

“ **Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Dossier de base **02** - 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

“Stratégies
& opérations”





Table des matières

PHASES 02 / 03 - STRATEGIES & OPERATIONS

01. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

- 01.1 Localisation & Historique
- 01.2 Rénovation urbaine
- 01.3 Logements
- 01.4 Occupation du sol
- 01.5 Cadre de vie
- 01.6 Population & Emploi
- 01.7 Infrastructures socio-économiques
- 01.8 Mobilité
- 01.9 Environnement & Santé
- 01.10 Climat social

02. VISION COLLECTIVE (ISSUE DU PROCESSUS PARTICIPATIF)

03. STRATÉGIE OPERATIONNELLE

04. SPATIALISATION

- 04.1 Définir le projet phare
- 04.2 Développer un schéma directeur
- 04.3 Multiplier les centralités

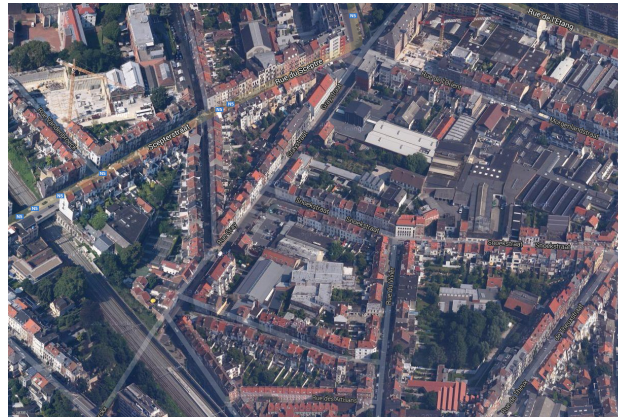
05. OPÉRATIONS

- 05.1 Opérations prioritaires
- 05.2 Opérations de réserve

01 Synthèse du diagnostic (cfr. dossier de base 01)

01.1 LOCALISATION & HISTORIQUE

Vue aérienne 3D - Google Maps 2013 ©



La zone d'étude du Contrat de Quartier Durable Maelbeek est définie par la rencontre de deux axes majeurs du territoire ixellois. D'une part, un premier axe (Nord-Ouest / Sud-Est) partant de la petite ceinture vers la périphérie bruxelloise en longeant la rue du Trône et les talus de la voie ferrée. D'autre part, un second axe (Nord-Est / Sud-Ouest) correspondant au fond de vallée du Maelbeek, au niveau de la rue Gray qui relie les places publiques Flagey et Jourdan, véritables repères urbains. La définition de périmètre en croix provient de la volonté d'axer le présent Contrat de Quartier sur la consolidation d'une stratégie urbanistique durable orientée sur l'affirmation de ces deux axes physiques importants, en termes de maillage vert, de support de modes actifs et de dynamiques écologiques, économiques et sociales, ainsi que la recherche d'une meilleure articulation entre haut et bas du quartier.

Le quartier est marqué par l'existence de lieux figés, comme l'entre-deux-ponts, nés des grands travaux urbains entrepris durant la seconde moitié du 19^e siècle (V. Besme) prônant la création d'axes de pénétration radiale (l'axe Trône-Couronne) dans Bruxelles et ignorant la topographie typiquement brabançonne de vallées qui sillonnent entre des coteaux escarpés. De plus, la volonté d'assécher progressivement la vallée du Maelbeek et sa cinquantaine d'étangs pour permettre son urbanisation, a engendré de nombreux problèmes d'inondations et de saturation des collecteurs remplaçant la rivière, dont les effets sont encore perceptibles aujourd'hui, malgré la présence des bassins d'orage sous Flagey (30.000m³) et sous Belliard (10.000m³).

01.2 RENOVATION URBAINE

Permis CQ Sceptre - Beliris / Région / Commune Ixelles - Bureaux Ney et MSA ©



Le périmètre du Contrat de Quartier est localisé dans une zone présentant un dynamisme important en matière de rénovation urbaine. En 20 années, la commune d'Ixelles a bénéficié de quatre contrats de quartier, 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, Malibrant 2005-2008 et Sceptre 2010-2013 (prévoyant le réaménagement de la place Blyckaerts, de la passerelle Sceptre et des rues des Deux-Ponts et Artisans en espaces publics de qualité).

Après le quartier durable Durabi-XL 2008-2009) autour de la place Flagey, Bruxelles-environnement vient d'approuver deux nouvelles candidatures de quartiers durables pour 2013-2015 : "Ernotte Boendael" et "Le (ren) versant bassin du Maelbeek" (dont le périmètre est quasi équivalent à celui du présent Contrat de Quartier). Ces deux quartiers bénéficieront d'un accompagnement afin d'établir un diagnostic partagé et d'identifier, formuler et mettre en oeuvre des projets durables de manière collective.

Le périmètre ne bénéficie pas des financements de la Politique des Grandes Villes, ni des fonds européens FEDER.

A l'échelle régionale, notons le développement initié par le schéma directeur du Quartier Européen (au nord-ouest du périmètre), l'arrivée du futur RER (station Germoir), le réaménagement des chaussées de Wavre et d'Ixelles et la concrétisation de l'ICR Gray.

A l'échelle locale, notons enfin la rénovation des ateliers et garages communaux de la rue Vandenbroeck, la rénovation des bains de la piscine d'Ixelles rue de la Natation, l'extension du Musée d'Ixelles rue Jean Van Volsem, la rénovation du Colruyt et du Lidl de la rue Gray et le réaménagement des abords du square Marmi (à Etterbeek).

“mon quartier,
c'est le monstre
du Loch Ness...”

RIVERAINE DE LA RUE GRAY

01.3 LOGEMENTS



Dans un quartier très dense (+ de 18.000 hab/km²) en comparaison avec la moyenne bruxelloise, le périmètre a connu une croissance démographique forte dans les années 2000. Cependant, la mixité sociale et la typologie des logements ne se sont pas suffisamment adaptées à cette situation.

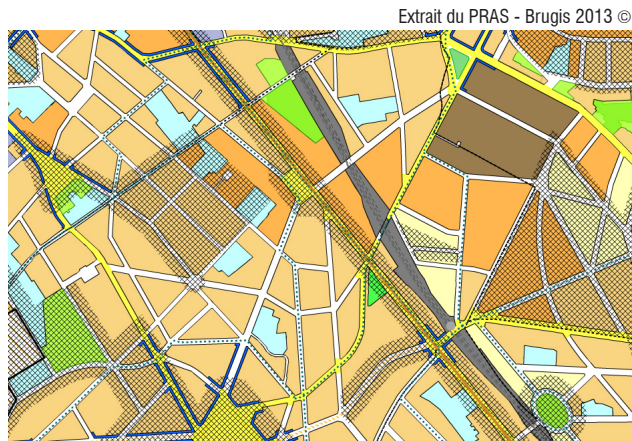
Caractérisé par une surreprésentation de petits logements (- de 55m²) due à la subdivision progressive des habitations en sous-unités de logement (dont la plupart sont des appartements mis en location), le quartier présente un bâti assez âgé et dans un état général plutôt moyen, voire très dégradé au niveau du fond de vallée (rue Gray) et de la rue de Theux.

Certains sites, comme celui des "Garages" (cfr. photo ci-dessus), 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. L'analyse des demandes de permis confirme cette dynamique de rénovation, avec une nette augmentation des demandes pour la rénovation résidentielle et une répartition plutôt uniforme dans le périmètre.

Le quartier dispose de très nombreuses propriétés publiques dont la majeure partie appartient à la Commune d'Ixelles.

En ce qui concerne l'accès au logement, la proximité du quartier européen provoque, par élitisation et gentrification, une certaine éviction de la population à revenus faibles et modérés. Les demandes en logements sociaux explosent à Ixelles et dans le périmètre, avec une liste d'attente proche des 12.000 candidatures pour l'ensemble de la commune. Seuls plus de 400 logements représentent le parc social du périmètre, rendant urgent le développement de projets immobiliers sociaux ou à caractère social.

01.4 OCCUPATION DU SOL



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). 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 (manque de crèches, plaines de jeux,...). Il est aussi intéressant de constater que les deux axes majeurs du Contrat de Quartier Durable sont définis comme axes structurants et comme itinéraires cyclables régionaux (ICR).

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.

Nous pouvons mettre en évidence la très forte majorité de bâti résidentiel dans le périmètre sud du Contrat de Quartier. Au niveau de la rue Gray, nous observons la disparition de petits commerces au rez au profit du logement, dans un espace pas toujours bien adapté. Plusieurs terrains en friche et dents creuses, privés et communaux sont également répertoriés sur le terrain. En termes d'espaces verts, la zone des deux-ponts apparaît en vrai 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.

01.5 CADRE DE VIE



En matière de cadre de vie, les espaces publics du périmètre sont généralement perçus comme trop peu conviviaux ou du moins peu adaptés aux fonctions de repos, d'échange et de rencontre. L'espace public laisse trop peu de places aux modes doux (piétons et cyclistes), dans une logique dépassée du tout-à-la-voiture. Plusieurs espaces verts publics peuvent être mentionnés : la petite rue Malibran, le jardin collectif de l'impasse des Moineaux, le parc du Viaduc et plus loin, le square Marmi, le parc Léopold et les étangs d'Ixelles. Cependant, l'indice de satisfaction général d'un quartier vert est assez faible dans le périmètre, surtout du au manque d'infrastructures récréatives, sportives et à destination de la jeunesse.

De nombreuses barrières et ruptures physiques sont aussi mises en évidence dans le quartier, renforçant l'approche segmentée des espaces existants et parfois le manque de cohérence entre certains sites. L'ensemble de ces éléments engendre une faible appropriation de l'espace public par les riverains et les usagers du quartier.

Les intérieurs d'îlots sont plutôt assez verdurisés, certains espaces verts privés (comme autour des deux ponts) assurent même la continuité du maillage vert existant le long des talus de la voie ferrée et valorisent les perspectives sur les ouvrages d'art monumentaux. La portion nord du périmètre présente, cependant, des intérieurs d'îlots plus déstructurés (présence d'anciens ateliers et entrepôts). De par la topographie encaissée, peu de propriétés du fond de vallée jouissent d'un jardin privatif.

Dernier élément dévalorisant le cadre de vie, la présence de dépôts clandestins, de mobiliers urbains dégradés, de voiries et trottoirs en mauvais état ou aux gabarits trop étroits et de zones mal-éclairées peut être citée.

Enfin, le quartier présente un patrimoine matériel protégé assez riche.

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

BOUTADE A L'ATELIER DIAGNOSTIC

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base 02 / Stratégies & Opérations / Ârter + Ecores

01.6 POPULATION & EMPLOI



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. 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 de l'Europ des 15. La proximité des institutions européennes est probablement une des raisons expliquant cette situation.

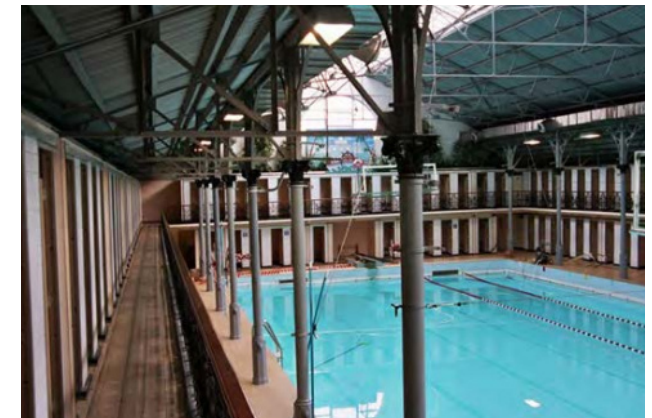
D'après les statistiques de structure de population, la part de la population entre 18 et 44 ans est la plus représentée comparée aux statistiques régionales.

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

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.

01.7 INFRASTRUCTURES SOCIO-ECONOMIQUES

AATL / DMS - monuments & sites ©



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 manque réel 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.

01.8 MOBILITE

Photographie Marc Folens - avril 2013 ©



Débat majeur lors des rencontres avec les riverains et les acteurs du quartier, la mobilité au sein du périmètre est plutôt problématique.

Deux logiques sont en présence : mobilité radiale (dans l'axe centre-périphérie) le long de l'axe Trône-Couronne et mobilité concentrique (entre Flagey et Jourdan) selon trois voies interquartiers (Brasserie-Theux, Gray et Malibran-Sceptre). La rue Gray supporte d'importantes charges de trafic automobile, très peu adaptées à son gabarit trop étroit (surtout au niveau de l'entre-deux-ponts). Dans le quartier, une circulation de transit importante s'observe aux heures de pointe dans les petites rues Marie-Henriette et Wéry, afin d'éviter le passage difficile par Flagey.

De nombreuses infractions de roulage sont observables : passage au feu rouge (goulet entre-deux-ponts), excès de vitesse, montées sur les trottoirs, dépassements dangereux et courses-rodéos (souvent à motos). Les nuisances sonores sont encore amplifiées par la caisse de résonance que forme les deux ponts.

La sécurité des usagers faibles est compromise. Bien qu'au niveau des flux piétons, nous remarquons généralement la présence de trottoirs en bon état et de larges oreilles, certains espaces sont malheureusement fortement dégradés (trous, revêtements abîmés, bordures affaissées,...) et leur étroitesse (rue Gray) rend la praticabilité des espaces très mauvaise.

Au niveau des cyclistes, la rue Gray est très fréquentée (situation idéale en fond de vallée) malgré l'absence de sécurisation de l'ICR et la cohabitation délicate avec les véhicules motorisés.

Finalement, l'offre en transports en commun est jugée satisfaisante par la plupart des usagers, même si la vitesse commerciale du 59 est peu élevée.

01.9 ENVIRONNEMENT & SANTE



EAU

Le fond de vallée du Maelbeek est caractérisé par un sous-sol imperméable et une nappe phréatique fort affleurante. L'assèchement progressif de la vallée et la pose des collecteurs remplaçant la rivière provoquent encore des dégâts dans le quartier (inondations, humidité ascendante, saturation du réseau,...) malgré la présence des bassins d'orages existants.

ENERGIE

Le périmètre comprend une grande majorité d'habitations aux performances énergétiques moyennes et à faibles, mais quasiment toutes pourvues du confort minimum. Initiée lors des CQ précédents, la dynamique de rénovation est bien présente, notamment appuyée par Habitat & Rénovation.

MATERIAUX & DECHETS

De nombreuses initiatives locales et citoyennes ont émergées dans le quartier, tant au niveau de la récupération et du recyclage (OpenFab, Foire aux Savoir-Faire, Do-it yourself, Maximalisme,...) que de l'éducation et la sensibilisation à la bonne gestion des déchets (Un village à Ixelles,...).

POLLUTIONS

Au niveau de la pollution sonore, les nuisances sont peu élevées malgré la situation au coeur de la capitale. Seuls deux points noirs sont mis en évidence : l'avenue de la Couronne (lourde charge de trafic) et la zone entre et autour des deux ponts (ouvrages d'art amplificateurs). En ce qui concerne la pollution de l'air, le taux de NOx est assez élevé, en raison de la proximité avec la petite ceinture de Bruxelles. En termes de pollution des sols, l'ancienne activité industrielle du quartier engendre le classement en zones à risque de nombreuses parcelles situées dans le périmètre (surtout autour de Jourdan).

01.10 CLIMAT SOCIAL



Le quartier se caractérise par une mixité sociale et culturelle, un esprit ouvert, tolérant et une cohabitation paisible.

Les points suivants reprennent la dynamique en cours observée dans le périmètre :

- Sentiment d'insécurité dans certains lieux publics et ce principalement à la tombée de la nuit. La rue Gray est perçue comme peu conviviale. Certains trottoirs sont rendus difficilement praticables pour les piétons et PMR (dépôts clandestins, mauvais aménagement des abords de carrefours et voiries,...). Inconfort et insécurité des circulations cyclistes dues à l'importance du trafic sur la rue Gray. Nuisances sonores nocturnes dues aux courses rodéo dans le quartier.
- Manque d'espace de loisirs pour les enfants en bas-âge et les jeunes. Occupations informelles de ces rares espaces récréatifs rendant les lieux peu attrayants pour les familles. Manque de verdurisation des rues et manque d'espaces publics conviviaux.
- Des tensions sociales existent au sein du quartier, nous retrouvons des slogans anarchistes, témoins d'un certain malaise taggués sur les façades ou du vandalisme sur les affiches inside-Out.
- Sentiment d'abandon dans certaines portions de rue du aux rez-de-chaussée vides ou insalubres, aux chancres, aux entretiens insuffisants des façades, etc...
- Des acteurs comme « Espace Couleurs Femmes », la Maison de Quartier Malibran et le service de médiation locale tentent de renforcer la cohésion sociale au sein du quartier

02 Vision collective (issue du processus participatif)

LIEU DE VIE & CONVIVIALITE



ABONDANCE DU VERT & VISIBILITE DE L'EAU



Potagers collectifs - Inter-environnement Bruxelles ©

INTRODUCTION

La phase de diagnostic terminée, le processus participatif s'est concentré sur l'élaboration d'une vision collective de développement du quartier.

A partir d'ateliers, de rencontres avec les riverains et usagers du quartier et de nombreux moments de travail, une vision d'ensemble a pu voir le jour.

Cette vision représente donc une projection dans le futur, un idéal vers lequel tendre lors de l'élaboration des stratégies et des opérations du Contrat de Quartier. Ci-après, nous présentons les résultats de la vision établie sur base des grandes intentions issues du processus participatif.

Du processus participatif et des ateliers sont ressortis des éléments récurrents de vision collective, dont le premier aborde la thématique de la convivialité du quartier.

[UN LIEU DE VIE, PAS UN LIEU DE PASSAGE]

Le désir d'un quartier calme, mais vivant. D'un quartier où il fera bon de s'y poser, de s'y arrêter et de se rencontrer. L'espace public se dilatera et tout le monde y trouvera sa place. Ce quartier convivial offrira de nombreuses possibilités de récréation et permettra la cohabitation de public d'âges et de cultures diversifiées.

Le quartier devra être réapproprié par ses habitants, pour que les enfants puissent jouer dans l'espace public pendant que les parents préparent le pic-nic dans la rue. Les guinguettes et terrasses de café ne désempliront jamais et deviendront le véritable lieu de vie et d'échange à l'échelle du quartier.

Deuxième élément fort issu des rencontres avec les riverains et usagers du périmètre, le besoin d'espaces verts et de la valorisation de l'élément eau.

La volonté d'un quartier verdoyant qui pourra tempérer la densité du bâti existant. Un vert productif également, matérialisé par les potagers urbains, les jardins collectifs et les plantations verticales. Des espaces publics et des espaces verts pouvant être reconquis à la ville en valorisant une dent creuse, en transformant un chancre ou en désimperméabilisant un terrain.

[L'EAU DEVIENDRA FORCE ET LE MAELBEEK, UNE BÉNÉDICTION]

L'élément eau sera rendue visible et constituera un élément attractif et récréatif du quartier, tant au niveau de la mémoire des lieux qu'au niveau de l'innovation technique pour la gestion des eaux urbaines.

MOBILITE DOUCE



Rue cyclable à Gand - I bike Strasbourg ©

Sans doute le sujet le plus cité au cours du processus participatif, difficile de ne pas évoquer la vision durable en matière de mobilité, tant la question s'est imposée lors de chacune des rencontres avec le quartier.

[PLACE AUX PIETONS ET CYCLISTES]

La nécessité d'une situation qui change, où le quartier deviendrait le porteur et la référence en termes de mobilité durable. La priorisation des usagers faibles et leur sécurité seront les lignes de conduite du quartier. La rue Gray, épine dorsale du quartier deviendra un axe de support des modes de déplacement actifs (piétons, cyclistes, navettes électriques,...), véritable liaison évidente le long du fond de vallée entre Flagey et Jourdan. La circulation automobile de transit sera un lointain souvenir dans un quartier devenu propice à la convivialité.

LIEN & MAILLAGE



WBI - Fédération Wallonie-Bruxelles International ©

[CREER DU LIEN]

Le lien sera physique entre les éléments forts et les espaces publics du périmètre, notamment dans l'esprit d'une articulation entre haut et bas du quartier. Le lien sera écologique par la préservation des espaces verts existants et le renforcement de la continuité du maillage vert. Le lien sera, enfin, social en valorisant la dynamique associative en place et en favorisant les échanges et les initiatives citoyennes dans les lieux de vie du quartier.

POLE D'ATTRACTIVITE & LIEU D'INNOVATION



Dernière thématique issue de la vision collective avec les riverains et usagers du quartier : la création d'un pôle d'attractivité et d'innovation, à hauteur de la zone des deux ponts, comme place publique de relais entre Jourdan et Flagey (lire à ce sujet, la partie 04 Spatialisation), pour transformer le site en lieu de vie et non, un lieu de passage.

[RENDRE LE QUARTIER ATTRACTIF]

Le quartier est deviendra un véritable lieu d'innovation pour une ville durable à travers la gestion inventive et raisonnée des énergies, la production de ressources à partir des filières de récupération et d'alimentation durable.

Ces innovations rendront le quartier attractif, rayonnant même bien au-delà de l'échelle locale. Les lieux potentiels stratégiques du quartier seront valorisés en éléments forts de la vie du quartier par la présence de parcs, de terrasses, d'un cinéma en plein air, d'espaces de jeux et de création et de lieux d'échanges.

**“on pourrait
faire des bbq
dans les parcs...”**

REPRESENTANTE DE LA VGC

03 Stratégie opérationnelle

UN ESPRIT DE CONTINUITE

La stratégie de revitalisation du quartier se veut comme un ensemble d'actions permettant de tendre à terme vers la vision collective issue du processus participatif.

Dans les chapitres suivants cette stratégie est déclinée selon quatre grandes priorités dans le cadre d'un Contrat de Quartier Durable (logement, équipements, aménagement d'espace publics et développement socio-économique), ainsi qu'une priorité qui est fortement ressortie du processus participatif, notamment la mobilité douce.

La planification spatiale des projets est abordée dans la partie 04 "Spatialisation". Elle se fait en continuité avec les projets du Contrat de Quartier Sceptre (2010-2013), dont la majorité entrera en phase de réalisation à court terme. Le Contrat de Quartier Sceptre investit entre autre dans l'axe de maillage vert le long de la voie de chemin de fer et l'axe Trône-Couronne (projet d'une passerelle entre rue Gray et Sceptre, réaménagement de la rue des Artisans et la rue des Deux Ponts). Le Contrat de Quartier Maelbeek veut agir de manière complémentaire en privilégiant la requalification de l'axe Gray et l'espace entre et autour des deux ponts comme liaison entre ces deux axes.

Au niveau des projets socio-économiques et culturels, la volonté est de réunir le grand nombre d'initiatives locales et d'acteurs dans le quartier autour de deux filières : l'alimentation durable et la récupération.

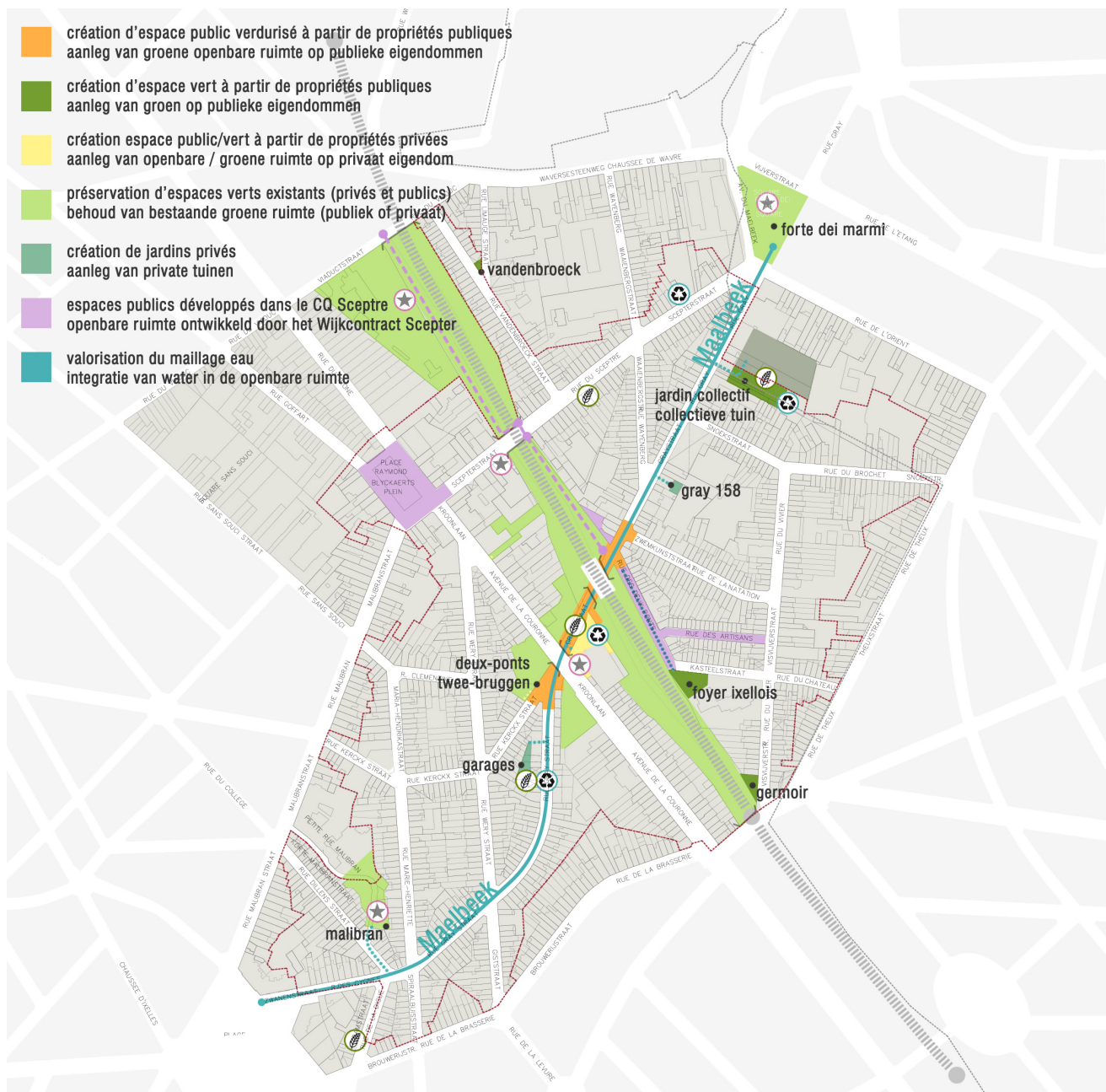
ESPACES PUBLICS & ENVIRONNEMENT DURABLE



Plus Belle Ma Terre ©

La stratégie en matière d'espaces publics et d'espaces verts est fortement contrainte par la variété des espaces en présence. Bien que la volonté d'ensemble soit l'augmentation des espaces publics, la création d'espaces verts et le renforcement du maillage écologique, nous devons, cependant, distinguer les interventions réalisables en propriétés publiques et en terrains privés. Plusieurs cas de figure sont envisagés dans ce Contrat de Quartier :

- créer de l'espace public à partir de propriétés déjà publiques : projet à faisabilité aisée, nécessitant juste la bonne coordination avec les intervenants. Ce cas comprend la création d'un espace public et le réaménagement des voiries autour et entre les deux ponts, par une opération associée avec Bruxelles-Mobilité.
- créer de l'espace public à partir de propriétés privées : projet plus complexe à mettre en œuvre et nécessitant la mise sur pied d'un partenariat public-privé. Le réaménagement des abords de la Cinematek rentre dans cette catégorie, ainsi que l'espace vert autour des bâtiments du Foyer Ixellois "Le Château".
- préserver et valoriser de l'espace vert privé : projet demandant un dialogue avec les concernés (propriétaires privés, par exemple des jardins autours de deux ponts, et Infrabel pour les talus de chemin de fer). Si les résultats ne sont pas concluants, le recours à des outils juridiques (tels que l'expropriation) ou à l'acquisition pourrait être envisagé.



source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

La diversité des types d'intervention nous a amené à mettre en place une mission de coordination pour appuyer la création d'espace et le renforcement du maillage vert (coordinateur maillage vert). Notons aussi, la réalisation d'un schéma directeur pour la zone de l'entre-deux-ponts afin d'assurer une vision d'ensemble cohérente et durable de l'espace public, des espaces verts et des équipements et projets socio-économiques développés. En plus de la création et la préservation des espaces mentionnés ci-avant, la stratégie opérationnelle en matière d'espaces publics tend également vers :

- un aménagement du jardin collectif et de l'impasse des Moineaux et la mise en place d'un partenariat pour rendre accessible la toiture du nouveau Colruyt
- Le renforcement du maillage écologique (valorisation des talus Infrabel, plantations en espaces publics,...), appuyée par un coordinateur maillage vert.
- Le développement de potagers urbains et de lieux de production liés à une filière d'alimentation durable
- Le recyclage des matériaux et déchets par la mise en place d'une filière durable de récupération
- La création d'infrastructures récréatives/sportives pour la jeunesse en intégrant cette dimension de manière systématique dans les projets d'espaces publics polyvalents (entre-deux-ponts, Impasse des Moineaux).
- Récupération et utilisation innovante des eaux de pluie, associées à la visibilité de l'élément eau. Ce projet sera appuyé notamment par la réalisation d'une balade bleue-verte signalétique à travers le quartier et renforçant les liens entre les espaces.

Le diagnostic technique a mis en évidence les manquements existants en matière de logements (surtout sociaux et à caractère social) dans le périmètre. Le contrat de quartier y répond de plusieurs manières :

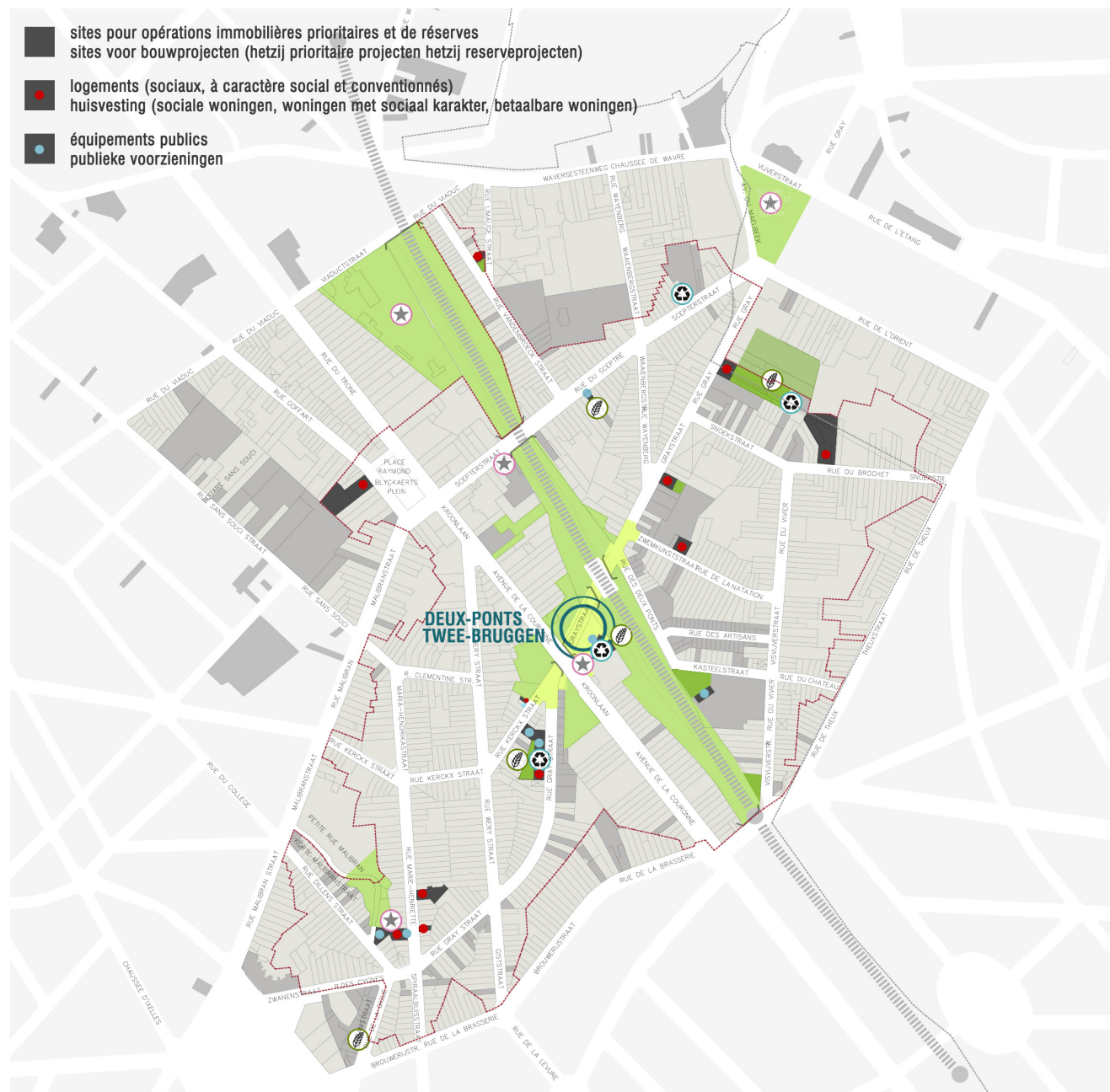
- Augmentation nette de l'offre en logements sociaux, à caractère social ou conventionné via le développement de projets immobiliers (site des "garages", friche communale derrière la piscine, impasse des Moineaux, rue Marie-Henriette,...). Une des pistes également explorées pour la création de logements est le développement d'un projet d'habitat groupé de type Community Land Trust (CLT)¹.

Dans le cadre du Contrat de Quartier une étude de faisabilité préalable sera établie, pour réaliser un projet de CLT et aussi d'accompagner, éventuellement, le groupe CLT durant le projet.

- Soutien des riverains à la rénovation durable (amélioration de la qualité et des performances énergétiques du logement)
- Soutien technique à la création de logements locatifs et acquisitifs à caractère social

1. Le principe de CLT est de rendre accessible le logement pour des familles à bas revenus en séparant la propriété du bien de celle du terrain.

Dossier de base 02 / Stratégies & Opérations / Árter + Ecores



source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©

EQUIPEMENTS



PressBuzz.com ©

Autres manquements du quartier relevés dans le diagnostic et auxquels le contrat de quartier veut apporter une réponse, concernent les équipements (principalement récréatifs, sportifs et ceux dédiés à la petite enfance). En plus de cela, le contrat de quartier veut venir en appui du tissu associatif présent dans le quartier. Plusieurs pistes d'intervention sont développées :

- Développement de l'entre-deux-ponts comme point focal qui donne de la visibilité au tissu associatif et productif du quartier et qui encourage les synergies et l'esprit de collaboration. L'objectif est d'y développer un réel pôle d'innovation et de mixité de fonctions autour des deux filières de l'alimentation durable et de la récupération de matériaux et déchets. Mais un espace polyvalent pour les habitants, un horeca et/ou une maison de jeunes peuvent également être intégrés dans ce nouveau pôle.
- Appui au développement d'autres équipements liés aux filières d'alimentation durable et de récupération (par exemple, épicerie sociale rue du Sceptre, 39)



Plaine de jeux à construire par les enfants - Kris Van de Sande ©

- Création d'équipements à destination de la petite enfance (crèche)
- Intégration d'infrastructures récréatives et sportives polyvalentes dans les espaces publics (étant donné que la morphologie du quartier permet difficilement d'intégrer des terrains de sports ou autres infrastructures de taille plus importante)
- Amélioration du contrôle social dans l'espace public (tel que la Petite rue Malibran) au travers d'un projet d'équipement complémentaire et l'organisation d'animations spécifiques à destination de la jeunesse
- Appui aux projets d'habitants qui facilitent la réappropriation du quartier par ses habitants

“tous les dimanches sans voiture...”

RIVERAINE RUE DU BROCHET

Contrat de Quartier Durable Maelbeek

Dossier de base 02 / Stratégies & Opérations / Ârter + Ecores

MOBILITE DURABLE & LIAISONS



La Tribune.fr - Reuters ©

Bien que la mobilité ne soit pas directement une compétence du programme opérationnel des Contrats de Quartier Durable, le présent Contrat de Quartier avance tout de même un certain nombre de priorités à concrétiser par d'autres acteurs, dans et autour du périmètre. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic, une étude complémentaire de mobilité a été réalisée. Celle-ci avait pour objectifs l'analyse de différents scénarii de diminution du trafic de transit automobile dans le quartier et la concrétisation et sécurisation de l'ICR (itinéraire cyclable régional) dans la rue Gray. Ces scénarii et les conclusions de l'étude mobilité sont maintenant à étudier davantage en les intégrant à la phase d'élaboration en cours du PCM d'Ixelles (Plan Communal de Mobilité).

Le débat autour de la mobilité, durant le processus participatif, a souvent été orienté autour de la rue Gray et particulièrement, autour de l'entre-deux-ports. Dès lors, en matière d'action, la priorité est également donnée à l'entre-deux-ports, notamment au niveau du projet de réaménagement de voiries en partenariat avec Bruxelles-Mobilité. Cette focalisation est évidente au vu de la volonté d'y créer un espace public convivial, de sécuriser rapidement les lieux et de permettre l'appropriation de cet espace par les riverains. Ce projet associé ressort donc comme prioritaire pour la réussite du projet-phare et peut être appuyé par l'organisation d'une phase-test des mesures de réduction du trafic de transit dans le quartier, dans le cadre-même du Contrat de Quartier.

D'autres priorités sont également soulevées :

- Valorisation de la rue Gray comme axe de support des modes de déplacement actifs et durables (piétons, cyclistes) en partenariat avec Bruxelles-Mobilité
- Concrétisation et sécurisation de l'ICR (itinéraire cyclable régional) au niveau de la rue Gray en partenariat avec Bruxelles-Mobilité
- Augmentation des liaisons haut-bas par un ascenseur à vélos en partenariat avec Bruxelles-Mobilité et la STIB
- Appui à la réappropriation progressive de l'espace public par la vie du quartier (dimanche sans voiture, fête de quartier,...)
- Amélioration de l'accessibilité des espaces publics pour les PMR

**“et tu pourras
vendre
tes salades...”**

RIVERAINE DE L'IMPASSE DES MOINEAUX

DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE



Aytre - Epicerie sociale "Le Phare" - Frédéric Lelan ©

En ce qui concerne le développement socio-économique du quartier, il s'agira de :

- Valoriser le tissu associatif existant et de l'ancrer dans le quartier à court et long termes
- Pérenniser les dynamiques émergentes et développer les processus de coopérations entre les différentes initiatives
- Installer les dynamiques autour des thématiques de l'alimentation durable et de la récupération (voir chapitre Equipements), au vu des acteurs déjà actifs dans le quartier, à des fins de cohésion sociale mais également de développement économique durable du quartier. Pour ce faire, un groupe de travail "entre-deux-ponts" a été mis en place, dans le but d'entrevoir notamment les possibilités en matière de création d'emplois autour de ces deux filières.

Le développement socio-économique du quartier est envisagé en deux temps. D'une part, la création du pôle d'innovation à l'entre-deux-ponts avec d'autre part, l'appui d'initiatives à plus court terme (telles que : l'appui à des activités de sensibilisation autour de la récupération et l'alimentation durable, la mise en place d'une épicerie sociale etc.)

- Valoriser l'identité "artistes et artisans" du quartier au travers d'appels à projet.

03.2 RECOMMANDATIONS GENERALES

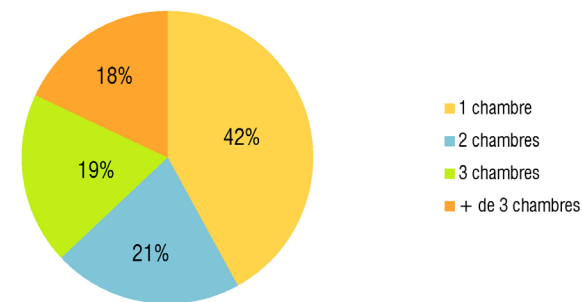
Chaque opération projetée, matérielles ou immatérielles, fait l'objet de recommandations particulières. Cependant, quelques recommandations générales peuvent être mentionnées ci-après, car d'application pour l'ensemble des projets du Contrat de Quartier.

- **Suivre les objectifs communaux de typologie de logements**

Sur base des listes d'attentes pour acquérir un logement à caractère social au sein du parc immobilier communal, la majorité des candidats demandeurs sont à la recherche d'un bien 1 à 2 chambre(s).

Type de logements (nombre de chambres)	Nombre de candidatures	1er candidat en attente
1 chambre	429	année 1998
2 chambres	215	année 2000
3 chambres	193	année 2004
+ de 3 chambres	177	année 1997

Dès lors, les pourcentages de type de logement à appliquer aux futurs projets, afin de répondre au mieux à la demande, sont :



Source : Commune d'Ixelles

- **Informers les habitants sur les primes à la rénovation**

Primes à la rénovation

La prime correspond à un pourcentage (30 à 70%) du montant des travaux acceptés. Le pourcentage est déterminé par les revenus du demandeur et le périmètre dans lequel se trouve le logement.

Demandeur	Périmètre		
	hors E.D.R.L.R.	en E.D.R.L.R.	en contrat de quartier
Propriétaire occupant			
revenus de - de 33.525,36 €	70%	70%	70%
revenus de 33.525,36 à 67.050,72 €	30%	40%	50%
revenus de + de 67.050,72 €	pas de prime	30%	40%

Primes à l'embellissement des façades

Cette prime doit aider les propriétaires à remettre en état de propreté la totalité de la façade à front de rue de leur immeuble et à la protéger contre l'humidité et les graffitis. La prime correspond à un pourcentage du montant des travaux acceptés. Le pourcentage est déterminé par le périmètre dans lequel se trouve l'immeuble. Il est majoré pour les propriétaires « personnes physiques », plein propriétaires, de revenus inférieurs à 40.000 euros. Les Asbl agréées œuvrant à la rénovation du logement et les Agences Immobilières Sociales bénéficient d'une prime de 80% du montant des travaux acceptés, quel que soit le périmètre.

Plafond des revenus par catégorie du demandeur	Périmètre		
	hors périmètres	en E.D.R.L.R. / Z.I.C.H.E.E. / Espace Structurant	en contrat de quartier
Propriétaire jusqu'à 40.000 €	85%	75%	55%
Propriétaire supérieur à 40.000 €	75%	50%	30%
Bail emphytéotique et commercial	75%	50%	30%
Asbl agréées / A.I.S.	80%	80%	80%

Source : <http://www.prime-renovation.irisnet.be>

- **Instaurer un périmètre de préemption sur l'ensemble des îlots stratégiques identifiés**

Il est recommandé d'introduire la demande de périmètre de préemption sur l'ensemble des îlots stratégiques en parallèle avec la demande d'approbation du dossier de base.

04 Spatialisation

04.1 DEFINIR LE PROJET PHARE

Dans le cadre du processus participatif et des analyses de terrain, plusieurs sites sont rapidement ressortis comme stratégiques dans le cadre de ce Contrat de Quartier. **La spatialisation est la traduction des stratégies dans l'espace sur base de l'analyse diagnostique de ces sites potentiels.**

L'espace entre et autour des deux ponts est apparu comme un symbole du quartier, élément magique, mystérieux, monstrueux mais à haut potentiel de développement. En effet, l'espace actuel a une allure de no-man's-land figé, produit résiduel de l'urbanisation continue de la seconde moitié du 19e siècle et oublié des opérations de rénovation précédentes. Le lieu est non-vivant, bruyant et battu par les vents mais le potentiel est bien réel. Point de relais entre Flagey et Jourdan et de liaison entre le haut et le bas du quartier, le site présente un large espace disponible en relation avec le bâtiment de la Cinematek.

“le schéma directeur, c'est un bon outil...”

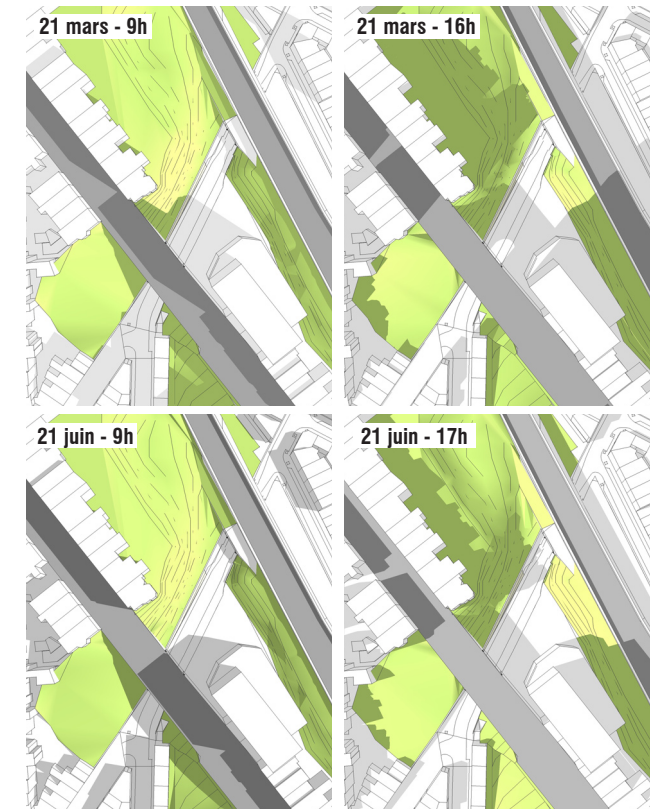
REMARQUES LORS DE L'AG



Entre-deux-ponts (abords de la Cinematek)

Un réaménagement permettant la transformation en espace public tout en préservant le caractère vert existant, favorisant la réappropriation de la place par les piétons et cyclistes (diminution des nuisances sonores), ainsi que le développement d'activités en lien avec la Cinematek (projections en plein air, expositions, activités culturelles) et initiant la mise en place de deux filières socioprofessionnelles d'alimentation durable et de récupération va redynamiser le site pour en faire un véritable pôle d'attractivité et d'innovation, devenant “projet phare” du Contrat de Quartier.

Malgré le fort encaissement topographique du site, l'étude des ombres a démontré le potentiel d'utilisation du socle devant la Cinematek pour l'aménagement d'un espace public convivial ensoleillé l'après-midi (autour de terrasses d'un futur horeca par exemple) et d'une situation à l'abri des vents dominants (axe nord > sud), grâce à l'écran formé par les talus de la voie ferrée.

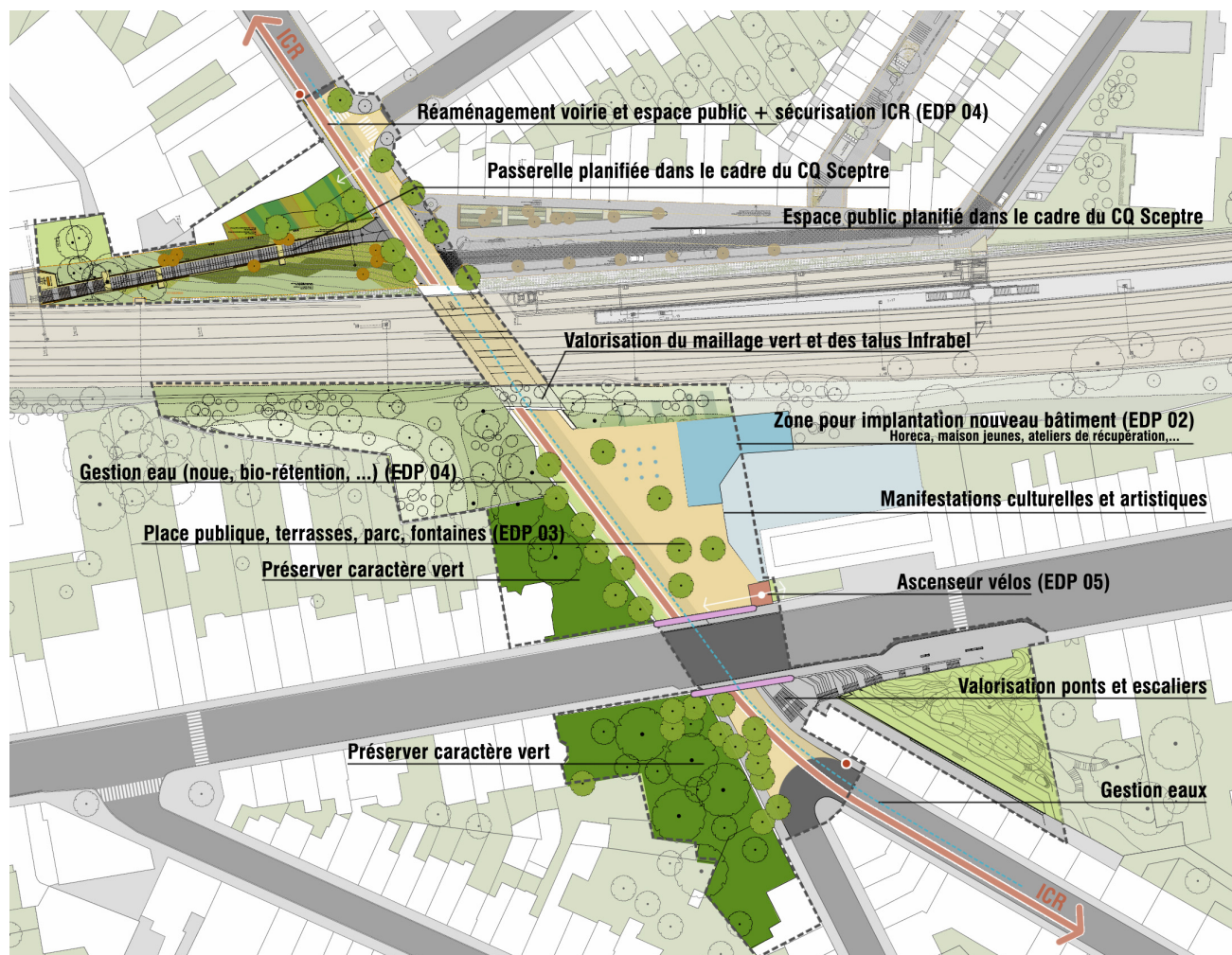


Etudes d'ombrage autour des deux ponts (simulation informatique)

04.2 DEVELOPPER UN SCHEMA DIRECTEUR

L'enjeu du projet-phare de l'entre-deux-ponts est assez complexe et son ambition dépasse le cadre classique du Contrat de Quartier. Dès lors, il nous semble primordial de recourir à l'outil du Schéma Directeur.

Celui-ci permettra, dès l'année 1 du Contrat de Quartier, de développer une vision d'ensemble cohérente pour la totalité du site autour et entre les deux ponts. Le Contrat de Quartier ne sera pas en mesure de réaliser tous les éléments de ce Schéma Directeur, mais vient servir d'élément déclencheur pour le développement harmonieux conçu à partir de cette vision d'ensemble.



Périmètre du Schéma Directeur de l'Entre-deux-ponts - illustration à titre indicatif

04.3 MULTIPLIER LES CENTRALITES

Comme exprimé par de nombreux acteurs rencontrés sur le terrain, il faut rester très critique quant à la réussite d'un projet basé sur une centralité unique. Dès lors, la volonté de ce Contrat de Quartier est plutôt de **multiplier les centralités à travers le périmètre et de développer au maximum les synergies et la complémentarité entre les sites**. L'axe Gray et l'axe Trône-Couronne comme fils conducteurs sur lesquels se répartissent chaque projet, à la manière d'un collier où s'enfilent les perles.

Dans cette logique de démultiplication, d'autres sites ont pu être mis en évidence, sélectionnés selon les critères suivants : nombre de réponses à la vision collective, respect des priorités légales d'un CQD, faisabilité technique et la faisabilité budgétaire (importance des démolitions, des frais d'assainissement, d'acquisition,...).

Il est intéressant de préciser que le choix des sites rassemble des éléments de chancres ("site des garages" - rue Gray), de dents creuses (rue Marie-Henriette, rue de la Natation, rue Gray, rue Kerckx, rue Vandenbroeck), d'espaces désorganisés (une portion de l'espace vert de la petite rue Malibran, placette Germeir, le fond de l'impasse des Moineaux et le square Forte Dei Marmi) et de friches (terrain à l'arrière de la piscine communale - rue Gray), tous considérés par les riverains et usagers du quartier comme prioritaires si l'on veut réellement revitaliser le périmètre.

La tactique de revitalisation du quartier est donc d'agir sur la requalification de l'ensemble de l'axe Gray à travers une répartition spatiale des projets tout au long de l'axe et interagissant avec le projet phare. Les filières de l'alimentation durable et la récupération constituent le fil rouge qui lie les différents sites.

Dans la partie suivante, consacrée aux opérations, chaque fiche projet reprend d'abord une description analytique de la situation existante du site, justifiant les raisons de son choix en tant que porteur d'une opération de développement et ensuite, un exposé technique complet du projet.

“

Opérations”



05 Opérations

05.1 OPERATIONS PRIORITAIRES

EDP / ENTRE-DEUX-PONTS

- EDP 01** Schéma Directeur «Entre-deux-ponts» et ses abords
- EDP 02** Construction d'un bâtiment passif à affectations multiples
- EDP 03** Aménagement des abords de la «Cinematek»
- EDP 04** *Opération associée: Réaménagement de la portion de voirie comprise entre la rue de la Natation et la rue Kerckx*
- EDP 05** *Opération associée: Connexion pour vélo entre rue Gray et avenue de la Couronne*
- EDP 06** Coordination et appui aux dynamiques locales, axes alimentation durable et récupération
- EDP 07** Projet culturel en partenariat avec la «Cinematek»

MOI / IMPASSE DES MOINEAUX

- MOI 01** Création d'environ 6 logements
- MOI 02** Réaménagement du jardin collectif et de ses abords, avec (en option) une connexion au toit du Colruyt
- MOI 03** *Développement d'un partenariat avec Colruyt pour la création d'un potager - toit*
- MOI 04** Aménagement de la toiture du Colruyt

GRA / GARAGE GRAY

- GRA 01a** Création d'environ 5-6 logements sur Gray 167-169
- GRA 01b** Création d'une crèche pour environ 32 enfants
- GRA 01c** Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée
- GRA 02** Acquisition et revente de Gray 171-173 en vue de créer 8 à 10 logements

PIS / GRAY 158

- PIS 01** Création d'environ 5 logements

MAL / PETITE RUE MALIBRAN-MARIE HENRIETTE

- MAL 01a** Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée en lien avec la petite rue Malibran
- MAL 01b** Acquisition et revente en vue de la création d'environ 3 logements
- MAL 02** *Opération associée: Animation de la petite rue Malibran*

GER / PLACETTE GERMOIR

- GER 01** *Opération associée : Réaménagement de l'espace public*

INS / INSERTION

- INS 01** Insertion socioprofessionnelle en épicerie sociale

APL / APPUI AU LOGEMENT

- APL 01** Appui au logement par la cellule habitat
- APL 02** Conseil et rénovation durable
- APL 03** Accompagnement méthodologique et participatif d'un projet de type CLT (Community Land Trust)

QBV / QUARTIER BLEU - VERT

- QBV 01** Coordination maillage vert
- QBV 02** Promenade bleue - verte

COP / CO-PRODUCTION

- COP 01** Coordination information & participation
- COP 02** Appels à projets
- COP 03** Budget participatif

COO / COORDINATION

- COO 01** Chef de projet Contrat de Quartier Durable

The grid contains the following images and labels:

- EDP**: A street scene with a modern building, trees, and two large portable toilets on the sidewalk.
- MOI**: A cluttered outdoor area with a green fence, overgrown grass, and various trash items like bags and a green bin.
- GRA**: A row of old, multi-story brick buildings with graffiti on the lower walls and a crosswalk in the foreground.
- PIS**: A brick building with a large, realistic mural of a man's face on its side, next to a graffiti-covered wall.
- MAL**: A green car parked in front of a brick wall and a building with a large, dark, triangular architectural feature.
- GER**: A cobblestone-paved area in the foreground, a graffiti-covered wall, and a row of residential buildings in the background.

05.2 OPERATIONS DE RESERVE

EDP / ENTRE-DEUX-PONTS

EDP 08 Aménagement de la partie basse du jardin avenue de la Couronne 40

KER / KERCKX 50

KER 01 Réalisation d'un bâtiment pouvant accueillir du logement ou un équipement et préservation de l'entièreté de l'espace vert

BLY / PLACE BLYCKAERTS N°4-5

BLY 01 Rénovation pour créer environ 9 logements

MHE / RUE MARIE-HENRIETTE

MHE 01 Création d'environ 4 logements

MHE 02 Création d'environ 3 logements

BRO / RUE DU BROCHET

BRO 01 Création d'environ 10 logements et aménagement des abords

VDB / RUE VANDENBROECK

VDB 01 Option 1 : Création de 3 logements et d'un espace vert public
Option 2 : création d'un espace vert public convivial

NAT / NATATION 16

NAT 01 Création de 6 logements avec jardin

FIX / FOYER IXELLOIS

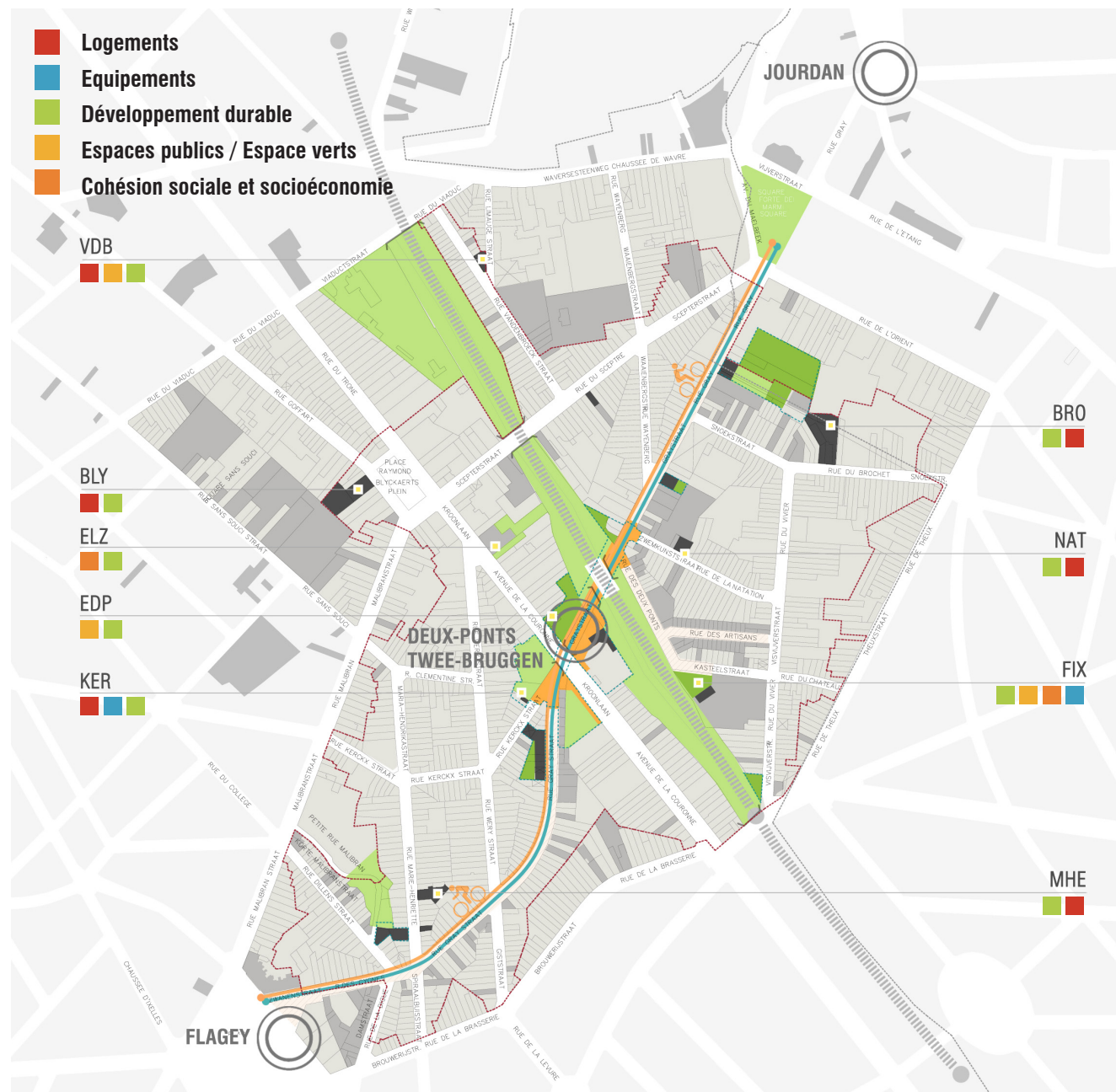
FIX 01 Aménagement d'un espace public en connexion avec la future gare RER Gerموir

FIX 02 Création d'un équipement au rez-de-chaussée

ELZ / ELZENHOF

ELZ 01 Ouverture du jardin et de la cafétéria pour le quartier

LOCALISATION DES OPERATIONS DE RESERVE ET PRIORITES DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE



FINANCIER : TABLEAU DE SYNTHESE

PROJET		BUDGET TOTAL	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EDP 01	schéma directeur "entre-2-ponts et abords"	€ 42.350	€ 42.350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 02	construction d'un bâtiment à affectations multiples	€ 1.843.685	€ 0	€ 10.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 713.685
EDP 03	aménagement des abords de la Cinematek	€ 414.127	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 20.000	€ 300.000	€ 74.127
EDP 04	réaménagement de la voirie entre les rues de la Natation et Kerckx	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 05	connexion pour vélos entre rue Gray et av. de la Couronne	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 06	coordination et appui aux dynamiques locales, (1) alimentation durable et (2) récupération	€ 300.000	€ 74.000	€ 82.500	€ 76.000	€ 67.500	€ 0	€ 0
EDP 07	projet culturel en partenariat avec la Cinematek	€ 73.500	€ 36.500	€ 24.000	€ 6.500	€ 6.500	€ 0	€ 0
MOI 01	création d'env. 6 logements	€ 1.773.013	€ 15.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 538.013
MOI 02	réaménagement du jardin collectif et abords, avec (en option) une connexion à la toiture du Colruyt	€ 715.439	€ 10.000	€ 10.000	€ 30.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 465.439
MOI 03	développement d'un partenariat avec Colruyt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MOI 04	aménagement de la toiture Colruyt pour la création d'un potager - toit	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 0
GRA 01 & 02	(GRA 01) création d'env. 6 logements, d'une crèche pour env. 32 enfants, et d'un équipement de quartier, et (GRA 02) acquisition et revente en vue de la création de 8 à 10 logements	€ 5.054.013	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 200.000	€ 2.000.000	€ 754.013
PIS 01	création d'env. 5 logements	€ 1.449.247	€ 10.000	€ 20.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 269.247
MAL 01	équipement de quartier en lien avec la petite rue Malibran & acquisition et revente en vue de la création d'env. 3 logements	€ 1.044.940	€ 10.000	€ 15.000	€ 400.000	€ 50.000	€ 500.000	€ 69.940
MAL 02	animation de la petite rue Malibran	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GER 01	réaménagement de la placette Gerموir	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
INS 01	insertion en épicerie sociale	€ 79.900	€ 56.500	€ 7.800	€ 7.800	€ 7.800	€ 0	€ 0
COP 01	coordination information & participation	€ 243.000	€ 66.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 0	€ 0
COP 02	appels à projets	€ 210.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 45.000	€ 15.000	€ 0	€ 0
COP 03	budget participatif	€ 20.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0
APL 01	appui au logement par la cellule habitat	€ 280.000	€ 130.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0
APL 02	conseil et rénovation durable par Habitat & Rénovation	€ 220.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 0	€ 0
APL 03	accompagnement méthodologique et participatif d'un projet de type CLT	€ 192.500	€ 27.500	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 0	€ 0
QBV 01	coordination maillage vert	€ 180.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 0	€ 0
QBV 02	promenade bleue-verte	€ 72.000	€ 17.500	€ 10.000	€ 40.500	€ 4.000	€ 0	€ 0
COO	chef de projet contrat de quartier	€ 200.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0
TOTAL		€ 14.709.912	€ 825.350	€ 1.593.300	€ 2.416.998	€ 1.089.800	€ 5.900.000	€ 2.884.464
* en bleu	opération associée financement hors Contrat de Quartier							

**Contrat de
Quartier Durable**

Maelbeek

Dossier de base 02 - août 2013

