

Commune d'Ixelles
politique de la Ville 2021-2025
chapitre 1 : le diagnostic



politique de la ville, « développement des quartiers », 2021-2025

chapitre 1 : le diagnostic

commune d'Ixelles

15/09/2020

sommaire

politique de la ville par le développement des quartiers, et contexte.	3
1.1_ DIAGNOSTIC GENERAL RELATIF AU TERRITOIRE D'IXELLES	5
1.1.1 histoire et archéologie	5
1.1.2. logement	8
1.1.3. cadre de vie.....	14
1.1.4. population.....	16
1.1.5. emploi.....	18
infrastructure socio-économique	20
1.1.7. mobilité.....	23
1.1.8. environnement et santé.....	25
1.1.9. climat social.....	29
1.2_ UN CENTRAGE PLUS DÉTAILLÉ SUR TOUS LES SECTEURS STATISTIQUES DE LA ZRU 2020 DE LA COMMUNE	31
1.2.1. la Zone de Revitalisation Urbaine ixelloise : une réalité contrastée mais aux besoins réels	31
(1) partie « historique » EDRLR, dans le haut d'Ixelles, de la ZRU ixelloise.	32
(2) extension « Chatelain » ZRU 2016 de la ZRU ixelloise.....	34
(3) extension « district universitaire » ZRU 2020 de la ZRU ixelloise.	34
1.2.2. la pratique de la rénovation urbaine dans la ZRU ixelloise	38
1.2.3. une situation de la mobilité qui s'améliore dans la ZRU ixelloise pour des complémentarités réelles avec les objectifs de la revitalisation urbaine actuelle. .	43
1.2.4. occupation du sol	46

politique de la ville par le développement des quartiers, et contexte.

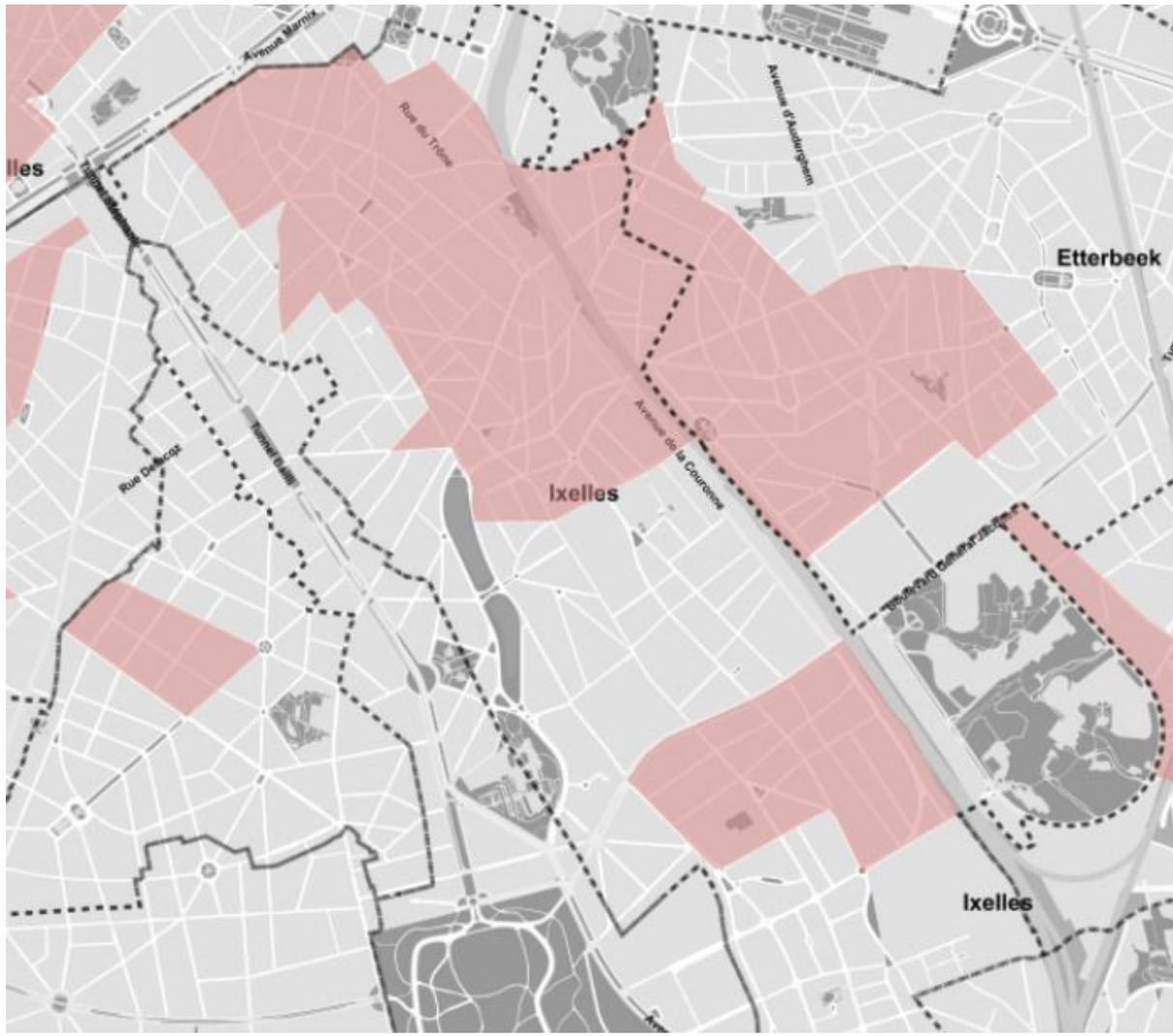
Le Gouvernement Bruxellois a décidé le 13 mars 2020 de lancer, en partenariat avec la Commune d'Ixelles, un programme pluriannuel (2021-2025) de la « Politique de la Ville par le Développement des Quartiers » et d'y affecter le principe d'une subvention de 3.113.431,94 euros au bénéfice de la Commune d'Ixelles. Dans ce contexte, une programmation avec diagnostic doit être établie, et introduite par la Commune d'Ixelles à la Région pour le 15 décembre 2020. Il s'agit de ce présent document. Ce programme « Politique de la Ville par le développement des quartiers » 2021-2025 constituera le 2^{ème} programme du genre dont profitera Ixelles, après le programme 2017-2020.

La « Politique de la Ville par le Développement des Quartiers » constitue un nouvel aspect de la politique de revitalisation urbaine bruxelloise. Cette politique a été fortement refondue par l'adoption le 6 octobre 2016 de la nouvelle ordonnance régionale sur la revitalisation urbaine. Celle-ci a, entre autres choses, modifié certaines modalités des contrats de quartiers, introduit les contrats de rénovation urbaine – pour pouvoir travailler sur des espaces aux limites inter-communales –, modifié à la marge la politique des immeubles isolés – devenue l'axe 1 de la politique de la ville –, re-dessiné le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) ex-EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation), et acté la régionalisation de la Politique Fédérale des Grandes Villes en créant la Politique de la Ville – avec en axe 1, « par l'aménagement du territoire », et en axe 2, « par le développement des quartiers ».

La mise en place de la Politique de la Ville par le Développement des Quartiers a constitué une nouveauté pour Ixelles, car en effet, si historiquement la politique fédérale des grandes villes concernait certaines communes de la Région de Bruxelles-Capitale, elles n'étaient que sept sur dix-neuf – Saint-Gilles, Molenbeek, Anderlecht, Forest, Bruxelles, Saint-Josse et Schaerbeek – à en profiter, et Ixelles en particulier n'en était pas. Avec la régionalisation de la compétence, sous le vocable « politique de la ville par le développement des quartiers », les communes bruxelloises bénéficiaires de cette politique sont plus nombreuses. Le budget régional ad hoc prévu, pour chaque période de programmation, sera en effet réparti entre les différentes communes concernées par la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU). C'est à ce titre qu'Ixelles est devenue éligible à ce nouveau subside « revitalisation urbaine » en 2017 avec l'adoption de la première ZRU, ce qui a été confirmé en 2020 avec l'actualisation de la ZRU.

La ZRU modifie sensiblement l'espace EDRLR ixellois historique, avec au final une balance plutôt positive pour la commune d'Ixelles. La ZRU rassemble aujourd'hui à Ixelles : la majorité des îlots du nord de la Commune au-dessus de l'hôpital d'Ixelles (l'espace EDRLR ixellois historique), sept îlots situés entre la rue Américaine et la chaussée de Waterloo (les

apports 2017 à la ZRU), et les deux secteurs statistiques situés entre le boulevard Général Jacques et le cimetière d'Ixelles (les apports 2020 à la ZRU).



La Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) au niveau d'Ixelles en 2020 (source : Brugis).

1.1_ DIAGNOSTIC GENERAL RELATIF AU TERRITOIRE D'IXELLES

1.1.1 histoire et archéologie

Les quartiers du Haut d'Ixelles se sont développés à partir de la fin du 14^{ème} siècle, au-delà de la seconde enceinte de Bruxelles – le tracé actuel des boulevards de la Petite Ceinture –, qui est construite à ce moment-là. Ce faubourg, qui relevait juridiquement de la compétence de la Ville de Bruxelles, s'étendait depuis leur croisement, le long des chaussées d'Ixelles et de Wavre, soit deux axes historiques majeurs du sud de Bruxelles.

La chaussée d'Ixelles reliait initialement Bruxelles à Ixelles-le-Châtelain, un village développé dès le 13^{ème} siècle aux bords des étangs d'Ixelles. Ce village approvisionnait Bruxelles en bois de chauffage, qui était issu de la Forêt de Soignes, et en bière, qui était produite par les nombreuses brasseries, qui utilisaient l'eau du Maelbeek. Cette chaussée d'Ixelles est prolongée en 1554 jusqu'au hameau de Vleurgat à Uccle. Cette nouvelle voie, qui devient rapidement la « chaussée de Vleurgat », est prolongée en 1662 jusqu'à Waterloo et, plus tard, jusqu'à Namur et Charleroi.

L'autre axe structurant de ces quartiers, la chaussée de Wavre, n'a mené dans un premier temps qu'à Etterbeek et Tervuren. Ce n'est que postérieurement que sera prolongée la chaussée de Wavre jusqu'à Wavre, pour devenir progressivement ainsi un axe essentiel de l'entrée par le sud dans Bruxelles.

Fin 17^{ème} siècle, la seconde enceinte de Bruxelles est modernisée, avec l'aménagement de demi-lunes, tenailles et autres bastions avancés, tout autant d'ouvrages d'art qui ont considérablement structuré les tracés viaires – l'orientation des rues épousera le tracé des bastions – et la topographie du Haut d'Ixelles – butte de la rue du Capitaine Crespel. Les chaussées sont pavées à cette époque. Courant 18^{ème} siècle, l'effort d'aménagement se poursuit : les chaussées de Wavre et d'Ixelles sont alors redressées et élargies.



La vallée du Maelbeek autour de laquelle Ixelles s'est développée (source : carte de Ferraris, 1777, Bibliothèque Royale de Belgique).

A la faveur de la croissance de la population bruxelloise et d'un développement économique soutenu, Ixelles devient un faubourg attractif : son cadre rural, avec champs et pâtures, devient progressivement plus urbain. Autour de la porte de Namur et de la place Fernand Cocq, un centre urbain, mixte et commercial dynamique, se met en place. Et à mesure qu'on descend du plateau vers la vallée du Maelbeek, le cadre bâti devient plus industriel, avec ateliers et petites fabriques. Sur le plateau, les halles du marché, place de la Tulipe, et les abattoirs – futur musée d'Ixelles – constituent quelques-uns des points d'attraction importants de ce dynamisme local fort. Et autour, une différenciation sociale forte se marque dans les habitations alors construites : un habitat ouvrier simple et dense au fur et à mesure qu'on descend dans la vallée, et un habitat d'autant plus bourgeois et aéré sur le plateau plus on s'approche de l'avenue Louise.

De part et d'autre du petit centre urbain du Haut d'Ixelles, de grandes opérations urbanistiques sont menées fin 19^{ème} siècle. Le tracé de l'avenue Louise et celui de la rue du Trône – Couronne sont de ceux-là. Assortie à ces gigantesques opérations de terrassement-

nivellement, la création de nouveaux quartiers dédiés à la grande bourgeoisie et à la noblesse – le quartier Léopold, le futur quartier européen, et, le quartier Louise – aux abords immédiats du Haut d'Ixelles augmente son attractivité tout en y instillant une pression foncière forte.

Prolongement de cette poussée urbanistique, le quartier du Châtelain se développe fin 19^{ème} siècle autour d'un habitat caractéristique de la grande bourgeoisie belge, dans un secteur de la périphérie bruxelloise adéquat pour cela en termes d'aménités : grands parcs, dont Bois de la Cambre, avenues majestueuses dédiées à la promenade, éloignement relatif des quartiers industriels, etc. Cette situation plutôt favorable s'est maintenue jusqu'à aujourd'hui bien que le développement en intérieurs d'îlot de l'une ou l'autre activité à caractère industriel ait modifié à la marge la donne, justifiant l'intégration de sept de ses îlots à la nouvelle ZRU.

La population ixelloise atteint son maximum au début des années 1960 avec près de 95.000 habitants.

Si le Haut d'Ixelles a vécu la période 1960-90 de manière variable, reste que l'ensemble de cette maille, à l'image du reste de la Première Couronne et du Pentagone, a subi aussi l'exode de ses classes moyennes, dans le contexte d'une place croissante dévolue à la voiture, d'une construction importante d'immeubles de bureaux, et de développements massifs d'infrastructures routières, autant de facteurs défavorables à la qualité de vie. Le déclin des petites industries et activités artisanales de la vallée du Maelbeek a contribué aux difficultés du quartier.

Depuis la décennie 1990, à la faveur d'une politique active de revitalisation urbaine, mais aussi d'un processus de gentrification générale des quartiers centraux dégradés de Bruxelles, et en particulier de ses quartiers anciennement bourgeois et positivement connotés – Saint-Gilles et Ixelles, par exemple, avec leurs identités culturelles et historiques auto-proclamées –, et de la recherche, par des travailleurs à hauts revenus du quartier Européen, de logements de qualité à proximité de leurs lieux de travail, le Haut d'Ixelles est devenu très attractif immobilièrement, mais de manière contrastée bien sûr : le plateau – Matongé, rue du Viaduc – reste plus plébiscité que le fond de vallée. Ce qui rend maintenant de plus en plus aiguës d'autres problématiques en lien avec la revitalisation urbaine dans ces quartiers : risque d'éviction des populations les plus fragilisées – socio-économiquement défavorisées, d'origines immigrées –, difficulté d'accès à un logement décent.

infos essentielles

- **réunion progressive de plusieurs villages aux portes de Bruxelles pour constituer fin 19^{ème} siècle un faubourg dynamique**
- **vallée du Maelbeek : un axe industriel historique important**

- **impact important de l'exode urbain dans le Haut d'Ixelles, dans les années 1960-70, en lien avec les impacts du développement des axes routiers et des activités administratives du quartier Européen**
- **population maximum à Ixelles atteinte dans les années 1960 = près de 95.000 habitants**
- **politique de revitalisation urbaine active dans le haut d'Ixelles depuis les années 1990.**

1.1.2. logement

état du logement public à Ixelles

Au 1^{er} janvier 2018, 49.470 logements étaient recensés à Ixelles. Ces logements sont davantage loués (72%) qu'occupés par leurs propriétaires-occupants, et ceci dans une plus forte proportion qu'en moyenne en Région Bruxelloise. Cela traduit la forte mobilité résidentielle qui a cours à Ixelles (institutions européennes, universités) et le prix élevé de l'immobilier dans beaucoup de quartiers. En 2018, Statbel estimait à Ixelles le loyer mensuel moyen d'un appartement 2 chambres à 869 euro contre 770 euro de moyenne en Région Bruxelloise, et le prix médian des ventes d'appartements à 274.000 euro contre 119.000 euro de moyenne en Région Bruxelloise.

	ixelles	RBC
superficie en ha (ibsa 1/01/2018)	641	16.140
nombre total logements (ibsa 1/01/2018)	49.470	562.996
% logements occupés par le propriétaire (SPF économie 2011)	28	38
nombre d'hab. par logement (perspective)	2	2
loyer moyen sur marché privé (SLRB _ observatoire des loyer _ 2018)	780	739
densité de logements _ logements/ha (perspective)	77	36
nombre logements (privés et publics) autorisés par an entre 2003 et 2018, inclus créés et supprimés (perspective)	320	

Le logement public versus le logement privé à Ixelles au 30/01/2020 (source : Commune).

Au niveau d'Ixelles, la gestion des logements à loyers encadrés existants est éclatée entre plusieurs opérateurs, dominés par BinHôme (la SISP liée aux communes d'Ixelles et d'Uccle) et la Commune.

	ixelles
nombre logements à loyers encadrés existants	2.402
SLRB _ binHôme	1.411
SLRB _ comensia	178
fonds du logement (fdl _ 1/01/2017)	63
Commune _ sociaux : 359 _ moyens : 106 _ (commune _ 1/10/2019)	465
CPAS	74
régie foncière régionale	10
AIS (30/09/2018)	201

Chiffres pour les logements à loyers encadrés (sociaux et assimilés sociaux) existants à Ixelles rassemblés au 30/01/2020 (source : Commune).

L'acquisitif social a été aussi développé dans une certaine mesure à Ixelles, en particulier à l'initiative du Fonds du Logement.

	ixelles
nombre logements publics vendus depuis 1991	769
Citydev (1/01/2019)	731
CLT (1/01/2019)	0

fonds du logement (20/11/2017)	38
--------------------------------	----

Chiffres pour l'acquisitif social dans le logement public à Ixelles rassemblés au 30/01/2020 (source : Commune).

Ce recensement des logements publics sur le territoire ixellois met Ixelles à un niveau plutôt bas au niveau du logement public dans les communes bruxelloises. La raison essentielle à ce bas niveau est historique ; le territoire communal d'Ixelles n'a pas vu l'implantation de cité sociale ou cité-jardin majeures, comme Watermael-Boitsfort ou Anderlecht.

nombre logements publics loués et vendus	3.171
% log. à loyers encadrés dans le parc de log. à Ixelles	4,86
% log. publics (loués et vendus) dans le parc de log. à Ixelles	6,41

Chiffres du logement public à Ixelles rassemblés au 30/01/2020 (source : Commune).

Consciente de la situation non optimale de l'offre en logements publics sur son territoire par rapport aux besoins, la Commune d'Ixelles tente d'initier ou d'accompagner l'initiation par d'autres opérateurs d'un maximum de nouveaux projets de logements publics sur son territoire pour les années à venir : 1.047 nouveaux logements projetés (au 30 janvier 2020).

	ixelles
nombre nouveaux logements publics projetés	1.047
SLRB _ binHôme _ waterloo (18), witsmans (64)	82
commune _ CQDM (27) et CQDA (30)	57
commune-binHôme _ pdv2 _ cygnes (8)	8
opérateurs log pub familiaux Usquare (BinHôme a priori)	170
divers opérateurs log pub étudiants Usquare	570

Chiffres pour les projets de nouveaux logements publics à Ixelles rassemblés au 30/01/2020 (source : Commune).

La Politique de la Ville par le Développement des quartiers permet le financement de projets de logements sociaux ou assimilés sociaux pour publics spécifiques (arrêté Politique de la Ville du 19 janvier 2017, art. 23, §4). Le programme peut en particulier subsidier les projets de logements architecturalement adaptés aux personnes âgées, personnes souffrant d'un handicap, personnes en situation d'urgence, étudiants.

Aujourd'hui, ces types de logements sont très peu nombreux à Ixelles. Pourtant, pour deux de ces publics spécifiques, la demande est particulièrement forte sur le territoire communal : les personnes âgées, étant donné le vieillissement important de la population ixelloise, et les étudiants, avec la présence à Ixelles des deux campus des deux universités bruxelloises, ULB et VUB.

Concernant le public seniors, le CPAS exploite deux maisons de repos, la Résidence Jean Van Aa (180 lits) et la Résidence Les Heures Douces (88 lits), ce qui doit néanmoins être distingué de la typologie PDV2, ces logements ne s'adressant pas un public autonome.

Malgré cette situation sous-optimale, le volontarisme public pourrait faire évoluer positivement la situation ad hoc dans les années à venir, PDV2 2017-2020 et la requalification des Casernes dans le cadre du projet Usquare déployant des actions concrètes pour les personnes âgées et les étudiants.

	ixelles
<u>logements spécifiques abordés dans le PDV</u> <u>(ARBC Art 23 §4)</u>	
personnes âgées	10 (projet Cygnes dans le cadre de PDV2 2017-2020, finalisé pour l'été 2022)
personnes souffrant d'un handicap	0
personnes en situation d'urgence	2 (projet Trône 97-101 finalisé début 2021)
étudiants	570 (projet Usquare)

Chiffres pour les logements spécifiques à Ixelles rassemblés au 31/07/2020 (source : Commune).

La situation du logement public à Ixelles et l'évolution qu'elle pourrait connaître dans les années à venir s'inscrivent dans le cadre d'ambitions politiques communales et régionales ad hoc exprimées fortes.

<p>utiliser tous les leviers et saisir toutes les opportunités permettant de créer des nouveaux logements publics, principalement sociaux, selon les meilleures normes environnementales et énergétiques, et en prévoyant suffisamment de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite</p>	<p>commune Ixelles _ accord majorité 2018-2024</p>
<p>dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à l'objectif de 15% et où les indices socio-économiques sont plus élevés que la moyenne régionale, les charges d'urbanisme seront obligatoirement consacrées à la création de logements sociaux ou à finalité sociale. Pour les projets impliquant au minimum 25% de logements publics, des procédures accélérées sur le plan urbanistique pourront être prévues. Par ailleurs, l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme prévoira un mécanisme de progressivité en cas de modification réglementaire visant à augmenter la densité prévue sur un terrain, ou, pour répondre aux objectifs de densification, sur la base de la localisation du projet.</p>	<p>GRBC _ accord majorité 2018-2024</p>
<p>la Région mettra en oeuvre un plan ambitieux de création de logements sociaux et de « socialisation » du parc locatif. <u>A terme, il conviendra de disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier.</u></p>	<p>GRBC _ accord majorité 2018-2024</p>

les dynamiques du logement à Ixelles

Ixelles est une commune qui se situe en partie en première couronne.

Les logements très anciens, soit ceux construits avant 1919, constituent plus de la moitié des logements ixellois, contre un tiers au niveau régional. Les logements construits entre la fin de la Première et de la Seconde Guerre mondiale y sont par contre proportionnellement moins nombreux, tout comme ceux construits après 1960. Ce qui est très significatif de ce qui compose principalement la structure urbanistique principale d'Ixelles, soit celle d'une commune bruxelloise historique, dont l'essentiel du territoire correspond à celui d'un faubourg dynamique de la fin du 19^{ème} siècle – du Haut d'Ixelles au boulevard Général Jacques, en passant par le Châtelain. Seul le sud de la Commune, du Solbosch à Boondael, s'est urbanisé pour l'essentiel dans le courant du 20^{ème} siècle, ce qui lui confère un caractère hybride entre immeubles à appartements aux gabarits importants et maisons quatre façades.

Une pression immobilière forte s'exerce depuis près de trente ans à Ixelles, peut-être encore plus intensément que dans d'autres communes bruxelloises. Prolongement naturel de la trame urbaine du centre-ville, jouissant d'une image très positive, un brin artiste, dans l'imaginaire collectif, territoire d'implantation de plusieurs pôles bruxellois au rayonnement métropolitain, dont Flagey, localisé aux abords immédiats du quartier Européen, bien desservi en transports publics, dont le train, Ixelles autant que Saint-Gilles attire beaucoup de candidats habitants, potentiels acquéreurs comme locataires. Et le boom démographique à l'œuvre en Région Bruxelloise amplifie encore cette pression.

Illustration de cette pression forte, les prix pratiqués dans le secteur immobilier dans la commune. Entre 2008 et 2015, par exemple, dans l'acquisitif, tant pour les maisons que pour les appartements à Ixelles, les prix ont continué à croître dans des proportions importantes. Ainsi, le prix des maisons a augmenté sur la période de 528 euros au m², soit près de 20%, quand pour les appartements, l'augmentation était de 876 euros au m², soit près de 25%. Ceci avec un paradoxe qu'on retrouve dans d'autres communes denses et attractives de la Région, celui d'un prix au m² nettement plus élevé en appartement qu'en maison (source : Immotheke.be, 2015).

structure de la propriété des logements

Au niveau de la typologie du bâti, le haut d'Ixelles présente principalement un habitat ancien, fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle, conçu souvent à la base soit comme unifamilial, soit comme maison de maître – maison type unifamiliale mais plus spacieuse et souvent à visée intergénérationnelle –, soit comme petit immeuble de rapport, par la suite transformé en appartements. Ces reconfigurations architecturales ont induit une densification, aussi « discrète » que réelle, avec une augmentation afférente du nombre de logements et de ménages à l'échelle des quartiers, mais pas nécessairement des habitants, étant donné les tendances à la nucléarisation des ménages – de plus en plus de personnes isolées – et à la décohabitation des ménages – de plus en plus de familles monoparentales.

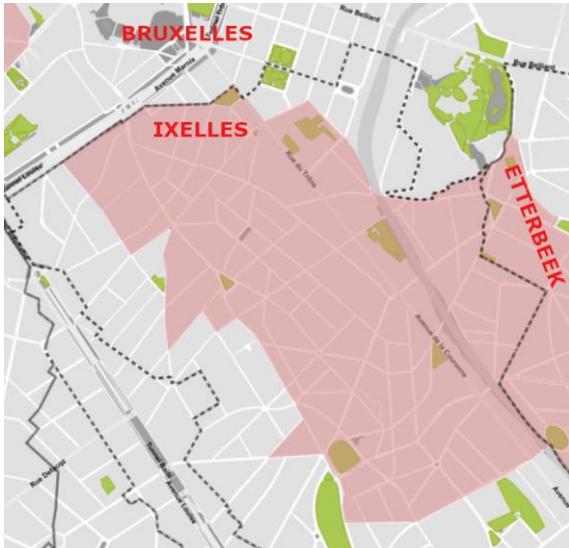
infos essentielles

- **un immobilier sous tension, avec des appartements et des maisons de plus en plus chers**
- **de réels effets d'éviction des populations habitantes liées au renchérissement des prix de l'immobilier**
- **un habitat relativement ancien, principalement fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle**
- **un nombre croissant de logements créés dans des maisons unifamiliales historiques**

- de nombreuses personnes isolées
- un parc immobilier dans le Haut d'Ixelles inadéquat par rapport à la demande : besoin de logements pour personnes isolées et besoin de logements pour familles
- la Commune est surtout habitée par des locataires : plus de 70% des logements occupés.

1.1.3. cadre de vie

Ixelles compte sur l'ensemble de son territoire, et en particulier au sein de sa partie de ZRU, un patrimoine civil varié et reconnu officiellement de grande qualité. Rappelons que l'urbanisation de l'essentiel de ces quartiers remonte à fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle, et qu'elle a été pour beaucoup le fait d'une bourgeoisie belge d'une rare opulence et à cette époque assez moderne en termes d'intérêts artistiques. Toutefois, ce patrimoine, souvent protégé, présente aujourd'hui des états de conservation variés.

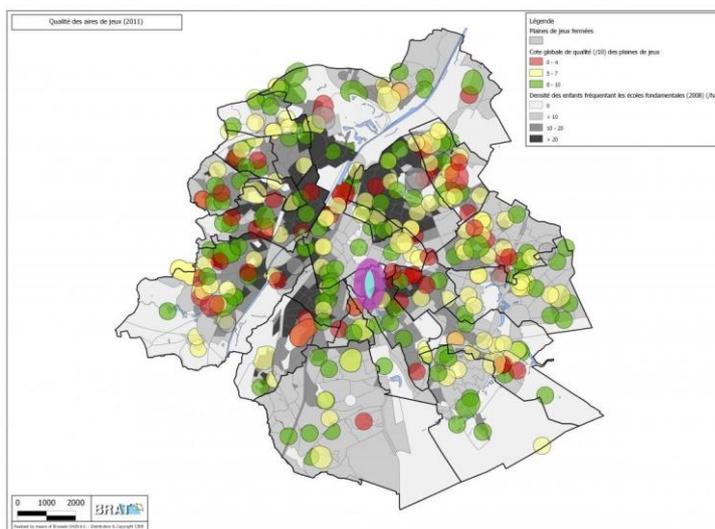


La ZRU historique ixelloise (en rose) est particulièrement peu fournie en espaces verts (en vert). Pour y avoir accès, les habitants sortent souvent du quartier pour se rendre au parc Léopold ou au parc Royal (Ville de Bruxelles).

Ce patrimoine civil prend place dans un tissu urbain dense où les espaces verts ou publics ont été réduits à la portion congrue. Les grands espaces verts sont extérieurs au territoire communal – parc Léopold, parc Royal –, inaccessibles – réservoir d'eau Vivaqua –, dédiés principalement à d'autres usages – campus de La Plaine, cimetière d'Ixelles. Et les espaces publics d'importance, hormis la place Flagey, sont souvent pour l'essentiel dédiés à la

voiture, en circulation ou en stationnement. Ce qui suscite une certaine frustration de la part des habitants, qui souvent ne disposent dans leurs logements ni de jardins ni d'espaces extérieurs. Cette frustration, c'est aussi celle des scolaires et des jeunes plus généralement, qui sont confrontés à un espace public lacunaire, alors qu'ils sont particulièrement nombreux dans le nord de la commune, par la sociologie du quartier et par les écoles en grand nombre installées dans le Haut d'Ixelles.

La situation au niveau de l'offre en plaines de jeux dans la ZRU ixelloise historique est à cet égard particulièrement criante.



Carte IBGE de la qualité des aires de jeux. La ZRU ixelloise historique (ellipse mauve remplie de bleu) constitue clairement un trou dans le maillage bruxelloise.

Des échanges avec le service communal en charge de la Prévention à Ixelles, et avec l'asbl Malinard en charge de la Maison de Jeunes située petite rue Malibran, ont mis à ce propos en évidence que la réalité de l'utilisation des infrastructures « jeunes » dans l'espace public était celle d'une utilisation quasi exclusive des garçons. Tant concernant les goals de foot, que les installations de « work out », ou même les bancs, ce qui est observé, ce sont des jeunes qui ne se mélangent pas au niveau des genres, les garçons occupant l'espace et les filles demeurant souvent invisibles. Ceci est particulièrement visible dans le nord de la commune, par exemple dans la plaine de Châtelailon-Plage.

Le cadre de vie, avec particulièrement les publics jeunes et les publics issus de l'immigration, souffrent aussi, dans le quartier, du relatif manque d'infrastructures publiques couvertes, appropriables, et accessibles au public 16-25 ans et à la diversité. Pourtant, le quartier concentre beaucoup d'écoles avec des élèves provenant de toute la Région Bruxelloise, et, la sociologie des quartiers est très cosmopolite. L'atmosphère propre au « tiers lieu » présente ces facultés d'appropriation par ces publics mais n'existe pas en l'état en occupation pérenne dans les quartiers ixellois.

infos essentielles

- **un patrimoine immobilier remarquable, comprenant de nombreux biens classés**
- **un espace public insuffisant pour rencontrer les besoins des habitants et usagers**
- **infrastructures « jeunes » en espace public (goals de foot, work out, bancs) principalement utilisées par les garçons, moins par les filles**
- **manque d'infrastructures publiques couvertes et accessibles au public 16-25 ans et à la diversité, dans un esprit « tiers-lieu » ; pourtant, le quartier concentre beaucoup d'écoles avec des élèves provenant de tout RBC, et, la sociologie des quartiers est très cosmopolite.**

1.1.4. population (source : IBSA, 2016)

Au 1^{er} janvier 2019, la commune d'Ixelles comptait officiellement 86.879 habitants contre 83.332 habitants en 2014, ce qui traduit une croissance réelle mais peu importante de sa population. Ixelles est une des communes importantes de la Région Bruxelloise puisqu'elle rassemble près de 7% de sa population. La densité de population y est élevée : 13.358 personnes au km², contre 7.282 au km² à l'échelle régionale.

Entre 2005 et 2015, la population à Ixelles a augmenté de 9%, un rythme important mais toutefois nettement inférieur à celui enregistré au niveau régional, soit 17%. Cela correspond à un taux de croissance annuel moyen de 0,9 % à Ixelles, contre 1,6 % en Région Bruxelloise au cours de cette période. Cette tendance s'est poursuivie : une croissance réelle, mais plus faible que dans d'autres communes bruxelloises.

La commune d'Ixelles abrite une proportion importante d'adultes d'âge actif : en 2015, 73% de la population a entre 18 et 64 ans, contre 64% à l'échelle de la Région. Tant la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus (11% de la population) que celle des jeunes de moins de 18 ans (16%) sont inférieures aux proportions correspondantes en Région Bruxelloise.

L'âge moyen à Ixelles est de 37,5 ans en 2015, ce qui est quasi identique à celui de la Région Bruxelloise. Par contre, la proportion importante d'adultes d'âge actif implique un ratio de dépendance largement inférieur à celui de la Région.

Les jeunes adultes (de 20 à 40 ans) sont, en proportion de la population, fortement représentés à Ixelles par rapport à la moyenne régionale, au contraire des moins de 20 ans en particulier mais également, des tranches d'âge plus avancées. La présence de

l'Université Libre de Bruxelles et de la Vrije Universiteit Brussel dans la commune pourrait être en partie liée à ce constat. La commune est également attractive pour les jeunes travailleurs, internationaux notamment, étant donné son offre socioculturelle et sa proximité géographique avec les institutions européennes. Les personnes de 25 à 29 ans plus spécifiquement sont tout particulièrement surreprésentées à Ixelles, suivies par celles âgées de 30 à 34 ans. Il est possible que la part de jeunes adultes en âge de suivre des études soit sous-estimée dans la commune, de nombreux étudiants n'étant pas domiciliés sur place.

Au 1^{er} janvier 2015, 40.365 personnes, soit 48% de la population ixelloise, avaient une nationalité étrangère – une proportion nettement supérieure à celle observée à l'échelle régionale, soit 34%. Ixelles est en effet l'une des communes bruxelloises qui enregistrent le plus grand pourcentage de personnes de nationalité étrangère. Ce qui fait qu'un Ixellois sur deux est de nationalité étrangère.

Parmi les Ixellois de nationalité étrangère, la grande majorité (63 %) sont ressortissants d'un pays de l'Europe des 15 (UE-15 sans la Belgique), 12 % des nouveaux États membres (UE-13), 5,5 % de l'Afrique Subsaharienne et 4,5 % d'Afrique du Nord. Les ressortissants de l'UE-15 sont – en proportion – nettement plus représentés parmi la population de nationalité étrangère à Ixelles qu'à l'échelle régionale, au contraire des ressortissants de l'UE et d'Afrique du Nord notamment. Ce qui fait qu'un Ixellois sur trois vient d'un pays de l'UE.

Parmi les personnes de nationalité étrangère, les Français (autour de 10.000) sont les plus représentés à Ixelles en 2015, suivis de loin par les Italiens (autour de 4.000), et puis par les Espagnols et les Portugais.

Le nombre de Français a augmenté de façon importante sur la période 2005-2015. Le nombre d'Italiens et d'Espagnols s'est accru également, mais dans une moindre mesure. Par ailleurs, une croissance significative du nombre de Polonais et de Roumains est enregistrée à Ixelles. L'augmentation notable de ces ressortissants en Région Bruxelloise est liée à l'adhésion à l'UE de la Pologne (en 2004) et de la Roumanie (en 2007), impliquant d'une part une régularisation de certaines personnes ainsi que de nouvelles arrivées suite à la liberté de circulation des travailleurs, et, d'autre part, aux opportunités d'emplois offertes par Bruxelles, capitale de l'UE.

Ces populations d'origines étrangères, Européennes et non-Européennes, sont plus ou moins bien intégrées à la population ixelloise historique. Ce qu'on peut vivement regretter, cette distance entre ces divers publics, qui partagent pourtant les mêmes quartiers, évoluant parfois vers la défiance et la conflictualité. Le niveau socio-économique variable de ces populations d'origines étrangères joue aussi un rôle dans cette cohabitation parfois délicate, la fracture sociale pouvant exaspérer les difficultés.

Au 1^{er} janvier 2015, Ixelles comptait 49.674 ménages privés, soit 2 399 ménages de plus qu'en 2005. En 2015, 62% des ménages sont composés d'une seule personne, 20% de

deux personnes et 18% de trois personnes et plus à Ixelles (contre respectivement 66%, 18% et 16% en 2005). La part de ménages d'une personne a donc diminué à Ixelles, mais reste toutefois tout particulièrement élevée comparativement au niveau régional. C'est en effet la commune bruxelloise où la part des ménages composés d'une seule personne est la plus élevée et où, de ce fait, la taille moyenne des ménages privés est la plus faible (1,69 contre 2,14 à l'échelle régionale).

Les personnes isolées sont donc, en proportion, nettement plus présentes à Ixelles, 62% des ménages, qu'à l'échelle de la Région, 47%, à l'inverse essentiellement des couples avec enfants (seulement 14% des ménages ixellois contre 24% à l'échelle régionale) et des familles monoparentales (8% à Ixelles contre 12% dans la Région). Il y a autant de femmes isolées que d'hommes isolés dans la commune. Par contre, 85% des parents isolés (famille monoparentale) sont des femmes (une proportion similaire à celle de la Région) ; cette situation de parent seul connue par beaucoup de femmes à Ixelles va d'ailleurs souvent de pair avec un bas niveau d'intégration à la société, des origines culturelles autres que Belges, et des difficultés socio-économiques réelles marquées par un éloignement structurel du marché du travail.

Notons en outre que les couples sont moins souvent mariés à Ixelles (où 66% des couples sont mariés) qu'à l'échelle de la Région (77%).

infos essentielles

- **une population en croissance : 83.332 habitants en 2014 à 86.879 habitants en 2019**
- **une population ixelloise, les jeunes en particulier, qui ne profite que partiellement du développement économique et social, constaté à proximité du quartier Européen**
- **de jeunes adultes – 20-40 ans – très fortement représentés dans la population, en lien avec les universités et les institutions européennes et associées**
- **beaucoup de femmes parents isolés, cumulant en outre des difficultés socio-économiques réelles**
- **des ixellois d'origines et de nationalités variées, dont les évolutions personnelles interrogent parfois la cohésion sociale : phénomène migratoire historique à Ixelles, institutions européennes.**

En 2013, 7.039 indépendants et 33.747 salariés travaillaient à Ixelles, quelle que soit leur commune de résidence, ce qui représente respectivement 9 % des indépendants et 6 % des salariés de la Région. Ixelles fait partie des cinq communes bruxelloises qui enregistrent le plus grand nombre d'emplois – indépendants et de salariés – sur son territoire. Ce qui ne signifie pas un emploi permettant à tous de profiter d'un niveau équivalent de rémunération, les inégalités même dans les revenus du travail y étant très importantes.

La proportion de postes occupés par des femmes est plus importante à Ixelles qu'à l'échelle régionale (55 % contre 50 % au niveau de la Région). En outre, la proportion de postes de fonctionnaires est légèrement inférieure à Ixelles en comparaison avec la situation régionale, à l'inverse de la proportion de postes tant d'employés que d'ouvriers.

Parmi les employés ainsi que – dans une moindre mesure – parmi les ouvriers qui travaillent à Ixelles, les femmes sont plus nombreuses (ce qui n'est pas le cas parmi les fonctionnaires).

Au niveau répartition des postes de travail par branche d'activité, le secteur de l'enseignement est surreprésenté et constitue l'un des secteurs les plus importants en termes de nombre de postes à Ixelles (17 % des postes contre 10 % à l'échelle régionale), notamment du fait de la présence de deux universités. Les autres secteurs les plus importants et légèrement surreprésentés par rapport à la situation régionale sont ceux des services aux entreprises (17 % des postes) et du commerce et transport (16 % des postes). Par ailleurs, le secteur de l'horeca est également très important à Ixelles (7,5 % des postes, contre 4,3 % à l'échelle régionale).

L'emploi laisse toutefois de côté de nombreuses personnes à Ixelles, et ceci de plus en plus, le nombre de bénéficiaires du Revenu d'Intégration Sociale s'y maintenant à un niveau assez élevé, 3-4%, augmenté après la crise financière de 2008.

Cette fracture sociale, elle est mesurée par l'indice de Gini significativement élevé à Ixelles.

L'indice de Gini est un indicateur synthétique permettant de rendre compte du niveau d'inégalité pour une variable et sur une population donnée. Il varie entre 0 (égalité parfaite) et 1 (inégalité extrême). Entre 0 et 1, l'inégalité est d'autant plus forte que l'indice de Gini est élevé.

Et ainsi, quand l'indice de Gini s'établissait à 0,478 à Ixelles en 2007, il était à 0,401 en moyenne de la Région Bruxelloise (chiffres : Statebel).

C'est dans les quartiers de l'ouest (à la limite de Forest), au centre en bordure des étangs d'Ixelles et au sud (à la limite de Watermael-Boitsfort) que réside la population la plus aisée, tandis que les quartiers du nord de la commune ainsi qu'une partie du quartier université abritent une population disposant en moyenne de plus bas revenus.

Au sud du cimetière d'Ixelles, de part et d'autre de la rue du Relais, un grand nombre de logements sociaux de la SISP binHôme, récemment rénovés pour partie, sont concentrés. Ce quartier urbanistiquement bien marqué et socio-économiquement défavorisé est fondu, dans l'analyse statistique du Monitoring des Quartiers, dans le quartier « Boondael », avec des quartiers très aisés : abords de l'avenue d'Italie, de l'avenue du Derby. Ce qui empêche de faire ressortir dans l'analyse urbaine Revitalisation Urbaine, les difficultés de ce quartier et la légitimité qu'il y aurait à y intervenir substantiellement, le Monitoring des Quartiers n'en faisant pas état.

infos essentielles

- **une des communes bruxelloises au plus grand nombre d'emplois près de 40.000 emplois**
- **augmentation du nombre de bénéficiaires du Revenu d'Intégration Sociale entre 2013 et 2018 : de 3,4 % à 3,9%**
- **Ixelles est l'une des communes bruxelloises où le degré d'inégalité de revenus, mesuré par l'indice de Gini, est le plus élevé**
- **besoins souvent exprimés par les jeunes Ixellois (états généraux de la jeunesse) : accéder à des « emplois étudiants » pour découvrir des métiers et gagner en expérience + disposer d'espaces de convivialité accessibles en journées et soirées**
- **le secteur de l'enseignement est surreprésenté en terme de nombre de postes : 17% des postes.**

infrastructure socio-économique (source : IBSA, 2016)

niveau social

Au-delà des représentations, la situation d'Ixelles en terme social n'est paradoxalement pas des plus positives. Ce qui se traduit en termes de niveau de chômage et de revenus par habitant. Cette situation sociale en demi-teinte, qui s'exprime dans les statistiques socio-économiques, est à mettre en lien avec : la situation contrastée des quartiers Ixellois avec une fracture socio-économique entre, par exemple, Chatelain et Etangs plus aisés d'une part, et, Matonge et Flagey Malibran plus fragiles d'autre part ; la présence des universités dont les étudiants ont à s'insérer sur le marché du travail.

	Ixelles		Région Bruxelloise	
	2011	2017	2011	2017
taux de chômage des hommes (15-64 ans) (%)	21,8	16,4	21,9	17,4
taux de chômage des femmes (15-64 ans) (%)	19,8	14,1	23,2	18,4
taux de chômage (15-64 ans) (%)	20,9	15,3	22,5	17,8
taux de chômage (15-24 ans) (%)	31	25,2	34,4	27,8

Le chômage à Ixelles (sources : IBSA, 2017).

Au niveau chômage, ce qui est manifeste à Ixelles, c'est la situation assez similaire entre Ixelles et la Région Bruxelloise, et la progressive amélioration des chiffres entre 2011 et 2017, à la suite de la crise financière des subprimes et avant la dégradation actuelle liée à la pandémie de Covid.

statistique fiscale des revenus	Ixelles		Région Bruxelloise	
	2012	2017	2012	2017
revenu total net imposable médian des déclarations (euros)	18.161	19.161	18.526	19.540
indice de	87	92	80	78

richesse (Belgique = 100)				
--	--	--	--	--

Les revenus des Ixellois (sources : IBSA, 2017).

Au niveau revenus, comme au niveau du chômage, c'est la grande similitude entre la situation ixelloise et la situation de la Région Bruxelloise. Et dans ce cadre, les Ixellois comme les habitants de la Région Bruxelloise sont plutôt moins aisés socio-économiquement que les Belges dans leur ensemble, leur indice de richesse se maintenant près de 10 points en dessous de l'indice belge.

territoire	taux de chômage en 2015 (%)	revenu imposable médian des déclarations (euros)
Région Bruxelloise	21,31	19.072
Matonge (monitoring des quartiers)	24,15	16.679
Flagey Malibran (monitoring des quartiers)	25,15	16.403

La situation socio-économique plus difficile de certains quartiers ixellois, ceux de la ZRU historique dans le nord de la commune (source : Monitoring des quartiers).

Un focus sur deux des quartiers (au sens du monitoring des quartiers) les plus importants de la ZRU ixelloise, Matonge et Flagey-Malibran, illustre en effet ces difficultés socio-économiques plus significatives de certaines parties du territoire ixellois. Le chômage y est 3% supérieur à la moyenne régionale et le revenu médian imposable y est 2.500 euro inférieur au revenu moyen régional.

niveau économique.

Les statistiques sur le nombre d'entreprises reprises ici portent d'une part sur les unités locales d'établissement (sièges d'exploitation des entreprises ayant au minimum un salarié déclaré à l'ONSS), et, d'autre part, sur les entreprises assujetties à la TVA (qui ne décomptent que les sièges sociaux d'entreprises).

Au 31 décembre 2013, Ixelles compte 2.917 unités locales d'établissement sur son territoire, soit 8 % du nombre total d'unités en Région Bruxelloise. C'est la deuxième commune bruxelloise la plus importante en termes de nombre d'unités d'établissement.

Les établissements de très petite taille (1 à 9 salariés) sont proportionnellement plus fréquents à Ixelles qu'à l'échelle régionale. Ce constat peut être en partie lié à la présence relativement importante de commerces de détail et du secteur de l'horeca dans la Commune.

Au 31 décembre 2014, 11.363 entreprises assujetties à la TVA ont leur siège social à Ixelles, soit 12 % de l'ensemble des entreprises assujetties à la TVA en Région bruxelloise - ce qui place la commune en deuxième position en termes de nombre de sièges sociaux dans la Région.

La dynamique de créations d'entreprises a été similaire à Ixelles et au niveau régional entre 2010 et 2014 : en moyenne, 12 entreprises par an ont été créées pour 100 entreprises, tant dans la commune qu'au niveau de la Région.

Il en va de même concernant les cessations : en moyenne, 8 cessations par an ont été enregistrées pour 100 entreprises, à Ixelles comme à l'échelle régionale.

En revanche, le nombre de faillites d'entreprises (qui ne représentent qu'une partie des cessations) a été, en proportion, moins élevé à Ixelles qu'à l'échelle régionale sur cette période (1,7 entreprises sur 100 à Ixelles contre 2,6 au niveau régional). Tant à Ixelles qu'à l'échelle régionale, les taux de faillite les plus élevés sur la période 2010-2014 concernent notamment les secteurs de l'horeca ainsi que du commerce et de la réparation. Les taux de faillite dans ces secteurs ont été toutefois moins élevés dans la commune qu'à l'échelle régionale.

infos essentielles

- **les entreprises présentes à Ixelles sont plutôt de petite taille, ceci en lien avec le grand nombre de commerces de la commune, en particulier dans le haut d'Ixelles.**

1.1.7. mobilité

Ixelles est une commune de première couronne traversée par plusieurs axes permettant d'accéder au Pentagone depuis le sud-est de la Région : la chaussée d'Ixelles, l'avenue de l'Hippodrome, l'avenue de la Couronne, le boulevard du Triomphe, la chaussée de Waterloo.

Le boulevard Général Jacques qui traverse la commune d'est en ouest est également un axe très fréquenté : il connecte l'E411 à l'avenue Louise, d'une part, et, il permet de coulisser autour de la première couronne, d'autre part – il constitue un tronçon de la Moyenne Ceinture.

Le territoire communal est bien desservi par les transports publics, notamment car les grands axes accueillent plusieurs lignes importantes de bus et de trams mais aussi car d'autres lignes – métros, bus ou trams – desservent directement ou indirectement la commune à certains endroits, en particulier dans le nord de la Commune.

La présence de plusieurs gares ferroviaires ou points d'arrêts gardés sur le territoire communal font du train un moyen de transport attractif.

Enfin, en termes de modes doux – piétons et vélos –, même si de grands efforts ont été accomplis ces dernières années, la circulabilité dans la commune demeure délicate. En effet, des ruptures urbaines très contraignantes continuent à segmenter son territoire : ligne ferroviaire 161, boulevard Général Jacques, avenue Louise, encaissement de la vallée du Maelbeek.

plan Good Move.

Le plan Good Move de 2019 – le nouveau plan régional de mobilité – est riche. Il semble pertinent dans le cadre des programmes subsidiés RU à Ixelles (en particulier PDV2) de s'en inspirer dans l'élaboration de nouveaux portefeuilles de projets qui ont un lien avec l'espace public. Dans ce contexte, certains projets d'Ixelles pourraient contribuer à la réalisation d'actions en lien avec les espaces publics préconisées par le plan good move, rassemblées dans la partie générale du document, sous-partie « plan d'action » :

- A.2 apaiser les quartiers

L'ambition est de créer de larges zones apaisées et soulagées du trafic de transit, où la sécurité, la qualité, l'usage et l'accessibilité de l'espace public sont privilégiés, d'abord au profit des modes actifs, ensuite du transport public, en collaboration avec les communes (voir action E.2 proposant l'outil des contrats locaux de mobilité).

mesures concrètes : réaliser, le cas échéant, des aménagements physiques de sécurisation (traversées, rues cyclables...) et des projets de réaménagement d'espaces publics apaisés mettant en valeur les centralités locales et les possibilités de séjour et d'occupation de l'espace public ;

- A.3 accompagner la mise en place de Living Labs pour se réappropriier l'espace public

L'ambition est de renforcer la participation et les initiatives citoyennes dans la réappropriation et la sécurisation des espaces publics et de tester des configurations innovantes en amont

du réaménagement de certains lieux. Ces réappropriations concernent en particulier les centralités de quartier, les abords d'école (rues scolaires) et les espaces temporairement inoccupés dans le cadre d'un chantier.

mesures concrètes : intégrer les dispositifs transitoires dans les processus de certains réaménagements plus pérennes ;

- B.1 sécuriser et assurer l'accessibilité des voiries et des espaces publics

L'ambition est de rendre l'espace public sécurisé (concept de security by design), accessible et confortable pour tout le monde. Il s'agit d'offrir des infrastructures conçues de sorte à réduire le plus possible les risques d'accidents ainsi que leur gravité (avec un focus sur les zones à concentration d'accidents (ZACA), points noirs identifiés sur le territoire régional). Il s'agit aussi de mener une politique proactive de création d'aménagements de qualité et accessible selon les exigences de l'*universal design* afin d'optimiser le recours à la marche et aux transports publics ;

- B.3 créer des magistrales piétonnes – projets phares d'une ville invitant à marcher plus

L'ambition est de créer un réseau d'itinéraires piétons continus reliant des pôles régionaux, notamment les gares et stations de métro et d'agrandir l'hypercentre au-delà du Pentagone. Les magistrales piétonnes permettent de se déplacer à pied sur des distances importantes et offrent des zones de repos.

infos essentielles

- **présence de nombreux axes routiers d'importance pour la région Bruxelloise, dont l'avenue Louise et l'axe Trône Couronne**
- **bonnes dessertes en transports en commun dans l'ensemble de la Commune, en particulier dans le haut d'Ixelles, avec trains, métro, trams et bus**
- **ruptures urbaines importantes – axes routiers, voie ferrée, vallée de Maelbeek – altérant la circulabilité mode doux sur le territoire**
- **pertinence à développer des projets s'inscrivant tant dans l'esprit PDV2 que dans l'esprit Good Move.**

1.1.8. *environnement et santé (source : IBSA, 2016)*

Ixelles se caractérise par un cadre de vie attractif malgré sa densité bâtie élevée, en particulier dans le nord. Cette attractivité, au niveau environnemental, a tant à voir avec sa topographie remarquable qu'avec sa verdurisation assez importante. Toutefois, la mobilité

impacte sensiblement son cadre de vie, à commencer par les ruptures urbaines importantes créées par les principales voiries traversant son territoire et le chemin de fer. En outre, si le sud d'Ixelles présente une verdurisation et une proximité avec de grands espaces verts élevés, il en est tout autrement dans le nord, où le déficit ad hoc est fort.



tout le haut d'Ixelles est classé en zone de verdoisement prioritaire au PRDD, carte des maillages vert et bleu (source : Perspective)

L'espérance de vie de 2012 à Ixelles est de 83,9 ans pour les femmes et de 78,8 ans pour les hommes (contre respectivement 82,9 ans et 78,2 ans au niveau de la Région bruxelloise). Sur toute la période 2002-2012, l'espérance de vie est plus élevée dans la commune qu'à l'échelle régionale. Elle a augmenté de façon plus importante chez les hommes que chez les femmes, aussi bien à Ixelles qu'en Région Bruxelloise. La différence d'espérance de vie par rapport à la Région est liée à un taux de mortalité plus bas dans la commune par rapport à la Région, tant parmi les personnes âgées que parmi les personnes de moins de 75 ans.

À Ixelles, le taux de mortalité prématurée (avant 75 ans) est de 294 pour 100.000 hommes et de 179 pour 100.000 femmes. Après standardisation pour l'âge, ces taux sont significativement plus bas que ceux de la Région bruxelloise, tant pour les hommes que pour les femmes. En comparaison avec la situation régionale, la mortalité prématurée liée aux tumeurs est moins importante à Ixelles pour les deux sexes.

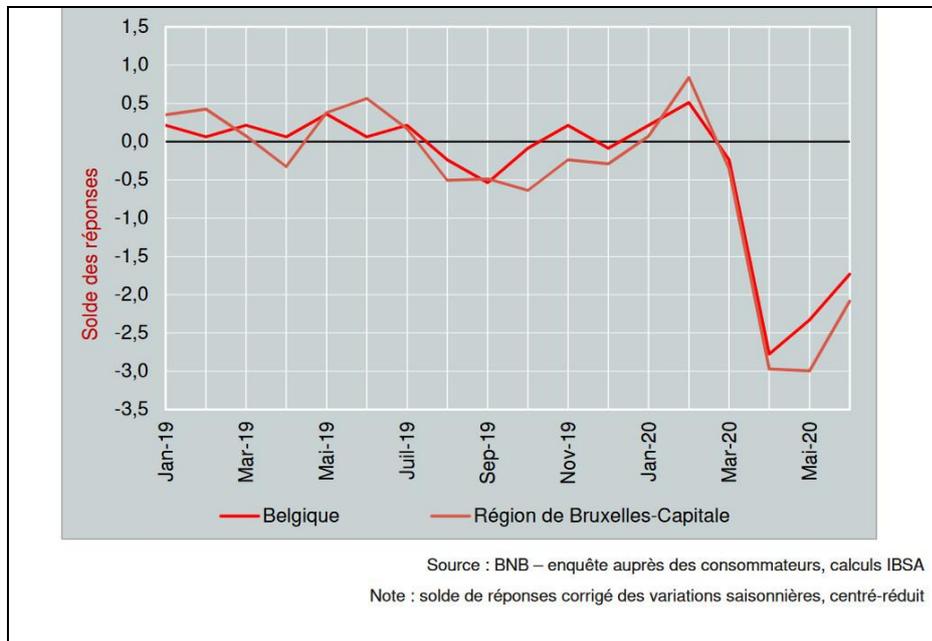
Les cancers du poumon, du côlon, du sein (chez la femme) et de la prostate (chez l'homme) sont les principaux cancers en Région bruxelloise. À Ixelles, au cours de la période 2009-2012, l'incidence standardisée du cancer de la prostate chez les hommes est significativement plus élevée qu'au niveau de la Région. L'incidence des autres principaux cancers n'est pas significativement différente de celle de la Région.

Il existe des recommandations internationales concernant le dépistage systématique organisé pour le cancer du côlon et, chez la femme, le cancer du sein et du col de l'utérus.

À Ixelles, la couverture totale du dépistage du cancer du sein est similaire à celle de la Région (53%). La proportion de femmes ayant bénéficié d'une mammographie dans le cadre spécifique du programme organisé et gratuit (appelé « mammotest ») est un peu plus basse qu'au niveau régional. La couverture totale est inférieure à la recommandation européenne de 70% de participation.

impact de la crise sanitaire COVID-19 (données IBSA).

L'étude de l'évolution des opinions des consommateurs et des entreprises, menée par l'IBSA, révèle une forte dégradation au printemps 2020 de la situation de la précarité, à mettre en lien avec la crise sanitaire : ainsi, les prévisions exprimées par les acteurs sont près de deux fois pires que les prévisions au pire de la crise des subprimes (2007-2013). Même si les données de l'IBSA concernent l'ensemble de la Région Bruxelloise, et non spécifiquement Ixelles, on peut supposer que les conséquences très négatives relevées dans l'opinion des consommateurs et des entreprises par l'IBSA sont pertinentes pour Ixelles aussi.



Les conséquences très négatives de la crise sanitaire sur la situation socio-économique bruxelloise peuvent en l'état être appréhendées au travers des trois données suivantes :

- la confiance des consommateurs bruxellois a atteint son niveau le plus bas jamais enregistré, après une forte chute en avril ;
- en Région Bruxelloise, en avril 2020, 34% des répondants souffrent d'une perte de revenus en lien avec la crise, contre 33% à l'échelle nationale ;
- parmi ceux-ci, seuls 50 % disposent d'un coussin d'épargne leur permettant de faire face aux dépenses nécessaires pendant au moins 3 mois, contre 58 % à l'échelle du pays.

La situation à Ixelles est au vue des contacts établis avec divers services communaux, similaire à la situation bruxelloise.

infos essentielles

- **déficit important en espaces verts dans le haut d'Ixelles**
- **impact négatif des grands axes routiers**
- **tout le haut d'Ixelles classé en zone de verdoisement prioritaire au PRDD (carte des maillages vert et bleu)**
- **situation sanitaire similaire à la moyenne régionale, l'espérance de vie y étant toutefois notablement plus élevée**

- **impact socio-économique de la crise sanitaire COVID-19 probablement important à venir.**

1.1.9. climat social (source : données de la zone de police Bruxelles-Ixelles)

Ixelles, en tant que commune densément bâtie, fortement peuplée, riche en activités variées, et diverse dans sa population, présente un climat social, ni particulièrement conflictuel, ni particulièrement calme. Pourtant, les contrastes sont très forts à Ixelles, en particulier dans le nord, où se retrouvent à quelques rues de distance des activités socio-économiquement et culturellement aussi différentes, que les institutions européennes autour de la place Luxembourg, des boutiques de luxe autour de l'avenue de la Toison d'Or, des quartiers habités très chers autour des Etangs d'Ixelles, et des rues plus défavorisées comme autour de Matonge ou de la rue Gray.

Deux des rares espaces publics emblématiques adéquats du quartier européen, la place du Luxembourg et l'esplanade du Parlement Européen, se trouvant à Ixelles, la commune est souvent le lieu de manifestations revendicatives diverses sur la thématique européenne. Ce qui donne lieu à une attention particulière des forces de police, le quartier Européen étant particulièrement sensible étant donné ses occupants internationaux.

Autre lieu remarquable de la partie de Zone de Revitalisation Urbaine à Ixelles, Matonge a la forme d'un triangle délimité par la chaussée d'Ixelles, la chaussée de Wavre et la rue de la Paix, et s'étend aux rues perpendiculaires. Le point névralgique de ce quartier est la Galerie d'Ixelles, plus connue sous l'appellation Galerie Matonge.

Très typique, animé, et attractif, Matonge fait l'objet d'une surveillance, en termes de sécurité, au quotidien, en raison d'incivilités récurrentes observées : vente de stupéfiants, tapages, stationnement en double file, racolage de clients par les salons de coiffure. Ces nuisances sont gérées par les membres d'une cellule Matonge dédiée, au sein de la zone de police.

Dans ce contexte, les actions sont nombreuses tant dans la lutte contre le deal de rue que dans la traque des incivilités et infractions commises sur la voie publique, et dans le contrôle d'établissements.

La place Flagey, un des pôles d'attraction régionaux majeurs, accueille, entre autres choses, des activités culturelles nombreuses, un marché et des festivals. Avec la place Sainte-Croix et les rues avoisinantes, elle constitue un haut lieu de la vie nocturne régionale. Elle fait à ce titre l'objet d'une attention particulière des services de police.

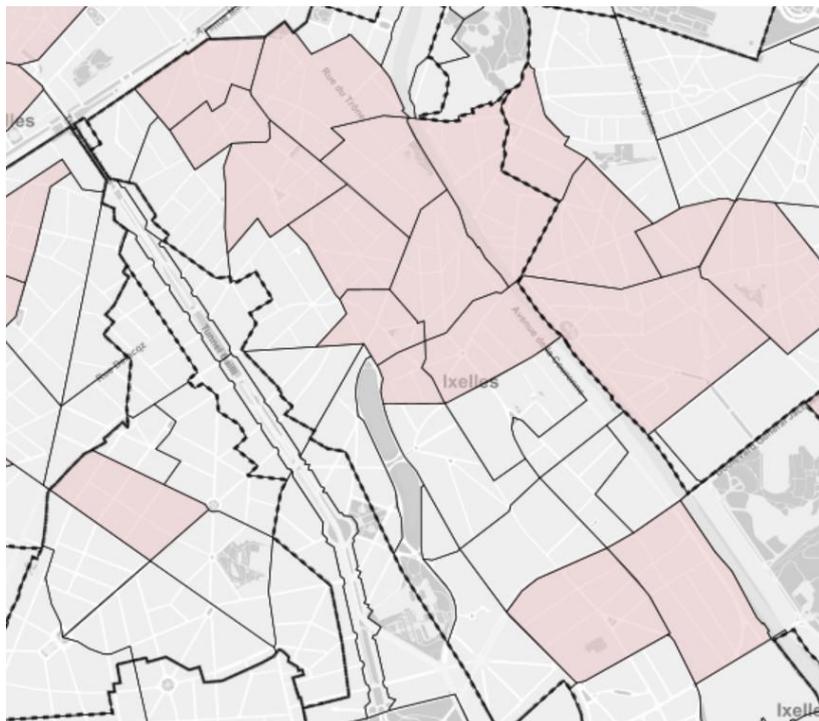
infos essentielles

- **attention soutenue dans la sécurisation des lieux emblématiques du quartier Européen, le rayonnement international de ses occupants rendant le lieu particulièrement sensible**
- **haut de la commune en proie à diverses problématiques sécuritaires.**

1.2_ UN CENTRAGE PLUS DETAILLE SUR TOUS LES SECTEURS STATISTIQUES DE LA ZRU 2020 DE LA COMMUNE

1.2.1. la Zone de Revitalisation Urbaine ixelloise : une réalité contrastée mais aux besoins réels

La Zone de Revitalisation Urbaine ixelloise se développe (1) pour sa partie « historique » EDRLR, dans le haut d'Ixelles, au nord et un peu à l'est de la place Flagey, jusqu'à la Petite Ceinture, (2) pour son extension « Chatelain » ZRU 2016 au-dessus de la chaussée de Waterloo pour sept îlots dans Ixelles-Ouest, (3) et pour son extension « district universitaire » ZRU 2020, entre le boulevard Général Jacques, le chemin de fer, le cimetière d'Ixelles, et l'avenue Buyl.



La ZRU ixelloise 2020 et ses trois sous parties (en rose) : au nord, sa ZRU historique continue à la ZRU d'Etterbeek ; à l'ouest, son secteur statistique ZRU isolé dans le quartier Chatelain (apports ZRU 2016) ; au sud-ouest, ses deux secteurs statistiques du quartier des universités (apports ZRU 2020).

Des axes importants structurent fortement cet espace, avec : une Petite Ceinture qui trace une frontière physique réelle avec le Pentagone ; un axe Trône – Couronne qui réunit Haut d’Ixelles et quartier de l’hôpital d’Ixelles en s’affranchissant de la topographie, et dont le charroi automobile intense marque une rupture urbaine importante ; la ligne de chemin de fer 161, parallèle à l’axe Trône – Couronne, qui constitue aussi une vraie rupture urbaine, tantôt en viaduc, tantôt en canyon ; la vallée du Maelbeek, notablement encaissée, dont la rue Gray épouse le lit. Mais plus encore que les axes routiers, ce qui structure le plus le Haut d’Ixelles, c’est surtout sa topographie très marquée, le cours du Maelbeek enterré venant littéralement entailler le plateau en y créant des points de vue parfois dramatiques, par exemple au Pont Gray-Couronne.



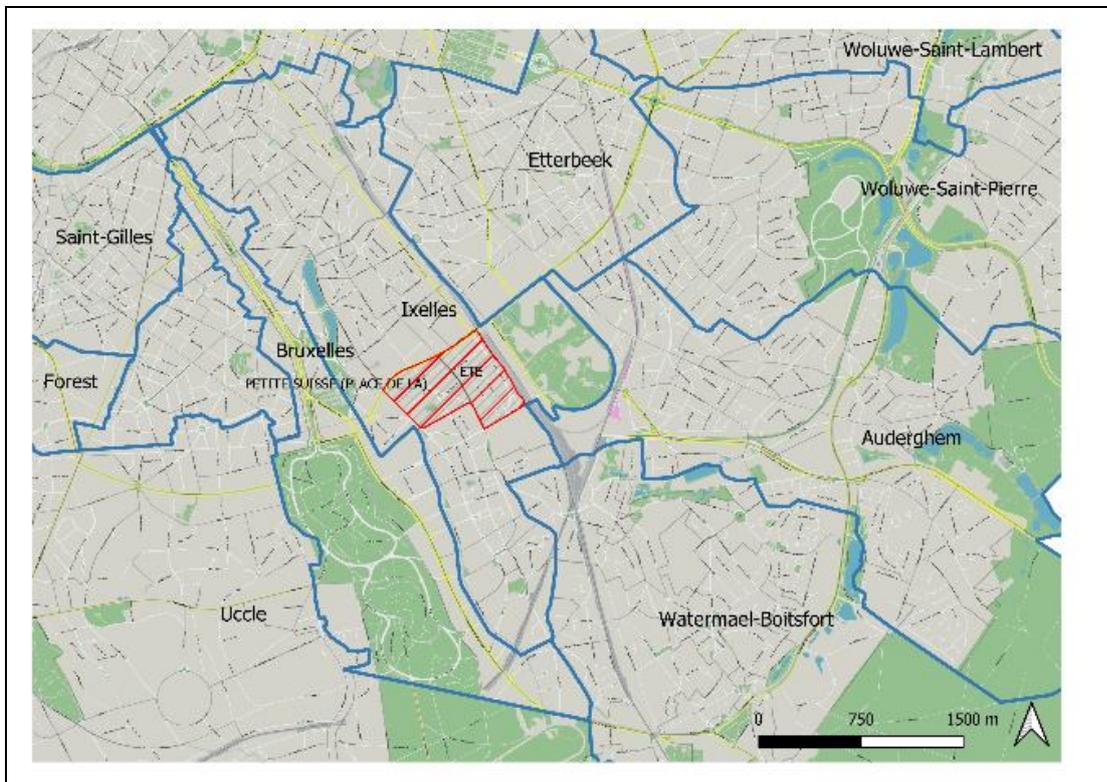
L'espace entre les deux ponts au niveau de la rue Gray dans la vallée du Maelbeek (source : CQ Maelbeek, dossier de base).

(2) extension « Chatelain » ZRU 2016 de la ZRU ixelloise.

La partie de ZRU d'Ixelles-Ouest (apports 2016) est d'une autre nature. Si territorialement, elle prolonge la ZRU saint-gilloise, son caractère socio-économique est très différent. Le tissu urbain y est historiquement bourgeois, avec nombre d'hôtels de maître aujourd'hui fréquemment subdivisés en appartements, et il est localisé dans un ensemble résidentiel et commercial socio-économiquement aisé, entre Louise, Bailly, Châtelain, Franz Merjay, et l'arrière de l'Hôtel de Ville de Saint-Gilles. Toutefois, on y trouve des éléments bâtis à potentiel de rénovation urbaine important, notamment des garages, des parkings, quelques ateliers, en intérieurs d'îlots, et un ensemble industriel automobile occupant tout un îlot, assez décalé par son ampleur, pour un quartier de ville aujourd'hui.

(3) extension « district universitaire » ZRU 2020 de la ZRU ixelloise.

La ZRU ixelloise a été augmentée au 1er janvier 2020 dans le sud de la Commune : de deux secteurs statistiques 21009A20 (Petite Suisse) et 21009A21 (Eté), soit le territoire inscrit entre le boulevard Général Jacques, l'avenue Buyl, l'avenue Brillat Savarin, la chaussée de Boondaël, l'avenue de la Couronne, l'avenue Fraiteur, et la ligne de chemin de fer L161. Ceci correspond à l'espace interstitiel entre trois pôles universitaires majeurs existants (Plaine, Solbosch) ou en développement (Casernes d'Ixelles).



Les deux secteurs statistiques rajoutés à la ZRU ixelloise au 1^{er} janvier 2020 (source : Commune).

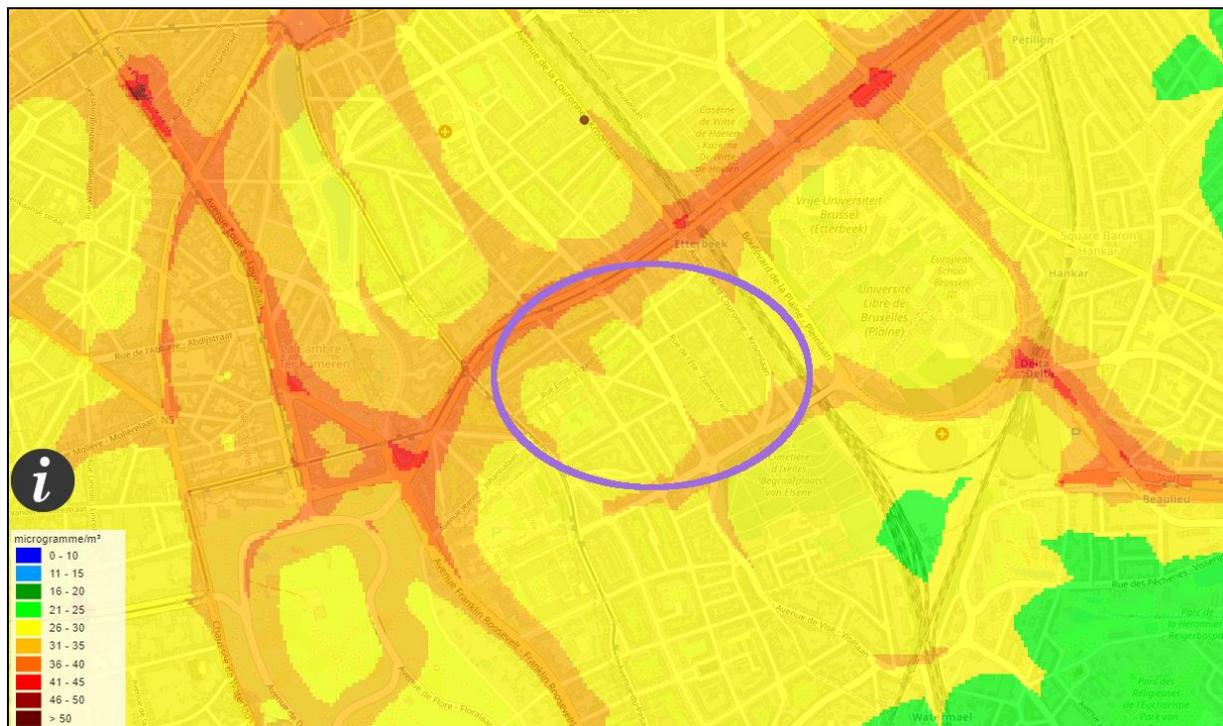
Dans le cadre d'une candidature remise au 30 mars 2020 pour un nouveau contrat de quartier pour ce périmètre dit « district universitaire », ont pu être mis en évidence les grands enjeux en termes de revitalisation urbaine sur lesquelles une action ad hoc pourrait être apporter des bénéfices :

- l'espace public : le manque et la défaillance (qualité faible et visibilité mauvaise) des espaces publics dans le quartier, les populations variées l'habitant ne partageant pas grand-chose au quotidien ;
- les lieux de rencontres : l'absence de lieux de rencontres véritables entre les publics universitaires (étudiants, administratifs, enseignants) et les publics du quartier (personnes âgées et familles) ;
- les espaces verts : la quasi-absence d'espaces verts et la visibilité mauvaise de l'espace vert existant (plaine de la Petite Suisse) ou de ce qui pourrait en assurer des fonctions (cimetière d'Ixelles) ;
- la mobilité active : la mauvaise circulabilité piétonne et cyclable (efficacité des relations, confort, convivialité, sécurité) au sein du quartier, en particulier pour cheminer entre ses pôles majeurs (Solbosch, Plaine, gare d'Etterbeek, casernes d'Ixelles) ; cette problématique est renforcée par l'aménagement très favorable à la voiture de l'espace public, et par la

morphologie urbaine du quartier dominée par quelques longs îlots rectangulaires (entre l'avenue de la Couronne, la rue de l'Automne, et la chaussée de Boondael), véritables barrières urbaines ;

- le logement accessible : la difficulté pour les publics précarisés et étudiants à trouver du logement accessible pour habiter dans le quartier (absence de logements sociaux dans le périmètre) ou pour pouvoir en profiter en habitant à proximité (enjeu des cheminements doux à créer entre quartier Volta et district universitaire) ;

- le trafic automobile (et son corolaire, la qualité de l'air) : le trafic automobile excessif, tant sur les voiries circonscrivant le périmètre (avenue Buyl, boulevard Général Jacques, avenue de la Couronne) que sur certaines le traversant (chaussée de Boondael, avenue de la Couronne) ; ce qui a des impacts négatifs sur la qualité de vie, sur l'ambiance, sur la sécurité, et sur la qualité de l'air ; les cartographies adéquates montrent ainsi clairement un quartier « district universitaire » cerné par une pollution de l'air substantielle se développant par le trafic automobile sur les grands axes aux abords ;



Pollution au NOx, un des principaux gaz polluants affectant la qualité de l'air, autour du « district universitaire » (en mauve). Les liens entre polluant et trafic automobile sont assez clairs : les boulevard Général Jacques et l'axe inter-campus ressortent (modélisation irCELine, 2017).

- l'enclavement de certains territoires proches : l'enclavement du quartier Volta, hors périmètre du projet de contrat de quartier « district universitaire » ; ce quartier concentre de

nombreux logements sociaux gérés par la SISF BinHôte ainsi que le stade communal d'Ixelles ; il se développe dans un cul-de-sac, à l'arrière du cimetière d'Ixelles et contre la zone ferroviaire en contre-bas Delta ;

- la vie culturelle : la faiblesse de l'offre culturelle dans le quartier : en effet, mis à part le petit théâtre de la Flute Enchantée, rue du Printemps 18, et un café accueillant parfois des concerts, le quartier, malgré son intensité urbaine, est exsangue de lieux dédiés à la culture ;

- l'animation urbaine : une animation urbaine dépendante du rythme des universités ; en particulier sur sa frange sud, les espaces les plus intensément animés du quartier, la dépendance de l'animation urbaine au déroulement des années académiques à l'université est forte ; conjuguée au planning d'étudiants rentrant souvent dans leurs familles les week-end, le « district universitaire » présente deux visages bien différents tout au long de l'année : très (trop ?) animé surtout aux abords du rond-point du cimetière d'Ixelles en semaine pendant l'année académique, le quartier est très (trop ?) calme, par ailleurs, loin du rond-point du cimetière d'Ixelles en permanence, et même à ses abords hors calendrier universitaire et en week-end ;

- l'articulation entre universités et ville à améliorer : dans l'objectif de faire profiter, tant la ville que les universités, de la présence des universités dans la ville – les campus existants du Solbosch et de la Plaine et à venir des Casernes entourent ce nouveau secteur de ZRU ixelloise.

infos essentielles

- **ZRU ixelloise : nord de la Commune au-dessus de l'hôpital d'Ixelles ; 7 îlots entre rue Américaine et ch. Waterloo ; 2 secteurs statistiques entre bd Général Jacques et cimetière d'Ixelles**
- **forte pression immobilière, liée au quartier Européen et au noyau commercial de la ch. d'Ixelles**
- **gentrification forte de la ZRU ixelloise, mais plus sur le plateau (haut d'Ixelles) que dans la vallée (rue Gray)**
- **impact important des infrastructures de transport : pénétrantes routières à trafic élevé, voie ferrée**
- **extension « Chatelain » ZRU 2016 à la ZRU ixelloise avec un caractère socio-économiquement plus favorisé que le reste de la ZRU ixelloise**
- **extension « district universitaire » ZRU 2020 à la ZRU ixelloise avec un riche potentiel Rénovation Urbaine.**

1.2.2. la pratique de la rénovation urbaine dans la ZRU ixelloise

la revitalisation urbaine dans le contexte ixellois.

La revitalisation urbaine régionale, en particulier au travers des contrats de quartier, développe son action sur le territoire communal d'Ixelles depuis 1994. Cette politique s'est fortement orientée à Ixelles, depuis les origines, sur la partie historiquement défavorisée de la commune, soit sa partie nord, entre Flagey et Petite Ceinture. Si une succession de six contrats de quartier, achevés ou encore en route, un programme Politique de la Ville « par le Développement des Quartiers », et d'autres dispositifs ad hoc y ont contribué à l'évolution très favorable d'un grand nombre de quartiers, un examen rapide de la commune démontre la pertinence de la poursuite aujourd'hui de cette action de rénovation urbaine : au travers des contrats de quartiers, au travers d'un éventuel contrat de rénovation urbaine dans l'avenir, au travers de la Politique de la Ville « par l'Aménagement du Territoire » (ex-politique immeubles isolés), et certainement, au travers de la Politique de la Ville « par le Développement des Quartiers ».

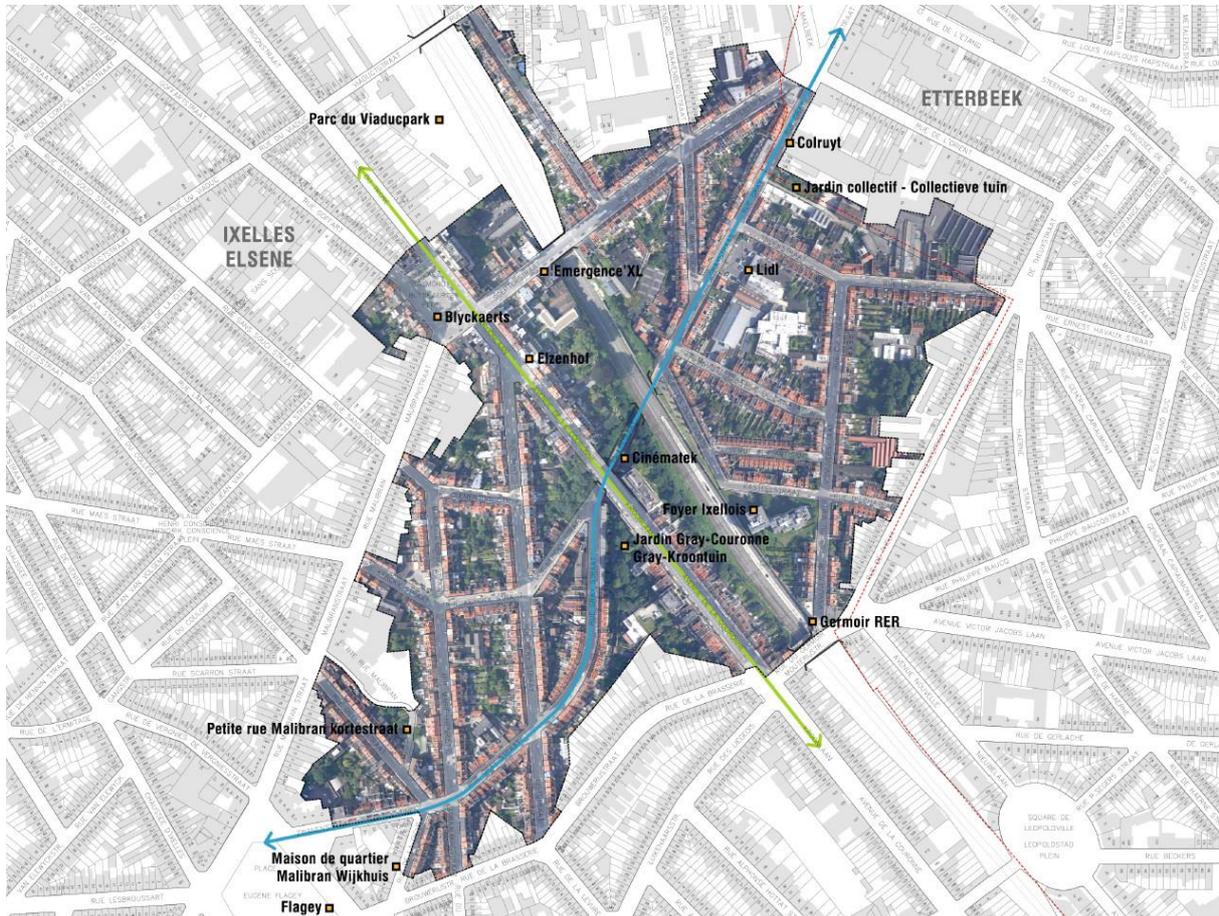
La zone de revitalisation urbaine cartographiée en 2017 et réactualisée en 2020 exprime bien cette situation. Fondée scientifiquement sur trois critères – le taux de chômage, le revenu médian, la densité – dans le cadre de l'élaboration de l'ordonnance Revitalisation Urbaine du 6 octobre 2016, l'augmentation en surface du périmètre de la ZRU à Ixelles par rapport à l'EDRLR en atteste : il reste du travail pour la rénovation urbaine à Ixelles. Le déficit d'espaces publics et les pénuries en logements publics et en équipements publics adéquats par rapport aux besoins, dans le haut d'Ixelles en particulier, sont des sujets que la poursuite de l'action publique *ad hoc* doit continuer à améliorer.

les objectifs poursuivis au niveau revitalisation urbaine à Ixelles.

En des termes urbanistiques purs et durs, le processus de saturation des ruptures urbaines initié par différents contrats de quartier dans le haut d'Ixelles mérite d'être poursuivi. L'axe Trône Couronne, la ligne de chemin de fer Bruxelles Namur, le décalage des structures bâties – parcellaire en damier du quartier européen face au parcellaire organique du haut d'Ixelles –, un enchaînement d'îlots de grande taille à front de la rue du Trône, en particulier, continuent à poser problème, non seulement pour le bon fonctionnement local d'Ixelles, mais aussi, à une échelle plus méta, pour le bon fonctionnement régional, dans l'articulation entre différents quartiers de différentes communes.

Urbanistiquement encore, la vallée du Maelbeek, avec son habitat et son tissu économique fort fragilisé par rapport au tissu urbain ixellois environnant, nécessite aussi la poursuite

d'actions fortes, entre autres pour en améliorer la qualité de vie, et en diminuer l'enclavement exacerbé par l'effet de vallée.



Périmètre du CQD Maelbeek, avec en bleu l'axe du Maelbeek recouvert en vallée, et en vert l'axe Trône-Couronne sur le plateau (source : CQ Maelbeek, dossier de base).

Les actions de revitalisation urbaine ixelloises se sont développées depuis 1994, de la vallée du Maelbeek, dont le fond épouse le cheminement de la rue Gray, aux deux coteaux, nord et sud, qui l'encadrent, et aux abords denses et contrastés du haut d'Ixelles, autour notamment de la rue du Trône, de Matonge et de la rue du Viaduc. Tout autant de quartiers qui cumulent des difficultés variées mais réelles, liées à la topographie, à la proximité de grandes infrastructures, à un bâti de petites industries et de logements défavorisés.

L'essentiel de ces réalisations, en rencontrant des besoins locaux, a participé à une amélioration globale dans le fonctionnement des quartiers à une échelle plus intercommunale, comme le renforcement d'un lien plus amène entre Etterbeek depuis la place Jourdan et Ixelles avec la place Flagey en suivant le fond de vallée, soit la rue Gray.

l'exode urbain, le mal bruxellois des années 1950-70 dont on panse encore les plaies.

L'histoire de la ville est par définition celle d'une éternelle rénovation. Ixelles n'y déroge pas, d'autant que l'essentiel de son urbanisation s'est complété dans les années 1920. Et Ixelles n'ayant pas connu de catastrophe urbanistique majeure depuis – destructions de guerre, cataclysmes divers –, ses quartiers ont longtemps mu par eux-mêmes, au gré de l'évolution des pratiques culturelles, des aspirations des gens, des rapports de force économique, etc.

Reste qu'à la faveur de l'exode urbain des classes moyennes des années 1950 aux années 1990, de la place croissante prise par la voiture dans l'espace public – en mouvement, en station –, du déclin des petites unités industrielles ixelloises, du développement administratif massif avec rupture d'échelle architecturale, par exemple dans le quartier Européen avec la construction de tours de bureaux et le maintien à côté d'hôtel de maîtres de max Rez+2, de l'artificialisation des intérieurs d'îlots, l'habitabilité des quartiers s'est passablement érodée. C'est ce contexte urbanistique compliqué commun au centre-ville et à la première couronne bruxelloise qui a justifié la mise sur pied d'une politique de revitalisation urbaine ad hoc avant même la création en 1989 de la Région Bruxelloise.

une action publique développée en six contrats de quartier complétés d'un programme PDV2

Ixelles, à l'image d'autres communes, a profité de cette politique essentielle qu'a constituée la revitalisation urbaine pour la Région Bruxelloise à sa création fin des années 1980. En particulier à travers la politique des contrats de quartier, de 1994 à 2020, la situation de nombreux quartiers et habitants d'Ixelles s'est améliorée de manière notable.

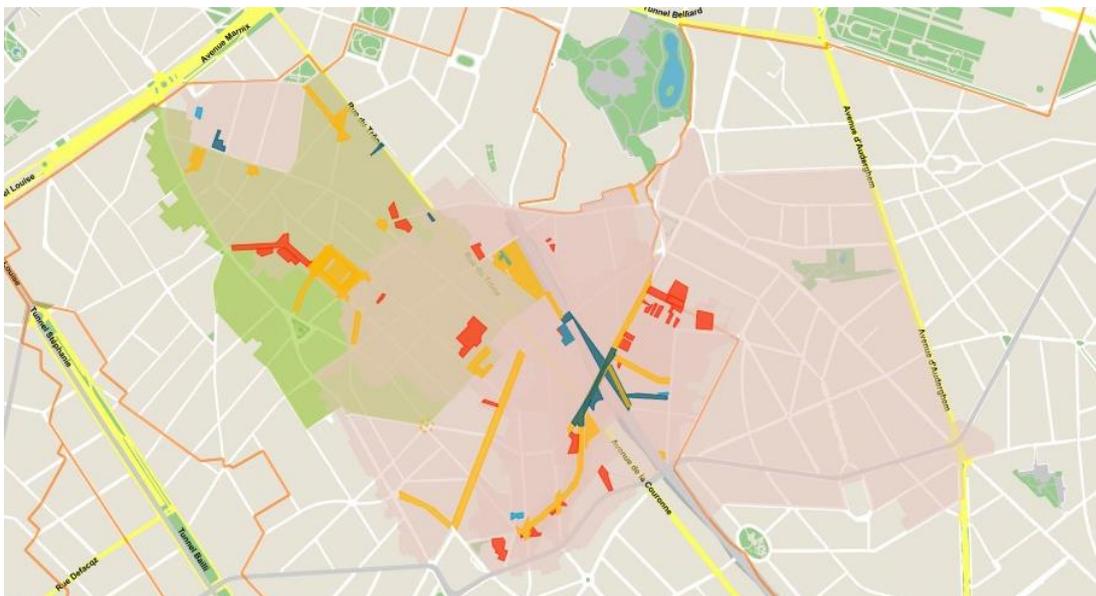
Au fil des différents contrats de quartier développés à Ixelles – Gray, Blyckaerts, Malibrant, Sceptre, Maelbeek, Athénée –, des préoccupations nouvelles ont émergé et des logiques d'intervention différentes ont été expérimentées.

Cet ensemble de contrats de quartiers a ainsi donné lieu à des opérations diverses basées par exemple sur :

- la réparation et la restauration du tissu urbain et l'amélioration du cadre de vie ;
- la multifonctionnalité pour intégrer une mixité de fonctions : logement, équipement, espace semi-public ;
- la recherche de qualité architecturale, au travers de la mise en place de comités d'avis de sélection de projets, permettant l'expérimentation de formes urbanistiques et architecturales innovantes, notamment dans le cadre de la reconfiguration d'îlots ;
- la mise en place d'opérations ambitieuses au niveau de l'efficacité énergétique, des exigences environnementales ;

- la mise en relation d'espaces verts et de friches dans une optique, entre autres, de maillage vert entre les quartiers, mais aussi de cheminements piétons plus efficaces.

Un topo rapide sur les différents programmes de rénovation urbaine réalisés permet d'éclairer l'état de la matière dans le Haut d'Ixelles – le secteur près de Châtelain, intégré à la ZRU en 2016, n'a jamais fait l'objet d'opérations estampillées politique de rénovation urbaine, et il va sans dire que les deux secteurs statistiques du sud du boulevard Général Jacques, intégrés à la ZRU en 2020, non plus.



Ensemble des projets des différents contrats de quartier dans le nord d'Ixelles (source : Brugis).

Le **contrat de quartier Gray**, concentré autour de la rue Gray, a consisté principalement, à partir de 1994, en une réhabilitation du bâti fortement dégradé en raison des grands problèmes d'inondation dans la rue, en la création de logements sociaux et d'un complexe d'ateliers d'artistes couplé à une salle polyvalente, ainsi qu'en des réaménagements d'espaces public (mobilier urbain, réfections des voiries, etc.), ceci pour un budget total de 7,5 millions d'euro.

Le **contrat de quartier Blyckaerts** s'est concentré, à partir de 2003, 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 s'est attaché à redynamiser le quartier, le rendre plus attractif et y développer un volet social privilégiant l'insertion socioprofessionnelle. De nombreux équipements d'intérêt collectif ont également vu le jour. Le budget total s'est élevé à 12,4 millions d'euro, dont 6,2 millions de la Région, 3,1 millions de Beliris et 2,8 millions de la Commune.

Le **contrat de quartier Malibran** s'est inscrit, à partir de 2006, entre la rue Malibran, la rue de Vergnies, la place Henri Conscience, la rue de la Brasserie et l'îlot Cygnes Digue. Ce périmètre comportait un bâti plutôt dévalorisé et une population jeune marquée par les difficultés socio-économiques. Le contrat de quartier 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'euro, dont 6,2 millions de la Région, 3,1 millions de Beliris et 1 million de la commune. A travers ce programme, une volonté claire 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, s'est manifestée.

Le **contrat de quartier Sceptre** correspond à l'intersection des précédents contrats, mais centré autour de la rue du Sceptre, et ceci à partir de 2009. Dans un périmètre hétérogène et fragmenté comportant, dans une partie de celui-ci, un certain nombre de logements sociaux, ce contrat de quartier 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 œuvre du schéma directeur pour le quartier européen. Ses objectifs de revitalisation urbaine ont été engagés sur des projets tels qu'Emergence XL, une salle de sports à dimension sociale, et différentes requalifications de biens communaux pour un budget général de 14,8 millions d'euro, dont 10,9 millions de la Région, 2,7 millions de Beliris et 1,2 millions de la Commune.

Le **contrat de quartier Maelbeek** se trouve actuellement en dernière année de mise-en-œuvre (jusqu'en novembre 2020). Son programme porte une attention particulière sur la vallée du Maelbeek, avec l'ambition d'en diminuer l'enclavement, d'une part, en créant des liens physiques supplémentaires entre plateau et vallée, et, d'autre part, en jalonnant de nouvelles activités polarisatrices, l'un ou l'autre lieu des coteaux et du fond de vallée, en particulier dans le tronçon de la rue Gray entre le pont de la Couronne et le pont du chemin de fer, dit l'Entre-Deux-Ponts.

Le **contrat de quartier Athénée** est en dernière année d'exécution en 2020. Si son format est classique en ce qu'il vise à travailler comme tout contrat de quartier sur les logements publics, l'espace public, le socio-économique, il présente une originalité non des moindres, en visant à créer un lien particulier avec la thématique des écoles, très présente dans le Haut d'Ixelles, en particulier en accompagnant la création d'une nouvelle école primaire et secondaire à Ixelles et le travail d'acupuncture urbaine sur un îlot et l'espace public aux abords que cela implique.

Le programme **Politique de la Ville par le Développement des Quartiers, 2017-2020**, se trouve encore en dernière année d'exécution jusqu'en avril 2021. Le programme modifié en mars 2019 a visé à exploiter des possibilités nouvelles de subsidiation de projets de revitalisation urbaine permise par la création de cette nouvelle politique. Cela s'est traduit en particulier par la création d'un home communautaire, la création d'un kindercafé avec un

espace semi-public contigu, l'installation d'un fablab, la mise en place d'une outilhèque, et des projets avec les jeunes petite rue Malibran.

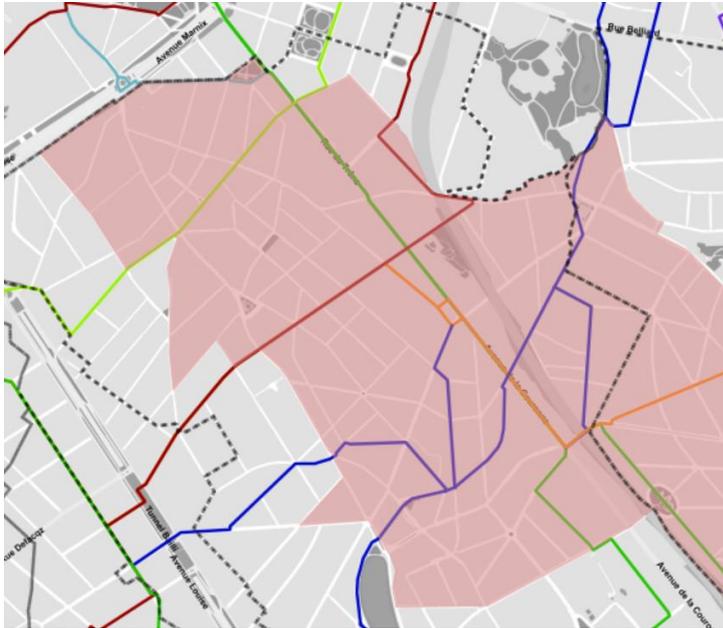
infos essentielles

- **diminution de l'habitabilité dans la future ZRU ixelloise à partir des années 1950**
- **politique de revitalisation urbaine active à partir des années 1990 à l'initiative conjuguée de la Région et de la Commune**
- **ambition fondamentale : atténuer les effets de rupture entre vallée du Maelbeek et les hauts quartiers ixellois environnants**
- **athénée : 6ème contrat de quartier actif à Ixelles, en année 4**
- **programme Politique de la Ville axe 2 2017-2020 en cours : création d'un home communautaire, création d'un kindercafé avec un espace semi-public contigu, installation d'un fablab, mise en place d'une outilhèque, projets avec les jeunes petite rue Malibran.**

1.2.3. *une situation de la mobilité qui s'améliore dans la ZRU ixelloise pour des complémentarités réelles avec les objectifs de la revitalisation urbaine actuelle (source : dossier Contrat Local de Mobilité Flagey Etangs).*

La ZRU ixelloise, en particulier pour sa partie historique entre la rue Borrens et la Petite Ceinture, présente des caractéristiques physiques – faibles distances, présence de commerces, d'écoles – qui en font un quartier où le potentiel d'usage de la marche est important.

Des itinéraires vélos régionaux et communaux traversent le périmètre. Ceux-ci rencontrent un succès croissant.



ZRU ixelloise historique (en rose) et itinéraires cyclables régionaux (source : Brugis).

Le périmètre est traversé par plusieurs lignes de bus, dont les lignes 71 et 95, parmi les plus importantes du réseau STIB, ainsi que par un réseau de rails de tram (tram 81).

trafic voiture.

Un trafic de destination existe en lien notamment avec les établissements scolaires de la zone.

La ZRU ixelloise historique était traversée par un important trafic de transit, notamment un trafic de liaison entre l'avenue Louise et l'axe Trône Couronne. Toutefois, la réalisation du projet Ixelles For People (réaménagement de la chaussée d'Ixelles en zone d'accès limité) et, en lien, la mise en zone 30 de toute la maille Louise, Petite Ceinture, Trône, Malibran, Lesbroussart a fortement apaisé la situation dans le haut de la ZRU ixelloise depuis 2018. Reste le sud de la ZRU ixelloise historique, soit la maille au sud de l'axe Lesbroussart Malibran, qui continue à être fortement impactée par ce trafic de transit. Une situation qui pourrait encore s'améliorer dans les années à venir, Bruxelles Mobilité ayant retenu un dossier de candidature de la Commune d'Ixelles pour un contrat local de mobilité, pour le périmètre Flagey Etang ; l'étude commencera à l'automne.

Du fait de ce trafic, le quartier souffre de congestion en heures de pointes. Des remontées de files sont constatées notamment place Flagey.

Ces remontées de files portent atteintes à la circulation des vélos et des transports en commun dans le secteur. Elles produisent des nuisances en termes de pollution de l'air, de

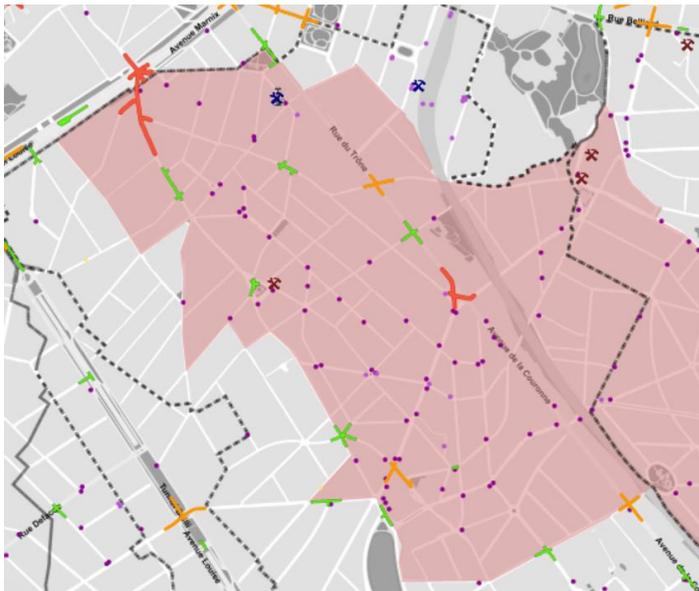
bruit et d'encombrement de l'espace public, à hauteur d'un nœud de transport public (Flagey).

En dehors des heures de pointe, la Commune réceptionne des plaintes relatives à la vitesse des véhicules. Le régime de vitesse est actuellement le 50 km/h en agglomération, alors qu'une mise en zone 30 serait plus que justifiée.

Le quartier est équipé de plusieurs stations de carsharing, de boxes à vélo, d'arceaux vélo, de stations Villo, de zones de livraisons, de places réservées pour personnes handicapées, etc.

sécurité routière.

Les abords d'école sont sécurisés par des dispositifs spécifiques et une zone 30.



Dans la ZRU ixelloise historique (en rose), des points noirs cyclables sont nettement identifiés aux abords du quartier (traits rouges, oranges et verts). Ceci est à mettre en lien avec l'importance de la mobilité vélo dans le quartier (localisation des arceaux vélo par des points mauves).

Plusieurs carrefours font cependant l'objet de plaintes récurrentes en matière de sécurité routière :

- la place Flagey au point de convergence entre la chaussée d'Ixelles et la chaussée de Vleurgat ;
- le carrefour entre la rue Jean Paquot et la rue Borrens ;
- le carrefour entre la chaussée de Boondael et la rue Borrens ;

- le carrefour entre la rue du Viaduc et la rue du Trône ;
- le carrefour entre la rue Malibran, la rue du Trône et la rue du Sceptre ;
- etc.

espace public.

En matière d'espace public, la présence d'un grand nombre de flux motorisés convergeant autour de la place Flagey génère une situation inconfortable (sentiment de confusion, bruit, pollution de l'air et pollution sonore). Pareillement, d'autres espaces publics en marge de la zone 30 du Haut d'Ixelles et du périmètre du Contrat de Quartier Athénée, par exemple la place Blyckaerts, ne présentent pas une situation qualitative.

Aux abords de la place Flagey, les traversées piétonnes et cyclistes sont difficiles et peu confortables. La même réalité est constatée au niveau des traversées de la rue du Trône et de l'avenue de la Couronne qui demeurent une vraie barrière urbaine.

Le carrefour formé par la chaussée d'Ixelles, la rue Lesbroussart et la chaussée de Vleurgat est particulièrement complexe, étant donné le croisement des flux automobiles avec ceux des trams et des bus.

L'emprise de la circulation motorisée porte atteinte aux autres fonctions présentes : déambulation commerciale, terrasses, promenade, détente, etc.

réseaux.

- piétons : le périmètre est parcouru par un réseau dense Confort / Plus ; en outre, la chaussée d'Ixelles a renforcé par son réaménagement son rôle essentiel dans les cheminements entre Petite Ceinture et Flagey ;
- vélos : la zone est traversée par plusieurs ICR et un ICC orientés nord-sud, ainsi qu'un ICC orienté est-ouest ; la Petite Ceinture continue en outre, aux abords nord de la ZRU ixelloise, de renforcer sa circulabilité vélo ;
- transports en commun : le quartier est desservi par plusieurs lignes de bus de la STIB (38, 60, 71, 59, 95, 34) et une ligne de tram (81).

1.2.4. occupation du sol

Les îlots concernés par la ZRU à Ixelles sont densément bâtis, souvent au-delà de 75% (source : programme de base, contrat de quartier Athénée, 2016). Ce caractère densément bâti est renforcé, dans les représentations des habitants et usagers, par le faible nombre d'espaces extérieurs des bâtiments. D'où une frustration renforcée souvent exprimée dans ces quartiers, de pénurie d'espaces publics. Parfois, ces îlots sont davantage aérés, souvent en raison de la présence d'une école ou d'un autre équipement collectif en leurs seins.

La typologie des étages montre nettement que la ZRU ixelloise concerne un quartier résidentiel. Sur la chaussée d'Ixelles, la chaussée de Wavre, la rue de la Paix, mais aussi la rue Malibran, les rez-de-chaussée sont souvent occupés par des rez commerçants ou des bars, cafés et restaurants. Et là où la densité commerciale est la plus intense – autour de la Porte de Namur, sur les chaussées d'Ixelles et de Wavre –, les étages sont souvent inhabités, utilisés comme espaces commerciaux ou de stockage, ou simplement laissés vides, les accès aux étages ayant été condamnés pour maximiser les mètres courants de vitrine en façade.

infos essentielles

- **des ilots densément bâtis dans la ZRU ixelloise**
- **des espaces publics et/ou verts en faible nombre dans la ZRU ixelloise**
- **un problème réel dans les logements vides au-dessus des commerces autour de la porte de Namur.**

Commune d'Ixelles
politique de la Ville 2021-2025
chapitre 2 : les conclusions du diagnostic



politique de la ville, « développement des quartiers », 2021-2025

chapitre 2 : les conclusions du diagnostic

commune d'Ixelles

06/10/2020

sommaire

1.1_ LES GRANDES TENDANCES DU DIAGNOSTIC, LES ENJEUX ET PRIORITES QUI S'EN DEGAGENT POUR LA ZONE ZRU DE LA COMMUNE.....	3
1.2_ LA CONFRONTATION DE CES ENJEUX PRINCIPAUX AVEC LES OBJECTIFS OPERATIONNELS REGLEMENTAIRES DE LA PDV AXE 2.....	5
1.3_ LES PRIORITES A METTRE EN ŒUVRE DEVRONT ETRE RELIEES AUX PROJETS PROPOSES PAR LA COMMUNE DANS LEUR PROJET DE PROGRAMME « PDV 2 2021-2025 »	Erreur ! Signet non défini.

1.1_ LES GRANDES TENDANCES DU DIAGNOSTIC, LES ENJEUX ET PRIORITES QUI S'EN DEGAGENT POUR LA ZONE ZRU DE LA COMMUNE

Du diagnostic (voir chapitre 1) du programme Politique de la Ville par le Développement des quartiers, 2021-2025, pour Ixelles, il se dégage clairement quelques grands enjeux d'intervention pour une action publique en termes de revitalisation urbaine à Ixelles pour la période 2021-2025. Ces grands enjeux sont perceptibles, pour la plupart, au niveau de l'ensemble du territoire communal, mais ils apparaissent plus saillants dans l'espace concerné pour Ixelles par la Zone de Revitalisation Urbaine, réactualisée en 2020.

Si les trois parties de la zone de revitalisation urbaine d'Ixelles peuvent justifier des actions dans le programme PDV2 à venir, l'analyse comparée de la situation des trois parties de la ZRU ixelloise, l'état des projets en cours ou planifiés au niveau revitalisation urbaine, et les opportunités foncières existantes aujourd'hui justifient une poursuite de la localisation des projets de PDV2 dans la ZRU ixelloise historique pour 2021-2025.

Par ailleurs, entre les enjeux de revitalisation urbaine apparus dans le diagnostic, des priorisations doivent être opérées. En effet, il n'y aurait aucun sens à diviser, en autant de petits budgets distincts qu'il y a d'enjeux dans le diagnostic, l'enveloppe de subside PDV2 2021-2025 réservé pour Ixelles, dans l'objectif d'agir dans le cadre de PDV2 sur tous les enjeux. L'efficacité de l'action en serait considérablement diminuée. En outre, il faut replacer PDV2 dans le cadre plus général de l'action de la revitalisation urbaine de toutes ces dernières années à Ixelles. De nombreuses opérations et actions ont porté, et pour certains portent encore, sur divers enjeux mis en évidence ici dans le diagnostic, dans le cadre d'autres programmes de revitalisation urbaine ou projets isolés. Ceci est particulièrement vrai concernant la question du logement public. Le précédent programme PDV2 prévoit par exemple la création d'un home communautaire pour seniors.

Le contexte étant décrit, il ressort du diagnostic les enjeux suivants :

- l'inclusion sociale, en particulier concernant les jeunes en décrochage scolaire, les femmes précarisées, les personnes issues de minorités culturelles, etc. ;
- la cohésion sociale dans les quartiers, pour favoriser le dialogue interculturel et la rencontre intergénérationnelle ;
- la qualité et la suffisance en espaces publics et verts ;
- l'accessibilité à des équipements publics à vocation sportive et culturelle ;
- la disponibilité de logements abordables, en lien avec la faiblesse du parc immobilier public de logements sociaux et assimilés sociaux.

Les opérations et les actions qui relèvent de ces enjeux devront être déterminées, dans le prolongement et la complémentarité des programmes Revitalisation Urbaine précédents d'Ixelles, et en particulier, de :

- Contrat de quartier Maelbeek : complémentarités à trouver en particulier avec le projet de l'Entre-Deux-Ponts qui impactera substantiellement l'espace public en développant un pôle mixte ateliers et horeca orienté sur la récupération ;
- Contrat de quartier Athénée : complémentarités à trouver en développant au travers de PDV2 2021-2025 une action publique forte dans les quartiers, quand le programme CQDA se concentre intensément sur un îlot – celui de l'athénée Rabelais ;
- Programme Politique de la Ville axe 2 2017-2020 : complémentarités à trouver dans PDV2 2021-2025 en prolongeant des activités de PDV2 2017-2020 et en ouvrant la programmation vers d'autres possibilités programmatiques permises par la réglementation que les logements publics pour publics spécifiques.

Dans ce contexte le choix est fait par Ixelles pour PDV2 2021-2025 de prioriser les enjeux issus du diagnostic (chapitre 1) autres que celui de la production de logements publics pour publics spécifiques.

1.2_ LA CONFRONTATION DE CES ENJEUX PRINCIPAUX AVEC LES OBJECTIFS OPERATIONNELS REGLEMENTAIRES DE LA PDV AXE 2

ENJEUX	arrêté Politique de la Ville, 19 janvier 2017, art. 23
<p>inclusion sociale (jeunes en décrochage, femmes précarisées, personnes d'origines étrangères non intégrées)</p>	<p>§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>2° actions ou opérations de financement et de subside d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.</p> <hr/> <p>§ 2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60 alinéa 1er 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>1° actions ou opérations de lutte contre la dualisation sociale et spatiale des quartiers notamment les actions et opérations permettant le maillage entre quartiers et le développement de projets collectifs citoyens.</p>
<p>cohésion sociale dans les quartiers</p>	<p>§ 2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60 alinéa 1er 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>1° actions ou opérations de lutte contre la dualisation sociale et spatiale des quartiers notamment les actions et</p>

	<p>opérations permettant le maillage entre quartiers et le développement de projets collectifs citoyens ;</p> <p>3° les actions ou opérations permettant l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble.</p> <hr/> <p>§ 3. Les actions ou opérations favorisant la lutte contre la précarité dans les quartiers, l'accueil et l'accompagnement des groupes cibles les plus fragilisés et l'insertion socio-professionnelle dans des filières porteuses d'emploi, particulièrement celles en lien avec l'aménagement du territoire et le logement, visées à l'article 60, alinéa 1er, 3° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>2° les actions ou opérations de financement et de subside d'infrastructures permettant de lutter contre la précarité ;</p>
<p>qualité et la suffisance en espaces publics et verts</p>	<p>§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>1° actions et opérations permettant de transformer l'espace public en vecteur de lien social et sociétal et d'échanges culturels et améliorant le cadre de vie notamment par l'activation, le réaménagement ou la création d'espaces verts, de parcs, d'intérieurs d'îlots ou d'espaces de jeux ou récréatifs, les aménagements favorisant la convivialité de l'espace public, la création de salons urbains et de parklets ou les opérations en lien avec un plan lumière;</p>
<p>accessibilité à des équipements publics à vocation sportive et</p>	<p>§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de</p>

culturelle	<p>quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>2° actions ou opérations de financement et de subsidiation d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.</p>
-------------------	--

1.3_ LES PRIORITES A METTRE EN ŒUVRE DEVRONT ETRE RELIEES AUX PROJETS PROPOSES PAR LA COMMUNE DANS LEUR PROJET DE PROGRAMME « PDV 2 2021-2025 »

arrêté Politique de la Ville, 19 janvier 2017, art. 23	PROJETS PROPOSES
<p>§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociétale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>1° actions et opérations permettant de transformer l'espace public en vecteur de lien social et sociétal et d'échanges culturels et améliorant le cadre de vie notamment par l'activation, le réaménagement ou la création d'espaces verts, de parcs, d'intérieurs d'îlots ou d'espaces de jeux ou récréatifs, les aménagements favorisant la convivialité de l'espace public, la création de salons urbains et de parklets ou les opérations en lien avec un plan lumière ;</p>	<p>1.1 _ aménagement du Centre urbain d'expression et de création (à titre secondaire)</p> <p>1.2 _ fonctionnement du Centre urbain d'expression et de création (à titre secondaire)</p> <p>2.1 _ végétalix (à titre secondaire)</p>
<p>§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociétale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>2° actions ou opérations de financement et de subsidiation d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par</p>	<p>1.1 _ aménagement du Centre urbain d'expression et de création (à titre prioritaire)</p> <p>1.2 _ fonctionnement du Centre urbain d'expression et de création (à titre secondaire)</p>

la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.	
<p>§ 2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60 alinéa 1er 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>1° actions ou opérations de lutte contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers notamment les actions et opérations permettant le maillage entre quartiers et le développement de projets collectifs citoyens.</p>	<p>2.1 _ végétalix (à titre prioritaire)</p> <p>2.2 _ matongray</p>
<p>§ 2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60, alinéa 1er, 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>3° les actions ou opérations permettant l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble.</p>	<p>2.3 _ animation Malinard</p> <p>2.4 _ aménagement d'un rez-de-chaussée en restaurant de cohésion et de mixité sociales (à titre prioritaire)</p> <p>2.5 _ fonctionnement du restaurant (à titre prioritaire)</p>
<p>§ 3. Les actions ou opérations favorisant la lutte contre la précarité dans les quartiers, l'accueil et l'accompagnement des groupes cibles les plus fragilisés et l'insertion socio-professionnelle dans des filières porteuses d'emploi, particulièrement celles en lien avec l'aménagement du territoire et le logement, visées à l'article 60, alinéa 1er, 3° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :</p> <p>2° les actions ou opérations de financement et de subvention d'infrastructures permettant de lutter contre la précarité ;</p>	<p>2.4 _ aménagement d'un rez-de-chaussée en restaurant de cohésion et de mixité sociales (à titre secondaire)</p> <p>2.5 _ fonctionnement du restaurant (à titre secondaire)</p>
<p>§ 5. Dans le cadre des actions de coordination et de communication visées à l'article 60, alinéa 1er, 6° de l'Ordonnance, le bénéficiaire désigne à tout le moins un chef de projet, en charge de la coordination et de la communication du programme de Politique de la Ville.</p>	<p>6.1 _ coordination communication</p>

