



Commune de Saint-Josse-ten-Noode

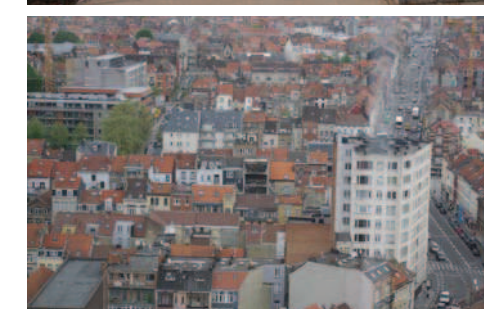
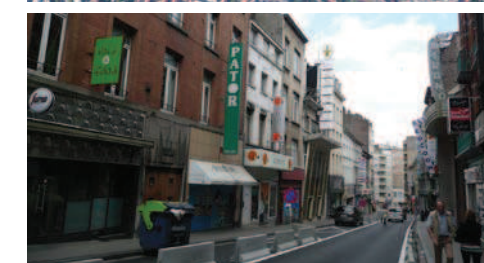
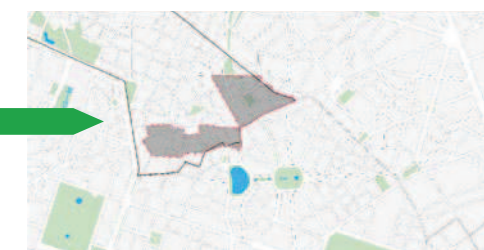


CONTRATS DE
QUARTIERS DURABLES



Contrat de Quartier Durable

Axe Louvain



DIAGNOSTIC

Maître d'ouvrage:

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

Avenue de l'Astronomie 12

1210 Bruxelles



Commune de Saint-Josse-
ten-Noode



CONTRATS DE
QUARTIERS DURABLES



Maître d'ouvrage :

Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Régie de la Rénovation Urbaine
Avenue des Arts, 8
1210 Bruxelles

Chef de projet: François Russel
frussel@stjosse.irisnet.be
tél : 02/220.28.89

Coordination générale: Yasmina Salhi
ysalhi@stjosse.irisnet.be
tél. 02/220.27.55

Auteur de projet :

ERU asbl
Centre d'études et de recherches urbaines
Urbanisme et développement durable

Rue Guillaume Tell, 57 / bte2
1060 Saint-Gilles
Belgique
info@eru-urbanisme.be
tél : 02/539.01.31

Chef de projet : Yannik Rihoux
Coordination ERU asbl : Marie Demanet
Équipe : Bénédicte del Marmol,
Catherine De Zuttere,
Suzanne Ibrahim,
Nathan Notéris.
Avec l'aide de : Marie Gilow,
Julien Harquel,
Aurélie Leflère.

Graphisme et cartographie :

©ERUasbl 2013 ;
source fond de plan ©Urbis V 2.3

Crédits photographiques :

©ERUasbl sauf indication

Traduction :

Entre-les-lignes sprl

Octobre 2013

TABLE DES MATIÈRES

Table des matières 1

0. Introduction 3

1. Localisation du Quartier 5

2. Histoire et Archéologie 9

3. Inventaire des opérations de rénovation urbaine..... 11

4. Logement 17

5. Occupation du sol 25

6. Cadre de vie 29

7. Population 39

8. Emploi..... 43

9. Infrastructure socio-économique 49

10. Mobilité 57

11. Environnement et Santé 66

12. Climat social 70

0. INTRODUCTION
APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

0.1. Collecte des données et analyse

Approche ‘Objective’

Le périmètre d’étude est riche en données existantes, mais qui concernent pour la plupart un territoire plus large de la commune de Saint-Josse-ten-Noode.

Le présent rapport de diagnostic est élaboré en croisant les informations recueillies de différentes sources, et en les ciblant plus spécifiquement aux îlots concernés :

- la documentation et les études existantes, en particulier « l’Étude exploratoire pour la réalisation du projet de ville à Saint-Josse-ten-Noode à l’horizon 2025 », réalisée en 2011 dans le cadre de la Politique des Grandes Villes ;
- les données communales, régionales et fournies par les acteurs rencontrés ;
- les rapports élaborés dans le cadre des précédents Contrats de Quartiers, principalement ‘Liedekerke’ ;
- les comptes-rendus des entretiens avec les acteurs agissant dans le périmètre, organismes publics et secteur associatifs ;
- les relevés de terrain.

Approche ‘intuitive’

Parallèlement à ces recherches, les différents thèmes du rapport ont été alimentés de données issues du ressenti et des expériences obtenues par le biais du processus participatif ; se sont exprimés, les habitants mais aussi les acteurs rencontrés :

- participation d’habitants et d’associations à un rallye-photos (16 avril 2013, deux circuits parcourus par deux groupes distincts) ;
- participations à l’assemblée générale (26 mars 2013) et à la 1^{ère} commission de quartier (14 mai 2013), où les participants ont eu l’occasion de réagir et compléter une carte des repères et de s’exprimer autour de trois tables thématiques ;
- entretiens bilatéraux avec les acteurs ;
- élaboration de questionnaires ‘tous publics’, à différents endroits dans l’espace public.

Le vécu des habitants et acteurs nous a permis de conforter et de préciser certaines informations recueillies, de les illustrer de cas concrets, ou au contraire de les nuancer.

0.2. Organisation du rapport

Pour chacun des 12 volets thématiques, sont présentés une description de la situation de fait et de droit, une analyse de celle-ci (notamment au regard de la situation régionale) ainsi que les éléments de ressenti jugés pertinents au regard de l’analyse.

Par chapitre, une synthèse des éléments a été élaborée afin de conclure la recherche et l’analyse.

Ces synthèses ciblent les principaux constats qui nous permettent d’appuyer la définition des enjeux et des priorités.



Ateliers thématiques



Rallye-photo

1. LOCALISATION DU QUARTIER

La zone d'étude est située sur la commune de Saint-Josse, bordée par la **petite ceinture** et en **connexion directe avec plusieurs quartiers** très différents : le quartier des Squares (Marie-Louise, Ambiorix, etc.), le quartier Léopold, l'axe Arts-Loi et la place Dailly. Elle est également en interaction avec les autres îlots avoisinants de la commune et leurs pôles (place Houwaert, Square Armand Steurs), couverts notamment par le Contrat de quartier Liedekerke.

Cela en fait un **quartier très polyvalent** avec un grand potentiel de connectivités à différents types de quartiers, et ayant pas mal d'avantages : la proximité et la multitude de transports en communs, la proximité du centre-ville et de ses activités, la présence de fonctions centrales (bureaux, etc.).

Le quartier, situé à proximité de la petite ceinture, est traversé par deux axes principaux, l'un topographique, il s'agit de la **vallée du Maelbeek** qui s'étend du nord au sud ; l'autre urbanistique, il s'agit de la **chaussée de Louvain** qui s'étend d'est en ouest.

D'autres éléments définissent également le quartier tels que la **coulée verte qui s'étend le long du chemin de fer**, depuis le Square Ambiorix jusqu'au parc Josaphat (à Schaerbeek), avec une petite interruption au niveau des voies de chemin de fer visibles (entre la Jazz station et le square Delhaye), et les **limites communales** qui délimitent des quartiers très différents. Les limites Sud et Est jouxtent la commune de Bruxelles-Ville dont plusieurs tronçons longent le périmètre de la zone d'étude, tandis que les limites Nord et Ouest jouxtent la commune de Schaerbeek. La contiguïté de ces limites avec le périmètre d'étude aura un impact très important en termes de gestion urbaine et des projets réalisables.

La zone d'étude regroupe par ailleurs **trois principales zones de centralités distinctes**, à savoir :

- la place Madou qui agit comme référent du quartier pour les personnes venants de l'extérieur ;
- la place Saint-Josse, centrale et liant les pôles entre eux ;
- et finalement, le square Delhaye qui exerce un pôle d'attractivité plus local mais qui s'étend au-delà des limites communales, attirant aussi les Schaerbeekois.

1.1. Axe topographique

Malgré que le cours d'eau soit recouvert, **le tracé du Maelbeek** est lisible dans celui des rues de la Pacification et Saint-Josse. Il sillonne le cœur ancien de la commune, caractérisé par un bâti plus dense, des ruelles plus étroites et des îlots découpés plus irrégulièrement (angles aigus, ...), créant une « rupture » ressentie par la distinction de deux sous-quartiers: le premier entre « Madou » et la « place Saint-Josse », le second au-delà de la rue des Deux Tours et autour du « Square Delhaye » (Voir carte ci-après).

1.2. Axe urbanistique

La **chaussée de Louvain** est un axe commercial important, de même qu'une voie automobile dense. Elle agit à la fois comme une barrière dans le quartier et à la fois comme une épine dorsale (commerciale) qui s'élargit aux rues Verbist et Willems, jusqu'à la rue des Deux Tours.

Les îlots qui la jouxtent sont très mixtes avec de nombreux commerces de proximité. Actuellement, la chaussée est surtout ressentie comme une barrière divisant plusieurs quartiers de logements, mais elle pourrait servir de base pour créer l'épine dorsale du quartier en jouant le rôle d'axe de liaison. Cet axe servirait à intégrer tout le territoire dans une dynamique locale et cohérente, et à assurer une continuité et une visibilité du programme.

1.3. Périmètre d'étude

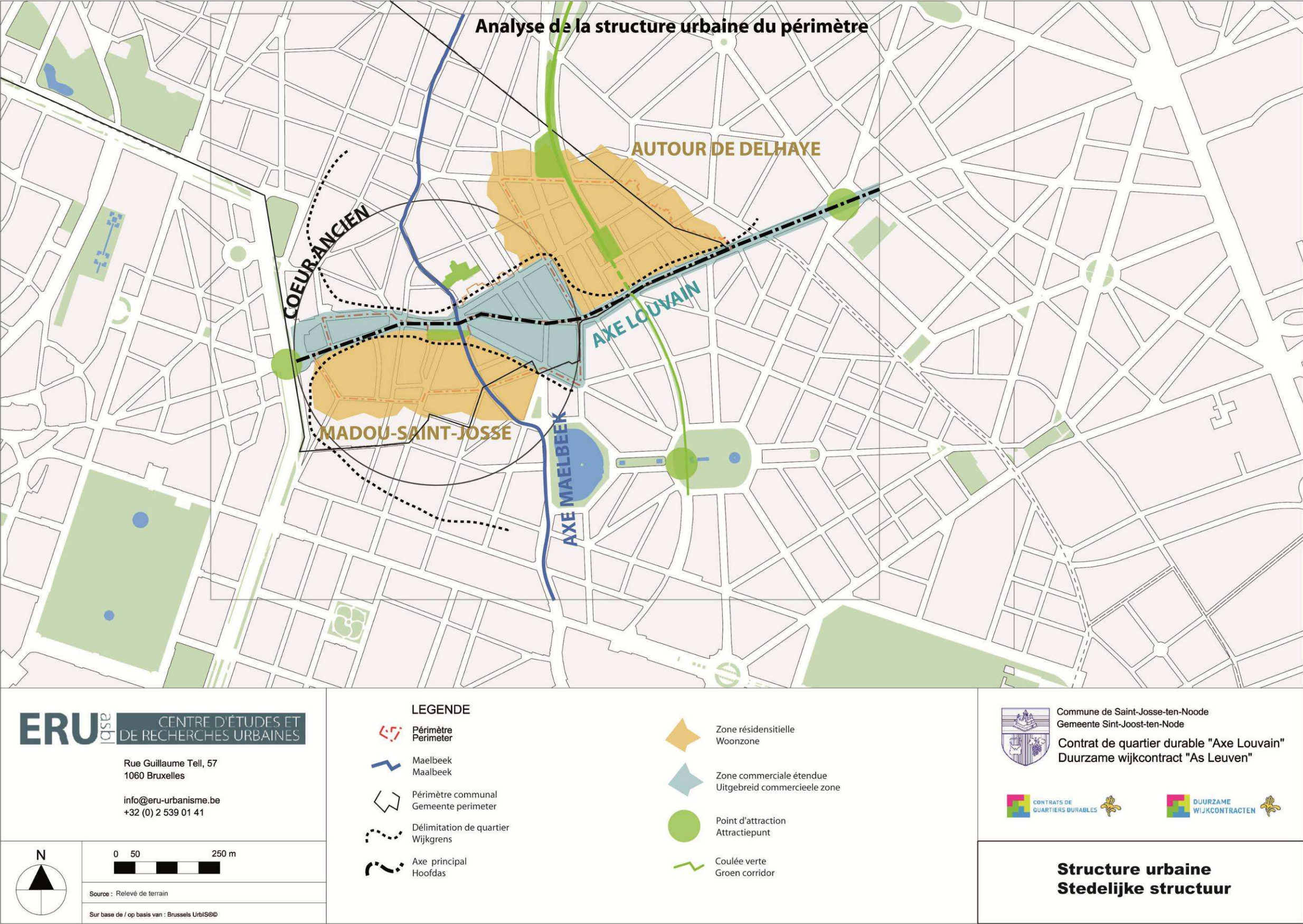
Le périmètre d'étude est assez atypique vu la couverture avec le Contrat de quartier Liedekerke : 3 îlots (le long de la rue Verbist) ont été sortis du périmètre initial, créant essentiellement deux zones reliées par l'axe de la chaussée de Louvain. Ces îlots ont cependant été étudiés dans le cadre de ce diagnostic. (Voir carte)

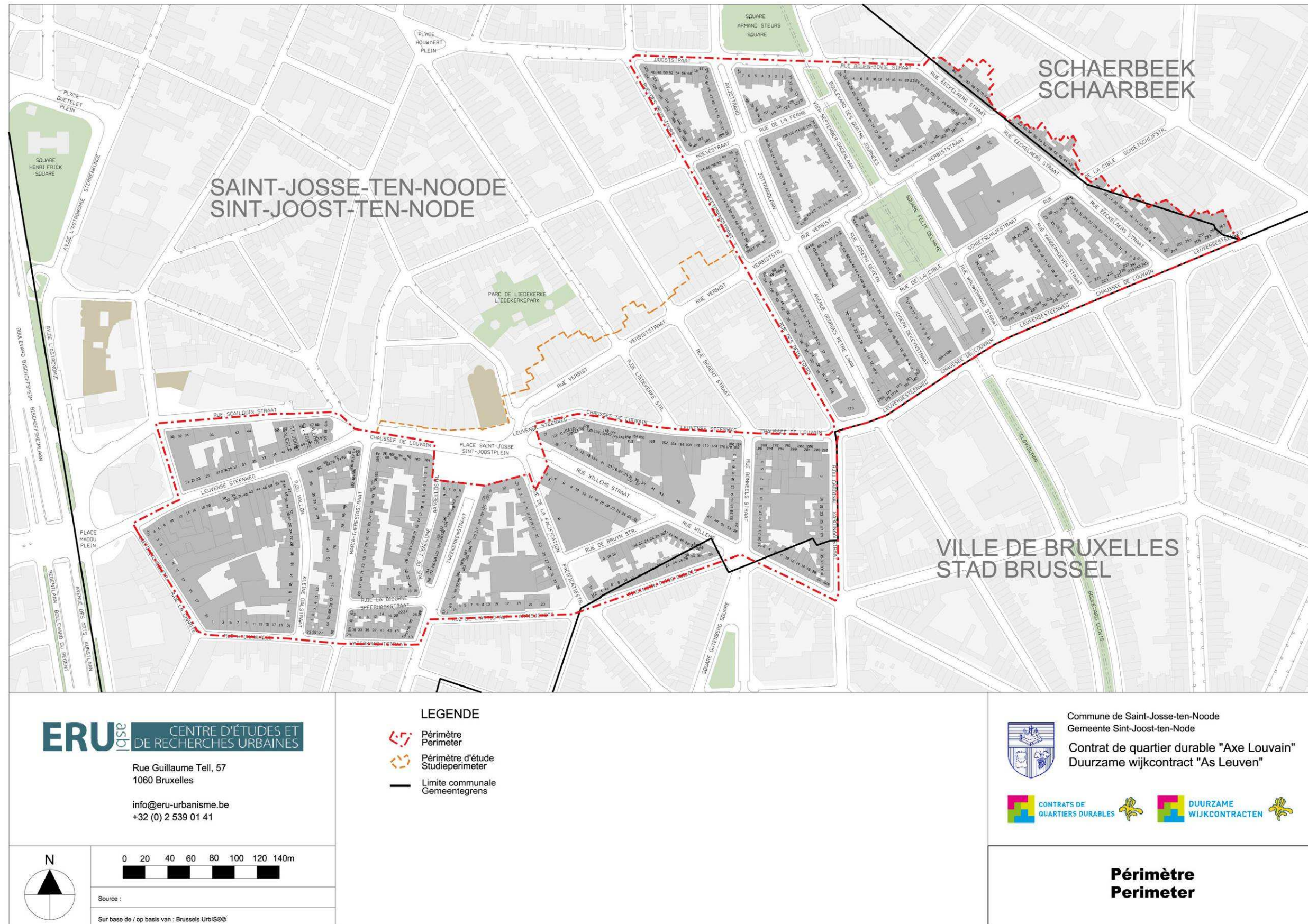
La superficie totale du périmètre du Contrat de Quartier durable atteint les 19 ha (0,19 km²).



Vue aérienne du périmètre d'étude







2. HISTOIRE ET ARCHÉOLOGIE

2.1. Développement urbanistique du quartier

Le territoire de Saint-Josse-ten-Noode s’est développé sur les deux versants de la vallée du Maelbeek. Jusque dans la 2^e moitié du XIX^e siècle, ce ruisseau, qui alimente une chaîne d’étangs, coulait à ciel ouvert entre le bois de la Cambre et Schaerbeek, où il se jette dans la Senne.

Du Moyen-Age au XIX^e siècle

Entre le XIV^e siècle et son urbanisation au début du XIX^e siècle, Saint-Josse est un petit hameau situé juste en dehors de l’enceinte de Bruxelles, dans la vallée du Maelbeek. Il est traversé par deux voies d’accès principales vers la ville, dont la route de Louvain, qui traverse le Maelbeek et le long de laquelle se concentrent l’essentiel des habitations. La présence d’une chapelle dédiée à Saint-Josse y est attestée dès le XIV^e siècle. Quelques résidences de plaisances s’y établissent également, dont le château des ducs de Brabant (entre la chaussée de Louvain et la rue du Cardinal) et une activité industrielle se développe le long du Maelbeek, dont l’eau actionne deux moulins (l’un d’eux est situé dans l’actuelle rue Saint-Josse). Via un système hydraulique installé au début du XVII^e siècle, Saint-Josse jouera un rôle important dans l’approvisionnement en eau d’une partie de la ville.

Sous les menaces guerrières de la France, l’enceinte de la ville est renforcée par des ouvrages défensifs extérieurs à la fin du XVII^e siècle; en témoigne encore aujourd’hui, par exemple, la forme triangulaire de la « demi-lune » de la Porte de Louvain, visible dans le tracé en coude de la rue de la Charité.

Les anciens chemins vicinaux sont transformés peu à peu et la chaussée de Louvain adopte son tracé actuel au début du XVIII^e siècle, devenant l’une des premières voies de communication directes entre les principales villes, suivie par les chaussées de Haecht (alors chaussée de Schaerbeek) et d’Etterbeek.

XIX^e siècle

Au début du XIX^e siècle, Bruxelles connaît une croissance démographique sans précédent et commence à s’étendre au-delà des anciens remparts – transformés en boulevard de ceinture à partir de 1819. C’est vers ces communes limitrophes, moins chères, qu’émigre une partie de la population.

L’urbanisation de la commune est entamée du côté de la Porte de Schaerbeek, avec la prolongation de la rue Royale.

Cœur ancien de Saint-Josse :

Le **développement du vieux centre de Saint-Josse est planifié à la fin des années 1830** et débute avec l’ouverture des rues de Bériot, de la commune et de Saxe-Cobourg, juste au Nord de la rue Scailquin.

Les impasses ouvrières disparaissent dans l’assainissement progressif des quartiers, tout comme les dernières fermes des alentours de la porte de Louvain, pour faire place à des alignements de maisons bourgeoises.

Après la suppression des barrières d’octroi, en **1860, l’extension et la densification urbaines se poursuivent aux abords de la chaussée de Louvain**. La place Saint-Josse est aménagée devant la nouvelle église Saint-Josse en construction et un vaste marché couvert est érigé face à l’église, à l’emplacement de l’actuelle « Nouvelle Ecole ».

L’église Saint-Josse sert alors de point d’aboutissement à deux nouvelles voiries reliant le quartier, l’une, au Quartier Léopold en plein essor (la rue des Deux-Eglises) et l’autre, au Quartier Nord-Est en projet (la rue Willems).



Saint-Josse après 1550 (extrait du plan de Bruxelles dressé par Jacques de Deventer)



Versant Ouest



Lit du Maelbeek



Versant Est

D'autres rues, comme la rue Marie-Thérèse, sont ouvertes en direction du Quartier Léopold, à l'origine en grande partie intégré au territoire communal de Saint-Josse, mais annexé en 1853 par la Ville de Bruxelles, en compensation du financement des travaux d'aménagement de la rue de la Loi.

Le cœur ancien de Saint-Josse est structuré par des îlots irréguliers - dont certains très étroits et à angles aigus -, caractéristiques d'une urbanisation organique greffée sur le tracé de voies anciennes, élargies ou rectifiées, et sur celui du Maelbeek. Il présente un bâti très dense de maisons de style néoclassique enduites, plus modestes de part et d'autre de la chaussée de Louvain et plus bourgeoises dans le prolongement immédiat du quartier Léopold (rue des deux Eglises...), ponctuées de quelques bâtiments industriels (par ex : bâtiment des anciennes brasseries, rue des Deux Tours).

Versant Est de la vallée du Maelbeek :

La **décision de couvrir le Maelbeek, dès 1856**, et l'ouverture de la rue de Liedekerke, deux ans plus tard, amorcent **l'extension du quartier en direction de l'Est**. Elle se poursuit de manière plus systématique à partir de 1869 avec l'élaboration d'un plan général du secteur, selon une trame en damier.

L'urbanisation de ce versant du Maelbeek s'intensifiera encore avec le déplacement d'une centaine de mètres de la ligne de chemin de fer du Luxembourg et la **construction de la gare de Saint-Josse en 1885**. Les avenues Jottrand et Pêtre sont ouvertes à l'emplacement de l'ancienne voie ferrée (ces avenues sont plus larges que les autres, avec l'avenue Jottrand pourvue d'un terre-plein central et la rue Pêtre pourvue d'une zone de recul avec petits jardinets à front d'alignement). La nouvelle voie, alors établie dans une tranchée, ne sera couverte qu'en 1952. Son tracé est aujourd'hui parcouru par la coulée verte – tronçon de l'axe paysager au-dessus du chemin de fer, entre Léopold et Josaphat – s'étendant de la chaussée de Louvain au Square Steurs.

Le **versant Est de la vallée du Maelbeek** présente des îlots orthogonaux, plus larges et moins densément bâtis que ceux du cœur ancien. Leurs alignements sont composés de maisons bourgeoises de style éclectique de briques et pierre avec accents Art nouveau et éléments pittoresques, proche de l'architecture du Quartier Nord-Est, construite à la même époque.

XXe siècle

A l'exception du square Steurs, aménagé dans les années '30, le territoire communal est entièrement bâti au tournant du XXe siècle, soit moins d'un siècle après les débuts de son urbanisation planifiée.

La zone d'étude n'a pas connu de transformation majeure depuis lors, si ce n'est la réorganisation du site de l'ancien hôpital de Saint-Josse, le long du square Delhay, à partir des années 50.

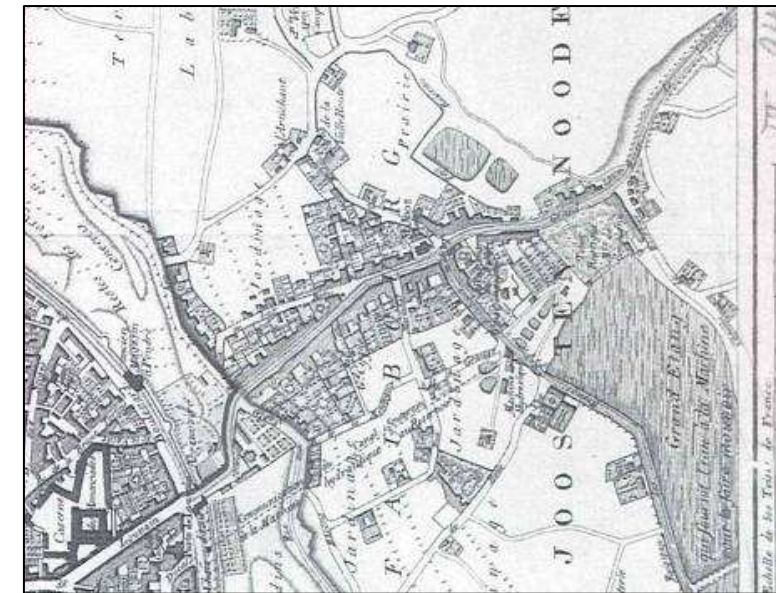
Le bâti des deux versants de la vallée étant essentiellement constitué de maisons bourgeoises, la densification de celui-ci au cours des décennies s'est faite essentiellement par les rehausses et la construction d'annexes en intérieur d'îlot.

Des immeubles plus importants, notamment ceux situés le long de la chaussée de Louvain, sont le fait de regroupement démolitions/reconstructions d'immeubles à appartements de l'entre-deux guerres

Le périmètre et ses abords immédiats sont également occupés par **quelques immeubles plus imposants d'après guerre**, regroupant plusieurs parcelles, ainsi que **trois immeubles particulièrement hors échelle de la fin des années 60** qui marquent très fortement son paysage: le Pacific (immeuble à appartements de 24 étages), au centre du cœur ancien, le vaste immeuble de logements de la rue Scailquin, ainsi que la tour Madou.

2.2. Immeubles relevant du patrimoine architectural

Voir 6. Cadre de vie – Patrimoine



Saint-Josse en 1816



Plan cadastral de Saint-Josse-ten-Noode, ca. 1858

3. INVENTAIRE DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

L’inventaire reprend les opérations réalisées ou prévues dans le cadre de divers programmes. Il s’agit entre autres :

- des contrats de quartier ;
- des fonds structurels européens (FEDER) ;
- des opérations Beliris ;
- des rénovations / constructions « immeubles isolés » ;
- de certains permis d’urbanisme ;
- de l’appel à projets Quartiers durables ;
- autres projets.

3.1. Contrats de quartier:

5 contrats de quartier ont déjà été octroyés à la commune de Saint-Josse-ten-Noode, dont l’un est toujours en cours (Lidekerke).¹

- Houwaert-Bossuet (1999-2003) ;
- Rue Verte (2000-2004) ;
- Square Delhayé (2001-2005) ;
- Méridien de Bruxelles (2006-2010) ;
- Liedekerke (2010-2014).

Le périmètre d’étude du nouveau contrat de quartier durable “Axe Louvain” comprend 2 parties distinctes :

- l’une située au **Sud de la chaussée de Louvain** comprend 11 îlots, s’étendant sur une superficie de 9,5 ha ; jouxtant le périmètre du contrat de Quartier Liedekerke, au Nord, elle couvre les premiers îlots partant de la chaussée de Louvain, entre la rue de la Charité (côté Madou) et la rue du Cardinal (côté quartier des Squares). Aucun de ces îlots n’a jusqu’à présent été intégré à un contrat de quartier antérieur ;
- l’autre, située au **Nord de la chaussée de Louvain**, concerne 15 îlots (12 îlots entiers et 3 parties d’îlots traversés par la limite communale avec Schaerbeek) s’étendant sur une superficie de 9,5 ha; elle est entièrement couverte par l’ancien Contrat de quartier « Square Delhayé ».

Sur ou dans la proximité immédiate du périmètre du présent contrat de quartier durable, plusieurs opérations de logements et équipements, de réaménagement de rues et d’espaces publics et de création de parcs en intérieur d’îlot ont déjà été effectuées et / ou projetées dans le cadre de 3 contrats de quartiers antérieurs.

Les principales d’entre elles sont reprises ci-après.

¹ Saint-Josse-ten-Noode n’a pas bénéficié de quartiers d’initiatives. Ces programmes d’amélioration du cadre de vie et de cohésion sociale élaborés pour 2 ans, et développés à la fin des années 1990, ont été remplacés par les contrats de quartier.

3.1.1 Contrat de quartier Houwaert-Bossuet (1999-2003) :

Ce contrat de quartier a permis, entre autres, les réalisations suivantes :

74 rue Potagère (+ rue du Mérinos, rue Traversière, place Bossuet) - École de la Sagesse :

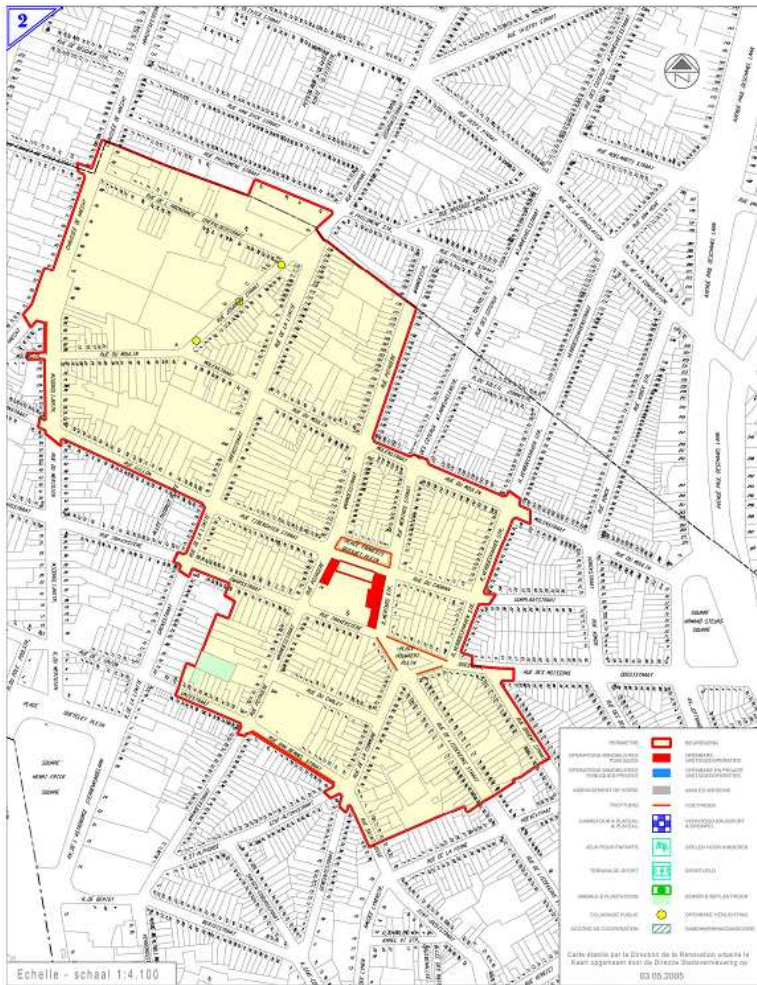
L’acquisition d’une partie des locaux de l’Ecole de la Sagesse, pour y réaliser 10 logements (3-4-5 chambres), une salle polyvalente de quartier (Salle « Sapiens »), 2 espaces communautaires et d’ISP (activités multimédia). Du côté de la place Bossuet, les bâtiments accueillent également une crèche.

Rue de l’Union, 27 – 31 - Entreprise Nogueira (entreprise d’importation de vins) :

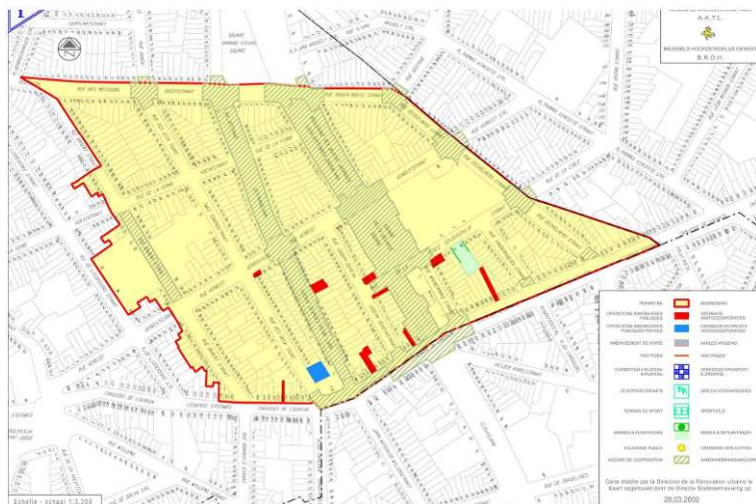
L’acquisition du terrain dont l’aménagement en jardin a été réalisée par la mission Locale, dont les bâtiments donnent sur le jardin. Il s’agit d’un parc thématique ouvert aux écoles du quartier pour y mener des activités pédagogiques.

Espaces publics :

Le réaménagement de la place Houwaert et de la place Bossuet (finalement réalisés avec financements de l’AED)



Carte du contrat de quartier Houwaert-Bossuet
Source : Région de Bruxelles Capitale, AATL -DRU



CQ Square Delhayé : Carte des du programme approuvé
Source : Région de Bruxelles Capitale, AATL –DRU

		Projet de programme	Programme approuvé	Programme modifié	Décompte final	Taux de consommation par au programme modifié
Volet 1	1.1 Rue de la Cible 1-3 et Rue Dekeyn 19	709.434,57	709.615,07	918.172,78 €	592.551,30 €	64,54%
	1.2 Rue de la Cible 2	445.335,76	559.889,59	692.571,05 €	475.024,26 €	68,59%
	1.3 Rue Verbist 56	273.748,82	367.407,85			
	1.4 Rue Petre 32	361.272,56	441.429,13	515.797,19 €		
	1.5 Chaussée de Louvain 157	174.157,60	174.157,60			
	1.6 Chaussée de Louvain 179	434.792,85	468.693,79			
	1.7 Chaussée de Louvain 193	369.144,45	379.019,31	810.685,85 €		
	1.8 Chaussée de Louvain 211	339.545,19	447.290,65	497.268,85 €	483.015,84 €	103,92%
	1.9 Rue Wauwermans 24	189.557,73	286.206,93			
	1.10 Rue de la Cible 12	407.809,64	579.496,75	579.496,75 €		
	1.11 Rue des Deux-Tours 8-12	621.956,43				
	1.13 Chaussée de Louvain 213			399.601,01 €	489.015,84 €	136,37%
	Total V1	4.279.75,53€	4421182,87	4.312.586,49 €	2.019.607,23 €	46,83%
Volet 2	2.1 Rue des Deux-Tours 8-12			821.956,43		
	Total V2			821.956,43	0,00 €	0,00%
Volet 4	4.1 Rue de la Cible 18-20	32.226,16	32.052,28	101.738,85	102.145,55 €	100,40%
	4.2 Verdurisation des façades		46.578,70	96.167,41	57.669,13 €	57,96%
	Total V4	32.226,16 €	83.628,99	200.896,26 €	159.814,68 €	79,45%
Volet 5	5.1 P1 : Insertion socioprofessionnelle	64.452,32	104.115,28			
	5.2 P2 : Encadrement des enfants et des adolescents	280.119,68	153.693,99	160.313,61	154.608,08 €	86,74%
	5.3 P3 : Participation des habitants	37.184,03	37.184,03	46.644,56	38.688,67 €	82,76%
	5.4 P4 : Réhabilitation urbaine via l'Als	136.341,44	71.889,12	163.778,24	125.118,85 €	87,02%
	5.5 P5 : Gardiennage du parc	364.159,70	364.159,70	364.992,63	390.714,27 €	90,61%
	5.6 P6 : Initiation à Internet	57.982,30	57.982,30			
	5.7 Coordination sociale		179.722,81	162.528,84	159.702,95 €	98,26%
	5.11 P11 : Initiation des jeunes aux arts du spectacle			105.229,83	67.056,25 €	63,72%
	5.12 P12 : Insertion socioprofessionnelle		87.971,21		46.349,88 €	52,69%
	Total V5 soc.	970.230,47 €	988738,22	1.090.458,82 €	922.238,95 €	84,57%
	Coordination			85.410,19	26.877,01 €	38,72%
	Total V5 coordination	367.868,11	148.736,11	85.410,19	26.877,01 €	38,72%
TOTAL		5.662.081,26 €	6.274.242,52 €	6.673.351,76 €	3.128.507,91 €	55,14%

Proportion des investissements financiers par volet (CQ Square Delhayé – Décompte final)

	V1	V2	V3	V4	V5A	V5B	Coordination
CQ Square Delhayé	64,55 %	0,00 %	0,00 %	5,10 %	0,00 %	29,48 %	0,85 %

CQ Square Delhayé programme réalisé
Source : Région de Bruxelles Capitale, AATL -DRU

3.1.2 Contrat de Quartier Square F. Delhayé (2001-2005) :

Le constat de la nécessité de prolonger l'action entamée par le Contrat de Quartier Square Delhayé a abouti à l'intégration de près de ¾ de son périmètre dans les limites du Contrat de quartier Axe Louvain.

Il s'avère par conséquent utile de se pencher sur les opérations prévues par son programme et de voir lesquelles ont été menées à bien ou non.

Opérations de logements :

4 opérations de logements publics ont été réalisées, pour un total de 10 logements

Les efforts ont été concentrés sur les îlots situés à front de la chaussée de Louvain.

- 1-3 rue de la Cible : démolition/ construction d'un immeuble ;
- 2 rue de la Cible : reconstruction et extension.

Ces 2 opérations ont été menées dans un projet architectural d'ensemble, avec 2 bâtiments similaires marquant l'entrée de la rue de la Cible (travaux achevés en 2010)

- 211 chée de Louvain (couplée avec l'opération du 213) : rénovation de logements (achevée en 2008).

D'autres projets, prévus au départ, n'ont pas été réalisés ou l'ont été/seront dans le cadre d'autres financements :

- 12 rue de la Cible : réalisé en dehors du Contrat de quartier ;
- 193 chée de Louvain : cf. Feder - démarrage des travaux prévus ;
- 8-12 : rue des Deux Tours : cf. HBM - construction en cours ;
- 56 rue Verbist : rénovation : 3 logements et rez commercial ;
- 24 rue Wauwermans : non réalisé ;
- 32 a – b rue G. Pêtre : acquisition du terrain vide et construction de 2 habitations familiales - non réalisé ;
- 157 chaussée de Louvain : rénovation des logements - non réalisé ;
- 179 chée de Louvain : rénovation en 3 appart et 1 commerce - non réalisé, bâtiment à vendre.

Opérations sur l'espace public :

- réaménagement de l'entrée du parc à container, rue de la Cible 18-20 ;
- projet de verdurisation de façades: sensibilisation et encouragement de la population à verduriser les façades par les gardiens de parc ; plantations effectuées par le STIC de la Mission locale (ex : plantation de vignes rue Dekeyn).

Il n'y a pas eu de financement de projets d'importance dans l'espace public, les interventions ayant été financées par l'accord Beliris.

Opérations socio-économiques :

4 projets d'encadrement des enfants :

- ouverture des infrastructures de l'école H. Frick pour des activités extra scolaires, nécessitant l'engagement d'un gardien concierge présent en dehors des heures de travail sur le décrochage scolaire ;

- mise en place d'un réseau d'échange de savoirs, puis ateliers d'éveil pour les enfants, animés par des bénévoles du quartier; informatique, français pour primo arrivants, dessin, etc. ;
- soutien à l'asbl La Ruelle, pour l'engagement d'un animateur pour des activités artistiques ;
- Engagement d'un moniteur sportif pour des cours de Kin-ball.

Participation des habitants :

Projet « fresques » sur fenêtres aveugles avec l'asbl Art mural : ateliers, réalisation, document promenade; projet « verdurisation » ; campagne de promotion de la propreté.

Revitalisation urbaine via l'Als de Saint-Josse : engagement d'une personne pour la prospection d'immeubles.

Gardiennage de parc :

Engagement de 3 gardiens pour le square Delhayé ; dans le cadre du contrat de quartier, ils ont essentiellement participé à l'opération de verdurisation.

Initiation des jeunes aux arts du spectacle :

Encadrement par le service « Jeunesse » de la commune pour la préparation d'un spectacle joué plusieurs fois au « Varia ».

Insertion socio-professionnelle :

Le projet initial, lié à la maison de quartier, est sorti du contrat de quartier, vu le soutien de l'Objectif 2 au projet. Réorienté ensuite vers le projet de verdurisation (plusieurs prospections et plantations : façades, pieds d'arbres, réaménagement du square Delhayé).

3.1.3 Contrat de quartier Liedekerke 2010-2014 :

Le Contrat de Quartier « Liedekerke » – le plus récent d’entre eux, actif jusqu’en 2014 –, est l’un des 4 premiers contrats de quartier durables. Il a choisi le thème « biotopes et eau » comme fil conducteur et se concentre sur la perméabilisation des espaces publics ainsi que sur la création d’espaces verts structurants pour le quartier et d’espaces verts en intérieur d’îlot. Un travail spécifique est notamment mené sur l’ancien tracé du Maelbeek pour y développer un axe vert et améliorer la perméabilité des sols. Le projet étudie en outre la possibilité de créer des toitures vertes, des jardins potagers.

Parmi les opérations prioritaires de son programme figurent:

- la construction de 40 logements passifs ou basse énergie, la construction d’une crèche ;
- L’aménagement d’un jardin collectif de 3.200 m2 en intérieur d’îlot, entre les rues Potagère, du Moulin et de la Limite, destiné aux équipements existants situés à proximité (crèche, centre de jour pour enfants non scolarisés...).

Il travaille également sur :

- la revitalisation des commerces du bas de Saint-Josse ;
- la construction des liens entre les écoles du périmètre et les activités culturelles ;
- l’insertion professionnelle par la formation de jeunes dans le domaine de la rénovation d’immeubles et le réaménagement de voirie.

Opérations de logements :

- 89 chaussée de Louvain : 4 logements aux étages ; PU délivré ;
- 77 rue de la commune : acquisition pour de l’équipement au rez et 3 logements de transit aux étages ;
- 65-69 rue de Liedekerke : bâtiments acquis par la commune : projet de crèche + 7 logements ;
- 113 rue de Liedekerke : acquisition des étages pour construction de 5 logements passifs ;
- 118 rue de la Limite : négociations en cours en vue d’une l’acquisition ; projet de construction d’équipement (passif) lié à la gestion du nouveau parc public. Permet de créer un accès direct vers le parc Damla en intérieur d’îlot (prévu au programme) au bénéfice des habitants ;
- 5-23 rue de l’Alliance (terrain) : construction d’un immeuble passif comprenant 16 logements pour un public varié.(à vérifier) ;
- 15-27 rue Potagère (terrain) : construction de 20 logements avec parkings.

Espace public :

- 179 rue Potagère/ rue du Moulin/ rue de la Limite : Parc Damla à aménager en intérieur d’îlot ; bureau d’étude désigné.

3.2 Rénovation / Construction d’« immeubles isolés » dans ou aux abords du périmètre

CPAS de Saint-Josse-ten-Noode :

5 Rue de la Cible: rénovation / construction très basse énergie, comprenant 2 parties :

Polyclinique du CPAS - Centre médical Jean Fontaine (ouvert depuis 2011)

Centre gériatrique du CPAS : extension et rénovation complète du site en cours de travaux, pour accueillir 148 lits

Le projet a été primé pour l’appel à projets « Bâtiment exemplaire » de 2007.

SABH (Société Anonyme Bruxelloise des Habitations) et CPAS de la Ville de Bruxelles :

Rénovation de l’ensemble de 22 immeubles de logements de l’îlot chaussée de Louvain/ rue de Pavie/ rue Charles Quint/ rue du Carrousel.

Rénovation de 116 appartements (pouvant accueillir au min. 265 personnes), de 7 commerces maintenus pour assurer la continuité du noyau commercial de la chaussée de Louvain et dynamiser le carrefour entre les rues de Pavie et du Carrousel, création d’une salle polyvalente, d’un jardin collectif en intérieur d’îlot.

Société de Développement régional bruxellois (SDRB) :

Square Delhayé : construction d’un immeuble de 58 appartements de 1 à 4 chambres et de 33 emplacements de parking. La moitié des appartements sont dotés d’une terrasse et 6 appartements ont un jardin.

Habitations à Bon Marché de Saint-Josse-ten-Noode (HBM) :

8-12 rue des Deux-Tours : HBM y développe un projet de 8 logements sociaux passifs (dont 2 appartements adaptés aux PMR) et répondant au standard éco-construction. Une attention particulière a été portée à la gestion de l’eau et le projet offre des espaces verts: cours perméables, toitures vertes et murs végétaux. Projet primé pour l’appel à projets « Bâtiment exemplaire » de 2008. Le chantier est en cours.

17-19 Artichaut : travaux de rénovation : toiture, balcons, terrasses, sur l’immeuble qui est occupé entièrement.

21-23 rue de l’Artichaut : projet de rénovation en logements basse énergie pour 2015, grâce à un investissement régional. Les rez-de-chaussée seront remis à front de rue et seront à usage collectif.

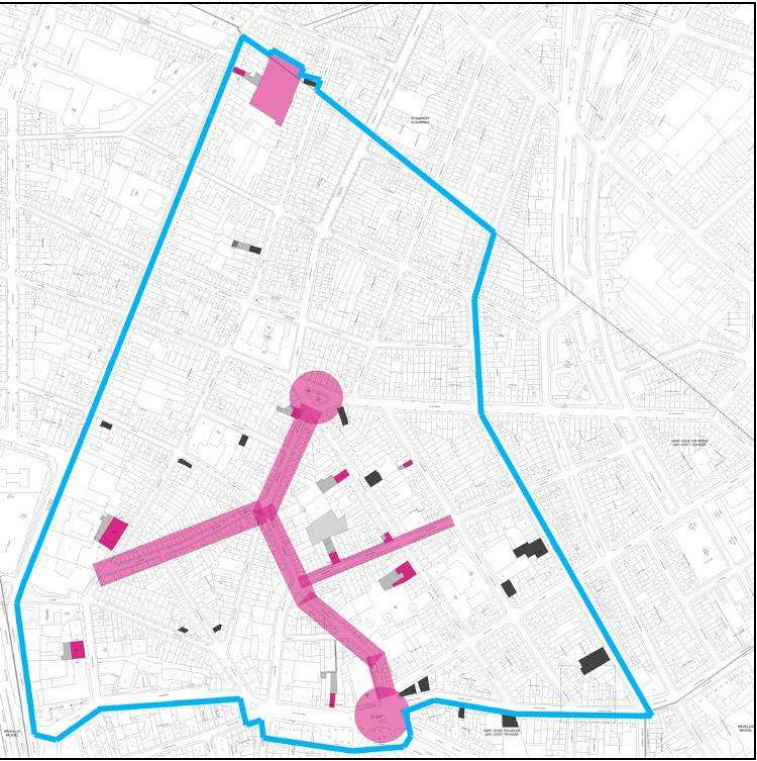
21-25 Pacification 21-25 : Idem artichaut 17-19 + techniques et finitions
13 rue Vanderhoeven0 : immeuble de logement des années 20, vide actuellement, projet de rénovation pour passer de 24 à 14 logements (2014-2015).

13-19 Vallon – 74-78 Marie-Thérèse : +/-20 logements vides (sur 144) en cours de rénovation (suite à dégâts des eaux et procédures liées...). 5 entrées (2 à Vallon et 3 à Marie Thérèse). Appartements relativement agréables : lumière et confort..., Châssis double vitrage, Chauffage « central » individuel à mettre en collectif et remettre aux normes

électricité et ascenseurs. Point noir : les façades – isolation à refaire + amiante = coût important (3,4 millions). Pas programmés à ce jour.

Projets privés :

- Chaussée de Louvain 19-23 / Rue Scailquin : construction réalisée d’un nouvel immeuble voisin de la tour Madou comprenant 90 logements et 850 m2 de surfaces commerciales ;
- 7-11 rue Saint-Josse : construction d’une grande mosquée turque, Selimye. Travaux en cours.



Source : dossier de base du Contrat de quartier durable Liedekerke

3.3. Permis d’urbanisme en cours / délivrés :

Les demandes de permis d'urbanisme introduites entre 2010 et 2013 portent sur une quarantaine de projets.

Parmi les permis délivrés (une trentaine) ou en cours de traitement (une dizaine) signalons :

- 30-32 rue de la Pacification : projet privé d’hôtel de 50 chambres, permis délivré, pas encore mis en œuvre ;
- 98-102 rue Marie-Thérèse (près de la place Saint-Josse) : projet d’hôtel, prévoit la démolition du site d’un patrimoine très intéressant du quartier. Ce projet a recueilli un avis négatif de la Commission de concertation du 24/05/2013.

3.4. Fonds européens**Feder 2013 :**

Projet de « crèche station », 189-193 chaussée de Louvain : ce projet, initialement prévu dans le cadre du contrat de quartier Square Delhaye, prévoit la réalisation d'une crèche (48 places d'accueil), d'une maison de l'enfance, ainsi que la construction de 10 appartements, dans un partenariat public/privé.

Objectif 2 :

Ce fonds a permis la rénovation de l'ancienne gare de Saint-Josse et l'installation dans celle-ci d'un lieu culturel consacré au jazz : la Jazz Station, inaugurée en 2005.

3.5. Politique des grandes villes :

L'Etat fédéral (SPP Intégration Sociale) octroie, dans les limites des crédits disponibles, une aide financière aux autorités locales (communes et CPAS) dans le cadre de la politique urbaine. Cette dernière, appelée la '**politique des grandes villes**' depuis 1999, vise l'amélioration de la qualité de vie dans les grandes villes.

Ateliers Mommen : pour éviter l'expulsion des artistes de la cité, menacés au début des années 2000 par un projet de promotion immobilière, la commune a bénéficié de l'aide de la Politique des grandes villes pour racheter la cité Mommen, via la création d'une régie communale autonome (RCA), pour rénover et créer des ateliers-logements.

3.6. Opérations Beliris

- Réaménagement de la place Saint-Josse, de la chaussée de Louvain (entre les n° 74/59 et 124/109) et des amorces des rues adjacentes (les rues Scailquin, Saxe-Cobourg, A. Lynen, Saint-Josse, Verbist, Willems, de la Pacification, des Deux Eglises, de l'Enclume et Marie-Thérèse) en vue de revitaliser le noyau commercial.
- Remise à neuf des voiries et élargissement des trottoirs, rétablissement de l'unité de la place Saint-Josse; rectification du tracé de la chaussée de Louvain, nouveau mobilier urbain, site propre pour bus et piste cyclable, plantations.

Réaménagements de voiries : (accord de coopération Beliris)

- réaménagement des carrefours de la rue Eeckelaers, la rue des Moissons et le carrefour rue Verbist-avenue Jottrand-avenue G. Pêtre ;
- réaménagement de la place devant l'ancienne gare Saint-Josse (côté rue Wauwermans) ;
- création d'une promenade verte entre le square A. Steurs et l'ancienne gare Saint-Josse ;
- création d'une promenade verte sur l'avenue Jottrand ;
- éclairage des rues : bd des 4 Journées ; av. Jottrand ; av. Georges Pêtre, sq. F. Delhaye ; gare ;
- réaménagement partiel de la rue Braemt (partie abritant le théâtre Le Public) ;
- aménagement du parvis de la Jazz station.

3.7. Autres projets**Projets communaux :**

- îlot Scailquin-Louvain : cet îlot a fait l'objet d'une étude de ses potentialités commerciales, urbanistiques et de mobilité, réalisée par le bureau Suède 36 désigné par la commune. Le projet de réaménagement envisagé visait à reconfigurer l'entrée dans Saint-Josse, de la tour Madou à la place Saint-Josse. Il envisage la démolition de l'îlot, à l'exception de quelques immeubles, la réalisation de 6.200m² de commerces, 6.700m² de logements, 3.085m² de fonctions hôtelières et 500m² de fonctions culturelles/divertissement, ainsi que l'aménagement d'une place publique de 500 m². Le projet n'est plus d'actualité aujourd'hui ;
- rue du Vallon, rue Marie-Thérèse : espaces situés devant l'immeuble HBM Réaménagement via le STIC (service de travaux d'intérêt collectif) : plantations, etc. ;
- rue de la Cible, rue Verbist (de l'avenue Jottrand à la rue Eeckelaers) : aménagement des trottoirs ;
- réaménagement complet de la promenade verte du boulevard des Quatre journées par le STIC de la Mission locale (remise à l'emploi d'habitants du quartier).

Projets régionaux :

Un projet d'envergure, situé à proximité immédiate du quartier, aura des retombées directes sur ce quartier :

Le Projet Urbain Loi, un des 12 programmes urbanistiques et architecturaux proposés par le Schéma directeur du Quartier européen (adopté en 2008). Celui-ci ambitionne de transformer ce morceau de ville en un quartier de fonctions mixtes qui s'inscrive dans les exigences du développement durable et de la ville compacte et dense.

Une compétition d'urbanisme a été lancée pour élaborer la forme urbaine de la rue de la Loi et de ses abords. Celle-ci a été remportée par l'architecte Christian de Portzamparc.

Le projet Urbain Loi prévoit de doubler le nombre de m² actuels, qui seront portés à 880.000 m². Il comprend la construction de 110.000 m² de logements ainsi que 60.000 m² de commerces et d'équipements associés.

Un projet de Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) a été mis en route, pour donner un cadre précis et réglementaire au Projet Urbain Loi et diriger le développement futur du périmètre de la rue de la Loi et ses abords.

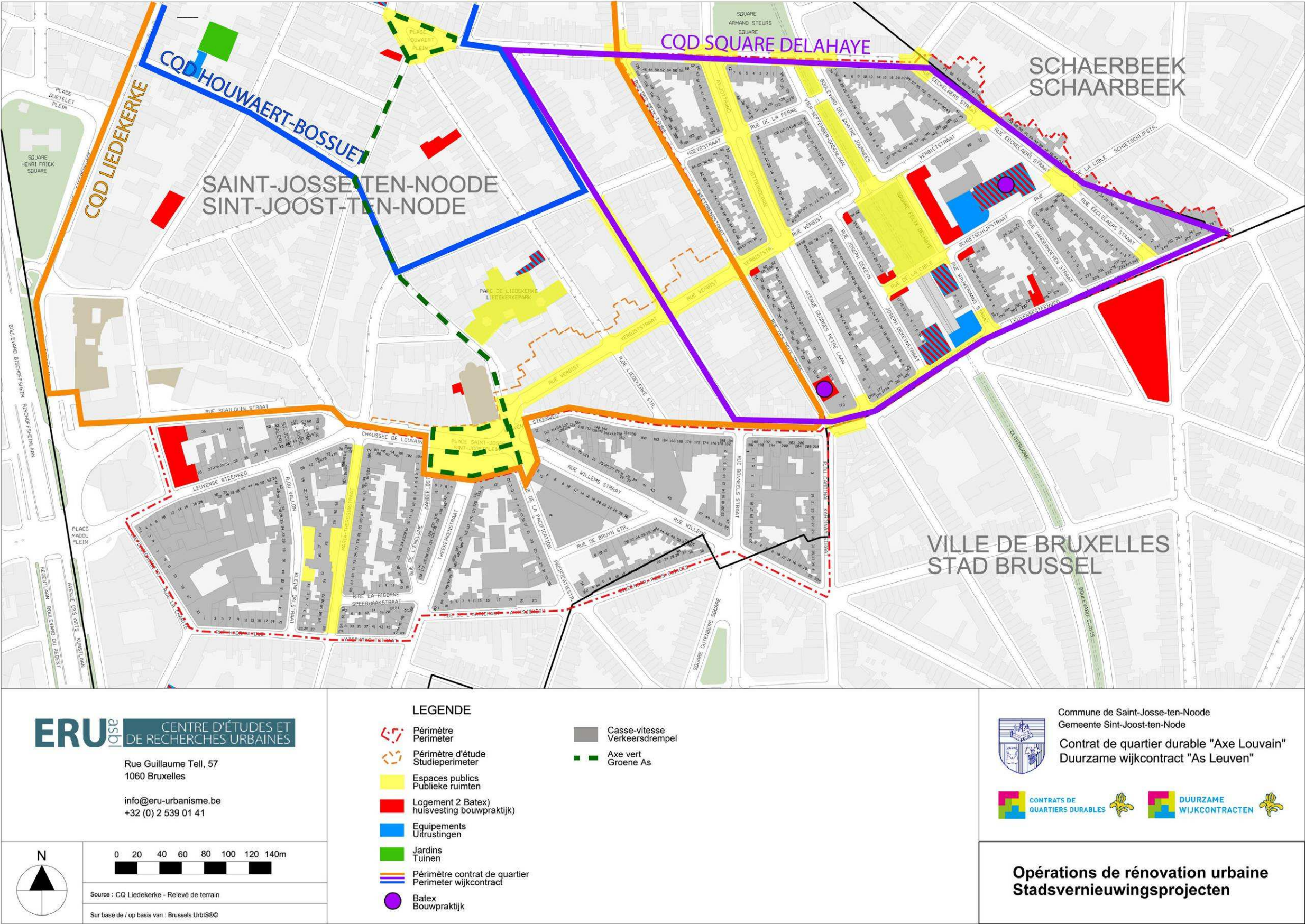
3.8. Appel à projets Quartiers durables citoyens

Quartiers durables citoyens est le nom donné aux quartiers dont les citoyens ont profité de l'appel à projets de Bruxelles Environnement pour amorcer une dynamique de projets liés à des questions environnementales et urbaines. Ces projets se fondent sur des relations de proximité et de convivialité, ils visent la transformation des comportements individuels et la création d'actions et de biens d'intérêt collectif.

A Saint-Josse, le quartier « Coulée verte », qui englobe toute la partie du périmètre du Contrat de Quartier autour du square Delhaye, a remis une candidature pour l'appel à projets 2012-2014. Le projet vise à mettre en valeur les dimensions écologique (meilleure utilisation des ressources du quartier, solidarité de bassin versant, etc.), sociale (favoriser l'intergénérationnel, entente ancien/ nouveaux habitants, etc.) et multi culturelle du quartier. Il a été retenu pour bénéficier d'un accompagnement léger de Bruxelles-Environnement.

Le quartier « Vallon vert » a récemment remis une candidature pour l'Appel à projets 2013-2015 avec l'idée de poursuivre la dynamique de projets entamée depuis 3 ans :

- projet « Semaine de la réduction des déchets en 2010 ;
- projet de quartier vert, sur les façades de la rue en 2011 ;
- projet « Potager collectif » en 2012.



4. LOGEMENT

4.1. Densité du bâti et des logements

Entre 2001 et 2010, il y a eu une croissance du nombre de logements de 535 logements au sein de la commune, atteignant un nombre total de 9.801 logements et donc une **augmentation moyenne de 60 logements par an**.

La densité de logements sur la commune de Saint-Josse est de **86 logements à l’hectare brut** (voir 7. Population). Mais cette densité n’est pas liée aux gabarits, au contraire, on peut constater que la densité est plus élevée dans les quartiers où les gabarits sont parmi les plus bas (R+2, R+3) autour du centre de la commune, tandis que la densité est plus faible dans des bâtiments de logements plus élevés (Square Delhayé), témoignant de conditions d’habitabilité plus confortables dans ces quartiers (logements plus grands pour une occupation comparable).

La forte densité de population provient donc du taux d’occupation par logements qui est très important (surtout dans le cœur ancien) et par la faible superficie des logements.

Il est aussi intéressant de noter qu’il y a plus de ménages enregistrés dans la commune que de logements.

Au niveau des gabarits moyens, on retrouve principalement des **maisons bruxelloises avec des gabarits allant de R+2 à R+4**, avec 5% d’immeubles de plus de 5 niveaux (monitoring, Saint-Josse centre - 1997).

On peut essentiellement diviser la zone d’étude en **trois zones où la densité varie légèrement** :

le cœur ancien (entre la place Madou et St-Josse): grande densité du bâti, gabarits moyens similaires et relativement bas R+2, R+3, avec peu ou pas de terrains vides ;

les alentours de la place St-Josse : gabarits plus importants, grande densité du bâti, à noter aussi présence d’une tour, peu ou pas de terrains vides, ... ;

autour du square Delhayé : densité du bâti importante mais plus aérée, gabarits relativement bas R+3 à R+4 mais légèrement plus haut que dans le cœur ancien, peu ou pas de terrains vides.

On constate toutefois une croissance du nombre de logements due aux opérations immobilières, principalement des transformations d’immeubles ou de maisons existantes, ou des reconversions de bâtiments divers. La part de construction neuve de logements est infime, vu l’absence de terrains disponibles et de démolitions.

On retrouve aussi dans le périmètre d’étude, **quelques grands ensembles significatifs**, qui accroissent sensiblement la densité du lieu (voir tableau ci-dessous).

Identification	Situation	Année	Nombre d’unités	Type	Divers/ Etat
Tour Pacific	Rue Willems	1967	350	Privés – moyens de gamme	Niveau PEB faible
Immeuble à appartements HBM	Rue Marie-Thérèse et rue du Vallon	1975	144	Sociaux	Mauvais état, réparation façade récente, Niveau PEB faible
Immeuble à appartements HBM	Rue de l’Artichaut	1975	30(?)	Sociaux	Va subir rénovation de l’enveloppe (énergétique et façades)
Immeuble à appartements	Rue Léopold Lenders	2010	50 (?)	Privés	Neufs
Immeuble à appartements SDRB	Square Delhayé	2009	58	Conventionnés	Neufs



HBM Rue du Vallon



Tour Pacific

Grands ensembles de logements.

4.2. Caractérisation du parc existant

Typologie du bâti

Deux zones se dessinent clairement quant à la taille et la forme des îlots dans le périmètre considéré :

- une première zone avec des îlots petits, étroits, à angle aigus, etc., du côté du cœur ancien et caractéristique d'une urbanisation organique greffée sur le tracé des anciennes voiries et du Maelbeek ;
- une seconde avec des îlots plus réguliers, orthogonaux, et larges du côté rue de la Cible et du square Delhay.

Typologie des logements

Encore une fois, on peut distinguer deux zones à typologies différentes :

- dans le cœur ancien (côté Madou), on est en présence de maisons datant de la 1^{ère} moitié du XIX^e siècle et de style néoclassique ;
- du côté rue de la Cible et du Square Delhay, les maisons bourgeoises ont un style éclectique datant de la 2^{ème} moitié du XIX^e siècle.

Ce que l'on constate avant tout dans le quartier, c'est la rareté des maisons unifamiliales, ce sont majoritairement des immeubles de rapport, des anciennes maisons unifamiliales bruxelloises découpées en appartements.

La division des maisons en appartements est quasi généralisée (surtout dans le cœur ancien), et l'occupation d'un logement par plusieurs familles est une situation récurrente.

La place St-Josse est plutôt bordée d'immeubles à appartements plus récents (années 50 à 60) et plus importants et dont l'état général est assez bon.

Les chiffres ci-dessous témoignent de la typologie des logements.

Part des logements :

- ménages résidant en appartement : **72.42%**
- ménages résidant en maison unifamiliales : **26.32%**
- ménages résidant en maison 3 ou 4 façades : **3.04%**
- (source : Monitoring des quartiers – 2001)

Superficie des logements :

- moins de 55m² : **48%** (bien au-dessus de la moyenne bruxelloise)
- entre 55 - 84 m² : 27.2%
- entre 85 - 104m² : 15.40% (bien en-dessous de la moyenne bruxelloise)

Superficie moyenne :

Superficie moyenne par logement : 64m²

Superficie moyenne par habitant : 27 m²

Nombre de pièces :

Nombre de pièces par logement : entre 3 et 4

Nombre de pièces par habitant : entre 1 et 2 (très faible)

Sur base de ces données, on peut en tirer les conclusions suivantes :

La moyenne globale de superficie par logement est une des plus basses de la Région Bruxelloise. De même, la superficie ou le nombre de pièces par habitant est très faible par rapport à d'autres communes. Ces logements très petits hébergent beaucoup de personnes (familles nombreuses voire plusieurs familles), expliquant de ce fait la faible superficie habitable par personne ou encore le nombre réduit de pièces par habitant.

4.3. Statut d'occupation

Avec 34,80% de logements occupés par le propriétaire des lieux, nous pouvons dire que la **part des personnes propriétaires de leur logement est relativement faible** par rapport à la proportion de locataires de logements, de 65,20%. Ceci s'explique notamment par la présence de beaucoup de ménages à revenus faibles, d'une part importante de population immigrée et d'un mouvement de population conséquent, créant entre autre une commune dite de transit. Les prix de l'immobilier (vente et location) y étant relativement bas, elle attire de nombreuses personnes ayant moins de moyens ou bénéficiant d'allocations et donc moins disposés à devenir propriétaires.

La part des logements mis en location par des sociétés de logement social est très inférieure par rapport à la part mise en location par des particuliers, ce taux étant respectivement de 4,82% pour les logements sociaux, 12,70% pour les logements sociaux et conventionnés (aide du CPAS) et de 80,24% pour les particuliers. (source : monitoring des quartiers – 2012)

On distingue un profil d'occupant majoritairement composé par des familles nombreuses ou des personnes isolées.

On notera également, que la demande pour des logements sociaux dans la commune est une des plus forte de la région bruxelloise, avec 13,20% de ménages inscrits pour une demande de logement social, ce qui met en exergue l'offre trop faible par rapport aux besoins.

4.4. Confort

Le problème de la qualité du logement est lui aussi fondamental : **fortement dégradé, répondant mal aux besoins** de ses habitants **en termes de confort, de salubrité et/ou de surfaces**. Il se caractérise aussi par une faible performance environnementale.

Le bâti résidentiel est relativement vétuste, peu varié et offre des logements en moyenne très petits. La majeure partie du patrimoine résidentiel date d'avant 1900, avec les dernières maisons construites datant d'avant 1945, date à partir de laquelle n'ont été bâtis que des buildings et immeubles à appartements.

Le quartier fait face à une dualisation générée par la forte pression sur le logement (dû à la division, la dégradation, la croissance démographique, etc.) et la présence commerciale importante, ce qui engendre une situation où il y a une sur-occupation de certains logements (plusieurs ménages par logement) et une sous-occupation des étages au-dessus des commerces.

De manière générale, il ressort auprès des habitants un faible niveau de confort de l'ensemble des logements (enquête socio-économique de 2001, confirmée par les entretiens).

Suite aux premières promenades et rallye photos avec les habitants, le sentiment global est évident sur le confort et la qualité des logements : le parc immobilier est en mauvais état (surtout autour du premier tronçon de la chaussée de Louvain), autant au niveau des logements sociaux HBM (situés rue Marie-Thérèse et rue du Vallon) que des logements privés.

Il s'avère aussi que **certains bâtiments réputés pour leur insalubrité** sont mis en location, comme constaté rue Marie-Thérèse entre le 98 et le 102, dans un bâtiment qui semble à l'abandon, une ancienne clinique devenu par la suite un home (cas de marchand de sommeil – plainte introduite à la Ville de Bruxelles pour d'autres bâtiments appartenant au même propriétaire).

La qualité des logements et les conditions d'habitabilité et de confort pâtissent aussi du **manque de végétation** (tant à rue, en façade qu'en intérieur d'îlot). Par exemple, la tour de logement Pacific (déjà déconnectée du contexte) est entourée de balcons exclusivement minéraux.

On constate aussi au niveau communal un assez mauvais score au niveau de la **part des logements disposant d'un chauffage central**.

En ce qui concerne les rénovations du bâti existant, on constate une propension plus élevée de la part des propriétaires-occupants à rénover leurs biens, que de la part des propriétaires-bailleurs (qui n'ont accès aux primes que moyennant prise en gestion par une Agence immobilière sociale). Il convient aussi de rappeler que la part des propriétaires-occupants est relativement faible.

Il s'agira d'intervenir de manière cohérente par rapport à ce bâti ancien, d'encourager et d'accompagner les propriétaires (privés et publics) dans la rénovation et l'isolation de leur logement.

L'occupation très dense des intérieurs d'îlots (notamment par des annexes et des entrepôts) a, elle aussi, des répercussions négatives sur la qualité de l'habitat : logements non entretenus, abandon des logements aux étages, forte minéralisation et manque de cours verdurisés...

Confort de base :

- Part des logements ayant un confort de base : 85.93%
- Part des logements avec chauffage central : 60.15

(source : monitoring des quartiers - 2001)

4.5 Etat du bâti

Dans la zone qui nous occupe, l'état du bâti est relativement en bon état à état moyen. On peut définir deux zones :

Axe Madou – St-Josse :

- bâti relativement dégradé et peu entretenu;
- façades : enseignes et vitrines commerciales dominantes et quelque peu envahissantes créant une surcharge visuelle, absence de lecture claire, de cohésion, etc. ;
- entrées des logements : parfois absents, ou très peu visibles ;
- façades relativement sales et noircies ;
- présence de certains bâtiments à l'abandon.

Il en ressort un manque de confort et d'intimité et une multitude de nuisances (sonores, visuelles, etc.) dans cette zone. Les logements sont plus vétustes et présentent de mauvaises qualités globales

Axe St-Josse – Eeckelaers – Square Delhaye :

- bâti relativement bien conservé ou rénové, rénovations plus récentes et visibles ;
- rues moins denses, plus aérées et plus verdurisées ;
- façades moins dégradées et sales ;
- peu ou pas de bâtiments vides ;
- présence de nouvelles constructions ;
- volonté de verdurisation par la plantation de plantes grimpantes aux pieds des façades ;
- quartier moins commercial, et caractère résidentiel plus marqué.

On remarque un confort plus grand et observable, l'entretien des espaces publics et une dynamique de quartier plus grande...

De manière générale, dans le périmètre du Contrat de Quartier, le patrimoine bâti est de qualité mais fortement dégradé ce qui crée une image grise et négative à améliorer. On notera aussi la vétusté assez répandue des logements. Ceci provient du fait que la majeure partie (78,6%- monitoring des quartiers) des logements a été construite avant 1961 et le renouvellement et la rénovation du parc immobilier est très faible, ce qui crée des logements ne répondant plus nécessairement aux normes actuelles d'habitabilité.

4.6 Marché immobilier

Axe Madou – St-Josse :

- Peu voire pas d'immeubles ou d'appartements en vente.

Axe St-Josse – Eeckelaers – Square Delhaye :

- quelques immeubles/appartements à vendre ;
- présence d'un ou deux chantiers de construction ;
- il apparaît que la dynamique de construction neuve à Saint-Josse est relativement faible mais assez stable.

Entre 1996 et 2007, la construction d'en moyenne 39 nouveaux logements par an y a été entamée, et entre 2005 et 2010, une demande de permis pour 36 logements en moyenne y a été autorisée.

Le prix de référence des appartements mis en vente a été multiplié par 6 en 24 ans mais reste parmi les plus bas de la RBC. Le prix des maisons a été quant à lui décuplé en 24 ans.

Il convient toutefois de nuancer ces chiffres d'un quartier à l'autre, car il apparaît clairement que certains quartiers ou axes sont mieux valorisés et donc plus prisés, notamment à proximité des grands axes monumentaux et des espaces verts (squares). A contrario, d'autres quartiers souffrent d'un déficit d'attractivité pour le résidentiel (vallée du Maelbeek, alentours de la chaussée de Louvain).



Chaussée de Louvain



Boulevard des Quatre Journées (ci-dessus)



Contrat de Quartier Delaye

La localisation centrale de la commune et la pression croissante sur le marché résidentiel en région bruxelloise sont des facteurs contribuant à un phénomène de gentrification en croissance. Ce processus restera cependant ralenti dans les zones à forte concentration d'immeubles de rapport et se manifestera plus en provenance du Sud (Quartier européen, Quartier des squares).

Le potentiel de développement pour le résidentiel est très limité en raison de la structure foncière composée de très petites parcelles. Cette structure très fragmentée nuit par ailleurs à des opérations de rénovation urbaine plus importantes (étendues sur plusieurs parcelles) car elles nécessitent des démarches très longues.

En outre, les nouveaux logements qui sont construits seraient peu abordables pour la population locale, et s'adresseraient à une population au profil socio-économique plus élevé.

Loyers

Les loyers sont parmi les plus bas de la région bruxelloise.

Loyers mensuels moyens : 464€ - dans les plus bas de Bruxelles

- Loyers mensuels logements 1 CH : 437€
- Loyers mensuels logements 2CH : 495€
- Loyers mensuels logements 3CH : pas de chiffres

Loyers moyens des logements sociaux (2008) : 222€

(source : monitoring des quartiers – commune – 2010)

4.7 Logement social

La part des logements sociaux dans le quartier est relativement faible...

L'attention est principalement mise sur une évolution sensible des logements sociaux plutôt que sur une augmentation de l'offre (politique de la RBC qui prévoit d'atteindre 15% de logements sociaux). En effet, la densité du bâti ne permet pas de constructions neuves, limitant dès lors l'accroissement du parc de logements sociaux tant dans la commune que dans le périmètre étudié. Il serait donc plutôt question d'assainir et de rénover le parc existant aux normes du code du logement. (vétusté, surfaces, installations sanitaires, etc.).

Propriétés publiques :

CPAS de Saint-Josse

Situé rue Verbist, 88 (dans le périmètre d'étude).

Habitation Bon Marché

Beaucoup de logements HBM avec des projets de rénovations en cours ou à venir (pas de solution en vue pour les façades des logements des rues du Vallon et Marie-Thérèse).

Propriétés communales :

Agence Immobilière Sociale

Rue de l'Union, 4

ELIPS (Equipe Locale d'Intervention Psycho-Sociale)

Atelier de recherche d'un logement (Rue de l'Alliance, 20)

4.8 Logements vides

Le périmètre d'étude comprend une estimation importante de logements inoccupés au-dessus des commerces (ou étages sous-utilisé / occupés par les stockages des commerces).

Axes concernés :

- chaussée de Louvain, entre la place Madou et Saint-Josse ;
- rue Verbist.

4.9 Synthèse

La densité de population est nettement supérieure à la moyenne régionale.

La densité de bâti est élevée, mais les gabarits relativement bas (R+2, R+3).

Il y a plusieurs grands ensembles significatifs (+ 50 log.).

La majorité des logements datent d'avant 1961, sont vétustes et ont un faible confort.

Il y a une insuffisance de logements sociaux et conventionnés.

La part des locataires est importante.

Les loyers sont parmi les plus bas de la Région.

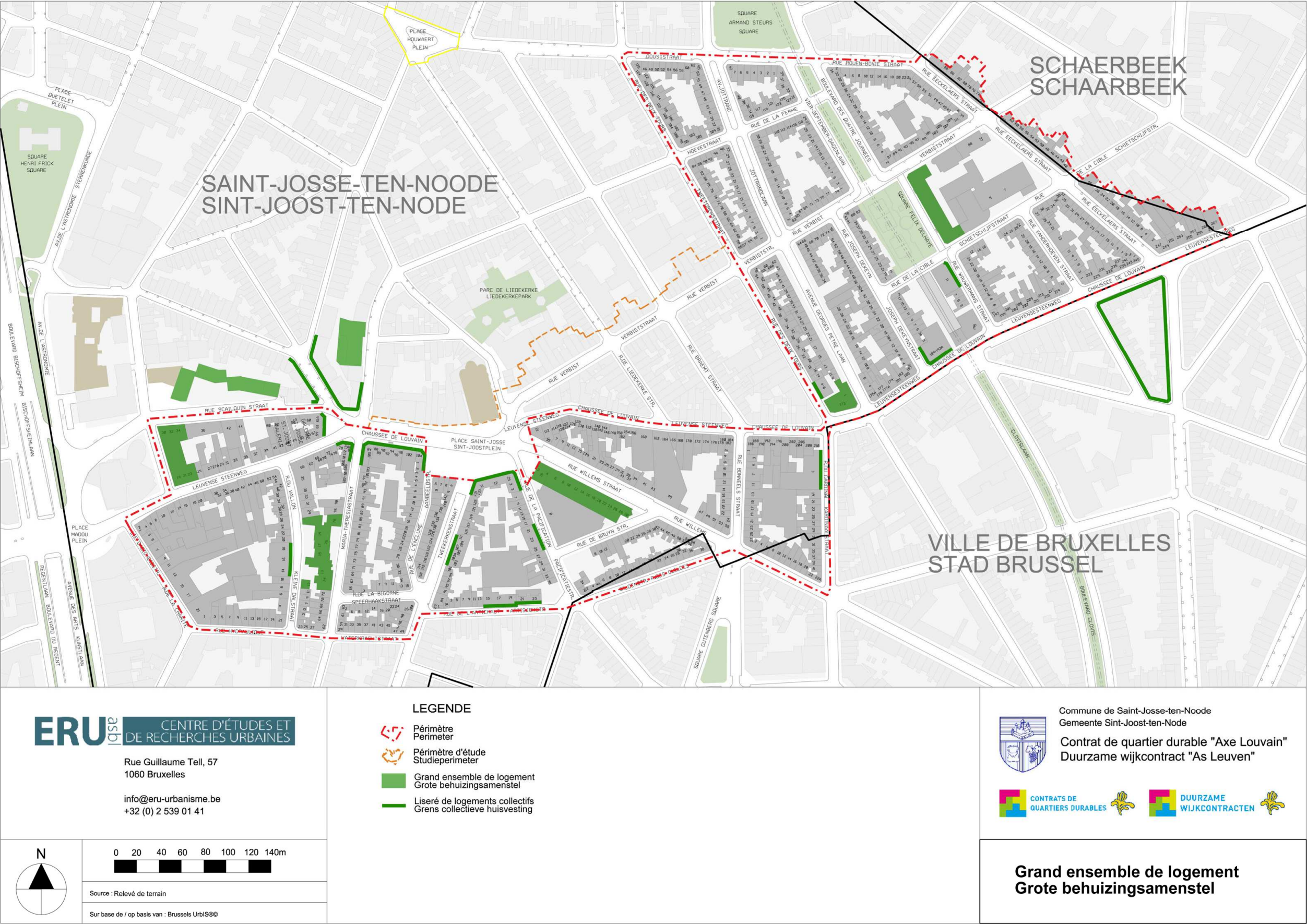
Il y a beaucoup d'étages vides au-dessus des commerces.

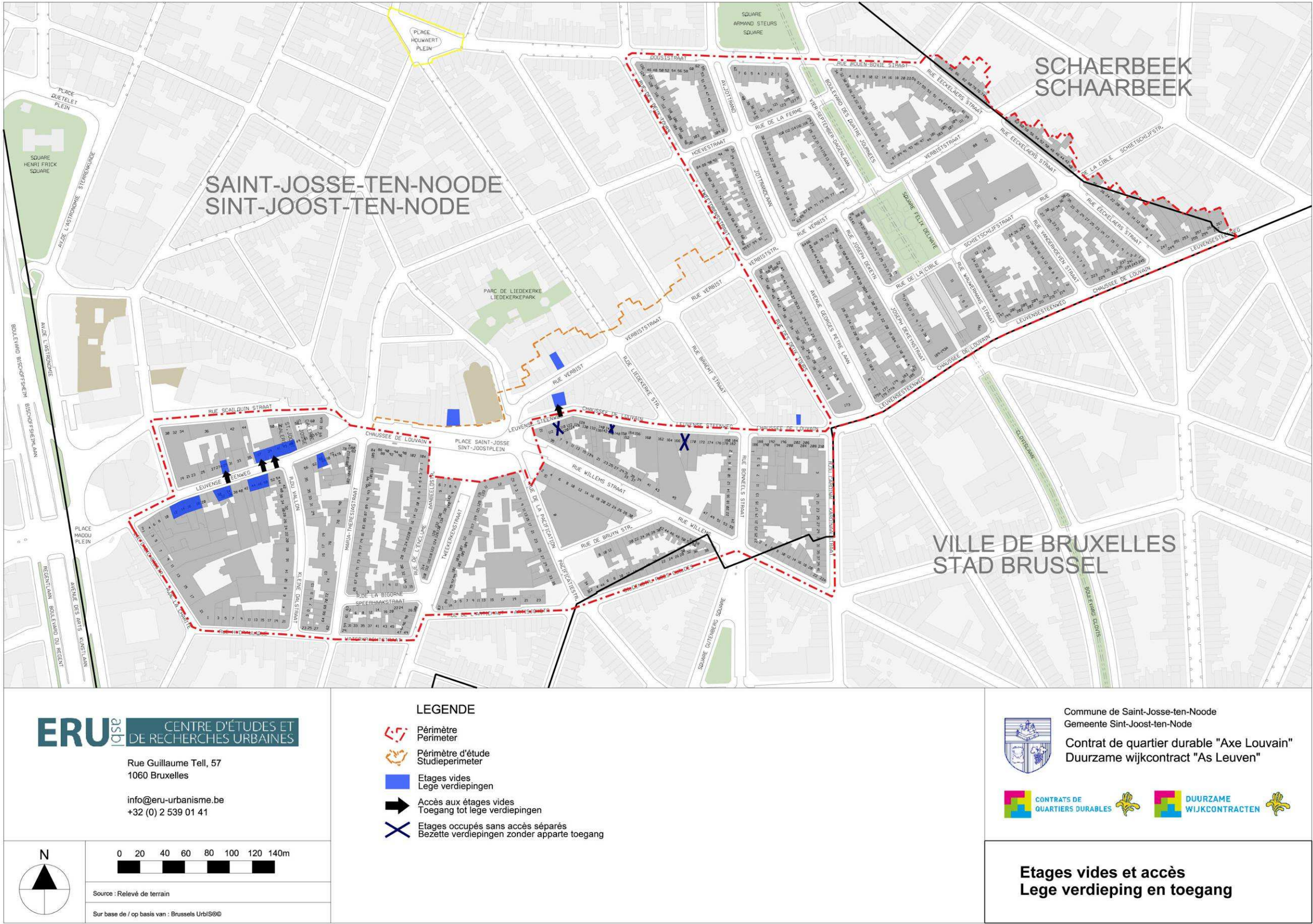
Le bâti est généralement de qualité (qualité architecturale et styles variés).

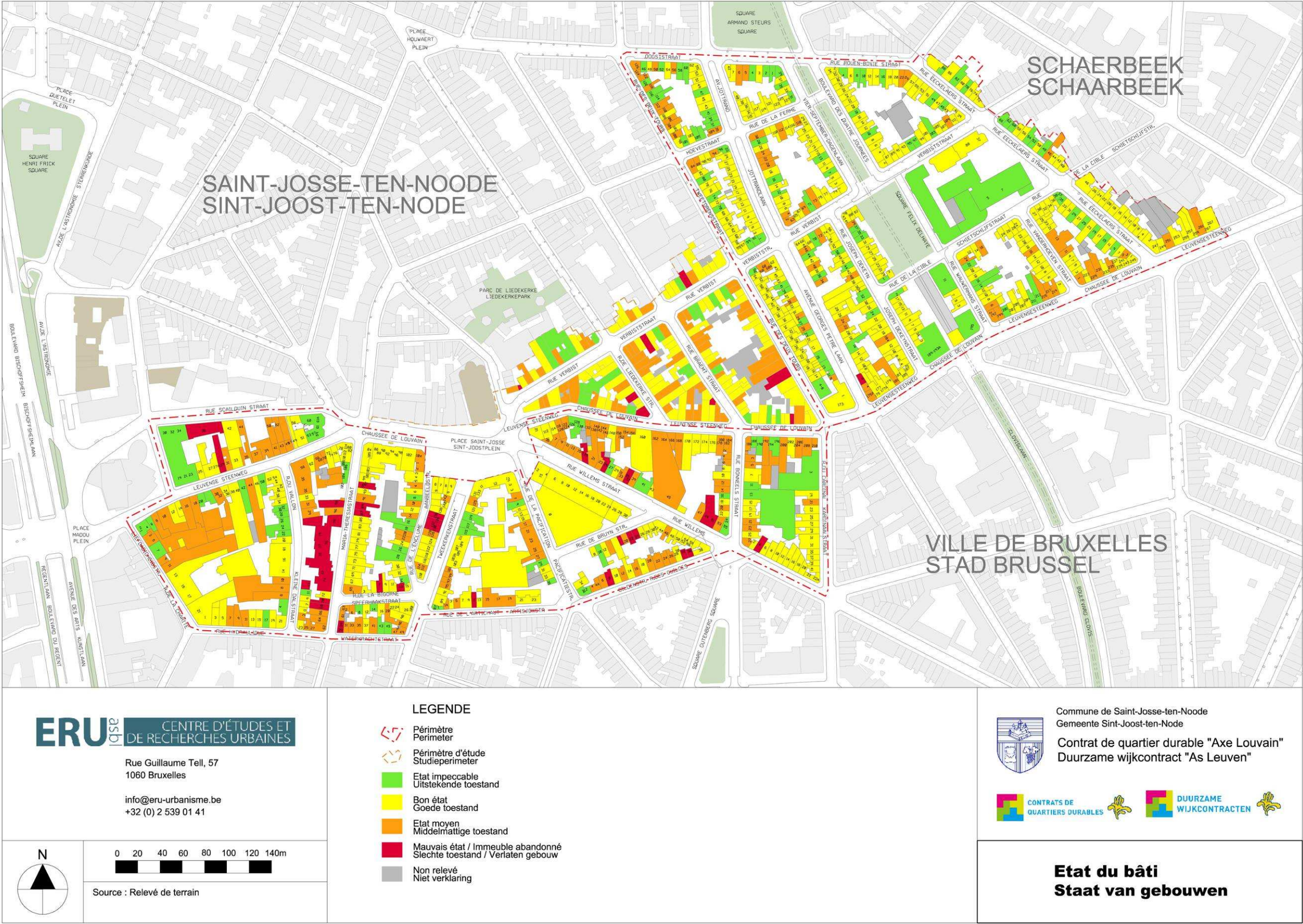
L'état général du bâti autour du Square Delhay est relativement bon.

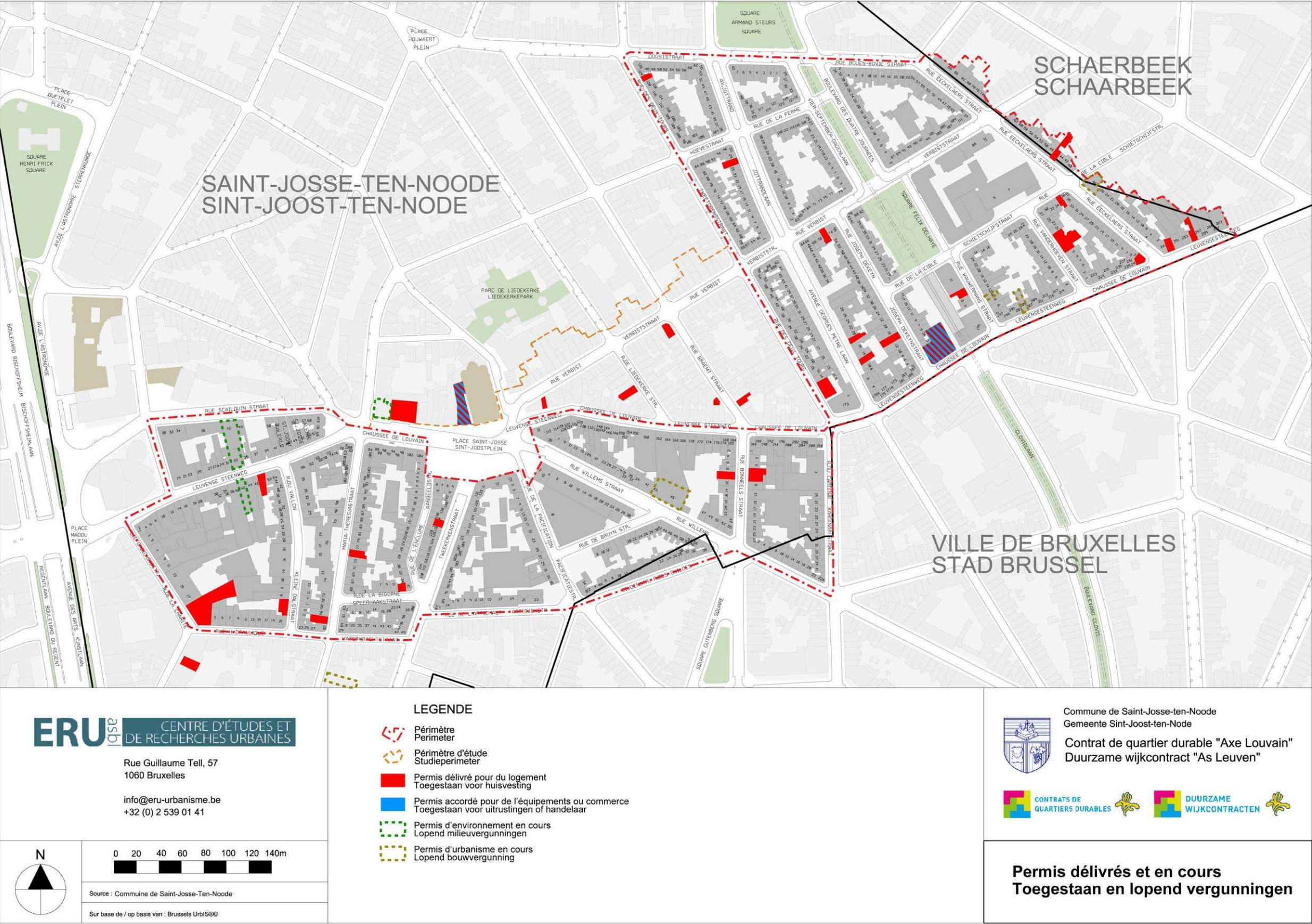
Il y a beaucoup de façades dégradées ou défraîchies sur l'axe Louvain.

L'emprise du bâti est forte et les intérieurs d'îlots de faible qualité (multiplication des annexes et entrepôts).









5. OCCUPATION DU SOL

5.1. Occupation du sol/affectation

Une observation et une lecture des plans de situations existantes de fait et de droit révèlent différents points :

- la concentration d'immeubles de commerces et d'habitation le long des axes menant vers la place Saint-Josse (chaussée de Louvain, rue Verbist, rue des deux Eglises, rue Willems) ;
- le caractère résidentiel des îlots situés **le long des axes secondaires** ;
- la présence d'équipements, principalement scolaires, occupant notamment les intérieurs d'îlot (dans le périmètre et alentours) ;
- très peu d'immeubles de bureaux dans le périmètre, ceux-ci étant concentrés au Sud dans le quartier Léopold et à l'Ouest le long de la petite ceinture (notamment Tour Madou) ;
- la forte **occupation des intérieurs d'îlots** (annexes, dépôts, ateliers, parking, équipements).

5.2. Emprise des bâtiments / Densité

Au sein du périmètre, 76% en moyenne de la surface des îlots est occupée par le bâti.

Cela constitue une emprise au sol **élevée**. De nombreux îlots sont très étroits et comportent des angles aigus, ce qui restreint fortement les possibilités de dégagements des intérieurs.

L'axe Madou-Saint-Josse, jusqu'à la rue des Deux Tours :

Densité plus importante (82% < 85%).

Zooms sur quelques intérieurs d'îlots :

- îlot Pacific, presque entièrement bâti (toit plat du Delhaize)
- 2 îlots chaussée de Louvain et rue Willems : encombrés par de nombreux toits plats (annexes, rez commerciaux) et par le parking de la salle de sport (« Winners », etc. ;
- îlot chaussée de Louvain / rue de la Charité / rue du Vallon : toits plats des entrepôts, commerces ;
- îlot rue des Deux-Eglises / Pacification : Nouvelle école et salle de sports G. Cudell.

Quartier Delhayé :

Plus aéré (66%). Intérieurs d'îlot dégagés

5.3. Voirie et espaces public

- Le quartier se caractérise par un **espace public très minéral**, excepté le square Félix Delhayé et l'espace résiduel aménagé en zone de repos au coin de la rue de l'Artichaut et de la Rue de la Pacification.

Plusieurs rues sont plantées : dans le bas du périmètre avec les axes paysagers constituées par les rues de la Pacification, des Deux Eglises et Marie-Thérèse ; et dans le haut du périmètre grâce au prolongement de « coulée verte » vers le parc Josaphat au niveau du boulevard des Quatre Journées, mais également les rues Jottrand et des Deux Tours (voir 6. Cadre de vie – Espace verts)

5.4 Synthèse

Mixité

Mixité des fonctions présente **dans le centre du périmètre** (le long de l'axe place Madou - chaussée de Louvain – rue Verbist – rue Willems) avec de petites zones d'équipement ponctuelles (centre sportif, école, etc.) et des commerces.

Plus faible mixité dans le haut et le bas du périmètre, avec un caractère plus résidentiel.

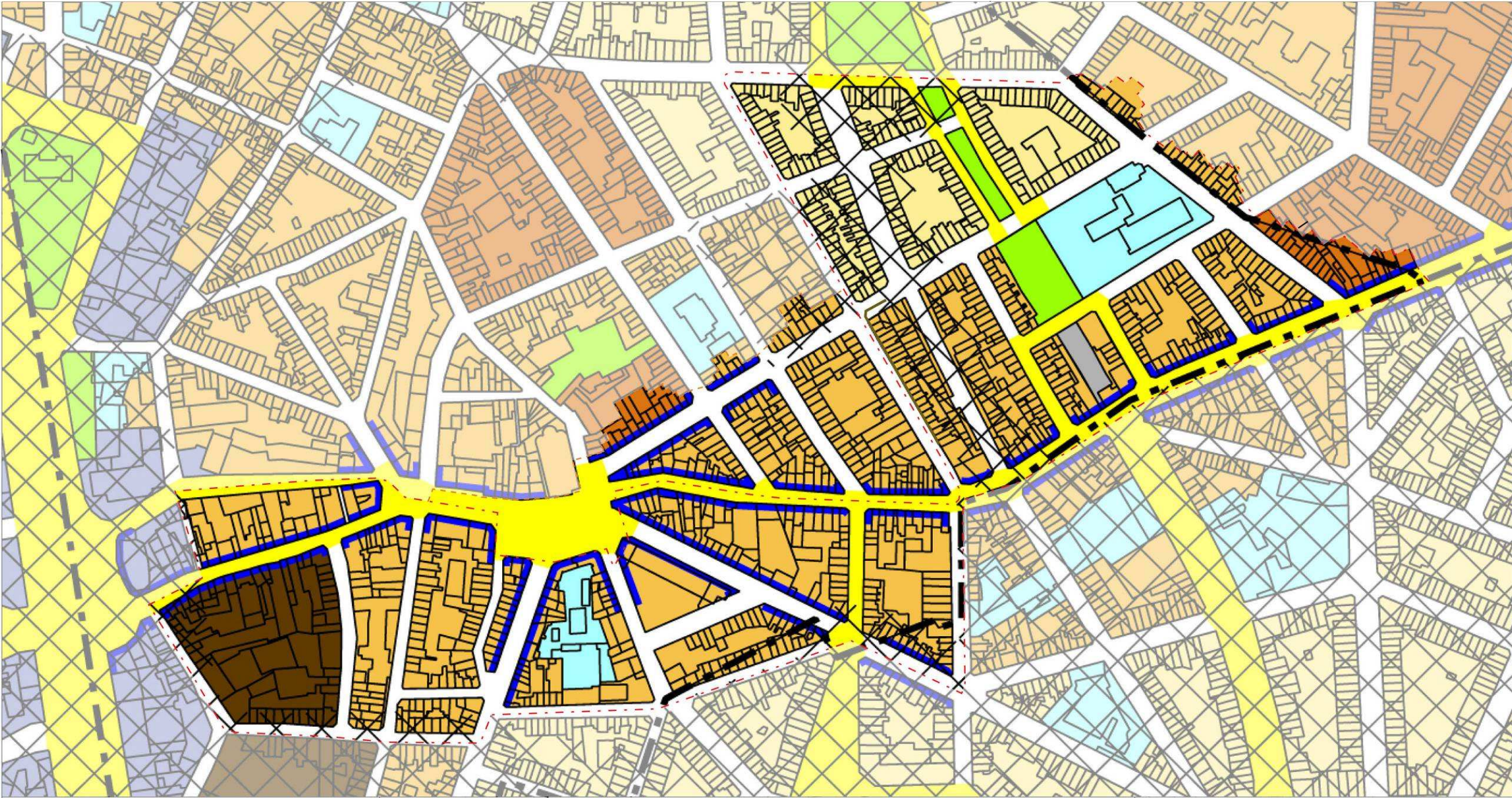
Densité forte

Rapport P/S très élevé (une des densités moyennes les plus fortes de Belgique).

Voirie et espaces public très minéraux.



Îlot chaussée de Louvain – rue Willems – rue Bonneels



ERU asbl

CENTRE D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES URBAINES

Rue Guillaume Tell, 57
1060 Bruxelles

info@eru-urbanisme.be
+32 (0) 2 539 01 41

N

0 20 40 60 80 100 120 140m

Source : P.R.A.S

Sur base de / op basis van : Brussels UrbIS©

LEGENDE

Périimètre
Perimeter

Périimètre d'étude
Studieperimeter

Zone d'habitation à prédominance résidentielle
Woongebieden met residentieel karakter

Zones d'habitation
Typische woongebieden

Zones mixtes
Gemengde gebieden

Zones de forte mixité
Sternk gemengde gebieden

Zones d'industries urbaines
Stedelijke-industriegebieden

Zones administratives
Administratiegebieden

Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Gebieden van collectief belang of van openbare diensten

Zone de chemin de fer
Spoorweggebieden

Zones vertes
Groengebieden

Liseré de noyau commerciaux
Linten voorhandelskern

Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadverfraaiing

Espaces structurants
Structurerende ruimte

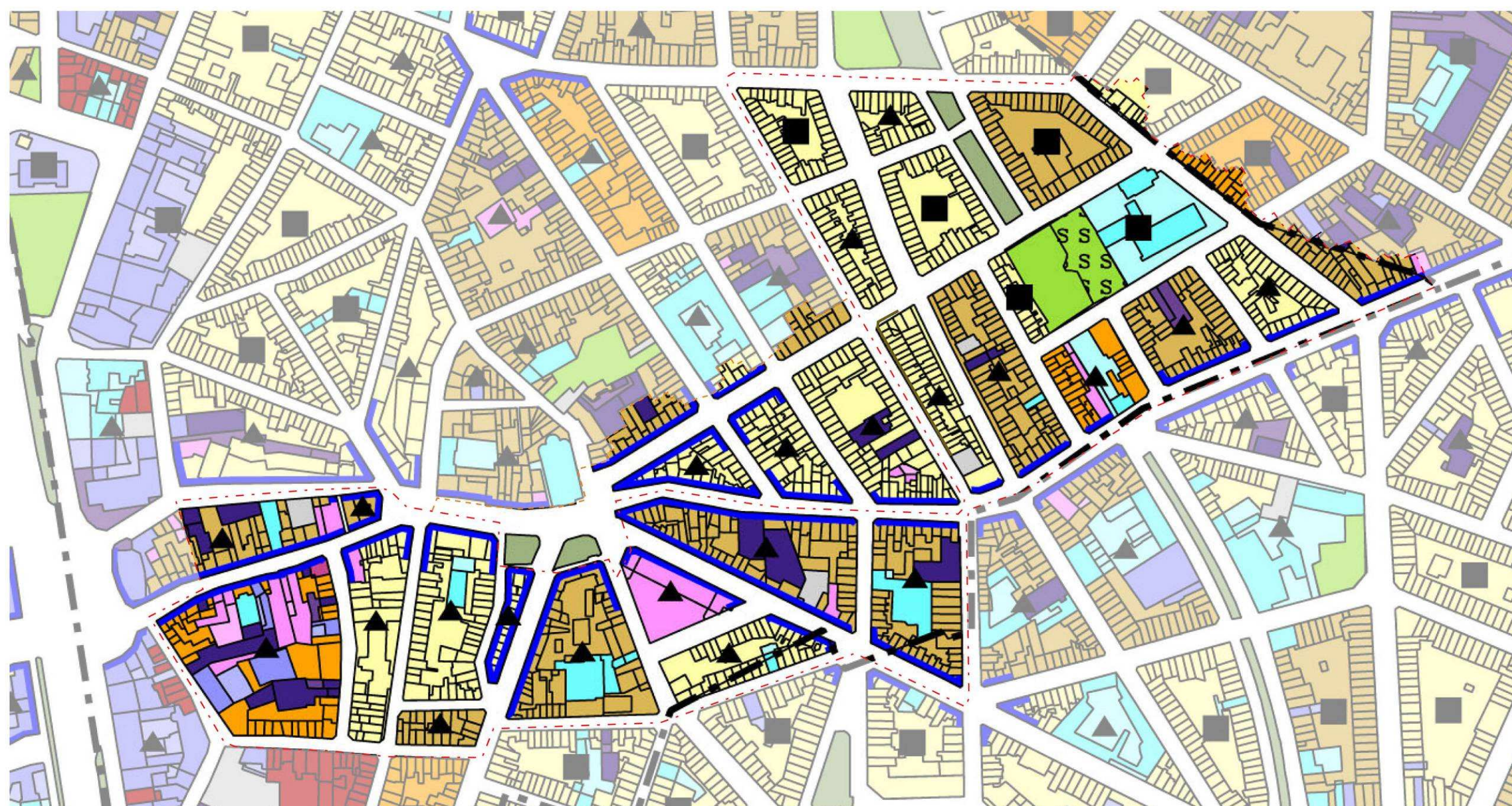
Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeente Sint-Joost-ten-Node

Contrat de quartier durable "Axe Louvain"
Duurzame wijkcontract "As Leuven"

CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES

DUURZAME WIJKCONTRACTEN

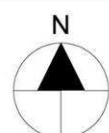
Affectation du sol
Landgebruik



ERU asbl CENTRE D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES URBAINES

Rue Guillaume Tell, 57
1060 Bruxelles

info@eru-urbanisme.be
+32 (0) 2 539 01 41



0 20 40 60 80 100 120 140m

Source : P.R.A.S.

Sur base de / op basis van : Brussels UrbIS®

LEGENDE

- Périimètre Perimeter
- Périimètre d'étude Studieperimeter

Mixité globale par îlot
Globaal gemengd karakter per huizenblok

- Très faible ($x \leq 0.02$)
Zeer zwak ($x \leq 0.02$)
- Faible ($0.02 < x \leq 0.04$)
Zwak ($0.02 < x \leq 0.04$)
- Moyenne ($0.04 < x \leq 0.12$)
Matig ($0.04 < x \leq 0.12$)
- Forte ($0.12 < x \leq 0.45$)
Sterk ($0.12 < x \leq 0.45$)
- Très forte ($0.45 \leq x$)
Zeer sterk ($0.45 \leq x$)

Activité prédominante par parcelle
Hoofdooractiviteit per perceel

- Bureau
Kantoor
- Equipement d'intérêt collectif ou de service public
Uitrusting van collectief belang of openbare dienst
- Commerce
Handelszaak
- Industrie
Industrie
- Hotel
Hotel

- Autre
Andere
- Noyau commercial
Handelskern



Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeente Sint-Joost-ten-Node

Contrat de quartier durable "Axe Louvain"
Duurzame wijkcontract "As Leuven"



Affectation du sol - Situation de fait
Landgebruik - Feitelijke situatie



06. CADRE DE VIE

6.1. Espaces verts et plantations

Espaces verts

Le quartier se caractérise par une faible quantité d'espaces publics verts. Le principal espace vert aménagé et fonctionnel se révèle être le **square Delhaye** : De gestion communale, sa superficie est supérieure à 3000m². Il est très fréquenté par les habitants du quartier, il reçoit parfois plus de 300 personnes par jour, principalement des jeunes qui jouent et des familles avec des petits. Cet espace a connu des problèmes de sécurité, encore relatés par certains habitants, ce qui a conduit à la fermeture des deux accès latéraux pour laisser une entrée unique vers le nouvel immeuble de logements. Cet aménagement permet une meilleure surveillance de la part des gardiens, mais ces derniers ne bénéficient pas d’une infrastructure pour les accueillir (endroit pour se réchauffer et s’abriter en cas de pluie ou de vent). La gestion de l’occupation et de l’ouverture de cet espace pourrait être revue. L’occupation quasi exclusive d’une classe d’âge ciblée (jeunes ado) et pour une activité principale (ballon) pose question aux riverains qui déplorent notamment le bruit. Au coin de la rue de la Pacification et la rue de l’Artichaut, un petit espace résiduel a été aménagé en zone de repos (bancs). Il offre une aération dans le paysage mais se révèle n’être utilisé pratiquement que pour les besoins canins. Les **espaces verts secondaires se situent au centre des larges avenues** (avenue Jottrand et Boulevard des Quatres Journées). Les autres étendues vertes sont privées et inaccessibles au public. Un espace semi-privé se situe au pied de l’HBM rue du Vallon et rue Marie-Thérèse. Le manque d’espaces verts dans le quartier amène la population à se déplacer vers le parc Liedekerke, le parc Josaphat et le square Steurs au Nord, vers le square Marie-Louise et le square Ambiorix au Sud-Est ainsi que le square Henri Frick et le Jardin Botanique au Nord-Ouest ou encore le Parc de Bruxelles au Sud-Ouest.

Rues plantées

Le quartier présente plusieurs rues plantées. Outre les grandes avenues précitées, notons dans le cœur ancien : la rue des Deux Eglises, la rue Willems, la rue de la Pacification, la rue de Bruyn, la rue du Cardinal et la rue Verbist, et dans le haut du quartier: rue des Deux Tours, Rue de la Cible, rue Eeckelaers, rue Rouan Bovie. L’aménagement de la rue George Petre avec ses jardinets fleuris en façade participe à un cadre de vie de qualité grâce à la présence de végétation dans l’espace public. En outre, il est à noter la présence ponctuelle d’arbustes grimpants le long de certaines façades. Fait marquant cependant, l’absence de végétation le long de la chaussée de Louvain, axe principal du périmètre d’étude.

Arbres remarquables

Il n’y a pas d’arbre remarquable dans le périmètre. Relevons la proximité du site classé du square Armand Steurs.

Espaces de jeux

Peu d'espaces sont équipés pour les enfants et jeunes de tous âges. Le **seul lieu formel de jeux pour les enfants dans le périmètre est le Square Delhaye**, qui est très apprécié et fréquenté par les jeunes (garçons) du quartier, qui se sont littéralement appropriés ce lieu, devenu exclusivement consacré au sport en plein air au détriment du parc ou du lieu de repos. A noter qu’un des terrains de sport est inutilisé en raison du manque d’adhérence de son revêtement et que les cages de football et les paniers de baskets des deux terrains sont en très mauvais état. Mais il semblerait que l’aménagement du square n’ayant pas bénéficié d’un permis d’urbanisme, ce qui rend sa rénovation compliquée. En effet, cet aménagement est le résultat d’un concours et n’a pas reçu l’acceptation de tous les voisins directs. Il est remarquable que le Sud du périmètre ne présente aucun espace de jeu formel. La **plupart des espaces de jeux présents dans le quartier sont informels et sur-occupés**. Les enfants jouent beaucoup dans la rue et dans certains espaces résiduels. L’espace semi-public en intérieur d’îlot rue de Deux Eglises, qui est en réalité le porche de la salle omnisport Guy Cudell, représente un espace de jeu, utilisé informellement par les jeunes et enfants, ce qui provoque des conflits d'usage et de nuisances sonores avec les locataires du logement au-dessus. Les jardins situés autour des logements HBM rue du Vallon/rue Marie-Thérèse est aussi utilisé par les jeunes. Le petit espace devant une friche avenue Georges Pêtre qui est fréquenté par des enfants en bas âges, mais dont la portée ne se limite qu’aux enfants de cette rue. La place Saint-Josse est aussi utilisée comme zone de détente et de loisir. Le **parc Liedekerke**, situé à proximité de l’église de Saint-Josse, un peu au Nord du périmètre, offre des espaces de jeux qualitatifs mais uniquement pour les enfants en bas âge.

La coulée verte

La coulée verte est un aménagement régional développé par BELIRIS sur le recouvrement des voies de la ligne de chemin de fer 161 et qui relie Bruxelles-Ville à Schaerbeek en passant par Saint-Josse. Elle relie ainsi le square Armand Steurs, le square Delhaye et le square Ambiorix. Cette coulée déborde aussi en partie vers des rues déjà bien verdurisées comme l'avenue Georges Petre et l'avenue Jottrand.



Square Delhayé



Dégagement au coin de la rue de la Pacification – rue de l'Artichaut



Carrefour rue des Deux Eglises – rue de la Bigorne – rue de l'Enclume

6.2. Espaces publics

Le quartier densément bâti ne dégage que peu d'espaces publics. Outre les grandes avenues, seule la place Saint-Josse et le Square Delhayé représentent de réels dégagements dans le quartier. En raison de la densité de l'habitat et de leurs dimensions restreintes, les **espaces publics sont extrêmement sollicités**. D'ailleurs, selon l'avis de nombreux habitants, il n'existe pas d'espaces publics suffisants.

La place Saint-Josse est traversée par un flux automobile conséquent, dû aux nombreuses artères qui y convergent et créant une atmosphère peu agréable et peu sereine. Dès lors, la place est peu propice au développement d'activités d'agrément (terrasses, théâtre de rue, espaces de jeux, marchés,...).

Trois artères ont été ciblées en tant « qu'axes sous pression » : la rue Scailquin, la chaussée de Louvain entre la place Saint-Josse et la rue des Deux Tours. On regroupe dans ces artères plusieurs contraintes n'incitant pas à la déambulation :

- forte pression automobile ;
- peu de place laissée aux piétons : trottoirs étroits, encombrés ou peu fonctionnels, etc. ;
- faiblesse de qualité du bâti : saleté des immeubles, arrières des commerces peu entretenus, etc.

Types d'aménagement

Les rues sont majoritairement aménagées de pavés de béton (klinkers et bordures en béton) pour les trottoirs et d'asphalte pour les voiries. La place Saint-Josse, ainsi qu'une petite portion de la rue Marie-Thérèse sont revêtus d'un pavement en pierres plus qualitatif (aménagements récents).

A noter également les aménagements dans le cadre du Contrat de Quartier square Delhayé (axes du chemin de fer, rue de la Cible, autour du square Delhayé et l'avenue Jottrand). La mise en piétonnier rue de la Cible et une partie de la rue Verbist semble être appréciée par les habitants.

Au croisement de certains carrefours entre la chaussée de Louvain et les rues perpendiculaires, des plateaux sont aménagés pour favoriser la traversée des piétons et la limitation de la vitesse des automobiles (rue Dekeyn, rue Wauwermans et rue Vanderhoeven).

Etat des voiries et des trottoirs

Quelques rues ont été rénovées avec des trottoirs en pavés platines, certaines chaussées sont fort dégradées (trous dans l'asphalte).

Des casse-vitesse/ plateaux surélevés ont été placés notamment devant la salle de sport Guy Cudell, rue des Deux églises, aux débouchés des rues sur la chaussée de Louvain, à certains carrefours (avenues Georges Pêtre et Jottrand).

Chaussée de Louvain et place Saint-Josse

Celle-ci a fait l'objet d'une récente rénovation de l'espace structurant (voirie régionale) entre la petite ceinture et la rue Verbist. Cet aménagement constitue une barrière de séparation entre les trottoirs et

la chaussée : le principe d'une voirie centrale a été retenu, les trottoirs ont été élargis, certaines rues comme la rue des Deux Eglises, ne débouche plus lisiblement sur la chaussée de Louvain, mais sous forme d'un trottoir traversant. De ce fait, les véhicules sont confortés sur le territoire délimité de la chaussée (barrières protectrices) et les vitesses sont excessives. Le principe d'aménagement est à l'opposé du principe de la zone partagée.

Notons la saleté et le manque d'entretien des différents tronçons.

Lieux d'échange actuels et potentiels

Le bas du quartier est plus riche en termes de lieux de rencontres. En effet, au sein du périmètre, les lieux d'échange les plus fréquentés (par les habitants ou un public extérieur) sont la place Saint-Josse, divers coins de rue et cafés le long de la chaussée de Louvain et de la rue Verbist.

Le piétonnier qui avait été testé chaussée de Louvain, entre la place Madou et la place Saint-Josse, permettait de dégager des lieux de rencontre, mais ce sont des espaces entachés par des nuisances nocturnes dues à la présence et à la mauvaise gestion des boîtes de nuits (Claridge et Mirano).

Le potentiel de pôles de convivialité des rues des Deux Eglises et de la rue Willems n'est actuellement pas ou plus exploité.

Dans le haut du quartier, seul le square Delhayé fait office de lieu de rencontre, mais seulement pour les tranches d'âges les plus basses de la population.

En bordure du périmètre, la place Madou est un lieu très fréquenté mais « en coup de vent », par les utilisateurs de la station de métro et/ou les travailleurs des bureaux des environs mais on constate que ces derniers ne descendent pratiquement jamais vers la place Saint-Josse ; La petite Ceinture agissant comme une réelle barrière, on ne constate quasiment aucun échange avec les bureaux situés de l'autre côté.

Intérieurs d'îlot

Moins d'un tiers des intérieurs d'îlots est 'de bonne qualité' (NB : un intérieur d'îlot est considéré comme étant de bonne qualité lorsque plus du 1/3 de sa surface est végétalisée).

Cela va de pair avec une forte occupation du sol (due à la présence d'annexes, entrepôts, ateliers, etc.) et une importante imperméabilisation du sol (taux d'imperméabilité de plus de 89% du territoire, hors voiries).

Des opérations de verdurisation / végétalisation améliorant le caractère des intérieurs d'îlots et la vue vers ceux-ci depuis l'espace public seraient les bienvenues.

De même, l'usage des intérieurs d'îlots devrait être optimisé (utilisation des annexes, limitation de la minéralisation du sol et l'entreposage, éventuel potentiel de création de jardins collectifs et/ou jardins potagers).

Le quartier autour du square Delhayé possède plus d'intérieurs d'îlot de qualité, qui s'explique par des îlots plus larges, plus orthogonaux et moins exploités en annexes et dépôts.

Eclairage public

Dans la plupart des rues, l’éclairage public a été rénové récemment. Les sources lumineuses ont été changées et sont qualitatives, de couleur blanche avec un bon rendu de couleurs (IRC) et lumière chaude, sans être trop puissantes.

Il reste quelques rues éclairées par des sources au sodium haute pression non corrigées qui ont le défaut de donner une lumière jaunâtre avec mauvais IRC, notamment la rue des Deux églises où deux niveaux d’éclairage coexistent dans le bas de la rue (éclairage haut ponctuel plus blanc).

La géométrie de lumière de ce nouvel éclairage, placé en quinconce à une hauteur de environ 7 m est moins convaincante, les luminaires sont souvent des mâts de section très fine, qui ont été préférés à des consoles en façade. Certains luminaires trop près des fenêtres des maisons projettent de l’éclairage vers l’intérieur des logements.

L’éclairage de la rue Jottrand est particulier, des petits mâts lumineux placés dans la berme centrale. Ceux-ci ont une présence marquante qui relève d’une volonté paysagère, malheureusement ce matériel n’est pas en ordre de fonctionnement, une partie est en panne.

Des luminaires spécifiques ont été placés près du square Delhaye vers l’avenue Jottrand (plaques de LED’s) dont un est en panne.

Dégradations/saletés

Des dépôts clandestins et actes de vandalisme apparaissent régulièrement sur l’ensemble du périmètre. Ainsi un dépôt se forme quotidiennement devant les commerces de la chaussée de Louvain, ce qui obstrue le trottoir et ne permet pas un passage piéton aisé. Plusieurs dépôts sont recensés également aux abords du HBM rue du Vallon/rue Marie-Thérèse. Les graffitis sont également fort présents sur les façades des bâtiments. A noter les bâtiments récemment rénovés rue de la Cible et le parapet de l’ancienne gare qui en sont les principales victimes.

L’aspect dégradé du bâti participe lui aussi à la dégradation du cadre de vie (voir 4. Logement – Etat du bâti).

6.3. Patrimoine

Le périmètre d’étude abrite un patrimoine d’une grande richesse et varié.

Les diverses fonctions urbaines y sont en effet illustrées par quelques témoins significatifs, voir des biens exceptionnels. A côté de beaux hôtels de maîtres néo-classiques et maisons bourgeoises éclectiques de grande qualité, le quartier se distingue par plusieurs témoins intéressants de la vie nocturne, dont 3 anciens cinémas – Mirano, Marignan et Century – et un cabaret – le Claridge, par l’ancienne gare de Saint-Josse, de même que quelques éléments de l’architecture religieuse et scolaire, dont l’ancienne école des Sœurs de Ste-Julienne, rue Scailquin, ainsi que de l’architecture commerciale – la Maison Hayoit, chaussée de Louvain – et du patrimoine industriel – l’ancienne brasserie Aerts et des entrepôts – du côté du chemin de fer.

Notons aussi un immeuble hospitalier et ses annexes, quasiment à l’abandon aujourd’hui et menacés par un projet de construction d’hôtel.

Il s’agit de l’ancienne clinique du Docteur Verhoogen située rue Marie-Thérèse 98-102, œuvre de l’architecte spécialisé dans les équipements médicaux, Jean-Baptiste Dewin. Le bâtiment principal, daté de 1907, est d’allure classique tandis que le bâtiment annexe situé au n°98 et construit en 1920, présente une esthétique Art Déco très proche de celle de Dewin et de ses élèves.

On compte 7 biens protégés dans ou aux abords immédiats du périmètre :

- 8-19 square Armand Steurs/ 214 rue du Moulin : ensemble de maisons et maisons de rapport - style : Eclectisme, 1902-1904 - façades et toitures classées comme ensemble (04/03/1999)
- square Armand Steurs : site - arch. : Eug. Dhucque, 1932 - sculpt. : La Source : Julien Dillens ; Les Carriers, Guillaume Charlier - Classé comme site (17/06/1993)
- 38 chaussée de Louvain : ancien cinéma Mirano - style : Modernisme, 1942 et 1951 - arch : R. Ajoux - inscrit comme monument sur la liste de sauvegarde en totalité (27/03/1997)
- 33 chaussée de Louvain : ancien cinéma Marignan, 1957-59 - arch. : G. Rousseau et A. Meuleman - façade inscrite comme monument sur la liste de sauvegarde (27/03/1997)
- 99 chaussée de Louvain/ place Saint-Josse/ rue Saint-Josse 62 : église Saint-Josse - style : Néo-baroque, 1865 -1891 - arch. : J.-F. Vander Rit et J.-J. Van Ysendyck - classée comme monument en totalité (04/06/2009)
- 195 chaussée de Louvain : ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode - style : Néo-Renaissance flamande, 1884 - arch. : V. Maillet et H. Joniaux - façades et toitures classée comme monument (26/09/1996)
- 22, 24, 26, 28 rue du Vallon : 4 maisons - style : Art nouveau, 1903 - arch. : L. Sneyers - façade à rue et toiture des maisons classées comme monument (14/04/1994)

D’autres bâtiments exceptionnels compris dans le périmètre mériteraient d’être valorisés par une mesure de protection :

- 56 chaussée de Louvain / 35-37 rue du Vallon : immeuble commercial : Maison Hayoit - style : Art Déco, 1927 - arch. : F. Symons et G. Veldeman ;
- 8, 10, 12/ 14, 16 avenue Georges Pêtre : un ensemble de quatre maisons de rapport construites sur les plans de l’architecte Gaston Hayois en 1912 ; ces constructions aux façades éclectiques avec éléments Art nouveau sont précédées de jardinets à front de rue ayant conservé leurs ferronneries d’origine. Par leurs tourelles et logettes, leurs parements très travaillés mêlant les briques polychromes et la pierre, les éléments sculptés, les techniques comme le carrelage, les mosaïques et les ferronneries, leur architecture s’apparente à celle de plusieurs immeubles du quartier des squares voisin.

De nombreux immeubles sont repris à l’Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, parmi lesquels plusieurs maisons / ensembles de maisons éclectiques concentrées le long des avenues Georges Pêtre et Jottrand et des maisons d’alignements néoclassiques sur les îlots proches du Quartier Léopold.

Certains îlots composés d’alignements à l’architecture plus modeste, n’en présentent pas moins une cohérence stylistique qui mériterait



Vue d’un tronçon de la chaussée de Louvain (versant Est du Maelbeek)



Ensemble éclectique, 8-16 avenue Georges Petre, 1912



Ancienne clinique rue Marie-Thérèse 98-102



Maison Hayoit, 35/37 chaussée de Louvain/ rue du Vallon, 1927



Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode, 1884

d’être mise en valeur par une rénovation appropriée et respectueuse. C’est le cas notamment du tronçon de la chaussée de Louvain situé sur le versant Est du Maelbeek.

La carte ‘Patrimoine architectural’ reprend les monuments classés situés dans et à proximité du périmètre et leur zone de protection, les biens relevant du patrimoine industriel et les biens inscrits à l’Inventaire du patrimoine architectural.

En outre, elle reprend les immeubles ou ensembles d’immeubles non répertoriés mais présentant des qualités patrimoniales selon 3 catégories : intéressants, remarquables ou exceptionnels.

6.4 Synthèse

Faible offre des espaces verts et des aires de jeux qui pousse les habitants à s’exiler hors du périmètre.

Faible offre de lieux de rencontres conviviaux et adaptés à tous.

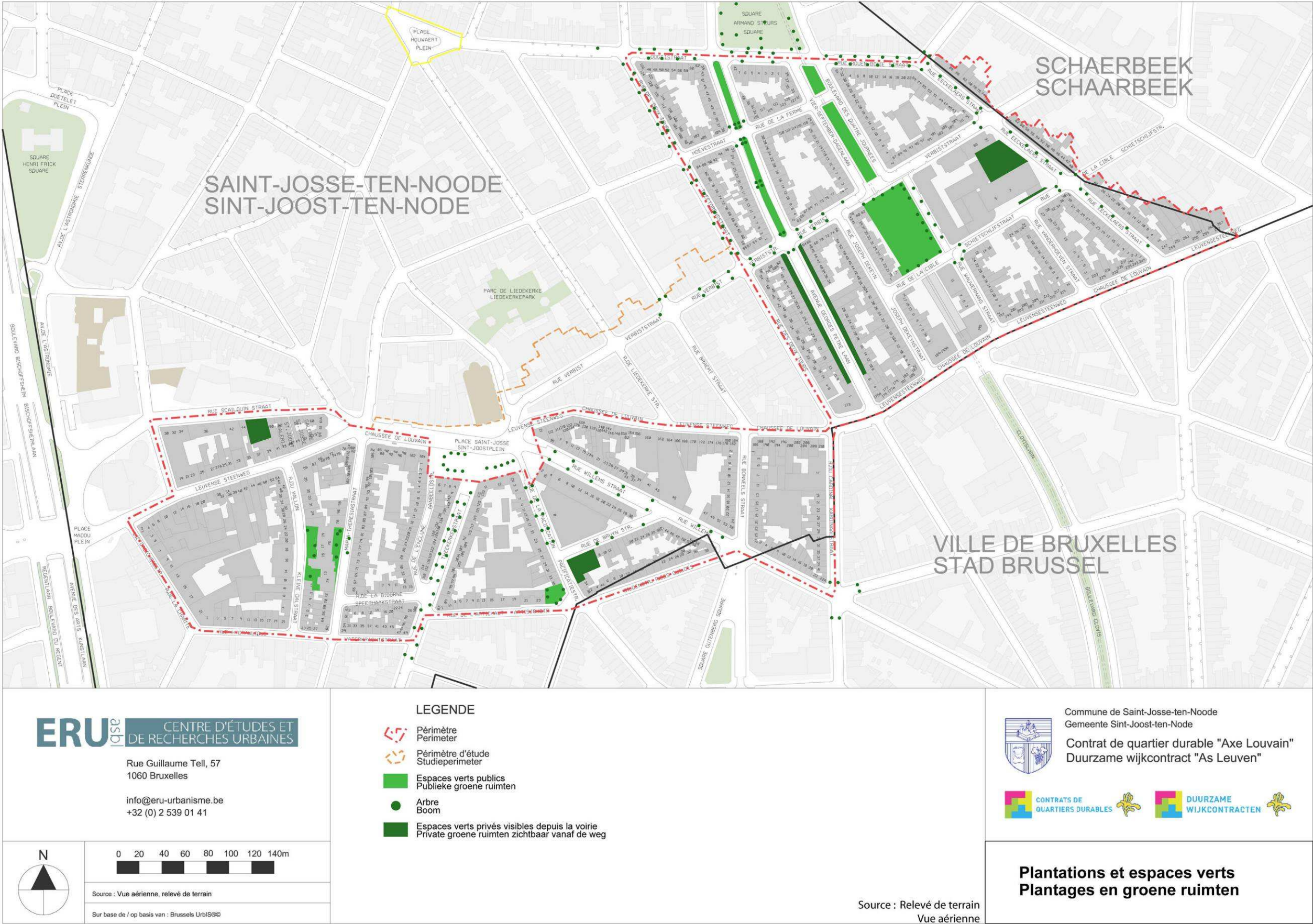
Faible qualité des intérieurs d’îlots et disparité de qualité d’îlots entre le bas et le haut du quartier. Certains intérieurs d’îlots connaissent une sur-occupation liée à la présence de **nombreuses annexes**, ateliers, etc.

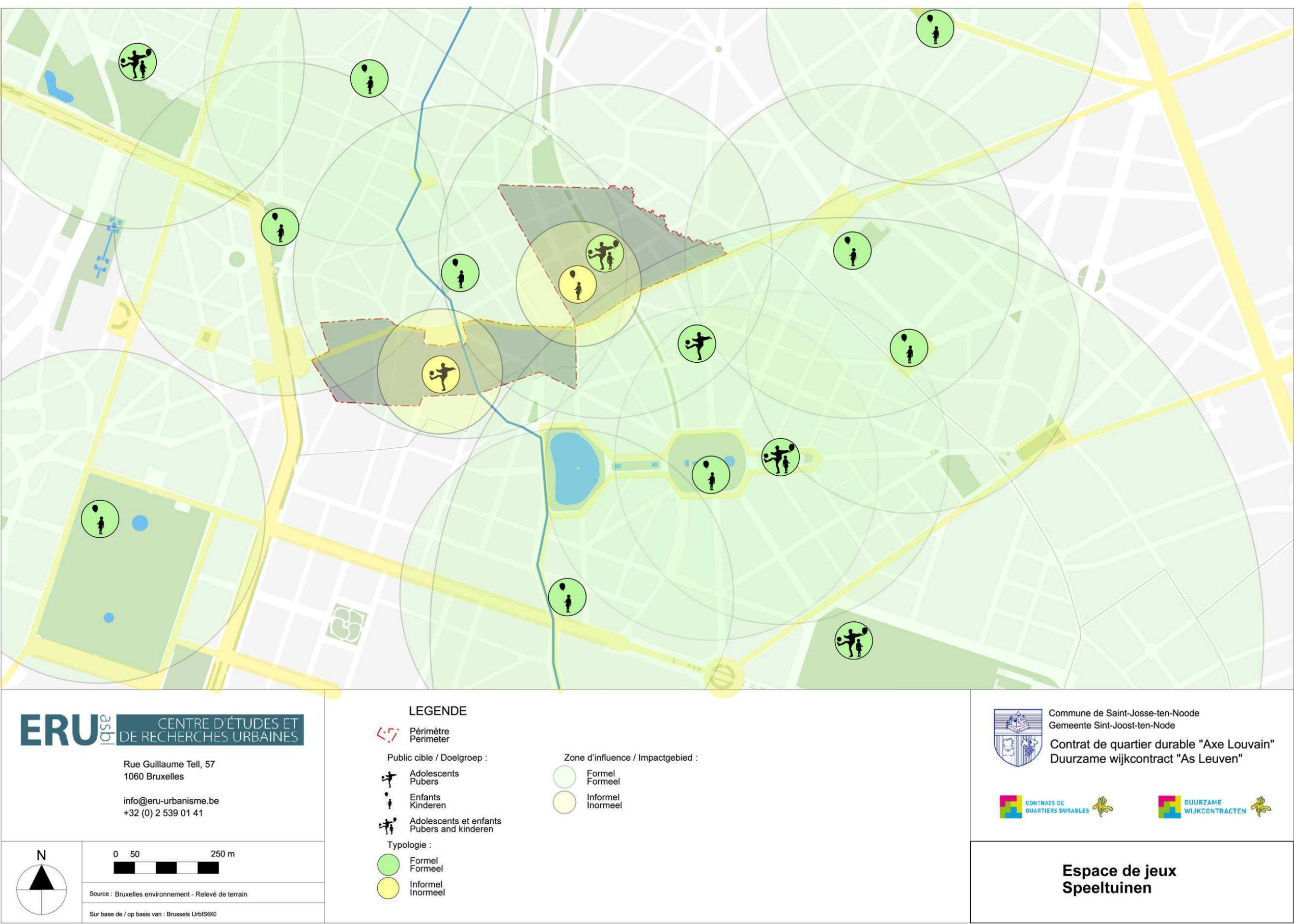
Bonne qualité d’éclairage public en général, avec néanmoins certaines rues à améliorer.

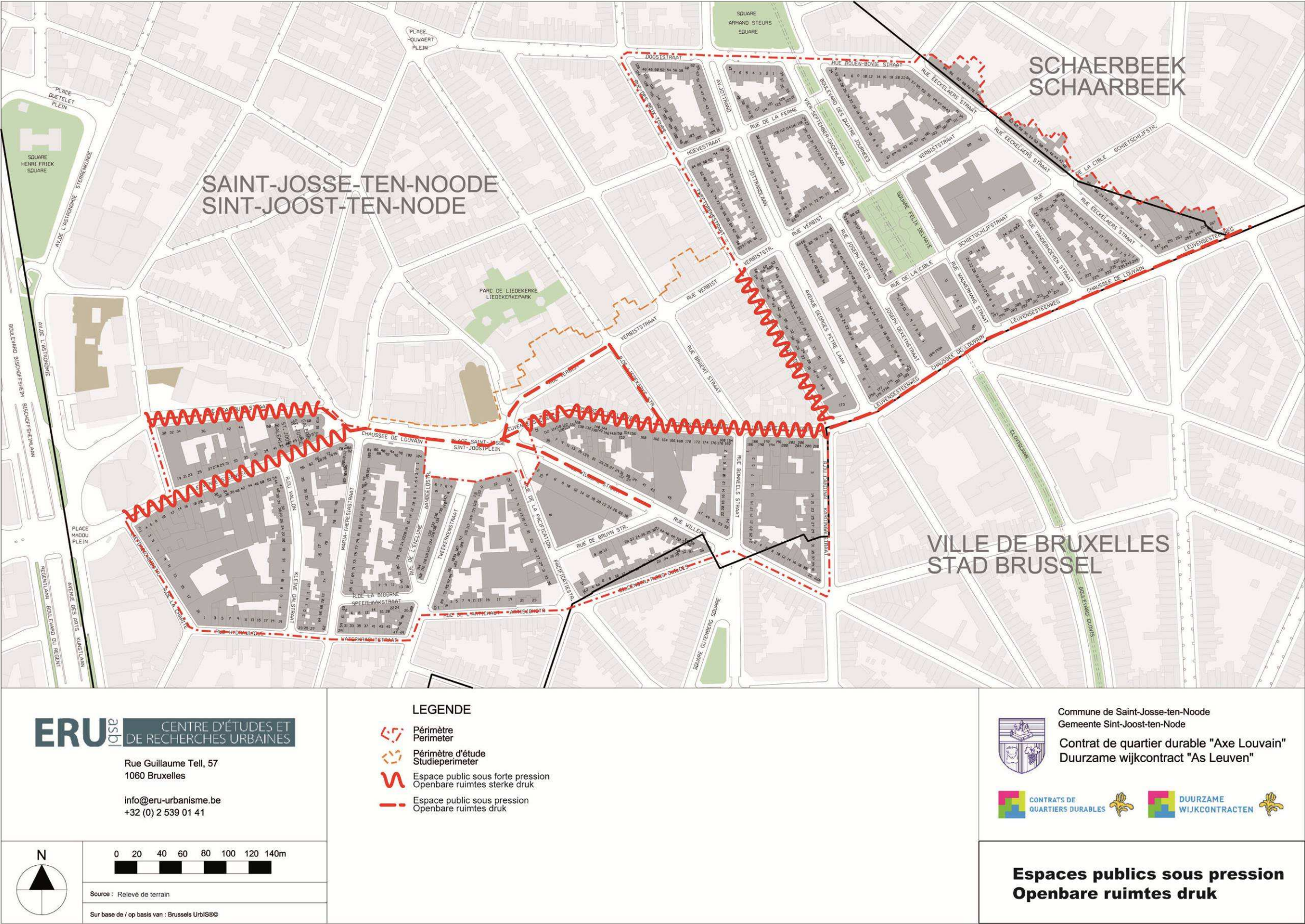
Problèmes de dégradations et de saleté ambiante (des voiries ou des façades des bâtiments) qui diminuent la qualité du cadre de vie.

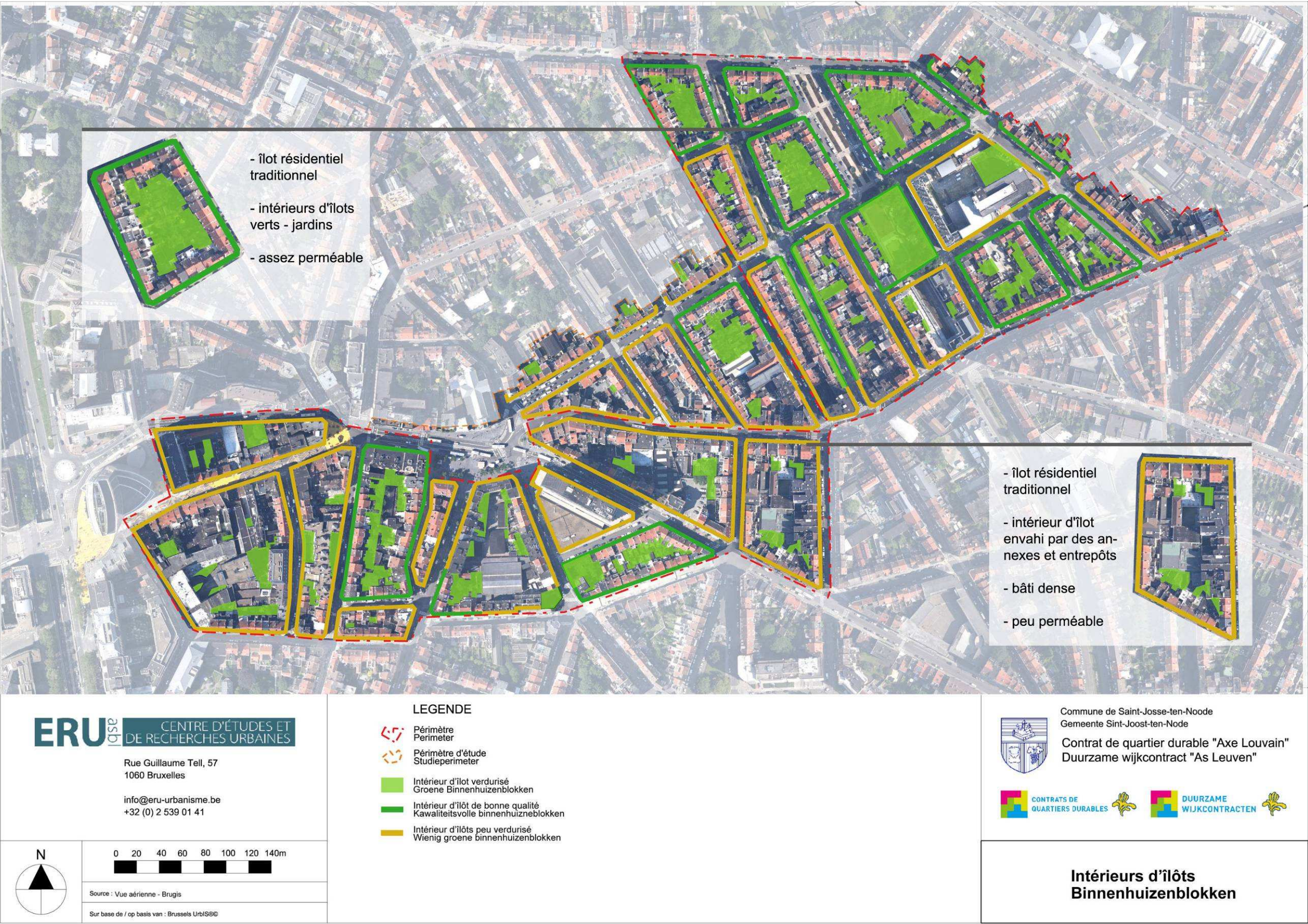


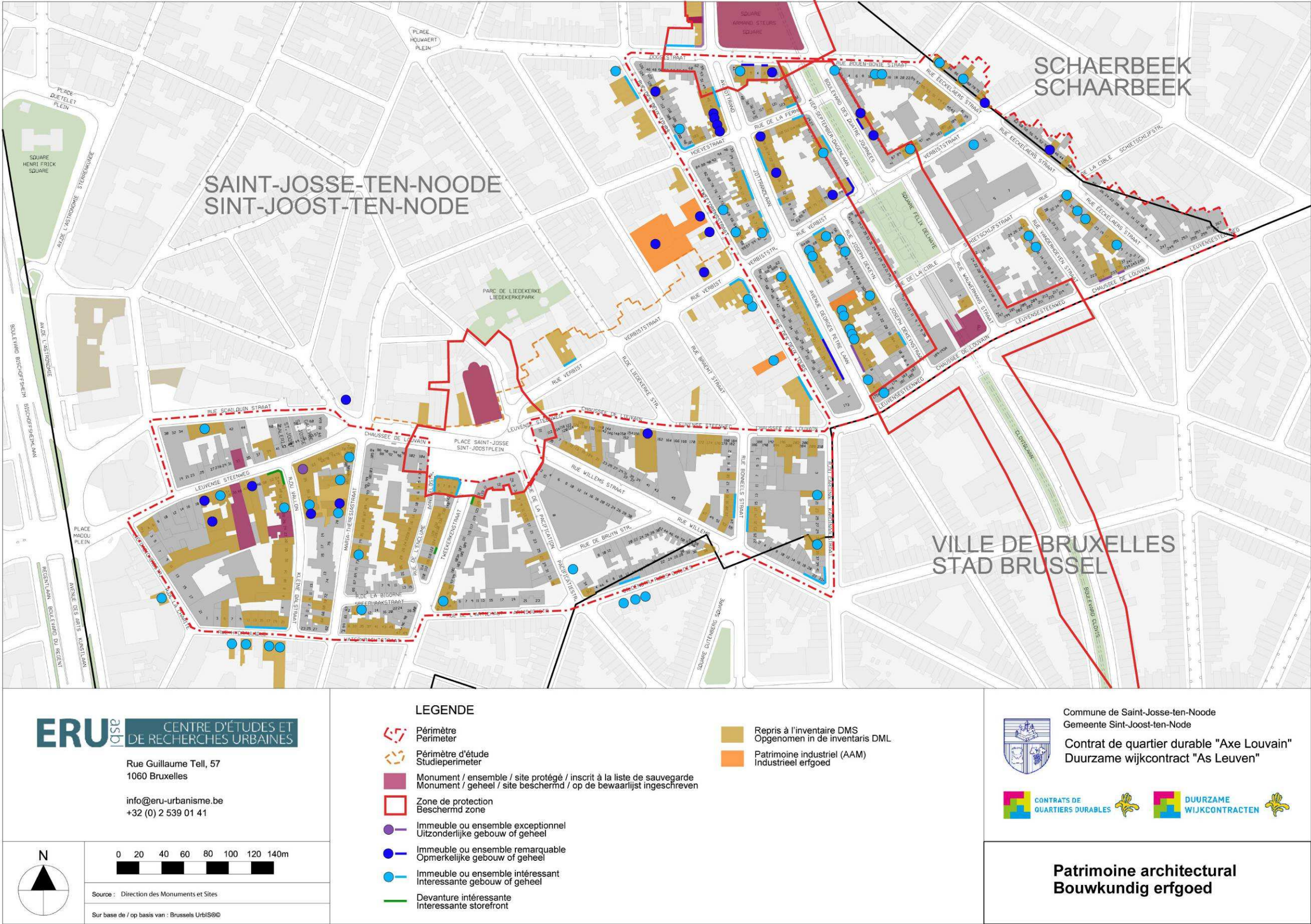
Ancien cinéma Mirano, 38 chaussée de Louvain, 1942 et 1951











7. POPULATION

7.1 Profil statistique

Densité

Avec une moyenne de 30.000 hab/km² en 2010, le quartier « Saint-Josse Centre » présente une densité de population de 4 fois et demi supérieure à la moyenne régionale (6.700). C'est le **2ème quartier le plus dense de toute la Région bruxelloise**.

La densité moyenne du quartier est supérieure à la densité moyenne communale (estimée à 23.000hab / km²²). Cette différence s'explique notamment du fait que les quartiers les plus anciens sont plus densément habités que les autres, comme le souligne l'étude du « Projet de Ville ».

Il est à noter que la densité du bâti est plus importante dans la partie Sud-Ouest – la plus ancienne – du périmètre du Contrat de quartier (elle représente env. 83% de la superficie des îlots) que dans sa partie Nord-Est (66%), impliquant une densité de population plus grande de ce côté-là.

Cette densité y est renforcée par la présence de plusieurs vastes immeubles à appartements (immeubles de l'HBM, rue du Vallon, immeubles rue Scailquin et place Saint-Josse)

Après une augmentation annuelle constante (+/- 400 hab/ km²) depuis 2001, on observe une plus forte augmentation de la densité de population du quartier ces dernières années, avec environ 1.200 hab/km² en plus par an entre 2008 et 2010.

(Source : monitoring des quartiers)

Croissance

Avec le 2è taux de natalité le plus élevé en Région bruxelloise et l'arrivée de nombreux étrangers sur son territoire, la commune de Saint-Josse connaît la croissance de population de loin **la plus importante de la Région**. En 2012, elle comptait 27.134 habitants, soit 23 % d'habitants en plus en dix ans.

Prévisions de croissance :

Pour 2010-2015:

- toutes les tranches d'âge connaissent une croissance qui, à l'exception de celle des <3 ans, reste plus élevée que la moyenne régionale ;
- la croissance des enfants entre 6 et 11 est la plus significative (+15,96%), suivie de très près par celle des 18 à 64 ans (+15,21%) ;
- on observe une évolution largement supérieure à la moyenne régionale pour les 18 à 64 ans, ainsi que pour les 65 ans et plus.

Pour 2015-2020 :

- une diminution significative de croissance des enfants en très bas âge (chiffres non communiqués pour les 3-5 ans) ;
- des diminutions de croissance plus ou moins significatives sont prévues pour la plupart des tranches d'âge, à l'exception des adolescents entre 12 et 17 ans.

La croissance des différentes tranches d'âge maintient néanmoins **un pourcentage plus élevé que la moyenne régionale**

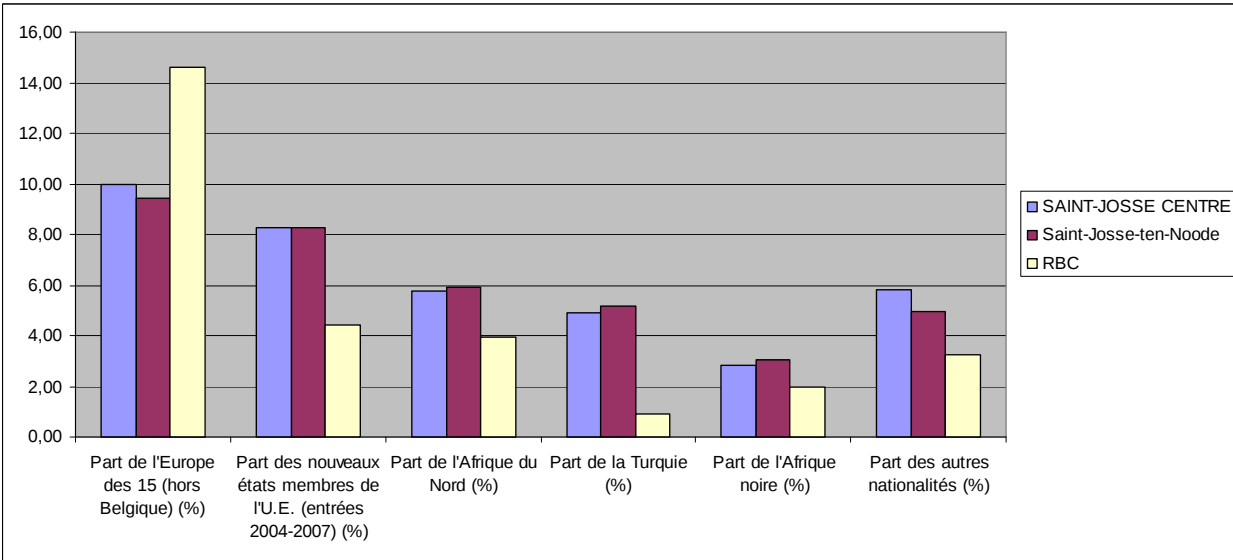
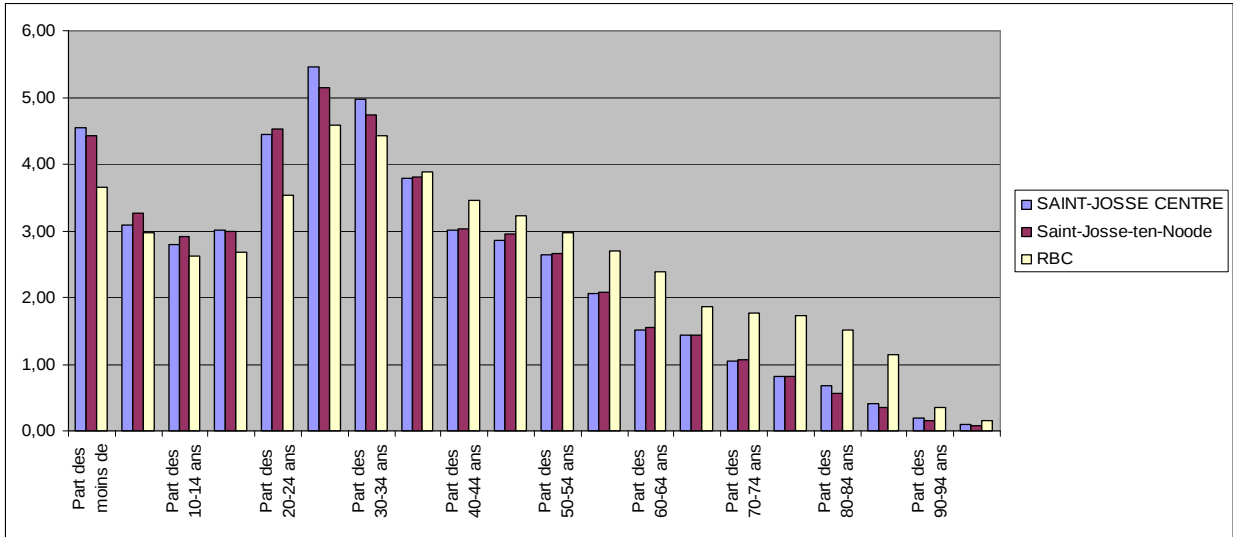
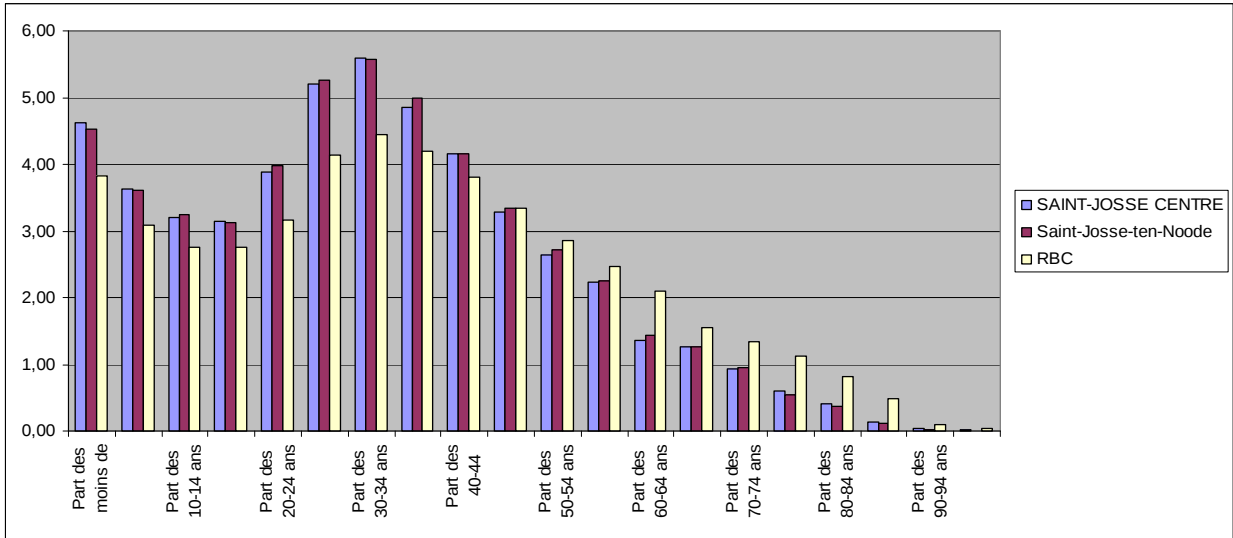
→ Prévisions pour 2020 : 32.590 habitants

Notons la volonté de la commune de résoudre les problèmes liés aux logements, et la politique de radiation qu'elle mène depuis 2 ans afin d'offrir aux populations installées aujourd'hui un logement mieux adapté à la taille de leur ménage, salubre, et à des prix abordables.

Age et sexe

- commune la plus jeune sur les 19 communes de la Région ;
- moyenne d'âge du quartier = 33 ans (1 an de plus que quartier Brabant et chaussée de Haecht) ; celle de la Région est de près de 38 ans ;
- part des moins de 30 ans représente 47% du quartier (et de la commune) ; celle des moins de 17 ans représente 25% ;
- à l'inverse de la situation régionale, la population masculine domine dans le quartier avec 51,15%.

² Densité moyenne communale en 2012 : 23.700 hab : km² ; densité moyenne régional en 2012 : 7.000 hab/ km²



En 2012, Saint-Josse accueillait 37% d'étrangers sur son territoire, soit une moyenne nettement supérieure à la moyenne régionale (30,2). Ce pourcentage est légèrement supérieur (38%) dans le quartier Saint-Josse Centre.³ Cette proportion continue de progresser chaque année.

A l'inverse de la tendance régionale, la proportion d'étrangers hors Union européenne est dominante sur le territoire communal et sur le quartier, à commencer par les communautés originaires d'Afrique du Nord et de Turquie.

Par ailleurs, parmi les ressortissants de l'Union européenne, on trouve une proportion de ceux des nouveaux états membres assez proche de celle des anciens, contrairement à la tendance régionale, où elle est nettement inférieure. Ce qui traduit une présence assez significative de personnes originaires des pays de l'Est.

Composition des ménages

La taille moyenne des ménages du quartier – 2,18 personnes – relevée en 2009, est supérieure à la moyenne régionale (2,09). Inférieure à celle des quartiers Brabant et de la chaussée de Haecht (2,5), elle est restée stable depuis plusieurs années.

Selon les derniers relevés datant de 2007, la commune affiche dans l'ensemble une proportion de 50% de personnes isolées. Ce qui implique que les ménages restants comptent relativement beaucoup de personnes, et par conséquent de familles nombreuses. Au sein de la commune, Saint-Josse Centre affiche le plus grand taux de personnes seules (+ de 50% des ménages), avec une dominante masculine, et une plus faible proportion de familles nombreuses.

Les statistiques de 2007, indiquent par ailleurs une évolution du nombre de familles monoparentales (12,8%) supérieure à la moyenne régionale, mais quasi identique à la moyenne communale.

7.3 Déplacements

Selon les relevés de 2006, le bilan migratoire du quartier est faible (-1,73%) et son taux de mobilité élevé (79%, pour une moyenne régionale de 64,19).

La commune continue d'attirer un nombre très élevé d'étrangers qui viennent s'installer sur son territoire (situation à proximité d'une gare, rapprochement familial, bonne structure d'accueil...).

On constate par ailleurs un nombre important de personnes quittant la commune pour s'installer dans d'autres communes bruxelloises. L'étude « Projet de Ville » a mis en évidence un nombre impressionnant de personnes entrées / sorties de la commune en 2007, équivalant à 25% de la population. Ces chiffres contribuent à donner de la commune une image de « commune de transit ».

³ Ces chiffres ne tiennent pas compte du nombre d'étrangers et leurs enfants ayant acquis la nationalité belge.

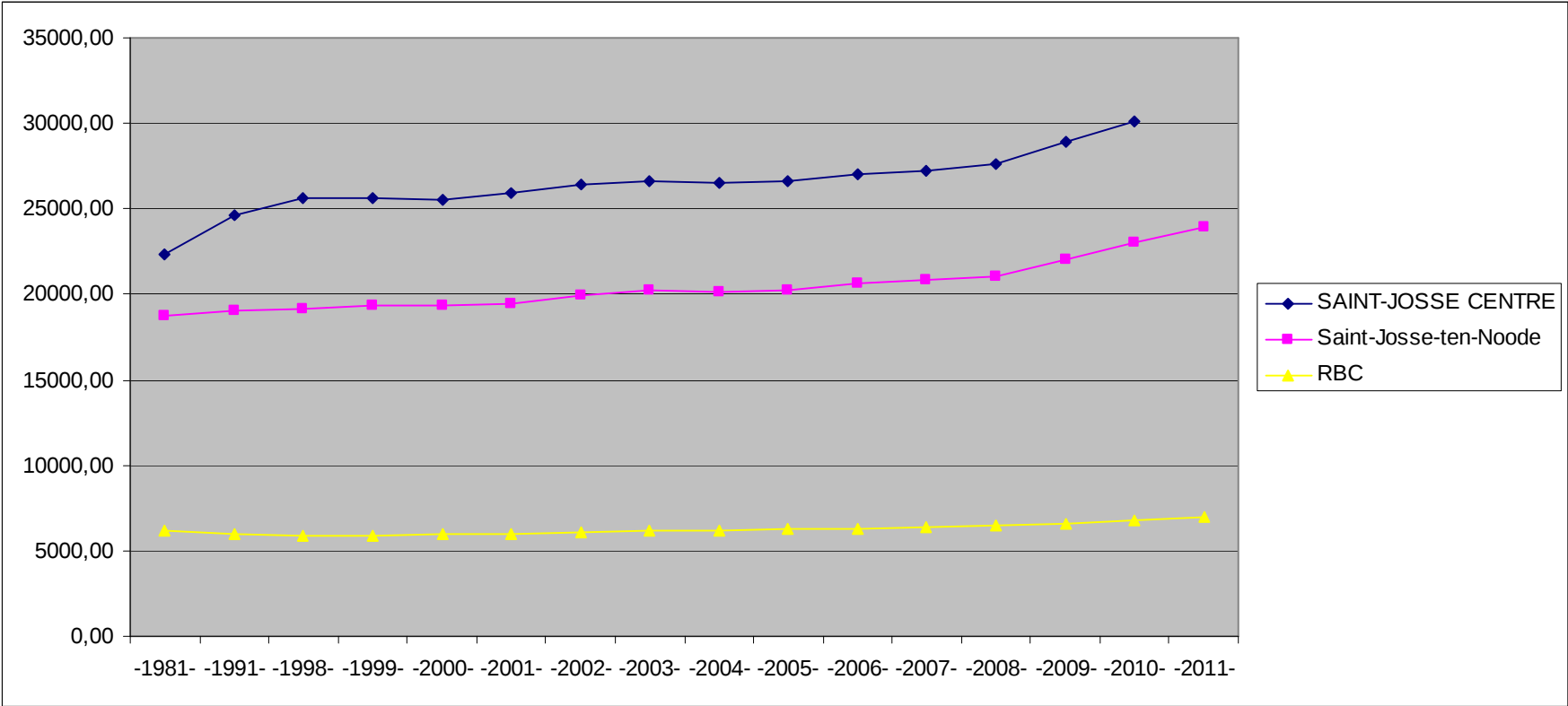
7.4 Synthèse

L'analyse de la population de ce quartier permet de dégager plusieurs caractéristiques spécifiques :

- une des plus fortes densités de population de la Région et du pays; un peu plus importante dans la partie la plus ancienne (S-O) du quartier, plus densément bâtie ;
- la population la plus jeune au sein de la Région bruxelloise ; marquée par une dominante masculine ;
- une population composée de nombreuses personnes isolées, mais également de beaucoup de familles nombreuses et marquée par une proportion plus importante d'hommes que de femmes ;
- des prévisions d'augmentation de croissance significative, pour la plupart des tranches d'âge, y compris de la population âgée, entre 2010 et 2015 et plus restreinte, en particulier chez les enfants en très bas âge, entre 2015 et 2020 ;
- un quartier idéalement situé servant de transit pour de nombreuses personnes ;
- des revenus par habitant et l'indice de richesse les plus bas de la Région ;
- une présence très importante d'étrangers, dominés par des ressortissants d'Afrique du Nord et de Turquie et, parmi les autres communautés, d'un nombre significatif de ressortissants des pays de l'Est intégrés à l'UE.

Au vu des spécificités de ce quartier et de l'évolution pressentie de sa population, il y aurait lieu de :

- améliorer la qualité des logements existants et aménager ceux qui sont inoccupés, à la fois pour diminuer partiellement les problèmes de saturation et éviter ceux de « marchands de sommeil » qui menacent le quartier ;
- identifier les emplacements disponibles en vue d'y installer des équipements collectifs pour les jeunes (scolaires, artistiques, sportifs, garderies, espaces récréatifs, etc. vivement souhaités par les habitants) ;
- développer des services et structures permettant de diminuer les flux de population en transit ;
- développer des projets sociaux à destination des familles, des personnes isolées, de même que des initiatives collectives destinées à réduire les coûts pour les personnes en difficulté financière.



Densité de population : 30.000 hab./km² - 4.5x la moyenne régionale

8. EMPLOI

8.1. Population active

La commune de Saint-Josse est caractérisée par une **population au profil socio-économique défavorisé**, avec des revenus imposables très inférieurs à la moyenne bruxelloise.

Les personnes et ménages ayant un revenu faible ou un revenu de remplacement (allocations, pensions, etc.) dépassent largement la part des ménages ayant un revenu médian.

On notera aussi que le **taux d’activité de 64,11%** (2009 – monitoring des quartiers) est inférieur à la moyenne régionale, tout genre confondu. Il est toutefois particulièrement marqué chez les femmes issues de l’immigration, avec une décroissance chez les jeunes filles.

La force de travail est composée essentiellement d’employés du secteur privé ou public, mais avec tout de même, une sur-représentation d’ouvriers par rapport à la moyenne bruxelloise.

Cette commune accueille une population précarisée assez conséquente, et ne possédant peu ou pas de revenus, ou des allocations et des aides (revenus d’intégration sociale, allocations de remplacement, chômage, CPAS, ...). La proportion de la population vivant de ces seuls revenus d’intégration et autres allocations est extrêmement élevée pour toutes les tranches d’âge dans la commune. Ce phénomène est lié aux prix de l’immobilier assez faible de la commune favorisant l’arrivée d’immigrés (et/ou de sans papiers) et trouvant ici des offres correspondant à leurs moyens (très faibles). Cela participe également au phénomène de commune dite de « transit », car une part de la population est de passage avant de migrer vers de meilleures conditions (autres communes bruxelloises, et ailleurs), et on aperçoit un renouvellement constant d’arrivées d’ouvriers et de travailleurs non-Belges et peu qualifiés.

Le taux de la population active occupée est de 42,27% (2009-monitoring) dont 80,94% sont des salariés.

8.2. Revenus

La commune de Saint-Josse relève du « croissant pauvre » de la Région bruxelloise. Celui-ci regroupe les communes de première couronne situées au Nord et à l’Ouest.

Parmi ces communes, Saint-Josse est celle dont les indices sont les moins favorables. Le revenu (net imposable) par habitant s’élève à la moitié de la moyenne nationale.

Le revenu moyen par habitant* de la commune, reste le plus bas de toutes les communes bruxelloises et très inférieur à la moyenne régionale.

Les données connues pour la commune et la Région montrent que le revenu moyen par habitant est en régression constante depuis 2008. Pour 2010, il s’élève à 7.850 € à Saint-Josse, tandis qu’à Watermael-Boitsfort, qui connaît le revenu le plus élevé, il est de 17.870 € (la moyenne bruxelloise étant 12.590€).

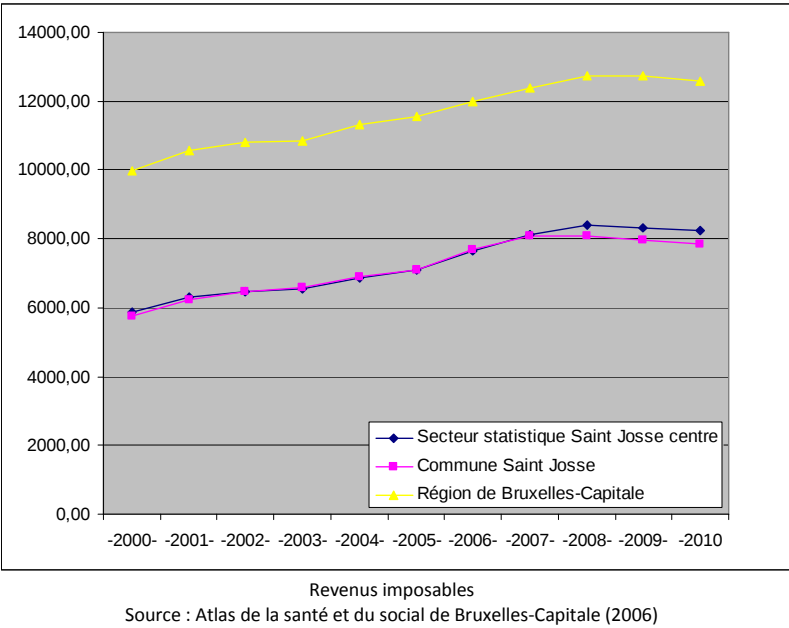
Les derniers chiffres connus pour les différents quartiers de la commune (2010), montrent un revenu moyen légèrement plus élevé pour Saint-Josse Centre (8233,60 €) que pour les autres quartiers de la commune (Brabant = 7.309,15 € et chaussée de Haecht =7.738,14 €).

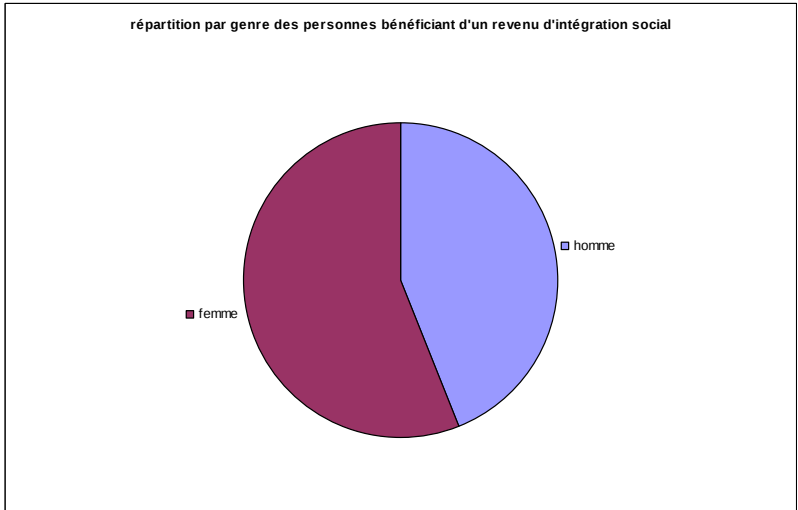
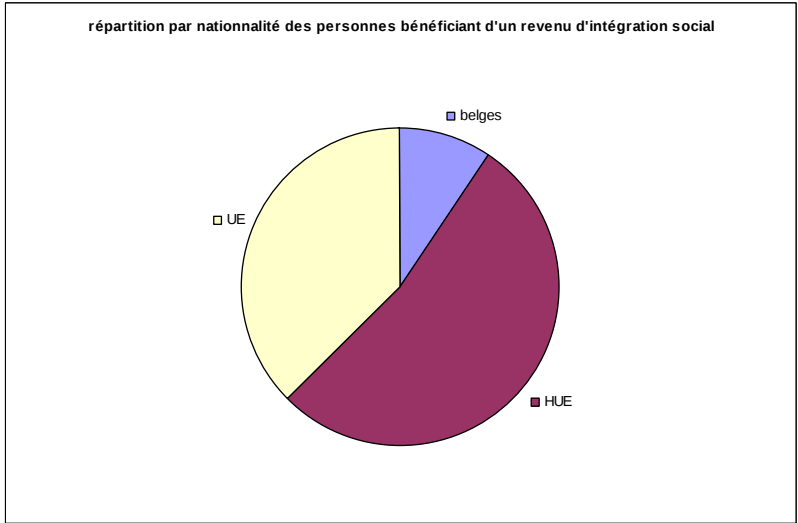
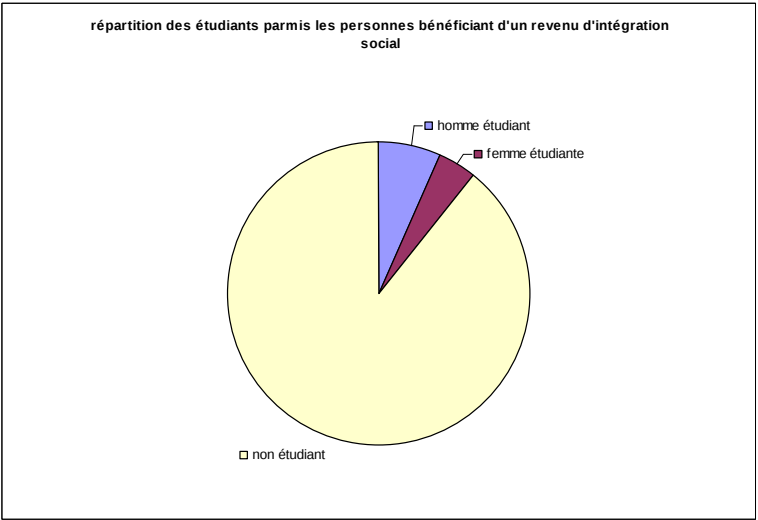
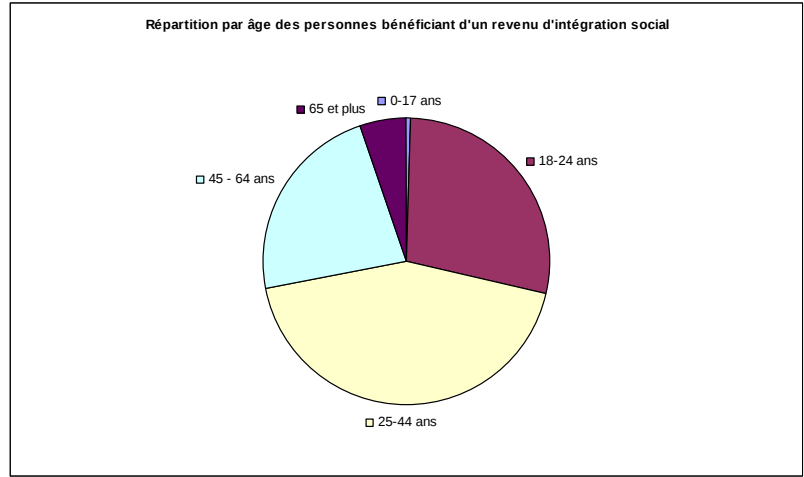
En 2005, la part des revenus du chômage y était deux fois plus élevée que dans la moyenne de la Région.

28,0% de la population active et 27,0% des jeunes vivent d’une allocation de remplacement à Saint-Josse. La proportion de la population qui vit d’un revenu du CPAS ou d’une allocation de remplacement y est beaucoup plus forte que l’ensemble de la Région. 29,9% des personnes âgées bénéficient d’une garantie de revenu, d’une allocation d’invalidité ou d’un revenu d’intégration sociale ou équivalent. (sources - janvier 2008, ONEM, SPF Sécurité Sociale, Office National des pensions)

On constate :

- la part de personnes assistées très importante et en augmentation ;
- différents types de revenus (salaires, chômage, pensions, indépendants...) ;
- la part des allocations pour maladie et invalidité : 5,2%, ce qui est élevé et dû entre autre à la précarisation de la population ;
- le peu de bénéficiaires de pension 14% (en effet, commune plutôt jeune d’un point de vue démographique).





Revenus d'intégration sociale :

La part des 18-64 ans actifs bénéficiant de ce revenu d'intégration sociale (RIS) s'élève à 7,16% à St-Josse. Cela représente une proportion deux fois plus grande que la moyenne régionale de 3.73%.

Voir graphique ci-dessous à gauche pour les proportions en fonction des classes d'âge, des genres et des nationalités.

L'indice de richesse, au niveau de la commune, reflète la situation analogue à celle du revenu moyen par habitant.

Source : SPP Sécurité sociale - 2012

Secteurs d'activités

Les principaux secteurs d'activité de la commune pour les emplois salariés sont **les secteurs de la finance et des assurances (42,6%), l'administration publique (23%)**, suivi de loin par les services de santé humaine et action sociale (6,3%), administratifs et de soutien 6,1% et le secteur de l'hébergement et la restauration (4,1%). *(source – 31/12/2010 – ONSS et Observatoire bruxellois de l'Emploi).*

Le nombre d'établissements sur la commune est de 724, avec une nette distinction dans la taille des établissements dont la grande majorité est de petite taille (entre 1 et 49 personnes) avec 91,9%. De même, il ressort clairement que la plupart des établissements ont des activités dans le secteur privé (90,1%) plutôt que dans le secteur public (9,9%).

Ces établissements sont principalement tournés vers le commerce de gros et de détail (16%), la restauration (10,6%), les activités financières et d'assurance (6,5%) et autres services.

Au niveau de l'emploi indépendant, la commune compte 2.102 indépendants, dont la majeure partie sont des hommes (1634 hommes contre 468 femmes) et actifs essentiellement dans l'industrie et l'artisanat (34,2% contre 25,1% pour la Région), le commerce (39,7% contre 32,9% pour la Région), suivi des professions libérales mais qui restent nettement moins représentés que sur l'ensemble de la région.

8.3 Niveau d’instruction

Type d’enseignement suivi

Source INS / enquête socio économique générale

Source : Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

Le retard scolaire apparaît dès la première année de l’enseignement secondaire et est plus important de manière générale dans les villes. En Région de Bruxelles-Capitale, 47% des élèves en 1ère année de secondaire sont en retard scolaire avec une tendance plus forte chez les garçons que chez les filles (respectivement 50% et 44%). Ce qu’il convient de remarquer est l’inégalité frappante au sein même de la Région, entre les différentes communes. En 2007, la commune de Saint-Josse affichait des pourcentages bien supérieurs en terme de retards scolaires que celle de Woluwe Saint-Pierre par exemple avec respectivement 64,5% des garçons et 58,8% des filles (donc plus de la moitié) pour 21,6% des garçons et 16% des filles.

Encore une fois, ce chiffre important peut en partie s’expliquer par la présence plus considérable d’une population issue de l’immigration.

Les retards scolaires engendrent quant à eux les décrochages scolaires. En 2001, les **jeunes ne poursuivant plus d’études et n’ayant pas de diplôme du secondaire supérieur** étaient proportionnellement **plus nombreux** dans la commune (58,1 % des 18-24 ans non- étudiants) que dans les 19 communes réunies (47,7 %) *IGEAT- enquête socio-économique de 2001*.

On constate aussi qu’une plus grande partie se tourne vers les filières techniques et professionnelles comparé aux autres communes bruxelloises.

8.4 Qualité des emplois

Le taux de stabilité de l’emploi dans la commune est en-dessous de la moyenne bruxelloise avec 79,8%.

Part des détenteurs d’un contrat à durée indéterminée

- Source : Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

Statut professionnel

- Source : Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

Tableau 17 : Nombre d'élèves dans l'enseignement obligatoire à Saint-Josse-Ten-Noode et en Région bruxelloise, début 2008.				
		Au lieu de résidence		
		Saint-Josse-Ten-Noode		Région bruxelloise
Niveau	Filière	Nombre	% dans niveau	% dans niveau
Primaire	Primaire	2 121	94,1	94,8
	Primaire spécialisé	133	5,9	5,2
	Primaire total	2 254	100,0	100,0
Secondaire 1	Secondaire	694	100,0	100,0
Secondaire 2	Général	253	35,3	51,2
	Technique	185	25,8	24,5
	Professionnel	279	38,9	24,3
	Total	717	100,0	100,0
Secondaire 3	Général	153	29,0	45,9
	Technique	187	35,4	30,9
	Professionnel	188	35,6	23,2
	Total	528	100,0	100,0
Secondaire spécialisé	Secondaire spécialisé	97	100,0	100,0
Secondaire 4	Professionnel	17	100,0	100,0
Nombre total d'élèves		4 307	-	-

Sources : Communauté française, Vlaamse Gemeenschap, Calculs : IGEAT-ULB

8.5 Demandeurs d’emplois

Taux de chômage

Le quartier, tout comme l’ensemble de la commune, connaît un taux de chômage très important. En 2012, avec 3.940 demandeurs d’emploi inoccupés, il s’élevait à 29,9 %, pour une moyenne régionale de 20,4%. C’est le taux le plus important de la Région Bruxelloise.

Il concerne davantage des hommes, peu qualifiés, issus de l’immigration hors UE.

L’étude « Projet de ville » pointe 2 raisons principales de cette situation : la connaissance insuffisante des langues nationales et la fracture numérique.

Les parents de familles monoparentales sont également plus concernés.

Source : Actiris

Nombre des demandeurs d’emploi inoccupés (DEI) – Moyenne annuelle 2012 – Actiris et Observatoire bruxellois de l’emploi

Hommes : 2245 ce qui représente 3,9% de la population de l’ensemble de la Région.

Femmes : 1695 ce qui représente 3,3% de la population de l’ensemble de la Région.

Caractéristiques des demandeurs d’emplois innocupés – Moyenne annuelle 2012 – Actiris et Observatoire bruxellois de l’emploi

On constatera par exemple la proportion de chômeurs hommes 57% (légèrement supérieure à la moyenne de la Région de 52.9%) qui est supérieure à la proportion des femmes 43% (légèrement inférieure à la moyenne de la Région de 47,1%).

Le taux de chômage chez les jeunes de moins de 25 ans est plus ou moins équivalent à celui de la Région (respectivement 14,6% et 13,7%), mais on notera surtout qu’il est nettement inférieur au taux des 25 – 49 ans (67,2%), classe d’âge où le chômage est le plus important tout en restant dans la moyenne bruxelloise.

Un des critères le plus frappant est la part importante de demandeurs d’emplois innocupés ayant un **niveau d’études faible : 78,7%**. Ce taux nettement supérieur à celui de la Région (66,8%) est un facteur déterminant et évocateur du manque de qualifications de la population à la recherche d’emploi.

En effet, les principales barrières rencontrées à l’embauche par les demandeurs d’emplois innocupés sont le manque de qualifications, la discrimination ethnique, le non-bilinguisme ou la méconnaissance de la deuxième langue nationale (facteur principal en RBC), etc. De plus, Bruxelles est une ville tournée principalement vers le secteur tertiaire (services), proposant une offre pour des emplois hautement qualifiés.

Comme déjà évoqué, une grande partie de la population de Saint-Josse est issue de l’immigration. Avec 1/3 des demandeurs d’emplois innocupés de nationalité étrangère, ils cumulent les d’obstacles pour décrocher un emploi (langues, expérience, qualifications, mais aussi accès à l’information et aux réseaux sociaux). Les difficultés rencontrées s’expriment à travers ce taux si élevé.

Source : Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale

Evolution du taux de chômage

Tableau

	2000	2002	2005	2008	2009	2010	2011	2012
St-Josse	30	32,4	32,3	27,8	29,0	30,3	30,1	29,9
RBC	16,9	17,6	20,1	18,7	19,4	20,4	20,2	20,4

Taux de chômage chez les jeunes

Le taux de chômage pour les jeunes de <25 ans est de 37,4% en 2012 contre 31,2% pour la Région.

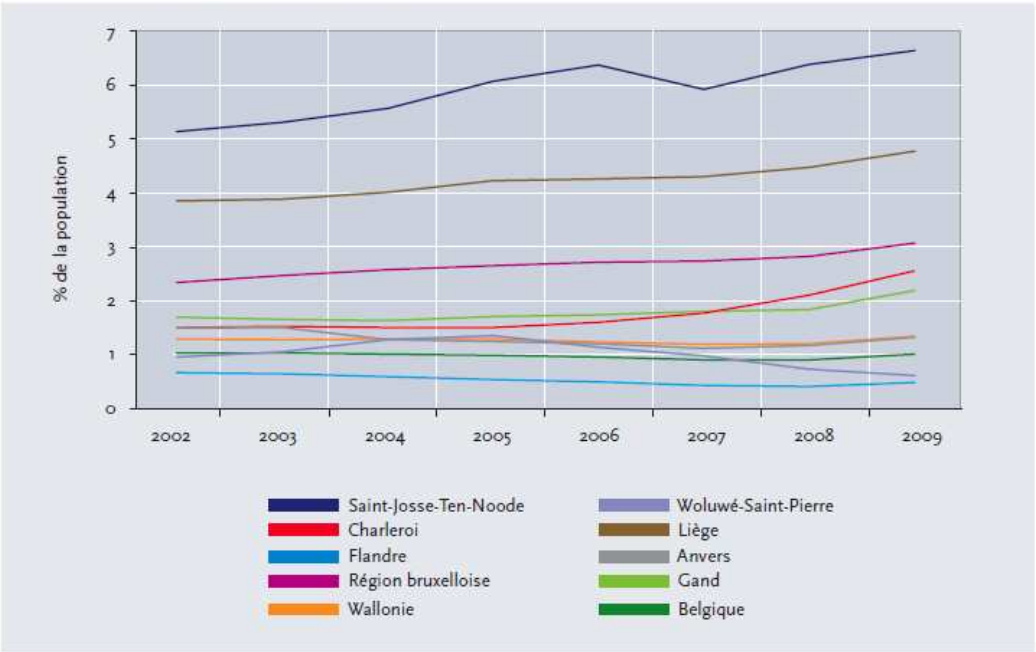
Tableau – Actiris et observatoire de l’emploi

Total de DEI	Genre		<25 ans	25-49 ans	>50 ans	Durée d’inactivité > 1 an	Niveau d’études		
	H	F					Faible	Moyen	Elevé
3.940	2.245	1.695	576	2.649	714	2.469	3.099	568	273
107.854	57.038	50.816	14.761	72.584	20.509	67.288	72.002	21.897	13955

Source : Monitoring des quartiers

Aide du CPAS

GRAPHIQUE 24 : Évolution de la proportion de bénéficiaires du revenu d’intégration social et équivalent, par lieu de résidence, décembre 2002-2009



Source : SPP Intégration sociale : données au 02/08/2010, Registre national 2003-2008

8.6. Initiatives et projets locaux d'aide à l'emploi (à compléter)**La Mission locale**

C'est une antenne d'Actiris implantée dans différents quartiers et dont le rôle premier est l'aide à la recherche active d'emploi. Leurs missions incluent l'information du chercheur d'emploi et l'élaboration d'un projet professionnel, la rédaction de CV, l'orientation vers des activités de formation, la préparation à l'entretien et l'accompagnement après embauche. Leur rôle est essentiellement celui de communication et d'information pour les chercheurs d'emploi dans un périmètre géographique, avec des actions de mise à l'emploi tel que le guichet mobile de promotion de l'emploi « Ça roule pour l'emploi ! ».

Ce guichet mis en place lors du contrat de quartier Liedekerke a rencontré un succès auprès des jeunes demandeurs d'emploi. Dans un premier temps, le guichet-mobile se déplace et va vers les jeunes. Une fois que ceux-ci ont franchis le cap d'y rentrer, ils sont plus favorables à continuer les démarches de recherche active d'emploi et de tenir leurs rendez-vous (même si ailleurs).

Autre actions : recrutement et formation dans le cadre de Programmes de Transition Professionnelle (PTP) : pour le STIC (Service de travaux d'intérêts collectifs) : comprenant un secteur « rénovation bâtiments » et un secteur « espaces verts et publics ».

ALE

Antenne Actiris**CPAS (articles 60/61)****Interface3 (fracture numérique – femmes)****Bruxelles propreté : formation « école de propreté »****Espace Public Numérique (EPN) Sapiens (mise à disposition de matériel et formations)**

(voir Formeville et Vitar 2)

8.7. Synthèse

Saint-Josse est la commune la plus pauvre du pays.

Le revenu moyen par habitant de la commune, reste le plus bas de toutes les communes bruxelloises et très inférieur à la moyenne régionale.

La part de la population active est nettement inférieure à la moyenne de la Région Bruxelloise.

Le taux de chômage est un des plus importants de la Région Bruxelloise avec près de 30% de la population au chômage et touche majoritairement la classe d'âge 25-44 ans.

La part des habitants bénéficiant de revenus d'intégration sociale et d'aides financières est très élevée.

Il y a environ 3.940 demandeurs d'emploi inoccupés au sein de la commune.

Près de 79% de ces demandeurs d'emplois inoccupés, ont un niveau d'études faible.

09. INFRASTRUCTURE SOCIO-ÉCONOMIQUE

9.1. INFRASTRUCTURE – COMMERCES

9.1.1 Pôles

Le périmètre est marqué par un axe commerçant d’importance régionale formé par la chaussée de Louvain, qui relie la place Madou à la place Dailly.

La chaussée de Louvain, avec la place Madou, la place Saint-Josse et les rues qui convergent à cette dernière (rue Verbist, rue Willems, rue des Deux Eglises), constituent un noyau commercial reconnu comme « pôle secondaire » (après l’hypercentre composé de la rue Neuve, rue des Frippiers, av. Louise, etc.) dans l’Observatoire du Commerce régional, avec une moyenne de 245 commerces et services.

9.1.2 Profils commerciaux et attractivité

Au sein de ce noyau, nous pouvons distinguer 5 axes commerciaux ayant une typologie commerciale propre et identifiable. Ces cinq sous-quartiers correspondent aux périmètres suivants :

- Louvain 1 – tronçon entre la place Madou et la place Saint-Josse – et Madou ;
- Place Saint-Josse ;
- Louvain 2 – tronçon entre la place Saint-Josse et la rue des Deux Tours – et la rue Verbist ;
- La rue des Deux Eglises et la rue Willems ;
- Louvain 3 – tronçon depuis la rue des Deux Tours vers la place Dailly.

Louvain 1^{er} tronçon et Madou

Depuis les années 80, la principale force commerçante de ce tronçon de la chaussée de Louvain, était générée par la déclinaison de magasins DOD, qui proposent des fins de série de grandes marques pour tous (enfants-hommes-femmes) et qui a constitué le véritable moteur du noyau commercial mais qui semble s’essouffler. Cela en raison d’une dispersion des magasins DOD dans d’autres noyaux commerciaux bruxellois. Depuis la place Madou, point d’entrée du quartier, on relève un nombre important de commerces à bas prix (et de faible qualité) qui se sont installés dans le sillage de DOD. Cet ensemble forme un axe commerçant d’importance régionale mais où la perte d’attractivité d’une clientèle régionale se ressent. Les commerces de ce sous-quartier sont axés principalement autour de la mode, de la restauration et de la vie nocturne, notamment par la présence de plusieurs boîtes de nuit (Mirano, Claridge, ...) qui génèrent également une attractivité régionale nocturne.

Du côté de la place Madou, l’offre commerciale est cependant plus orientée vers l’alimentation avec notamment une offre horeca dite « de transit » du à la fréquentation d’un public d’occupants de bureaux (tour Madou, etc.) et liée à une clientèle de passage (arrêt de métro).

On notera aussi la récurrence d’étages vides, ou utilisés pour le stock des magasins, ainsi que l’état général du bâti assez dégradé sur ce tronçon.

Au vu de son influence et de son impact sur ce tronçon, DOD y reste un acteur incontournable. Une collaboration avec cet acteur pour la

revitalisation de cet axe pourrait s’avérer utile, notamment car l’activité commercialisée a vidé les étages de leurs résidents.

Par ailleurs, la circulation automobile dense (voitures, bus et camions avec arrêts fréquents en double file pour le déchargement) freine la tendance à la déambulation, la flânerie, etc.

Place Saint-Josse

La place Saint-Josse est parsemée de commerces (et de services) de qualité moyenne. La vitalité commerciale y est satisfaisante, mais pâtit de l’absence d’attractivité régionale. La clientèle des commerces est en effet très locale, ce qui s’explique notamment par la typologie des commerces (alimentation, restauration, cafés, etc.). En effet, elle accueille les deux seuls supermarchés du quartier ainsi qu’une multitude de banques. La place récemment réaménagée, est un espace semi-piéton où terrasses (un peu pauvres) et marché hebdomadaire rassemblent la population locale dans une atmosphère de multiculturalité.

Louvain 2^{ème} tronçon et rue Verbist

Composé majoritairement de petits commerces de proximité et de type variés, cet axe commercial bénéficie d’une vitalité assez satisfaisante. La clientèle locale jouit d’une diversité commerciale généreuse. En revanche, la qualité de l’image commerciale y est très faible (devantures dégradées, enseignes peu qualitatives, état général du bâti,...).

On notera que les commerces/commerçants, ainsi que la clientèle qui les fréquente sont majoritairement d’origines étrangères. Ce constat permet de mettre en rapport la dynamique d’attraction entre clients et commerçants culturellement proche, ce qui participe sans doute grandement à la vitalité commerciale de ces axes.

La difficulté de la revalorisation réside dans le manque d’influence et de prise sur la dynamique commerciale par un acteur ou un organisme externe. Il s’agit en effet principalement de petits commerces n’ayant pas les moyens de faire des investissements pour l’amélioration de leur image et qui n’en ressentent pas forcément la nécessité. Des initiatives de rénovation (avec primes généreuses) ont été lancées par Atrium, mais sans grand succès.





Les causes de cet échec seraient liées, selon Atrium, au manque d'intérêt des commerçants, à la lourdeur administrative ou encore à des difficultés de communication.

D'autres points peuvent être soulignés tels que la problématique de l'encombrement de l'espace public (trottoirs et voiries) par les étalages ou par les déchets surabondants (générés par l'activité commerciale). Cela crée une voie peu agréable à emprunter à cause du passage (surtout en poussette), de la saleté, des odeurs dégagées par les poubelles, etc...

Rue des Deux Eglises et rue Willems

La rue des Deux Eglises et la rue Willems prolongent le tronçon commercial de la place Saint-Josse respectivement vers le Quartier Léopold d'une part et vers le quartier des Squares (Marie-Louise, Ambiorix, etc.) d'autre part. Ces rues sont des axes inter-quartiers qui bénéficient d'un potentiel considérable pour lier les quartiers et attirer une clientèle plus variée. Cette connectivité mériterait d'être renforcée afin d'augmenter la vitalité commerciale en perte et l'animation-interaction avec la place Saint-Josse.

Si la rue des Deux Eglises a un profil commercial orienté vers l'horeca dû à sa proximité avec le Quartier Européen et la zone administrative de la petite ceinture, on remarquera à l'inverse l'absence de profil commercial de la rue Willems. Cependant, une perte de vitalité commerciale menace ces deux axes et peut se constater par les nombreuses faillites de restaurants dans la rue des Deux Eglises. Cette fragilité trouve aussi son origine en partie dans le plan de mobilité de la rue Willems, où le nombre de commerces de qualité a diminué depuis sa mise en sens unique et le déplacement de l'arrêt de bus. De plus, cette rue bénéficie d'une visibilité moins grande depuis la place Saint-Josse que la rue des Deux Eglises dans laquelle le marché se prolonge.

On notera également la qualité architecturale et esthétique du bas de la rue des Deux Eglises.

Louvain 3

Le tronçon de la chaussée de Louvain menant vers la place Dailly, commun avec la Ville de Bruxelles (rive Sud), et faisant la connexion avec Schaerbeek est une zone à typologie commerciale non définie. Dans le bas de ce tronçon, nous trouvons des magasins de type seconde main et magasins de nuits, en plus mauvais état encore que dans le restant de la chaussée. Plus on monte vers la place Dailly, plus les commerces sont spécialisés (literie, cuisines, électroménagers, garages, alimentation hongroise, etc.). Les surfaces commerciales y sont également plus grandes.

Une faible vitalité commerciale a pour effet d'engendrer des transformations fréquentes de commerces en logements (vitrines du rez-de-chaussée), ou des cellules inoccupées, du côté de la rue des Deux Tours. Progressivement vers la place Dailly, le cadre n'est que peu propice à favoriser l'attractivité commerciale : élargissement de la chaussée, circulation automobile importante et bruyante, voire oppressante, congestion au niveau des carrefours, manque de places de parking, etc. Vu la spécificité des commerces, la clientèle est plutôt connaisseuse de leur offre commerciale (car à la recherche d'un article spécifique) et aura tendance à aller droit au but, sans flâner de magasin en magasin.

9.1.3 Complémentarité

Le quartier a une réelle vocation commerçante exprimée par un faible taux d'inoccupation des cellules commerciales : moins de 10%.

Au niveau du quartier dans son ensemble, on constate une offre commerciale importante pour les catégories suivantes (source: Atrium):

- Alimentation
- Mode
- Beauté, santé et bien-être
- Services
- Restauration

Et une offre moindre pour les catégories suivantes :

- Culture et multimédia
- Décoration et maison
- Loisirs
- Hôtel et hébergement
- Vie nocturne.

Cependant, un nombre trop important de commerces identiques et situés les uns à côté des autres engendre une concurrence inutile entre ceux-ci. Par ailleurs, certaines catégories de commerces font défaut dans le quartier tels que des supermarchés où l'on peut trouver de tout à prix abordables (Colruyt, Aldi,...), des merceries, des « wasserettes », des snack-bars de qualité, des cinémas de quartier (anciennement quartier réputé pour ses cinémas), des cafés culturels, etc.

Il n'y a, par ailleurs, pas de bars « sympas », à l'exception de la courte expérience du « Thé au Harem » (situé sur la chaussée de Louvain), pouvant attirer les gens de l'extérieur ou les nombreux employés de bureaux dans le quartier, pour un verre après le boulot par exemple. De même, les jeunes du quartier n'ont que peu de choix pour des sorties à caractère social.

On notera également l'inadéquation des surfaces commerciales proposées ou disponibles. En effet, d'une part, des grands projets immobiliers neufs d'affectation mixtes (logements et rez commerciaux) offrent des espaces peu adaptés à la population existante : les loyers sont trop onéreux, les espaces trop petits ou trop spécialisés. D'autre part, la galerie commerçante existante de l'immeuble « Pacific » est peu exploitée en tant que telle, car elle est entourée d'une forte présence commerciale alentours et avec vitrines sur rue. D'une part, deux enseignes (Delhaize et le Casino) occupent la majeure partie de la galerie, tout en lui tournant le dos pour s'ouvrir du côté de la rue. D'autre part, plusieurs cellules sont occupées par une association de quartier, détournant du coup la vocation commerciale de celles-ci. La galerie pourrait dès lors faire l'objet d'une orientation plus spécifique.

Des commerces type « aubettes » sont parfois présentes sur la place Saint-Josse, le long de la chaussée, et sont exclusivement tournées vers celle-ci. Ces petites structures (ayant un petit succès auprès des habitants) pourraient devenir permanentes et intégrées à la place pour structurer cette dernière et y ajouter de l'animation.

9.1.4 Atrium

L’antenne Atrium Saint-Josse est située directement dans le périmètre, rue des Deux Eglises.

En 2007, Atrium Saint-Josse a bénéficié d’un appel à projet pour réaliser une étude de positionnement pour le quartier Madou. L’étude « Schéma prospectif des quartiers commerçants » s’est concrétisée par l’élaboration d’une plaquette de présentation.

Atrium a également développé un projet de rénovation dans le cadre du CDQ Liedekerke pour les commerces de la rue Verbist et des rues transversales, mais sans grands résultats (voir raisons évoquées au point Louvain 2 et rue Verbist).

9.1.5 Vitalité commerciale et mutation

La vitalité commerciale du quartier est satisfaisante, car en tant que « pôle secondaire », le quartier jouit de la proximité immédiate des noyaux de « l’hypercentre » et des pôles majeurs du centre-ville (selon l’Observatoire). On constate de plus un renouvellement des commerces du côté de la place Saint-Josse, avec des commerces de qualité, ce qui marque l’intérêt commercial et le potentiel que ce quartier offre (ex. : Glacier Capoue). ***

Il sera toutefois préférable de rester vigilant par rapport à l’augmentation qualitative des commerces générée par une gentrification du quartier (et/ou génératrice d’une gentrification), afin de ne pas exclure une partie de la population locale (n’ayant pas les moyens de fréquenter ces commerces/établissements...).

9.1.6 Accès

Le noyau bénéficie d’une très bonne desserte en transport en commun (11 lignes de bus – 1 ligne de métro), ainsi que d’une offre insuffisante (déjà pour les riverains) en places de parking de surface et de places de parking à couvert (540 places) par rapport au flux de visiteurs d’environ 13.000/jour et (à titre de comparaison, les noyaux de l’hypercentre accueillent, rue Neuve quelques 50.400 visiteurs/jour ; rue des Frippiers, environ 28.500 visiteurs/jour, l’avenue Louise-goulet, un petit 20.000 visiteurs/jour). Chiffres Atrium + BECI

L’accessibilité piétonne depuis les quartiers-pôles voisins est très aisée et rapide en temps : en quelques minutes, on rejoint le quartier Congrès, le quartier Européen, ou encore le Botanique, la place Rogier et la gare du Nord.

Néanmoins, les expériences de shopping et de flânerie tout le long de la chaussée de Louvain seraient améliorées et encouragées par un élargissement des espaces dédiés aux piétons, afin d’offrir une plus grande sécurité, un plus grand confort et une fluidité de passage plus grande. L’expérience dans le haut de la chaussée de Louvain (Louvain 1) (Walking Madou) qui s’est déroulé pendant 11,5 mois a été commentée. Selon Atrium, ce projet aurait généré une augmentation du nombre de passants de 150 visiteurs supplémentaires/jour, ce qui est déjà une petite amélioration pour les commerces, le chiffre global ayant diminué

de 20% entre 2009 et 2011 (de 12.958 à 10.170 visiteurs/jour). Parallèlement à cela, une étude lancée par Atrium également, a montré la hausse de la fréquentation des axes rue Neuve et rue des Frippiers (hausse de 28,2% pour cette dernière) suite à leur réaménagement en piétonnier et apportant dès lors la preuve tangible que les rénovations urbaines et la promotion du commerce vont de pair (à certaines conditions).

En nuancant ces informations, le quartier et ses commerces pourraient jouir de la mise en place de divers facteurs tels qu’un parcours piéton cohérent, l’installation de locomotives et d’un contrôle social.

9.1.6 Etals et publicités

De manière générale, l’expression commerciale est chaotique, agressive et confuse. Les passants sont assaillis d’enseignes, de néons, de publicités (même placardées sur les façades). Les vitrines, étals et enseignes présentent actuellement peu de qualité et d’harmonie. On note également, d’une part, un manque de cohérence et d’attrait, avec parfois une surabondance d’enseignes (criardes, ...) ou une absence de cohérence entre l’enseigne (de l’ancien commerce) et le commerce (occupant actuel des lieux). D’autre part, certaines vitrines sont parfois de qualité mais fortement dégradées et mériteraient simplement une remise en état.

De plus, on constate que les vitrines sont peu mises en valeur : présence d’étagères qui bloquent la vue, empilement de boîtes et de cartons,...

Une amélioration est cependant visible au niveau de la place Madou avec des commerces de meilleure qualité, mais qui se dégrade au fur et à mesure que l’on redescend dans la chaussée de Louvain. De même, l’arrière des commerces de la chaussée de Louvain, situés rue Scailquin sont très mal entretenus et créent un aspect peu attractif de côté-là également.

La présence de nombreux étages vides (voir 4. Logement) ou servant à entreposer le stock des commerces, ainsi que l’état dégradé des immeubles participent également à l’aspect peu attractif des axes commerçants et nuit à l’attractivité globale du quartier.

9.1.7 Marchés

Un marché hebdomadaire prend place le jeudi matin sur la place Saint-Josse avec une extension dans la rue des Deux Eglises et rassemble une trentaine de commerçants. Malgré son succès, on peut déplorer le manque d’offre en produits frais.

9.1.8 Synthèse

Louvain 1/Madou: pôle en perte de vitesse, étages vides, bâti dégradé, pression

Place Saint-Josse: horeca et clientèle locale, manque d’animation

Louvain 2/Verbist: clientèle locale, image commerciale, petits commerçants indépendants (manque de moyens), pression

Deux Eglises/Willems: connectivité non valorisée, perte de vitalité et manque de visibilité

Louvain 3: typologie non définie, cellules inoccupées, pression

Constats généraux: concurrence inutile et manques, not."bars sympas", galerie Pacific non animée, parcours piétonnier non agréable, expression commerciale chaotique



9.2. INFRASTRUCTURE – EQUIPEMENTS

9.2.1 Culture

Dans le périmètre est situé la Jazz Station et l'on retrouve aussi à proximité le théâtre Le public. Ces deux équipements à programmation spécifique drainent un public venant de l'ensemble de la Région et sont relativement peu fréquentés par les habitants du quartier (pas nécessairement attirés par le programme, mais aussi pour des raisons de prix).

Une salle de spectacle communale (Péristyle) est située au 1er étage des locaux de la Nouvelle école, place Saint-Josse.

D'autres acteurs culturels sont aussi présents dans la zone d'étude ou dans ses abords immédiats : deux compagnies de théâtre, le Brocoli et la Compagnie des Nouveaux disparus, créent des spectacles, l'un appelés à se produire dans différentes salles, l'autre sous chapiteau. Tous deux ont pour ambition de créer des liens entre différentes communautés culturelles et de donner accès à la culture à des publics qu'on ne voit pas (ou peu) dans les lieux culturels. Ils travaillent dans ce cadre avec le secteur associatif.

Dans un rayonnement proche de la zone d'étude, plusieurs équipements fournissent une offre culturelle assez riche, tels que l'académie de musique, l'académie des Beaux-Arts, les bibliothèques communales, francophone et néerlandophone (Bib Joske). Citons également le Centre culturel arabe, qui promeut la culture et la langue arabe (par le biais de spectacles mais aussi des animations, formations, productions) le théâtre de la Vie.

9.2.2 Sports

L'équipement principal est la salle omnisports Guy Cudell située dans le même îlot que la Nouvelle Ecole, qui loue ses espaces à différents clubs sportifs. La salle demande des travaux, notamment d'isolation (cependant, l'imbrication avec les locaux de la Nouvelle Ecole devra être étudiée).

Par ailleurs le vaste hall d'entrée de la salle, situé rue des Deux Eglises, est source de conflit avec certains riverains, dû à son utilisation par des groupes de jeunes (bruits, bagarres).

Deux écoles communales à proximité du périmètre proposent leur locaux en renfort, vu les nombreuses demandes de clubs et étant donné le manque de place : le lycée Guy Cudell et l'école Henri Frick.

Le square Delhaye comprend deux terrains pour les activités sportives extérieures (le 'P'tit Boule'). L'un des deux terrains est inutilisé en raison de son mauvais état.

D'autres salles / activités sportives sont également disponibles, principalement : le Winner's, centre sportif privé (squash, fitness, escalade, aérobic, fréquenté majoritairement par des personnes extérieures au quartier et disposant d'un parking dans un intérieur d'îlot voisin), le centre Rosocha (danse, yoga ...), un centre de fitness privé avenue des Arts.

9.2.3 Social et jeunesse

Un grand nombre d'associations Ten-Noodoises proposent des activités sociales, pédagogiques et créatives, qui s'adressent à différentes catégories de la population.

Une présentation succincte des activités organisées par les associations - en parallèle à leur travail de fond, permet de percevoir la diversité de leurs moyens d'actions. Celles-ci agissent à destination de plusieurs publics-cible :

plusieurs associations proposent des cours de français, néerlandais et anglais pour les publics primo-arrivants, des cours d'alphabétisation, des formations à l'informatique, à la gestion spécifiquement dirigés vers les personnes précarisées et/ou issues de l'immigration.

des associations organisent des permanences sociales, des guichets d'information et d'orientation pour ces mêmes populations, en recherche d'emploi notamment ou de réseaux leur permettant une meilleure intégration.

des associations ont pour public spécifique les enfants et adolescents et proposent des animations et activités extrascolaires (écoles de devoirs, ateliers, stages, sports...).

Le public féminin (jeune et adulte) bénéficie d'actions spécifiques d'associations œuvrant à la place de la femme et à son émancipation.

Le Gemeenschapcentrum Ten Noey situé rue de la Limite a une programmation sociale et culturelle orientée vers les néerlandophones.

Cependant, les associations rencontrées situent en général une demande d'aide qui dépasse leurs moyens et capacités.

Elles mentionnent également des situations qui sortent de leurs champs d'action, pour lesquelles elles sont amenées à jouer un rôle de relais (sans avoir de prise et d'évaluation sur le suivi apporté).

Autre manque évoqué : difficulté de trouver un lieu accessible et au sein du quartier, ayant une image agréable et positive et permettant d'organiser des manifestations – expositions, conférences, buffet, etc. Ce lieu devrait être équipé (tables et chaises flexibles, cuisine, matériel audio) car les associations ne disposent pas toujours de leur propre matériel.

9.2.3 Enseignement

Une école communale maternelle et primaire francophone est située dans le périmètre : 'La Nouvelle Ecole'. L'entrée place Saint-Josse mène aux locaux provisoires situés en intérieur d'îlot (projet de déplacement / reconstruction), jouxtant la salle omnisports.

A proximité directe, se trouve également l'école Henri Frick (maternelle et primaire francophone), le Wijkafdeling (maternelle et primaire néerlandophone) le lycée Guy Cudell (secondaire francophone) et Le petit « Saint-Louis » (enseignement fondamental libre). Ainsi que plusieurs écoles sur le territoire de la Ville de Bruxelles (maternelle et primaire des Eburons, maternelle Adolphe Max, maternelle et primaire Emile Jacqmain, préparatoire Adolphe Max, Athénée Adolphe Max) et sur celui de Schaerbeek.



Salle de sport Guy Cudell

A noter que Saint-Josse est la commune la moins bien équipée de la Région, au regard des besoins de sa population. Le nombre de places manquantes a été évalué, d'après une étude de la Communauté Française, à :

Écoles maternelles : 866 + 670 places d'ici 2015

Écoles primaires 1400 + 990 places d'ici 2015

Écoles secondaires, pour les communes de Saint-Josse, Schaerbeek, Evere : 10.512 + 1500 places d'ici 2015

Cette problématique est à mettre en lien avec le décrochage scolaire très important chez les jeunes.

9.2.4 Petite enfance

Une seule crèche, privée, se trouve dans le périmètre à côté du square Delhay (30 places).

D'autres crèches sont situées dans un rayon accessible pour les habitants du périmètre : deux communales 'Potagère' (42 places), 'Joost-e-Fien' (31 places), et trois privées 'La Bambinière' (12 places), 'Les Razmokit' (20 places) et Les Quatre Saisons' (36 places).

Toutes ont une liste d'attente et situent un manque de places. Le besoin général de crèches a également été identifié par les habitants.

9.2.5 Présence institutionnelle et action sociale

Les services administratifs de la commune de Saint-Josse sont accessibles à une distance d'une dizaine de minutes de marche. Le CPAS est situé rue Verbist, à côté du square Delhay.

L'un des deux commissariats de Police sur le territoire de Saint-Josse est situé à deux pas au Nord de la zone d'étude, rue de Bériot.

Il en est de même des différents services en charge de la sécurité : service de la Prévention, Médiation de proximité, gardiens de la paix, stewards urbains, gardiens de parc, éducateurs de rue. Le nombre de personnes en charge, d'une manière ou d'une autre, de l'ordre public, a été chiffré à 250 pour la commune de Saint-Josse, soit une moyenne d'un « agent » pour 100 habitants.

Une antenne de proximité du commissariat était prévue place Saint-Josse, dans le cadre du Contrat de Quartier Liedekerke (le Koban). Mais le projet a été abandonné, faute de moyens.

9.2.6 Synthèse

Manque d'équipements culturels de quartier

Difficulté d'accès à la culture (prix, programmation, infos)

Manque de salles de sports / salles inadaptées (forte demande de clubs)

Places manquantes dans les écoles

Décrochage scolaire important

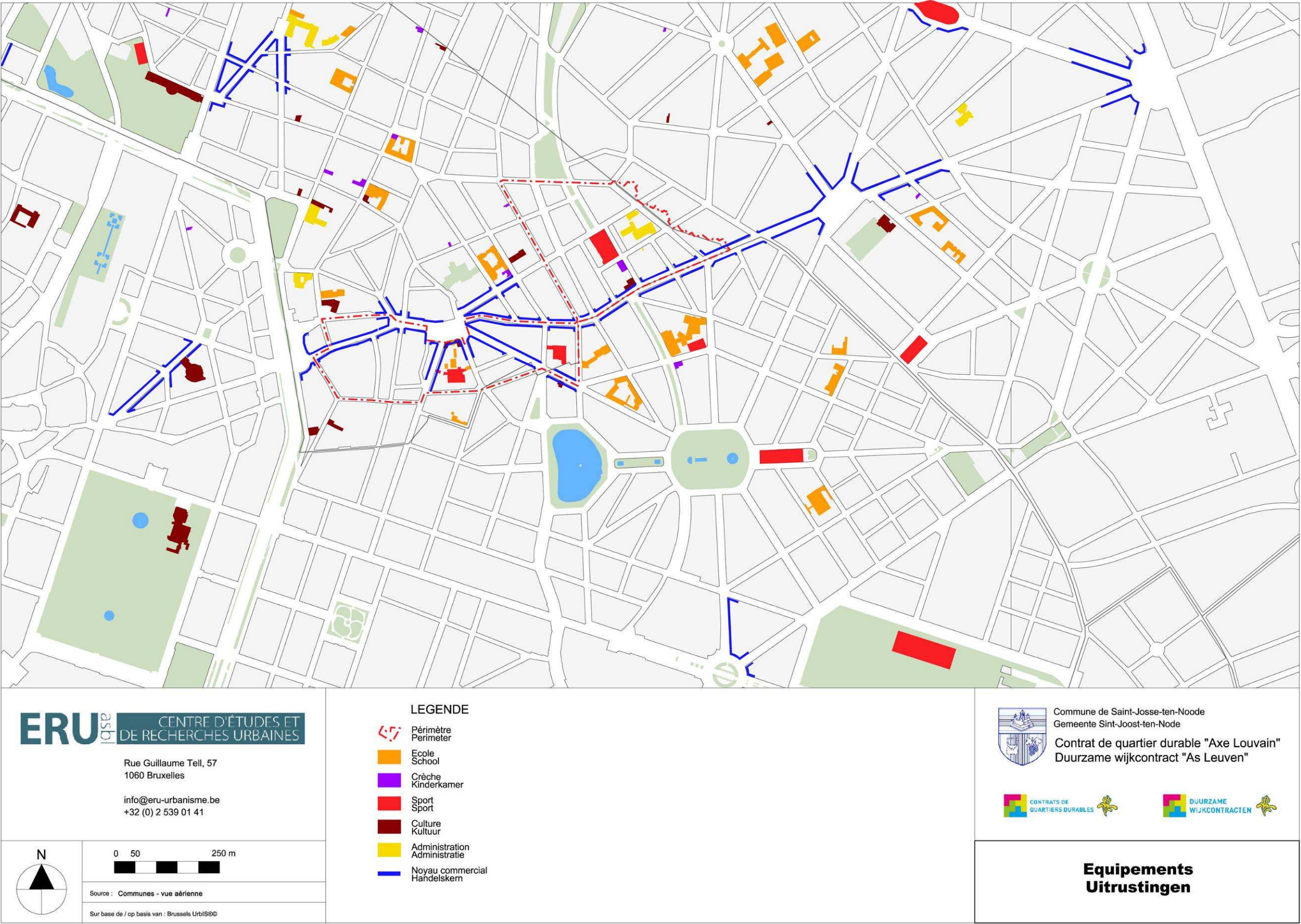
Places manquantes dans les crèches

9.3. INFRASTRUCTURE – ENTREPRISES

9.3.1 Secteurs d'activité

Si le paramètre étudié comporte de nombreux commerces, il n'a pas pour autant une fonction de zone de bureau ou d'industrie. La plupart des îlots n'offre que du logement bien que l'on note également quelques activités tertiaires telles que les activités de stockage et logistique pour les magasins DOD. Il y a également des sociétés de titre services et des cabinets offrant des services à la personne, professions libérales et bureau de consultance ou lobbying.

Les activités tertiaires sont en revanche concentrées sur les franges extérieures du périmètre, principalement le long de la petite ceinture et dans le quartier Européen. Les principales activités exercées sont la finance (Fortis, Dexia, Belfius ...) et les activités administratives (la Commission européenne occupe la tour Madou et de nombreux bâtiments autour de la rue de la loi).



10. MOBILITÉ

10.1 Statut administratif des voiries

Dans la hiérarchie du Plan Régional de Développement, est voie Métropolitaine :

- Avenue des Arts.

Sont voies interquartiers:

- Rue Scailquin
- Chaussée de Louvain
- Rue des Deux Tours
- Rue Verbist
- Rue Bonnels
- Rue Willem

Sont voies collecteurs principaux :

- Rue des Deux Eglises
- Rue des Moissons
- Boulevard des Quatre Journées
- Rue Wauvermans
- Rue Joseph Dekeyn

10.2 Circulation et déplacement

10.2.1 Taux de motorisation des ménages

On constate un très faible taux de motorisation des Tennodois, bien inférieur à la moyenne régionale, qui s’explique par les faibles ressources économiques des habitants, la bonne accessibilité de la commune en transport en commun ainsi que les difficultés de stationnement dans le secteur.

D’après les données de l’INS de 2002, Saint-Josse est la commune la moins motorisée de Belgique. On comptait - il y a dix ans - 1 voiture / 5 habitants, soit environ 540 véhicules.

Il existe par contre des flux importants de navetteurs transitant par la commune de Saint-Josse pour rejoindre leur lieu de travail. Déjà en 1998 on comptait en heure de pointe l’équivalent de 2400 équivalents véhicules particuliers sur la chaussée de (d’après des comptages effectués par l’IBGE).

Il existe donc un fort trafic de transit à destination des zones d’emplois tertiaires situées dans le centre de Bruxelles, le quartier Nord, le long de la petite ceinture et dans le quartier européen au sud de la chaussée de Louvain.

10.2.2 Sens de circulation des rues

Le cœur historique de Saint-Josse se caractérise par des rues étroites et une urbanisation ancienne. L’espace en voirie est donc limité et a été rationalisé pour conserver du stationnement bilatéral avec une

généralisation des sens uniques. Seules quelques voiries sont suffisamment larges pour permettre une circulation à double sens, notamment la chaussée de Louvain dans sa partie haute proche de la place Dailly et le boulevard Clovis. Il est également à noter que la chaussée de Louvain se rétrécit fortement après le croisement avec le boulevard Clovis au niveau de la rue des Deux Tours et la faible largeur de chaussée permet difficilement l’utilisation multimodale de la voirie.

10.2.3 Plan zones 30

Il n’existe que très peu de zones 30 sur le territoire de Saint- Josse, mais la vitesse de circulation effective des véhicules est limitée par l’étroitesse des chaussées et le nombre conséquent de sens uniques.

10.2.4 Trafic de transit

Aux heures de pointe la place Saint-Josse constitue un nœud d’étranglement. Plusieurs voiries de liaison entre quartiers y aboutissent sans que la largeur des voiries ne permette au trafic de s’en écouler de manière fluide. En outre le nombre important de bus transitant par la place constitue également un obstacle à la fluidité du trafic. Cette situation reporte une partie du trafic de transit dans les rues adjacentes qui se trouvent elles-mêmes congestionnées.

Paradoxalement, en heures creuses, la configuration rectiligne de la place Saint-Josse incite les automobilistes à la vitesse. Depuis la petite ceinture le trafic s’engouffre dans la chaussée de Louvain et traverse la place Saint-Josse à vive allure, créant une barrière entre la rive du parvis de l’église et celle de la place commerçante.

10.2.5 Stationnement

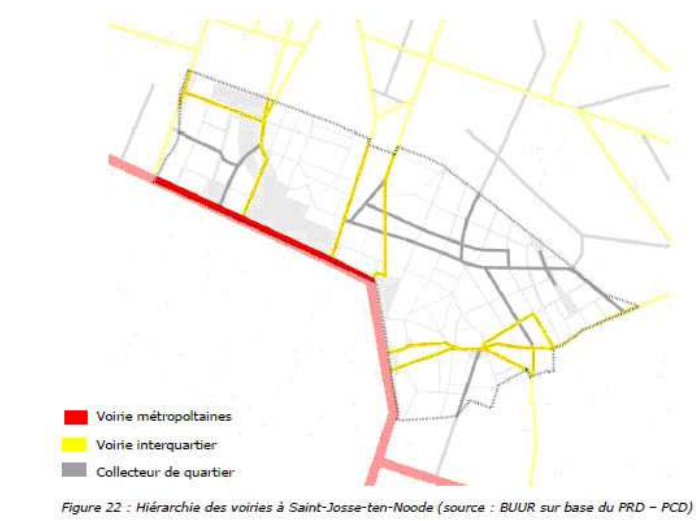
Bien qu’une majorité des habitants soit sans voiture, le nombre de voitures stationnées dans l’espace public est fort élevé du fait de la grande densité de population. La demande en termes de stationnement excède même l’offre : le stationnement au sein de l’entièreté de la commune est saturé 24h/24.

Politique de stationnement :

La majeure partie des voiries sont repris en zone verte, c'est-à-dire que le stationnement gratuit et illimité est réservé aux riverains détenteurs d’une carte de stationnement.

Il existe néanmoins des possibilités, en théorie, pour le stationnement hors voirie avec la présence de parkings couverts / souterrains des immeubles de bureaux situés entre la Chaussée de Louvain et la rue Scailquin. Ces places de stationnement pourraient notamment soulager la demande des riverains en soirée et offrir des possibilités supplémentaires aux clients des commerces.

On compte 8250 places de stationnements hors voirie, principalement dans les immeubles de bureau.



Voiries gérées par la Région à Saint-Josse-ten-Noode (source : BUUR sur base du PCD 2004)

10.2.6 Livraisons

On constate une très forte présence commerciale le long de la chaussée de Louvain, rue Verbist et autour de la place Saint-Josse, mais très peu d’emplacement de livraison disponible. Il y a également un souci au niveau du ramassage des déchets et des dépôts clandestins qui s’amoncellent sur le trottoir et gênent le passage des piétons et plus particulièrement de ceux à mobilité réduite. Cf carte des commerces et équipements.

10.2.7 Voitures partagées

Il existe une station d’autopartage Cambio pouvant accueillir 4 véhicules localisée dans le périmètre étudiée sur la place Madou. En outre d’autres stations sont situées à proximité du quartier, à savoir à l’est sur la place Dailly, au sud rue Gutenberg et au nord avenue Deschanel. Les habitants du quartier ont donc accès en une dizaine de minutes de marche à une station d’autopartage.

10.3 Transports en commun

10.3.1 Lignes de transports en commun

Le quartier présente des situations différentes en terme d’accessibilité en transports en communs.

La partie Ouest est très bien reliée au reste de la RBC grâce à sa connexion au réseau de métro via la place Madou. Elle est en outre reliée aux quartiers adjacents via toute une série de bus STIB et De Lijn.

La partie Centre / Est du quartier n’est pas directement accessible via le réseau de transports « lourds » de la Région, mais elles sont traversées par plusieurs lignes de bus reliant Saint-Josse au centre ville ainsi qu’aux quartiers adjacents.

La place Madou

La place Madou est l’un des grands pôles d’échanges multimodaux de la région Bruxelloise avec la présence du métro, de lignes de bus structurantes urbaines et métropolitaines ainsi que des stations de vélopartage et d’autopartage.

Métro (ligne 2 et 6) : fréquence 3’ en heures de pointe, 4’ en heures creuses

Bus 65 (centre – Otan) : fréquence 8’ en heures de pointe, 10/15’ en heures creuses

Bus 66 (centre – Evere) : fréquence 8’ en heures de pointe, 10/15’ en heures creuses

La chaussée de Louvain

La chaussée de Louvain est un axe structurant pour les liaisons Est (centre) -Ouest (place Dailly, Meiser, Woluwe, Evere)

Bus 29 : fréquence 6’ en heures de pointe, 10/12’ en heures creuses

Bus 63 : fréquence 8’ en heures de pointe, 10/12’ en heures creuses

Bus DE LIJN 318,351,358,410 (vers Louvain): fréquence 30’

Des bus offrent des liaisons interquartiers :

Nord-Sud entre l’hôpital d’Ixelles et la station de Bordet

Bus 59 : fréquence 10’ en heures de pointe, 10’ en heures creuses

Vers les stations intermodales de Mérode, Rogier et de la Gare du Nord

Bus 61 : fréquence 10’ en heures de pointe, 15’ en heures creuses

Au sein du quartier européen

Bus 22 : fréquence 15’ en heures de pointe, 15’ en heures creuses

En outre, dans le cadre de l’extension de l’offre de trains au sein de la Région Bruxelloise et de la création d’un Réseau Express Régional, la Région a proposé la réouverture de la halte ferroviaire de Saint-Josse entre la Gare du Nord et Schuman

10.3.2 Vitesse commerciale

La chaussée de Louvain est partiellement aménagée dans la partie haute près de la place Dailly. La place Saint-Josse vient d’être réaménagée pour permettre un plus grand confort des passagers lors de la montée et de la descente des bus.

La Rue Scailquin est partiellement aménagée entre la place Saint-Josse et la petite ceinture pour donner priorité aux bus. Aménagement prévu d’un contre sens bus.

Néanmoins la traversée du cœur de Saint-Josse constitue toujours un point noir pour le trafic des bus. Les bus doivent constamment se mêler au trafic de transit et sont constamment retardés par la congestion de l’axe.

10.3.3 Desserte du périmètre et pénibilité

Le quartier n’est pas directement traversé par les lignes structurantes de la Région mais la station multimodale Madou permet un accès aisé au réseau régional

La forte fréquence des bus, leur régularité et le nombre des arrêts dans le périmètre du quartier Louvain permet un accès aisé vers le métro, le centre ville et les quartiers adjacents

Le fort encombrement des trottoirs, la vétusté de l’aménagement de certaines portions et la forte déclivité peut constituer un obstacle contraignant pour les personnes à mobilité réduite.

10.3.4 Dépendance des transports et captivité

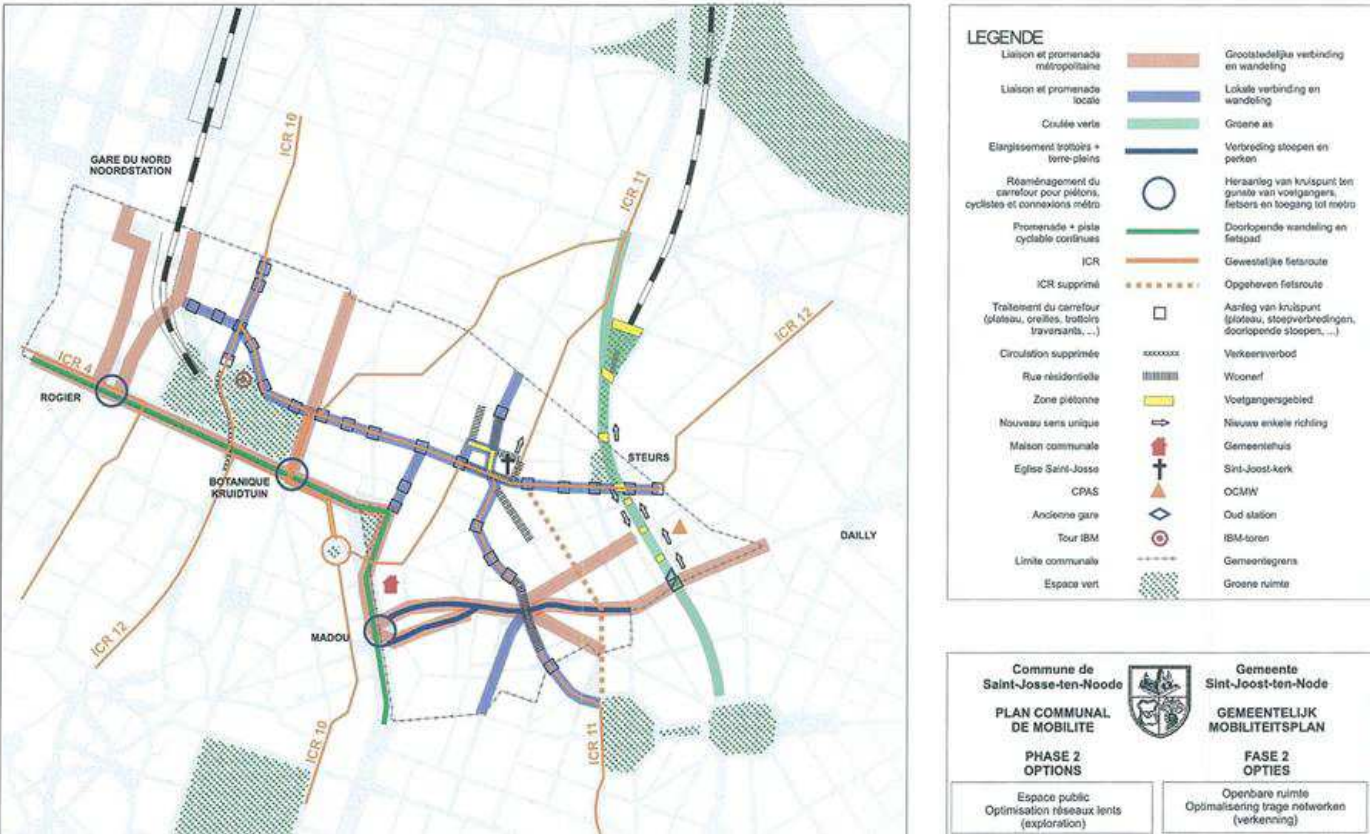
Par leur statut socio-économique (ou dans une faible mesure par choix), la plupart des ménages du quartier ne possèdent pas de voiture (voir plus haut) et dépendent donc en grande partie des transports en commun. Ce constat est à mettre en rapport avec la partie 7 (population) et partie 12 (Climat social)

La petite ceinture forme une barrière physique difficilement franchissable et sépare Saint-Josse du centre ville. En outre, le quartier Européens crée également une rupture entre le quartier du cœur de Saint-Josse et le reste de la région Bruxelloise. Le quartier européen constitue en effet un quasi no-mans-land et n’offre que très peu

d'équipements, de commerces ou d'espaces verts. Il est traversé de nombreux axes automobiles très fréquentés et n'offre que très peu d'intérêt pour les habitants de Saint-Josse qui n'ont dès lors que peu de raison de s'y rendre.

Malgré la bonne connexion globale du quartier aux lignes de transport en commun, la forte déclivité alliée à l'absence de lignes structurantes au sein du périmètre peut rendre la situation plus complexe pour une partie de la population du quartier (personnes âgées, moins mobiles...) et les rendre relativement captifs de leur quartier.

Plan communal de mobilité (2002)



Plan communal de mobilité (2002) – réseaux autonome

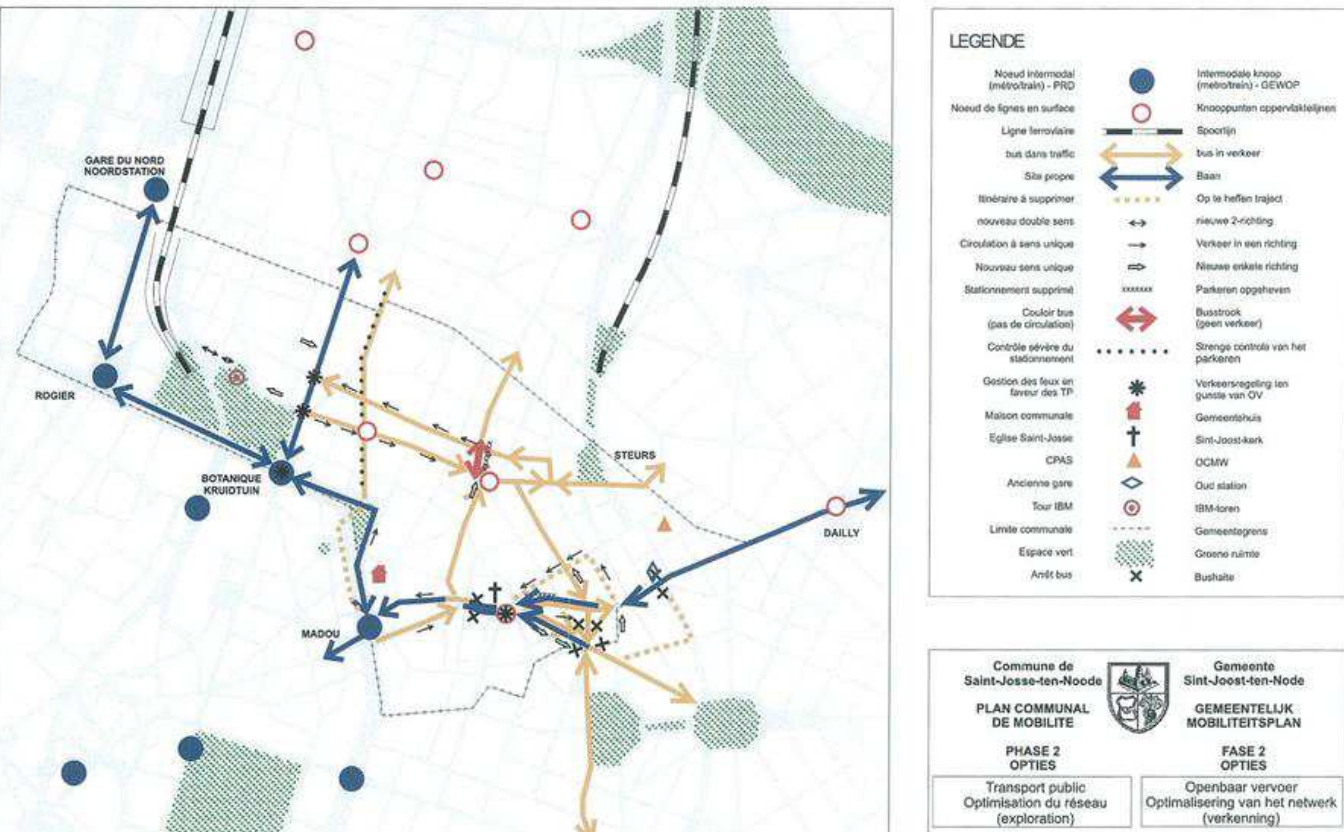




Figure 26 : Trafic de transit à Saint-Josse-ten-Noode (source : BUUR sur base du PCD 2004)



Figure 27 : Parkings hors voiries publiques et liés aux bureaux à Saint-Josse-ten-Noode (source : BUUR sur base de données communales)

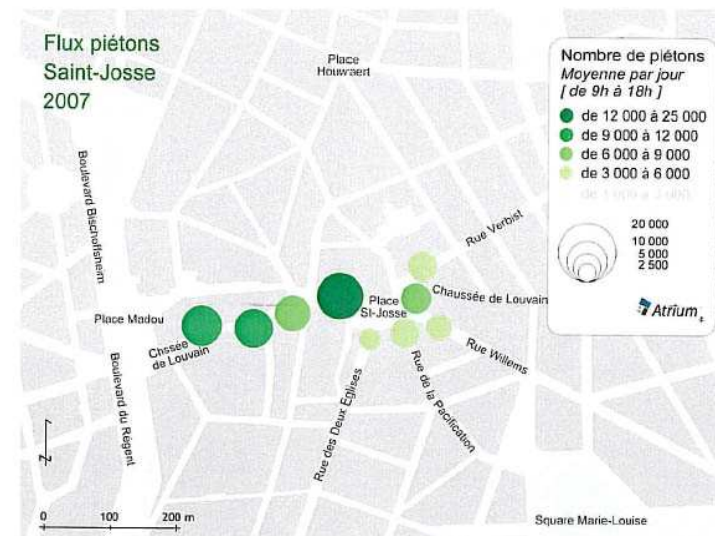
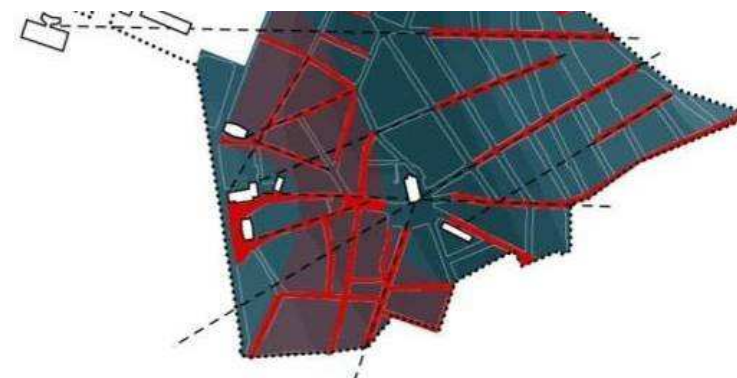
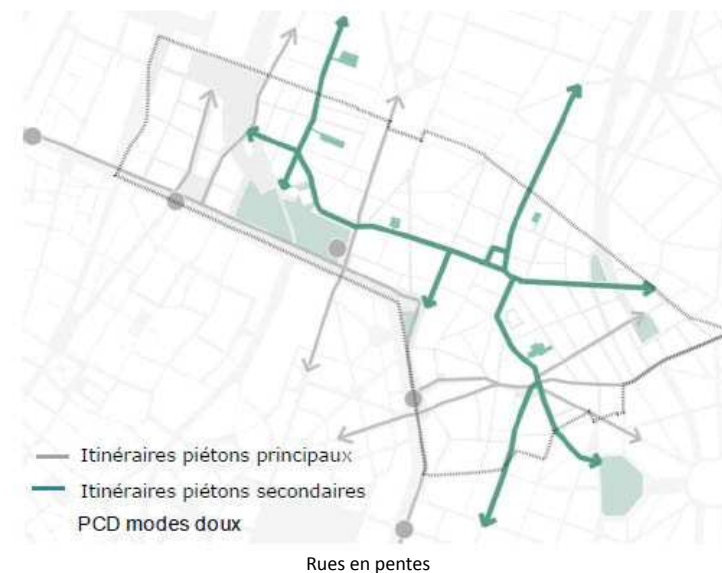


Figure 59 : Flux des piétons sur le pôle « Madou » (Chaussée de Louvain et Place Saint-Josse) (source : Atrium)



10.4. Déplacement doux

10.4.1 Déplacements piétons

La chaussée de Louvain dans sa partie basse (entre Madou et place Saint-Josse) est le principal catalyseur de flux piétons. Cela s'explique par :

- l'attractivité des commerces et établissements horeca ;
- les équipements de loisirs (boîtes de nuit) ;
- l'existence de nombreux équipements collectifs dans les rues adjacentes (écoles) ;
- le marché de la place Saint-Josse (jeudi matin).

Pour le moment le déplacement des piétons sur la chaussée de Louvain est malaisé. Les trottoirs sont vétustes et encombrés par les devantures des magasins et les déchets à évacuer. Des plots mobiles forment un élargissement de la zone accessible aux piétons sur la chaussée, mais la bordure du trottoir constitue un obstacle aux passages des poussettes.

Il existe d'autres flux piétonniers dans le quartier :

- vers le quartier européen (rue des Deux Eglises) et le quartier des squares (rue de la Pacification) ;
- le long de la vallée du Maelbeek vers la place Houwaert dans le cœur historique de Saint-Josse ;
- vers les commerces de proximité des rues Verbist et chaussée de Louvain partie basse ;
- autour de la coulée verte et de la partie haute de la chaussée de Louvain (nombreux équipements de proximités).

10.4.2 Déplacements cyclistes

Comme partout à Bruxelles le nombre de cyclistes a fortement augmenté à Saint-Josse ces dernières années.

Plusieurs facteurs viennent rendre difficile la pratique du vélo à Saint-Josse :

- la forte déclivité du territoire ;
- l'étroitesse des chaussées et conflit de circulation face aux automobilistes ;
- le fort trafic de transit ;
- le manque de lisibilité de l'espace public pour le cycliste ;
- l'impossibilité d'emprunter certains Sens Uniques (bas de la chaussée de Louvain entre place Saint-Josse et la rue John Waterloo Wilson) ;
- le manque d'espace de stationnements sécurisés pour vélo ;
- la difficulté voir impossibilité de remonter vers la place Madou ;
- la difficulté à franchir la place Madou du fait du trafic important et du manque de place dans certaines rues (deux files de voitures rue Braemt rendent l'insertion dans le SUL très délicate).

Néanmoins, l'on peut noter l'existence de :

- un ICR traverse le bas du quartier rue Saint-Josse dans la vallée du Maelbeek, ce qui permet de relier les différents pôles de la commune sans devoir affronter de dénivelé ;
- un ICR longe le nord de la zone étudiée et permet de joindre les zones de bureau de la gare du Nord et de la petite ceinture ;
- bandes cyclables et zone partagée Bus / cycles sur la partie haute de la chaussée de Louvain ;
- nombreuses stations Villo (place Madou, place Saint-Josse, Boulevard Clovis).

10.4.3 Conflits entre usagers

Chaussée de Louvain encombrée et congestionnée entre Madou et place Saint-Josse. Peu de place disponible pour les modes doux.

Idem pour la rue de Scailquin.

Manque de lisibilité du croisement chaussée de Louvain / rue des Deux Eglises, carrefour majeur.

Les ICR ne sont pas signalés en voirie. La vallée du Maelbeek n'apparaît pas comme un itinéraire privilégié pour les modes doux alors que le relief lui serait favorable.

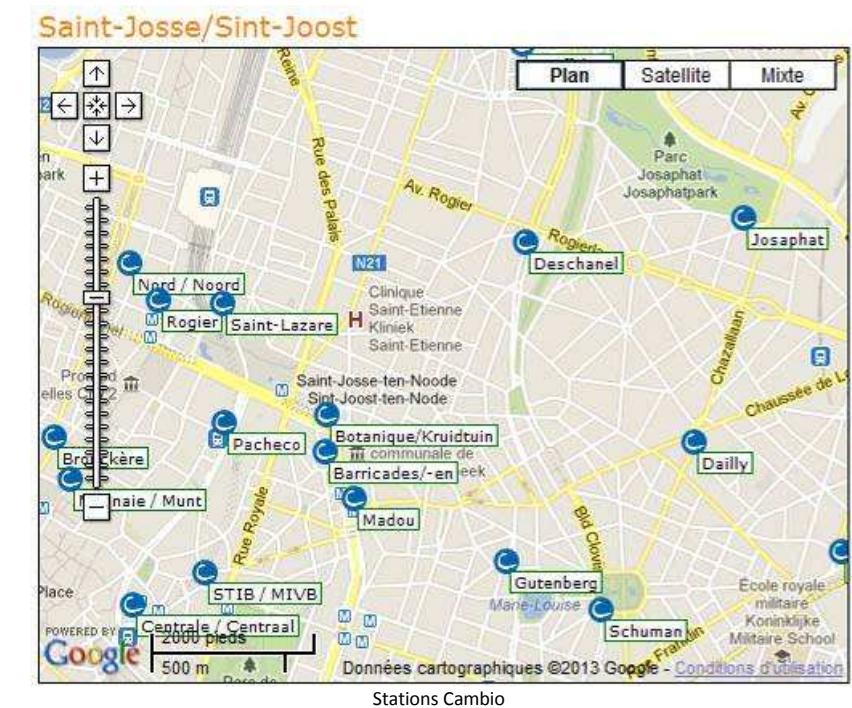
Le trafic est important sur la partie haute de la chaussée de Louvain (vers la place Dailly), ce qui rend la chaussée difficilement franchissable.

Mobilité douce : piétons et cyclistes

Difficulté de cheminement (manque de lisibilité de l'espace public, saturation des trottoirs).

Forte déclivité.

Barrière que constitue le trafic (et sa vitesse hors heures de pointes).



10.5 Synthèse

Circulation automobile

Saturée aux heures de pointe

Importante à toute heure (fort trafic de transit)

Peu de stationnement disponible

Transports en commun

Place Madou

Très bonne connexion aux transports structurants et intermodalité

Trafic des bus ralenti et difficulté à franchir la chaussée de Louvain et la rue Scailquin.

Place Saint-Josse

Trafic des bus saturé, difficulté aux heures de pointes pour laisser monter/descendre les voyageurs en sécurité

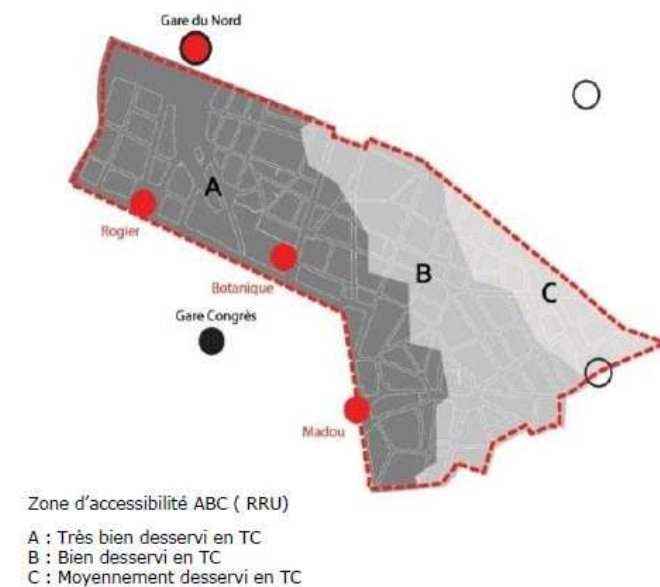
Liaisons est-ouest via des lignes structurantes de bus et nord sud via des bus interquartiers.

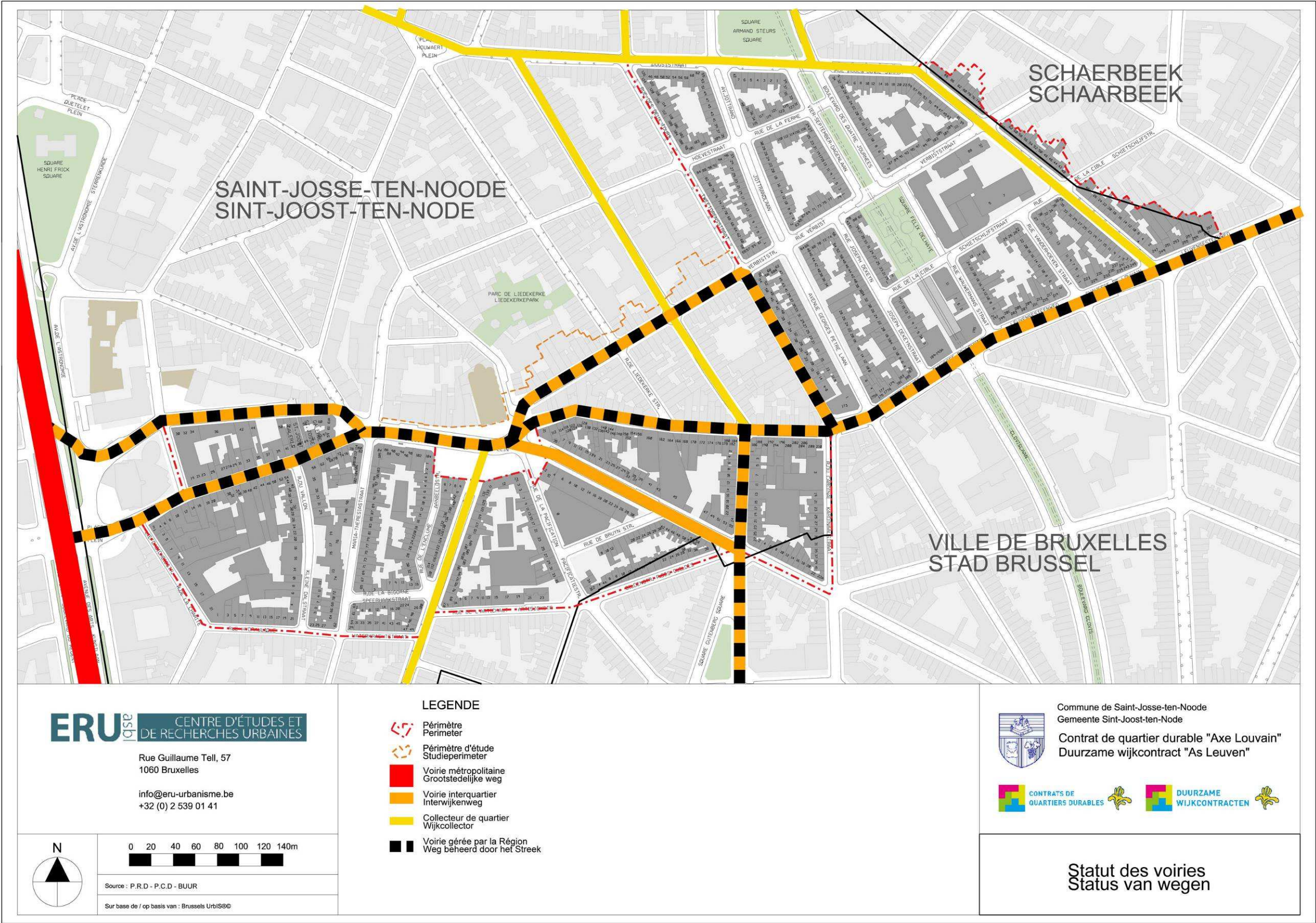
Coulée verte

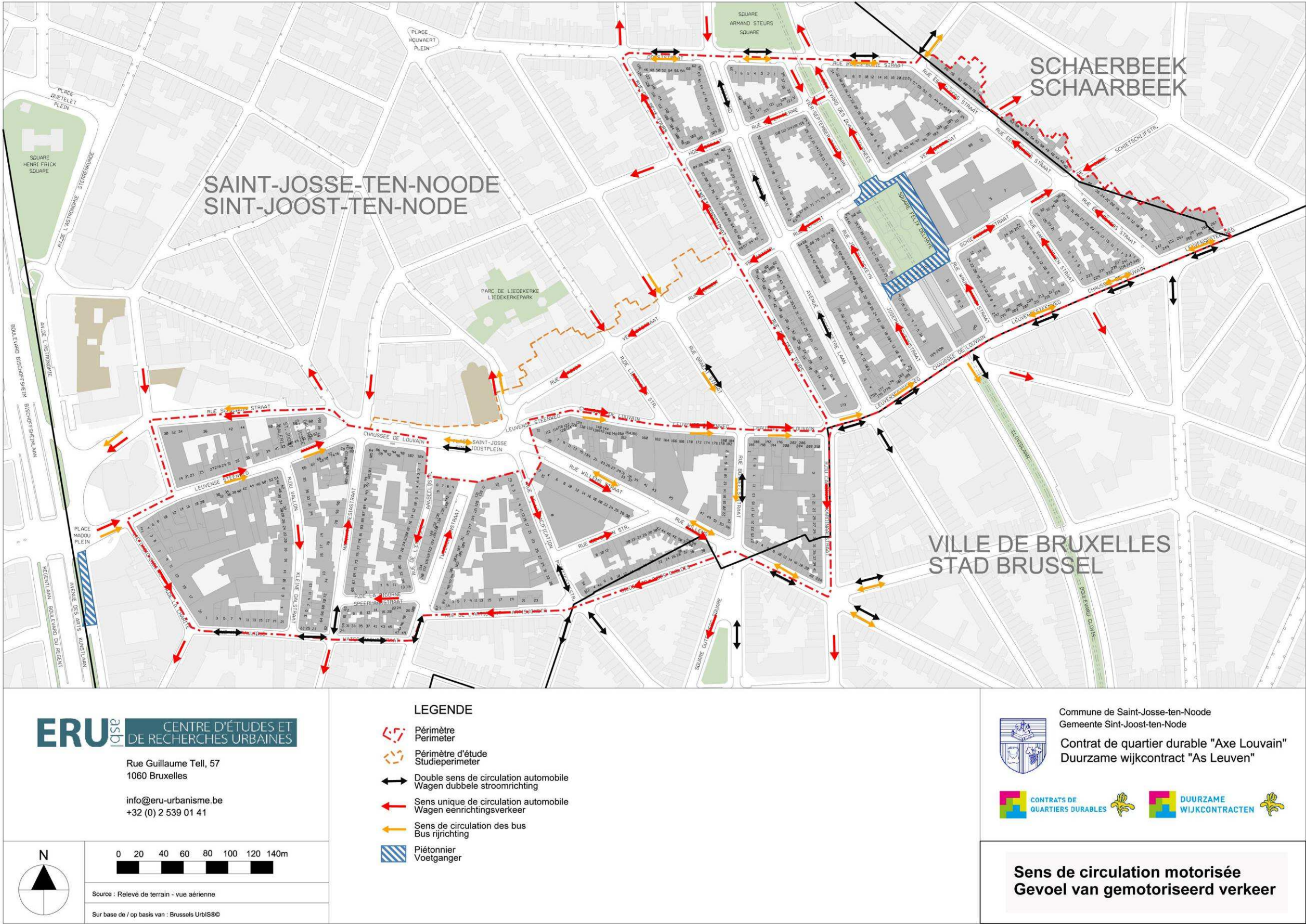
Bonne connexion et bonne fréquence au réseau via les bus.

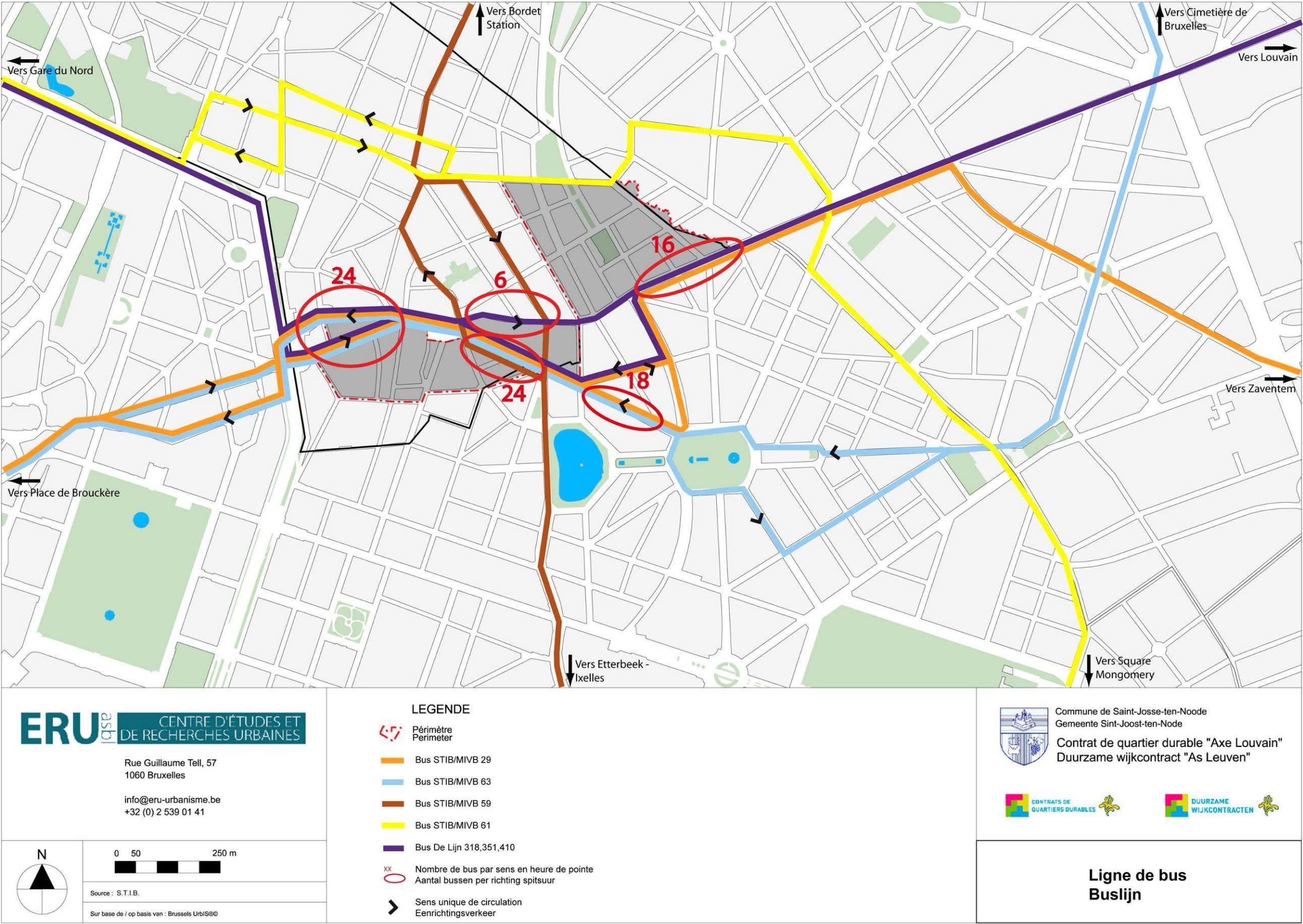
Au Sud, présence de bandes de bus sur la chaussée de Louvain.

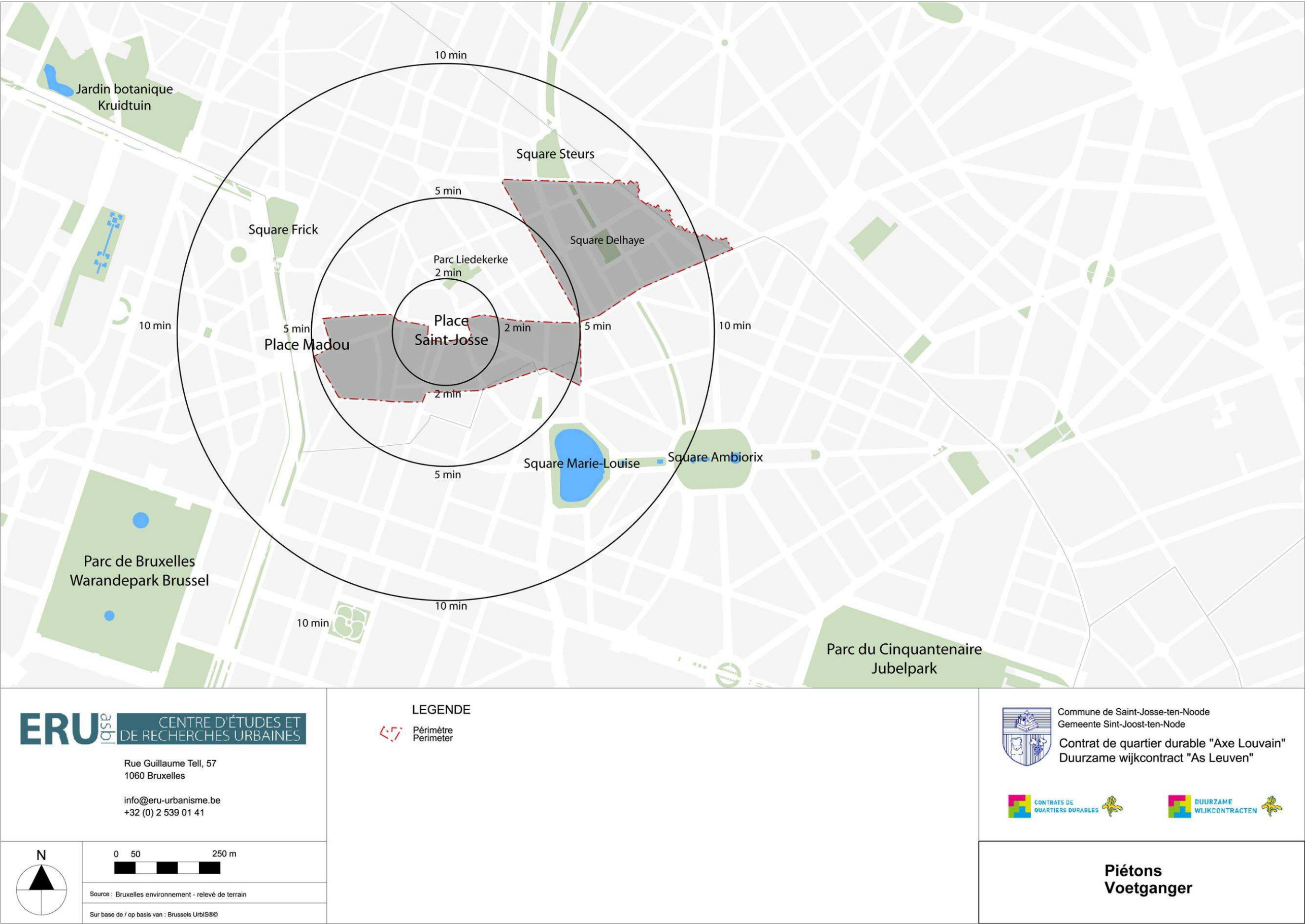
Au Nord, bus interquartier entre Mérode et Rogier.











11. ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

11.1 Gestion de l'eau

Par sa déclivité, le périmètre offre naturellement un écoulement des eaux de ruissellement vers le fond de la Vallée du Maelbeek. Cette dernière est caractérisée par des pentes très fortes qui provoquent des crues brutales. Mais, disposant à lui seul d'un double collecteur et de plusieurs bassins d'orage, le Maelbeek est un des cours d'eau les mieux gérés de la Région Bruxelloise.

Illustration : Carte topographique (source : Université de Montréal)

La présence de l'eau en fond de vallée a fortement diminué au cours des siècles et notamment par son voutement vers le milieu du XIX^{ème} siècle pour des raisons sanitaires et olfactives.

Illustration : Carte de l'évolution du cours d'eau de 1550 à 2013 (source : Université de Montréal)

Cette situation géographique aurait dû préserver le quartier des problèmes liés à la gestion des eaux de surface qui s'évacuent par gravité. Mais en cas de fortes intempéries, les égouts et aqueducs de La place Saint-Josse arrivent vite à saturation. En outre, des flaques se forment en surface à cet endroit. Néanmoins, le Plan Pluie 2008-2011 de l'IBGE nous indique que la commune de Saint-Josse-ten-Noode ne souffre pas particulièrement de problèmes d'inondation dû à de fortes pluies dans la vallée du Maelbeek).

Illustration : Localisation des déclarations d'inondations des particuliers recensées par l'IBDE (données 2003-2005)

NB : Il faut cependant être prudent dans l'analyse de cette carte car tous les sinistres ne sont pas forcément déclarés et car certains les habitants ayant déjà subi des inondations, se sont protégés individuellement et ne connaissent donc plus de problèmes d'inondations.

Cette configuration d'écoulement des eaux en surface est renforcée par le taux extrêmement élevé d'imperméabilisation des sols, surtout au niveau des voiries et des espaces publics, aménagés en grande majorité avec des revêtements imperméables. A ce fort degré d'imperméabilité des sols, il faut ajouter une forte humidité des sous-sols dans le creux de la vallée du Maelbeek, rendant les entre-étages et les caves impropres à l'habitation.

Adopté en juillet 2012, le Plan de Gestion de l'Eau (PGE) a été établi selon les recommandations des Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles et un processus participatif. Il s'articule sur 8 axes (gestion des polluants, restauration du réseau hydrographique, principe de récupération du coût des services liés à l'eau, promotion de l'utilisation durable de l'eau, prévention des inondations pluviales, réintégration de l'eau dans le cadre de vie des habitants, promouvoir la production d'énergie à partir de l'eau et contribution à l'établissement et à la mise en œuvre d'une politique internationale de l'eau).

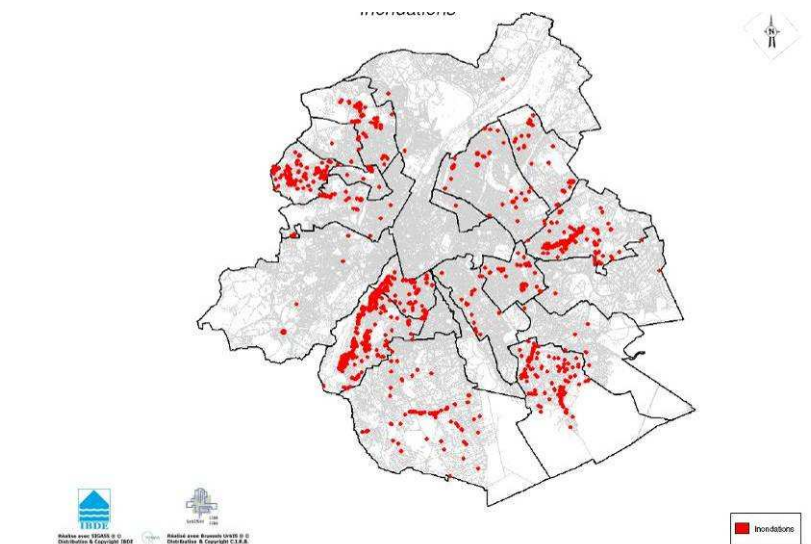
La gestion de l'eau nécessite une vision territoriale plus large que le périmètre, celle des bassins versants du Maelbeek. Le quartier présente l'opportunité de récolter et d'infiltrer les eaux de ruissellement avant leur arrivée dans le fond de vallée saturée par la nappe phréatique.



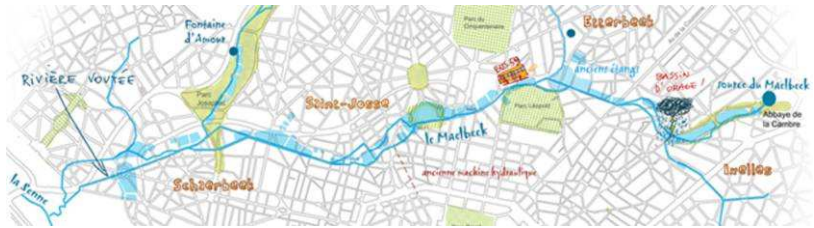
Carte topographique (source : Université de Montréal)



Carte de l'évolution du cours d'eau de 1550 à 2013 (source : Université de Montréal)



Carte des inondations déclarées (source l'IBDE - données 2003-2005)



« Les nouvelles rivières urbaines » (source : Maelbeek, mon amour)

De plus, certains comités de quartier et associations de riverains prône la réouverture du Maelbeek à certains endroits, afin de réintégrer l’eau dans le paysage urbain. C’est notamment le cas de « Maelbeek mon amour » qui propose d’instaurer des « nouvelles rivières urbaines » qui infiltreraient, feraient évaporer, ralentiraient sur tout le bassin versant. Illustration : Carte et projection des « Nouvelles rivières urbaines » proposées par le collectif « Maelbeek, mon amour »

Perméabilité des surfaces non construites /
Imperméabilisation de îlots

Cartographie : Perméabilité des sols

Dans le périmètre du Contrat de Quartier, le **taux moyen d’imperméabilité est supérieur à 89%, ce qui est extrêmement élevé.** Ce taux reprend à la fois les zones bâties et non bâties imperméables, hors voiries. En effet, des 24% de la surface du périmètre non-bâties restants, on constate qu’un peu plus de la moitié est imperméabilisée, ce qui laisse à peu près 11% du territoire perméable.

Le territoire de Saint-Josse Centre comprend une part de 84,86% de surfaces imperméables, soit une des plus élevée en région bruxelloise.⁴ Ce constat est également à lier au manque d’espace vert (voir 6. Cadre de vie).

La carte reprise ci-dessus fait apparaitre les pourcentages de surface perméable par îlot. 5 catégories sont déterminées correspondant à différents degrés d’imperméabilisation du sol (du jaune – plus de 20% - au rouge- moins de 4% de surface perméable).

Des opérations de verdurisation / végétalisation améliorant le caractère des intérieurs d’îlot et la vue vers ceux-ci depuis l’espace public seraient les bienvenues.

11.2 Energie

La carte indique les déperditions énergétiques. Il y a déperdition quand l’immeuble est chauffé et mal isolé. Dans le périmètre d’étude comme dans la plupart des autres quartiers bruxellois, on observe une majorité de bâtiments orange et rouge et quelques rares constructions récentes arborant de bonnes performances énergétiques (vert).

Il faut tout de même relativiser les indications issues de la cartographie aérienne. Ainsi, quelques bâtiments en intérieur d’îlot présentent des couleurs vertes (très bonnes performances énergétiques) mais c’est simplement parce qu’il s’agit de garages ou d’ateliers non chauffés.

Cartographie : Thermographie

En effet, la plupart des bâtiments du périmètre ont été bâti au XIXème siècle (1ère moitié pour le bas, 2ème moitié-fin pour le haut) et présentent en grande majorité de faibles performances énergétiques.

Mais dans la situation socio-économique précarisée de la plupart des habitants de Saint-Josse, les enjeux énergétiques sont souvent considérés comme de moindre importance.

11.3 Gestion des déchets

La propreté du quartier est une problématique soulignée à tous niveaux. Les problèmes sont divers mais des opportunités existent dans le périmètre du Contrat de Quartier durable permettant d’envisager des moyens d’actions plus efficaces tant pour la prévention que pour la gestion des déchets.

Concernant les dépôts sauvages, ceux-ci sont principalement issus d’incivilités imputables soit à une mauvaise connaissance des services offerts tant par la Région que par la commune (enlèvement et tri des déchets, encombrants,...), soit à un désintérêt pour le quartier du fait du fort taux de mobilité des habitants (voir 7. Population) soit aux nombreux commerçants pour qui la gestion des déchets est complexe face au manque d’espace approprié.

En effet, les commerçants des axes commerciaux sont à l’origine de l’encombrement des trottoirs et voiries par le dépôt de sacs poubelles et de tas d’immondices quasi-quotidiennement.

En outre, les habitants du périmètre se plaignent notamment du passage trop peu fréquent des services de propreté pour vider les corbeilles en voiries. En effet, elles se remplissent rapidement et débordent littéralement, ce qui favorise un aspect de saleté et est propice aux dépôts de déchets clandestins.

Pourtant le service propreté de la commune était constitué en 2011 de plus d’une soixantaine de personnes et malgré la petite taille de son territoire, Saint-Josse dispose d’un parc à container. Situé au 18 rue de la Cible où 1.822 habitants de la commune y sont inscrits et 25 % des déchets émanent de la construction, le reste étant constitué majoritairement d’encombrants, de papiers et cartons, et de déchets chimiques.

La commune de Saint-Josse investit et varie les actions liées à la propreté : une boutique sociale a été créée en lien avec le parc à container (récupération, réparation, don de mobilier), création de moyens de sensibilisations liées à la gestion des déchets et la propreté destinés aux citoyens (le samedi vert, la semaine d’éveil à la propreté, la conscientisations des enfants dès l’écoles fondamentale, action des éco-conseiller, diffusion accrue de l’information sur le tri de déchets, etc.) et également mise en place d’action auprès des commerçants (plan de propreté permanent des rues commerçantes) .

Mais ces campagnes de sensibilisation ont un effet réduit sur la population, dû notamment à une mauvaise maitrise du français ou néerlandais et à un fort taux d’analphabétisation, ce qui limite l’efficacité des informations.

La propreté peut être prise en compte comme un indicateur d'un manque de contrôle et d'ordre social pour un quartier. Parfois dû à un manque d’information ou de compréhension de celle-ci mais le plus souvent d’incivilités, le sentiment de saleté ambiante est une composante éventuelle d'un mal vivre ensemble et du sentiment d’insécurité vécu par la population locale.

11.4 Pollution des sols

En comparaison avec ces dépôts sauvages trouvant le plus souvent des réponses immédiates mais coûteuses pour la société, **la part de sites**

⁴ Source : monitoring des quartiers, carte 2006

pollués et potentiellement pollués sur le périmètre d'étude reste relativement faible.

Nous ne disposons en ce moment d'informations qu'au niveau régional. Le relevé parcelle par parcelle n'est en ce moment accessible auprès de l'IBGE que moyennant le paiement de 30€ par parcelle. Une carte interactive devrait être disponible sous peu.

Illustration : Carte de la pollution des sols (source : IBGE).

11.5 Pollution atmosphérique

Le monitoring des quartiers relève pour la zone de Saint-Josse en 2001 une valeur journalière très élevée en NOx de 65,78 µg/m³ (moyenne en Région de Bruxelles-Capitale : 31,49 µg/m³, ce qui représente plus du double !)

Les principales causes proviennent des déperditions énergétiques des immeubles (cf. Thermographie) et du fort trafic automobile (cf. 8 Mobilité).

Illustration : Valeur Moyenne journalière annuelle en NOx en 2001 en µg/m³ (source : Monitoring des quartiers.)

11.6 Bruits

De manière générale, les problèmes de bruit sont principalement imputés à des groupes de jeunes (notamment place Saint-Josse, le parvis de la salle omnisport Henry Cudell, les abords du square Delhaye) et à une utilisation agressive de la voiture en dans toutes les rues, mais principalement chaussée de Louvain et rue Scailquin (cf. 10 Mobilité).

A aucun moment les nuisances potentiellement liées aux rails de la SNCB situés dans le haut du quartier n'ont été soulevées par les habitants. Une étude plus poussée pourrait cependant apporter quelques éclaircissements sur l'état des perturbations sonores imputable au trafic ferroviaire à l'arrière de la Jazz Station.

11.7 Alimentation et santé

Dans le domaine de l'alimentation, le quartier présente une grande surface (Delhaize dans la le triangle de la Tour Pacifique) de petite ampleur et parfois peu abordable pour la population du quartier. Plusieurs magasins d'alimentation générale permettent de « dépanner » les habitants du quartier dans leurs achats quotidiens mais il y a peu d'épiceries spécialisées. Le marché le plus proche est celui de la place Saint-Josse qui se tient le jeudi matin mais qui ne comporte que peu d'étalages d'alimentation. Enfin, quelques grossistes sont présents le long de la chaussée de Louvain et de la rue Verbist même s'ils sont peu connus du grand public. On constate également l'absence de magasin bio dans le périmètre, et seulement un magasin « Exki » en bordure, place Madou ; mais aussi l'absence de GASAP et de Compost collectifs à proximité.

En matière de santé, il est déjà intéressant de comparer le taux de mortalité moyen du quartier à celui de la Région pour fournir un moyen de comparaison du niveau de vie des habitants. Avec un rapport de 1,14, le taux de mortalité dans le périmètre d'étude est ainsi légèrement

supérieur à celui de la Région (1,01). *source : monitoring des quartiers – 2004*

Un autre indicateur est également fourni par le monitoring. Il s'agit de la part de la population qui déclare ne pas être en bonne santé (%). En moyenne, dans le quartier, 29,41% des habitants déclaraient en 2001 ne pas être en bonne santé, ce qui est un peu plus que la moyenne régionale fixée à 27,2%. Ces résultats sont issus d'une enquête organisée en 2001 et mériteraient donc d'être actualisés. *Source : Monitoring des quartiers.*

11.8 Synthèse :

Avec un taux d'imperméabilisation des sols dépassant de loin la moyenne régionale (89%), le périmètre d'étude dispose d'une très faible quantité de surfaces perméables en pleine-terre (*voirie, cours d'école, intérieurs d'îlots...*).

Présentant des conséquences variées sur l'écosystème du quartier, le manque de pleine terre ne permet pas au sol de jouer son rôle de régulateur pour l'eau et autres produits apportés (matières organiques...).

Dès lors, le maintien et le renforcement de surfaces en pleine terre, ou la recherche de solutions alternatives (toitures végétalisées, zones de voiries perméables...) devraient être un point important du Contrat de Quartier. Cela permettrait entre autres de :

- réduire le ruissellement des eaux pluviales et les inondations qui en résultent dans le bas du quartier ;
- accroître les zones plantées et augmenter la part du vivant (faune et flore) ;
- offrir des espaces ouverts et/ou récréatifs venant s'opposer à un bâti omniprésent.

Impact environnemental du bâti

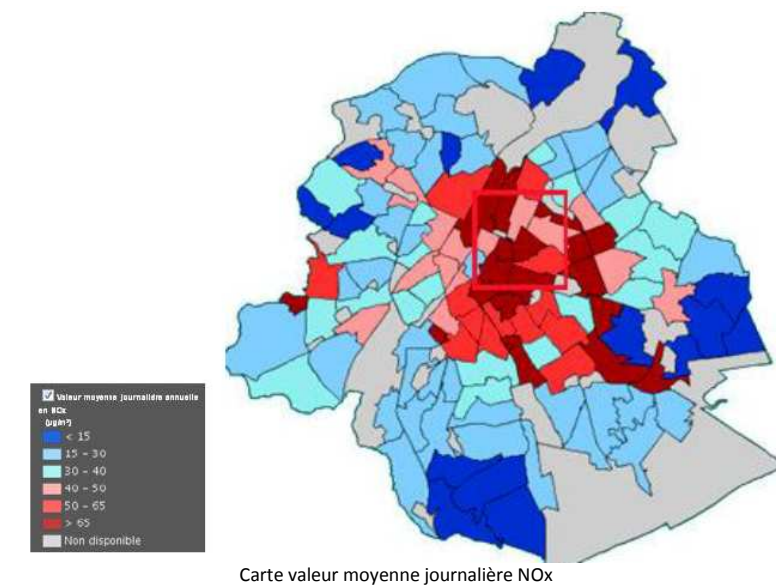
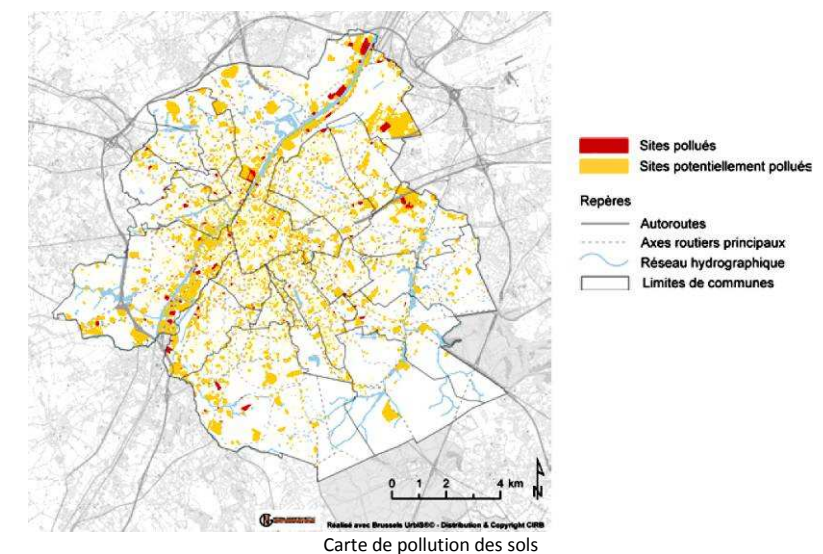
Le quartier ayant été majoritairement bâti au du XIX^{ème} siècle et peu rénové récemment, la plupart des constructions présentent un coefficient d'isolation faible.

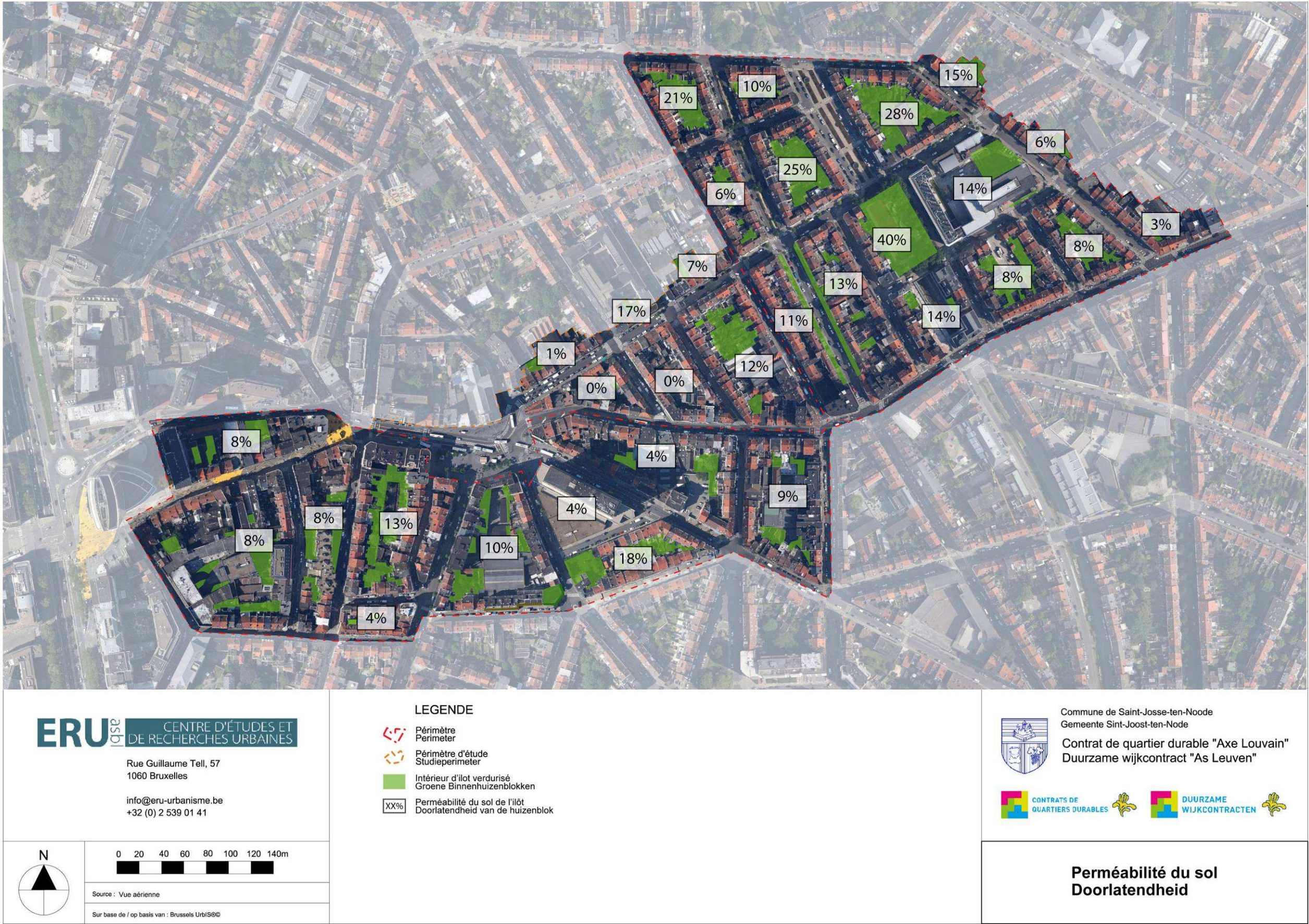
Impact environnemental des comportements

Les modes de vie des habitants du quartier entrent également en considération dans une observation des caractéristiques environnementales et sanitaires du quartier. A ce titre, il est possible de mettre en avant pour le périmètre d'étude : la pollution directe et indirecte liée aux dépôts sauvages ;

Action positive existante

On peut souligner l'implantation du parc à conteneur communale et des actions de sensibilisation à la problématique des déchets de la part des autorités communales. Les liens entre ces projets gagneraient à être renforcés, coordonnés et de nouveaux projets pourraient amener à mieux « valoriser » les déchets.









CENTRE D'ÉTUDES ET
DE RECHERCHES URBAINES

Rue Guillaume Tell, 57
1060 Bruxelles

info@eru-urbanisme.be
+32 (0) 2 539 01 41



0 20 40 60 80 100 120 140m

Source :

Sur base de / op basis van : Brussels UrbIS©

LEGENDE

-  Périètre
Perimeter
-  Périètre d'étude
Studieperimeter
-  Non perceptible
Niet zichtbaar
-  Très faible
Zwak
-  Faibles
Zeer matig
-  Moyennes
Matig
-  Fortes
Sterk
-  Très fortes
Zeer sterk



Commune de Saint-Josse-ten-Noode
Gemeente Sint-Joost-ten-Node

Contrat de quartier durable "Axe Louvain"
Duurzame wijkcontract "As Leuven"



Thermographie
Thermografie

12. CLIMAT SOCIAL

1.2.1 Quartier multiculturel et de passage

Dans le quartier autour de la place Saint-Josse, fortement multiculturel, plusieurs communautés se côtoient, cohabitent dans les immeubles de logements et espaces collectifs, sans qu'il n'y ait de communauté dominante, de quartier dit « ghetto ». Outre les personnes d'origine belge, on y retrouve les communautés d'Afrique du Nord et turques (majoritaires à Bruxelles), mais aussi des personnes d'Afrique noire, issus des nouveaux pays membres de l'Union européenne, d'Amérique latine ... Sans que l'on ne puisse conclure à de réelles frictions, on constate que l'esprit communautaire reste fort et que les contacts entre communautés ne sont pas spontanés. A noter que ce phénomène n'est pas propre à Saint-Josse, mais bien caractéristique de toutes villes multiculturelles.

Notamment, les personnes issues des pays de l'Est et les communautés tziganes, dernièrement arrivées dans le quartier, sont ciblées comme « fauteurs de trouble ».

Il est intéressant de souligner un type de croisements particulier à ce périmètre : on y retrouve encore des habitants de très longue date, pour certain nés et/ou ayant grandi dans le quartier, alors que ce même territoire accueille une population importante de « transit », quittant rapidement le quartier où elle s'est installée « par défaut » (voir 7. Population). Cette cohabitation crée des tensions entre des personnes attachées au lieu et souhaitant s'y investir, et d'autres ne prenant pas le temps (ou n'ayant pas les moyens) de s'y intéresser.

Signe montrant le nombre important de personnes « en transit » ou vivant exclusivement au sein de leur communauté d'origine : lors des questionnaires tous publics, en moyenne une personne sur trois ne maîtrisait pas le français ou le néerlandais.

Aux abords de la place Madou et du premier tronçon de la chaussée de Louvain, une forte présence des occupants des bureaux et de la clientèle des commerces à vocation régionale renforcent encore ce sentiment de quartier « de passage ». Les habitants s'y sentent minoritaires.

12.2 Délinquance et insécurité ?

Il ne semble pas que la zone d'étude soit un quartier à risque, par contre le caractère confus, délabré, désorganisé, ce que l'on peut qualifier de « déglingue urbaine » est mis en avant par de nombreuses personnes interrogées. On peut parler plutôt de sentiment d'insécurité.

Ce sentiment négatif et de désordre est renforcé par la forte pression sur le quartier, en terme de mobilité mais aussi au vu des chantiers quasi permanents. Le manque de propreté est également cité à de nombreuses reprises.

Face à cela, plusieurs citoyens relèvent un manque de contrôle social et un manque de présence de l'autorité, sans pour autant que la demande ne porte sur la répression. Prévention (agents de quartier, agents de circulation, stewards, agents de prévention et sécurité ...).

Dans la partie autour du square Delhay, le calme et une bonne qualité de vie sont mis en avant. L'espace de jeux est utilisé majoritairement par

la catégorie 10-20 ans, excluant les autres groupes qui ne s'y retrouvent pas.

12.3. Groupes sociaux fragilisés

Dans ce quartier comme dans tous les quartiers précarisés, les femmes constituent un groupe fragile.

En effet, ceci est à croiser avec les analyses qui montrent une grande proportion de populations étrangères, en particulier des primo-arrivants et des personnes venues par le biais du regroupement familial. Les premières exclues des actions et de la vie sociale seront ces femmes qui ne travaillent pas, ont des difficultés (voire impossibilité) de s'exprimer en français/néerlandais, ont un niveau d'éducation faible. Ce groupe est nombreux et n'a pourtant pas la capacité de s'exprimer dans le cadre des décisions politiques et publiques.

Autre groupe social à risque : les jeunes en décrochage scolaire et/ou qui ne trouve pas d'emploi.