouver à moins de 15min à pied ou vélo toutes les fonctions essentielles du quotidien (y compris le commerce).

Analysis of American Cities as 15 Minute Cities
Data via 15 min city Map



L'approche par **noyaux commerciaux** privilégie une concentration commerciale dans des périmètres bien définis, via un mix diversifié (besoins quotidiens, équipement de la personne et de la maison, services, ...), pour éviter une dispersion et des fractures dans le parcours-chalands.



Dans des quartiers denses tels que le QE, les noyaux commerciaux peuvent être conçus de sorte à rentrer dans une logique d'accessibilité à 15min voire à 10min à pied (approche « polycentrique »)

Pistes & enjeux :

(Re)faire du Quartier Européen un véritable quartier de vie

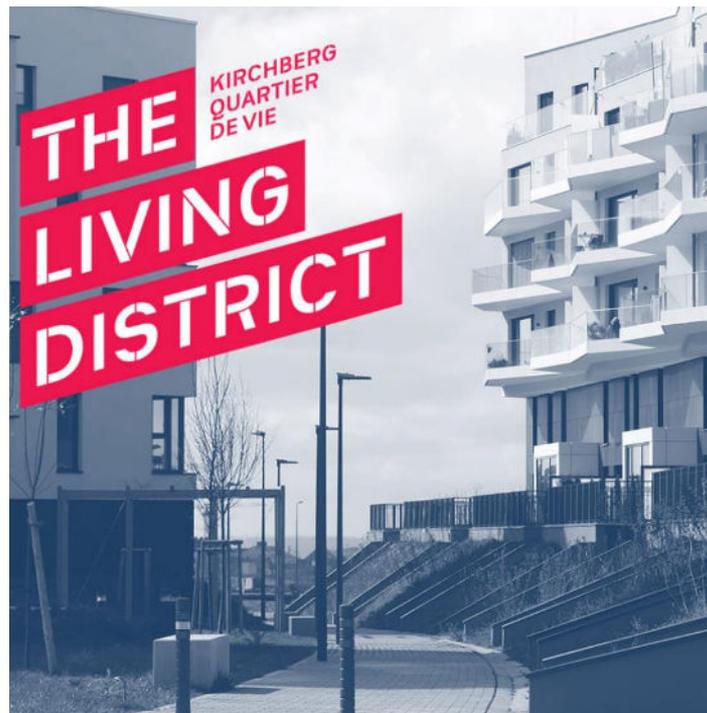
Inspiration au Grand-Duché de Luxembourg : Quartier Kirchberg

Quartier d'affaires de Luxembourg-ville accueillant des institutions européennes et sociétés internationales.

→ Un projet vise à en faire un quartier plus vivant et multifonctionnel.

Parmi les mesures en cours :

- Transformation des espaces monofonctionnels vers une mixité urbaine
- Rendre l'espace aux piétons
- Créer un quartier de courtes distances
- Offrir des typologies mixtes de logements
- Approche écologique pour l'aménagement et l'entretien des espaces publics
- ...



Pistes & enjeux :

Le Quartier Européen, futur Cultural Hub ?

La montée des « Cultural Hubs » au Royaume-Uni

What is a cultural hub?

A clustering of cultural venues such as museums, galleries and performance spaces with secondary attractions including food and retail.



10 ways to develop a cultural hub:

1. Focus your offer around core venues, eg. museums, galleries, performing arts venues
2. Embrace partners of all sizes and don't be afraid to reach out to divergent art forms
3. Be driven by a clear, organic idea that your offer has to measure up against
4. Be as diverse as possible, but communicate as a hub rather than as disparate entities with a shared logo
5. Be a brand, or at least have a brand name and use it to underpin your offer
6. Be altruistic: tell audiences what else they can do in the area, beyond the partners involved in your hub
7. Produce print materials that incorporate a map and practical details
8. Visually communicate a hub that is alive, and write copy with wit and personality
9. Go digital and use social media; consider developing an app
10. Reward loyalty to your hub and all its partners

Pistes & enjeux :

L'hybridation commerciale comme levier de diversification

L'hybridation commerciale ou « **Channel blurring** », plus que jamais une opportunité pour les petits commerces.

Nombreux avantages :

- **Diversification** = Plus grande résilience (si une des deux activités se porte provisoirement moins bien, l'autre permet de tenir le cap)
- Permet de lancer des petites activités qui seules, n'auraient pas / plus survécu (exemples : imprimerie, librairie, ...)
- Opportunité de jouer sur des **synergies** entre activités : l'une peut avoir un rôle de générateur de flux en créant une expérience, l'autre doit plutôt ramener des recettes.
- Va attiser la **curiosité** du consommateur de par l'originalité du concept ;



WASBAR : café et laverie à Gand, Louvain et Anvers

Restaurant La Mercerie à New-York : restauration + vente du mobilier, de la vaisselle, de la déco, ...



Le Monde de Rosy à Soignies : Salon de thé + Alimentaire + Garderie + ...

Pistes & enjeux :

Recours au design – in shops and in town



Dynamiser les commerces par le design

L'action DESIGN IN SHOPS encourage la collaboration entre les designers professionnels et les commerces des centres-villes. Suite à un appel à projet, les commerces sélectionnés travailleront avec un designer professionnel pour renforcer leur attractivité. Un parcours-concours permettra de découvrir les différentes interventions des designers.

Quelques exemples d'expérience de commerçants :



- Intérêt d'avoir recours au design, pour repenser la configuration des commerces, les faire gagner en attractivité et résilience ;
- Leviers d'action : Appel à projet auprès de commerçants / designers, mise en relation, financements, etc.



Pistes & enjeux :

Des leviers de communication adaptés, pour rassurer et rassembler

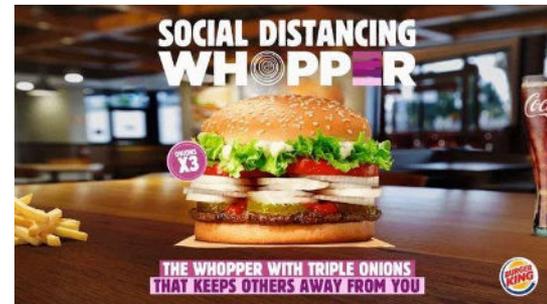
Un éventail portable pour créer facilement la distanciation physique à table



Un restaurant qui utilise des peluches pour marquer la distanciation tout en tenant compagnie aux clients



Burger King lance un Whopper triple oignon pour favoriser la distanciation physique, et propose des sombreros gratuits



Une autre idée décalée pour respecter la distanciation dans un bar en Allemagne



Ce bar utilise des bouées roulantes pour créer la distanciation physique entre ses clients



Conclusions : Nouveaux enjeux commerciaux du Quartier Européen

- Vers une concentration des noyaux existants... répondant aussi à une logique de proximité ?
- Enrayer la montée structurelle de la vacance commerciale (pas préoccupante aujourd'hui mais qui pourrait le devenir)
- Mobiliser le secteur commercial pour refaire du Quartier Européen un quartier de vie ;
- Synergies entre commerce / culture / institutions européennes à promouvoir ;
- Une diversification commerciale pour davantage de shopping plaisir ?
- Et différentes pistes pour y parvenir...
 - Hybridation commerciale
 - Design in shops / in town
 - Communication adaptée
 - ...

