



“ **Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Dossier de base **01** - août 2013

Maître d'ouvrage

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAELBEEK

[Commune d'Ixelles]
Service Rénovation Urbaine
Rue du Viaduc, 133
1050 Ixelles
Belgique

Chef de projet : Margot Van de Put
mvandepu@ixelles.irisnet.be
tel : 02.643.59.83

Coordination générale : Daniel Van de Castele
Equipe : Isabelle Legrain / Geoffrey Usé / Antonin Castel
Cédric Zeegers / Xavier Van der Kelen / Julie Paul / Anne-Françoise
Pahaut



Bureaux d'étude

COORDINATEUR

[ARTER sprl]
Architecture, Urbanisme et Paysage
Rue de l'Etuve, 30
1000 Bruxelles
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss
Equipe : Sébastien Byl / Kévin Blacks / Alexis Claude
info@arter.be
tel : 02.513.77.95

SOUS-TRAITANT

[ECORES sprl]
Développement durable et participation
Rue d'Edimbourg, 26
1050 Ixelles
Belgique

Chef de projet : Cordelia Orfinger
Equipe : Anne-sophie Ansenne / Kathleen De Smet
Sabine François / Bertrand Merckx / Elsa Franceschetto
info@ecores.eu
tel : 02.893.08.85

“

Diagnostic”



Table des matières

PHASE 01 - DIAGNOSTIC

01. LOCALISATION

- 01.1 Définition de la zone d'étude
- 01.2 Première lecture paysagère
- 01.3 Secteurs statistiques et monitoring
- 01.4 Situation de droit

02. HISTORIQUE

- 02.1 Introduction
- 02.2 La vallée du Maelbeek autour de 1550
- 02.3 Du 17e au 18e siècles
- 02.4 Au 19e siècle
- 02.5 A partir du 20e siècle

03. INVENTAIRE DES OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE

- 03.1 Les contrats de quartier
- 03.2 Quartier durable : Durabl'XL
- 03.3 Politique des Grandes Villes
- 03.4 FEDER
- 03.5 Schéma directeur du Quartier Européen
- 03.6 Projets à l'échelle régionale
- 03.7 Projets à l'échelle communale
- 03.8 Autres projets privés

04. LOGEMENT

- 04.1 Densité de population
- 04.2 Analyse statistique
- 04.3 Accès au logement
- 04.4 Etat du bâti
- 04.5 Propriétés publiques
- 04.6 Dynamique foncière
- 04.7 Demandes de permis

05. OCCUPATION DU SOL

- 05.1 Pras
- 05.2 Situation existante de fait

06. CADRE DE VIE

- 06.1 Espaces publics
- 06.2 Espaces verts privés
- 06.3 Articulations et appropriation
- 06.4 Intérieurs d'îlots
- 06.5 Propreté publique
- 06.6 Etat des voiries et trottoirs
- 06.7 Patrimoine

07. POPULATION

- 07.1 Généralités
- 07.2 Evolution de la population
- 07.3 Structure par âge
- 07.4 Nationalités
- 07.5 Taille et typologies des ménages
- 07.6 Revenus de la population
- 07.7 Migrations
- 07.8 Prévisions démographiques
- 07.9 Conclusion

08. EMPLOI

- 08.1 Généralités
- 08.2 structure de l'emploi
- 08.3 Chômage
- 08.4 Initiatives locales en matière d'emploi & présence de projets d'économie sociale
- 08.5 Conclusion

09. INFRASTRUCTURES SOCIO-ECONOMIQUES

- 09.1 Généralités
- 09.2 Commerces
- 09.3 Entreprises
- 09.4 Bureaux
- 09.5 Equipements
- 09.6 Conclusion

10. MOBILITE

- 10.1 Introduction
- 10.2 Hiérarchie et statut des voiries
- 10.3 Flux de circulation automobile
- 10.4 Flux des modes doux
- 10.5 Transports publics
- 10.6 Scenarii étudiés

11. ENVIRONNEMENT & SANTE

- 11.1 Eau
- 11.2 Energie
- 11.3 Matériaux
- 11.4 Gestion des déchets
- 11.5 Pollutions
- 11.6 Alimentation

12. PARTICIPATION

- 12.1 Généralités
- 12.2 Stratégie du processus participatif
- 12.3 Ligne du temps et démarches participatives
- 12.4 Communication et information
- 12.5 Diagnostic
- 12.6 Vision et priorités d'actions

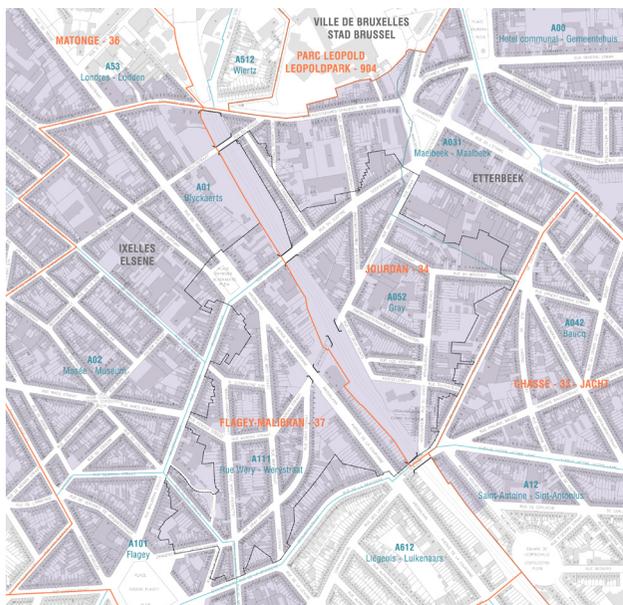
13. CLIMAT SOCIAL

- 13.1 Généralités
- 13.2 Identité
- 13.3 Relations entre communautés
- 13.4 Sentiment d'insécurité dans certains lieux publics
- 13.5 Mobilité douce et sécurité routière
- 13.6 Contribution des aménagements à l'agrément de la vie publique
- 13.7 Acteurs renforçant la cohésion sociale du quartier
- 13.8 Sentiment d'abandon dans certaines rues

01.3 SECTEURS STATISTIQUES ET MONITORING

La zone d'étude s'étend sur six secteurs statistiques, définis par l'INS (Institut National de Statistiques) : Blyckaerts (A01), Musée (A02), Place Flagey (A101), Rue Wéry (A111) et Rue Gray (A52) sur le territoire de la commune d'Ixelles et Maelbeek (A031) sur le territoire de la commune d'Etterbeek.

Cependant, les données présentées pour les secteurs statistiques étant généralement limitées à celles du recensement de 2001, nous utilisons également dans cette phase de diagnostic les données plus récentes provenant du Monitoring des quartiers et de l'IBSA. Les quartiers du Monitoring inscrits dans le périmètre d'étude sont Flagey-Malibran (37) et Jourdan (34).



• Carte 02 : secteurs statistiques et quartiers
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 © & Monitoring des Quartiers

01.4 SITUATION DE DROIT

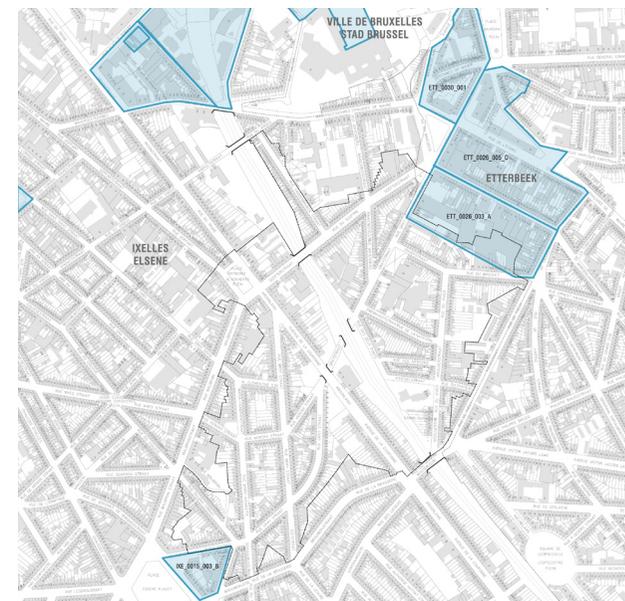
A l'extrémité sud de la zone d'étude, nous remarquons la présence d'un PPAS lot 116 (rue de la Digue, rue des Cygnes et place Flagey) approuvé en mars 2006. Au nord de la zone d'étude (juste en dehors du périmètre du Contrat de Quartier), nous retrouvons deux PPAS assez anciens : ETT_0030_001 et ETT_0026_003_A approuvés respectivement en juillet 1983 et en mai 1984. Un dernier PPAS peut être mentionné à l'ouest du square Forte dei Marmi, au niveau de la rue de l'Etang ETT_0026_005_C, arrêté en octobre 2003.

Il est intéressant de remarquer que le PPAS ETT_0026_003_A mentionné, définit au niveau du site de l'actuel Colruyt de la rue Gray et de la rue de l'Orient, une profondeur constructible de maximum 15 mètres (pour le logement) par rapport à l'alignement des bâtis. Dans le cadre de son projet d'extension, le Colruyt a donc développer un front bâti de 41 unités de logement le long de la rue Gray sur cette profondeur de 15m, jusqu'à la limite communale entre Etterbeek et Ixelles (située au niveau du jardin collectif de l'impasse des Moineaux).

En ce qui concerne les monuments classés (voir aussi 06.7 Patrimoine), nous notons déjà la présence de la piscine communale d'Ixelles (rue de la Natation) classée en septembre 2007, la maison de la Radio (ancien INR place Flagey) classée en avril 1994, l'Institut royal des Sciences Naturelles de Belgique classé en janvier 1987, ainsi que le Mundaneum et l'Institut Solvay, tous deux dans le parc Léopold et classés en août 1988. L'Oeuvre du Calvaire, le jardin et ses allées sont classés comme site depuis avril 1999 et enfin les étangs d'Ixelles, le parc du Viaduc et le square Marmi sont repris à l'inventaire du patrimoine.

La totalité du périmètre se trouve en zone EDRLR (espace de développement renforcé du logement et de la rénovation).

Nous pouvons également observer trois zones à potentiel archéologique que sont les abords de la place Flagey (centre ancien), les îlots bordant le côté est de la rue de la Brasserie (site du Zwaenberg) et les abords de la place Jourdan (vallée du Maelbeek, moulin Eggevoorde et anciennes fermes et auberges).



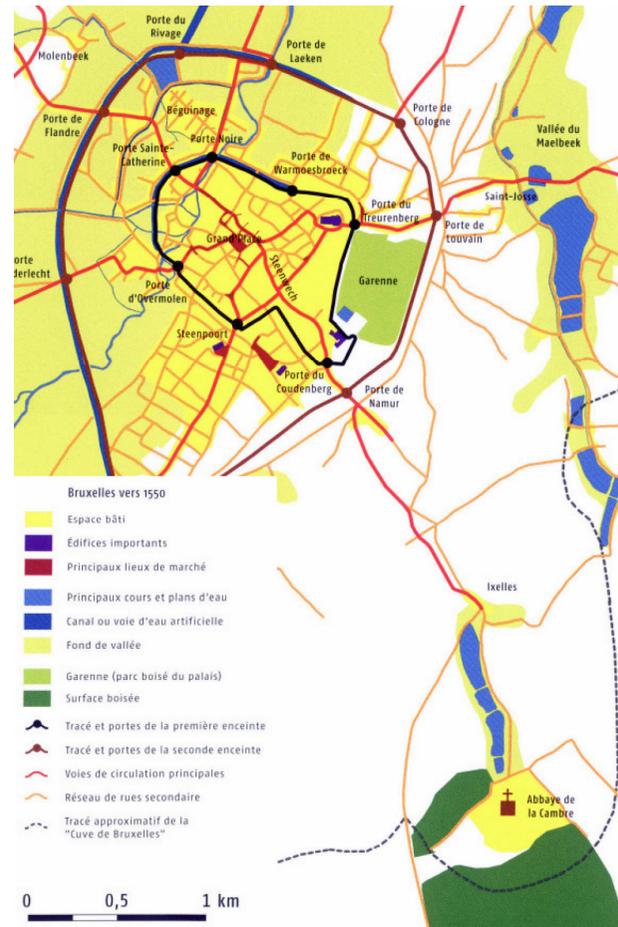
• Carte 03 : limites des PPAS
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

Au niveau du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), nous pouvons enfin mettre en évidence la présence majoritaire de zones mixtes (de faible à forte mixité), de quelques zones d'équipements d'intérêt public, de deux noyaux commerciaux autour de Flagey et Jourdan et d'une surimpression en ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement) au niveau des places Flagey et Jourdan, de la rue de la Brasserie et de l'axe Trône-Couronne. Les affectations en espaces verts sont minoritaires dans la zone d'étude (jardin Gray-Couronne, square Marmi, Parc Léopold, Etangs d'Ixelles et Parc du Viaduc).

02 Historique

02.1 INTRODUCTION

Le chapitre consacré à l'histoire de la zone d'étude, tant au niveau de l'évolution du bâti que du développement des aménagements, a été rédigé notamment sur base du rapport diagnostic du CQ Sceptre, réalisé fin 2009 par l'association de bureaux AM Artgineering et Urban Platform, ainsi que sur base de différents ouvrages sur l'évolution de Bruxelles, repris en bibliographie.



• Bruxelles vers 1550

source : extrait de la publication Espaces partagés - Espaces disputés / AATL

02.2 LA VALLEE DU MAELBEEK AUTOUR DE 1550

Au sortir du Moyen-Age, le paysage bruxellois est surtout marqué par l'existence d'un noyau bâti médiéval logé dans la vallée de la Senne et développé autour de la Grand-Place, ainsi que par la succession de deux enceintes fortifiées gardées par de nombreuses portes d'où partent des voies de circulation radiales vers les villages voisins. La porte de Namur marque l'extrémité sud-est du bâti bruxellois et le départ de la chaussée d'Ixelles en direction de l'abbaye de la Cambre. Un noyau ixellois est déjà existant autour de l'actuelle place Flagey, jouxtant les étangs d'Ixelles.

La vallée du Maelbeek, petite rivière (2m de largeur) affluente de la Senne, est principalement dédiée au ravitaillement de Bruxelles. Son caractère particulier réside dans la création d'une cinquantaine d'étangs permettant la retenue des eaux et d'éviter toutes inondations trop importantes.

02.3 DU 17e AU 18e SIECLE

A partir du 17e siècle, le centre d'Ixelles se développe en une trame dense, étroite et plutôt irrégulière. Phénomène porté entre autre par l'industrie brassicole, dont témoigne encore aujourd'hui le quartier des brasseurs.

Au 18e siècle, l'extension de Bruxelles prend de l'ampleur et la démolition vers 1785 de la porte de Namur permet l'étalement urbain hors de la seconde enceinte. Cette extension conduit rapidement à la réunion des trois bourgades (Ixelles-sous-Bruxelles, Ixelles-le-Vicomte et le Hameau de Boondael) en une seule commune en 1795, la commune d'Ixelles.

“le Maelbeek
c'est toute
une histoire...”

RIVERAINE DE LA RUE DE LA NATATION

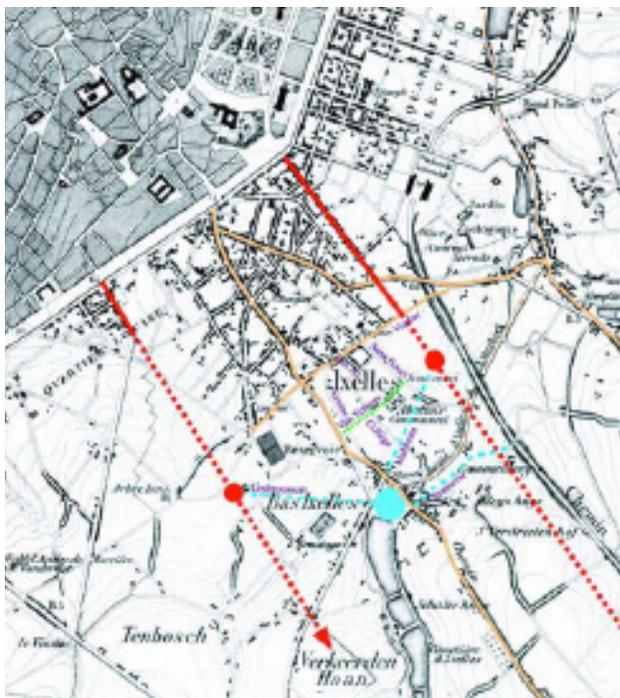
02.4 AU 19e SIECLE

Durant la première moitié du 19e siècle, les propriétaires terriens lotissent les parcelles longeant les chaussées d'Ixelles et de Wavre. Sans réel vision d'ensemble, l'urbanisation est plutôt spontanée et organique, contrastant fort avec la structure en damier du quartier aristocratique du Luxembourg. C'est également avant 1850 que naissent les boulevards (1833) et l'axe Trône-Blyckaerts (1845).

L'extension continue de la ville s'est rapidement vue confrontée au besoin de viabilisation de la vallée du Maelbeek et en 1861, naît le plan de redressement des grands axes ixellois (dressé par Victor Besme) prévoyant l'assèchement progressif des étangs, l'imperméabilisation des sols et d'importants travaux de nivellement pour le percement des grands axes (peu soucieux de s'adapter à la topographie existante). Un premier égout collecteur fut dès lors placé le long du Maelbeek, mais se révélant rapidement insuffisant.

En 1862, le passage de l'avenue de la Couronne et la création de la voie ferrée au-dessus de la rue Gray transforment considérablement le paysage de la vallée du Maelbeek par l'apparition des deux ponts. En 1865, les travaux d'assèchement de la place Flagey débutent et la rue Malibrant fait son apparition afin de relier Flagey à Blyckaerts.

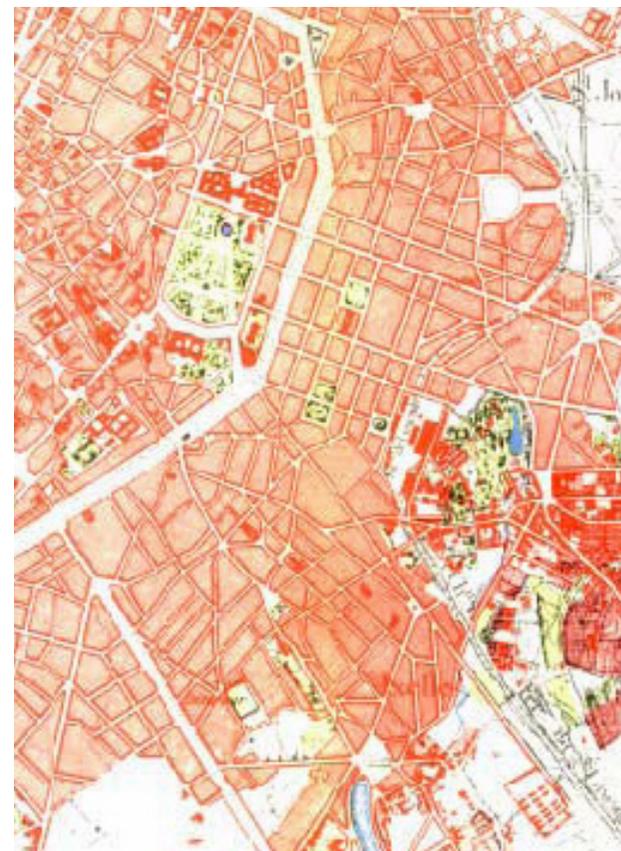
La volonté d'assécher tout le quartier continue lorsque le Maelbeek est canalisé en 1875 (création d'un collecteur sous la place Jourdan). La forte imperméabilisation du quartier et la suppression progressive des étangs de la vallée du Maelbeek engendrent finalement d'importants problèmes d'inondation (dont la rue Gray en 1890) dus à la saturation des collecteurs.



• Extension de Bruxelles en 1858
source : extrait de la carte de Vandermaelen en 1858



• Inondation de la rue Gray en 1890
source : extrait de la publication Espaces partagés - Espaces disputés / AATL



• Extension de Bruxelles en 1930
source : extrait de la carte de l'Institut de Cartographie Militaire en 1930

“ nous sommes un peu les oubliés d’Ixelles...”

RIVERAINS DE LA RUE DU BROCHET

02.5 A PARTIR DU 20e SIECLE

L’urbanisation d’Ixelles continue principalement autour du Bois de la Cambre, du parc Léopold et du square Marie-Louise. De la suite d’étangs de la vallée du Maelbeek n’en subsistent déjà plus que six.

Le réseau des transports en commun se développe aussi considérablement autour de 1930, notamment avec le passage du tramway vicinal dans la rue Gray, reliant le pôle Flagey à la commune de Schaerbeek.

La seconde moitié du 20e siècle est marquée par le développement du “tout-à-la-voiture”. Le réseau routier et autoroutier s’étend et se ramifie fortement, à défaut du réseau de tram contraint de lui laisser la place. Entre 1971 et 1973, apparaissent même des projets d’autoroutes urbaines à l’intérieur de la capitale, notamment au niveau de la rue Gray (projet Agglo).

Comme précisé justement dans le rapport du CQ Sceptre, “cette période est aussi marquée par la fuite vers la périphérie. Les importants investissements réalisés par l’Etat pour rendre Bruxelles plus accessible à la voiture accélèrent la dégradation du centre-ville dédié de plus en plus à l’emploi et de moins en moins à l’habitat. Ixelles a souffert de cet exode : la population, alors en évolution constante depuis 1834 diminue à partir des années 60 (94.046 habitants en 1960) jusqu’à autour des années 90 (72.815 habitants en 1990) pour stagner pendant une période de 10 ans avant d’augmenter à nouveau jusqu’à nos jours”¹.

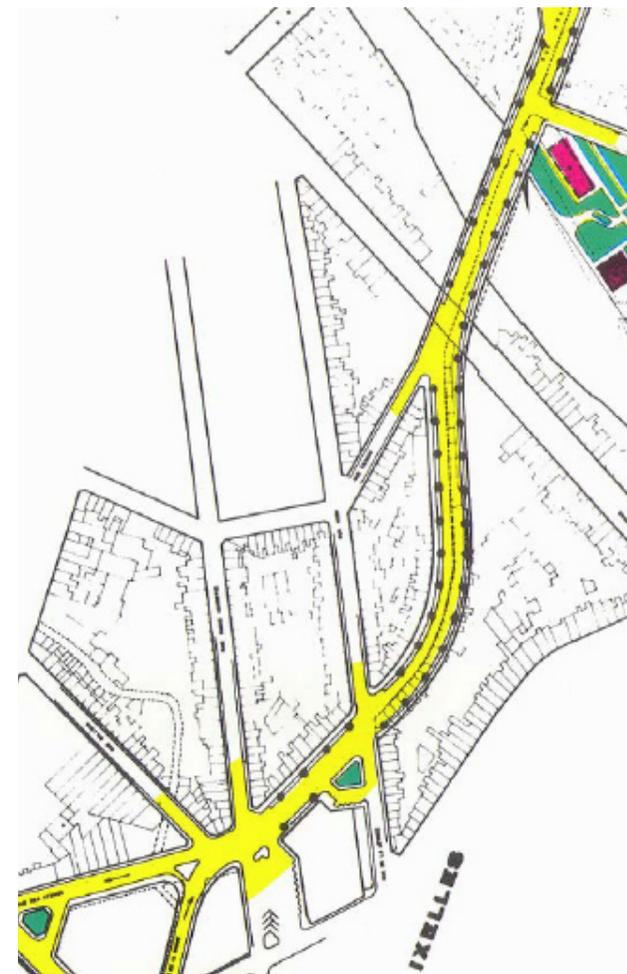
Vers la fin des années 80, la construction de l’esplanade du Luxembourg (espace Léopold) au-dessus des voies ferrées, dans le quartier européen, engendre une forte tertiarisation du quartier, l’arrivée de nombreuses institutions et une spéculation immobilière forte sur le logement.

Au début des années 90, nous notons la construction d’un bassin d’orage (10.000m³) sous le carrefour rue Belliard / Chaussée d’Etterbeek.

1. Rapport Diagnostic du CQ Sceptre - AM Artgineering et Urban Platform © 2009

Egalement, depuis 2007, la rénovation de la place Flagey a permis la création d’un bassin d’orage (30.000m³), d’un parking souterrain et d’une place publique très ouverte et multimodale.

Enfin, des nouveaux travaux de réfection et d’étanchéification du collecteur Maelbeek ont été entrepris dans la rue Gray par Vivaqua durant la première moitié de 2013. D’autres travaux de branchements des maisons sur les collecteurs latéraux sont également envisagés par Vivaqua.



• Solution de compromis au projet d’autoroute urbain sur la rue Gray
source : extrait des planches de projet de l’Agglo en 1973



• Etat de Bruxelles en 2013 - photographie aérienne du périmètre
 source : extrait des orthophotoplans 2013 - Google Maps ©



• Travaux de réfection des égouts dans la rue Gray
 source : photographie Arter - mars 2013

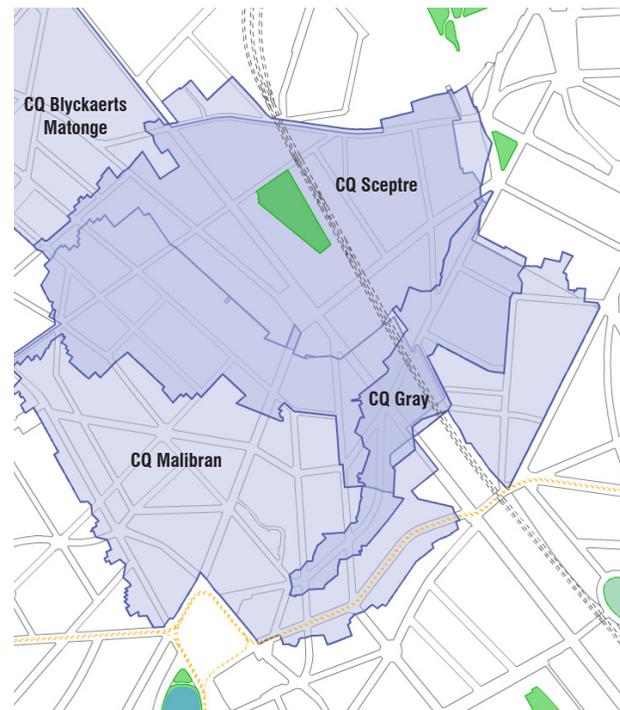
03 Inventaire des opérations de rénovation urbaine

03.1 LES CONTRATS DE QUARTIER

En 20 années, la commune d'Ixelles a bénéficié de quatre contrats de quartier, se succédant dans le temps et l'espace dans un souci de continuité et de revitalisation de tout le territoire compris entre les étangs d'Ixelles et le quartier européen :

- Gray 1995-1998
- Blyckaerts-Matonge 2003-2006
- Malibrans 2005-2008
- Sceptre 2010-2013

Le présent contrat de quartier poursuit le travail déjà accompli et apporte une perspective durable à la requalification de l'axe Gray et à la valorisation des interconnexions avec l'axe Trône-Couronne.



• Périmètres des contrats de quartiers précédents
source : Contrats de Quartier - extrait de Brugis 2013 ©

03.1.1 CQ GRAY 1995-1998

Focalisé autour de la rue Gray, le premier CQ d'Ixelles a consisté principalement en une réhabilitation des bâtis fortement dégradés par les grands problèmes d'inondation dans la rue Gray, en la création de logements sociaux et d'un complexe d'ateliers d'artistes couplé à une salle polyvalente, ainsi que des aménagements d'espaces public (voûte du pont Couronne, mobiliers urbains, réfections des voiries,...) pour un budget total de 7,5 millions d'euros.

Opérations réalisées :

Rénovation des logements rue Gray 116 à 120 (volet A1/1) en ateliers d'artistes

Reconstruction des logements rue Gray 116 à 120 (volet A1/2) en 3 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot

Rénovation de différents immeubles de logement aux numéros 4, 6, 10, 14, 16, 26 et 32 de la rue du Brochet (volet A3/2)

Rénovation d'un ensemble d'immeubles de logements aux 162 à 168 rue Gray (volet B2)

Rénovation d'un immeuble isolé au 5 rue de la Natation (volet D1/1)

Aménagement de locaux en centre d'information au 262 rue Gray (volet D1/3)

Rénovation d'un ensemble d'immeubles aux 266 à 268 rue Gray (volet D1/2)

Rénovation d'un ensemble d'immeubles aux 296, 298, 300 et 302 rue Gray (volet D1/4)

Rénovation d'un immeuble isolé au 308 rue Gray (volet D1/5)

Amélioration de la liaison entre les deux quartiers, rue Gray de part et d'autre des 2 ponts via un projet d'éclairage de la voûte (volet E2)

Réfection des trottoirs et de la voirie de la rue des Deux-Ponts et de la rue de la Natation au carrefour rue Gray (volet E3)

“oui, les contrats de quartier, on connaît bien...”

MEMBRES DE LA COQ EN CHOEUR

03.1.2 CQ BLYCKAERTS-MATONGE 2003-2006

Ce deuxième CQ s'est concentré sur le périmètre compris entre la place Blyckaerts et la porte de Namur, autour des chaussées d'Ixelles et de Wavre. Dans un souci de lutte contre la paupérisation du quartier et l'augmentation du sentiment d'insécurité, le programme du CQ s'est attaché à redynamiser le quartier, le rendre plus attractif et y développer un volet social privilégiant l'insertion socioprofessionnelle pour les plus démunis. De nombreux équipements d'intérêt collectif ont également vu le jour. Le budget total du CQ s'élève à 12,4 millions d'euros (dont 6,2 millions de la Région, 3,1 millions de Beliris et 2,8 millions de la commune).

Opérations réalisées :

Achat et rénovation des bâtiments, curetage partiel des annexes. Réalisation de 5 logements à caractère social au 17-19 rue du Sceptre (volet 1.1)

Rénovation du bâtiment pour la réalisation de 2 logements à caractère social au 12 rue Vandembroeck (volet 1.2)

Création de 16 logements (12 sociaux et 4 libres) au 36-40 chaussée de Wavre (volet 1.15)

Achat par la commune et vente à un opérateur public ou privé à 1 prix inférieur à la valeur réelle, avec obligation de réaliser des logements conventionnés aux 157 à 165, 182, 184 et 190 chaussée de Wavre (volet 2.1)

Rénovation des parties communes de la galerie Matonge (sols, trumeaux entre vitrines et couverture zénithale et éclairage électrique) après établissement d'une convention d'emphytéose avec la copropriété (volet 4.1)

Etude de l'aménagement des carrefours Viaduc/Trône, Wavre/Trône, Wavre/Goffart, Wavre/Solvay et Wavre/Tulipe-LIDL (volet 4.3)

Projets du SPFMT (volet 4) :

Aménagement du square Châtelailon-Plage et portions des rues Sans-souci, Crèche, Conseil, « place » de la Tulipe, rue de la Tulipe (entre place et Wavre), rue Longue-vie

Aménagement des rues et place de Londres

Aménagement de la rue Jenner

Aménagement du parc du Viaduc + passage depuis Sceptre (SNCB)

Achat et rénovation du bâtiment 133 rue du Viaduc comme siège de plusieurs projets sociaux (volet 5.9)

Création d'une infrastructure Théâtre Molière au 3 square du Bastion (volet 5.10)

Projets socioprofessionnels et socioculturels (volet 5) :

Info sur primes, santé & logement, prospection AIS par Habitat & Rénovation asbl

Actions d'information sur le Contrat de Quartier par permanences

Travaux d'embellissement des façades par la Mission Locale

Entretien et gardiennage de parcs et espaces publics par la Mission Locale

Plateforme socioculturelle (inventaire et soutien d'initiatives locales)

Projet Matonge (guidance PMS)

Le Maître Mot asbl (alphabétisation des adultes par l'informatique)

03.1.3 CQ MALIBRAN 2005-2008

Ce troisième CQ est délimité par la rue Malibran, la rue de Vergnies, la place Henri Conscience, la rue de la Brasserie et l'îlot Cygnes-Digue. Ce périmètre comporte un bâti plutôt dévalorisé et une population jeune marquée par les difficultés socio-économiques. Le CQ a permis notamment le développement d'une Maison de Quartier, d'un jardin public liaisonnant la rue Gray à l'avenue de la Couronne et de nombreux logements sociaux pour une enveloppe globale de 10,4 millions d'euros (dont 6,2 millions de la Région, 3,1 millions de Beliris et 1 million de la commune). Nous retrouvons à travers ce CQ, la volonté de valoriser les friches urbaines, de rechercher la performance énergétique dans la construction immobilière et de proposer un début de gestion alternative des eaux pluviales.

Opérations réalisées :

Création de 14 logements et intégration du programme de centre de jour "Sanatia" au 10-22 rue de la Digue et 9-25 rue des Cygnes (volet 1) - projet primé Batex 2007

Construction d'une Maison de Quartier au 10-22 rue de la Digue et 9-25 rue des Cygnes (volet 5a) - projet primé Batex 2007



• Réunion de la Commission de Quartier à la Maison de Quartier Malibran
source : photographie Arter - mai 2013

“ils ont voulu planter des cerisiers...”

BENOIT POELVOORDE

Création de 12 logements au 21-23 rue de la Brasserie (volet 1) - projet primé Batex 2008

Création de deux logements aux étages et d'un équipement au rez du 84 rue Malibran (volets 1 et 5)

Rénovation d'un immeuble isolé avec curetage d'îlot pour la création de 2 logements au 49 rue Sans-Souci (volet 1)

Rénovation en profondeur des trottoirs et parking de livraison de la rue Malibran (volet 4)

Rénovation en profondeur des trottoirs (façade à façade) et de la voirie de la rue de Vergnies (volet 4)

Aménagement de l'espace vert Gray-Couronne (volet 4)

Aménagement du terrain en friche dans le bas de la petite rue Malibran (volet 4)

Projets socioprofessionnels et socioculturels (volet 5) :
Création de la Cellule Logement par la Cellule CQ
Création du Projet Information par la Cellule CQ
Espace Ixellois (école des devoirs) et Espace Couleur Femmes dans la Maison de Quartier
Projet Patrimoine (inventaire patrimonial du quartier)
Projet Méridiennes Bleues (réflexion sur la gestion de l'eau)
Insertion socioprofessionnelle par la Mission Locale
Projet Vidéo (élaboration de workshops encadrés par des professionnels pour la création de petits films sur le quartier)

03.1.4 CQ SCEPTRE 2010-2013

Ce quatrième CQ correspond à l'intersection des précédents, centré autour de la rue du Sceptre. Dans un périmètre hétérogène et fragmenté comportant, dans une partie de celui-ci, un certain nombre de logements sociaux, le CQ Sceptre s'est attaché à renforcer le maillage vert et bleu autour de la voie ferrée et de la vallée du Maelbeek. Il a également contribué à la mise en oeuvre du schéma directeur pour le quartier européen. Aujourd'hui, le CQ poursuit les objectifs de revitalisation urbaine engagés, tels que le projet Emergence XL et requalifie plusieurs biens communaux pour un budget général de 14,8 millions d'euros (dont 10,9 de la Région, 2,7 de Beliris et 1,2 de la commune).

Opérations réalisées et/ou en cours :

Rénovation du 118-122 rue du Viaduc pour la création de 5 logements sociaux aux étages et d'un espace culturel polyvalent brut (diffusion et production artistiques contemporaines) en partenariat avec la CoCof (volet 5a)

Accueil du projet Emergence-XL au rez du 13-19 rue du Sceptre afin de développer une structure d'accompagnement pour jeunes sans emploi basée sur le sport et le jobcoaching (volet 5a)

Reconversion d'une partie des anciens entrepôts communaux des 56-64 et 74 rue du Brochet en un ensemble mixte de 11 logements à caractère social, d'une crèche et d'un jardin collectif (volets 1, 4 et 5a)

Aménagements paysagers, valorisation paysagère et création d'un espace de plain-pied au niveau des rues des Deux-Ponts et des Artisans (volets 4.3b et 4.3c)

Rénovation partielle et extension de l'école des devoirs du 60 rue du Vivier (volet 5a)

Interventions sur la place Blyckaerts (volet 4)

Création d'une promenade verte reliant le parc du Viaduc à la rue Gray par le développement d'une passerelle surplombant les talus de la voie ferrée (volet 4)

Construction de 30 logements à caractère social, d'un atelier-cuisine, d'un parking en intérieur d'îlot et d'un jardin collectif à usage privatif au 120-122 rue Sans-Souci (volets 1, 4 et 5a). Cette opération est réalisée en partenariat avec le Fonds du Logement.



• Simulation 3D des travaux de réaménagement de la place Blyckaerts dans le cadre du CQ Sceptre
 source : extrait de la demande de permis d'urbanisme CQ Sceptre - Beliris / Région / Commune Ixelles - Bureaux Ney et MSA ©

03.2 QUARTIERS DURABLES

En 2013, pour la cinquième année consécutive, Bruxelles-Environnement, à travers l'appel à projets "Quartiers durables citoyens", accompagne des habitants et usagers s'engageant dans une dynamique de projets liés à des questions environnementales et urbaines à l'échelle du quartier. Les différents îlots autour de la place Flagey ont été inclus dans le programme de quartier durable en 2008-2009, formant le quartier Durabl'XL.

"Touchés par l'imperméabilisation des sols de ce quartier très urbanisé et par le projet de construction du bassin d'orage de la place Flagey, les habitants se sont au départ mobilisés pour réfléchir et agir sur ces problématiques liées à l'eau.

Le projet a également permis à d'autres initiatives durables de voir le jour. Ses principales actions visent l'alimentation durable et la convivialité, avec l'organisation d'ateliers de cuisine et d'un grand banquet de rue.

La gestion des déchets organiques fait aussi l'objet de plusieurs actions : composts individuels ou de quartier, cyclo-compost et permanence sur le marché. D'autres démarches sont entreprises en faveur de l'utilisation rationnelle de l'énergie et de l'eau, de la mobilité douce, et afin de préserver la biodiversité, la nature au jardin et de faire découvrir des parcs et des friches du quartier.

*Le projet s'appuie sur la participation des habitants et des usagers du quartier, mais aussi d'experts de la commune, de certaines institutions et de plusieurs associations."*²

En juillet 2013, Bruxelles-environnement a approuvé deux candidatures de quartiers durables pour le programme 2013-2015. Il s'agit des quartiers "Ernotte Boendael" et "Le (ren)versant bassin du Maelbeek" (ce dernier présentant un périmètre quasi équivalent à celui du présent Contrat de Quartier). Ces deux quartiers bénéficieront d'un accompagnement de Bruxelles-Environnement afin d'établir un diagnostic partagé, d'identifier formuler et mettre en oeuvre des projets durables de manière collective. Ce soutien se matérialise principalement par la mise à disposition d'un appui méthodologique, d'expertise technique et d'un apport financier aux différents projets.

2. Extrait du site villedurable.be / Bruxelles-Environnement

03.3 POLITIQUE DES GRANDES VILLES

Les programmes fédéraux de la Politique des Grandes Villes ne peuvent pas bénéficier au territoire de la commune d'Ixelles.

03.4 FEDER

Les fonds européens pour le programme opérationnel FEDER ne peuvent également pas bénéficier au territoire de la commune d'Ixelles.



• **Projet lauréat du concours "Projet Urbain Loi" - Schéma Quartier européen**
source : ADT - extrait du projet lauréat C. Portzamparc, Wirtz, Coteba et Ove Arup ©

03.5 SCHEMA DIRECTEUR DU QUARTIER EUROPEEN

L'analyse ci-après est extraite du rapport diagnostic du CQ Sceptre. "C'est à partir de l'analyse des ancrages spatiaux des acteurs internationaux dans le tissu urbain bruxellois qu'il convient de définir le scénario de développement du quartier européen. Cette analyse conduit à trois constats :

- la persistance de l'importance des économies d'agglomération. Incontestablement, le quartier européen présente un certain nombre d'avantages urbains collectifs, liés aux institutions européennes qui en font un lieu privilégié d'implantation des acteurs internationaux.
- la reproduction des lignes de fractionnement social et spatial dans la ville (le clivage Est/Ouest). L'internationalisation de Bruxelles va de pair avec des logiques de reproduction et de complexification des clivages socio-économiques historiques du territoire bruxellois.
- le rôle de ces ancrages sur les reconfigurations de la centralité à l'échelle métropolitaine. La ville région évolue vers une structure métropolitaine multipolaire marquée par le développement de nouvelles centralités périphériques attractives (e.a. Zaventem). Dans ce contexte, le scénario proposé pour défendre l'attractivité du quartier européen est celui d'un quartier mixte qui allie la fonction décisionnelle liée aux institutions européennes et internationales, largement dominante aujourd'hui ; la fonction résidentielle, à reconquérir ; la fonction culturelle et récréative dont l'accessibilité à tout un chacun doit être renforcée. Si la reconquête de la fonction résidentielle est largement inscrite dans l'accord tripartite, en revanche, la protection et le développement du potentiel de détente et de loisirs du quartier européen doivent devenir le troisième objectif majeur du schéma directeur

Le schéma directeur positionne le quartier européen comme le premier pôle européen et international de la Région de Bruxelles-Capitale : quelque 100 000 personnes y seraient employées à l'horizon 2020. Par ailleurs, il ambitionne de faire du quartier un pôle de logement en développement rapide. Il créera un réseau dense de cheminements entre les espaces historiques centraux (parc du Cinquantenaire, parc Léopold et parc de Bruxelles) et inscrira les équipements culturels, sportifs et commerciaux dans cette même optique du mieux-vivre dans le quartier européen.

**“après Jourdan,
c’est un autre
quartier...”**

RIVERAINS DE LA RUE GRAY

La conjugaison des pôles économiques majeurs, international et européen, pôle résidentiel diversifié et pôle de bien-être au coeur de la ville constitue la spécificité et la force du quartier européen. Il est primordial de garder cette dimension à l'esprit lorsque l'on évoque la possibilité d'une meilleure attractivité du lieu. Concrètement, les lignes de force à partir desquelles la structure du quartier européen serait organisée sont au nombre de trois :

- les axes nord-sud : la chaussée d'Etterbeek, les connexions avec Ixelles et Saint-Josse
- l'axe des parcs centraux : les connexions entre le parc du Cinquantenaire, le parc Léopold et le parc de Bruxelles
- l'axe de liaison entre les institutions européennes

Le périmètre d'étude du Contrat de Quartier est directement concerné par le SDQE. Les 3 axes Nord-Sud ont une incidence directe sur le quartier :

- L'axe Nord-Sud de la chaussée d'Etterbeek
- L'axe de liaison entre les institutions européennes
- L'axe articulant le plan "orthogonal" du Luxembourg

Ces 3 axes transversaux, constitués de "zones – charnières", peuvent être porteurs d'actions de revitalisation urbaine (consolidation de la fonction logement, requalification de la mixité, localisation de fonctions génératrices de flux, amélioration de conditions de mobilité, opérations d'architecture et d'espace public, ...). Par ailleurs, ces zones s'inscrivent directement dans une logique de continuité et d'amplification de la dynamique de revitalisation urbaine initiée au travers des 3 contrats de quartiers. Dans le cadre des objectifs définis par le schéma directeur du quartier européen la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a lancé, en partenariat avec la Commission européenne et la Ville de Bruxelles, une compétition européenne et internationale en deux étapes, visant à définir une forme urbaine nouvelle pour la rue de la Loi. Le but visé par cette compétition tient en la traduction dans le quartier européen - et dans une forme urbaine constituant un landmark - du programme de restructuration de la rue de la Loi et ses abords. Le projet a été gagné par l'équipe de Christian de Portzamparc, en collaboration avec Jacques Wirtz, Coteba Belgium et OVE ARUP¹³.

3. Rapport Diagnostic du CQ Sceptre - AM Artgineering et Urban Platform © 2009

03.6 PROJETS A L'ECHELLE REGIONALE

Outre le Schéma directeur du Quartier Européen, d'autres projets à l'échelle régionale dans ou à proximité de la zone d'étude peuvent être mentionnés :

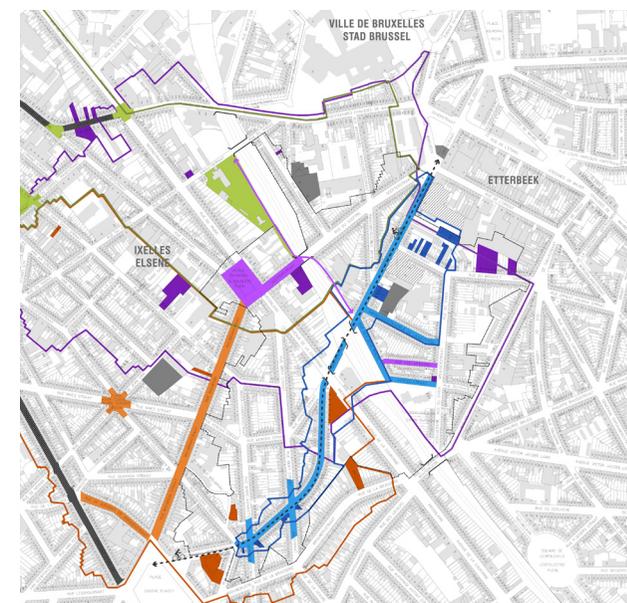
Réaménagement des chaussées d'Ixelles et de Wavre (projet RBC-STIB de tramification de la ligne de bus 71)

Réaménagement des portes de Namur et Louise

Concrétisation et sécurisation de l'ICR Maelbeek (Gray) par Bruxelles-Mobilité

Finalisation des travaux d'élargissement de la ligne de chemin de fer 161 et ouverture de la station Gerموir, dans le cadre de la mise en place du réseau RER

Enfin, nous pouvons noter l'absence de projet porté par la SDRB dans ou à proximité de la zone soumise au présent diagnostic.



• Carte 04 : inventaire des opérations de rénovation urbaine
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

03.7 PROJETS A L'ECHELLE COMMUNALE

Parmi les différents projets de développement à l'échelle communale, nous pouvons citer dans le périmètre :

Rénovation des ateliers et garages communaux de la rue Vandembroeck

Rénovation des bains de la piscine d'Ixelles rue de la Natation

Extension du Musée d'Ixelles rue Jean Van Volsem

Liaison verte et piétonne entre le parc du Viaduc et la rue Gray par une promenade aérienne surplombant les talus de la voie ferrée (cfr. plan d'ensemble des espaces publics sur la double-page suivante)

Rénovation des abords du square Forte dei Marmi (commune Etterbeek - en cours août 2013)

03.8 AUTRES PROJETS PRIVES

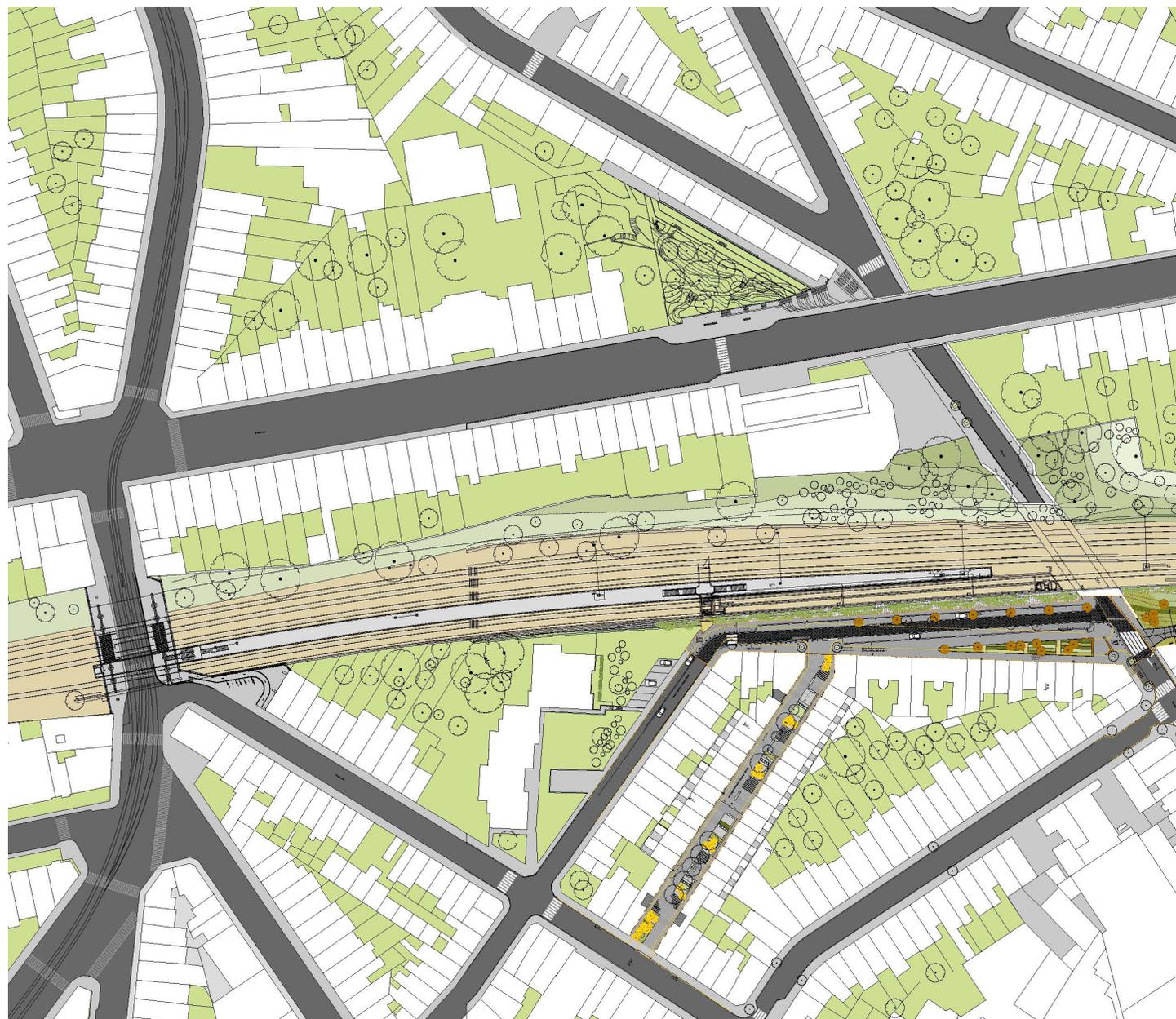
Rénovation et agrandissement du Colruyt de la rue Gray + création de 41 unités de logement + parking souterrain (+/- 165 place sur 2 niveaux pour les employés, clients et riverains)

Rénovation du Lidl de la rue Gray (chantier en cours) et du parking

“avant,
on voyait le
train d’ici...”

CLIENT DEVANT LE LIDL

Contrat de Quartier Durable Maelbeek
Dossier de base 01 / Diagnostic / Árter + Ecores



• Plan général des aménagements des espaces publics prévus pour le CQ Sceptre : passerelles, promenade verte, place Blyckaerts, rue des Deux-Ponts et rue des Artisans
source : extrait de la demande de permis d’urbanisme CQ Sceptre - Beliris / Région / Commune Ixelles - Bureaux Ney et MSA ©



04 Logement

04.1 DENSITE DE POPULATION

Selon le Monitoring des Quartiers (chiffres 2010), la densité de population de la zone d'étude est très nettement supérieure (presque 3x) à la moyenne des quartiers en Région de Bruxelles-Capitale. La commune d'Ixelles a connu, ces dernières années, une assez forte croissance démographique. Cependant, la mixité socioéconomique et la typologie des logements ne se sont pas vraiment adaptées. Il en résulte un effet d'éviction et de dualisation sociale en matière de logements, qu'il est urgent de solutionner, notamment via l'outil CQ.

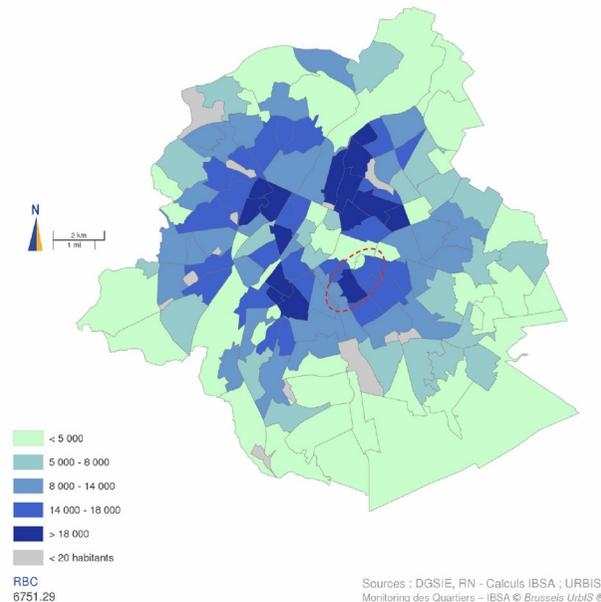
Densité de population en habitant/km² (2010)

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Moyenne RBC | 6.751 hab/km ² |
| Quartier Jourdan | 15.427 hab/km ² |
| Quartier Flagey-Malibran | 20.584 hab/km ² |

Moyenne périmètre 18.005 hab/km²

“un besoin crucial en logements...”

PRESIDENT DU FOYER IXELLOIS



• Densité de population en habitant/km²
source : Monitoring des Quartiers - données 2010

04.2 ANALYSE STATISTIQUE

04.2.1 TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION

Selon le Monitoring des Quartiers (chiffres 2001), la part des ménages résidant en appartement est largement majoritaire et correspond aux valeurs régionales également.

Part des ménages (%) selon le type de logement (2001)

| Typologie (%) | RBC | Flagey-Malibran | Jourdan |
|---------------------|-------|-----------------|---------|
| Appartement | 71.16 | 74.71 | 68.04 |
| Maison unifamiliale | 28.17 | 24.61 | 31.35 |
| Maison 3/4 façades | 6.47 | 1.87 | 3.10 |

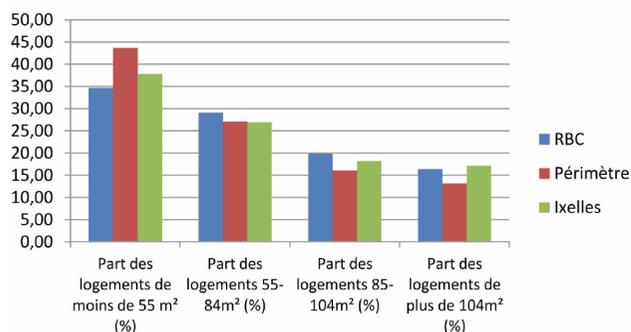
Parmi les riverains de la zone d'étude, seuls 30% sont propriétaires de leurs biens, soit une moyenne plus basse que celle de la commune d'Ixelles (33%) et de la Région (41%).

04.2.2 LOGEMENTS SOCIAUX

En ce qui concerne les logements à caractère sociaux dans le périmètre, ceux-ci ne représentent que 1% du parc social régional, or la demande est plus que brûlante. Selon la direction du Foyer Ixellois, les listes d'attente à Ixelles dépassent les **10.000 demandeurs**. Le phénomène d'élitisation et de gentrification généré par le développement du quartier européen n'arrange pas vraiment la situation, en augmentant l'investissement dans les quartiers centraux de la commune et en évinçant l'accès au logement par les ménages à bas revenus. Ce chapitre est traité plus en profondeur ci-après au point 4.3 Accès au logement.

04.2.3 SUPERFICIE DES LOGEMENTS

L'étude de la superficie des logements met en évidence une **surreprésentation de très petites unités de logement (- de 55m²)** et la faible proportion de logements de grande taille (+ de 85m²). Or, la composition des ménages démontre la forte proportion de familles nombreuses résidant dans le périmètre d'étude. La superficie moyenne par habitant est seulement de 35m²/hab.



• **Superficie des logements en m²**
 source : Monitoring des Quartiers - données 2001

04.2.4 CONFORT DES LOGEMENTS

L'indicateur utilisé pour analyser le confort des logements est le "confort de base", basé sur l'existence pour une habitation d'une salle de bain, de l'eau courante et de toilettes intérieures. Si l'un des trois fait défaut, l'habitation est considérée comme non confortable. D'autres critères existent : le chauffage central, le nombre de pièces, la superficie de la cuisine ou la présence de vitrage isolant.

Dans le périmètre, **la part des logements (en 2012) bénéficiant du confort de base est de 96.15%**, ce qui est bien supérieur à la moyenne régionale. Il est intéressant que ces chiffres, tant pour la région que pour la zone d'étude, sont en constante évolution depuis 2008. De manière générale, la qualité des logements du quartier Jourdan est supérieure à celle de Flagey-Malibran. Le nombre moyen de pièces par personne est de 1,97, ce qui correspond à la moyenne régionale. Par contre, toujours selon le Monitoring des Quartiers, trop peu de logements (63.13%) sont munis d'un système de chauffage centralisé.

04.2.5 AGE DU PARC DE LOGEMENTS

Part des logements construits avant 1961 en % (2001)

| | |
|--------------------------|-------|
| Moyenne RBC | 63.03 |
| Quartier Jourdan | 72.69 |
| Quartier Flagey-Malibran | 91.37 |
| Moyenne périmètre | 84.00 |

Le parc de logement de la zone d'étude est relativement âgé (surtout dans les îlots voisins de la place Flagey) et nous pouvons observer de nombreuses dégradations des bâtiments anciens dues à leur âge avancé et l'augmentation des coûts de rénovation.

04.2.6 MARCHÉ IMMOBILIER ET MUTATIONS

Acquérir un terrain à Bruxelles est devenu très difficile ces dernières années. En cause, la nette augmentation des prix au m², l'augmentation de la demande et la forte diminution des surfaces disponibles. Selon l'étude menée par le Vif l'Express sur la situation de l'immobilier en Belgique (parue en février 2008), Ixelles ressort comme la commune où les prix au m² des terrains sont les plus élevés de tout le royaume.

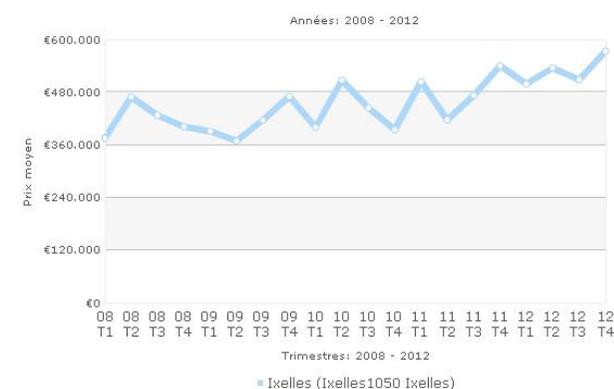
Classement des prix des terrains les + chers en Belgique (2008)

| Localité | Prix au m² |
|-------------------------|----------------|
| 1. Ixelles | 1.746,99 euros |
| 2. Woluwe-Saint-Lambert | 1.504,88 euros |

Il est intéressant de noter que les ventes de terrains correspondent à plus de 80% de terrains de surface inférieure à 180m².

La statistique des prix immobiliers pour les appartements, maisons et villas à Ixelles provient des données du Cadastre du SPF Finances (2012). Nous pouvons remarquer qu'Ixelles reste la commune la plus chère de Belgique avec le prix moyen de 511.086 euros pour une maison d'habitation ordinaire et 275.705 euros pour un appartement. Entre 2010 et 2013, les prix pour les maisons ordinaires ont flambés de + de 80.000 euros et les prix pour les appartements de + de 30.000 euros.

A Ixelles, comme dans la Région de Bruxelles-Capitale, le prix des mutations est dans l'ensemble en forte augmentation sur 10 ans. Après la légère baisse du nombre de transactions pendant les années de crise économique (2008-2009), le nombre de ventes remonte et les prix sont perpétuellement en hausse pour les appartements, studios et maisons.



• **Prix moyen en euros des transactions pour une maison ordinaire à Ixelles**
 source : SPF Finances sur base du Cadastre - données 2012



• **Prix moyen en euros des transactions pour un appartement à Ixelles**
 source : SPF Finances sur base du Cadastre - données 2012

“on appelle ça : le site des garages...”

PASSANTE RUE GRAY

04.3 ACCES AU LOGEMENT

L'ensemble des données présentées ci-avant est à analyser dans le cadre d'une vision prospective des changements que cette évolution des prix de l'immobilier va entraîner pour les candidats acquéreurs et les candidats locataires. Deux phénomènes peuvent être mis en évidence : la diminution de la capacité d'acquérir (surendettement des ménages) et le besoin crucial de logements à prix limité.

En ce qui concerne la diminution de la capacité d'acquérir, celle-ci est démontrée par différents indices :

- explosion du montant moyen emprunté depuis 2000 (+ de 50%)
- augmentation de la durée de crédit hypothécaire (30 ans et +)
- augmentation des achats immobiliers de seconde main
- augmentation de l'emprunt de + de 50% pour un même bien

Des prêts à taux réduits peuvent être octroyés aux familles à revenus limités via le Fonds du Logement (prêts classiques aux familles à revenus limités ou prêts aux jeunes ménages en EDRLR).

En ce qui concerne la nécessité de logements à prix limité en RBC, nous constatons la difficulté croissante de l'accessibilité au logement en mettant en parallèle avec les indicateurs économiques, comme les loyers par surface ou par nombre de chambres, la situation familiale, la situation socio-professionnelle, la raison de recherche/départ de logement, et les détails sur le locataire féminin ou jeune d'une part, les indicateurs économiques des revenus ou du pourcentage du loyer dans le budget des ménages d'autre part.

Selon l'étude de Marie Laurence De Keersmaecker⁴, nous observons un important décrochage structurel entre les indices de référence, que sont l'indice santé et l'indice des prix à la consommation, et les valeurs pratiquées sur les marchés du logement, et montre toute l'ampleur du problème et la nécessité de logement à prix limité en Région de Bruxelles-Capitale. En 2006, 60% de la population locative la moins nantie n'a accès qu'à moins de 40% du marché locatif. La croissance nette des loyers aura pour conséquence que la partie la moins nantie verra la part du marché locatif qui lui est accessible diminuer ou devra accepter une augmentation de la part de son budget affectée au loyer de son logement.

4. SLRB - info n°51 juillet-décembre 2007

04.3.1 OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Au niveau des logements acquis via le Fonds du Logement au sein du périmètre, 18 logements (au 31.12.2012) tous en zone EDRLR et d'une surface moyenne proche des 115m² peuvent être mentionnés. Le nombre de chambres est majoritairement de 3 à 4, à destination donc de grands ménages.

Au niveau des logements de la SLRB (cfr. tableau page ci-contre), nous pouvons distinguer 3 sociétés locales en matière de gestion des logements sociaux sur le territoire d'Ixelles : "Assam & Sorelo", "Lorebru" et "Foyer Ixellois". L'offre est principalement liée aux appartements entre 1 et 3 chambres, seul le Foyer Ixellois propose des petites maisons comme logements sociaux. A l'échelle du périmètre du CQ, nous retrouvons 385 logements sociaux répartis de la sorte (pour une liste d'attente de + de 10.000 candidatures) :

Répartition des logements sociaux SLRB

| | <i>Numéro de rue</i> | <i>Nbr. logements</i> |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| • <i>Assam & Sorelo</i> | | |
| Rue de l'étang "Etang" | 2-4, 54-56 | 126 (Etang) |
| Clos de l'étang "Etang" | 1-6 | |
| Rue Vandenbroeck | 45 | 3 |
| Rue Goffart | 44-46 | 15 |
| • <i>Foyer Ixellois</i> | | |
| Rue des 2 ponts | 20-24 | 29 |
| Rue du Vivier "Château" | 26, 26a, 26b | 99 (Château) |
| Rue du Vivier "Artisans" | 50, 58-60 | 47 (Artisans) |
| Rue des Artisans "Artisans" | 1-39 | |
| Rue des 2 ponts "Artisans" | 34-36 | |
| Place Flagey / Cygnes | 31 | 66 |
| TOTAL | | 385 |

Au niveau du CPAS d'Ixelles, la liste d'attente s'élève depuis 2000, à 864 demandes pour l'entièreté de la commune. L'offre s'élève à 45 logements à caractère social et 19 autres logements.

Enfin, au niveau des propriétés communales d'Ixelles, le parc représente environ 275 logements à caractère social et une liste d'attente dépassant le millier de candidatures : 429 candidats pour un appartement 1 chambre, 215 pour 2 chambres, 193 pour 3 chambres et 177 pour + de 3 chambres. Le premier candidat inscrit et encore en attente remonte déjà à l'année 1998.

| COMMUNE | SISP | APPARTEMENTS (nombre de chambres) | | | | | | MAISONS (nombre de chambres) | | | | | NC* | TOTAL | REGION | | | |
|---------|------|-----------------------------------|------------------------|-----|-----|-----|-----|--------------------------------|---|---|----|-----|-----|-------|--------|-------|-------|-------|
| | | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | ≥ 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | ≥ 5 | | | | | | |
| IXELLES | 1050 | 2170 | SCRL "ASSAM" | 0 | 42 | 29 | 31 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 116 | 0,30% |
| | | 2210 | SCRL "LOREBRU" | 0 | 20 | 33 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 64 | 0,17% |
| | | 2400 | SA "LE FOYER IXELLOIS" | 131 | 258 | 496 | 234 | 32 | 0 | 4 | 24 | 43 | 0 | 0 | 10 | 1.232 | 3,20% | |

• Nombre et typologies des logements sociaux SLRB présents à Ixelles

source : données SLRB 2012

04.3.2 LOYERS APPLIQUES

Le prix moyen de la location d'un logement au sein de la zone d'étude (550 euros) est inférieur à la moyenne communale et à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale. Le loyer moyen du quartier Jourdan est relativement plus cher que celui du quartier Flagey-Malibran. Le loyer moyen d'un logement 1 à 2 chambre(s) au sein de la commune d'Ixelles est aussi nettement plus élevé que la moyenne régionale.

Loyers mensuels moyens par quartier en euros (2010)

| Territoire | Loyers mensuels | 1 chambre | 2 chambres |
|-----------------|-----------------|-----------|------------|
| Jourdan | 595,00 | / | / |
| Flagey-Malibran | 506,00 | / | / |
| Ixelles | 620,00 | 545,00 | 750,00 |
| Périmètre | 550,50 | / | / |
| Région | 591,00 | 526,00 | 639,00 |

Le prix moyen de la location d'un logement à caractère social au sein de la zone d'étude (242 euros) est légèrement supérieur à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale.

Loyers mensuels moyens des logements sociaux en euros (2008)

| Territoire | Loyers mensuels | 0 à 1 ch | 2 chambres |
|-----------------|-----------------|----------|------------|
| Jourdan | 235,86 | 172,45 | 251,39 |
| Flagey-Malibran | 247,48 | 246,54 | 257,28 |
| Ixelles | / | / | / |
| Périmètre | 241,67 | 209,50 | 254,33 |
| Région | 230,70 | 179,93 | 234,06 |

04.4 ETAT DU BATI

La carte de l'état du bâti a été réalisée en relevant trois critères extérieurs pour chaque bâtiment du périmètre : l'état de la façade, l'état des châssis et l'état de la corniche. Ces relevés concernent les façades à rue et ne concerne donc pas l'état des intérieurs d'îlots (analysés dans la partie 06 consacrée au cadre de vie).

Les catégories suivantes sont visibles sur la carte :

- Etat bon : neufs ou totalement rénovés (3 critères bons)
- Etat moyen : à entretenir (2 critères bons)
- Etat dégradé : à rénover (1 seul critère bon)
- Etat très dégradé : à rénover lourdement, reconstruire, démolition (aucun critère bon)

Pour les bâtiments d'angle, l'état le plus négatif a été représenté.



• Etat prononcé de délabrement du bâti au niveau de la rue Gray, 167-173

source : photographie Arter - avril 2013



• Carte 05 : relevé de l'état du bâti en 2013

source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

La carte présente un état général du bâti de moyen à bon, avec cependant une dégradation plus prononcée au niveau des anciennes bâtisses du fond de vallée dans la rue Gray, ainsi que dans la rue de Theux.

Certains sites, comme celui des "Garages" (cfr. photo ci-contre), sont même de véritables chancres urbains, de par la présence d'habitations très dégradées, voire insalubres. Notons toutefois, une dynamique de rénovation mise en place (notamment appuyée par l'asbl Habitat & Rénovation) ayant déjà bénéficiée à plusieurs habitations dans le quartier.

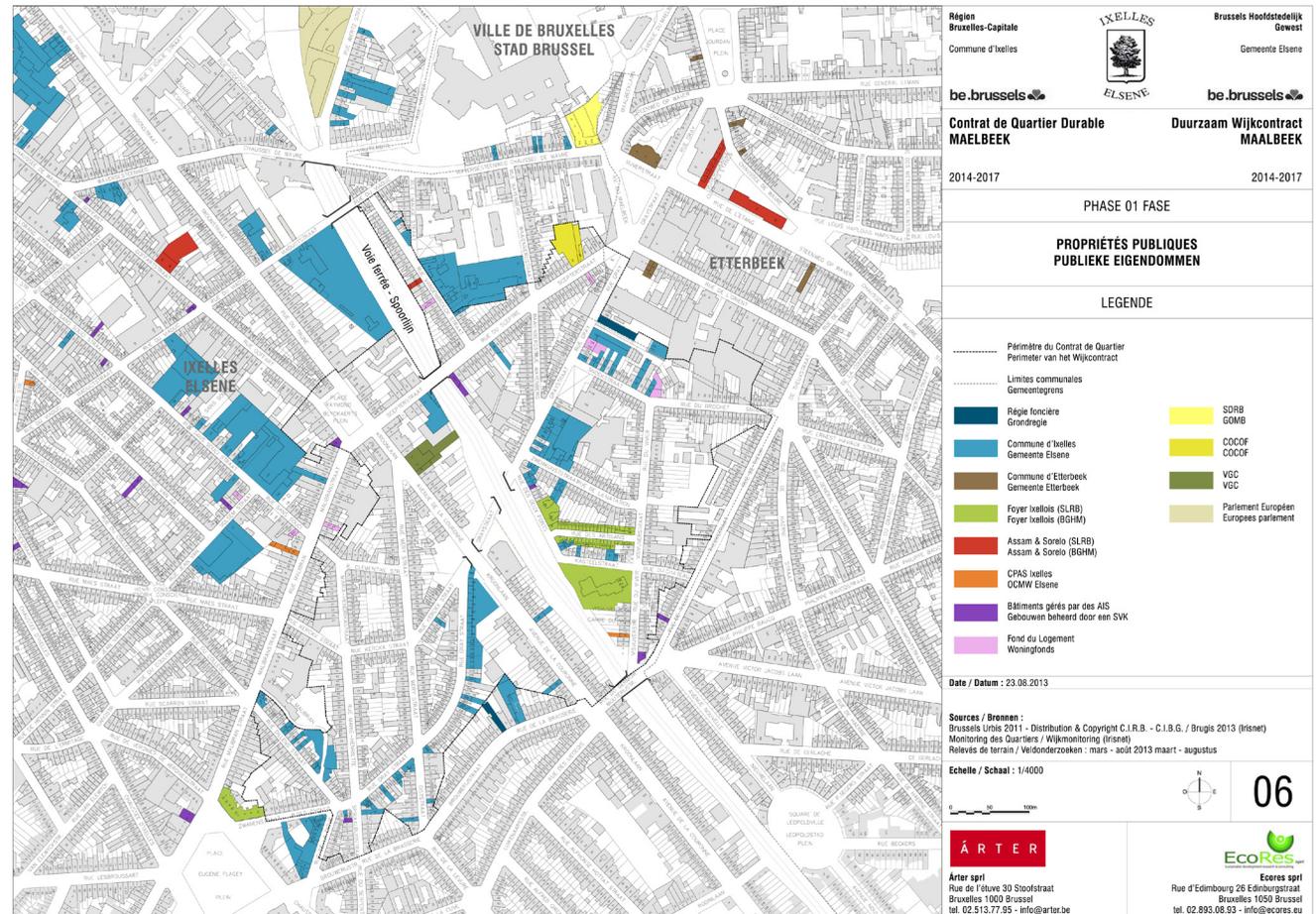
04.5 PROPRIETES PUBLIQUES

La carte suivante représente les propriétés publiques dans le périmètre du Contrat de Quartier Maelbeek. Le parc immobilier de la commune d'Ixelles est largement le plus conséquent, comprenant logements, équipements, dépôts, friches et terrains à bâtir.

Le listing des propriétés avec numéros de police et leur destination est repris à la page suivante.

“ et c’est à qui cette friche-là ?... ”

REMARQUES LORS DE LA BALADE-DIAGNOSTIC



Régie Foncière des Bâtiments

| Rue | N° de police | Destination |
|----------------------|---------------------------|-----------------|
| Rue Gray (Etterbeek) | N° ? Début des Haricots ? | Terrain à bâtir |
| Rue de la brasserie | 29 | ? inconnue |

Commune d'Ixelles

| Rue | N° de police | Destination |
|--------------------------------|---|--|
| Rue Sans Souci | 94 | Bâtiment administratif (Ecole EPEP) |
| Rue Sans Souci | 126 + 128 | Equipements publics |
| Rue Sans Souci | 131 | Bâtiment administratif (bibliothèque) |
| Rue Sans-souci | 132 | Habitations Logements |
| Rue Sans-Souci | 130 | Equipements publics (école n°2) |
| Rue sans souci | 114 | Inconnu |
| Rue Sans Souci | 110 | Bâtiment administratif |
| Rue Jean van Volsem | 61-71 | Equipements (musée des beaux arts) |
| Rue Gray | 126 | Bâtiment administratif (Ecole les petits moineaux) |
| Rue Gray | 136 + 160 + 162 + 166 + 172 + 200 + 202 + 204 + 208 + 218 + 226 + 232 + 262 + 268 + 276 + 278 + 286 + 298 + 302 + 308 | Habitations Logements |
| Rue Gray | 158 | Terrain à bâtir |
| Rue Gray | 124 | Equipements publics |
| Rue Goffart | 5 + 7 | Equipements publics |
| Rue de la Brasserie | 21 + 23 | Equipements publics |
| Rue des Cygnes | 25 + 27 | Equipements publics |
| Rue des Cygnes | 31 + 35 | Habitations Logements |
| Rue du Sceptre | 39 | Habitations Logements |
| Rue Malibrans | 110 | Habitations Logements |
| Rue Malibrans | 35 + 37 | Commerce et habitation |
| Petite rue Malibrans | 1 + 14 + 23 | Habitations Logements |
| Rue du Brochet | 4 + 6 + 10 + 14 + 26 + 32 | Habitations Logements |
| Rue de la Natation | 1A + 3 + 4 + 5 + 10 + 17 | Habitations Logements |
| Rue des deux ponts | 4 + 8 + 38 | Habitations Logements |
| Rue du Château | 6 + 16 + 16A | Habitations Logements |
| Avenue de la Couronne | 59 | Equipements publics |
| Rue de la Digue | 2 + 6 + 8 + 24 + 26 + 28 + 32 | Habitations Logements |
| Rue Dillens | 18 + 20 + 26 + 30 + 42 + 44 | Habitations Logements |
| Rue Kercix | 63 | Habitations Logements |
| Rue de la Levure | 3 + 24 + 25 | Habitations Logements |
| Rue du serpent | 4 | Habitations Logements |
| Rue du Viaduc | 120 | Equipements publics |
| Rue du viaduc | 120 + 122 | Habitations Logements |
| Rue Vandenbroeck / rue Limauge | angle | Terrain |
| Rue Vandenbroeck | 48 | Terrain et dépôt |
| Rue Vandenbroeck | 12 + 50 + 54 + 56 | Habitations Logements |
| Rue Vandenbroeck | 60 | Inconnu |
| Place Eugène Flagey | 23 | Stationnement et dépôt |
| Place Eugène Flagey | 18 | Bâtiment administratif |

CPAS

| Rue | N° de police | Destination |
|----------------|--------------|-------------------------|
| Rue Sans-souci | 49 | CAPS ville de Bruxelles |
| Rue du Vivier | 10 | CPAS Ixelles |
| Rue Malibrans | 84 | CPAS Ixelles |

• Listing des propriétés publiques dans le périmètre

source : tableaux Arter sur base du cadastre foncier (2013) et du rapport CQ Sceptre

SLRB

Assam

| Rue | N° de police | Destination |
|--------------------|--------------|---------------------------------|
| Rue Georges Lorand | 5 | 5 logements |
| Rue Vandenbroeck | 45 | ? logements |
| Rue Goffart | 44 + 46 | 15 logements + 13 boxes garages |
| Rue de la Cuve | 17-19 | 7 logements |

Sorelo

| Rue | N° de police | Destination |
|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| Rue de l'étang (Etterbeek) | 54à56 | 92 logements |
| Rue de l'étang (Etterbeek) | 50 | 28 logements + parking 34 places |
| Clos de l'étang (Etterbeek) | 1-6 | 6 maisons |

Foyer Ixellois

| Rue | N° de police | Nombre de logements |
|-------------------------------|----------------|---------------------|
| Rue des 2 ponts | 20 à 22 | 29 logements |
| Rue du Vivier « Château » | 26 + 26a + 26b | 99 |
| Rue du Vivier « Artisans » | 50 + 58 + 60 | 47 |
| Rue des Artisans « Artisans » | 1 à 39 | |
| Rue des 2 ponts « Artisans » | +34 + 34a + 36 | |
| Place Eugène Flagey | 31 | |

FONDS DU LOGEMENT

| Rue | N° de police | Nombre de logements |
|------------------|--------------|---------------------|
| Rue Vandenbroeck | 59 | 2 logements |
| Rue Sans Souci | 159 | 2 logements |
| Rue du Sceptre | 79 | 3 logements |
| Rue Malibrans | 97 | 2 logements |
| Rue Gray | 128-130 | 4 logements |
| Rue du Brochet | 34-38 | 5 logements |

VGC

| Rue | N° de police | Destination |
|-----------------------|--------------|---------------------|
| Avenue de la couronne | 12 + 16 | Equipements publics |

COCOF

| Rue | N° de police | Destination |
|---------------|--------------|--|
| Rue du Viaduc | 118 | Inconnu |
| Rue du Viaduc | 122 | Ce bien communal a été cédé en 1998 – 1999 à la COCOF via une emphytéose |

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE (AIS)

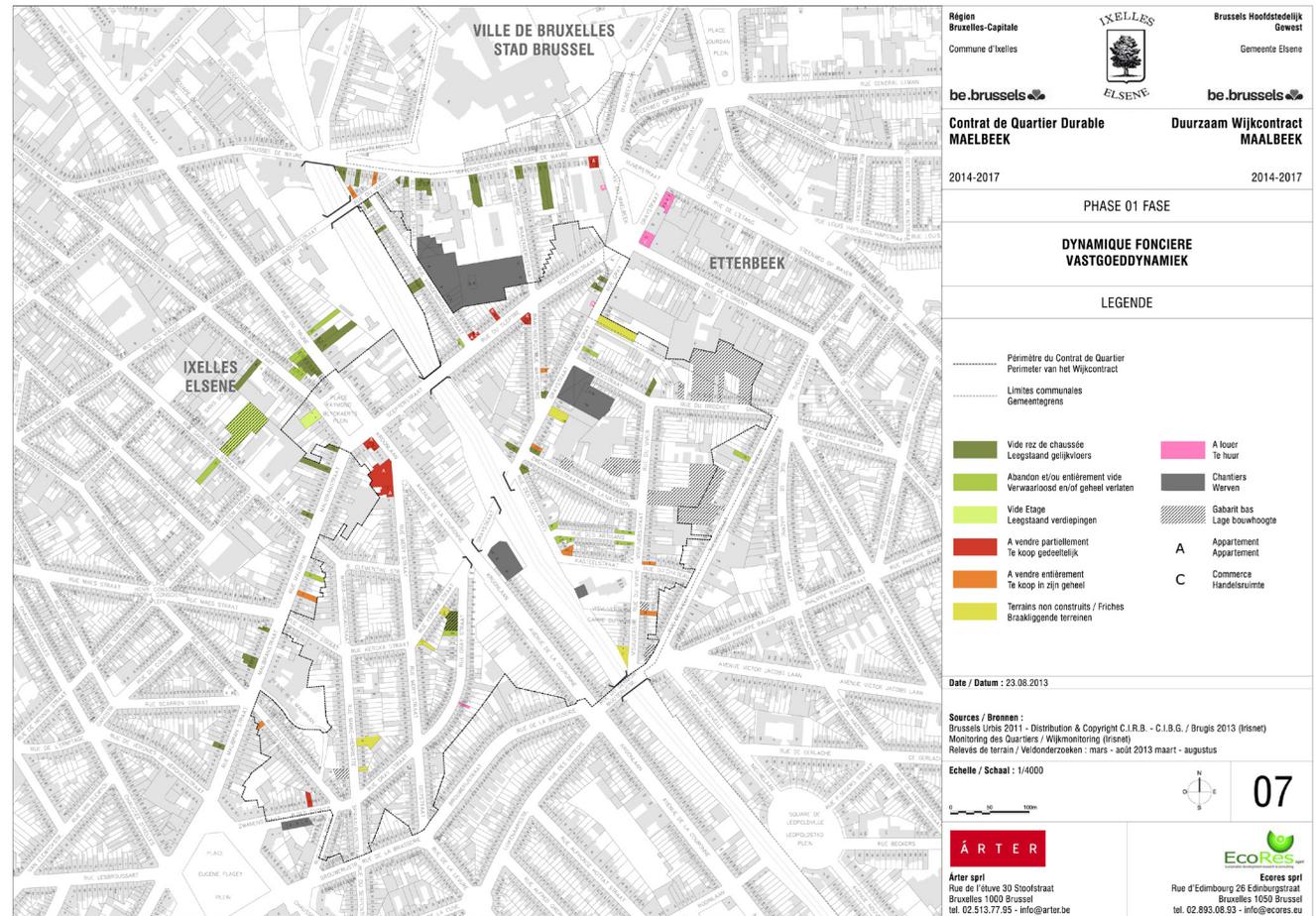
| Type | Rue | N° de police | Destination |
|---------------------------|---------------------|--------------|-------------|
| Comme Chez Toi asbl | rue Marie-Henriette | 3 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Rue Goffart | 2A | 1 maison |
| AIS Habitat et rénovation | Rue Malibrans | 124 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Rue du Sceptre | 21 | 5 logements |
| AIS Habitat et rénovation | Rue du Viaduc | 96 | 2 logements |
| AIS Habitat et rénovation | Rue Sans Souci | 104 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Rue du Serpentin | 1 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Rue des 2 ponts | 10 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Place Flagey | 4 | 1 logement |
| AIS Habitat et rénovation | Rue de Theux | 157 | 1 logement |

04.6 DYNAMIQUE FONCIERE

La carte suivante représente la dynamique foncière relevée sur le terrain (mars-mai 2013). Les bâtiments à vendre ou à louer (même partiellement) y sont représentés, ainsi que les rez-de-chaussée et étages vides, les immeubles abandonnés, les chantiers (rénovation et construction), les friches et les gabarits bas.

“tiens !
c’est maintenant
à vendre ici...”

RIVERAIN RUE DES DEUX-PONTS

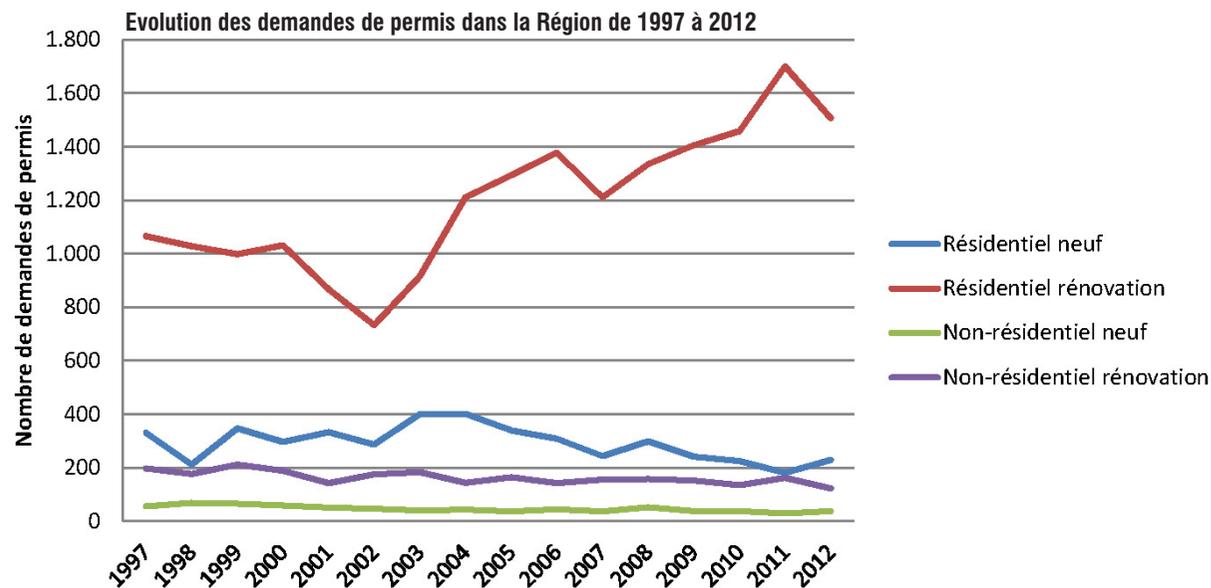
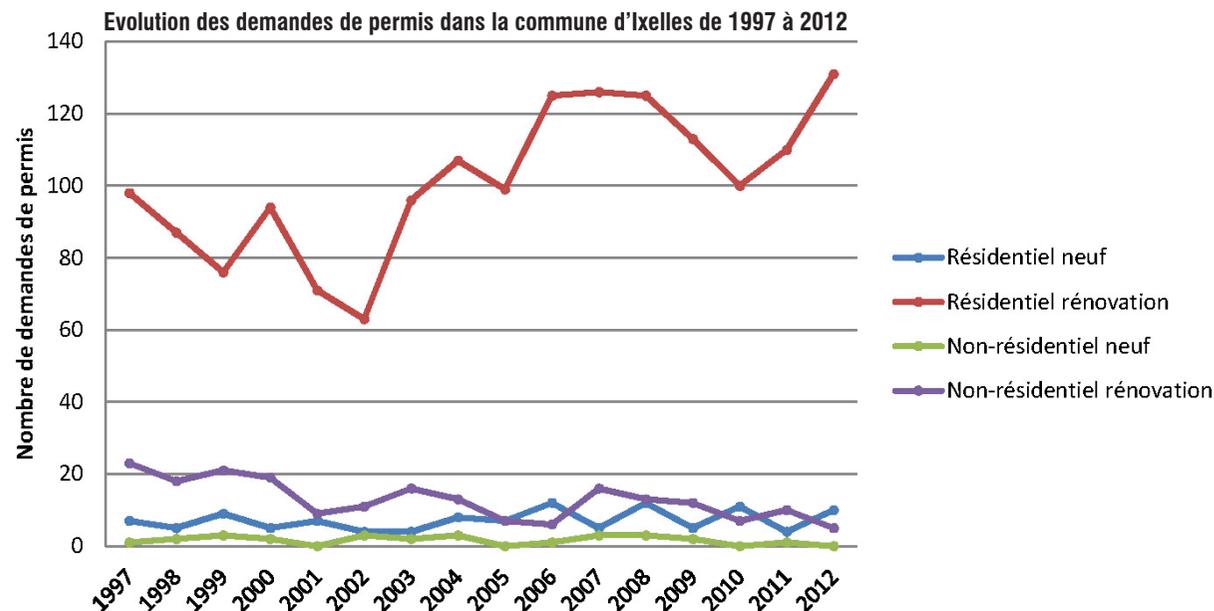


04.7 DEMANDES DE PERMIS

04.7.1 EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS

L'analyse de la dynamique de rénovation peut-être illustrée par l'évolution des demandes de permis à Ixelles en la comparant avec celle de la Région.

Nous remarquons que les tendances d'évolution au niveau régional sont assez comparables au niveau communal. En effet, en 15 ans une forte augmentation des demandes de permis pour la rénovation de bâtis résidentiels est observable. Cette analyse d'une période de 15 ans permet d'avoir suffisamment de recul par rapport à la durée de validité des permis. Cette analyse reste générale et peut-être affinée par le relevé détaillé des demandes de permis introduits pour le périmètre, au niveau régional et communal depuis 2009 (cfr. page suivante).



“exploiter l’outil du permis d’urbanisme...”

COMMUNE D'IXELLES

04.7.2 GESTION DES DEMANDES DE PERMIS DEPUIS 2009

A cet effet, la nouvelle plateforme régionale de consultation des permis en ligne (www.urbanisme.irisnet.be) est un outil particulièrement pratique pour localiser les différentes demandes de permis d’urbanisme et de lotir gérées depuis 2009 dans le périmètre.

A l’aide des cartes ci-contre, nous pouvons remarquer qu’il n’y a actuellement que des permis d’urbanisme gérés sur le périmètre du CQ, aucun permis de lotir. La majeure partie a été octroyé, une bonne vingtaine de demandes sont encore en cours d’instruction et onze demandes ont également été refusées depuis 2009. Afin de lire la carte, chaque pastille représente une demande :

- en rouge demandes refusées
- en vert demandes octroyées
- en orange en cours d’instruction
- en bleu demandes annulées

Sur les tableaux ci-dessous, sont mentionnés les demandes et l’objet au niveau régional ainsi qu’au niveau communal.

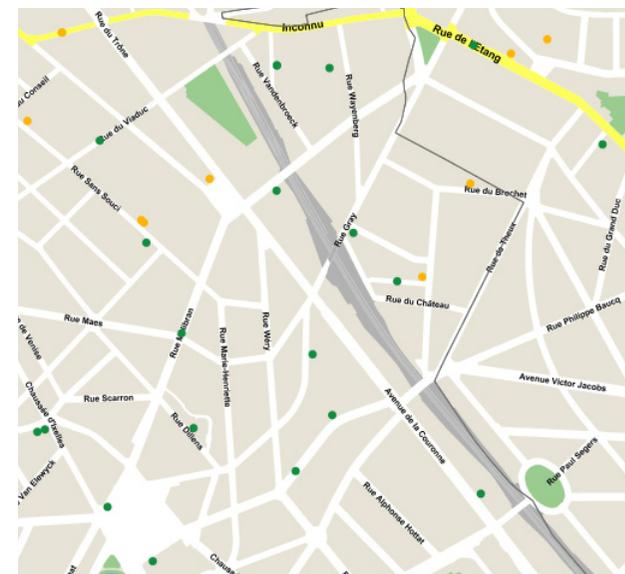
Région de Bruxelles-Capitale

• Permis octroyés

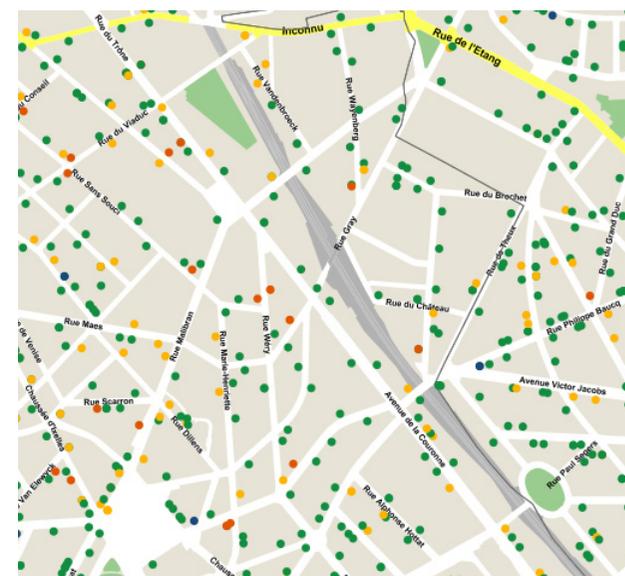
| | | |
|---------------------|--------------------|------|
| Dillens, 30 | rénovation | 2013 |
| Sans-Souci, 131 | enseigne pub. | 2012 |
| Brasserie, 29 | rénovation | 2012 |
| Gray, 200 | rénovation | 2013 |
| Sceptre, 13 | modif. destination | 2011 |
| Natation, 1 | rénovation | 2010 |
| Limaube, 14 | abattages (11) | 2011 |
| Wayenberg, 9 | abattages (2) | 2012 |
| Rue des Artisans | abattages (8) | 2013 |
| Rue de la Brasserie | infrastructures | 2012 |
| Rue Malibrant | enseignes pub. | 2011 |

• Permis en cours

| | | |
|---------------------|-----------------|------|
| Place Blyckaerts | infrastructures | 2013 |
| Vivier, 60 | rénovation | 2013 |
| Brochet, 54-64 | rénovation | 2013 |
| Sans-souci, 120-122 | rénovation | 2013 |



• Répartition des demandes de permis depuis 2009 gérées par la Région
source : portail régional de l’urbanisme.irisnet.be - plateforme permis en ligne



• Répartition des demandes de permis depuis 2009 gérées par la Commune
source : portail régional de l’urbanisme.irisnet.be - plateforme permis en ligne

Commune d'Ixelles

• Permis octroyés

| | | |
|-------------------------|----------------------|------|
| Malibran, 2 | rénovation | 2012 |
| Malibran, 27 | modif. destination | 2010 |
| Malibran, 45 | démolition + constr. | 2012 |
| Cygnés, 19-23 | démolition + constr. | 2012 |
| Brasserie, 117-119 | rénovation | 2011 |
| Brasserie, 98 | modif. destination | 2010 |
| Brasserie, 64 | abattage (1) | 2010 |
| Brasserie, 44-46 | rénovation | 2013 |
| Brasserie, 25-27 | rénovation | 2010 |
| Brasserie, 14 | modif. destination | 2011 |
| Levure, 4 | rénovation | 2011 |
| Gray, 81 | modif. destination | 2010 |
| Gray, 87-93 | rénovation | 2012 |
| Gray, 218 | rénovation | 2011 |
| Gray, 254 | rénovation | 2013 |
| Gray, 220 | modif. destination | 2010 |
| Gray, 175 | rénovation | 2012 |
| Gray, 130-150 | rénovation | 2012 |
| Kerckx, 61 | rénovation | 2013 |
| Kerckx, 37 | rénovation | 2013 |
| Kerckx, 24 | modif. destination | 2011 |
| Petite rue Malibran, 39 | rénovation | 2012 |
| Dillens, 16 | rénovation | 2013 |
| Dillens, 24 | rénovation | 2012 |
| Marie-Henriette, 70 | abattages (2) | 2012 |
| Marie-Henriette, 48 | rénovation | 2010 |
| Clémentine, 1 | rénovation | 2010 |
| Clémentine, 10 | rénovation | 2012 |
| Wéry, 71 | rénovation | 2010 |
| Wéry, 96 | rénovation | 2012 |
| Couronne, 8 | rénovation | 2011 |
| Couronne, 36 | abattage (1) | 2011 |
| Couronne, 42-46 | rénovation | 2012 |
| Couronne, 41 | rénovation | 2010 |
| Couronne, 84 | rénovation | 2011 |
| Vivier, 14 | rénovation | 2010 |
| Vivier, 31 | rénovation | 2010 |
| Vivier, 29 | rénovation | 2013 |
| Vivier, 44 | abattage (1) | 2012 |
| Vivier, 55 | rénovation | 2012 |
| Vivier, 77 | rénovation | 2010 |
| Vivier, 103 | rénovation | 2013 |

| | | |
|----------------------|--------------------|------|
| Place Blyckaerts, 10 | rénovation | 2013 |
| Brochet, 28 | rénovation | 2012 |
| Brochet, 5 | rénovation | 2010 |
| Brochet, 12 | rénovation | 2011 |
| Brochet, 8 | rénovation | 2011 |
| Sceptre, 25 | rénovation | 2011 |
| Sceptre, 60 | modif. destination | 2013 |
| Wayenberg, 83 | rénovation | 2012 |
| Wayenberg, 72 | rénovation | 2013 |
| Wayenberg, 57 | rénovation | 2013 |
| Wayenberg, 10 | rénovation | 2012 |
| Wayenberg, 7 | rénovation | 2010 |
| Vandenbroeck, 75 | rénovation | 2011 |
| Vandenbroeck, 41-43 | abattage (1) | 2011 |

• Permis en cours

| | | |
|---------------------|--------------------|------|
| Place Gerموir | enseigne pub. | 2013 |
| Theux, 105 | rénovation | 2013 |
| Vivier, 43 | rénovation | 2013 |
| Wayenberg, 76 | rénovation | 2013 |
| Limauge, 15 | rénovation | 2013 |
| Vandenbroeck, 25 | rénovation | 2013 |
| Sceptre, 12 | rénovation | 2013 |
| Trône, 214 | rénovation | 2013 |
| Viaduc, 101 | rénovation | 2013 |
| Viaduc, 128 | modif. destination | 2013 |
| Goffart, 56-58 | rénovation | 2013 |
| Goffart, 87 | rénovation | 2013 |
| Wéry, 20 | ? | 2013 |
| Kerckx, 50 | transformation | 2013 |
| Marie-Henriette, 23 | rénovation | 2013 |
| Marie-Henriette, 47 | rénovation | 2013 |
| Brasserie, 71 | rénovation | 2013 |
| Serpentin, 16 | rénovation | 2013 |
| Dillens, 6 | rénovation | 2013 |
| Dillens, 22 | rénovation | 2013 |
| Malibran, 5 | rénovation | 2013 |
| Malibran, 29 | rénovation | 2013 |
| Malibran, 52 | rénovation | 2013 |

• Permis annulé

| | | |
|----------|--------------------|------|
| Digue, 2 | modif. destination | 2013 |
|----------|--------------------|------|

• Permis refusés

| | | |
|--------------------|----------------------|------|
| Brasserie, 61 | rénovation | 2012 |
| Brasserie, 140-142 | rénovation | 2013 |
| Malibran, 22 | rénovation | 2010 |
| Kerckx, 50 | démolition + constr. | 2010 |
| Wéry, 20 | rénovation | 2013 |
| Wéry, 35 | rénovation | 2010 |
| Sans-Souci, 192 | rénovation | 2013 |
| Vivier, 14 | rénovation | 2010 |
| Wayenberg, 84 | construction | 2011 |
| Trône, 219 | modif. destination | 2012 |
| Goffart, 94 | rénovation | 2012 |

05 Occupation du sol

05.1 PRAS

- G Winkelgalerijen
Galeries commerciales
- P Transitparkeerplaats
Parking de transit
- Punten van wisselend gemengd karakter
Points de variation de mixité
- Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg
Zones d'intérêt régional à aménagement différé
- Structurerende ruimten
Espaces structurants
- Linten voor handelskern
Liserés de noyau commercial
- Bestemmingen
Affectations
- Water
Eau
- Woongebieden met residentieel karakter
Zones d'habitation à prédominance résidentielle
- Typische woongebieden
Zones d'habitation
- Gemengde gebieden
Zones mixtes
- Sterk gemengde gebieden
Zones de forte mixité
- Stedelijke-industriegebieden
Zones d'industries urbaines
- Gebieden voor havenactiviteiten en vervoeren
Zones d'activités portuaires et de transports
- Administratiegebieden
Zones administratives
- Gebieden van collectief belang of van openbare diensten
Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
- Spoorweggebieden
Zones de chemin de fer
- Groengebieden
Zones vertes
- Groengebieden met hoogbiologische waarde
Zones vertes de haute valeur biologique
- Parkgebieden
Zones de parcs
- Koninklijk domein
Domaine royal
- Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
Zones de sports ou de loisirs de plein air
- Begraafplaatsgebieden
Zones de cimetières
- Bosgebieden
Zones forestières
- Landbouwgebieden
Zones agricoles
- Gebieden van gewestelijk belang
Zones d'intérêt régional
- Grondreservegebieden
Zones de réserves foncières

Comme déjà précisé dans la première partie concernant la localisation du Contrat de Quartier, au niveau du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), nous pouvons mettre en évidence la présence majoritaire de zones mixtes (de faible à forte mixité), de quelques zones d'équipements d'intérêt public, de trois noyaux commerciaux autour de Flagey, Gerموir et Jourdan, d'une surimpression en ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement) au niveau des places Flagey et Jourdan, de la rue de la Brasserie et de l'axe Trône-Couronne. Les affectations en espaces verts sont minoritaires dans la zone d'étude (jardin Gray-Couronne, square Marmi, Parc Léopold, Etangs d'Ixelles et Parc du Viaduc).

Les équipements publics sont listés plus en détails dans la partie 09 consacrée aux infrastructures. Hormis la piscine communale et le futur pôle Emergence XL (via le CQ Sceptre), pas d'autres possibilités de sports et/ou de loisirs ne sont directement présentes dans le périmètre du Contrat de Quartier. Les équipements à destination de la petite enfance font aussi cruellement défaut, seuls la plaine de jeux de l'espace vert de la petite rue Malibran, du parc Léopold, les nouveaux aménagements du parc du Viaduc et ceux du square Marmi (sur Etterbeek) offrent une possibilité réduite de jeux.

En termes de mixité, la portion de périmètre au sud de la voie ferrée est majoritairement affectée en zone d'habitation tandis que la partie nord est nettement plus mixte, surtout à proximité des îlots jouxtant la rue de l'Etang.

Il est intéressant de constater que les deux axes majeurs du Contrat de Quartier sont définis comme axes structurants et comme itinéraires cyclables régionaux (ICR).



• Carte de l'affectation du sol au PRAS
source : PRAS - extrait de Brugis 2013 ©

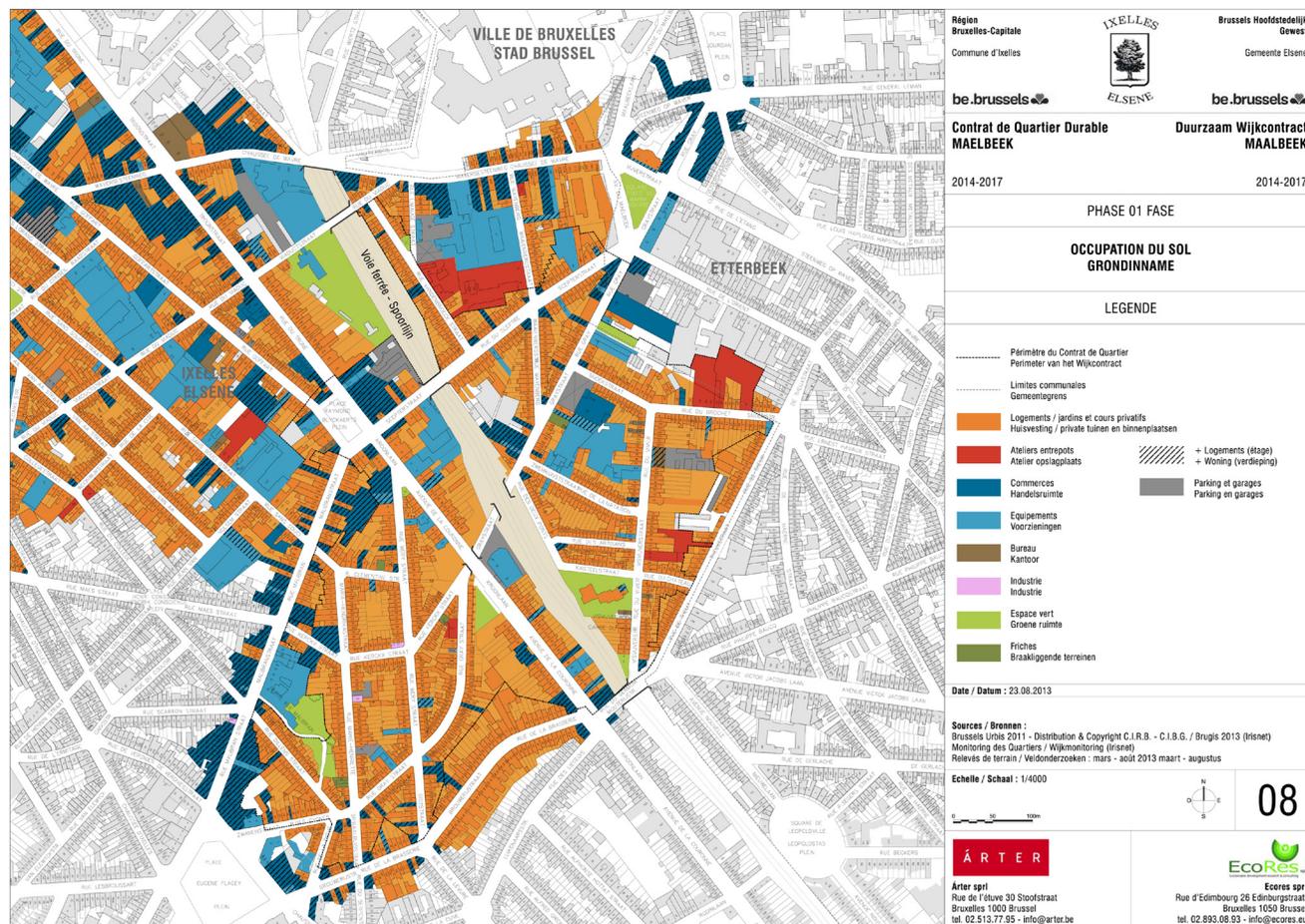
05.2 SITUATION EXISTANTE DE FAIT

En comparant l'affectation du sol avec la situation existante sur le terrain (relevés de mars à juin 2013), nous pouvons mettre en évidence la très forte majorité de bâti résidentiel dans le périmètre sud du Contrat de Quartier. Les noyaux commerçants sont plus étendus, principalement au niveau de la rue Malibran et de la rue du Trône, par l'appropriation des rez-de-chaussée disponibles.

Par contre, au niveau de la rue Gray, l'effet inverse s'observe avec la disparition de petits commerces au rez, au profit du logement, dans un espace pas toujours idéal (grande vitrine à rue, aménagements intérieurs).



• Carte de la situation existante de fait au PRAS
source : PRAS - extrait de Brugis 2013 ©



• Carte 08 : occupation du sol de fait
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

Plusieurs terrains en friche et dents creuses existent dans le périmètre, à la fois propriétés privées et communales. En termes d'espaces verts, la zone des deux-ponts apparaît bien plus verdurisée que sur le PRAS, notamment par la présence de grands jardins privés qui font de l'endroit un petit poumon vert du quartier, en relation avec le jardin Gray-Couronne et les talus Infrabel.

06 Cadre de vie

06.1 ESPACES PUBLICS

Dans le périmètre étudié, les espaces publics sont plutôt rares. Bien sûr, la zone d'étude est encadrée par deux grandes places publiques majeures de Bruxelles, les places Flagey et Jourdan. La première offre un espace très ouvert (esplanade en pierre bleue) dédiée à l'événementiel (marchés, spectacles, manifestations culturelles, jeux,...) avec de nombreuses possibilités de repos sur son flanc nord, faisant face au tout nouvel abri en verre pour les trams. La seconde place est plus fermée, notamment par la présence d'un parking aérien spatiophage, qui libère la place pour le marché hebdomadaire. Les deux places sont entourées de petits commerces et d'horeca et disposent d'un bassin d'orage enterré. Enfin, les deux places se disputent les meilleures frites de Bruxelles.

Au sein du périmètre, nous retrouvons différents espaces publics communaux qui font l'objet d'un réaménagement dans le cadre du CQ Sceptre : la place Blyckaerts, le large trottoir de la rue des Deux-Ponts, la rue des Artisans et la future promenade aérienne sur les talus de la voie ferrée (Infrabel). Des petits espaces publics de proximité existent également : la placette Gerموir (propriété SNCB - particulièrement mal aménagée pour les PMR) et les micro-placettes à l'angle Wéry-Couronne, à l'angle Vandebroeck-Limauge et à l'angle Gray-Wayenberg, gérées par la commune d'Ixelles.

En ce qui concerne les espaces verts publics, nous notons la présence du jardin Gray-Couronne avec ses potagers collectifs (propriété communale, actuellement fermée pour problèmes de stabilité), le square Marmi (propriété de la commune d'Etterbeek, plaine de jeux peu attrayante et souvent squattée), le jardin collectif du Début des Haricots (propriété de la Régie foncière, véritable fierté du quartier), le parc du Viaduc et l'espace vert de la petite rue Malibran (tous deux propriétés de la commune d'Ixelles).

Au regard des espaces, le périmètre du CQ manque cruellement d'espaces publics conviviaux de qualité, de mobiliers urbains, de sécurisation, d'aménagements adaptés (notamment en matière de gestion des eaux) et de plantations.

En termes de fonctions, les espaces récréatifs à destination de la jeunesse (et même de la petite enfance), les espaces de sports, de repos, de rencontre, d'échange et de loisirs font également fortement défaut.

**“ici, c'est les
meilleures frites
de Bruxelles...”**

USAGER DE LA PLACE JOURDAN



• Parc du Viaduc
source : photographie Árter - avril 2013



• Espace vert et plaine de jeux de la petite rue Malibran
source : photographie Árter - avril 2013



• Jardin collectif du Début des Haricots
source : photographie Árter - avril 2013

06.2 ESPACES VERTS PRIVÉS

En plus des quelques espaces verts publics cités, le quartier présente également de nombreux jardins privés ou terrains privés verdurisés qui participent au renforcement du maillage vert.

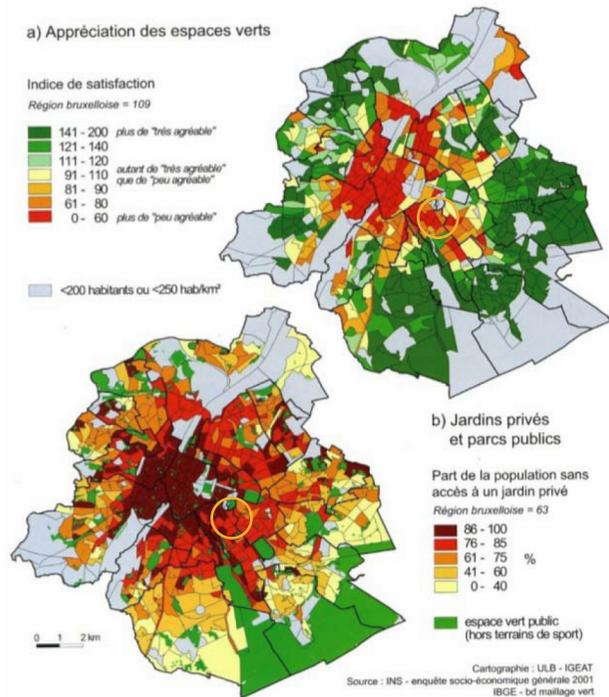
Parmi ceux-ci, nous répertorions les jardins privés du Foyer Ixellois au niveau de la rue du Château, les talus de la voie ferrée et les jardins des propriétés de la zone des deux-ponts : Couronne 25, Kerckx 50 et Couronne 40 dont l'ensemble habille les ouvrages d'art et forme un véritable espace de respiration dans le quartier.

Malgré les espaces publics et les espaces verts publics et privés mentionnés, la perception d'un quartier et son appréciation ne se font pas vraiment ressentir dans le périmètre d'étude. La plupart des usagers et riverains déplorent, en effet, la faible proportion d'espaces disponibles, les aménagements pas toujours bien adaptés, le manque de fonctions de repos, de convivialité et de récréation et le manque de soins apportés à certaines plantations publiques (sujets arborés malades ou morts,...).

Les deux cartes ci-contre, confirment le faible indice de satisfaction des espaces verts (majorité de "peu agréable"), surtout dans la portion sud du périmètre du Contrat de Quartier. De plus, le périmètre est caractérisé par un part très importante de la population n'ayant pas accès à un jardin privé, d'où un besoin encore plus marqué en espaces publics de qualité.



• Jardins privés Kerckx 50 et Couronne 25
source : photographie Arter - août 2013



• Indice de satisfaction des espaces verts et part des jardins privés
source : Bruxelles-Environnement - cartographie ULB / IGEAT 2001

06.3 ARTICULATIONS ET APPROPRIATION

La variété d'ambiances entre les différents espaces publics et privés du périmètre est tout à fait remarquable et liées aux composantes morphologiques, urbanistiques, architecturales et fonctionnelles.

La faible cohérence entre les espaces est justement mis en évidence dans le rapport du CQ Sceptre. "Au niveau de l'articulation des espaces publics, le manque d'une cohérence et de lisibilité des parcours, notamment par l'effet de barrières urbaines et de couloirs de circulation (axes Trône – Couronne, chaussée d'Ixelles ...). Une importante pression est exercée sur les espaces publics par la circulation automobile, et par une emprise forte du stationnement en voirie.

Au niveau de la conception des aménagements, une approche très segmentée de l'espace, privilégiant l'affectation de bandes longitudinales à tel ou tel usage (bandes de circulation, sites propres, trottoirs, pistes cyclables, ...), aux antipodes d'une logique d'espaces partagés ramenant quant à elle davantage l'ensemble des usagers à un même niveau spatial et appelant dès lors à une plus grande responsabilité de chaque usager".⁵

Nous pouvons constater également une très faible appropriation des espaces publics, malgré l'offre existante. Ce phénomène peut être expliqué par la forte présence automobile, la faible sécurisation des usagers faibles, les nuisances sonores, les nombreuses infractions, le phénomène de bandes, les courses rodéos, les espaces vandalisés et l'aspect très fermé des propriétés publiques côté rue.

Or, le besoin de se réapproprier l'espace public est justement largement cité lors des différentes rencontres avec les riverains, en ateliers ou à l'extérieur.

5. Rapport Diagnostic du CQ Sceptre - AM Artgineering et Urban Platform © 2009

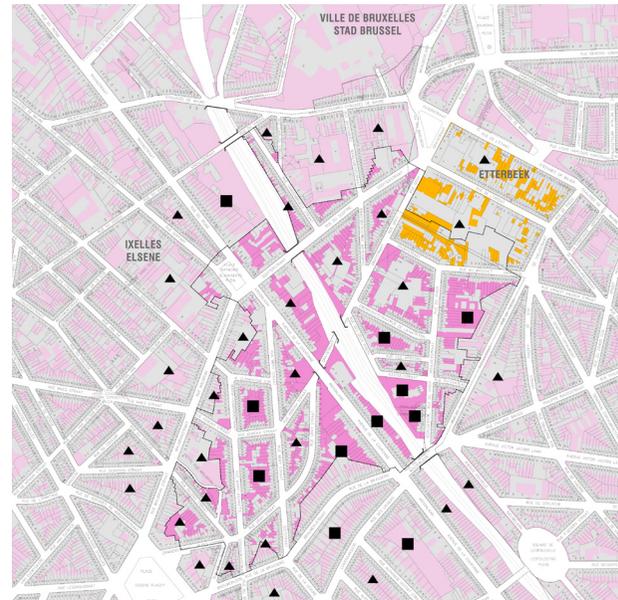
06.4 INTERIEURS D'ILOTS

La zone d'étude est caractérisée par un quartier assez densément bâti. De typologie traditionnelle à courtine, les ilots voient peu à peu se diviser leurs maisons unifamiliales anciennes en plusieurs sous-unités de logement. Dès lors, la fonction du jardin privatif apparaît comme moins adaptée au processus d'éclatement des unités résidentielles. De manière générale, les intérieurs d'ilots sont verdurisés, mais de faible qualité. La proportion de bâti est tout de même assez conséquente (surtout autour de la portion nord de la rue Gray), diminuant fortement la taille des espaces verts intérieurs.

De plus, la topographie encaissée de la vallée du Maelbeek a engendré l'apparition de nombreux murs de soutènement et de fonds de parcelles murées pour rattraper les différences de niveau importantes. Dès lors, la verdurisation des intérieurs d'ilots est plutôt hétérogène entre jardins privatifs dans les parties hautes et cours imperméabilisées et espaces résiduels dans les parties basses. Au niveau du fond de vallée (rue Gray), rares sont les propriétés jouissant d'un accès à un jardin privatif.

**“ceci n'est
pas un
dépotoir...”**

SLOGAN SUR UNE POUBELLE DU QUARTIER



• Carte 09 : intérieurs d'ilots

source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 © & Google Maps 2013

Dans le cadre des CQ précédents, certains intérieurs d'ilots se sont ouverts (petite rue Malibran, jardin collectif de l'impasse des Moineaux,...) et ce travail de dédensification peut être prolongé au niveau des friches et terrains inoccupés actuellement.

Le quartier reste en outre déstructuré par la présence de bâtiments fort dégradés, insalubres, de bâtis industriels (autour du Colruyt notamment), d'anciens ateliers et entrepôts mal entretenus et quelques chancre et dents creuses qui persistent.



• Vue des intérieurs d'ilots du périmètre

source : photographies 3D aériennes 2013 - Google Maps ©

06.5 PROPRETE PUBLIQUE

Le cadre de vie est aussi nettement influencé par la perception d'un espace public propre et sécurisé. Bien que ce point soit traité plus en détails dans la partie 12 consacrée au climat social, nous avons pu constater de nombreuses infractions en matière de propreté publique sur le terrain, notamment lors des balades diagnostiques.

En effet, plusieurs poubelles publiques, une fois remplies, deviennent lieux de dépôts clandestins et les immondices s'amoncellent rapidement tout autour, en diminuant la praticabilité de l'espace et sa sécurisation. Les pieds d'arbres sont aussi souvent utilisés comme lieu de dépôts, asphyxiant les racines.

Plusieurs initiatives citoyennes ont émergé afin d'enrayer le phénomène (notamment au niveau des rues Marie-Henriette et Wéry) mais un lourd travail d'éducation est encore à fournir.



• Présence de dépotoir autour de l'arrêt de bus 59 Wéry - rue Gray
source : photographie Arter - avril 2013

06.6 ETAT DES VOIRIES ET TROTTOIRS

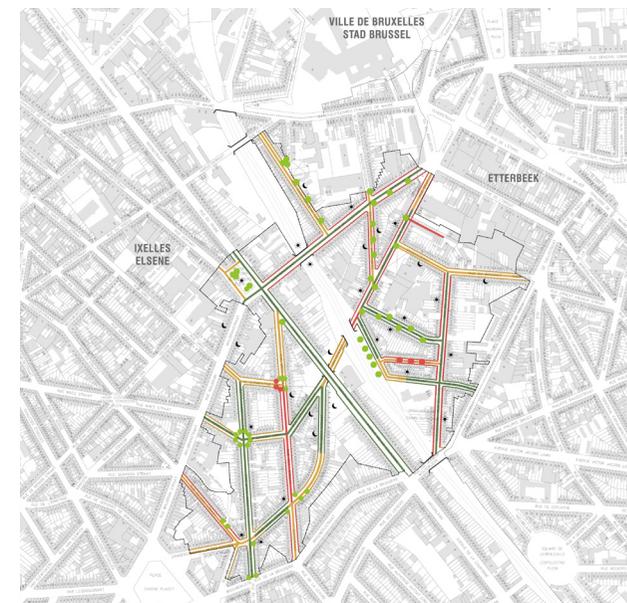
De manière générale, comme constaté sur la carte ci-contre, l'état des voiries et trottoirs est relativement bon, au vu des nombreuses récentes rénovations (dont certaines initiées par les CQ précédents). Quasiment toutes les voiries du périmètre sont asphaltées, avec localement des dégradations ponctuelles réparées par pastilles goudronnées coulées sur place. Cependant, au niveau des rues Gray et Wéry, les voiries sont plus dégradées, principalement à cause du trafic conséquent et le phénomène d'orniérage par les véhicules lourds approvisionnant les grandes surfaces. En voirie, certaines taques et chambres de visite (surtout au niveau de la zone des deux-ponts) sont légèrement descellées, provoquant des nuisances sonores à chaque passage de véhicule. La petite venelle de l'impasse des Moineaux est aussi plutôt dégradée. Le revêtement en pavés souffre du passage répété des véhicules et des manoeuvres au niveau de la zone de parking sauvage.

En ce qui concerne les trottoirs, leur état est nettement moins bon. de nombreuses portions sont légèrement à fortement dégradées (rues Wéry, Gray, Wayenberg, Sceptre, Artisans, Dillens...) surtout à cause des infractions de roulage observées. En effet, il n'est pas rare de voir des véhicules garés à moitié sur les trottoirs, des dépassements par les trottoirs, du mobilier urbain dégradé ou vandalisé.

Dès lors, la sécurité des usagers faibles est mise en péril de par le mauvais état du revêtement, la dégradation du mobilier urbain, la faible largeur de passage (surtout au niveau de la rue Gray) et les nombreuses bordures affaissées. De plus, le relief plutôt accidenté du site donne lieu à des rues fortement en pente et des carrefours gauches dont les saillies de bordures empêchent toute praticabilité confortable par les personnes à mobilité réduite.

Notons, toutefois, la rénovation de nombreuses voiries du périmètre par les services communaux et la présence (à l'exception de la rue Gray) de larges trottoirs et d'oreilles de trottoirs spacieuses aux carrefours.

Enfin, en termes d'éclairage public, certains lieux sombres peuvent être mentionnés : la zone des deux-ponts, la rue Kerckx, la rue Wéry, la rue Gray (dans le virage), l'escalier Gray-Couronne, la rue Wayenberg, la rue du Brochet et la rue de Limauge.



• Carte 10 : cadre de vie - état des voiries et trottoirs
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

“le pont est magique et mystérieux...”

RIVERAINE DE LA RUE GRAY

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base 01 / Diagnostic / Árter + Ecores

06.7 PATRIMOINE

Le périmètre étudié offre un patrimoine intéressant entre bâtiments et sites classés ou sur la liste de sauvegarde, arbres remarquables, bâtiments répertoriés par les archives de Sint-Lukas ASBL et les bâtiments inscrits à l'inventaire industriel (AAM).

06.7.1 MONUMENTS ET SITES CLASSES (AATL-DMS)

Piscine communale d'Ixelles

Rue de la Natation, 10-12

Monument classé le 20-09-2007

Architectes : A. Cooreman et J. Rau (construction 1899-1904)

Maison de la Radio (ancien INR)

Place Flagey

Monument classé le 28-04-1994

Architecte : J. Diongre (construction 1933-1938)

Oeuvre du Calvaire, jardin et allées

Chaussée de Wavre, 249

Ensemble et site inscrit sur la liste de sauvegarde le 29-04-1999

A proximité du périmètre, nous retrouvons aussi l'Institut royal des Sciences Naturelles de Belgique, le Mundaneum, l'Hôtel Watteyne et la crèche Le Nid, une maison Art Nouveau et l'étude du Notaire Hap, tous monuments classés.

06.7.2 ARBRES REMARQUABLES (AATL-DMS)

Oeuvre du Calvaire, chaussée de Wavre

1x Erable plane 'Schwedleri'

2x Ailante glanduleux

3x Pin noir

1x Tilleul commun

Rue Vandenbroeck

1x Amélanchier imarckii

1x Robinier faux-acacia 'Myrtifolia'

Rue des Cygnes

2x Marronnier rouge

1x Marronnier commun

Rue du Vivier, 80-82

1x Hêtre pleureur

Rue du Vivier, 73

1x Peuplier d'Italie (classé)

Rue du Viaduc, 133

1x Cerisier du Japon

1x Charme commun

1x Tilleul argenté

1x Erable sycomore

1x Frêne blanc d'Amérique

1x Marronnier commun

Rue du Trône, 204

1x Hêtre pourpre

Rue du Trône, 220

1x Hêtre pourpre

Rue du Trône, 218

1x Marronnier commun

Avenue de la Couronne, 18

1x Platane à feuilles d'érable

Avenue de la Couronne, 26-28

1x Hêtre pourpre (classé)

06.7.3 ARCHIVES DE SINT-LUKAS

(liste disponible à l'ASBL Sint-Lukasarchief)

Rue des Artisans

Place Blyckaerts 6-10

Rue Clémentine 10-14

Avenue de la Couronne 9-13, 12-20, 19-25, 27-35, 34-40, 48-50

Rue des Deux-ponts 22

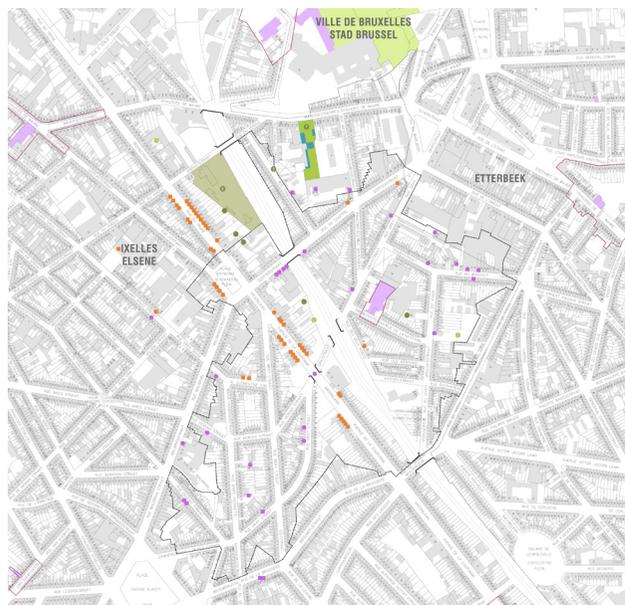
Rue Sans-Souci 94, 126, 130

Rue du Sceptre 54-58, 83

Rue du Trône 188-206, 203-209, 216-218, 217-219, 239-247

06.7.4 INVENTAIRE DU PATRIMOINE INDUSTRIEL (liste disponible aux Archives de l'Architecture Moderne)

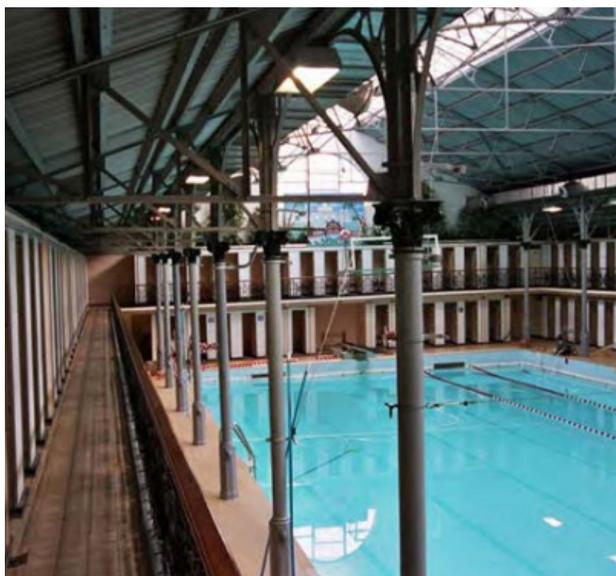
Rue Marie-Henriette 1, 52, 78
Rue du Sceptre 11-19, 23
Rue Dillens 19, 23
Rue du Brochet 28, 50, 54, 55, 62
Rue Gray 95, 112-120, 137, 169, 175, 221
Rue de la Brasserie 118, 120
Rue Sans-Souci 127
Rue Kerckx 9
Rue Malibran 49
Rue Wayenberg 43
Rue Vandenbroeck 50, 58
Rue du Viaduc 24, 28
Rue du Vivier 73
Pont de l'avenue de la Couronne / rue Gray



• Carte 11 : relevé du patrimoine
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©



• Bâtiment de la Maison de la Radio (ancien INR) - place Flagey
source : extrait du registre du patrimoine protégé en Région bruxelloise - AATL / DMS



• Piscine communale d'Ixelles - rue de la Natation, 10-12
source : extrait du registre du patrimoine protégé en Région bruxelloise - AATL / DMS



• Populus nigra 'Italica' classé - rue du Vivier, 73
source : extrait du registre du patrimoine protégé en Région bruxelloise - AATL / DMS



07 Population

07.1 GÉNÉRALITÉS

Les informations sur la population proviennent de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) et le Monitoring des Quartiers. En date du 1er janvier 2013, la population de la commune d'Ixelles et celle d'Etterbeek totalisaient respectivement 84.197 et 46.065 habitants⁶. Les quartiers Flagey et Jourdan totalisaient 21.582 habitants soit un peu moins de 17% de la population de ces deux communes.

07.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

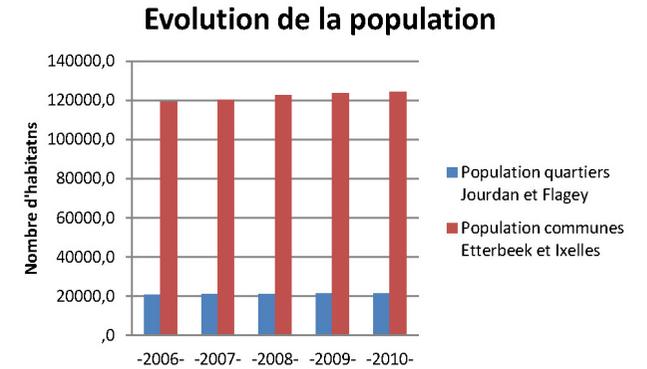
L'évolution démographique des communes et des quartiers concernés est relativement stable entre 2006 et 2010 (dernière année disponible pour les données de population du Monitoring) avec une augmentation de 3,2% (Ixelles) et de 4,4% (Etterbeek) de la population constatée au niveau de notre périmètre.

La densité de population dans le périmètre est importante et s'élève en moyenne sur la période entre 2006 et 2010 à 17.993 habitants/km² soit près du triple de la densité en RBC (6514 habitants/km²).

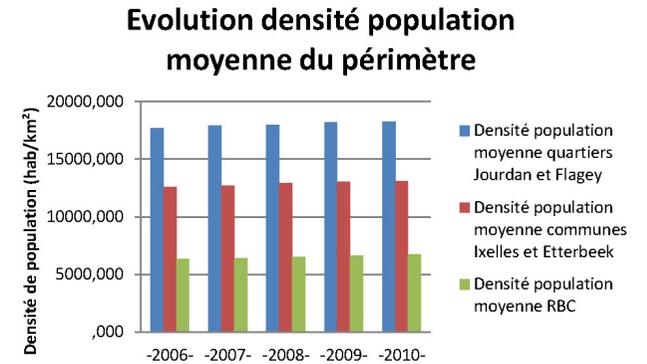
Concernant la structure de la population par sexe dans le périmètre (voir tableau ci-dessous), il est intéressant de constater qu'à tous niveaux (périmètre, communes, région) les proportions hommes/femmes sont stables.

| | Moyenne quartiers | | Moyenne communes | | Moyenne RBC | |
|---------|-------------------|---------|------------------|---------|-------------|---------|
| | Masculin | Féminin | Masculin | Féminin | Masculin | Féminin |
| 2006 | 45,94 | 50,11 | 44,1 | 51,9 | 44,35 | 51,95 |
| 2007 | 45,88 | 50,19 | 44,3 | 51,8 | 44,46 | 51,86 |
| 2008 | 45,91 | 50,30 | 44,4 | 51,7 | 44,52 | 51,76 |
| 2009 | 45,77 | 50,33 | 44,4 | 51,7 | 44,53 | 51,70 |
| 2010 | 45,46 | 50,75 | 44,3 | 51,8 | 44,55 | 51,64 |
| Moyenne | 45,8 | 50,3 | 44,3 | 51,8 | 44,5 | 51,8 |

• **Structure de la population par sexe**
source : Monitoring des Quartiers - données 2010



• **Evolution de la population**
source : Monitoring des Quartiers - données 2010



• **Evolution de la densité de la population moyenne du périmètre**
source : Monitoring des Quartiers - données 2010

“ nous, on fait tout ça pour les jeunes...”

ARTISTE DE L'IMPASSE DES MOINEAUX

07.3 STRUCTURE PAR ÂGE

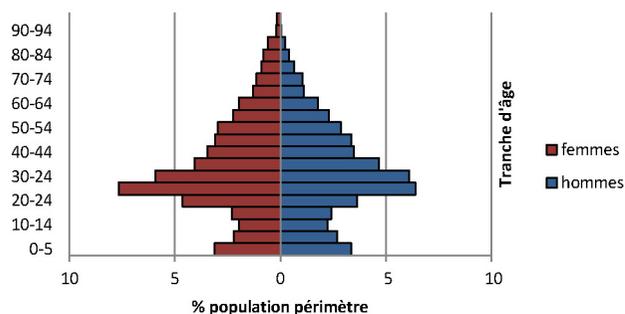
L'âge moyen de la population à Ixelles est de 37 ans et 8 mois, à Etterbeek de 37 ans et 4 mois et de 37ans et 6 mois en Région bruxelloise.

La répartition de la population selon l'âge et le sexe est donnée ci-après dans la pyramide des âges.

Concernant la structure de la population liée à l'âge et le sexe, nous pouvons poser les constats suivants :

- Le pourcentage d'enfants en bas âge (0 à 5 ans) du périmètre est inférieur à la moyenne en RBC et supérieur à la moyenne des communes
- La part des enfants et jeunes (de 0 à 17 ans) est nettement inférieure dans le périmètre qu'en RBC (18,7% contre 22,1%)
- La part des personnes jeunes et en âge de travailler (18 à 44 ans) est nettement supérieure dans le périmètre (52% contre 41% en RBC)
- La part des personnes plus âgées que 65 ans est beaucoup plus faible dans le périmètre qu'en RBC.

Structure par âge du périmètre (2010)



• **Pyramide des âges (en % de la population)**

source : Monitoring des Quartiers - 2010

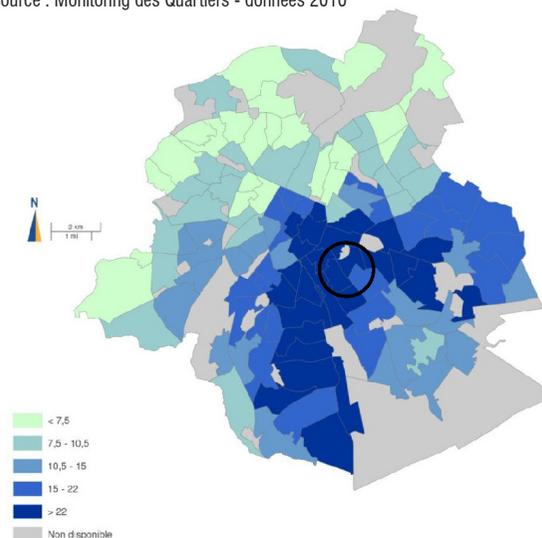
07.4 NATIONALITÉ

Comparativement aux moyennes de la Région de Bruxelles-Capitale, la part moyenne d'étrangers en provenance de l'Europe des 15 est plus importante dans le périmètre que la part relative à la Région bruxelloise : respectivement 23.5% contre 14.6%. Comparativement aux autres communes, la commune d'Ixelles présente une proportion de personnes de nationalité étrangère figurant parmi les plus élevées (41% en 2010, voir ci-dessous). En conclusion, la multiculturalité dans le quartier étudié est probablement, comme l'indique les statistique ci-après, très forte.

| Territoire | Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%) | Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007) (%) | Part des pays OCDE (hors U.E. et Turquie) (%) | Part de l'Afrique du Nord (%) | Part de la Turquie (%) | Part de l'Afrique noire (%) | Part des autres nationalités (%) | Part des étrangers (%) |
|----------------------------------|---|---|---|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|
| | -2010- | -2010- | -2010- | -2010- | -2010- | -2010- | -2010- | -2010- |
| JOURDAN | 23,64 | 7,12 | 1,46 | 3,26 | 0,18 | 1,45 | 4,30 | 41,42 |
| FLAGEY - MALIBRAN | 23,44 | 5,06 | 1,06 | 3,95 | 0,20 | 2,56 | 4,62 | 40,90 |
| Moyenne des territoires affichés | 23,52 | 5,86 | 1,21 | 3,69 | 0,19 | 2,13 | 4,49 | 41,10 |
| RBC | 14,60 | 4,41 | 0,87 | 3,97 | 0,92 | 1,99 | 3,26 | 30,02 |

• **Répartition des nationalités (en %)**

source : Monitoring des Quartiers - données 2010



• **Part des étrangers (en %) en provenance de l'Europe des 15**

source : Monitoring des Quartiers - DGSIE - données 2010

07.5 TAILLE ET TYPOLOGIE DES MÉNAGES

Les types de ménages présents dans le périmètre sont donnés à la figure suivante. Le type de ménage le plus représenté est de type isolé de plus de 30 ans. La taille moyenne d'un ménage de la commune d'Ixelles est de 1,67 personne contre 2,09 personnes en Région de Bruxelles-Capitale.

Le détail comparatif des types de ménages est donné ci-après pour 2006 dans le tableau de données.

Les remarques relatives aux statistiques de notre périmètre sont les suivantes :

- La part d'isolés de - de 30 ans est plus importante qu'en RBC
- La part des isolés de plus de 65 ans est plus faible qu'en RBC.

| Territoire | Part des isolés de moins de 30 ans (%) | Part des isolés de 30 ans et plus (%) | Part des isolés de 65 ans et plus (%) | Part des couples avec enfants (%) | Part des couples sans enfants (%) | Part des ménages monoparentaux (%) |
|----------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| JOURDAN | 17,08 | 39,74 | 8,39 | 18,82 | 12,38 | 9,65 |
| FLAGEY - MALIBRAN | 20,00 | 42,26 | 7,58 | 14,97 | 11,94 | 8,41 |
| Moyenne des territoires affichés | 18,97 | 41,37 | 7,87 | 16,33 | 12,09 | 8,85 |
| RBC | 9,45 | 40,06 | 13,12 | 20,91 | 16,55 | 10,76 |

• **Types de ménages au sein du périmètre**

source : Monitoring des Quartiers - données 2006

“moi, j’ai
toujours habité
le quartier...”

RIVERAIN DE LA RUE WAYENBERG

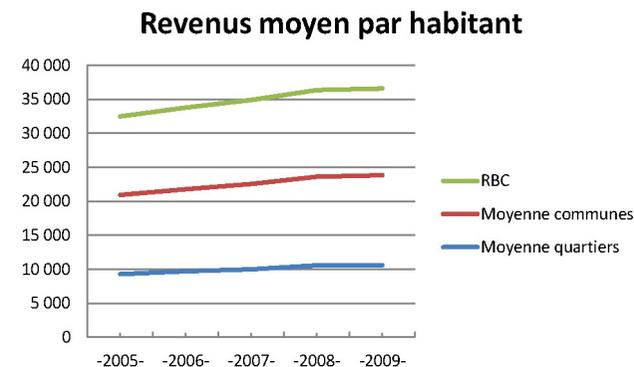
07.6 REVENUS DE LA POPULATION

Les revenus moyens de la population pour 2009 sont repris dans le tableau ci-dessous. A noter que cet indicateur a l'inconvénient d'être sensible aux valeurs extrêmes et c'est la raison pour laquelle le revenu médian est donné.

Nous pouvons déduire que le revenu moyen des habitants du périmètre est nettement inférieur à la moyenne régionale (inférieur de 16% pour le revenu moyen) ainsi que par rapport au revenu moyen sur les deux communes (inférieur de 20%). Cet indicateur révèle une précarité du quartier au regard de la commune et de la région.

A noter que les revenus médians d'Etterbeek et d'Ixelles sont respectivement de 18.179 euros/an et de 17.134 euros/an alors que le revenu médian en région bruxelloise est de 12.746 euros/an. Ces statistiques sur les médianes indiqueraient la présence de quelques revenus extrêmement bas déséquilibrant la moyenne évoquée ci-avant.

Les revenus dans le périmètre et dans les communes ont nettement évolués avec une augmentation constatée de 14% sur la période analysée (2005 à 2009) contre seulement 10% en région bruxelloise. A noter également, l'augmentation quasi inexistante entre 2008 et 2009 au niveau des quartiers (0,2% d'augmentation contre 1,3% au niveau des communes).



• **Evolution des revenus moyens par habitant**
source : Monitoring des Quartiers - données 2005/2009

07.7 MIGRATIONS

D'après les statistiques disponibles au Service Public Fédéral Economie, les flux migratoires internes (de commune à commune) à Ixelles étaient négatifs sur les années 2010 et 2011 (solde de respectivement -1262 et -1169 habitants). Cette tendance semble être confirmée par les études statistiques de la commune d'Ixelles.

Aucune information particulière plus fine concernant le périmètre n'est disponible.

| Année | Entrées | Sorties | Solde |
|-------|---------|---------|--------|
| 2009 | 7.567 | 8.829 | -1.262 |
| 2011 | 6.972 | 8.641 | -1.669 |

• **Flux migratoires commune d'Ixelles**
source : Monitoring des Quartiers - 2009/2011

| Territoire | Revenu moyen par déclaration (€) | Revenu moyen par habitant (€) |
|---|----------------------------------|-------------------------------|
| JOURDAN | 22080 | 10698 |
| FLAGEY - MALIBRAN | 19630 | 10551 |
| Moyenne des territoires affichés | 20501 | 10607 |
| Moyenne communes (Ixelles et Etterbeek) | 25348 | 13220 |
| RBC | 24339 | 12746 |

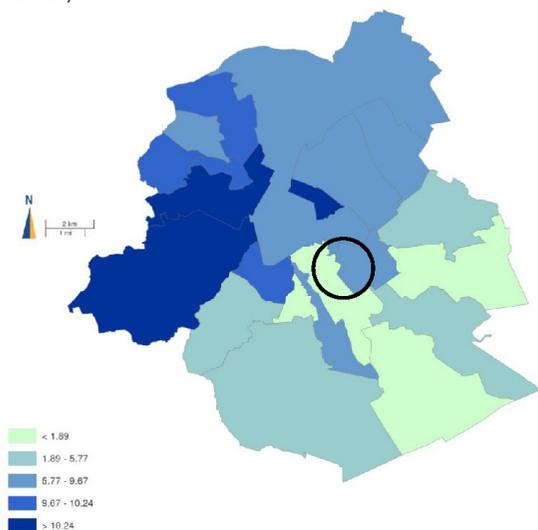
• **Revenu moyen par déclaration et habitant**
source : Monitoring des Quartiers - données 2009

07.8 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

La projection de croissance démographique entre 2010 et 2015 est de 1.66% pour Ixelles et de 7.04% pour Etterbeek. En ce qui concerne la commune d'Ixelles (soit la totalité du périmètre du Contrat de Quartier), cette projection est l'une des plus faibles de la région bruxelloise.

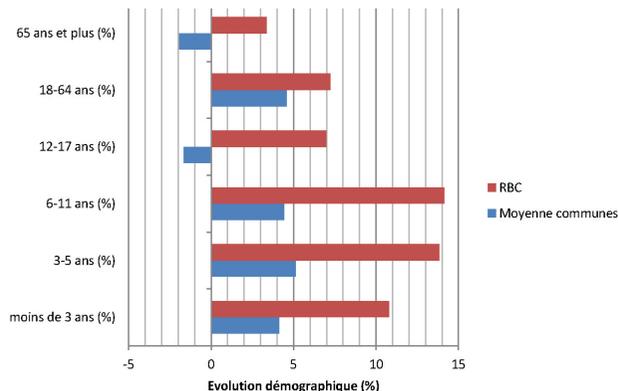
Au niveau de la moyenne des communes, ce sont essentiellement la tranche de 0 à 11 ans et celle de 18 à 64 ans qui sont les plus importantes. Ces statistiques sont cohérentes par rapport aux projections de la Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception de la tranche de 12 à 17 ans.

La carte du taux de mobilité vient compléter les informations concernant le bilan migratoire en donnant une indication sur l'intensité des échanges, en sommant les entrants et sortants sur une période donnée (de 2001 à 2006). En d'autres mots, un solde migratoire peut être nul alors que des échanges migratoires intenses ont été opérés. Suivant la figure représentant la mobilité au niveau des quartiers et les quartiers qui nous concernent, elle est particulièrement élevée (91,91% pour Flagey et 89,34% pour Jourdan).



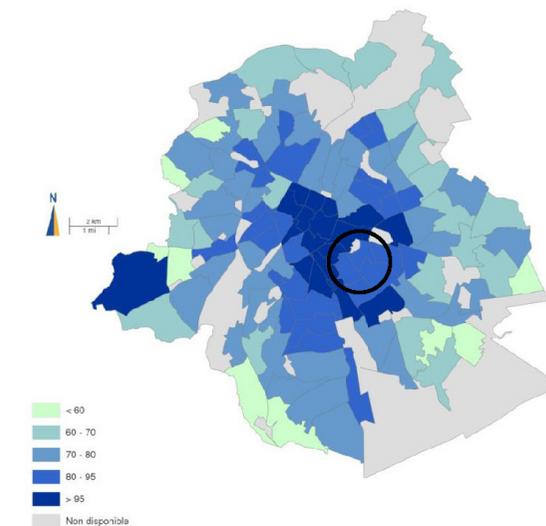
• Croissance démographique entre 2010 et 2015 (%)

source : Monitoring des Quartiers - IBSA



• Evolution démographique entre 2010 et 2015

source : Monitoring des Quartiers



• Taux de mobilité entre 2001 et 2006 (%)

source : Monitoring des Quartiers - données 2007

07.9 CONCLUSION

Notre périmètre est caractérisé par une densité de population particulièrement élevée en regard de la moyenne régionale avec une évolution de population relativement limitée sur ces dernières années (de 2006 à 2010). La projection d'évolution des populations en terme de balance migratoire est faible mais avec des échanges à venir intenses (taux de mobilité élevé). Ceci indique le caractère «vivant» du quartier en termes d'échanges migratoires.

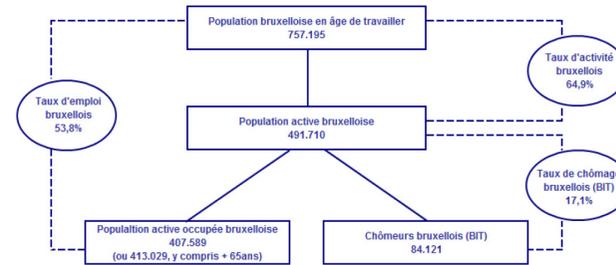
En effet, le périmètre comprend une variabilité ethnique de population forte avec une importante présence d'étrangers et surtout en provenance d'Europe (Europe des 15). La proximité des institutions européennes est probablement une des raisons expliquant cette situation.

D'après les statistiques de structure de population, la part de la population entre 18 et 44 ans est la plus représentée comparée aux statistiques régionales.

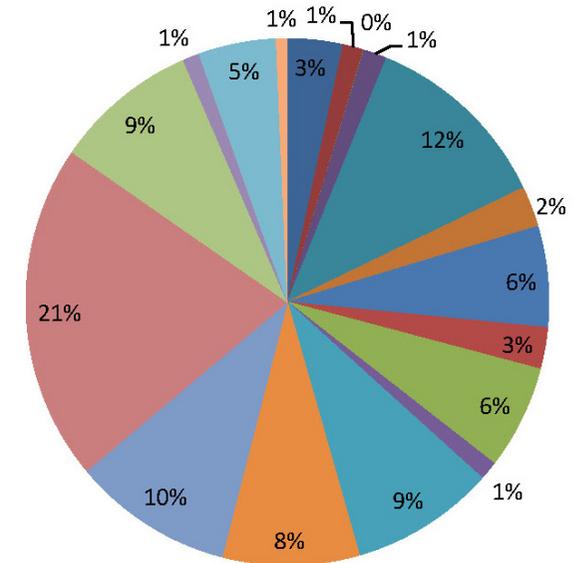
08 Emploi

08.1 GÉNÉRALITÉS

Le graphique ci-dessous présente la part d'activité des populations en présence en région bruxelloise pour l'année 2011.



• **Part d'activité des populations en Région de Bruxelles-Capitales**
source : SPF Economie - DGSIE - calculs de l'Observatoire de l'Emploi - données 2011



- Industries manufacturières
- Electricité, gaz, eau et air conditionné
- Gestion des eaux, eaux usées et déchets
- Construction
- Commerce de gros et de détail
- Transports, entreposage et postes
- Hébergement et restauration
- Information et communication
- Activités financières et d'assurance

• **Répartition des emplois par secteur d'activité**
source : Actiris - données 2010

“si tu veux
du boulot,
y'en a...”

GARDIEN DE LA PAIX

08.2 STRUCTURE DE L'EMPLOI

Selon Actiris, les emplois de salariés à Ixelles sont répartis par secteurs comme suit en 2010 : 41.538 salariés au total avec 64% dans le secteur privé contre 36% dans le secteur public.

Ces emplois en tant que salarié se répartissent dans les différents secteurs d'activité de la manière suivante.

Les secteurs prédominants sont essentiellement :

- L'enseignement, 21%
- L'administration publique, 10%
- Les activités spécialisées, 9%
- Le secteur de la santé humaine et action sociale, 9%.

08.3 CHÔMAGE

La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler (entre 18 et 65 ans), qu'elles aient un emploi (population active occupée), qu'elles soient à la recherche d'un emploi (chômage) ou qu'elles soient en attente d'un premier emploi (population active non occupée).

| Territoire | Taux d'activité (%) | Part des salariés dans la population active occupée (%) | Part de la population active occupée (%) |
|-------------------|---------------------|---|--|
| JOURDAN | 56,91 | 83,31 | 44,07 |
| FLAGEY - MALIBRAN | 62,17 | 80,59 | 44,96 |
| Moyenne quartiers | 60,22 | 81,59 | 44,63 |
| Moyenne communes | 59,33 | 79,59 | 46,57 |
| RBC | 66,06 | 81,56 | 50,47 |

• Taux d'activité de la population

source : Monitoring des Quartiers - données 2012

Le taux d'activité (part des personnes aptes au travail) ainsi que la part de population active occupée sont légèrement inférieurs à la moyenne en Région de Bruxelles-Capitale.

| Territoire | Taux de demande d'emploi (%) | Part des jeunes chômeurs dans les chômeurs (%) | Part des chômeurs de longue durée dans les chômeurs (%) | Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs (%) | Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs (%) |
|-------------------|------------------------------|--|---|--|---|
| JOURDAN | 13,02 | 13,37 | 59,38 | 54,04 | 18,12 |
| FLAGEY - MALIBRAN | 17,36 | 11,87 | 60,87 | 55,29 | 23,15 |
| Moyenne quartiers | 15,72 | 12,34 | 60,40 | 54,89 | 21,55 |
| Moyenne communes | 11,39 | 60,06 | 58,87 | 23,07 | |
| RBC | 15,27 | 13,96 | 61,99 | 47,87 | 13,08 |

• Taux de chômage

source : Monitoring des Quartiers - données 2009/2012

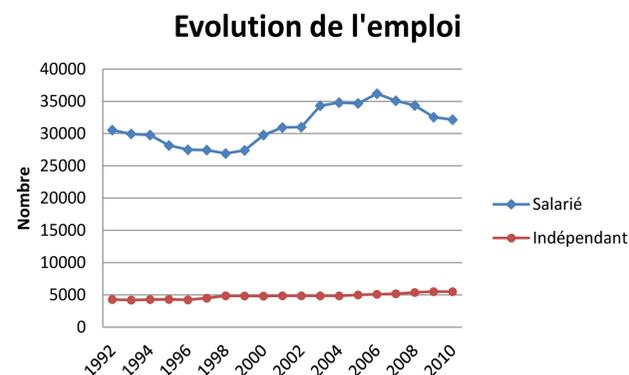
Il y a une disparité élevée de taux de chômage entre les deux pôles du périmètre : le taux est beaucoup plus important à Flagey qu'à Jourdan (probablement en raison de sa proximité avec les institutions européennes et les nombreuses activités périphériques). La moyenne des deux quartiers est nettement supérieure à la moyenne communale. Ceci conforte la précarité du périmètre déjà évoqué dans le point relatif aux revenus.

La part des jeunes chômeurs parmi la population sans emploi est analogue à la moyenne régionale, mais très basse par rapport à la moyenne communale. Cela indique la présence d'un gisement d'emplois pour la population jeune dans la partie de la commune concernée.

En ce qui concerne le taux de demande d'emploi, la moyenne communale est bien inférieure à la moyenne de la région (11,4% contre 15,3%).

Concernant le niveau de qualification, la part des chômeurs ayant un profil de salarié est élevée par rapport à la moyenne communale, mais similaire à la moyenne régionale. Ceci illustre également une disparité des deux quartiers par rapport au restant de la commune. La part de chômeurs diplômés est également nettement supérieure à la moyenne régionale et il existe une différence importante entre les deux quartiers : il y a plus d'emplois pour les personnes hautement qualifiées au niveau de Jourdan, qu'au niveau de Flagey.

Par rapport à l'évolution de l'emploi salarié et indépendant : une chute nette du nombre de salariés s'observe depuis 2006, tandis que le nombre d'indépendants est resté bien stable (oscillation entre -2% et +2%), à l'exception d'une augmentation de 15% entre 1996 et 1998.



• Evolution de l'emploi salarié et indépendant

source : Monitoring des Quartiers - données 2011

08.4 INITIATIVES LOCALES EN MATIÈRE D'EMPLOI & PRÉSENCE DE PROJETS D'ÉCONOMIE SOCIALE

Les entreprises d'économie sociale actives sur le territoire de la commune d'Ixelles sont les suivantes :

| Porteur d'initiative | Description initiative | Adresse |
|----------------------|--|--|
| Jobelix | Association de services d'entretien et de réparation | Chaussée de Boondael 94, 1050 IXELLES |
| Aylin | entreprise de nettoyage | Ch. De Waterloo 418, 1050 Bruxelles |
| La Maison médicale | Maison de santé | Chaussée de Boondael 206, 1050 Ixelles |
| La maison africaine | intégration étudiants africains | Rue d'Alsace-Lorraine 33, 1050 Ixelles |
| Mission locale | Formation, aide à l'emploi, remise à niveau français, langues... | Place du champ de mars 4, 1050 Ixelles |

• Entreprises d'économie sociale

source : Commune d'Ixelles - données 2013

08.5 CONCLUSION

Le taux d'activité est globalement légèrement inférieur à la moyenne régionale et le taux de chômage est nettement plus élevé dans le quartier Flagey que dans le quartier Jourdan. Au niveau des moyennes communales, pour Ixelles et Etterbeek, le taux de chômage est nettement inférieur à la moyenne de la région.

La part de chômeurs qualifiés est plus élevée qu'en région bruxelloise et nous retrouvons plus de possibilités d'emplois pour personnes qualifiées au niveau de Jourdan, par rapport à Flagey.

“mmmh boire le thé à Malibran...”

PASSANTS SUR LA PLACE FLAGEY

09 Infrastructures socio-économiques

09.1 GÉNÉRALITÉS

La partie consacrée à l'occupation du sol nous a déjà permis de nous rendre compte que le tissu socio-économique du périmètre du Contrat de Quartier Maelbeek offre une belle diversité de fonctions : noyaux commerciaux, bureaux, entreprises, écoles, infrastructures sportives, socio-culturelles,... Cette partie s'attache à mettre en valeur la dynamique associative existante et les nombreuses autres infrastructures socio-économiques.

09.2 COMMERCES

Sur la zone du quartier considéré, il existe deux noyaux commerçants forts : Flagey-Malibran et Jourdan, formant l'armature principale du commerce dans la zone d'étude, telle que définie par le plan d'affectation du sol (PRAS).

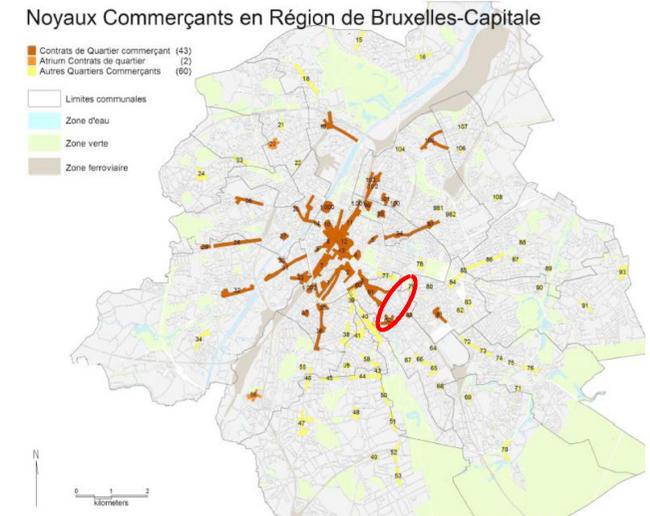
La rue Gray qui mène à la place Jourdan possède quelques commerces diffus qui sont peu mis en valeur (garages et carrossiers, artisanat, etc.). La qualité visuelle des enseignes et des devantures, souvent obsolètes, laisse fortement à désirer.

La zone partant du pôle commercial Gerموir est plus faiblement fournie en commerces actifs et se compose de quelques commerces et artisans de caractère (boulangerie portugaise, corderie,...).

Le nombre de commerces locaux par habitant en RBC est de 4,28. Pour les quartier Flagey – Malibran et Jourdan, il est respectivement de 5.41 et de 3.54 soit une moyenne de 4,72 pour le périmètre, similaire à la Région Bruxelloise, selon les données de 2006 du Monitoring des Quartiers.

Les deux noyaux commerçants identifiés dans le Contrat de Quartier Maelbeek sont repris au sein du cercle rouge sur la carte ci-contre.

Le quartier commerçant Flagey (62) fait partie des Contrats de Quartier Commerçant alors que celui de la Place Jourdan (79) est répertorié dans les Autres Quartiers Commerçants.

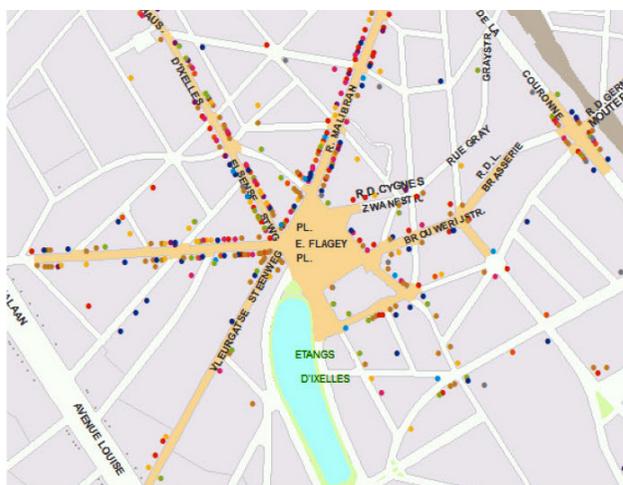


• Noyaux commerçants en Région de Bruxelles-Capitale
source : Atrium

09.2.1 NOYAU COMMERÇANT FLAGEY

Le premier noyau commerçant Flagey correspond au périmètre d'action de l'Atrium Flagey et se situe au niveau de la place Flagey et dans les artères qui rayonnent. Au-delà de la rue Malibran, il s'étend jusque l'avenue de la Couronne. Ce pôle Flagey est très dense en commerces et l'offre est perçue comme étant de bonne qualité et diversifiée. Elle est en outre complétée par la présence d'un marché « tous produits » les samedis et dimanches et d'un marché journalier. L'attractivité du quartier s'étend ainsi au-delà de ses habitants pour toucher un public plus large venant des autres communes bruxelloises.

Notons également que l'accessibilité est relativement bonne car la zone est bien desservie en transports en commun. La carte suivante identifie les différents commerces de la zone Flagey.

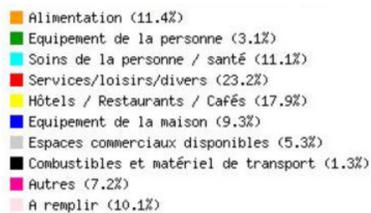


Quartier: Flagey



• Localisation des commerces Atrium - quartier Flagey

source : www.shopinbrussels.be (Atrium) - données 2013



• Offre en commerces par type d'activité

source : Atrium - données Juillet 2013

Le secteur de l'HORECA est fortement représenté. Nous notons un nombre important de restaurants et bars branchés offrant détente et convivialité et où différentes cuisines du monde sont proposées (marocaine, portugaise, japonaise, etc.).

Selon Atrium, depuis la fin des travaux réalisés sur la place Flagey, nous assistons également à un rajeunissement et un renouveau du quartier. Nous remarquons aussi la présence de petits commerçants spécialisés dans la rue Malibran, reflet des différentes communautés qui y vivent. Toujours selon l'étude d'Atrium (2007), le quartier est ressenti comme étant ouvert, tolérant, mixe au niveau social et avec une cohabitation paisible entre les différentes communautés présentes.

Quelques manques ont cependant été identifiés pour la zone :

- Concernant la population étudiante, il existe peu de lieux où manger bon marché et où prendre un repas simple
- Le manque de magasins spécialisés et axés sur les besoins individuels (disquaire, partitions, fournitures d'artiste, bien-être etc.)

Des problèmes de parkings sauvages liés à la fonction commerciale (livraisons, double file, places illicites,...) ont été signalés par la police dans la zone.

09.2.2 NOYAU COMMERÇANT JOURDAN

Le second noyau se concentre au niveau de la place Jourdan. Il n'y a pas d'antenne Atrium autour de cette zone et peu de données sont actuellement disponibles.

Les commerces situés aux abords et sur la place Jourdan sont assez variés ou du moins ont tendance à le devenir : librairie, agence de voyage, glacier, boulangerie, magasins seconde main, épicerie, imprimeries, supermarchés, etc. La place Jourdan est principalement représentée par le secteur de l'HORECA offrant une variété de cuisines diverses.

La clientèle des commerces est largement constituée par des fonctionnaires européens mais également par les habitants du quartier. Les habitants ont signalés des problèmes liés au bruit et aux encombrements lors des livraisons pour les grandes surfaces.

La place Jourdan accueille chaque semaine un marché de proximité durant le week-end.

Une particularité du périmètre au niveau des commerces est qu'il abrite de nombreux petits commerçants disposant de savoir-faire particuliers : artisans, photographes, artistes, etc. Des collaborations existent entre commerçants. Certains artistes se rendent dans les papeteries pour récupérer les déchets de papier utiles pour leur travail. De même, certains étudiants de la Cambre s'approvisionnent en papier dans les imprimeries qui ont des surplus.

Des cellules en rez-de-chaussée vides sont présentes dans les rues Gray, Malibran, Dillens et Wéry.

Les deux pôles commerçants présentent donc des caractéristiques communes : ils sont variés et avec une présence importante du secteur HORECA dans les deux zones. L'attractivité des quartiers rayonne bien au-delà des habitants proches et s'étend pour Flagey à un public étudiant et bruxellois. Pour Jourdan le public s'étend principalement aux personnes travaillant dans les institutions européennes situées à proximité.

L'offre en transport en commun est satisfaisante dans les deux pôles pour accéder aux commerces. Lorsque nous nous rapprochons de Jourdan, nous notons enfin la présence de petits commerces singuliers et l'existence d'une collaboration étroite entre commerçants.

“c’est la Fin des Haricots, ah non le Début...”

BOUTADE A L'ATELIER DIAGNOSTIC

09.3 ENTREPRISES

Le périmètre comporte un nombre très important d'entreprises. Avec l'aide de la Chambre de Commerce & Union des Entreprises de Bruxelles, nous observons que 1005 entreprises ixelloises et 312 entreprises à Etterbeek sont présentes sur le périmètre du contrat de quartier Maelbeek. Soit un total de 1317 entreprises sur l'ensemble du périmètre considéré.

Nous remarquons des similitudes pour Ixelles et Etterbeek : la part des commerces, hôtels et restaurants est importante en comparaison aux autres types d'activités des entreprises. A Ixelles cette part est de 25,44% et à Etterbeek, elle est de 22,72%. Les autres activités sont classées selon différents types : secteur primaire, énergie et eaux, industries chimiques et minéraux, transformations de métaux, autres industries manufacturières, bâtiment et génie civil, transports et communication, location-finances et assurances et enfin les autres services correspondant aux activités non reprises dans les autres catégories présentées.

Ci-dessous le tableau détaillé du nombre d'entreprises classé par activités présentes sur l'ensemble des communes sélectionnées.

| Situation géographique | Secteur primaire | Energie et eau | Industrie chimiques & minéraux | Transformations des métaux | Autres indust. manufacturières | Bâtiment et génie civil |
|------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| Etterbeek | 47 | 22 | 110 | 96 | 385 | 1.222 |
| Ixelles / Elsene | 99 | 46 | 269 | 170 | 1.025 | 2.841 |
| Ensemble | 146 | 68 | 379 | 266 | 1.410 | 4.063 |

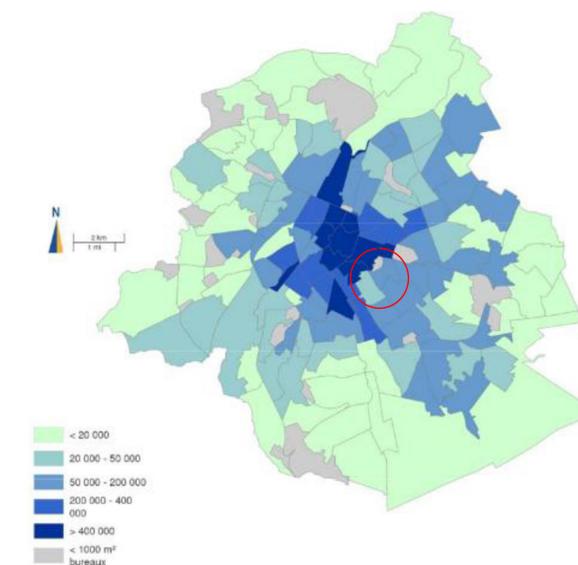
| Situation géographique | Commerce, hôtels & restaurants | Transports, communication | Location, finances & assurances | Autres services | Ensemble |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|
| Etterbeek | 2.124 | 476 | 1.861 | 3.004 | 9.347 |
| Ixelles / Elsene | 6.010 | 965 | 5.163 | 7.035 | 23.623 |
| Ensemble | 8.134 | 1.441 | 7.024 | 10.039 | 32.970 |

• **Entreprises classées par types d'activités**
source : données BECI - Brussels Entreprises, Commerce and Industry

09.4 BUREAUX

Le nombre de bureau dans les quartiers Jourdan et Flagey-Malibran n'est pas très élevé en comparaison avec les quartiers du centre de Bruxelles. Le quartier Jourdan a une densité moyenne de bureaux comprise entre 50.000 m²/km² et 200.000 m²/km². La densité moyenne de ce quartier est plus élevée que la moyenne régionale (80.561 m²/km²) et est plus importante que celle du quartier Flagey-Malibran qui correspond à 28.835 m²/km². En effet, la proximité avec les institutions européennes ont fortement tertiairisé le quartier Jourdan, tandis que Flagey a conservé sa vocation résidentielle. La moyenne pour le quartier Flagey-Malibran est d'ailleurs nettement plus faible que la moyenne régionale.

Sur la carte suivante, on peut apercevoir la densité de bureaux pour l'ensemble des quartiers bruxellois pour l'année 2011. Les deux quartiers Jourdan et Flagey-Malibran sont représentés par le cercle rouge. Nous remarquons que ces deux quartiers présentent des densités relativement normales voire faibles en comparaison aux densités mentionnées dans le reste du centre de Bruxelles.



• **Densité de bureaux en 2011 (m²/km²)**
source : Monitoring des Quartiers - IBSA - données 2011

09.5 EQUIPEMENTS

Le périmètre et ses environs comportent de nombreux équipements éducatifs. Nous retrouvons un grand nombre d'établissements scolaires. Il y a trois écoles fondamentales ordinaires sur le périmètre dont deux francophones et une flamande, une école des arts située à la frontière du périmètre, deux antennes de l'Enseignement de Promotion et de Formation continue de l'ULB et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles (EPFC), un enseignement libre confessionnel, une école professionnelle spécialisée et deux écoles de devoirs. Nous notons également la présence de la Faculté d'Architecture La Cambre Horta, sur la place Flagey.

En ce qui concerne la petite enfance, nous trouvons un nombre d'équipement peu important dans le périmètre avec quatre crèches, deux maisons communales d'Accueil de l'Enfance, une asbl faisant de la prévention et de la thérapie à partir de la pratique psychomotrice pour les enfants. Aux abords proches du périmètre, il existe deux autres lieux destinés à la petite enfance. Malgré la présence de ces équipements liés à la petite enfance, en ce qui concerne l'offre en places disponibles dans les crèches communales, précisons tout de même un taux moyen d'admission (par enfant) proche des 30%. Entre 2011 et 2012, sur les 636 demandes, seules 199 ont pu être acceptées. Le manque de places et d'infrastructures se fait donc cruellement ressentir dans un quartier plutôt assez dense.

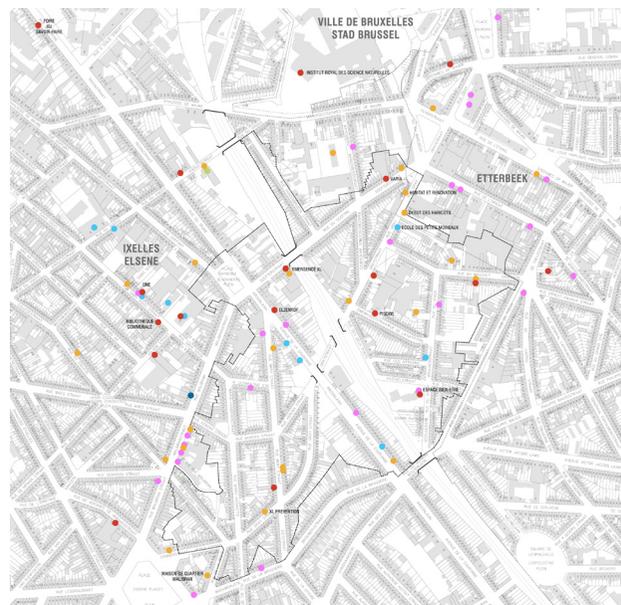
Au niveau des équipements sportifs et récréatifs, nous constatons également un manque d'infrastructure. Outre les équipements communaux d'Emergence XL et de la piscine d'Ixelles, quelques autres équipements privés sont recensés : une académie de danse et de musique, un club sportif hispanophone et une petite salle de sport proche du périmètre. Proportionnellement aux autres quartiers bruxellois, il y a trop peu d'endroits où pratiquer le sport et les loisirs accessibles aux habitants du quartier.

Bien que les infrastructures sportives et celles liées à la petite enfance fassent défaut, le périmètre jouit par contre d'une dynamique culturelle et associative très riche. Il existe un pôle culturel de dimension locale et même supralocale avec la présence de quelques théâtres (Varia, Petit varia, Marni), un centre culturel flamand (Elzenhof) et francophone et de nombreux musées.

Nous recensons de nombreux artistes également regroupés en collectifs, en maison d'artistes (Impasse des Moineaux) ou travaillant individuellement. Les domaines sont variés : sculpture, recyclage, performance, peinture, écriture, musique, dessin, photographie, techniques mixtes et se confondent parfois même avec les talents artistiques des artisans du quartier.

La dynamique citoyenne est tout autant remarquable avec l'émergence d'une multitude d'initiatives pour beaucoup déjà présentées et trop nombreuses que pour toutes les citer (le Début des Haricots, OpenFab, la Foire aux Savoir-Faire, Maelbeek Mon Amour, Bouillon Malibran, Un Village à Ixelles,...).

Les équipements de santé sont aussi nombreux avec une forte présence de médecins généralistes, plusieurs pharmacies, une maison médicale et d'autres centres de santé. De nombreuses ASBL, services et antennes à vocation sociale sont présentes dans le quartier. A part la petite mosquée de la rue Malibran et l'église Sainte-Croix, il n'existe peu de lieux de cultes à proximité du périmètre.



• Carte 12 : localisation des équipements
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

09.6 CONCLUSION

Deux noyaux commerciaux forts ont été identifiés dans le périmètre. Il s'agit d'une part du noyau situé sur la place Flagey, diversifié et qui rayonne dans les rues avoisinantes. L'attractivité de celui-ci s'étend au-delà de la simple échelle de quartier. D'autre part, on retrouve un nombre important de commerces sur la place Jourdan non loin des institutions européennes. Ces deux zones sont reprises sous le liseré commercial du PRAS.

Le liseré commercial qui débute de la place Flagey et rayonne ensuite est varié et de qualité. Il est en pleine expansion, avec présence d'un marché dynamique. Le liseré commercial de la place Jourdan tend à se diversifier et est en majorité représenté par le secteur de l'Horeca, avec de nombreux restaurants variés et un marché hebdomadaire.

La rue Gray est principalement peuplée par des commerces d'artisanats qui sont peu mis en valeur (étal mal éclairé, vitrine ancienne, etc.) et qui manquent de visibilité.

Notons la présence de commerces aux savoir-faire singuliers et d'une bonne accessibilité aux commerces via les transports en commun. Les parkings des grandes surfaces sont vides en soirée, au moment où la demande en stationnement est forte, problèmes de parking sauvages.

Malgré la présence d'équipements majeurs comme la piscine communale, le théâtre Varia, Emergence XL et bien d'autres, il a été constaté un réel manque en équipements à destination de la petite enfance (surtout au niveau du manque de places disponibles en crèches) et très peu d'infrastructures sportives et/ou récréatives.

Enfin, le périmètre est caractérisé par un tissu associatif très riche, d'où émergent de nombreuses initiatives citoyennes, conférant un certain dynamisme général au quartier.

Ci-après, le relevé des équipements par catégorie, en relation avec la cartographie présentée ci-contre.

• EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

| NOM | RUE | NUMERO |
|--|-----------------------|----------|
| Institut Saint-Boniface-Parnasse (Enseignement libre confessionnel) | Rue du Viaduc | 82 |
| Ecole professionnelle Edmond Peeters (Enseignement communal spécialisé) | Rue du Viaduc | 97 |
| Ecole 2 (Primaire communal) | Rue Sans Souci | 130 |
| Ecole 14 « Petits Moineaux » (Maternelle communale) | Rue Gray | 126 |
| Ecole des Arts (Enseignement communal artistique) | Rue Sans Souci | 128 |
| Basisschool De Wimpel | Avenue de la Couronne | 13 |
| Ecole de devoirs Le vivier | Rue du Vivier | 60 |
| Ecole de devoirs La Mosaïque | Rue Sans Souci | 114 |
| Enseignement de Promotion et de Formation continue de l'ULB et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles (EPFC)EPFC (Enseignement de Promotion et de Formation Continue) | Avenue de la Couronne | 25 et 88 |
| Faculté d'architecture La Cambre Horta | Place Flagey | 19 |

• EQUIPEMENTS DE SANTÉ

| NOM | RUE | NUMERO |
|---|-----------------------|--------|
| Maison Médicale du Maelbeek | Rue de l'Etang | 131 |
| Dr. Decroly | Rue de l'Orient | 113 |
| Cabinet médical Dr. Brex - Dr. Petre | Rue de l'Orient | 27 |
| Médecin généraliste Asiain Fernandez J. | Avenue de la Couronne | 64 |
| Médecin généraliste Kamdon L. | Avenue de la Couronne | 64 |
| Médecin généraliste Rocha C. | Rue de la Brasserie | 83 |
| Médecin généraliste Tihon F. | Rue Clémentine | 11 |
| Médecin généraliste Van Lier A. | Rue Malibran | 39 |
| Médecin généraliste Bastin J. | Rue Gray | 8 |
| Les Conseillers des rues | Rue de l'Orient | 75 |
| Vétérinaire Tricot B. | Rue Wery | 7 |

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base 01 / Diagnostic / Artères + Ecores

| | | |
|---|-----------------------|-------|
| Dr. Menassel | Rue Malibran | 32 |
| Dentiste Zaher | Rue Malibran | 32 |
| Pharmacie Goffin Gray SPRL | Rue Gray | 6 |
| Pharmacie Jourdan | Place Jourdan | 16 |
| Pharmacie Van Innis | Rue de Theux | 58 |
| Pharmacie Drug House Flagey | Place Eugène Flagey | 20 |
| Pharmacie Van Eylen A | Rue Malibran | 44 |
| Pharmacie Debrus Tensi | Rue Malibran | 19 |
| Pharmacie Ixelles Pharma | Place Eugène Flagey | 20 |
| Groupement Belge de Médecins Spécialistes G.B.S | Avenue de la Couronne | 20 |
| Centre de planning familial et de sexologie d'Ixelles | Rue du Vivier | 89-93 |
| Centre médical Malibran | Rue Malibran | 41 |
| Centre de Guidance XL | Rue Sous Souci | 114 |
| Sage femme libérale | Rue Wayenberg | 10 |
| Espace Bien-être | Rue du Vivier | 26 |
| Centre PMS Libre de Bruxelles 3 | Rue Malibran | 47-49 |
| Polyclinique Malibran ASBL | Rue Malibran | 51 |
| Croix Rouge de Belgique | Rue Gray | 136 |
| Similes asbl | Rue Malibran | 43 |
| ASBL Parkinson Move | Rue de l'Orient | 21 |

• EQUIPEMENTS SOCIAUX

Crèches

| NOM | RUE | NUMERO |
|--|-----------------------|--------|
| Crèche Européenne | Rue Wayenberg | 9-39 |
| Crèche L'ourson et ses amis | Rue Gray | 143 |
| Crèche Unkie-Punkie | Rue Wery | 8A |
| Prégardiennat Sans Souci | Rue Sans Souci | 130 |
| Consultation ONE | Rue Sans Souci | 114 |
| Maison communale de l'enfance « Bleu ciel » | Rue du Viaduc | 133 |
| Maison d'enfants « Les petits hérissons » | Avenue de la Couronne | 98 |
| Crèche « Les petits poussins » | Rue de l'Etang | 123 |
| La Guise asbl (centre de psychomotricité spécialisé) | Rue du Brochet | 55 |

Maison de Quartier

| | | |
|-----------------------------|-----------------|----|
| Maison de quartier Malibran | Rue de la digue | 10 |
|-----------------------------|-----------------|----|

Autres

| NOM | RUE | NUMERO |
|---|---|--------|
| Médiation sociale d'Ixelles | Rue Gray | 221 |
| Habitat & Rénovation | Rue Sans Souci | 110A |
| | Antenne conseil en rénovation : Chaussée d'Ixelles | 301 |
| | Rue Gray | 81 |
| Le Foyer Ixellois | Rue des Cygnes | 8 |
| Le début des Haricots-projet de jardin partagé et collectif pédagogique | Rue Gray | 108 |
| Coordination bruxelloise du réseau des GASAP | Rue Gray | 108 |
| ABAKA ASBL | Rue Goffart | 105 |
| CIRE-Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers | Rue du vivier | 80-82 |
| Lire et Ecrire Bruxelles Zone Sud- Est ASBL | Rue du Viaduc | 133 |
| Collectif Bouillon Malibran | Pas de siège | |
| | | |
| Maelbeek Mon Amour | Rue du Collège | 98 |
| Art Mural ASBL | Rue du Sceptre | 86a |
| Les Ateliers de l'Insu ASBL | Rue du Brochet | 44 |
| Mission locale XL | Rue Malibran | 33 |
| Espace Couleurs Femme (Vie féminine) | Rue Malibran | 47 |
| ABSL Arpaije | Rue Malibran | 55 |
| 14 Synergie ASBL | Rue Wéry | 92 |
| Calégram ASBL | Rue Wéry | 94 |
| Justice de Paix Etterbeek | Rue de l'Etang | 4 |

• EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORTS ET DE LOISIRS

| NOM | RUE | NUMERO |
|---|-----------------------|--------|
| Piscine d'Ixelles | Rue de la Natation | 10 |
| Yantra Académie de danse ASBL | Rue de la Cuve | 16/b |
| Théâtre VARIA (rue du sceptre) et petit VARIA (rue gray) | Rue du Sceptre | 78 |
| Théâtre attrape asbl | Rue de Theux | 46 |
| La Foire aux Savoir Faire asbl | Rue du trône | 95 |
| Espace Bien Etre | Rue du Vivier | 26 |
| Pilates au Dojo du Brochet asbl | Rue du Brochet | 55 |
| Service sport et jeunesse | Rue du collège | 1 |
| Bibliothèque communale | Rue Sans Souci | 131 |
| Archives Cinematek | Rue du Vivier | - |
| Théâtre ABCD | Rue du Viaduc | 122 |
| Centre socio-culturel Elzenhof | Avenue de la Couronne | 12 |
| Théâtre Marni | Rue de Vergnies | 25 |
| Cirque des étoiles dans les yeux | Rue Sans Souci | 130 |
| Bibliothèque ND | Rue Sans Souci | |
| Ludothèque MOSAIQUE-XL | Rue Sans Souci | 114 |
| Emergence XL | Rue du Sceptre | 19 |
| Centre culturel Senghor | Chaussée de Wavre | 366 |
| Musée d'Ixelles | Rue Jean Van Volsem | 71 |
| Institut des sciences naturelles | Rue Vautier | 29 |

• EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORTS ET DE LOISIRS

| | | |
|------------------------|--------------------|----|
| Eglise sainte-croix | Place Sainte-Croix | |
| Mosquée El Mouhagirine | Rue Malibran | 72 |

10 Mobilité

10.1 INTRODUCTION

Sans aucun doute sujet principal au centre des débats entre riverains, usagers et commune, la mobilité au sein du périmètre est une question particulièrement délicate. Bien que le programme quadriennal ne reprenne pas la mobilité parmi ses compétences opérationnelles, il a semblé néanmoins primordial de s'intéresser aux problématiques existantes afin de proposer des solutions efficaces dans le cadre de projets associés et de co-développement avec le Plan Communal de Mobilité d'Ixelles (en cours d'élaboration, en 2013, par le bureau Transitec).

De plus, dans le cadre du présent Contrat de Quartier, une extension de mission a été prévue par la commune d'Ixelles pour permettre au bureau Espaces-Mobilités de développer un diagnostic plus fin de la zone d'étude et de rechercher des solutions dans la diminution du trafic de transit important dans les petites rues (étude en annexe).

Au sein de la première couronne bruxelloise, le périmètre souffre d'une concentration importante des flux de circulation selon deux logiques différentes :

pénétration radiale centre-périphérie, supportant une forte absorption des flux d'agglomération

concentrique, supportant des parcours interquartiers de plus en plus surchargés entre les pôles tels que le quartier européen, la place Flagey, l'avenue Louise,...

Ces axes, parallèlement aux mesures de report de la circulation de transit dans les quartiers, font l'objet d'une concentration de plus en plus conflictuelle des modes de déplacement (transports en commun, modes doux, circulation automobile, ...).

La densité importante de logement dans le périmètre, qui plus est en de nombreuses sous-unités, est un poids supplémentaire à prendre en compte dans le nombre d'usagers potentiels dans un espace plutôt réduit.

**“tous les soirs
c'est le
rodéo...”**

RIVERAIN DE LA RUE DU VIVIER

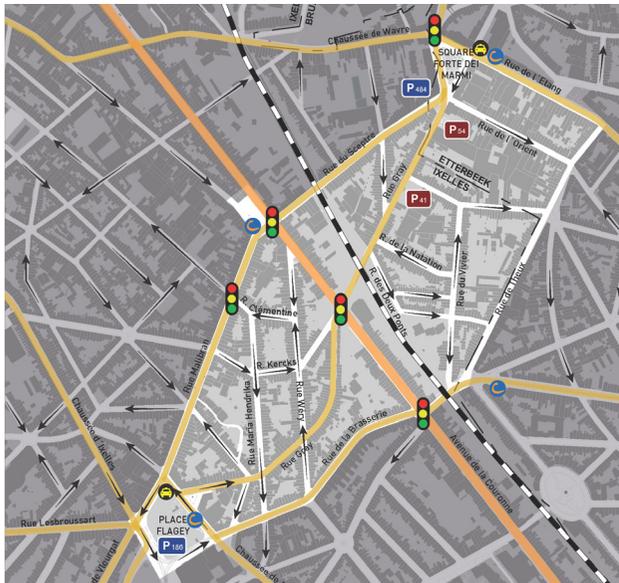


• Situation chaotique au niveau de la rue Gray (franchissement du feu rouge)
source : photographie Marc Folens - avril 2013 ©

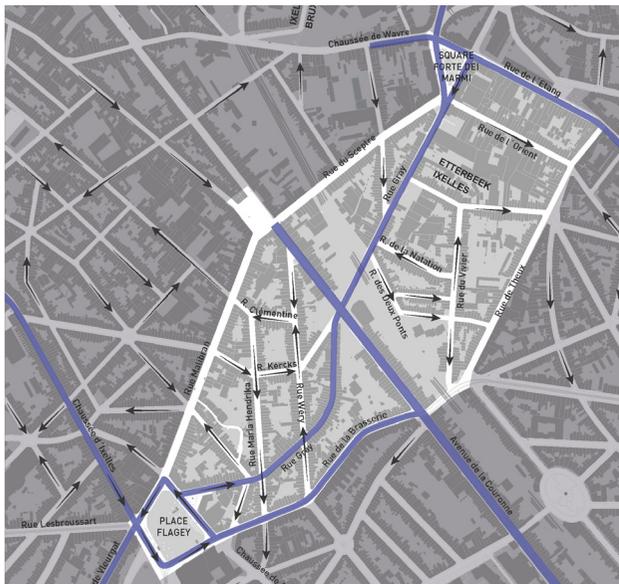
10.2 HIERARCHIE ET STATUT DES VOIRIES

La circulation automobile est organisée selon le principe de concentration du trafic sur les voies primaires et les axes interquartiers. Dans les quartiers d'habitation, de nombreux sens uniques sont installés dans les autres voiries dans le but de décourager la circulation de transit et de libérer de l'espace pour la stationnement.

Comme représenté sur les cartes ci-après, le périmètre du Contrat de Quartier est assez représentatif de cette volonté d'organisation du trafic en boucle. L'axe de l'avenue de la Couronne (voirie régionale) est un axe primaire de pénétration radiale. Les axes Malibran-Sceptre, Gray et Brasserie sont, quant à eux, des voies interquartiers définies dans la logique concentrique évoquée plus haut. La rue Gray et la rue de la Brasserie sont aussi des voiries régionales (à l'exception de la portion de la rue Gray entre le square Marmi et la place Jourdan). Les autres voiries du périmètre sont communales et quasiment toutes en sens unique.



• Plan des circulations (en jaune : voies interquartiers, en orange : voie primaire)
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©



• Voiries régionales en bleu
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©

10.3 FLUX DE CIRCULATION AUTOMOBILE

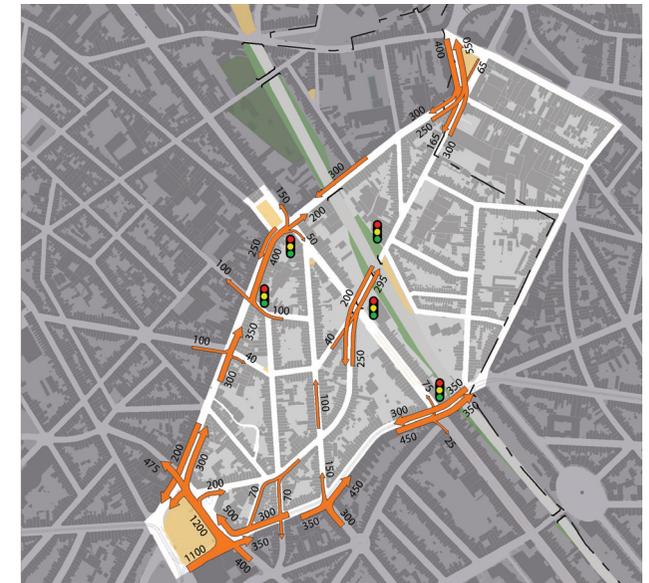
L'analyse des flux de circulation s'est faite sur base des données chiffrées du PCM (en cours), du rapport du CQ Sceptre, de l'étude d'Espaces-Mobilités, des informations de la STIB et des enquêtes de terrain entre mars et août 2013.

Le sentiment d'un quartier surchargé et oppressé par les flux permanents de voitures est assez présent, à raison, chez les riverains du périmètre. L'épine dorsale du quartier, la rue Gray, marque les esprits par sa situation congestionnée et périlleuse pour les usagers faibles aux heures de pointe. Les infractions de roulage récurrentes (excès de vitesse, franchissement de feu rouge, montée sur les trottoirs, courses rodéos à motos,...) procurent un réel sentiment d'insécurité au niveau de la rue Gray et d'autres voiries voisines. Il est important de préciser que la situation topographique encaissée accentue les nuisances sonores causées par les flux automobiles, phénomène encore amplifié par la caisse de résonance que forme la zone des deux-ponts.

10.3.1 FLUX EN MATINEE

Aux heures de pointe matinale, les flux radiaux se font principalement dans le sens périphérie > centre, au niveau de l'avenue de la Couronne. Les flux transversaux depuis le pôle Flagey vers la place Jourdan sont concentrés dans les axes Sceptre-Malibran (jusqu'à 400 véhicules/heure), Gray (jusqu'à 300 véhicules/heure) et Brasserie (jusqu'à 450 véhicules/heure). Une circulation de transit s'observe dans les rues Levure, Wéry et Clémentine afin d'éviter le passage par la place Flagey pour se rendre vers l'axe Trône-Couronne.

Dans le sens Jourdan vers Flagey, les flux sont moindres (jusqu'à 35% en moins) et aucune circulation de transit n'est observable en matinée. Les 3 axes interquartiers ne sont pas à saturation mais néanmoins plusieurs problèmes de fluidité peuvent être mis en évidence : congestion du passage alterné de la rue Gray (gabarit trop étroit par rapport aux flux en présence), blocages aux carrefours, remontées de file aux feux rouges, faible vitesse commerciale des bus, stationnements et livraison en double file (rue Malibran). La situation sur l'avenue de la Couronne et la place Flagey est par contre nettement plus congestionnée.



• Flux automobiles principaux en matinée
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©

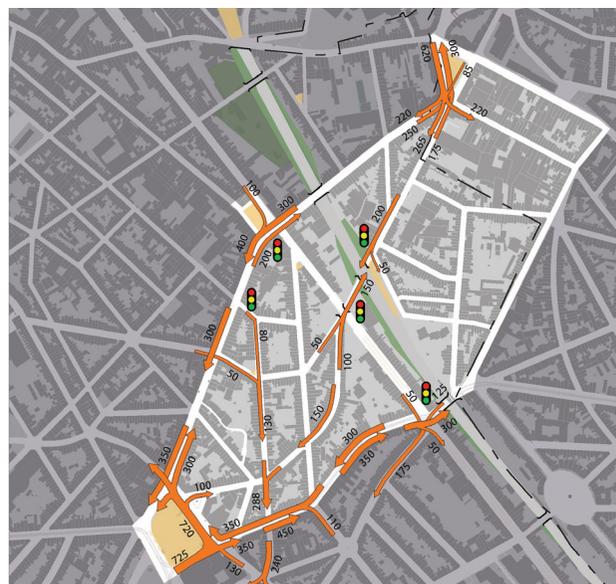
10.3.2 FLUX EN SOIREE

Aux heures de pointe en soirée, les flux radiaux s'inversent du centre vers la périphérie. La rue du Trône et l'avenue de la Couronne sont vraiment engorgées et les carrefours au niveau de Gerموir et de la place Blyckaerts sont des points de passage compliqués. En ce qui concerne les flux transversaux, les mouvements majoritaires proviennent du quartier européen vers la place Flagey, avec jusqu'à 400 véhicules/heure dans la rue Malibran et 350 véhicules/heure rue de la Brasserie. Au niveau de la rue Gray, les chiffres diminuent légèrement en comparaison ceux du matin mais les nuisances et infractions sont toujours autant présentes.

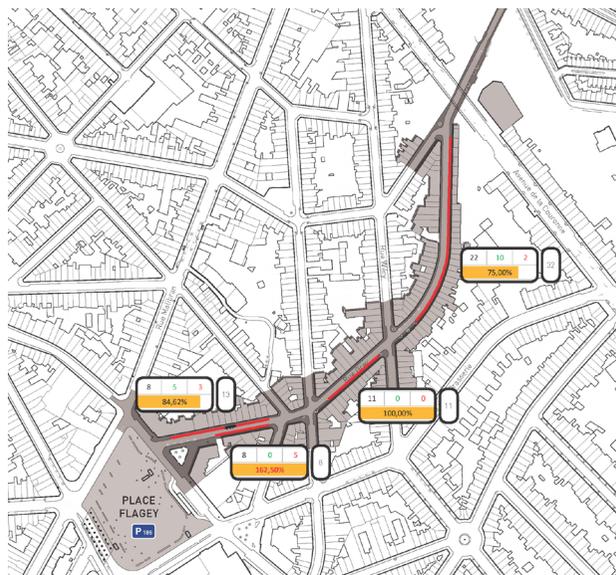
Par contre, un trafic de transit plus conséquent qu'en matinée est observé dans le sens de la descente des rues Clémentine, Marie-Henriette et Serpentin, pour éviter le pôle Flagey.

“moi je vais
au Lidl
à pied...”

RIVERAINE DE LA RUE WERY



• Flux automobiles principaux en soirée
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©



• Extrait de l'étude sur le taux d'occupation du stationnement dans le périmètre
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©

10.3.3 OFFRE EN STATIONNEMENTS

Le principe d'organisation en sens unique des voiries communales dans les quartiers résidentiels a permis de libérer de l'espace pour les stationnements. Au sein du périmètre, nous observons un taux d'occupation des places de parking situé entre 90 et 95% en matinée et atteignant la saturation en soirée (100%). Il n'est pas rare de voir ses valeurs augmenter à cause de nombreuses places illicites pourtant occupées par des véhicules (rue des Cygnes, rue Gray).

Plusieurs grands parkings payants existent : place Flagey (186 places), au square Marmi (484 places, loin de son taux de saturation). Deux parkings privés liés aux grandes surfaces Colruyt et Lidl peuvent également être mentionnés, de respectivement 54 (165 en projet) et 41 places. Ces parkings sont parfois utilisés en journée par des riverains n'étant pas spécialement clients (ex: occupation du parking du Lidl par les activités du garagiste de la rue Gray).

Notons aussi du parking sauvage se faisant dans l'espace arrière du jardin collectif accessible par l'impasse des Moineaux et dans la petite rue Malibran.

Le tronçon de la rue Gray entre Flagey et Wéry est en zone orange (payant pour une durée maximale de 2h, sauf cartes riverains), le reste de la rue est en zone bleue (pose du disque pour une durée gratuite de maximum 2h ou achat de ticket pour une demi-journée).

10.3.4 PROBLEMATIQUES DES GABARITS

Les voiries du périmètre sont généralement bien adaptées au trafic qu'elles supportent, à l'exception de la rue Gray. Sa situation enclavée en fond de vallée et son étroitesse rendent particulièrement difficile la cohabitation des nombreux flux qui l'empruntent (autos, bus, vélos, piétons, car scolaire, livraisons par camions,...), notamment au niveau du passage alterné sous le pont SNCB. Les trottoirs réduits et dégradés ainsi que la vitesse et l'abondance des circulations automobiles constituent un danger pour les usagers faibles que sont les piétons et cyclistes. De nombreuses infractions de roulage peuvent être observées, comme déjà mentionné précédemment. Les photos ci-après et propos d'un riverain de la rue Kerckx sont éloquentes et relatent la situation chaotique observable dans la rue Gray, peu adaptée au trafic interquartier.



• **Problématique de l'étroitesse de la rue Gray (passage entre-deux-ponts)**
source : photographie Marc Folens - avril 2013 ©



• **Station Villo de la rue des Deux-Ponts**
source : photographie Arter - août 2013

10.4 FLUX DES MODES DOUX

Une des volontés du Contrat de Quartier Maelbeek est la valorisation et la priorisation des modes doux (piétons et cyclistes), dans le périmètre.

10.4.1 PIETONS

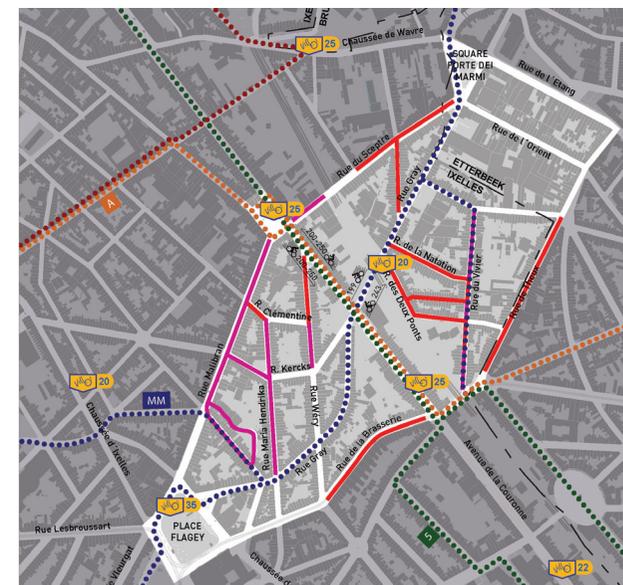
De nombreux déplacements internes au quartier sont réalisés à pied (commerces de proximité, déplacement vers Flagey ou Jourdan,...) mais la perception d'un trajet plus long que réellement se fait sentir, surtout de par la forte pente de certaines rues.

Les aménagements existants (trottoirs larges, oreilles de trottoirs,...) ont été réalisés en vue d'améliorer la praticabilité des rues par les piétons, mais les nombreuses dégradations, le mobilier urbain vandalisé et les bordures affaissées apparaissent tout de même comme peu sécurisants. De plus, au niveau de la rue Gray, l'étroitesse des trottoirs (surtout au niveau de l'entre-deux-ponts) incitent peu au déplacement à pied confortable (surtout lorsque des voitures montent sur les trottoirs pour effectuer des dépassements).

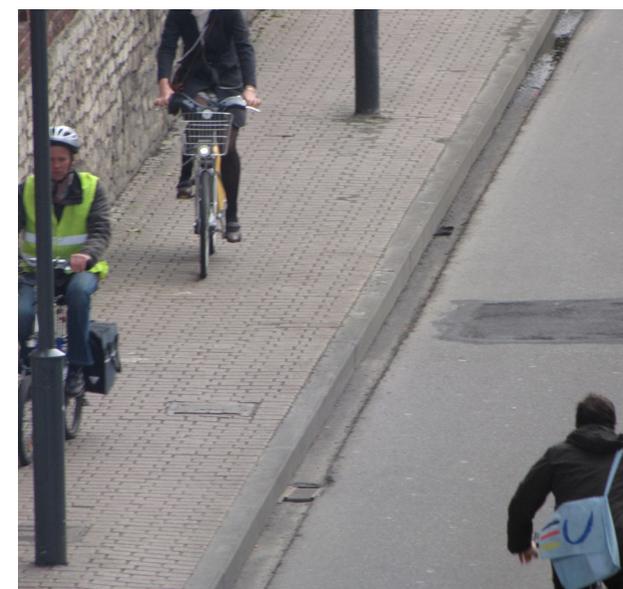
10.4.2 VELOS

Malgré tous les problèmes d'espace, de cohabitation et de sécurité déjà exprimés, il est tout à fait remarquable d'observer qu'un grand nombre de cyclistes empruntent les grands axes du périmètre. En effet, les axes Couronne et Gray sont tous les deux repris comme ICR (itinéraire cyclable régional) et selon Pro-Vélo et la Région, supportent une charge d'environ 200 à 250 cyclistes/heure aux heures de forte fréquentation (en matinée vers Jourdan, en soirée vers Flagey). A titre de comparaison, le trafic vélos rue de la Loi est d'environ 450 vélos/heure et 650 vélos/heure sur l'avenue Louise.

Cependant, les deux ICR ne sont pas encore complètement concrétisés et les aménagements insuffisants quant à la sécurité des cyclistes. Pourtant, dans son dernier rapport l'IBSR (en collaboration avec Bruxelles-Mobilité) met en évidence la rue Gray comme axe privilégié pour développer un projet pilote d'ICR en rue cyclable (prioritaire aux vélos) de par sa topographie en fond de vallée et son potentiel de connexion entre Flagey et Jourdan.



• **Localisation des ICR (en pointillés), des stations Villo et des pentes fortes (rouge)**
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©



• **Cyclistes sur les trottoirs par manque de sécurisation et d'espace rue Gray**
source : photographie Marc Folens - avril 2013 ©

“comment on fait ici avec une poussette...”

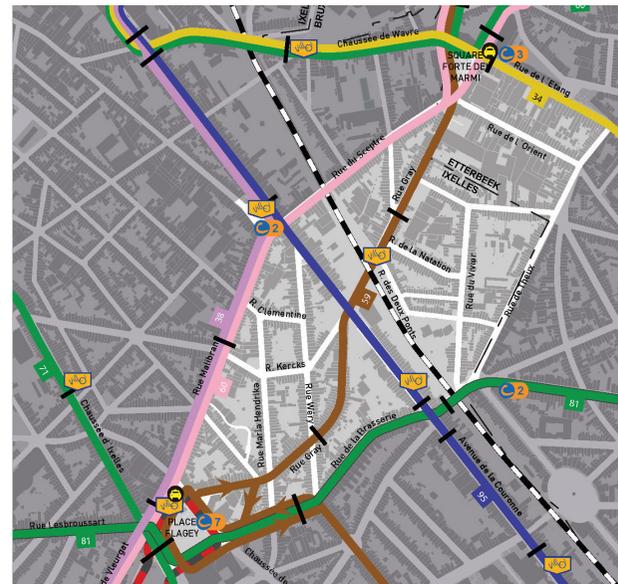
REMARQUE LORS DE LA BALADE MOBILITE

La rue Gray est également reprise dans le rapport RER Vélo, dressé par Timenco pour Bruxelles-Mobilité. Enfin, le plan IRIS II vise un objectif de réductions des déplacements autos de 20% et une augmentation de 20% des déplacements vélos en Région bruxelloise d'ici 2018.

De plus, un manque de connexion haut-bas entre les deux ICR Gray et Couronne peut être mis en évidence. Une solution de liaison par ascenseur, en tant qu'opération associée, est mise sur la table dans le cadre de ce Contrat de Quartier.

10.4.3 PMR - Personnes à Mobilité Réduite

Les aménagements existants ne sont pas tous adaptés aux PMR. Bien sûr, le relief important du quartier crée de fortes pentes et a généré certains artifices de liaisons haut-bas au moyen d'escaliers (jardin Gray-Couronne, futur passerelle Sceptre,...) infranchissables pour les PMR. Cependant, de nombreux carrefours (ex: Wayenberg-Sceptre pourraient être reconfigurés pour permettre une traversée plus aisée par les PMR (saillies trop importantes des bordures, dégradations des revêtements,...).



• Transports publics dans le périmètre (en rouge et noir : bus De Lijn)
source : cartographie Espaces-Mobilités sur base Urbis CIRB 2011 ©

10.5 TRANSPORTS PUBLICS

L'offre en transports en commun est, de manière générale, jugée satisfaisante par les riverains et usagers du périmètre, bien qu'une demande existe pour une augmentation des possibilités de connexion Flagey-Jourdan par le fond de vallée.

10.5.1 TRANSPORTS EN COMMUN

Au niveau de la STIB, 7 lignes de bus desservent la zone d'étude (34, 38, 59, 60, 71, 80, 95) et 1 ligne de tram (81). Selon les informations de la STIB, les vitesses commerciales des bus ne sont pas parmi les plus performantes aux heures de pointe. En cause, la congestion du pôle Flagey, les stationnements et livraisons en double file, les passages difficiles aux carrefours Blyckaerts et Gerموir.

Concernant la ligne 59, la boucle Cygnes-Digue est remise en cause par la STIB (rue de la Digue trop étroite, difficulté dans la lecture du réseau,...) et est soumise à projet de réalisation d'un double-sens (pour bus uniquement) dans la rue des Cygnes.

Au niveau du réseau SNCB-Infrabel, nous répertorions la voie ferrée de la ligne 161 par laquelle passent les trains Bruxelles-Namur-Luxembourg et qui est en travaux d'élargissement depuis 2009 pour l'arrivée du RER (Schuman-Ottignies). Les travaux du RER prévoient en plus de l'élargissement des voies au niveau du périmètre, la création d'un bassin d'orage sous la nouvelle voie et l'ouverture de la future station Gerموir, via le pont Gerموir et une entrée rue des Deux-Ponts.

Au niveau de De Lijn, une ligne dessert la place Flagey mais sans influence sur le périmètre d'étude.

10.5.2 AUTRES TRANSPORTS PUBLICS

Au sein de la zone d'étude, nous retrouvons 4 stations Cambio (véhicules partagés) pour une offre totale de 14 voitures. Egalement, trois stations taxis (cfr. carte ci-contre) et 8 stations Villo.

Il est intéressant de constater la saturation de certaines stations Villo (Jourdan / Chaussée de Wavre) lors d'évènements culturels dans le quartier (théâtre Varia,...). Les arceaux vélos communaux sont alors envahis et ne satisfont pas à la demande générale. Cependant, le commune d'Ixelles est en train de finaliser l'installation de nouveaux arceaux à vélos dans l'entièreté du périmètre afin de pallier à ce manque.

10.6 SCENARII ETUDIES

Compte tenu de l'importance accordée par les habitants à la problématique du trafic et à l'inadéquation de la rue Gray comme voie interquartier, la commune a lancé une étude technique supplémentaire à partir d'un ensemble de scénarii à analyser.

Cette étude a été réalisée par le bureau Espaces-Mobilité, et avait essentiellement pour objectif d'identifier différents scénarios qui permettraient de diminuer ou supprimer le trafic de transit dans la rue Gray, ainsi que les mesures d'accompagnement à prendre nécessairement afin d'éviter un report de ce trafic sur les rues résidentielles dans le quartier dans le cas où l'un de ces scénarios serait mis en oeuvre.

Cette étude démontre que ces mesures d'accompagnement peuvent être efficaces. En ce qui concerne les scénarios pour la rue Gray, il est évident que ceux-ci restent à évaluer à une échelle plus large. L'étude en cours pour le PCM (plan communal de mobilité) permettra notamment, dans les mois à venir, d'étudier la rue Gray dans un contexte plus large.

Le contrat de quartier ne prendra donc aucune décision sur un éventuel changement de la circulation dans la rue Gray. Il se limite – à partir d'une analyse locale – à apporter des éléments pour nourrir la réflexion. Dans cette optique, il est envisageable qu'une phase test soit organisée dans le cadre du contrat de quartier.

L'ensemble des scénarii et leurs mesures d'accompagnement sont consultables dans le rapport Mobilité annexé au présent dossier.



• Carte postale humoristique utilisée dans le cadre du processus participatif du Contrat de Quartier Maelbeek sur la thématique Mobilité Douce
source : montage numérique et photographie Arter - 2013

11 Environnement & Santé

11.1 EAU

11.1.1 RAPPEL DU CONTEXTE HISTORIQUE

Petite rivière affluente de la Senne avant les grands travaux d'urbanisation de la première couronne de Bruxelles, le Maelbeek n'est malheureusement aujourd'hui plus qu'un riche souvenir de la mémoire des lieux. Canalisé par la pose d'un collecteur vers 1875 (à la même période hygiéniste que le voûtement de la Senne), la rivière est aujourd'hui confondue au réseau d'égouttage. De la cinquantaine d'étangs qui marquaient le paysage si caractéristique de la vallée de la Maelbeek, ne subsistent que quelques reliquats épars au niveau des étangs d'Ixelles et du parc Léopold. Cette volonté d'assécher la vallée dès la seconde moitié du 19e siècle a engendré de lourds problèmes de saturation des collecteurs, d'inondations et d'imperméabilisation des sols, dont les effets dévastateurs se font encore ressentir aujourd'hui.

11.1.2 FACTEURS PHYSIQUES ET MILIEU NATUREL

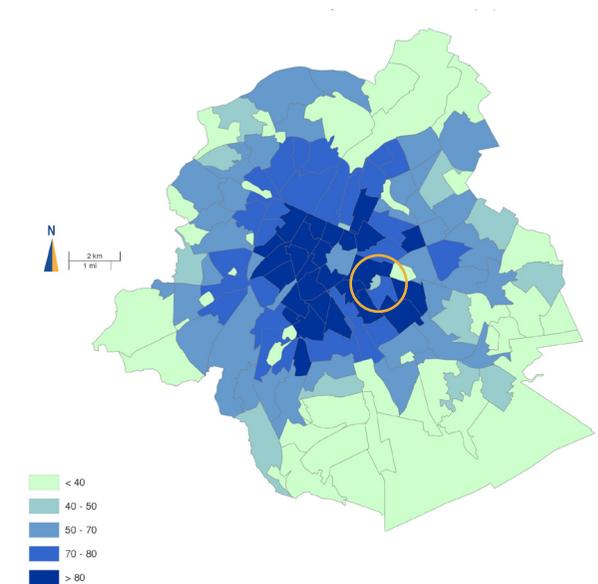
Caractérisée par un fond de vallée alluvionnaire avec une forte présence d'argiles, l'ancien tracé du Maelbeek (au niveau de la rue Gray) définit un bandeau continu de terrains au sous-sol imperméable.

Localisée entre 0 et 6m de profondeur, la nappe phréatique est fort affleurante. En témoigne, la présence de sources superficielles (notamment au niveau de l'entre-deux-ponts).

Comme représenté sur les cartes ci-contre, le sous-sol imperméable ne permet pas d'infiltration naturelle des eaux de précipitations. De plus, la densité importante du bâti (plus de 65% de taux d'occupation du bâti des îlots) et l'urbanisation hétéroclite de certains intérieurs d'îlots ont fortement augmenté le taux d'imperméabilisation des sols dans le périmètre d'étude (plus de 80% de surfaces imperméables).



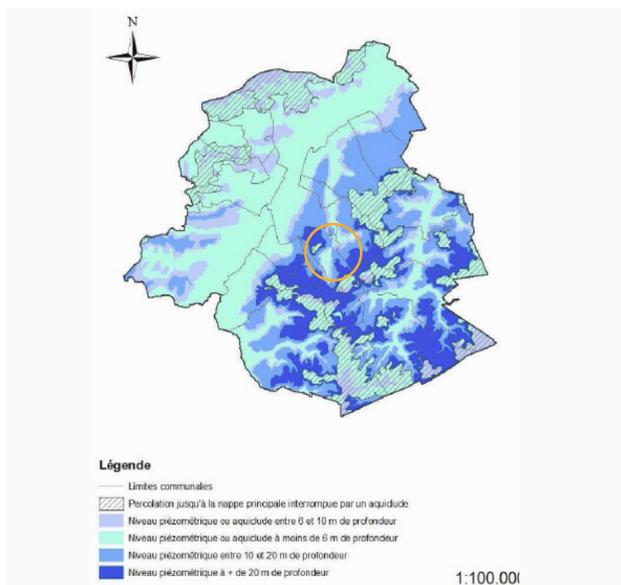
• Source superficielle au niveau de l'entre-deux-ponts
source : photographie Árter - avril 2013



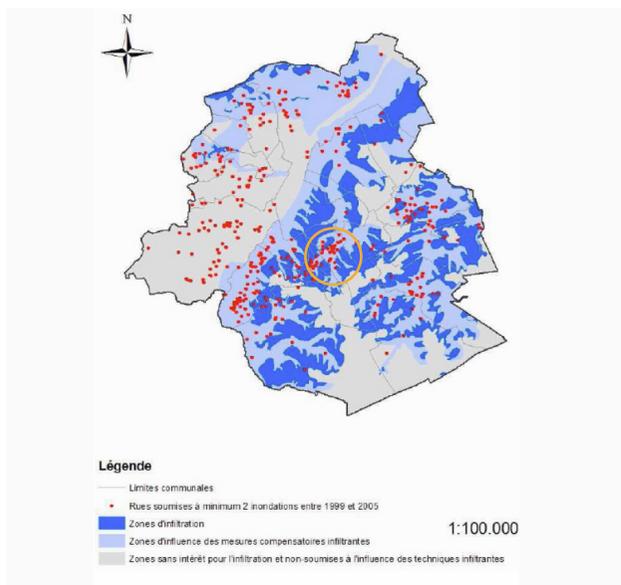
• Part des surfaces imperméables (en %) par quartiers
source : Monitoring des Quartiers - données 2006

“l'eau doit devenir
la bénédiction
du quartier...”

REPRESENTANT DES EGEB



• Localisation de la nappe phréatique
source : cartographie Bruxelles-Environnement ©



• Relevé des inondations et des zones potentielles d'infiltration
source : cartographie Bruxelles-Environnement ©

11.1.3 FACTEURS TECHNIQUES

Les facteurs physiques naturels existants combinés aux travaux d'imperméabilisation ont très fortement perturbé la régulation naturelle des précipitations et de la nappe phréatique.

En effet, lors de précipitations importantes, des phénomènes de remontée de la nappe et d'humidité ascendante peuvent être constatés dans les caves et sous-sol des bâtis anciens (cfr. carte des caves inondées). Hydrobru envisage, dès lors, de nouveaux travaux, sur le périmètre, d'étanchéification et de remontées des raccordements des maisons aux collecteurs latéraux de la rue Gray. L'évolution de l'imperméabilisation des sols a eu pour effet l'augmentation du ruissellement des eaux de pluie (contaminées) et la saturation des collecteurs en aval du périmètre.

Les mesures prises par la cellule Maillage Bleu de Bruxelles-Environnement en aval du collecteur du Maelbeek montrent que 47% des eaux du collecteur sont des eaux parasites (n'étant pas censées être déversées dans l'égout). Les travaux d'étanchéification du collecteur ont eu également pour effet la mauvaise régulation de la nappe phréatique affleurante.

Bien que la création de nombreux bassins d'orage (sous Flagey, sous Jourdan) et la réalisation de futurs ouvrages de rétention (bassins prévus sous les voies du RER et citerne d'eaux de pluie prévue pour le nouveau projet d'extension du Colruyt) ont aidé à diminuer les problèmes d'inondations, Bruxelles-Environnement met en garde contre la probable saturation à terme des bassins d'orages existants et le besoin de recourir à des mesures compensatoires de gestion des eaux de pluie.

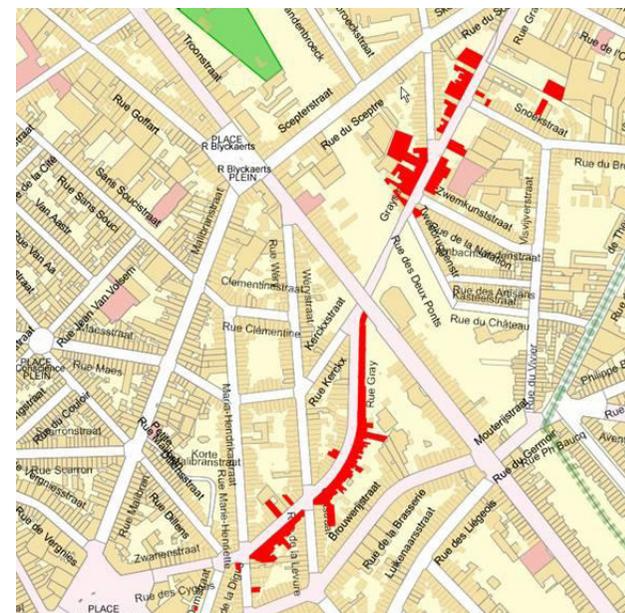
11.1.4 MESURES COMPENSATOIRES

La zone d'étude ne présentant pas de zones potentielles pour l'infiltration, il s'agit de trouver des mesures compensatoires pour gérer les eaux de pluie et éviter leur déversement systématique à l'égout. A cet effet, Bruxelles-Environnement, Hydrobru et la cellule Habitat & Rénovation ont déjà mené plusieurs campagnes de sensibilisation et d'accompagnement technique dans le périmètre afin d'étudier les possibilités d'interventions, au niveau des parcelles privées, pour la création de citernes d'eau de pluie, de toitures végétales et de pompes de relevage. En ce qui concerne les espaces publics, les solutions sont nombreuses et font l'objet

de toutes les attentions dans les fiches projet du programme opérationnel : création de noues, de bassins de rétention, de voiries à structure réservoir, de zones inondables, de bio-rétention,...

L'ensemble de ces techniques compensatoires doivent être prises en plus d'une gestion intelligente des eaux de pluie. Une fois les solutions de stockage des eaux de pluie définies, il est impératif de se pencher sur les potentialités d'utilisation des eaux pour éviter qu'elles ne finissent tout de même dans le collecteur. Dès lors, des pistes comme l'approvisionnement en eau pour les potagers et les services communaux de plantations, l'arrosage des plantations de l'espace publiques et d'autres innombrables synergies à mettre en place au sein et hors du périmètre.

Nous attirons cependant l'attention sur l'échelle de réflexion de ce chapitre qui dépasse largement les limites du Contrat de Quartier. Cette politique de gestion des eaux de pluie doit être établie à l'échelle du bassin versant et dans des outils de programmation plus larges, mais le Contrat de Quartier peut être un terrain d'application privilégié pour certaines mesures concrètes.



• Relevé des problèmes de caves humides et inondations dans le périmètre
source : Hydrobru - données 2013

“**venez, la porte est toujours ouverte...**”

REPRESENTANT D'OPEN FAB

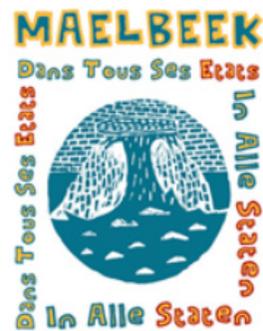
11.1.5 MAILLAGE BLEU

Nous pouvons également citer le programme institutionnel de Bruxelles-Environnement, le Maillage Bleu, visant à optimiser et reconstituer le réseau hydrographique de surface (réouverture de nombreuses rivières dont la Woluwe, le Molenbeek,...).

Bien qu'aucune action spécifique pour le Maelbeek ne soient d'actualité dans ce programme, Bruxelles-Environnement se penche cependant sur la possibilité d'abaisser le niveau des étangs d'Ixelles (en amont du périmètre) afin d'absorber une première partie des eaux de pluie en cas de fortes précipitations afin de ne pas saturer les différents bassins d'orage. Ce principe de bassin d'orage naturel est encore à l'étude, mais devrait voir le jour dans les années à suivre. Enfin, un projet de balade bleue pédagogique, mémorielle et culturelle est également évoqué pour la vallée du Maelbeek.

11.1.6 DYNAMIQUE CITOYENNE

Dans un quartier véritablement lié à l'eau, en témoigne la toponymie des noms de rues, il est normal qu'aient fleuri de nombreuses initiatives techniques et culturelles en lien avec la thématique de l'eau. Rappelons donc la présence d'associations telles que Maelbeek Mon Amour, Maelbeek dans tous ses états, Nouvelles Rivières Urbaines, les Baladins du Maelbeek, Super Desasphaltico et les Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles (né des CQ ixellois précédents) dont l'aide à la réalisation du diagnostic fut considérable.



• Dynamique citoyenne Maelbeek Mon Amour et Maelbeek dans tous ses états
source : Extrait du site web : maelbeekmonamour.be

11.2 ENERGIE

La connaissance de l'état énergétique du quartier Maelbeek repose essentiellement sur le travail déjà réalisé par l'association «Habitat & Rénovation» dans le cadre de sa mission de guidance énergétique réalisé en 2011 auprès de 20 ménages ixellois.

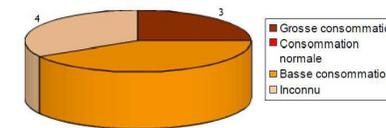
Les objectifs de ce projet étaient les suivants :

- Dégager et répertorier un ensemble de conseils personnalisés en terme de performance énergétique du logement et d'économie d'énergie (URE)
- Améliorer la compréhension et la maîtrise des consommations énergétiques
- Améliorer l'utilisation de l'énergie au quotidien de ses consommations énergétiques (transport inclus)
- Aider au meilleur choix de fournisseurs d'énergie

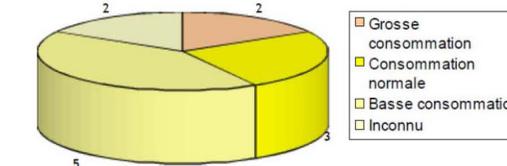
Suite à ces premières analyses, plusieurs constats ont pu être faits:

- une part importante des ménages ignore l'ampleur de ses consommations (factures égarées, déménagement récent, etc.);
- certains logements ne sont pas équipés de compteurs individuels pour certaines énergies (2 pour le chauffage, 1 pour l'eau). Pour ces personnes, il sera difficile de mesurer l'impact de leurs efforts sur leur consommation;
- une proportion importante des familles consomme peu d'énergie. La marge de manœuvre pour les aider à réduire leur consommation est donc faible, les conseils donnés leur permettront surtout d'augmenter leur sensation de confort.

→ Consommation de GAZ en 2011:



→ Consommation d'ELECTRICITE en 2011:



• Résultats sur la consommation énergétique des ménages dans le périmètre
source : Habitat & Rénovation - données 2011

D'après les informations ci-dessus, ces ménages ixellois consultés sont de petits consommateurs (gaz et électricité). Il convient de prendre ces résultats statistiques avec prudence étant donné la faible représentativité de cet échantillon (20 ménages).

Outre le fait de bénéficier d'un accompagnement via un mini-audit et un suivi des consommations, les ménages suivis ont été invités à mettre en place des actions concrètes telles que la réduction de la température de chauffe de leur habitation, fermer les portes entre des locaux chauffés et non-chauffés, l'extinction des pièces inutilement éclairées, couper les appareils en mode veille...

Les ménages ont pu bénéficier d'un soutien de 100 euros pour réaliser des petits investissements prioritaires : installations de rideaux, transport alternatif, achat d'ampoules économiques....

Au niveau des aides financières dans le domaine de l'énergie, la commune d'Ixelles propose en complément des primes de la région (étude et audits, isolation et ventilation, chauffage, énergie renouvelable, ...) des primes sur la rénovation de bâtiments ainsi qu'une prime portant sur les mesures d'économie d'énergie dans l'habitation.

Pour ce qui est de l'état énergétique général du quartier, nous avons eu recours à des outils de diagnostic à plus grande échelle telle que la thermographie aérienne.

La thermographie aérienne donne une indication de la déperdition en chaleur (flux radiatif) d'un ensemble de bâtiment grâce à une photographie infrarouge aérienne. Des campagnes régulières sont pratiquées au dessus d'environnements bâtis pour avoir une indication générale de la performance énergétique de bâtiments. Cette technique a toutefois plusieurs limites dont le fait que les bâtiments peu isolés, mais non chauffés au moment de la photographie ne sont pas repérés lors de la prise.

La carte suivante donne une vue thermographique aérienne du quartier Maelbeek. Cette vue donne, à un moment donné (durant la nuit des 29 et 30 décembre 2008), la déperdition en chaleur des bâtiments chauffés à ce moment là (de déperditions très faibles à très fortes). Il convient à nouveau de donner les limites d'utilisation de ce genre d'informations. En effet, cela n'est utile qu'à titre indicatif dans la mesure où tout les bâtiments ne sont pas occupés à ce moment là (les écoles par exemples étaient fermées au moment de la photo) et que seules les déperditions liées à la toiture du logement sont données (pas les parois par exemple).

Toutefois, l'interprétation générale que nous pouvons tirer est que les logements émettant de la chaleur ont une isolation moyenne à faible (jaune et orange sur l'image).



• Carte 13 : thermographie aérienne
source : Bruxelles-Environnement - cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

11.3 MATÉRIAUX

Il existe plusieurs initiatives locales visant la récupération de matériaux dans le quartier. Quelques initiatives sont décrites ci-après :

- L'association « Rénovation et habitat » accompagne également les habitants rénovant leur habitation à utiliser des matériaux écologiques

- Open Fab (Nicolas de Barquin), atelier « Do-it yourself »

A noter beaucoup d'initiatives collectives existantes autour dans le cadre de quartier durable «le (ren)versant quartier du Maelbeek» :

- projet de maraîchage collectif avec présence de compost collectif (Asbl Début des Haricots)

- Ognev Vlamincq – Maximalisme, habitant et artiste

- Damien Lesca - Foire aux Savoir-faire.

A noter qu'il n'y pas de projet de ressourceries dans le périmètre, mais bien une entreprise d'économie sociale dans les environs : les petits riens (Rue Américaine 101, 1050 Ixelles).

11.4 GESTION DES DÉCHETS

Les déchets sont gérés à plusieurs niveaux à Bruxelles :

- Bruxelles-Environnement se charge de planifier la prévention et la gestion des déchets produits à Bruxelles
- Bruxelles propreté est l'agence régionale chargée de la collecte et du traitement des déchets ménagers ainsi que du nettoyage des voiries et des lieux publics communaux
- Les administrations communales sont chargées de la propreté des voiries et des lieux publics communaux ainsi que de la reprise de certains types de déchets (encombrants)

Pour la gestion régionale, Bruxelles-Environnement a établi avec Bruxelles-Propreté le quatrième plan instaurant une hiérarchie des modes de gestion des déchets à 5 niveaux : prévention, préparation au réemploi, recyclage, valorisation et élimination. Ce plan concerne tous les déchets solides produits en Région bruxelloise par les ménages, commerces, les industries et toute autre activité économique, mais ne concernent pas les déchets issus des travaux de nettoyage de la voie publique.

Concernant la reprise des produits chimiques, il existe des points de collecte dans la commune (les points Proxi-chimic).

IXELLES / ELSENE

Av. Gén. Dossin de St-Georgeslaan
(parv. St-Adrien - St-Adriaanvoorplein)

Av. d'Italie - Italiëlaan / Av. de la Forêt - Woudlaan

Pl. de la Petite Suisse - Klein Zwitserlandplein

Ch. de Boondaal - Boondaalsestw. / Av. des Saisons - Jaargetijdenlaan

Pl. Georges Brugmannplein

Sq. de la Croix-Rouge - Rode - Kruissquare /
proximité - vlakbij Av. E. Duraylaan

Pl. Flageyplein

Pl. du Luxembourg - Luxemburgplein

Pl. Fernand Cocqplein

- Localisation des points Proxi-chimic

source : Bruxelles-Environnement

Il n'y a pas de parc à conteneur fixe ou mobile à Ixelles. Les habitants peuvent se rendre à l'un des deux PAC suivant sur Bruxelles :

- PARC A CONTENEURS REGIONAL-Sud, Boulevard Deuxième Armée Britannique 676 - 1190 Forest
- PARC A CONTENEURS REGIONAL-Nord, Rue du Rupel - 1000 Bruxelles

Les dépôts sauvages sont pris en charge par le service propreté de la commune, même si leur localisation plus spontanée rend difficile leur enlèvement rapide. Plusieurs dynamiques citoyennes sont d'ailleurs nées de cette problématique de dépôts clandestins, en tentant de sensibiliser et d'éduquer le citoyen à la propreté publique mais un travail conséquent reste à fournir.

A constater la bonne répartition des bulles à verre sur le territoire. Les bulles à verre sont installées aux endroits suivants :



- Localisation des bulles à verre dans le quartier

source : Bruxelles-Propreté - données 2013

“le pont,
tu le sens
vibrer...”

RIVERAINE AVENUE DE LA COURONNE

11.5 POLLUTIONS

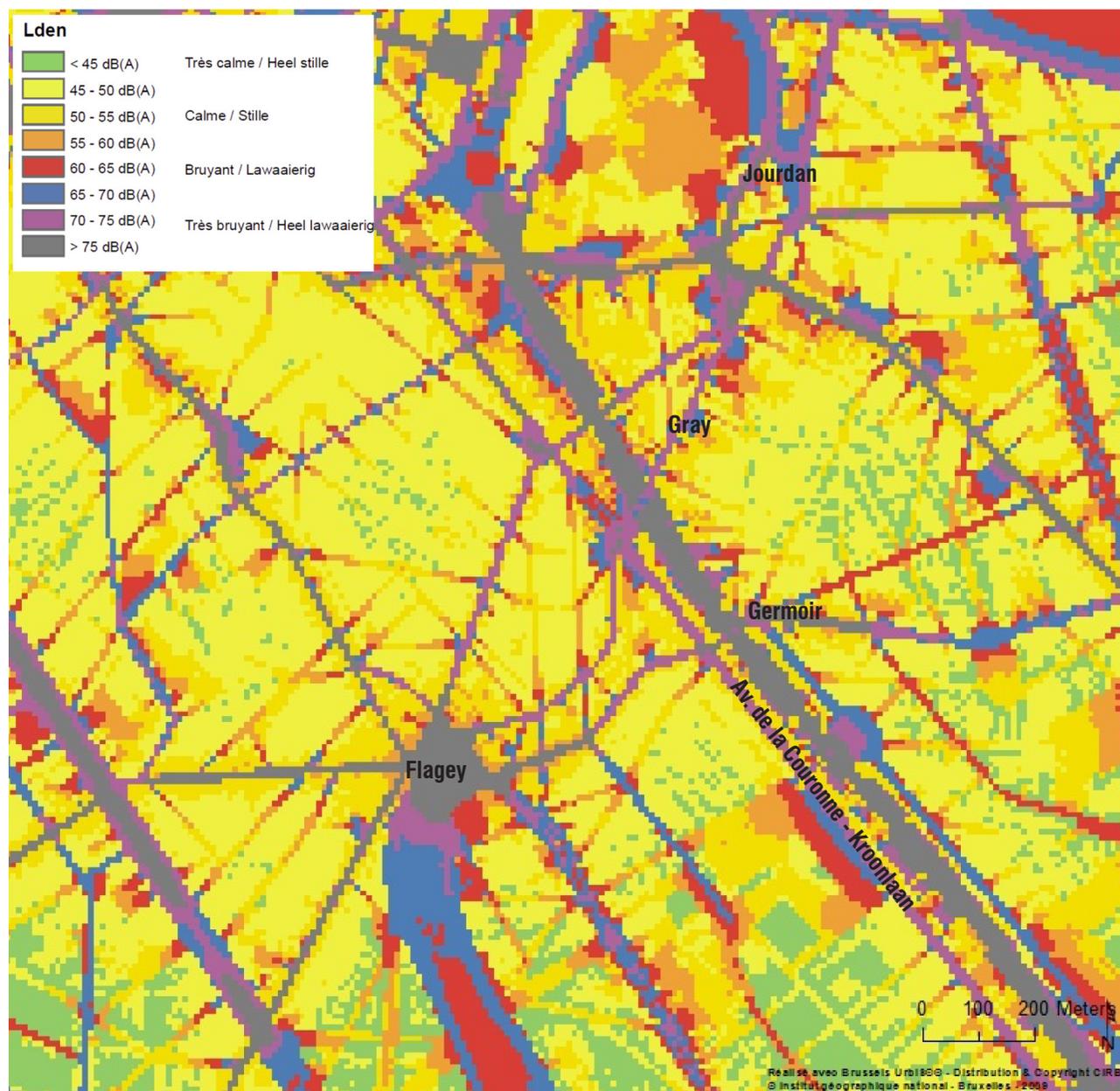
11.5.1 BRUIT

Le bruit représente, d'après l'enquête publique sur le nouveau plan bruit menée en 2008, la deuxième nuisance environnementale auprès de la population bruxelloise. La région a établi pour suivre cette nuisance un réseau de surveillance permanente mesurant les niveaux sonores sur le territoire.

Comme évoqué dans la synthèse multi-exposition menée en 2006, c'est l'impact cumulé des transports (routier, tramway, métro aérien, ferroviaire et aérien) qui est à l'origine des nuisances les plus importantes en Région Bruxelloise.

Plus spécifiquement, dans le périmètre de notre étude, la figure donne un extrait de la carte multi-exposition des bruits provenant des transports. L'indicateur mesuré est le niveau moyen annuel exprimé en dBA.

A l'observation des données ci-dessus, il peut être observé que pour l'ensemble, le niveau sonore moyen est relativement bas (de 45 à 55 dB(A)) et les niveaux sensibles sont situés le long de l'avenue de la Couronne et au niveau de la zone de l'entre deux ponts (jusqu'à plus de 75dB(A)) dont les ouvrages d'art ont un effet amplificateur de caisse de résonance, ainsi que la place Flagey.



• Cartographie du bruit multi-exposition des transports dans la zone d'étude
source : cartographie Bruxelles-Environnement - 2006

“hé, le miel
d'Ixelles,
ça rime...”

CLIENT AU MARCHÉ DE FLAGEY

11.5.2 AIR

La Région Bruxelloise, pôle d'attraction économique, administratif et culturel important présentant une densité de population importante, a été pendant de nombreuses années sujette à des niveaux de pollutions importants en raison de l'importance du trafic, de la concentration en habitation et bâtiments devant être chauffés (expansion importante du secteur tertiaire notamment). Dans une moindre mesure, l'activité manufacturière et industrielle contribue à la pollution de l'air. A cela, il faut ajouter toutes les sources de pollutions diffuses difficilement identifiables (petits appareils à combustion, ...).

D'une manière générale à Bruxelles, on constate une amélioration de la qualité de l'air notamment avec l'amélioration technologique des moyens de transports « plus propres » (efficacité des moteurs, pots catalytiques...) ainsi que par la mise en place d'outils de gestion tels que le « Plan Air Climat » couvrant la période 2002 à 2010. Les polluants pour lesquels une amélioration a été constatée sont les dioxydes de soufre et de plomb, concentrations en poussières (fumées noires) ainsi que le benzène, toluène et xylène. Les polluants restant préoccupants sont l'ozone (influencés par la présence de précurseurs NO et COV), les particules en suspension (PM10 et PM2,5), le CO2 et les POPs (polluants organiques persistants, tels que pesticides, HAP) qui, en raison, de leur toxicité particulière devront être contrôlés.

En ce qui concerne la mesure de la qualité de l'air en Belgique, le suivi est réalisé par la cellule « Céline », cellule interrégionale de l'environnement. En région bruxelloise, c'est Bruxelles Environnement qui organise et gère le réseau de mesures de la qualité dans 11 stations mesurant chacune la concentration en plusieurs polluants (Nox, particules, CO...).

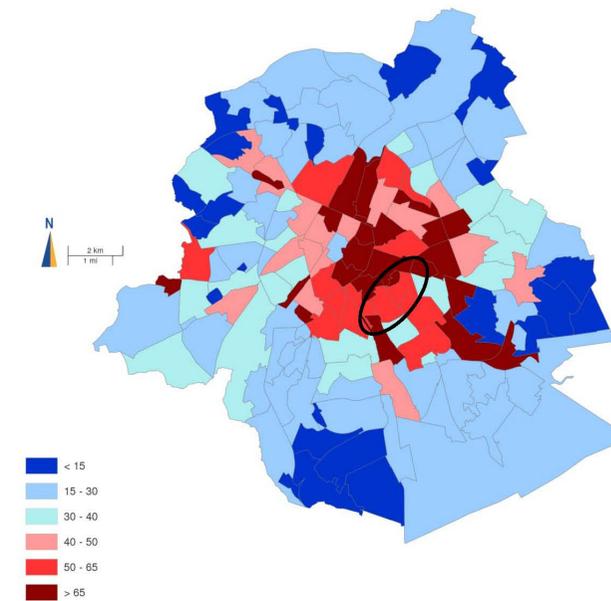
Les deux stations les plus proches du périmètre sont les stations situées au parlement européen (près de la gare du Luxembourg) et au niveau de l'avenue de la Couronne (au croisement avec la rue A. Mathieu) avec les polluants suivants suivis :

- **Parlement européen** : ozone, dioxyde de carbone, oxyde de carbone, oxyde d'azote
- **Couronne** : dioxyde d'azote, dioxyde de soufre, oxyde de carbone, oxyde d'azote.

S'il n'y a pas un historique pour chaque station, les constatations sur Bruxelles sont les suivantes (tiré du rapport annuel de la qualité de l'air en Belgique, 2011) :

- Le NO2 reste problématique (dus notamment aux émissions liées au transport). Alors que la limite européenne pour la santé est de 40 microgr/m³, Bruxelles a en 2011 eu une moyenne de 32 microgr/m³
- Les PM10 sont plus élevés dans la région que dans les deux autres régions de Belgique, mais toujours inférieure à la limite européenne pour la protection de la santé (40microgrammes/m³)
- L'ozone ne présente pas un problème majeur dans la Région.

A titre plus local, la concentration en NOx est un indicateur représentatif de la pollution de l'air notamment avec pour origine le transport et les installations de combustion (chaudière etc...). Ci-après la carte avec les niveaux de pollution en Nox de 2001 pour la Région. Il est à noter qu'en raison de sa proximité avec la petite ceinture de Bruxelles, les niveaux de NOx sont particulièrement élevés (entre 50 et 65 microgrammes/m³ d'air).



• Valeur moyenne journalière de la concentration en NOx (µg/m³)
source : Bruxelles-Environnement - Monitoring des Quartiers - IBSA - 2001

11.5.3 POLLUTION DU SOL

En ce qui concerne la pollution des sols, il est utile de préciser que Bruxelles-Environnement finalise la réalisation d'une carte des zones à risques pour toute la capitale, mais cette carte ne sera disponible qu'en novembre 2013.

Cependant, à la consultation des documents de travail, il est mis en exergue l'existence de zones à risques (catégorie 0) dans le périmètre, principalement due à l'ancienne activité industrielle du quartier. Parmi les sites potentiellement pollués concernés par des opérations dans la phase 3 du Contrat de Quartier, seuls les 167-169 rue Gray, le 50a de la rue Kerckx et l'arrière du terrain de la Régie situé à l'Impasse des Moineaux (voir photo ci-contre) sont repris comme zones à risques, nécessitant dès lors un assainissement préalable au projet. Nous précisons, toutefois, que ces informations sont transmises sous réserve de la finalisation de la carte de Bruxelles-Environnement et chaque opération projetée fera l'objet d'un contrôle préalable de l'état de pollution du sol.

En pratique, il est également possible d'obtenir une information sur les pollutions historiques du sol moyennant une demande d'attestation de sol pour chaque parcelle cadastrale du territoire auprès du service « Sol » de Bruxelles-Environnement.



• Parcelle à l'arrière du jardin collectif reprise en zone à risque (pollution du sol)
source : photographie Arter - mars 2013



• Etals du marché hebdomadaires sur la place Jourdan
source : Café Marché Jourdan - bebrussels.be

11.6 ALIMENTATION

Les activités autour de l'alimentation en circuit court et durable sont fort présentes à Ixelles.

Les initiatives recensées dans ce domaine sont les suivantes :

- 4 groupes d'achats solidaires (GASAP)
- Bouillon Malibran : association culturelle organisant des événements culturels populaires autour de l'alimentation : grands banquets, cuisine mobile, ateliers cuisine...
- « Durabl'XL », quartier durable (soutenu par Bruxelles-Environnement) alliant convivialité et alimentation durable : compost commun, jardins collectifs...
- Marchés alimentaires hebdomadaires sur la place Jourdan et sur la place Flagey

A noter aussi les surfaces potagères existantes utilisées par l'ASBL le Début des Haricots, rue Gray et le jardin Gray-Couronne (fermé actuellement).

“vous ferez
passer
le message...”

BUREAU D'ETUDES LORS DE LA COQ

12 Dynamique participative

12.1 GÉNÉRALITÉS

La démarche participative est essentielle afin d'élaborer un diagnostic qui tienne compte le plus précisément possible des problématiques existantes vécues par les habitants, les citoyens, les usagers et acteurs-clés du quartier. Cette démarche permet de nourrir les réflexions techniques de l'expert.

L'objectif de ces activités participatives fut de connaître le ressenti des habitants, leurs besoins et leurs attentes, afin d'identifier les points stratégiques qui sont apparus comme leviers d'actions.

12.2 STRATÉGIE DU PROCESSUS PARTICIPATIF

La stratégie proposée pour le processus participatif a été de combiner 2 dynamiques :

- Un processus décentré qui va vers les habitants et acteurs du quartier afin de les informer et de les mobiliser
- Un processus centralisé qui appelle les acteurs mobilisés à se rencontrer à l'occasion d'ateliers participatifs dans la maison de quartier Malibran afin de construire un diagnostic collectif et une vision pour le quartier.

Le processus participatif a allié différents moments :

- **d'information** (contexte du contrat de quartier durable, avancement de la phase d'étude et résultats, processus,...)
- **de collecte d'informations** venant des acteurs de vie du quartier (enquête, boîte à idée, réflexion individuelle)
- **de coproduction** (vision collective, axes prioritaires)

Concrètement, le processus participatif s'est structuré en 4 parties :

- Des **rencontres bilatérales**
- Une information sur le **lancement du Contrat de Quartier** et le lancement d'une première enquête auprès des habitants
- La réalisation d'un **diagnostic collectif** (via divers ateliers urbain et balades « diagnostic » thématiques – cadre de vie, eau, mobilité et prévention/sécurité)
- La réalisation d'une **vision collective** pour le quartier et l'identification des axes prioritaires à développer au sein du programme d'action (via un atelier urbain «rêver mon quartier», une Commission de Quartier et un sondage auprès des habitants à l'occasion de permanences et via les personnes-relais)

Le processus et ses résultats sont détaillés dans les pages suivantes.



• Balade “diagnostic” - Mobilité et Cadre de vie
source : photographie Habitat & Rénovation - 2013

12.3 LIGNE DU TEMPS ET DÉMARCHES PARTICIPATIVES



Planning

Dossier de base - Basisdossier

| JAN 2013 | FEB 2013 | MAR 2013 | APR 2013 | MAY 2013 | JUN 2013 | JULY 2013 | AUG 2013 | SEP 2013 | OCT 2013 | NOV 2013 | DEC 2013 |
|----------|----------------|----------------|---|--|---|--|----------|---|--|---|----------|
| | 27 AG 01 AV | 28 COQ 1 WC | 20-24 Bluub 28 Fête de quartier permanence Habitat & Rénovation 29 Atelier «Vivre mon quartier» | 01 Permanence Artisans 05 - 06 Balades du diagnostic 13 Atelier Rêver mon quartier 15 & 29 COQ 2 & 3 31 GT Jeunes | 07 GT socio-économique 15 XL en couleurs 19 COQ 4 WC 26 AG 02 AV | 2 mois - maanden Rédaction des rapports finaux Redactie van het eind rapport | | 04 AG 03 AV 26/8 - 9/9 Permis - Vergunning Enquête publique Openbaar onderzoek | début - begin College XL - Elsene 24 Conseil communal Gemeenteraad | < Approbation R. Bxl-Cap Goedkeuring Brussel G. | |

12.4 COMMUNICATION ET INFORMATION

Un des objectifs du processus est de sensibiliser les acteurs de la vie du quartier (habitant, travailleurs, réseau associatif, ...) au lancement d'un nouveau Contrat de Quartier Durable.

Plusieurs actions ont été réalisées pour transmettre cette information à un public le plus large possible, de manière continue tout au long de la phase d'étude :

- 1) **Assemblée générale de lancement du Contrat de Quartier** avec une invitation par toutes-boîtes le 27/02/2013.
- 2) **Distribution d'un flyer présentant le Contrat de Quartier et le calendrier du processus participatif** de la phase d'étude via toutes-boîtes et des permanences dans les rues du quartier.

Le flyer rappelait les objectifs d'un Contrat de Quartier et invitait les habitants et autres acteurs à s'impliquer dans la phase d'étude en leur proposant plusieurs dates de rencontre et des points d'information pour entrer en contact avec le service de rénovation urbaine de la commune et les bureaux d'études en charge du Contrat de Quartier.

- 3) **Relais d'information via les membres de la Commission de Quartier et le réseau associatif local** : les membres (habitants, associations et institutionnels) ont été invités à identifier le rôle qu'ils pouvaient jouer en matière de relais de l'information sur le Contrat de Quartier. Ainsi certains habitants et certaines associations ont sondé leur voisinage et relations de quartier à des moments-clé du processus (réunion avec les voisins, distribution de l'enquête et de la boîte à idée, sondage sur la vision collective, etc.) et nous ont fait parvenir l'information.

- 4) **Permanences de sensibilisation** au Contrat de Quartier tout au long de la phase d'étude en vue :

- d'inviter les habitants et utilisateurs du quartier aux événements du processus participatif
- d'informer de l'état d'avancement de l'étude
- de remplir des questionnaires d'enquête et de boîte à idée directement avec les passants

Les permanences ont été réalisées en collaboration avec les bureaux d'étude, le service de rénovation urbaine de la commune et l'agent DLI de l'association Habitat & Rénovation. Elles ont eu lieu aux dates suivantes :

- **24 et 25 avril**, à l'occasion de la présence du module Bluub rue des Deux Ponts
- **28 avril** à l'occasion de la fête de la place de Theux : l'exposition réalisée pour le Bluub fut ensuite déplacée pour continuer à interpeller les habitants à l'occasion de cette fête de rue
- **1er mai en matinée** rue des artisans et **7 mai**, permanences mobiles le long de la rue Gray pour cibler un public peu mobile nous avons plus particulièrement relevé des éléments d'enquêtes sur le climat social et les besoins perçus dans le quartier
- **15 juin**, Ixelles en couleur : informer sur l'avancement de la phase d'étude et de sonder un public plus large quant à la vision collective issue des ateliers urbains

- 5) **Affiches d'invitation** à l'occasion des « ateliers » et « balades diagnostic » sur des vitrines du quartier (Habitat et rénovation, maison de quartier Malibrant, Début des haricots, etc.)

- 6) Plusieurs rappels de pique via des **toutes-boîtes** :

- Lancement d'une enquête et d'un appel à idée le 29/04
- Invitations à l'AG du 26 juin pour la présentation d'une première proposition de programme

- 7) **Ateliers du processus participatif** : chaque atelier a été l'occasion d'informer les participants sur l'avancée de l'étude. Une présentation des résultats de l'étude techniques et des étapes du processus participatif y étaient proposée.

- 8) **Assemblée générale** de présentation des orientations proposées pour le programme d'actions le 26 juin

Participez pour enrichir le Contrat de Quartier!
Kom deelnemen om het wijkcontract te verrijken!

Balades "diagnostic"
Verkenningwandelingen

- Dimanche / Zondag **05/05** (14:00 - 17:00)
- Lundi / Maandag **06/05** (19:00 - 22:00)

Où / Waar: Maison de Quartier Malibrant / Wijkhuis Malibrant
rue de la Digue 10 Damstraat, 1050 Ixelles / Elsene

Atelier urbain «rêver mon quartier»
Workshop « de toekomst van mijn wijk »

- Lundi / Maandag **13/05** (19:00 - 22:00)

Où / Waar: Maison de Quartier Malibrant / Wijkhuis Malibrant
rue de la Digue 10 Damstraat, 1050 Ixelles / Elsene

Maelbeek mon quartier!
Imaginons-le ensemble
Maelbeek mijn wijk!
De toekomst bouwen we samen

BRU
CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES
DUURZAME WJKCONTRACTEN
ARTER
EcoRes



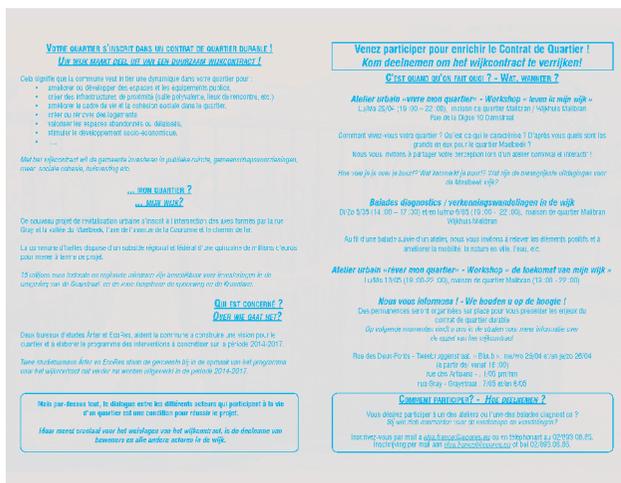
• Flyer d'information sur le Contrat de Quartier et calendrier des activités par toutes-boîtes
source : Arter / EcoRes - 2013



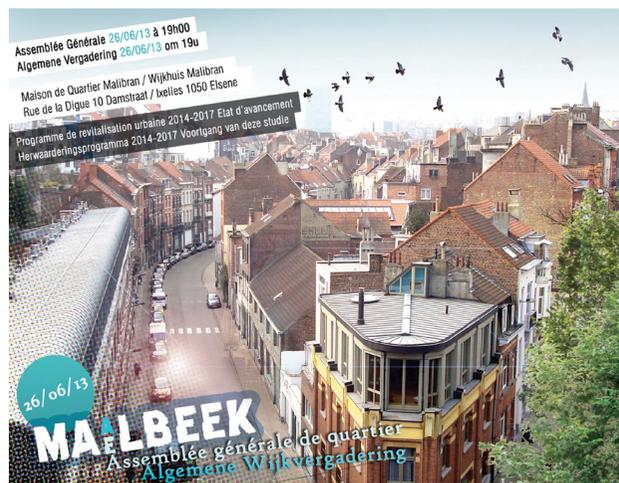
• Permanence rue des Artisans
source : photographie Habitat & Rénovation - mai 2013



• Atelier "diagnostic"
source : photographie Habitat & Rénovation - 2013



• Flyer d'information sur le Contrat de Quartier et calendrier des activités par toutes-boîtes
source : Arter / EcoRes - 2013



• Invitation à l'Assemblée Générale - Carte postale
source : Arter / Ecores - 2013



• Atelier Balade "diagnostic"
source : photographie Arter - 2013

12.5 DIAGNOSTIC

Dans la première phase de l'étude (de début mars à début mai), les activités se sont concentrées sur la réalisation d'un diagnostic du quartier :

- Comment le quartier est-il perçu à l'heure actuelle ?
- Quels sont ses points forts ? Quels sont les éléments à améliorer ?
- Quelle est son histoire ?

L'objectif était de réaliser un diagnostic basé sur le vécu des habitants et acteurs du quartier afin de compléter le diagnostic technique des bureaux d'études.

Pour ce faire, 4 étapes ont été développées :

- Des **rencontres bilatérales** d'acteurs-ressources du quartier (habitants, acteurs institutionnels et associatifs) afin d'approfondir certaines questions précises (prévention et climat social, dynamiques associatives, dynamique de rue, etc.)
- Lancement d'une **enquête** en vue de collecter des informations sur la vie dans le quartier à un niveau plus individuel de perception : individu, ménage (logement, mobilité, accès au commerce, etc.)
- Organisation d'un **atelier urbain** dont l'objectif était de faire émerger le retour des acteurs sur la vie dans le quartier au travers d'une approche collective
- Organisation de **4 balades « diagnostic » thématiques** pour approfondir les questions précises qui émergeaient du processus mis en place : mobilité, prévention/sécurité, climat social et eau

Les participants aux activités organisées sont des habitants, des acteurs opérationnels de services socioculturels et des associations hébergées et/ou actives dans le quartier.

12.5.1 RENCONTRES BILATÉRALES

Des rencontres bilatérales ont été organisées durant les deux premières semaines d'avril pour permettre aux responsables de l'étude de se familiariser avec le quartier. Ces rencontres concernaient tant des questions techniques que des acteurs de vie du quartier. Voici une liste non exhaustive des personnes rencontrées :

- Le responsable mobilité de la commune (Geoffrey Usé)
- La STIB et Bruxelles-Mobilité
- Bruxelles-Environnement, département eaux (Gaëtan Cuartero Diaz)
- Service des commerces de la commune (Olivier Bourdouxhe)
- Des habitants de la rue Gray et de la rue Wery (Marc Follens et Jean Beckers, avec visite du quartier)
- Habitat & Rénovation asbl
- le Foyer Ixellois



• Atelier urbain « Vivre Mon Quartier »
source : photographie Habitat & Rénovation - 2013

12.5.2 ATELIER URBAIN « VIVRE MON QUARTIER » / 29 AVRIL

Les participants sont invités à travailler en deux temps :

1) Réflexion sur leur perception actuelle du quartier, leur manière de vivre dans le quartier :

- Quelles sont les limites, les frontières du quartier ?
- Qu'est ce que le quartier offre ?
- Qu'est ce que le quartier n'offre pas ? Qu'est-ce que les habitants vont chercher en dehors du quartier ?

Pour ce faire, les participants ont été invités à réaliser individuellement une carte mentale de leur quartier. Ils ont ensuite été invités à présenter chacun leur carte mentale en sous-groupe et identifier les éléments saillants qui ressortent du groupe.

2) Définition de l'identité du quartier

Les participants ont imaginé leur quartier autour de 3 symboles :

- Si mon quartier était un animal/ un élément de la nature, il serait... ?
- Quelle est la blessure de mon quartier ?
- Si mon quartier était un cadeau, il serait...

En fin d'atelier, les bureaux d'études ont présenté les premiers résultats du diagnostic technique. En fin d'exposé, il y a eu un moment d'échange sur les éventuelles convergences et divergences entre la perception des habitants et les analyses techniques.

Le compte rendu de l'atelier urbain «Vivre Mon Quartier» est consultable, sur demande, à la commune d'Ixelles.

12.5.3 BALADES «DIAGNOSTIC» THÉMATIQUES / 5 - 6 MAI

Quatre thématiques ont été approfondies à l'occasion de deux balades :

- **Une balade en journée**, le dimanche 5 mai après-midi, abordant les thématiques de « *l'eau dans le quartier* » et du « *cadre de vie* »
- **Une balade en soirée**, le lundi 6 mai de 19 à 22h abordant les thématiques de la « *mobilité* » et de la « *prévention/sécurité* »

Ces ateliers se déclinaient en deux moments :

- une balade à proprement parler, pour collecter les perceptions individuelles sur la thématique
- un atelier de coproduction d'une synthèse collective

1) Balades

Ces moments de balade avaient pour objectif :

- de permettre aux habitants d'exprimer leur perception du quartier et leur vécu de tous les jours par rapport à la thématique en question
- de recevoir du contenu d'un expert sur la thématique pour mieux appréhender la question et faciliter la réflexion ultérieure (en atelier) pour proposer des pistes d'améliorations pour quartier
- d'initier des échanges entre acteurs de vie du quartier et entre les acteurs et les experts

Les experts qui sont intervenus sont :

- Louis Motquin représentant les **EGEB-Etats Généraux de L'Eau de Bruxelles**, pour la thématique «eau»
- Le coordinateur des gardiens de la paix et 2 gardiens de la paix du **service d'Ixelles prévention** pour la thématique « prévention et sécurité »
- Le **responsable mobilité** de la commune, pour la thématique « mobilité »

2) Atelier

En atelier, les participants ont été amenés, ensuite, à construire une carte thématique collective de leur quartier à l'aide de la méthode d'animation Map-it.

Cette carte pointait :

- Les ressources du quartier concernant la thématique
- Les points faibles et potentiels d'amélioration en rapport avec cette thématique
- Les idées d'actions qui ont émergés pour développer ce potentiel

Chaque groupe a ensuite été invité à présenter sa carte à l'autre groupe.

Les comptes-rendus des balades diagnostic sont consultables, sur demande, à la commune



• Animation "Map-it"
source : photographie Árter / EcoRes - 2013



• Balade "diagnostic" - L'eau dans le quartier
source : photographie Habitat & Rénovation - 2013



• Balade "diagnostic" - Prévention et Sécurité
source : photographie Árter / EcoRes - 2013

12.5.4 TOUTES-BOÎTES - ENQUÊTES / 06 AU 27 MAI

Parallèlement à ces événements, une enquête a été initiée auprès des habitants du quartier via un toute-boîte du 6 mai au 27 mai.

Ces toutes boîtes combinaient deux volets :

- Une **enquête** questionnant les utilisateurs du quartier sur les thématiques suivantes : logement, mobilité, cadre de vie/espace public/maillage vert, environnement/maillage bleu, équipement/infrastructure/commerce
- Un **appel à idée** invitant les habitants à nous partager leur rêve pour le quartier.

Une telle démarche nous a permis de compléter le processus de diagnostic collectif :

- **Le toute-boîte** est l'outil qui vient vers les habitants, permettant d'atteindre un public plus diversifié
- **L'enquête** a permis de travailler des questions plus individuelles que lors des ateliers, notamment sur la satisfaction par rapport au logement, les itinéraires les plus fréquentés, etc.

6 points de dépôts des questionnaires étaient proposés, couvrant le périmètre du Contrat de Quartier :

- Bureaux Contrat de Quartier, rue du Viaduc 133
- Habitat & Rénovation, rue Gray 81
- Ixelles-Prévention, rue Gray 221
- Piscine communale, rue de la Natation 10
- Ecole "Les petits Moineaux", rue Gray 126
- Maison de quartier Malibran, rue de la Digue 10

Nous avons collecté une quarantaine d'enquêtes consultables, sur demande, à la commune d'Ixelles.

Contrat de Quartier Durable Maelbeek
Dossier de base 01 / Diagnostic / Ártér + Ecores

Aidez-nous à améliorer votre quartier. Imaginons-le ensemble. Help ons uw wijk te verbeteren. De toekomst bouwen we samen

Appel à idées Ideeënoproep
Déposez vos idées avant le 27 mai aux endroits indiqués sur la carte ou envoyez-les par email. (Adresses au verso).
Laat uw ideeën vóór 27 mei achter op de aangegeven locaties op de kaart of stuur ze op per email. (Adressen op achterzijde).

Y a-t-il une action, une idée dont vous rêvez depuis longtemps pour votre quartier? Is er een actie of idee die u al lang gerealiseerd wil zien in uw wijk?

Contrat de Quartier durable "MAELBEEK" Duurzame Wijkcontract "MAALBEEK"

LES NOUVEAUX CONTRATS DE QUARTIER SONT DES PROGRAMMES DE RÉVITALISATION ET DE RÉNOVATION D'UN QUARTIER DANS UNE OPTIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.
De gemeente Etsene heeft van het Brussels Gewest een subsidie verkregen voor vernieuwingsoperaties in uw wijk. Quartier willen we samen met u een actieprogramma opstellen dat in een periode van 4 jaar zal worden gerealiseerd. Dat programma zal voornamelijk in op de uitbreiding van het woonruimte, de herontwikkeling van de publieke ruimte, nieuwe wijkvoorzieningen en ondersteuning van sociaal-economische initiatieven.
L'épine dorsale de la zone d'étude est constituée par la rue Gray et l'axe du chemin de fer.
De Graystraat en de as van spoorweg vormen het zwaartepunt van het studiegebied voor dit wijkcontract.

Participez et proposez votre idée pour l'avenir de votre quartier! Doe mee en stel uw idee voor de toekomst van uw wijk voor!
Uw ideeën vormt de kern van de programmering van het wijkcontract en helpen ons om de prioriteiten scherper te krijgen.

• **Toute-boîte (2.500 exemplaires distribués dans le quartier)** **APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER / IDEEËNPROEPP VOOR UW WIJK**
source : Ártér / EcoRes - 2013

Proposez-nous votre idée utilisée le cadre ci-dessous pour expliciter votre idée à l'aide d'un texte, un dessin ou une image.
Stel uw idee voor (beide het kader) beschrijft de getuigen om uw idee in het fact is, omschrijven met een tekst, een tekening of een foto te verduidelijken.

Donner un nom à votre idée. Geef een naam aan uw idee :

Vos nom, adresse et mail. Uw naam, adres en email :

En quoi votre idée améliorera-t-elle le quartier?
Op welke manier gaat uw idee de wijk verbeteren?

Quels moyens (financiers, humains, aptax., ...) seront nécessaires pour concrétiser votre idée?
Welke middelen (geld, mensen, ruimte, ...) zullen nodig zijn om dit idee te realiseren? :

Déposer avant le 27 mai 2013 aux endroits indiqués ou envoyer par email à : m.wandepoel@quartierdurable.be
Inlegingen vóór 27 mei 2013 naar onderstaande adressen of sturen per email naar : m.wandepoel@quartierdurable.be

- | | |
|---|--|
| Bureaux contrat de quartier Kantoor wijkcontract rue du Viaduc 133 Wijkcontract 133 1050 Bruxelles Brussel | Piscine Zwembad rue de la Natation 10 Zwembadstraat 10 1050 Bruxelles Brussel |
| Habitat et rénovation rue Gray 81 Graystraat 81 1040 Etterbeek | Ecole "Les petits Moineaux" School "Les petits Moineaux" rue Gray 126 Graystraat 126 1050 Bruxelles Brussel |
| Ixelles-Prévention Samenlevings en preventiecontract rue Gray 221 Graystraat 221 1050 Bruxelles Brussel | Maison de quartier Malibran Wijkruimte Malibran rue de la Digue 10 Diguestraat 10 1050 Bruxelles Brussel |

Informations complémentaires?
Contact:
Service Révolution Urbaine - Contrat de Quartier de la zone Maelbeek ou
02 643.53.83 ou par email à : m.wandepoel@quartierdurable.be
ou
EcoRes ou 02 983.03.36
Bijkomende informatie?
Contact:
Stads/De Verkenning Dienst - Duurzame Wijkcontract Maelbeek op
02 643.53.83 of per mail naar m.wandepoel@quartierdurable.be
of
EcoRes via 02 983.03.36



Ne peut être ni vendu ni distribué. Contenu non à disposition publique.

12.5.5 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COLLECTIF

L'ensemble de ces rencontres nous ont permis de mettre en évidence les caractéristiques de vie du quartier autour de 4 grands axes :

1) La mobilité

Cet axe est essentiel dans le diagnostic participatif. Il est ressorti fortement à toutes les étapes du processus, pour ses aspects directs certes (déplacement dans le quartier, à pied, en vélo, en TEC ou en voiture) mais surtout pour les désagréments indirects liés à la mobilité actuelle. Celle-ci est fortement représentée par un trafic de type motorisé et de transit ce qui induit une forte influence sur l'atmosphère du quartier : bruit, agressivité des véhicules aux heures de pointe, embouteillages, sentiment d'insécurité (courses de motos et de voiture le soir et la nuit, véhicule montant sur les trottoirs,...) et faible appropriation de l'espace public.

Le trafic automobile est considéré comme un des principaux points noirs, une des principales « blessures » du quartier.

2) L'ambiance, l'atmosphère dans le quartier

De manière générale, le quartier est apprécié de ses habitants mais lorsqu'il s'agit de décrire l'atmosphère du quartier, une dichotomie forte se fait sentir :

- D'une part, émanent du quartier des sentiments d'atmosphère mystérieuse, magique avec des havres de paix ponctuels dans le périmètre et des pôles conviviaux multiculturels
- D'autre part, émanent des sentiments d'insécurité, liés à la mobilité principalement, et de froideur, liés à la fermeture et au manque de vie de la rue Gray (peu d'appropriation par les habitants de l'espace public, pas de vitrine ouverte,...). De plus, la question des incivilités est fréquemment ressortie, concernant principalement des dépôts clandestins et des incivilités routières.

Cette dichotomie n'est pas liée au type de public mais à une double facette du quartier (rue Gray versus rues perpendiculaires, œuvres d'art architecturales versus faible mise en valeur de ce potentiel). Une même personne perçoit généralement ces deux facettes.

MOBILITÉ

| Points positifs, ressources du quartier | Points nuancés | Points noirs du quartier |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le quartier a un fort potentiel pour les cyclistes étant donné la vallée du Maelbeek qui offre une traversée sans dénivellé ; - Bien desservi en transport en commun, possibilité de se rendre partout dans Bruxelles facilement | <ul style="list-style-type: none"> - Perception de la place de la voiture nuancée : notamment en terme de place de parking et de circulation (quel trajet favoriser ? craintes par rapport au report du trafic si modification du trafic rue Gray) - Problème lié aux livraisons des grandes surfaces et aux bus scolaires dans la rue Gray, mais ces services sont appréciés et considérés comme nécessaires (proximité de ces grandes surfaces notamment) - Avis divergents concernant l'escalier Gray-couronne : certains le considèrent comme peu fréquenté et peu fréquentable le soir, d'autres le fréquentent volontiers. | <ul style="list-style-type: none"> - Vitesse de roulage non appropriée en dehors des heures de pointes (excès de vitesse) - Courses de motos et voiture dans les rues - Sentiment d'un trafic automobile important dans la rue Gray, limite l'appropriation de l'espace public par les habitants - Bruit inconfortable (lié à la vitesse de roulage, au passage entre deux ponts et aux taques d'égouts) - Les incivilités des utilisateurs (voiture et vélo) rendent le trafic agressif (excès de vitesse, vélo sur trottoirs, courses de motos) - Obstacles pour les piétons et personnes à mobilité réduite (état des trottoirs, aménagement espace public) - Circulation cycliste peu sécurisée rue Gray - Parking sauvage à certains endroits (petite rue Malibrant, impasse des moineaux) |

AMBIANCES & ATMOSPHERES

| Points positifs, ressources du quartier | Points nuancés | Points noirs du quartier |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Quartier convivial (dynamique de rue, relation de voisinage) - Multi-culturalité et diversité socio-économique des publics - Quartier culturel (Flagey, théâtre varia, présence d'artistes et d'artisans, etc.) - Quartier artistique avec ambiances mystérieuses (ouvrage d'art des ponts, perspective de la rue Gray, impasse des moineaux) - Quartier avec de petits havres de paix (impasse des moineaux, îlots de verdure rue Wery/Kerckx, rue des Artisans, certaines rues calmes) - Dynamique associative et citoyenne existante dans le quartier, énergie à exploiter | <ul style="list-style-type: none"> - Le quartier présente plusieurs facettes : ambiance appréciée lorsque la voiture se fait plus discrète (les week-ends par exemple) vs sentiment d'insécurité et de froideur | <ul style="list-style-type: none"> - Froideur de la rue Gray (densément bâtie, peu d'espace de respiration, peu de vie dans la rue, trafic omniprésent) - Trafic agressif (perception de vitesse, bruit, beaucoup de place laissée aux voitures rue Gray, etc.) - Incivilités et vandalisme : dépôts clandestins fréquents, vandalisme de l'éclairage sous les ponts, arrachage d'affiches, graffitis, etc. - Absence d'agents de quartier - Sentiment d'abandon du quartier au niveau de la rue Gray - Sentiment d'insécurité lié à l'occupation informelle de l'espace public par des adolescents et jeunes adultes le soir et la nuit, inconfort lié au bruit la nuit - Sentiment d'insécurité lié à certaines zones (passage sous les ponts sombres le soir et trottoirs étroits, escaliers avec parfois des occupations informelles de jeunes adultes) |

3) Cadre de vie et espaces publics

De manière générale, les perceptions collectées en termes de cadre de vie se focalisent principalement sur la rue Gray. Le cadre de vie est perçu comme minéral et l'espace public y est décrit comme de piètre qualité (état des trottoirs, mauvaise qualité des travaux et des remises en état liés à ces travaux, etc.).

4) Équipements et aspects pratiques

Le quartier est unanimement réputé comme très pratique de part une multitude de commerces diversifiés (petites et grandes surfaces, low-cost et commerces plus spécialisés, marchés, horeca, etc.), une accessibilité aisée vers le reste de la ville (transports en commun diversifiés), ainsi que l'accès à de nombreux espaces et événements culturels.

Du point de vue des équipements, la piscine ressort comme un service populaire dans le quartier. Par ailleurs, les habitants soulignent presque collégialement un manque d'équipement à destination de la jeunesse (petite enfance et adolescence) : terrain de sport et espaces de jeux.

CADRE DE VIE ET ESPACES PUBLICS

| Points positifs, ressources du quartier | Points nuancés | Points noirs du quartier |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Perspectives esthétiques de la rue Gray (sinuosité de Flagey au deux ponts) et des deux ponts (potentiel de l'ouvrage des deux ponts et de la perspective verticale qu'ils offrent) - Espaces publics avoisinant le quartier (place Flagey, place Jourdan, par Leopold, etc.) | <ul style="list-style-type: none"> - Parc petite rue Malibran, potentiellement intéressant et cadre appréciable mais non adéquat tel quel (jeu pour petits enfants non appropriés et dangereux, revêtement du terrain de jeu pour adolescents ne permet pas le jeu de bal, etc.). De plus l'utilisation parasite de cet espace public ne permet pas sa bonne appropriation (parking sauvage, les maîtres de chien l'utilisent comme canisite, les groupes de jeunes viennent y pique-niquer et y laissent leurs débris, etc.) - Rue Gray potentiellement intéressante d'un point de vue artistique mais peu valorisée | <ul style="list-style-type: none"> - Peu d'espaces publics dans le quartier - Peu d'espaces suffisamment dédiés à la jeunesse, ou espace mal approprié (cf. Petite rue Malibran et Square Marny) - Plus de lieu où s'arrêter, plus de bancs - Espace public fort minéralisé, peu d'espaces verts ; absence de la verdure rue Gray, trop peu de plantation dans le quartier ; - L'eau est peu visible et peu mise en valeur dans le quartier malgré son histoire liée au Maelbeek - Maison vides et insalubres rue Gray - Le mur antibruit est perçu comme dégradant la qualité esthétique du quartier et non efficace. - Présence de panneaux publicitaires peu esthétiques au pied des deux ponts - Voirie publique étroite - Peu de place pour les piétons sur certains tronçons de la rue Gray - Mauvaise qualité des travaux de voirie publique - Mauvais état des trottoirs sur certains tronçons de la rue Gray - Utilisation parasite de certains espaces publics : impasse des moineaux, petite rue Malibran - Square Marny non adéquat, utilisé par des sans-abris - Pas de matérialisation de l'ICR, pas d'aménagement de la voirie pour les cyclistes |

EQUIPEMENTS ET ASPECTS PRATIQUES

| Points positifs, ressources du quartier | Points nuancés | Points noirs du quartier |
|--|----------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Piscine - Les écoles de devoirs | | <ul style="list-style-type: none"> - Trop peu d'espace public - Manque d'infrastructures pour accueillir la jeunesse : terrain de jeu pour préadolescent, terrain disponible pour les groupes d'adolescents et de jeunes adultes, espace vert et espace de jeu pour les plus petits et les familles |

12.6 VISION ET PRIORITÉS D' ACTIONS

Une deuxième phase de l'étude (de mi-mai à début juin) a consisté en la définition d'une vision collective à long terme pour le quartier ainsi qu'en l'identification des axes prioritaires de travail à court et moyen termes, axes à développer notamment dans le cadre du Contrat de Quartier pour tendre vers cette vision :

- Quel est le quartier de mes rêves ?
- Quels axes prioritaires développer dès aujourd'hui pour tendre vers cette vision ?
- Sur quelles ressources s'appuyer ?
- Quelles forces vives à valoriser ou à activer dans le quartier ?

Cette étape a permis de fédérer les acteurs de vie du quartier autour d'un objectif commun, une vision collective, ainsi que de déterminer les priorités et les critères pour identifier par la suite les actions prioritaires à inclure dans le programme d'actions du Contrat de Quartier.

Outre ces aspects propres au Contrat de Quartier, notons que les résultats du travail sur la vision collective seront un des guides pour le développement du quartier à moyen terme, au-delà de l'établissement du dossier de base du Contrat de Quartier.

Les activités menées pour construire cette vision collective sont les suivantes :

- l'organisation d'un **atelier urbain** dont l'objectif était de faire émerger une **vision à long terme** pour un quartier idéal et de définir les priorités d'actions à court terme pour tendre vers cette vision
- la **répétition de l'exercice sur la vision** au sein de la COQ pour consolider le travail
- un **sondage** sur cette vision au sein du quartier, impliquant un public plus large, afin de mesurer les nuances par rapport à cette vision
- le lancement d'un **appel à idée** via un toute-boîte pour identifier les idées préexistantes de projets pour le quartier
- l'organisation de **deux groupes de travail spécifiques** pour approfondir deux thématiques avec les acteurs professionnels et associatifs du quartier : un groupe de travail « jeunesse » et un groupe de travail « développement socio-économique »

12.6.1 ATELIER URBAIN « RÊVER MON QUARTIER » / 13 MAI ET COQ « VISION » / 15 MAI

Ces deux événements ont été organisés selon un même schéma d'animation. L'atelier s'est déroulé en 3 temps :

1) Une brève présentation des résultats du diagnostic collectif

Les deux bureaux d'études ont présenté les grandes lignes du diagnostic technique et collectif et les quelques éléments de vision qui en découlent.

2) Un exercice de projection dans l'avenir : la carte postale

Les participants ont été ensuite invités à un exercice de projection les invitant à visualiser leur quartier idéal.

Pour ce faire, la méthode de la carte postale a été utilisée :

- Les participants sont tout d'abord amenés individuellement à imaginer qu'ils quittent leur quartier demain, et y reviennent dans 30 ans. Leur quartier a évolué et est devenu magnifique ! Ils écrivent individuellement ce qu'ils voient, ressentent, entendent sur une carte postale destinée à un de leurs proches
- Ensuite, les participants présentent leur carte postale, donc leur quartier idéal en sous-groupe. Chaque sous-groupe est invité à échanger et à identifier les éléments de vision collective qui émergent du sous-groupe
- Les différentes visions collectives sont ensuite présentées à l'assemblée

3) La définition de priorités à court terme

Après avoir dessiné les grandes lignes de vision du quartier idéal vers lequel tendre, les participants sont invités à revenir au moment présent, afin d'identifier quelle priorités d'actions définir, aujourd'hui, dans les contraintes actuelle de temps et de budget, pour tendre vers cette vision collective.

Pour ce faire, a été développée une méthode de forum ouvert : en plénière, les participants étaient invités à proposer des actions, prioritaires selon eux, pour alimenter le « mur des marchés ». Ensuite, chacun des participants a identifié, au sein de ce mur des marchés (ensemble des actions proposées) 3 actions qui lui semblaient essentielles pour avancer aujourd'hui vers la vision. Les actions remportant le plus de succès ont alors été discutées plus en profondeur (ressources existantes, moyens opérationnels à développer, localisation de l'action, etc.) en sous-groupe (cette dernière étape en sous-groupe n'a concerné que l'atelier urbain car nous ne l'avons pas réitérée au sein de la COQ pour des raisons de timing plus restreint).

Cet atelier a permis d'élaborer la **vision collective**, présentée en détails dans le dossier n°2 du présent Contrat de Quartier.



• Exercice de projection dans l'avenir - Carte postale
source : Arter / EcoRes - 2013

12.6.2 SONDAGE DANS LE QUARTIER

Afin de valider les éléments de vision pour le quartier, un sondage auprès des habitants du quartier a été lancé, via :

1) les membres de la Commission de Quartier :

Chaque membre a reçu un jeu de cartes postales illustrant les éléments saillants de la vision et a été invité à les présenter à son entourage (voisin, comité de rue, réseau associatif, etc.) pour pouvoir relever les différentes perceptions et nuances à apporter à ces éléments de vision.

2) le stand du Contrat de Quartier

Ce stand était installé à l'occasion d'événements dans le quartier (Ixelles en couleur, notamment) où les passants étaient invités à réagir sur les éléments de vision proposés.



• Sondage dans le quartier afin de valider la "Vision" - Cartes postales
source : Arter / EcoRes - 2013

12.6.3 TOUTE-BOÎTE «APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER»

Un appel à idée a été lancé à l'aide d'un toute-boîte destiné aux habitants et aux organisations socioculturelles du périmètre.

Cette appel à idée a été transmis et collecté en même temps que le questionnaire d'enquête.

35 proposition d'idées ont été transmises.

L'analyse de ces propositions a permis de compléter la définition des priorités et du programme d'actions.

Ces propositions sont consultables, sur demande, à la commune d'Ixelles.

APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER / IDEEËNPROEP VOOR UW WIJK

Proposez-nous votre idée! Utilisez le cadre ci-dessous pour expliquer votre idée à l'aide d'un texte, un dessin ou une image.
Stel uw idee voor! Geef het kader hieronder te gebruiken om uw idee in het kort te beschrijven en met een tekst, een tekening of een foto te verduidelijken.

Donnez un nom à votre idée. Geef een naam aan uw idee: **des arbres des progrès**

Votre nom, adresse et mail. Uw naam, adres en email: **Kimberley Atreba, Rose-cécile cantiniers @ OSO (Bxl) princess-funjenyng-chocolat@hotmail.com**

En quoi votre idée améliorera-t-elle le quartier? **Mon idée vise à améliorer la propreté des rues, à améliorer l'écologie, à améliorer le soin d'entretien général de la ville des arbres et des espaces.**

Quels moyens (financiers, humains, spatiaux...) seront nécessaires pour concrétiser votre idée? **Il s'agit d'acheter des arbres et des bancs, de faire appel à des artisans pour planter les arbres et installer les bancs, et de faire appel à des bénévoles pour entretenir les arbres et les bancs.**

• Proposition d'amélioration de la propreté publique
source : extrait des résultats de l'appel à idées - 2013

APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER / IDEEËNPROEP VOOR UW WIJK

Proposez-nous votre idée! Utilisez le cadre ci-dessous pour expliquer votre idée à l'aide d'un texte, un dessin ou une image.
Stel uw idee voor! Geef het kader hieronder te gebruiken om uw idee in het kort te beschrijven en met een tekst, een tekening of een foto te verduidelijken.

Donnez un nom à votre idée. Geef een naam aan uw idee: **la promenade verte**

Votre nom, adresse et mail. Uw naam, adres en email: **agnes@clap.be**

En quoi votre idée améliorera-t-elle le quartier? **une rue verte nous est aux profits de la ville, elle va créer l'espace de la rue pour les habitants, elle deviendra un lieu de vie pour les habitants, elle va améliorer la promenade, elle va améliorer la sécurité, elle va améliorer la qualité de vie des habitants.**

Quels moyens (financiers, humains, spatiaux...) seront nécessaires pour concrétiser votre idée? **Financer la réalisation de la promenade verte, acheter des arbres et des bancs, et faire appel à des bénévoles pour planter les arbres et installer les bancs.**

• Proposition de promenade verte à travers le quartier
source : extrait des résultats de l'appel à idées - 2013

APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER / IDEEËNPROEP VOOR UW WIJK

Proposez-nous votre idée! Utilisez le cadre ci-dessous pour expliquer votre idée à l'aide d'un texte, un dessin ou une image.
Stel uw idee voor! Geef het kader hieronder te gebruiken om uw idee in het kort te beschrijven en met een tekst, een tekening of een foto te verduidelijken.

Donnez un nom à votre idée. Geef een naam aan uw idee: **UNE MARCHÉ VIVANT**

Votre nom, adresse et mail. Uw naam, adres en email: **Le défilé des bancs, 101 Rue Gray, timothee@benedict.org**

En quoi votre idée améliorera-t-elle le quartier? **L'idée est de créer un espace de vie au dynamisme de la rue, de créer un lieu de rencontre, de créer un lieu de vie, de créer un lieu de rencontre, de créer un lieu de vie, de créer un lieu de rencontre, de créer un lieu de vie.**

Quels moyens (financiers, humains, spatiaux...) seront nécessaires pour concrétiser votre idée? **Il s'agit d'acheter des bancs, de faire appel à des artisans pour installer les bancs, et de faire appel à des bénévoles pour entretenir les bancs.**

• Proposition de dynamique de quartier autour de l'alimentation
source : extrait des résultats de l'appel à idées - 2013

12.6.4 GROUPE DE TRAVAIL THÉMATIQUES

Un groupe de travail sur la thématique de la « **Jeunesse** » a eu lieu le 31 mai, regroupant les acteurs de la jeunesse du tissu associatif et institutionnel du quartier. Un second groupe de travail a été organisé sur la thématique du « **Développement socio-économique** » le 7 juin avec les acteurs économiques et socioculturels du quartier. Un travail cartographique a également été réalisé lors de ces rencontres pour spatialiser les propositions.

Éléments issus du groupe de travail Jeunesse

- Maison de la jeunesse (associations + maison de jeunes avec un coordinateur)
- Terrain de sport multifonctions
- Fermer le quartier autour de la Maison de Quartier à la circulation et y organiser des dynamiques pour les jeunes
- Associer les jeunes à la construction des équipements qui leur sont destinés
- Projets artistiques avec les jeunes
- Relever de manière plus approfondie les attentes des jeunes
- Installer des bancs en nombre dans le quartier

Éléments issus du groupe de travail Socio-économique

Filière Récupération

- Ateliers collectif avec mutualisation d'outils
- Lieux de stockage collectifs
- Regrouper et rendre plus visible une série d'initiatives locales actives dans la récupération

Filière Alimentation durable

- Développer la filière alimentation durable au niveau local, de la production à la fin de vie
- Pôle de formation sur les métiers liés à cette filière
- Cuisine hybride

Autres

- Gestion en coopération ou associative (autogestion)
- Atelier 'soft' (informatique, activité créative graphique)
- Atelier de réparation vélo
- Accentuer l'identité du quartier artiste/artisans et rendre le quartier encore plus attractif pour ces acteurs

Les comptes-rendus sont consultables, sur demande, à la commune d'Ixelles.

13 Climat social

13.1 GÉNÉRALITÉS

Les informations présentées ci-dessous sont issues des rencontres réalisées lors de prospections de terrain en vue d'établir le diagnostic socio-économique (interview d'habitants, d'usagers, de commerçants,...). Les données sont complétées avec les résultats du processus participatif. Plusieurs éléments pertinents ont été relevés afin de comprendre le climat social du quartier et de dégager différentes pistes visant à mettre en place des actions dans le cadre du présent Contrat de Quartier.

13.2 IDENTITE

Il est intéressant de constater que, bien que le périmètre soit articulé autour de deux axes en croix, symbole d'intersection et d'unité, de nombreux riverains s'identifient plutôt en deux sous-quartiers, «haut» et «bas», soit sur l'axe Trône-Couronne, soit dans le fond de vallée. Malgré la proximité des places Flagey et Jourdan, les riverains du périmètre semblent un peu détachés de ces deux pôles et se figurent une identité propre, liée au Maelbeek, à son histoire et au riche tissu associatif et artistique présent. De manière générale, une fois installés, les riverains résident longtemps dans le quartier et y sont fort attachés, malgré les «blessures» qu'il contient. Quelques phénomènes de tension sociale sont également perceptibles (slogans anarchistes taggués sur les murs, vandalisme sur les visuels Inside-Out,...).



• Perspective sur l'avenue de la Couronne depuis le pont au-dessus de la rue Gray
source : photographie Arter - avril 2013



• Perspective dans l'axe de l'ancien tracé du Maelbeek (rue Gray)
source : photographie Arter - août 2013



• Slogan situé au croisement entre la rue Kerckx et la rue Wéry
source : photographie EcoRes - juin 2013

“on
vous
promet...”

GRAFFITI SUR UNE FAÇADE DU QUARTIER

13.3 RELATIONS ENTRE COMMUNAUTÉS

La population dans le quartier peut être qualifiée de multiculturelle. En effet, elle comprend une importante population étrangère avec de nombreux ressortissants européens (Italie, France, Espagne, Portugal, Maroc,... - cfr. partie 07 Population).

Du côté de la place Flagey, la diversité et la mixité sociale et culturelle sont directement visibles lorsque l'on s'y rend. Un aspect important semble être sa division en «microcosmes» très différents les uns des autres, avec des vitesses et des atmosphères différentes⁸. Les échoppes et bars portugais, les épiceries marocaines et les bars branchés témoignent de ces ambiances diverses.

Ce quartier se caractérise par un esprit ouvert, tolérant et une cohabitation paisible. Il ne semble donc pas y avoir de problèmes importants au niveau des relations entre les diverses communautés qui cohabitent.

Sur la place Jourdan, on note une ambiance agréable et conviviale où se côtoient les travailleurs européens et les gens du quartier.



• Insécurité de la traversée sous les voies ferrées
source : photographie EcoRes - juin 2013

13.4 SENTIMENT D'INSÉCURITÉ DANS CERTAINS LIEUX PUBLICS

Un sentiment d'insécurité se manifeste principalement au sein de l'espace public et des endroits plus reculés. Celui-ci est renforcé lorsque la nuit tombe. Certains lieux sont décrits par les habitants comme insécurisants en fin de journée et durant la nuit. Il s'agit :

- des abords du café portugais situé rue Gray
- de l'escalier Gray-Couronne
- du parking du Lidl
- de la rue des Artisans

Ces lieux sont utilisés informellement par des groupes de jeunes adultes tant en journée qu'en soirée. Les plaignants le désignent comme un lieu de trafics divers (deal et petite délinquance). Toutefois, concernant l'escalier, l'information est à nuancer en fonction des utilisateurs, mais peu de riverains semblent l'utiliser.

D'autres éléments contribuent à renforcer le sentiment d'insécurité nocturne à savoir :

- le manque d'éclairage adapté sur le tronçon de la rue Gray situé sous le pont Infrabel
- les dispositifs d'éclairage sous le pont de l'av. de la Couronne qui sont perpétuellement vandalisés
- l'absence d'agent de quartier dans la zone tant en journée que durant la nuit

Le tronçon rue Gray est de fait perçu comme peu convivial, mal fréquenté en soirée et suscite quelques craintes de la part des passants et habitants.

Une attention doit donc être portée en ces lieux pour renforcer le sentiment de sécurité.

8. Atrium (2007). Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois. [En ligne]. Décembre 2007.

13.5 MOBILITÉ DOUCE ET SÉCURITÉ ROUTIÈRE

En général, les piétons sont peu à l'aise dans l'espace public. Comme précédemment évoqué dans la partie 10 consacrée à la mobilité, un manque de place se fait ressentir pour les piétons (étroitesse des trottoirs, peu ou pas d'espace de repos et de détente,...). De plus, de nombreux obstacles diminuent la praticabilité des trottoirs principalement du côté de la rue Gray et de la rue Wéry (dépôts clandestins et poubelles mal positionnées). Ces dépôts perpétuels causent certaines tensions entre voisins.

Lors des différentes balades «diagnostic», les habitants ont soulevé certains problèmes d'insécurité et de mobilité, par exemple : les carrefours avec bordures en saillie rue Wayenberg/Sceptre, le manque d'oreilles de trottoirs dans la rue Kerckx/Wéry, de nombreux vélos abandonnés sur les arceaux, le système de circulation en boucle et le sens-unique rue Wéry.

Cette problématique est d'autant plus marquée au niveau du pont Infrabel. Certains trottoirs sont affaissés par les voitures qui montent sur ceux-ci afin de forcer le passage lorsque le feu de signalisation est rouge. Ces trottoirs sont devenus impraticables pour les PMR.



• Vandalisme sur les dispositifs d'éclairage sous le pont de la rue Gray
source : photographie Arter - mars 2013

“de ne pas vous écouter...”

GRAFFITI SUR UNE FAÇADE DU QUARTIER



• Trottoir affaissé rue Gray
source : photographie Árter - août 2013

Par ailleurs les cyclistes évoquent également un manque de sécurité le long de la rue Gray malgré sa forte fréquentation. Les habitants ont fréquemment signalé l'inconfort de ce tronçon pour le trafic cycliste étant donné l'é étroitesse de la rue (avec passage de bus en double-sens), le trafic important de voitures (embouteillages aux heures de pointe et vitesse non adaptée en heures creuses). Certains habitants préfèrent même emprunter les voiries annexes avec une forte déclivité pour éviter la rue Gray qui a l'avantage d'être plane.

De plus, les habitants ont également soulevé un manque d'arceaux pour vélo dans la rue du Vivier et autour du Foyer Ixellois.

Les habitants sont souvent dérangés par des courses de moto et auto qui se répètent dans les rues Gray, Vivier, Deux-Ponts, Natation et rue du Brochet provoquant des nuisances sonores.

Un sentiment partagé par de nombreux habitants concerne l'importance qu'a la voiture dans le quartier. Un état de ras-le-bol est perceptible de la part de riverains face aux flux importants dans la rue Gray et dans la zone de l'entre-deux-ponts.



• Problèmes de dépôts d'immondices sur l'espace public
source : photographie EcoRes - mai 2013



• Insécurité des cyclistes - Pont Infrabel - rue Gray - Entre-2-Ponts
source : photographie Marc Folens - avril 2013

13.6 CONTRIBUTION DES AMÉNAGEMENTS À L'AGRÈMENT DE LA VIE PUBLIQUE

13.6.1 UN MANQUE D'ESPACE DE LOISIRS POUR LES ENFANTS

Les espaces verts et les plaines de jeux sont plutôt rares dans le quartier. Le square « Le Ranch » situé entre la chaussée de Wavre et la rue de l'Etang et « Forte dei Marmi » situé à l'intersection entre la rue Gray, l'avenue Maelbeek et la rue de l'Etang offrent quelques espaces ludiques pour les enfants. D'autres plaines de jeux sont également accessibles au parc du Viaduc, au parc Léopold et dans la petite rue Malibran.

Néanmoins certains parents ont fait part de leur déception face au manque d'entretien des squares «Forte dei Marmi» et «Le Ranch». De plus, ces lieux sont squattés par des occupations informelles et se révèlent peu attrayants. Par ailleurs, la présence de déchets aux abords de ces espaces ne donne pas envie d'y aller avec les enfants.

La petite rue Malibran offre quelques aménagements pour la petite enfance avec des bancs et un toboggan. Cependant, une dualité importante existe entre les aménagements de cette rue et ses fonctions : présence de pavés dans la zone destinée au sport, le toboggan est dangereux, les marches sont trop hautes. De plus, ce lieu est souvent utilisé le soir par les jeunes qui y laissent leurs déchets.

Suite à la disparition de l'ancien espace public sportif situé à l'emplacement de la Maison de Quartier Malibran, un manque d'espace appropriable pour les jeunes et d'équipements sportifs est ressenti. Pour ces raisons, les jeunes se retrouvent en groupe dans la rue, à proximité du café portugais et dans la petite rue Malibran. Outre la piscine d'Ixelles, l'académie de danse et musique Yantra, le futur pôle Emergence XL et une salle de sport, il y a très peu d'endroits où pratiquer le sport.

Pour conclure, le périmètre d'étude compte peu d'espace de loisirs à destination de la jeunesse (maison de jeunes, plaine de jeux,...).



• Espace public de jeux appelé "Le Ranch"
source : photographie EcoRes - 2013



• Espace de jeux sur le square Forte dei Marmi
source : photographie EcoRes - 2013



• Déchets situés aux abords du square "Le Ranch"
source : photographie EcoRes - 2013



• Aménagement de la petite rue Malibran (toboggan)
source : photographie EcoRes - 2013



• Aménagement de la petite rue Malibran (espace de jeux)
source : photographie EcoRes - 2013



• Aménagement de la petite rue Malibran (espace de jeux de balles)
source : photographie EcoRes - 2013

“des oeuvres d’art pour cacher les grilles...”

PHYLACTERE TAGGUE DANS LE QUARTIER

13.6.2 UN MANQUE D'ESPACE PUBLIC CONVIVAL

Les balades «diagnostic» ont permis de pointer du doigt le manque d'espaces verts et d'espaces de rencontres au sein du quartier, lié à une sous-utilisation de certains espaces (comme le jardin Gray-Couronne). D'ailleurs, une demande récurrente de la part des habitants concerne le réaménagement de ce jardin inaccessible suite à un problème technique de stabilité. Les habitants souhaitent pouvoir y trouver un espace convivial où passer du temps entre amis et en famille.

Cependant, à proximité du périmètre, se trouve le parc Léopold qui est perçu par les riverains comme un espace vert de qualité.

Les habitants se plaignent, entre autres, du manque de plantation résistante dans l'espace public et souhaiteraient y voir plus de verdure afin d'égayer la rue, de la suppression des bancs au carrefour Cygnes/Gray ne permettant plus d'avoir un espace de repos et de rencontre, du peu de visibilité de l'entrée rue Gray (côté Flagey) et de la faible mise en valeur des hauts murs de l'entre-deux-ponts, afin de rendre le lieu plus sécurisant.

Malgré ces remarques, une partie des riverains reste d'accord sur le fait qu'il existe tout de même quelques placettes avec possibilité de repos, de rencontre et de sociabilité. Ils trouvent aussi que les pavés présents dans la petite rue Malibran possèdent un certain charme et qu'il est agréable de l'emprunter.

De même les habitants pensent que le jardin collectif offre une respiration au quartier et sont contents d'avoir le potager géré par le Début des Haricots pour y emmener leurs enfants et avoir accès à un coin de verdure dans la rue Gray.

Les visuels inside-out créés avec le portrait des habitants dans le cadre du Contrat de Quartier Sceptre apportent une dynamique positive qui plait aux passants et aux habitants et renforce le sentiment d'appartenance au quartier, malgré les quelques actes de vandalisme opérés sur certains visuels.



• Aménagement de la petite rue Malibran (entrée côté rue Malibran)
source : photographie EcoRes - 2013



• Jardin collectif du Début des Haricots (Impasse des Moineaux)
source : photographie EcoRes - 2013



• **Portrait Inside-Out (rue Gray 158)**
source : photographie EcoRes - 2013



• **Phylactères taggués sur les visuels Inside-Out (rue Kerckx)**
source : photographie Arter - 2013

13.7 ACTEURS RENFORÇANT LA COHÉSION SOCIALE DU QUARTIER

L'espace Couleurs Femmes situé rue Malibran offre aux femmes du quartier un lieu d'échanges, d'écoute, de rencontre et de formation qui permet de découvrir la richesse socioculturelle du quartier et de proposer des activités pour favoriser les rencontres et la solidarité dans le quartier.

Créée il y a peu, la Maison de quartier Malibran propose plusieurs activités pour jeunes et adultes et constitue un lieu d'accueil et d'information important pour le quartier.

Le service de médiation locale d'Ixelles permet de favoriser l'intégration des populations fragiles socialement et vise à contribuer à la cohabitation pacifique entre les différentes communautés présentes. Il offre ainsi une aide et des conseils par la tenue de permanences durant lesquelles les différentes populations peuvent venir s'informer ou expliquer leurs problèmes en privilégiant avant tout la communication.



• **Fermeture visuelle des rez vers l'espace public (rue Gray 256-258)**
source : photographie EcoRes - 2013

13.8 SENTIMENT D'ABANDON DANS CERTAINES RUES

Un sentiment d'abandon est ressenti par les personnes du quartier du fait que certaines maisons ou rez-de-chaussée sont vides et insalubres, ce qui contribue à donner une image négative du quartier. Cela se remarque particulièrement dans la rue Gray ou au niveau des quatre maisons de coin de la rue des Artisans.

Les zones de garages au numéro 169-176 rue Gray ont également été mentionnées comme apportant une image généralisée de chancre urbain.

Du côté de Flagey, quelques riverains ont noté que les arrières-maisons de l'espace vert de la petite rue Malibran sont dégradés et des actes de vandalisme y ont été signalés.

La zone de l'entre-deux-ponts est perçue comme oubliée et vide.

Ces éléments contribuent à véhiculer une image peu flatteuse de ces rues qui crée un sentiment d'abandon et de délaissement pour les habitants.

Enfin, remarquons que la Mission Locale d'Ixelles informe que le chômage dans le quartier Malibran touche principalement la population immigrée peu qualifiée ne parlant pas toujours le français et d'origine hispanique ou maghrébine. La moyenne d'âge de ces personnes se situe entre 30 et 40 ans.

“ **Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Dossier de base 01 - août 2013

