

THE EUROPEAN QUARTER OF BRUSSELS FROM A DISTRICT TO A NEIGHBOURHOOD

UCL - LOCI Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme + CITYTOOLS

Etabli pour : Fond Quartier Européen

Novembre 2015



UCL-LOCI Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme

Gérald Ledent (coordinateur) | Jean-Philippe De Visscher

gerald.ledent@uclouvain.be | jean-philippe.devisscher@uclouvain.be

Rue Henri Wafelaerts, 47-51

1060 Bruxelles

CITYTOOLS sprl

Nicolas Hemeleers | Antoine Crahay | Mathieu Berger

nicolas.hemeleers@citytools.be | antoine.crahay@citytools.be | mathieu.berger@citytools.be

47 rue du Houblon

1000 Bruxelles

PREAMBULE

Le Fonds Quartier Européen explore depuis plusieurs années la possibilité de créer plus de mixité fonctionnelle et sociale dans le quartier européen. Le but est d'en améliorer l'attractivité pour les populations résidentes et de passage, actuelles ainsi que pour celles qui seront amenées à fréquenter le quartier à l'avenir. Le souhait sur cette étude est de travailler plus spécifiquement sur la problématique du logement, en posant plusieurs questions:

- Quel est le profil des habitants et usagers actuels du quartier ? Quels sont les desideratas des habitants actuels et futurs du quartier ?
- Quelles sont les opportunités et contraintes spatiales à prendre en considération ?
- Quelles stratégies urbanistiques et quelles propositions architecturales sont envisageables dans le quartier ?

Pour ce faire il a été proposé de travailler en trois volets :

Volet 1 : paramètres sociaux

Volet 2 : paramètres spatiaux

Volet 3 : scénarios

FOR EXPATS

EXPAT
SUPPORT

RELOCATION

BUSIN
CEN

www.doit4me.be

VOLET 1 : PARAMÈTRES SOCIAUX

NESS
INTER

TABLE DES MATIERES

1- INTRODUCTION

2- QUE DISENT LES STATISTIQUES

2.1- Qui habite le Quartier Européen? Profils d'habitants

2.1.1- Nombre d'habitants

2.1.2- Types d'habitants

2.2- L'offre en logements du Quartier Européen

2.3- Eléments de qualité de vie dans le quartier européen

3- QUE DISENT LES HABITANTS ET USAGERS?

3.1- Un quartier peu attachant et hospitalier

3.2- Un quartier tantôt déserté, tantôt bondé

3.3- Un quartier monofonctionnel, une architecture médiocre

3.4- Des logements chers et inadéquats

3.5- Un trafic automobile difficile à vivre

3.6- Une offre commerciale limitée, qui ne permet pas de couvrir les besoins de la vie quotidienne

3.7- Une population de fonctionnaires européens mal perçue par une part importante des habitants/usagers non liés aux institutions

3.8- Un « ghetto d'eurocrates » ?

3.9- Conclusions

4- SCÉNARIOS

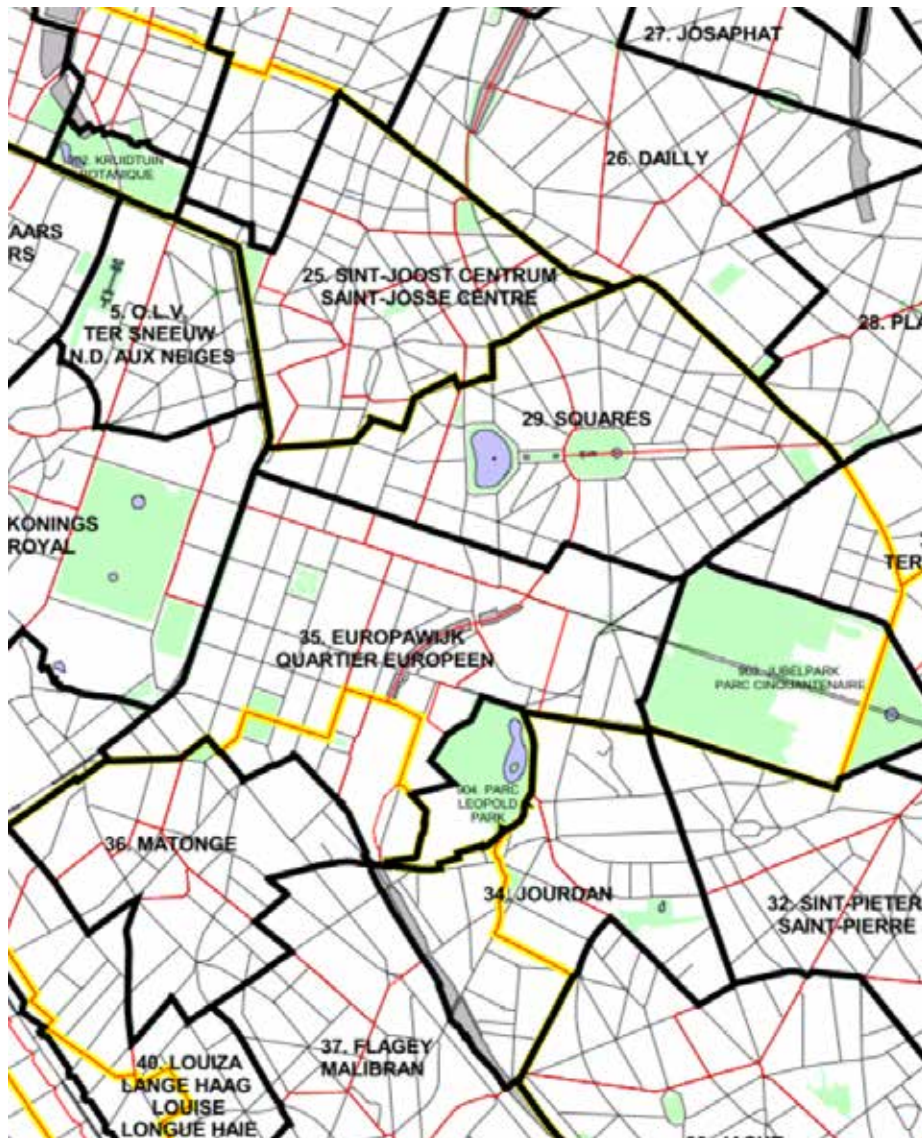
1. INTRODUCTION

Le travail du premier volet doit permettre d'identifier les profils d'habitants et d'utilisateurs actuels et de saisir la situation et les enjeux du quartier à partir de leurs perspectives.

Pour réaliser cette analyse, l'équipe de projet est partie d'une analyse statistique « objective » du quartier. Elle a ensuite utilisé une série d'outils amenant une image plus « subjective » du quartier : rencontres bilatérales, focus groups avec différents groupes d'acteurs, et également une large enquête en ligne. De cette façon, en partant d'une connaissance « statistique » du quartier, les outils mis en place permettent de donner une dimension supplémentaire à la compréhension des simples chiffres. Cette méthodologie est par ailleurs souple à mettre en place, et rapide. Et permet d'avoir rapidement une compréhension assez fine de l'état d'esprit d'un quartier.

De ces sources d'informations émerge une série de constats, permettant d'esquisser des scénarios d'évolution possible du quartier européen. Ces esquisses de scénarios seront ensuite confrontées à la réalité spatiale du quartier au travers du deuxième volet : paramètres spatiaux.

2. QUE DISENT LES STATISTIQUES?



PERIMETRE D'ETUDE
Sources : Monitoring des
Quartiers
Auteur : IBSA

L'objectif de ce chapitre est d'approcher un profil « objectif » de l'habitant et de l'utilisateur du quartier européen. Et plus généralement de dresser une photographie du logement et du cadre de vie dans le quartier, sur base de toute une série de données statistiques. Celles-ci peuvent être en grande partie tirées du monitoring des quartiers, qui centralise un très grand nombre d'indicateurs.

La disponibilité des indicateurs et leur mise à jour dans le temps est toutefois assez peu régulière. Une partie d'entre eux est construit sur base du recensement de 2001, d'autres sur base d'enquêtes spécifiques datant de 2006 et dans le meilleur des cas, une actualisation annuelle. L'approche statistique du quartier ne permet donc pas toujours une perception fine ou en temps réel mais bien un regard général sur des temps longs.

Cette analyse est déclinée géographiquement sur base des «quartiers» définis dans le cadre du Monitoring des Quartiers de l'IBSA. Il s'agit d'un regroupement de secteurs statistiques dont le périmètre est repris sur la carte ci-dessus. Les quartiers analysés dans le cadre de cette étude sont les 35 Quartier Européen, 29 Squares, 25 Saint Josse Centre, 34 Jourdan, 36 Matonge.

Pour mener à bien notre analyse, nous avons constitué une matrice d'une soixantaine d'indicateurs qui ont été sélectionnés et regroupés en trois ensembles, utiles pour éclairer le contenu de l'étude :

- Profils d'habitants
- L'offre de logements
- Le cadre de vie

La matrice est jointe en annexe de la présente étude et les principaux résultats sont repris sous forme synthétique dans les pages qui suivent.

2.1 Qui habite le Quartier Européen? Profils d'habitants

Nous reprenons ici plusieurs statistiques concernant la population du quartier européen, pour comprendre qui y habite.

2.1.1. Nombre d'habitants

Les deux premiers tableaux reprennent les chiffres liés au volume de population: nombre et densité.

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Population totale (Nombre d'habitants)	-2012-	1138854	2076	18831	12681	8878	8561
Surface du quartier (km ²)	-2006-		0,95	0,61	0,79	0,54	0,48
Densité de population (hab/km ²)	-2012-	7057,00	2180,12	30952,19	16012,17	16438,61	17906,67
Evolution du nombre d'habitants							
Territoire	Population totale (nombre d'habitants). 1981.		Population totale (nombre d'habitants). 1991.		Population totale (nombre d'habitants). 2001.		Population totale (nombre d'habitants). 2012.
QE	3434		2206		1598		2076

Ce premier tableau confirme la faible densité de population du quartier européen, en comparaison avec la densité moyenne de la Région et plus encore au regard des quartiers de première couronne. La densité de population du quartier de Saint Josse Centre est presque 15 fois plus importante.

Une tendance est par contre intéressante pour le quartier : l'évolution de la population montre une décroissance entre 1981 et 2001 (avec un record bas de 1598 habitants en 2001) et puis la population repart à la hausse.

La population est également plus masculine dans le quartier européen, alors que les femmes sont plus nombreuses à l'échelle régionale.

CONSTATS SYNTHÉTIQUES :

- IL Y A AUJOURD'HUI ENVIRON 2000 HABITANTS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN
- UNE DENSITÉ D'HABITANTS TRÈS FAIBLE PAR RAPPORT À D'AUTRES QUARTIERS BRUXELLOIS DE PREMIÈRE COURONNE
- UNE POPULATION QUI AUGMENTE DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNÉES
- 2000 HABITANTS >< 3,6MILLIONS DE M2 DE BUREAUX SOIT POTENTIELLEMENT 100.000 EMPLOIS (RATIO : 1EMPLOI/35M2).

1.1.2. Types d'habitants

Les tableaux suivants précisent les traits caractéristiques des habitants du quartier.

Structure des âges :							
Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Part des moins de 3 ans dans la population totale (%)	-2012-	4,73	3,18	5,72	3,97	4,2	3,5
Part des 3-5 ans dans la population totale (%)	-2012-	4,23	2,26	4,94	3,71	3,68	2,59
Part des 6-11 ans dans la population totale (%)	-2012-	7,12	3,18	7,89	5,26	6,12	4,21
Part des 12-17 ans dans la population totale (%)	-2012-	6,31	2,31	7,17	4,17	5,13	3,08
Part des 18-29 ans dans la population totale (%)	-2012-	17,54	23,99	20,32	21,55	23,24	24,59
Part des 18-24 ans dans la population totale (%)	-2012-	8,98	7,51	10,14	8,22	10,61	8,95
Part des 30-44 ans dans la population totale (%)	-2012-	24,45	33,72	27,28	31,2	27,42	36
Part des 45-64 ans dans la population totale (%)	-2012-	22,11	23,94	19,1	21,35	21,64	20,01
Part des 65-79 ans dans la population totale (%)	-2012-	9,03	5,25	5,69	6,24	6,39	4,66
Part des 80 ans et plus dans la population totale (%)	-2012-	4,47	2,17	1,89	2,56	2,2	1,35
Taille moyenne des ménages	-2009-	2,09	1,48	2,18	1,74	1,94	1,53

Ce tableau détaille la structure des âges. On voit qu'il y a une sous représentation des enfants et adolescents. Ensuite on peut observer une sur-représentation très marquée des 25-44 ans. Il y a ensuite à nouveau une sous-représentation des personnes âgées. Par rapport aux quartiers voisins, on voit que seul St Josse a une sur-représentation des enfants et adolescents.

La taille moyenne des ménages (1,48) est moins élevée que la moyenne régionale (2,09), contrairement à Saint Josse, qui est au dessus.

Sur base de ces éléments on comprend que le quartier accueille avant tout les personnes en âge de travailler, plutôt de jeunes célibataires isolés ou en couple sans enfants. Et que ce n'est pas un quartier "familles".

Nationalités:

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Part des étrangers dans la population totale (%)	-2012-	32,58	63,92	41,51	59,54	44,62	57,43
Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%)	-2012-	14,95	36,85	11,35	32	23,99	30,77
Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007-2013) (%)	-2012-	5,63	15,03	9,86	13,93	8,92	8,21
Part des pays OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique Latine) (%)	-2012-	0,72	1,83	0,26	1,25	1,41	2,34
Part de l'Afrique du Nord (%)	-2012-	4,11	1,25	5,7	1,7	3,41	2,97
Part de la Turquie (%)	-2012-	0,87	0,53	4,21	1	0,2	0,29

La part des étrangers est nettement plus importante que la moyenne régionale (le double). C'est le cas dans tous les quartiers voisins. Sans surprise, ce contingent est très largement constitué, dans le quartier européen, de nationalités issues de l'UE (anciens membres et nouveaux membres).

Mobilité résidentielle:

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Taux de mobilité (%)	-2001-2006-	64,19	124,23	79,01	98,4	89,34	107,69
Taux de sédentarité (%)	-2001-2006-	56,97	36,13	58,55	49,09	53,54	44,49

La mobilité résidentielle est très importante dans le quartier. Le double de la moyenne régionale, ce qui induit un mouvement important dans la population présente dans le quartier. Il est intéressant de noter que les quartiers voisins ont tous un taux de mobilité supérieur à la moyenne régionale.

Indicateurs socio-économiques:

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Taux de chômage (%)	-2011-	22,67	12,08	34,52	19,04	22,75	27,01
Revenu moyen par déclaration (€)	-2012-	26463,44	VS	18564,12	27239,66	24555,71	22419,22
Revenu moyen par habitant (€)	-2011-	12884,52	VS	8064,07	10631	10811,74	10431,17
Indice de richesse	-2011-	80,00	VS	50,07	66,01	67,13	64,77

Le taux de chômage est nettement inférieur à la moyenne régionale. L'analyse révèle des différences entre les quartiers voisins; le quartier des squares et le quartier jourdan ont un taux de chômage similaire à la moyenne régionale, là où Matonge, et surtout Saint Josse, sont bien au delà de la moyenne régionale. Les autres indicateurs socio-économiques ne sont pas disponibles pour le quartier européen car celui-ci est en dessous des valeurs pivots (il n'y a pas assez d'informations pour rendre les données pertinentes). Ils confirment une relative dualisation des environs du quartier européen, avec des indices de richesse en dessous de la moyenne régionale, surtout pour Saint Josse, mais néanmoins des différences, par exemple entre Saint Josse et le quartier des squares.

CONSTATS SYNTHÉTIQUES :

- LE QUARTIER EUROPÉEN N'EST PAS UN QUARTIER DE "FAMILLES". IL ACCUEILLE PRINCIPALEMENT DES PERSONNES EN ÂGE DE TRAVAILLER (25-44 ANS).
- LES CHIFFRES CONFIRMENT UNE SUREPRÉSENTATION DES EUROPÉENS DANS LES NATIONALITÉS PRÉSENTES DANS LE QUARTIER.
- LES HABITANTS DU QUARTIER EUROPÉEN NE S'Y INSTALLENT PAS DE MANIÈRE PÉRENNE.
- LA POPULATION DU QUARTIER EUROPÉEN EST PLUS "ACTIVE" QUE LA MOYENNE RÉGIONALE.
- LES ENVIRONS DU QUARTIER EUROPÉEN SONT DUALISÉS AVEC DES NIVEAUX DE RICHESSE QUI VARIENT FORTEMENT.

2.2 L'offre en logements du quartier européen

Données statistiques

Au delà du profil d'habitant, il est intéressant de se pencher sur l'offre actuelle de logements dans le quartier européen, pour cibler plus précisément l'adéquation entre l'offre et la demande potentielle.

Premier constat, si l'on s'en réfère au nombre d'habitants par rapport à la superficie du quartier (densité), on peut dire qu'il y a peu de logements globalement par rapport à la moyenne bruxelloise. Il y a donc une marge de manœuvre importante de « remplissage ». Celle-ci est aujourd'hui facilitée grandement par la modification récente du PRAS (dit « PRAS démographique »), qui facilite la construction de logements dans les zones administratives. Encore faut-il savoir quel est le type de logement à proposer ?

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Part des logements occupés par le propriétaire (%)	-2001-	41,45	33,7	34,8	36,89	33	24,53
Part des logements mis en location par des particuliers (%)	-2001-	72,82	76,65	80,24	78,71	63,31	81,31
Part des ménages résidant en appartement (%)	-2001-	71,16	86,28	72,42	71,79	68,04	85,24

Sur base de ces chiffres, on peut observer que la part des ménages résidant en appartement est très largement supérieure à la moyenne régionale. On peut voir également que les résidents du quartier européen sont très majoritairement des locataires. On pourrait en déduire une certaine volatilité des habitants du quartier, avec un taux de mobilité résidentielle très important également (voir plus haut). La question est de savoir si il pourrait y avoir une demande pour du logement acquisitif (ce type de question pourra être évaluée au travers de l'enquête).

Confort des logements :

Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Superficie moyenne par logement (m²)	-2001-	74,39	74,65	63,99	74,52	71,14	63,44
Superficie moyenne par habitant (m²)	-2001-	35,58	46,71	27,06	40,53	35,28	40,24
Nombre de pièces par logement (nb)	-2001-	4,07	3,72	3,72	4,02	3,97	3,28
Part des logements avec confort de base (%)	-2001-	90,80	93,39	85,93	90,87	90,10	88,10

La superficie moyenne des logements est en phase avec la moyenne régionale. Elle est par contre plus élevée que dans d'autres villes européennes. Par exemple, la superficie moyenne par logements est de 43 m2 pour Paris intra muros .

Par contre la superficie moyenne par habitant est nettement au dessus de la moyenne régionale. On trouve généralement entre 3 et 4 pièces par logement. La part de logements avec le confort de base est légèrement plus élevée que la moyenne régionale, ce qui pourrait s'expliquer par un parc de logement plus récent. On peut donc déduire de ces chiffres que les logements du quartier européen disposent d'un confort moyen plus élevé que dans les autres parties de la région.

Loyers:							
Indicateurs	Année	RBC	QE	St Josse	Squares	Jourdan	Matonge
Loyers mensuels moyen par logement (€)	-2011-	640,00	593,57	511,33	607,93	600,59	523,52

Les loyers mensuels moyens dans le quartier européen tout comme dans les quartiers des squares et Jourdan se situent autour de 600€/mois. Ce montant est plus bas que la moyenne régionale mais largement supérieur aux loyers moyens des quartiers de Saint-Josse ou de Matonge.

Une précaution s'impose ici sur la précision de ces données qui après analyse détaillée varient fortement d'une année à l'autre. Elles sont en effet issues de l'observatoire des loyers (SLRB), lui-même basé sur une enquête menée annuellement auprès de 2.937 locataires de logements. Cet échantillon représente 1,6% des logements loués en Région bruxelloise mais l'échantillon est réparti de manière hétérogène sur le territoire. L'IBSA indique ainsi que « Des quartiers (voire commune) sont largement plus sondés que d'autres car ils ont tendance à être des quartiers avec une densité de logements loués plus important. » En l'occurrence la fiabilité à l'échelle des quartiers du monitoring ne nous paraît donc pas assurée, particulièrement pour les quartiers qui comprennent un faible nombre de logements.

Par ailleurs, il faut noter qu'il n'y a aucun logement social dans le quartier européen. Ce qui peut poser question sur la nécessaire mixité sociale au sein même du quartier et sur sa contribution à des objectifs régionaux en la matière. Sur le logement social la demande à Bruxelles est très pressante, avec des dizaines de milliers de personnes sur liste d'attente.

Les quartiers voisins sont quant à eux plus marqués socialement avec une population plus défavorisée, des logements avec un confort de base similaire ou plus faible que dans le reste de la région.

Adéquation des logements à la structure de la population

Globalement on voit que le parc de logement s'adapte à une certaine demande présente dans le quartier : logements d'une bonne taille, avec un bon niveau de confort, plutôt mis en location. Cela semble correspondre au profil de la population habitant aujourd'hui dans le quartier.

La deuxième partie de l'analyse amènera plus d'informations « qualitatives » sur le potentiel d'attractivité du quartier pour des types de populations plus diversifiés, ce qui permettra dans les phases suivantes, d'esquisser les contours de typologies de logements à offrir à l'avenir.

Cette reconquête du logement dans le quartier européen est un travail de longue haleine qui porte ses fruits depuis quelques années. Selon l'ADT, ce sont près de 170.000 m2 de logements qui sont créés ou en cours de construction dans le quartier . Ces projets ont notamment un impact urbain important dans le développement de l'axe de la chaussée d'Etterbeek par exemple, qui se profile réellement comme un moteur du renouveau du quartier, entraînant avec lui une redynamisation de l'offre commerciale et horeca.

CONSTATS SYNTHÉTIQUES :

- LA CARENCE DE LOGEMENTS EST MANIFESTE DANS LE QUARTIER EUROPÉEN
- LE QUARTIER EUROPÉEN EST UN QUARTIER DE LOCATAIRES
- LES LOGEMENTS PROPOSÉS RÉPONDENT GLOBALEMENT À UN CONFORT AU DESSUS DE LA MOYENNE RÉGIONALE
- LES LOYERS DANS LE QUARTIER SONT PLUS BAS QUE LA MOYENNE RÉGIONALE
- LE QUARTIER EUROPÉEN NE COMPORTE AUCUN LOGEMENT SOCIAL.

2.3 Eléments de qualité de vie dans le quartier européen

La qualité de vie dans le quartier européen peut être approchée au niveau statistique par certains indicateurs indirects et par une combinaison de ceux-ci. Notons que la disponibilité de ces indicateurs et leur mise à jour dans le temps est assez peu régulière.

Cette approche permet toutefois des comparaisons et la mise en évidence de spécificités propres au quartier européen. Celles-ci sont concordantes avec les résultats de l'enquête en ligne et les analyses qualitatives basées sur les focus group réalisés dans le cadre de la présente étude.

Nous avons extrait les indicateurs suivants du monitoring des quartiers.

Indicateurs	Année	RBC	QE	Saint-Josse Centre	Squares	Jourdan	Matonge
Nombre de commerces locaux par habitant (par 1000)	2006	4,28	14,67	4,14	3,56	3,54	12,53
Densité de commerces locaux (par Km2)	2006	30,20	32,06	127,80	57,14	58,20	223,48
Densité de bureaux (m²/km²)	2013	80.795	2.566.201	372.118	352.024	167.664	411.707
Surface plancher de bureaux (m²)	2013		2.443.639	226.393	278.768	90.550	196.832
Nombre de places en milieu d'accueil par enfant accessible à tous (tarif selon le revenu)	2013	0,14	0	0,14	0,23	0	0,43
Nombre de places en milieu d'accueil accessibles à tous par enfant (tarif libre)	2013	0,27	0,73	0,16	0,42	0,16	0,43
Part des surfaces imperméables (%)	-2006-	46,45	81,85	84,86	77,44	77,62	90
Part de la population à proximité d'un espace vert accessible au public (%)	-2012-	81,75	100	82,27	77,77	100	95,25

Extrait du Monitoring des Quartiers – Juin 2015. Sources diverses et www.monitoringdesquartiers.irinet.be

Ces chiffres concernent d'une part la mixité des fonctions et la présence d'équipements de proximité vus comme des facteurs de qualité ou d'attractivité du quartier.

On notera par exemple l'absence totale de crèche publique accessible à tous dans le quartier. Le nombre de places dans des crèches privées est par contre plus important qu'ailleurs. De plus, ces chiffres ne tiennent pas compte des crèches d'entreprises qui sont également présentes dans le périmètre. Le développement de places de crèches publiques paraît donc être un enjeu d'intégration du quartier dans le tissu urbain et d'attractivité pour les jeunes ménages à revenus moyens.

La densité de commerces de proximité par habitant (seul indicateur disponible sur le monitoring) apparaît à la première lecture comme étant très importante avec 14,67 contre une moyenne régionale de 4,28. Ceci s'explique toutefois par le faible nombre d'habitants et non par la présence importante de commerces de proximité.

Nous avons, dès lors construit un nouvel indicateur plus représentatif : la densité de commerces de proximité au Km2. Ce nouvel indicateur fait apparaître une densité de commerce autour de 32 commerces par Km2 dans le quartier soit proche de la moyenne régionale. Cette densité est même faible voire très faible en comparaison des quartiers de

la première couronne (Saint-Josse Centre en compte 4 fois plus et Matonge 7 fois plus).

Le taux d'imperméabilisation des sols dans le quartier est très élevé, 82% soit près du double de la moyenne régionale mais est assez comparable à d'autres quartiers proches de première couronne. Ce taux de 82% inclut toutefois des petits espaces verts dont les squares de Meeus et Frère Orban ou le parc de la Vallée du Maelbeek, à la différence des périmètres de Saint-Josse ou Matongé. Il en résulte que le taux d'imperméabilisation des sols en intérieur d'îlot est l'un des plus élevés de la Région.

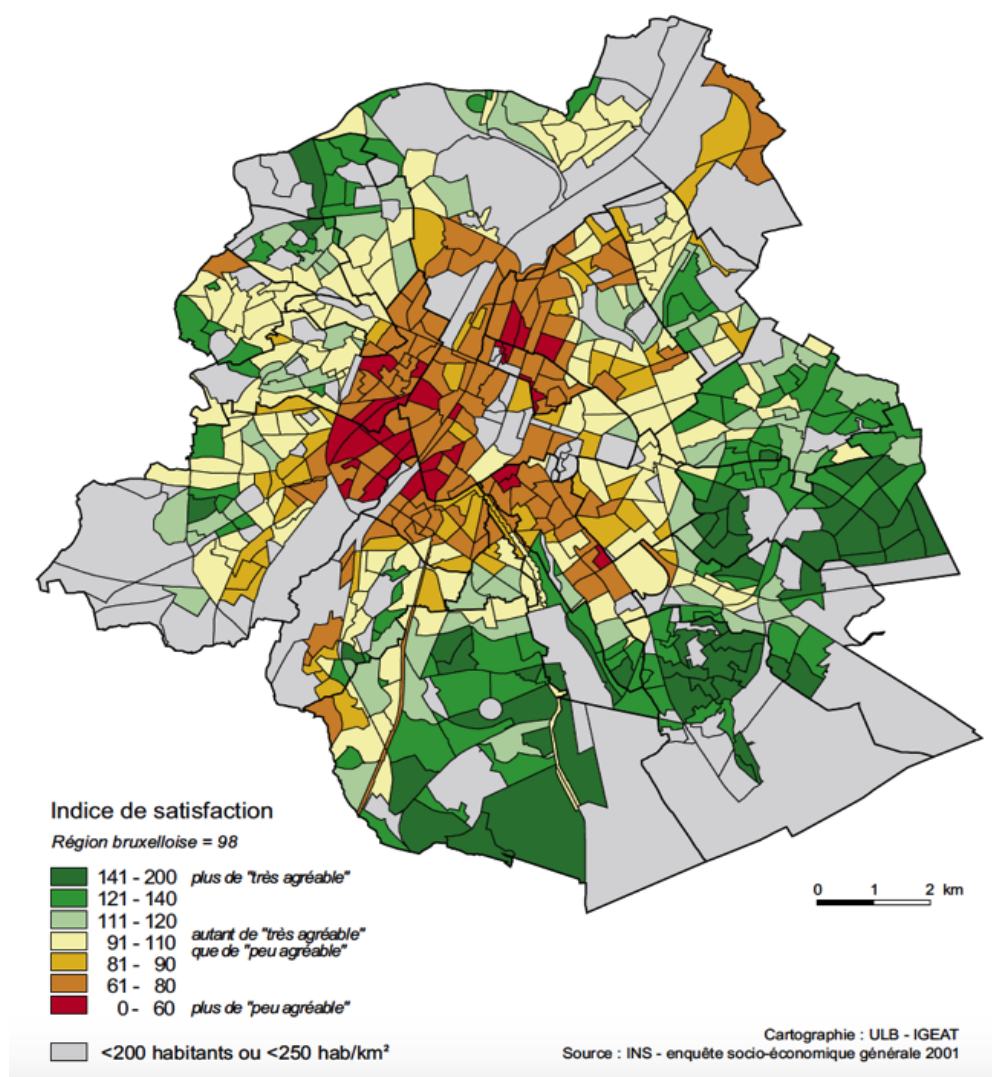
L'offre en espaces verts est assez bonne dans le quartier, avec un grand nombre de petits espaces de respiration dans le contexte urbain (square De Meeus, square Frère Orban, parc de la vallée du Maelbeek, les squares Marie-Louise, etc.), ainsi que les deux grands parcs (Leopold, Cinquantenaire). Les statistiques en la matière ne sont pas une bonne image de la réalité car elles excluent de leur périmètre les deux grands parcs. Et par ailleurs, elles font une proportion sur le nombre d'habitants très faible du quartier. Une analyse cartographique permet de percevoir plus facilement la qualité de l'offre en espaces verts du quartier.



BUREAUX ET
MONOFONCTIONNALITÉ
Sources : Extrait de «
Bruxelles, ses bureaux, ses
employés » - Numéro spécial
de l'Observatoire des Bureaux -
2009 - p.23
Auteur : Michel De Beule
(MRBC) et Christian
Dessouroux (La Fonderie).

La carte ci-dessus illustre la présence massive de bureaux, avec une densité de 8 à 10 fois supérieure que dans les autres quartiers de la première couronne, constitue un indicateur défavorable en terme de qualité de vie tant en terme de manque d'animation en dehors des heures de bureaux, que pour les nuisances environnementales (déplacements) et urbanistiques (sur-densité, absence d'intérieurs d'îlots de qualité) générées. La vacance immobilière dans le quartier est plutôt inférieure à la moyenne régionale ces dernières années. L'observatoire des bureaux estimait ainsi en 2013 la vacance dans le quartier européen à 6,6% du stock. Ce faible taux doit toutefois être mis en perspective face à l'importance du stock de plus 3,6mio m2 ce qui porte la vacance à une valeur absolue de 229.000 m2 ce qui a donc un impact significatif sur le quartier. Par ailleurs, la vacance dans le quartier européen est caractérisée par son inscription dans la durée, puisque 24% des immeubles vacants le sont depuis plus de 6 ans.

Vacance immobilière	Stock (m2)	Vacance 2013 (m2)	Taux de Vacance 2013	2012	2011	2010	2009
Quartier Européen	3.467.837	229.281	6,6%	6,8%	8,5%	9,6%	9,8%
Région de Bruxelles-Capitale	13.082.809	1.048.625	8%	8,3%	9,2%	9,5%	9,8%



APPRÉCIATION GLOBALE DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT DU LOGEMENT

Sources : Extrait de
l'Observatoire de la santé et du
social - 2006 - p.110
Auteur : IGEAT - B. Wayens

Complémentairement aux données reprises ci-avant, pour la plupart actualisables, il nous semblait intéressant de reprendre la carte ci-dessus, issue de l'Atlas de la Santé et du Social (2006) qui offre pour la première et la seule fois à ce jour une photographie assez fine sur la perception de la qualité de vie. A ce titre la carte est donc intéressante malgré son ancienneté. On y constate le caractère «peu agréable» de la perception de l'environnement du logement du quartier européen, qui contraste avec le quartier des squares jugé moyen.

CONSTATS SYNTHÉTIQUES :

- ABSENCE DE CRÈCHES PUBLIQUES ACCESSIBLES À TOUS DANS LE QUARTIER.
- LA DENSITÉ DE COMMERCES AU KM² EST DANS LA MOYENNE RÉGIONALE, MAIS TRÈS EN DESSOUS DES QUARTIERS VOISINS (SAINT JOSSE OU MATONGE)
- LA DENSITÉ DE BUREAUX EST JUSQU'À 10 FOIS SUPÉRIEURE AUX QUARTIERS VOISINS
- LA VACANCE IMMOBILIÈRE PRÉSENTE UN STOCK IMPORTANT DE PRES DE 230.000 M2 VIDES
- LE TAUX D'IMPERMÉABILISATION DES SOLS EST ÉLEVÉ, MAIS COMPENSÉ PAR LA PRÉSENCE DE PETITS ESPACES VERTS DE PROXIMITÉ
- QUALITÉ DE L'OFFRE EN ESPACES VERTS EST GLOBALEMENT SUPÉRIEURE À LA MOYENNE DES QUARTIERS DE PREMIÈRES COURONNE.

3. QUE DISENT LES HABITANTS ET USAGERS?

Ce second volet s'intéresse à la manière dont le quartier européen est perçu, imaginé et représenté par ses habitants et usagers, et ce à partir des résultats de notre enquête en ligne (405 réponses) et des trois focus groups organisés auprès (i) des habitants et commerçants du quartier et de ses abords, (ii) des acteurs institutionnels et (iii) des fonctionnaires européens.

En considérant ce plan des discours, constats et projections, l'enquête permet de mettre en évidence différentes manières de « définir la situation » du quartier. Ces différentes manières d'appréhender un même environnement peuvent soit renforcer la dimension problématique de certains éléments « objectifs » saisis dans le premier volet ; soit attester d'un décalage entre les dimensions objectives et subjectives.

Ce deuxième volet, s'il nous ouvre à des formes d'appréciation « subjective », ne reste pas moins en prise sur les réalités « objectives » du quartier. Ces discours et représentations sont inscrits dans ces réalités de deux manières. Premièrement, ils ne viennent pas de nulle part mais de l'expérience faite (au quotidien pour certains) d'une réalité urbaine matérielle, concrète. Il s'agit de discours tenus à propos des états de fait objectifs décrits dans le premier volet. Deuxièmement, ces manières subjectives de définir la situation du quartier ont, en retour, une certaine efficacité sur la réalité objective du quartier.

Le diagnostic urbanistique complet du quartier européen et l'ensemble de solutions pouvant être apportées à court et moyen terme pour une amélioration de sa situation doivent penser ensemble ces dimensions objectives (états de faits) et subjectives (l'expérience de ces états de faits), non pas comme deux choses très différentes, mais comme les deux facettes d'une même réalité urbaine, à la fois concrète et imaginée, à la fois matérielle et idéale.

Dans les pages qui suivent, nous passons en revue certains éléments structurants du discours des habitants / usagers du quartier européen, et qui sont autant de problèmes soulevés et de préoccupations exprimées. On est en effet frappé, à la découverte des résultats de l'enquête en ligne (et dans une moindre mesure des focus groups), par le caractère globalement négatif des discours sur le quartier. Le quartier européen apparaît comme un espace mal aimé, jugé sévèrement par des publics différents et pour des raisons différentes.

Après avoir décrit extensivement chacune des critiques adressées au quartier, nous formulons quatre commentaires analytiques qui pointent vers autant de pistes de solutions, qui seront ensuite poursuivies dans les volets 2 et 3 :

- Premièrement, la nécessité de mettre en perspective cette vision globalement négative et, à partir d'une comparaison internationale avec des quartiers similaires, de relativiser les différents griefs entretenus par les répondants de l'enquête à l'égard du quartier.
- Deuxièmement, interroger l'état d'exception qui semble qualifier le quartier européen, considéré comme un espace à part, distinct et séparé de la ville environnante, tant par ses qualités architecturales que par ses activités ou sa population dominante (ici nous posons l'hypothèse que la perception du quartier européen et de son intégration urbanistique à la ville est liée à la perception qu'ont les bruxellois des fonctionnaires européens et de leur intégration à la communauté urbaine).
- Troisièmement, insister sur les écarts importants constatés dans l'appréciation du quartier entre, d'un côté, les personnes qui y résident, et de l'autre, celles qui l'« utilisent » (qui y travaillent, y circulent) ; les premiers développant une vision beaucoup moins négative, et ce sur la plupart des dimensions envisagées.
- Nous concluons par ce constat : ces trois éléments, (i) la remise en perspective de la « critique absolue » du quartier, (ii) l'écart d'appréciation entre habitants et usagers, et (iii) son caractère exceptionnel sont pour partie affaire de définitions de la situation qui n'ont rien de nécessaires, qui sont variables, susceptibles d'évoluer sur lesquelles il est possible d'agir tant par des mesures urbanistiques spatiales, que par des actions sociales et une communication pertinente.

3.1 Un quartier peu attachant et hospitalier

Le quartier européen est perçu par les répondants comme un quartier « impersonnel », « sans aucun charme ». Nombreux sont ceux qui évoquent « l'ambiance froide de ce quartier sans âme » (« It's not a warm environment »), « la tristesse générale du quartier ». Il est intéressant de noter que plusieurs répondants relient cet aspect au caractère « urbain » du quartier : certains critiquent une « urbanité trop forte », le fait que le quartier fasse « trop ville », soit « trop urbain », ce qui s'accompagnerait d'une « impression d'individualisme ». Ces considérations en amènent certains à percevoir le quartier comme « inhumain » : « It's the most unhuman area of any city I know about. »

Il est intéressant de noter qu'il y a par ailleurs une certaine détermination de localisation dans le quartier dans les chiffres de l'enquête : ainsi 82 % des répondants habitent dans le quartier « à cause de » leur boulot. Et 66 % disent qu'ils vont y rester « plus de 5 ans ».

À ce manque de chaleur et à ce déterminisme répondent de nombreuses injonctions à « se sentir chez soi » : tel cet établissement horeca Place Jean Rey, où des cartons posés sur les tables indiquent « make yourself at home » ; ou encore les panneaux publicitaires qui s'affichent aux rez-de-chaussée des nouveaux logements place Jean Rey, où l'on peut lire « welcome home ». Cette manière d'insister sur l'accueil, sur l'hospitalité des espaces semble répondre à un constat ou une représentation répandue et qui voudrait que le quartier soit bien peu accueillant et hospitalier.

Cette tension forte entre, d'un côté, l'injonction à « être chez soi », l'aspiration des répondants à ressentir la chaleur d'un lieu familial, humaine, semblable à un foyer, et, de l'autre côté, la sensation de froideur liée à cette urbanité forte du quartier marque une première caractéristique importante. Comme dans d'autres grandes villes contemporaines, nous avons affaire à une population urbaine active qui recherche au cœur même de la ville des qualités d'expérience et des formes de sociabilités ressortant du village urbain.

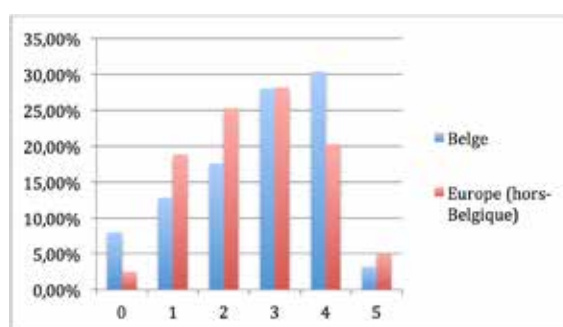
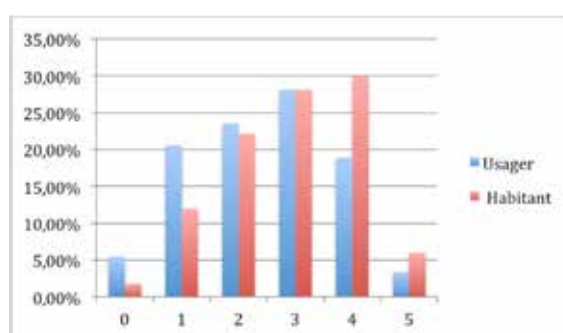
Cette image du quartier est directement associée à d'autres représentations sur lesquelles nous allons revenir :

- « le manque de vie sociale » dans le quartier, son aspect « désertique » le week-end et la nuit
- le fait qu'il s'agisse d'« un quartier de bureaux »
- la « froideur » de ses usagers (« the indifference to the people who have to reach their place of work »).
- son architecture (« architecture not very welcoming »).

3.2 Un quartier tantôt déserté, tantôt bondé

Une représentation largement partagée à propos du quartier concerne son caractère « peu vivant » : un quartier « mort le soir et le weekend », « sans vie nocturne », où « la vie [serait] limitée aux horaires de travail » (« En dehors de cela il y a peu d'animation et d'activité. Même certains restaurants ferment pendant les congés de la Commission »). Cette question de la vie ou de l'animation est déclinée de différentes manières : intensité de l'animation des espaces (« urban life »), pauvreté de la vie locale (« manque de vie de quartier »), vie culturelle (« cultural or social life »), manque d'activités ludiques et récréatives, etc... Elle amène certains à une perception particulièrement sombre du quartier comme « zone morte », « sinistrement déserté », « digne d'un film de zombies ». Ces impressions d'espaces désertés nourrissent chez certains un sentiment d'insécurité (« the area becomes very quiet at evenings, it doesn't feel safe »).

L'enquête montre par ailleurs, au niveau du sentiment de sécurité, qu'il paraît plus fort chez les habitants que chez les usagers du quartier, de même qu'il diffère entre belges et européens non belges :



Perception de la sécurité sur une échelle de 0 à 5

(0 = Pas d'avis, 1 Très Faible, 2 Faible, 3 Moyen, 4 Bon, 5 Très bon).

Ce côté « mort » du quartier le soir ou le week-end contraste avec « l'agitation » des journées de semaine (« not real life after working hours and too much people during the day ») ; Agitation qui amènent certains à éprouver un « sentiment de stress juste à y regarder les gens qui s'activent perpétuellement ». Ce contraste de rythme et de temporalité est une caractéristique déterminante du quartier qui se remarque également dans l'agitation et les débordements des jeudis soirs sur la Place du Luxembourg. Dans un quartier bien peu divertissant la plupart du temps, cet espace central se transforme une fois par semaine en « discothèque à ciel ouvert », un espace bondé, bruyant, occasion de « beuveries » et de conduites peu concernées par le voisinage.

Ce contraste est aussi entretenu par la vie commerciale : beaucoup de commerces ferment le soir et le week-end, alors même que la demande existe, à certains endroits, d'une ouverture à ces heures creuses (en témoigne par exemple un commerçant présent lors d'un focus group, qui assurait que son commerce connaissait une fréquentation importante le week end). Un autre commerçant évoquait quant à lui le fait que « ça arrange bien les commerçants que ce soit mort le week-end », étant donné que cela permet des horaires de travail plus légers. Cette image du quartier déserté le week-end et en soirées s'entretient elle-même : le quartier est imaginé désert par les commerçants, les usagers, etc. donc ceux-ci n'ouvrent pas leur boutique ou ne s'y rendent pas le week-end, ce qui renforce à son tour cet aspect désert.

La fermeture des commerces le soir et le week-end n'est pas à elle seule la cause de l'absence

de vie : autre raison évoquée, le manque d' « habitants permanents ». Il est intéressant de pointer, au niveau des représentations des répondants, la distinction régulièrement établie entre « vrais » et « faux » habitants » : lors du focus group rassemblant les habitants, cette différence a fortement nourri les débats, certains participants distinguant « ceux qui habitent la ville, qui y travaillent, qui participent activement aux activités urbaines, à la vie associative, qui s'inscrivent sur listes électorale » ; et « ceux qui sont là pour peu de temps, avec des objectifs à très court terme, qui ont besoin de fréquenter les gens de leur milieu » et « qui se promènent avec une carte de crédit en main ». L'analyse statistique de la première partie de l'étude illustre par ailleurs la nature de l'habitant du quartier européen. La typologie d'habitat ambiguë que constitue l' « appart-hôtel » représente assez bien cette tension entre passage et résidence qui caractérise le rapport à l'habiter au sein du quartier.

3.3 Un quartier monofonctionnel, une architecture médiocre

Le quartier européen est vu comme « une zone de bureaux », monofonctionnelle (« purely an office area », « business area »). On peut relever d'innombrables remarques à ce niveau de la part des répondants (« trop de bureaux », « too many office buildings »). Cette absence de mixité provoque une certaine « monotonie ». Cette monofonctionnalité nourrit pleinement la représentation du quartier comme un espace manquant de vie, d'animation.

Il est intéressant de noter que cette image négative du quartier, que l'on retrouve en masse chez les répondants, a également son revers : lors du focus group avec les habitants, l'un d'entre eux notait que cela représentait également un avantage pour les habitants au niveau du stationnement ; lors du focus group avec les acteurs culturels et institutionnels, l'un d'entre eux évoquait le fait que cela ouvrait aussi à la possibilité d'y organiser des événements nocturnes sans provoquer de nuisances, étant donné l'absence d'habitants.

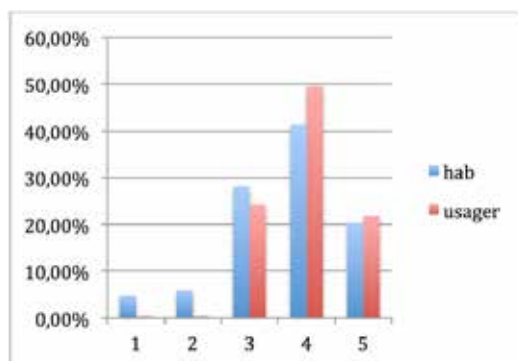
Le quartier européen est un quartier de bureaux et son caractère administratif engendre un certain type architectural généralement peu apprécié des répondants : « Je n'ai jamais parlé à quelqu'un dans les institutions Européennes ou je travaille et qui a dit un seul mot positif sur l'urbanisme de ce quartier ». L'architecture et l'urbanisme du quartier sont perçus comme médiocres : l'environnement bâti est « très gris », triste ou oppressant. Les répondants évoquent « la froideur de la grandeur des bâtiments », la « froideur de l'architecture », « l'horriblissime architecture », « les immeubles de bureaux trop hauts », « trop d'immeubles de bureaux moches », « ugly office buildings », « exceptionally ugly architecture », « boring architecture », « a lot of ugly glass buildings »...

L'enquête montre l'importance de développer la mixité fonctionnelle dans le quartier européen, pointée tant par les habitants que par les usagers :

Etes-vous d'accord avec la proposition suivante : « Il faut développer la mixité sociale dans le quartier européen. »

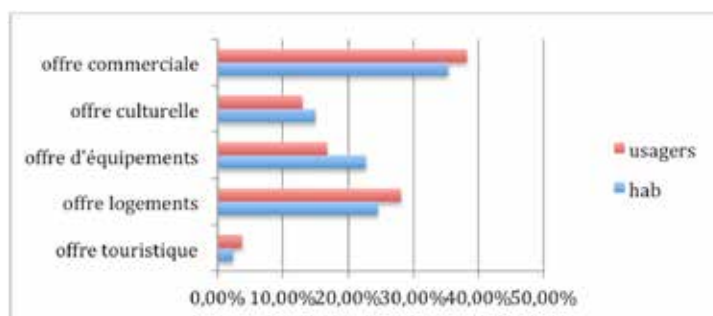
1 = Pas du tout d'accord

5 = Tout à fait d'accord



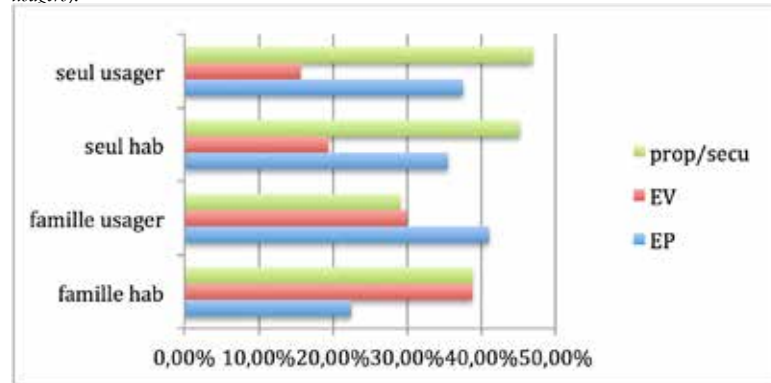
L'enquête montre également une forte demande des répondants, qu'ils soient usagers ou habitants, pour le développement de la fonction commerciale, de la fonction logement et de l'offre d'équipements :

Fonctions prioritaires à développer



L'absence ou le manque de qualité des espaces publics est également souvent relevé - « the non-place Schuman », « bad public space... » : « Public spaces are not designed to create nice environments for people ».

L'enquête montre que les usagers et les habitants, qu'ils vivent seuls ou en famille, s'accordent sur l'importance d'améliorer les espaces publics lorsqu'il s'agit de considérer que la mesure prioritaire pour améliorer la qualité de vie – alors qu'ils ne partagent pas le même point de vue pour la propreté et de la sécurité (davantage pointée par les habitants et usagers vivant seuls) ou pour les espaces verts (leur amélioration étant davantage souhaitée par les répondants vivant en famille, qu'ils soient habitants ou usagers).



Selon vous, laquelle de ces mesures est prioritaire pour améliorer la qualité de vie?

Améliorer la qualité des espaces publics

Améliorer la qualité des espaces verts et récréatifs

Améliorer la propreté et la sécurité de ces espaces

Lors des focus group, une habitante du rond point Schuman évoquait l'urgence de travailler sur ces espaces publics, et celui-là en particulier : « Des fenêtres on voit l'espace emblématique au centre misérablement abandonné. Il y a trois ans on s'est dit ça peut pas durer, il faut faire quelque chose. On s'est constitué en asbl dont sont membres de les riverains – habitants et restaurants. On s'est dit que la meilleure façon de procéder, c'était d'occuper le terrain en organisant des événements pour montrer ce que cet espace pouvait être. ». Le projet de réaménagement du rond-point Schuman paraît à cet égard crucial : tandis que cet espace représente le cœur de l'Europe à Bruxelles, il est aujourd'hui perçu comme « incompréhensible », « illisible », et nourrit l'« énorme problème de communication de l'Europe à Bruxelles ».

L'enquête révèle aussi que les parties du quartier qui sont les plus connues et fréquentées par les répondants sont celles qui sont les plus complexes d'un point de vue urbanistique. Ainsi on voit que 40% des répondants vont « très souvent » au rond point Schuman, ou 27% pour l'esplanade du parlement. A l'inverse, des parties plus qualitatives du quartier sont moins fréquentées. C'est le cas du parc de la vallée du Maelbeek (0,02%) ou même le square de Meeus (15%), pourtant assez central. Ces petits parcs qui constituent une richesse indéniable du quartier sont globalement assez méconnus des répondants.

On notera aussi une relative méconnaissance de certaines places « périphériques » au quartier. Ainsi 22 % ne connaissent pas la place St Josse, 20 % la place de Londres. Enfin, en plein cœur du quartier (mais encore relativement nouvelle) la place Jean Rey est très méconnue : 42% ne la connaissent pas.

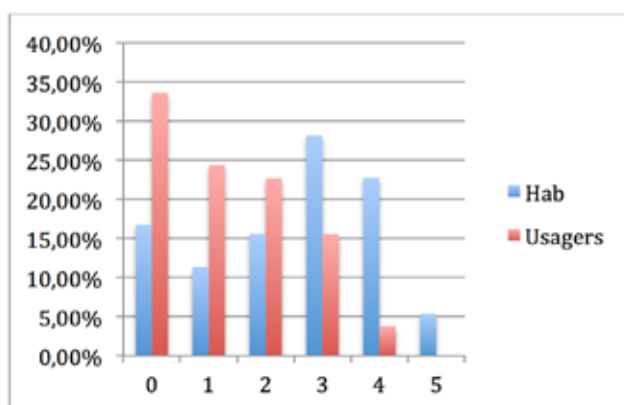
A la question « dans quelle partie du quartier vous installeriez vous ? », sans surprise les parties qui sont privilégiées par les répondants sont, dans l'ordre (des propositions faites) : le quartier des squares (46%), la rue des Tongres (35%), la place Jourdan. Les moins privilégiées dans la liste sont la place St Josse et la place Jean Rey.

3.4 Des logements chers et inadéquats

Une autre image forte du quartier est l'inadéquation des logements. D'une part, au niveau de leur type – « les habitations cage à poule », « les logements sont petits et chers », « comparative lack of attractive modern housing options », « unfortunately mostly targeted at people (e.g. companies / MEPs or national bureaucrats) who travel to Brussels just a few days a month / week for work reasons », « few villas available », « pas ou peu de jardins dans les habitations »... Il manquerait des logements susceptibles d'accueillir des familles. Si les logements ne permettent pas l'installation de familles, le quartier lui-même ne paraît « pas adapté à la vie de famille » : « There is not much space for children », « No real infrastructure for families », « pas d'activités sportives, culturelles » - « je ne laisserais pas mes enfants se promener le dimanche sur les trottoirs microscopiques de la rue Belliard... ».

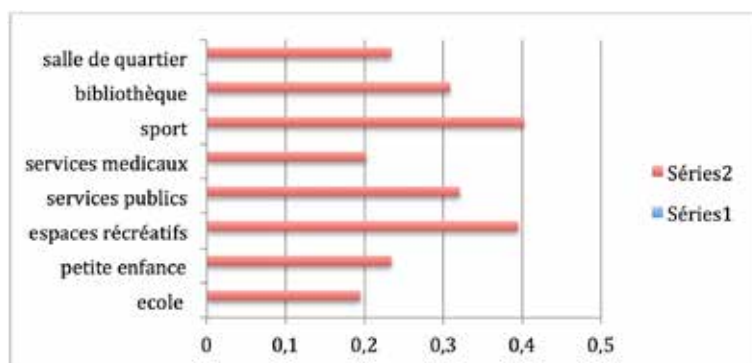
L'enquête montre que l'offre d'équipements est évaluée négativement par les usagers :

Notez sur une échelle de 0 à 5 la perception que vous avez de l'offre d'équipement de proximité.
0 = Pas d'avis
1 Très Faible
2 Faible
3 Moyen
4 Bon
5 Très bon



Le type d'équipements souhaité dans le quartier concerne principalement les espaces sportifs et récréatifs :

Quels sont les équipements de proximité qui vous semblent manquer?



Globalement l'enquête montre une attractivité effectivement limitée du quartier comme lieu de vie auprès des répondants. En effet, on voit que 85% des usagers du quartier ne voudraient pas y habiter.

Lors du focus group, une habitante insistait particulièrement sur l'importance d'« introduire des familles dans le quartier » afin de constituer progressivement une population de « vrais habitants » dans le quartier : « on va vers une densification : on n'est pas contre, mais quel type de densification ? Il ne faut pas que des studios, des apparts : ce ne sont pas de vrais habitants, permanents, qui s'impliquent. C'est pour ceux qui habitent ailleurs le WE, qui ne sont là que pour bosser la semaine. ». Or, pour un bon nombre de répondants habitant le quartier, amener de la vie dans le quartier et lui conférer un caractère « animé » suppose de fixer des familles, de faire place aux enfants dans le quartier – ce qui amènerait « une permanence, une stabilité, une animation quotidienne ».

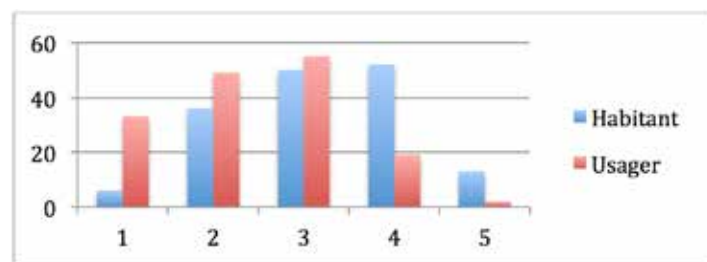
D'autre part, les logements sont perçus comme inadéquats au niveau du prix de l'immobilier – « le prix de l'immobilier est trop cher », « les loyers élevés », les « logements trop chers », « too expensive houses and appartments », « higher prices than elsewhere ». Cet aspect

« cher » du quartier n'est pas lié qu'aux logements mais renvoie aussi aux « commerces » : « prices are inflated, from cup of coffee to rents, all is too expensive », « extremely expensive, not only renting but also restaurants and shops ». Lors du focus group avec les acteurs institutionnels, l'attachée de la cellule planification de la ville de Bruxelles évoquait la difficulté de convaincre les promoteurs de faire du logement et a fortiori autre chose que du logement de standing. De même, une parlementaire insiste sur l'inadéquation entre les prix élevés des loyers dans le quartier et le public visé : ceux qui s'y installent de manière temporaire sont souvent des stagiaires qui ne peuvent se permettre, au vu de leurs revenus, de payer de telles sommes pour un loyer. Ainsi, ni les « vrais » ni les « faux » habitants - pour reprendre la distinction utilisée par les participants des focus group - n'y trouvent leur compte.

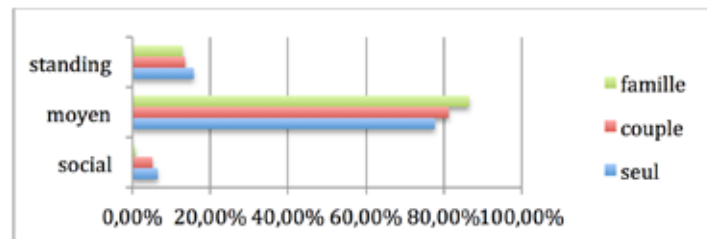
L'enquête montre également au niveau des logements que l'offre n'est pas perçue par les usagers comme étant de qualité ; que les logements souhaités sont principalement des logements moyens deux ou trois chambres, sans distinction entre les répondants vivant seuls, en couple, ou en famille.

Notez sur une échelle de 1 à 5 la perception que vous avez de l'offre de logements

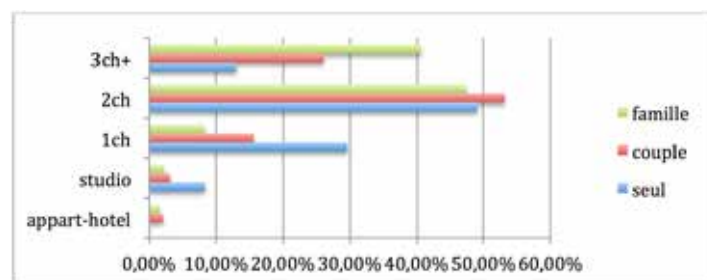
1 Très Faible
2 Faible
3 Moyen
4 Bon
5 Très bon



Selon vous, quelle catégorie de logement devrait être prioritairement construite dans le quartier?



Selon vous, quel type de logement devrait être prioritairement construit dans le quartier?



3.5 Un trafic automobile difficile à vivre

Un des aspects les plus problématiques du quartier, qui revient sans cesse dans la perception négative des répondants, est son caractère congestionné, pollué, bruyant : « Les autoroutes urbaines avec leur pollution et bruit, le manque de place pour piétons et cyclistes rendent l'idée d'habiter là-bas totalement réhabilitaire ».

D'une part, les répondants critiquent la présence trop importante de la voiture et à l'inverse, le peu de place donnée aux piétons : ils évoquent la « circulation infernale », « la circulation trop dense, les bouchons liés à l'entrée et la sortie de Bruxelles », « trop de trafic automobile et d'embouteillages », « the traffic is horrid », « the traffic is a disgrace », « traffic congestion a daily problem. A nightmare... ». Pour l'un d'entre eux, « Brussels is the congestion capital of Europe and the European quarter makes a shameful contribution to the congestion. The EU Institutions act as hypocrites by telling Europe and the rest of the world to be green whilst enacting internal policies which subsidise and encourage their staff to drive and park their cars for free. EU Institutions are probably collectively, the biggest employer in Brussels and they have the worst policies which encourage car use. ». Ce caractère est une des causes principales évoquées de son manque d'attractivité résidentielle : « Les grands axes routiers sont très désagréables et n'invitent pas à la détente, à la sérénité dont j'ai besoin pour m'installer dans un quartier » ; « The traffic is a disaster, which would never want to make me live here ».

Cette situation va par ailleurs à l'encontre du développement d'une mobilité douce/écologique dans le quartier : « il est conçu sur base des idées des années 50 où on donne la valeur à la voiture (il est traversé par deux autoroutes!) et pas du tout au citoyen qui habite la même ville ou qui œuvre pour le transport écologique » ; « Too much room is given to cars and too little to pedestrians » ; « the car is still king ». Le quartier est également perçu comme « très dangereux pour les cyclistes et les piétons » : « Rue Luxembourg is often a chaos, there is very aggressive driving in the entire neighbourhood. Crossing Rue Belliard at the EP (junction Belliard/Wiertz) is highly dangerous for pedestrians ». Le quartier européen est perçu comme « a district built for cars not for people ».

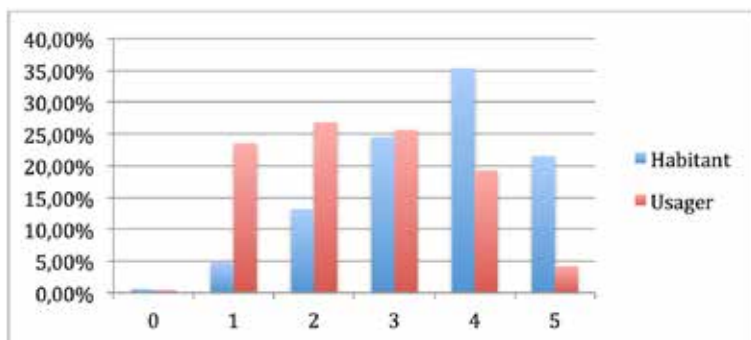
D'autre part, les répondants critiquent le bruit causé par cette présence automobile et les « travaux permanents » – « trop de nuisances sonores » - ainsi que le caractère pollué du quartier : « Trop de pollution de l'air (trafic, chantiers) », « la pollution due aux gaz d'échappement des voitures », « la pollution sonore et environnemental du quartier ». Ce caractère pollué est critiqué d'un point de vue sanitaire : « The air quality is appalling, it is costing me 9 months of my life. » ; « It's so polluted that it's difficult to breathe there, and people I know are always with some sort of respiratory disease ».

Inversement, de nombreux répondants évoquent leur souhait d'un quartier « plus vert » et critiquent « le manque d'espaces verts », « le manque de verdure », « the lack of trees », « the lack of green places (especially for children) » : « lack of green areas are really repulsing ». Si le quartier européen connaît de beaux espaces verts – « Parc Cinquantenaire is a highlight » - ceux-ci sont perçus comme mal répartis, restreints, ou pas assez nombreux.

L'enquête montre par ailleurs que l'évaluation de l'offre d'espaces verts est mieux évaluée par les habitants que par les usagers. A nouveau on observe donc un jugement plus sévère de la part des usagers.

Noter sur une échelle de 0 à 5 la perception que vous avez de l'offre d'espaces verts

0 Pas d'avis
1 Très Faible
2 Faible
3 Moyen
4 Bon
5 Très bon



3.6 Une offre commerciale limitée, qui ne permet pas de couvrir les besoins de la vie quotidienne

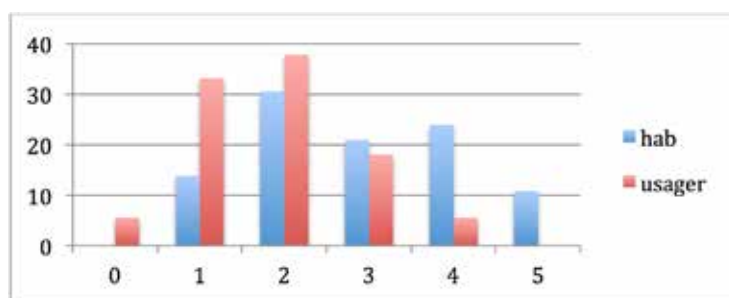
Si l'attractivité résidentielle du quartier est affaiblie par l'inadéquation de l'offre de logements, elle l'est également par le manque de qualité de l'offre culturelle et commerciale.

L'offre commerciale est critiquée d'une part au niveau du « manque de commerces de proximité » : « pas des magasins pour faire des courses ou sortir », « pas de supermarché », « no bakeries, butchers or other normal shops », « few shopping facilities », « no real shops », « lack of services like shops or supermarkets » - « There are not many shops where you can buy food or items for daily life, but a lot of restaurants and cafes. ». Notons qu'à nouveau, certains commerçants lors des focus group espéraient que l'arrivée de familles entraînerait une diversification de l'offre commerciale en vue de répondre aux besoins en commerces de proximité.

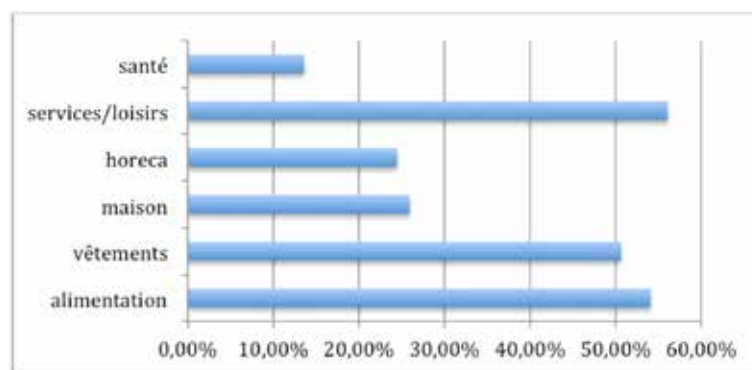
L'enquête montre une insatisfaction quant à l'offre commerciale. A nouveau, les usagers l'évaluent plus sévèrement ; cependant, les habitants sont également en demande d'un développement de l'offre commerciale, principalement dans deux domaines : l'alimentation, et les services/loisirs.

Noter sur une échelle de 0 à 5 la perception que vous avez de l'offre commerciale

- 0 Pas d'avis
- 1 Très Faible
- 2 Faible
- 3 Moyen
- 4 Bon
- 5 Très bon



Dans l'optique d'une diversification de l'offre commerciale, à quel type de commerce devrait s'ouvrir davantage le quartier?



Une autre critique porte sur la focalisation des commerçants sur le consommateur européen – « no business with soul or personality, just shops or restaurants for foreigners. ». Lors des focus group, des habitants critiquaient la transformation commerciale du quartier « envahi » par un nouvel horeca très spécialisé et la « mutation totale et fondamentale des commerces du quartier : on ne s'adresse plus aux gens qui habitent Bruxelles mais aux gens de passage qui travaillent pour les institutions pour une courte période et qui utilisent les commerces de la place du Luxembourg comme lieu de rencontre, d'échanges, d'information pour se positionner dans leur carrière professionnelle dans les institutions européennes ». La représentante d'Atrium évoquait lors du focus group le problème de l'orientation commerciale du quartier, et la « traduction de l'identité européenne dans les commerces », qui s'attacheraient au « plus petit dénominateur commun » (ex : chaînes horeca). Peu de commerces auraient véritablement un caractère européen (ex : magasin alimentaire « grec », ou typique de certains pays européens, où l'on trouverait les spécialités culinaires d'une région). Il est intéressant de noter que cette focalisation des commerçants sur le consommateur européen est critiquée par les européens eux-mêmes : « Everything is targeted to satisfy eurocrats (i am one, but i dont appreciate it) ».

D'autre part, l'offre commerciale est considérée comme trop chère, au même titre que les logements : « les prix pratiqués par certains commerces sont directement proportionnels

au niveau de revenu des plus riches. ». Les répondants trouvent les « commerces rares et chers », « the restaurants and bars are expensive », « Restaurants/cafes are more expensive than elsewhere in Brussels ». La représentante d'atrium évoquait lors du focus group ce problème de l'offre commerciale : « les commerces se disent eurocrates égal pompe à fric, or les européens ne veulent pas être des vaches à lait. Je le répète à chaque fois. Les attentes des utilisateurs du quartier sont ailleurs : même un travailleur veut trouver autre chose qu'un sandwich, veut pouvoir s'acheter paire de chaussure et faire des courses avant de rentrer chez lui. ».

L'offre culturelle serait quant à elle également bien trop faible : « le manque de lieux de culture », « the lack of cultural life », « no leisure possibilities ». Pourtant, comme le pointait Marie-Laure Roggemans lors du focus group, « dans ce quartier la concentration d'équipements culturels est phénoménale » : parc Leopold, Espace Senghor, Varia, Cervantes, British, Goethe. Pourtant, les espaces publics sont peu animés et ces acteurs peu visibles dans l'animation culturelle du quartier ; la représentante du BKO évoquait quant à elle la difficulté à travailler avec ces acteurs.

3.7 Une population de fonctionnaires européens mal perçue par une part importante des habitants/usagers non liés aux institutions

Du côté des répondants francophones, les fonctionnaires européens habitant/fréquentant le quartier sont perçus comme peu sociables. Plusieurs répondants évoquent « la froideur des utilisateurs du quartier (cercles plutôt fermés et éphémères) », « les eurocrates et leur arrogance », le fait qu'il soit un quartier où il n'y aurait « que des expats qui ont pleins d'argent ». Le terme même d'« eurocrate », péjoratif, indique cette valence négative qui pèse sur l'image du fonctionnaire européen – un parlementaire, lors d'un focus group, a ainsi remercié un autre participant pour avoir parlé « d'européens » plutôt que d'« eurocrates ». Selon lui, évoquer en permanence ce sobriquet cause les mêmes désagréments que les blagues belges que la population belge a à supporter chez ses voisins. Une autre parlementaire évoquait une mésentente des bruxellois à l'égard des européens : « à cause de différences culturelles (on est froid, dans un moule), ce sont des habitudes culturelles qui font qu'on est mal compris, mal interprété. ». Le parlementaire évoquait aussi la faible réalité de l'imaginaire de l'eurocrate partagé par les « bruxellois » : « Cette idée un peu ancienne qu'on vient de l'étranger, qu'on est super riches, qu'on ne paie pas de taxes, etc. C'est vrai qu'on perçoit de très bons salaires dans les institutions, mais la majorité n'a pas des salaires mirobolants aujourd'hui. Mais l'image est restée. ».

Lors du focus group, un parlementaire évoquait la difficulté d'intégration à la vie bruxelloise : « On se parle très peu, on se connaît peu, mais il est difficile de se rencontrer. (...) On essaie de s'insérer un peu plus mais ce n'est pas facile. Même si de votre côté il y a un effort très clair, de notre côté, on essaie aussi de convaincre les nouveaux venus que c'est pas difficile de rencontrer des belges. ». D'une part, la méconnaissance des langues nationales complique l'intégration à la ville : « ça peut être compliqué quand on arrive ici parce qu'on parle trop peu le français et pas le néerlandais. ». D'autre part, cette image négative de l'« eurocrate » qui semble fort prégnante auprès des « bruxellois » entretient également un sentiment d'insécurité au sein des européens : « On se sent ciblés dans le quartier. Ce n'est pas safe quand on sort le soir. Par exemple, les plaques d'immatriculation européennes pour les voitures sont de moins en moins demandées. Certaines administrations les ont même éliminées – la demande baisse car on se faisait cibler plus facilement, chose qu'on n'aime pas. ».

3.8 Un « ghetto d'eurocrates » ?

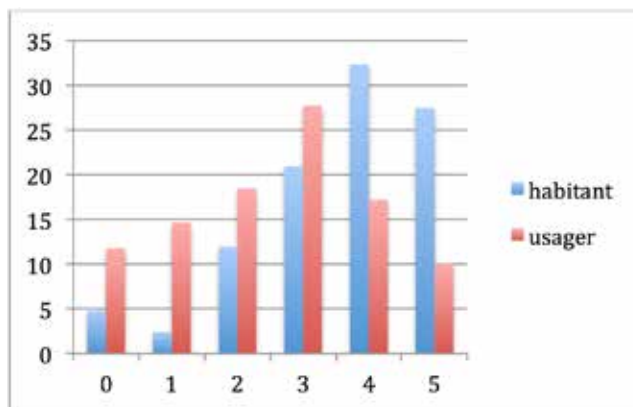
Du côté des répondants francophones, le quartier européen est perçu comme un « ghetto d'eurocrates », un quartier international peu mixte sur le plan socio-économique : les répondants évoquent « son manque de mixité au niveau des publics », « le manque de diversité (commerces et population) », un « quartier trop peu mixte, trop d'expatriés « de passage » ». Du côté anglophone, composé majoritairement de répondants associés aux institutions européennes, la dimension internationale du quartier est perçue de manière plus ambivalente. A la fois elle constitue un des aspects attrayants du quartier : « people from others countries », « international environment », « international atmosphere », « Cosmopolitan », « diversity of cultures », « it is quite mixed in terms of nationality », « lively, modern multicultural way of living ». L'homogénéité socio-économique, lorsqu'elle est évoquée, se rattache alors à un sentiment de sécurité (« relatively rich neighbourhood -> less crime »). A la fois, les répondants anglophones évoquent aussi l'aspect « ghetto » du quartier – « It's a bit of a «ghetto» ».

L'enquête montre également une évaluation différente de la diversité culturelle et sociale par les habitants et usagers, ces derniers étant à nouveau plus sévères dans leur jugement. Cependant, ils s'accordent sur la demande de renforcer la mixité sociale du quartier.

Evaluation de la diversité sociale et culturelle :

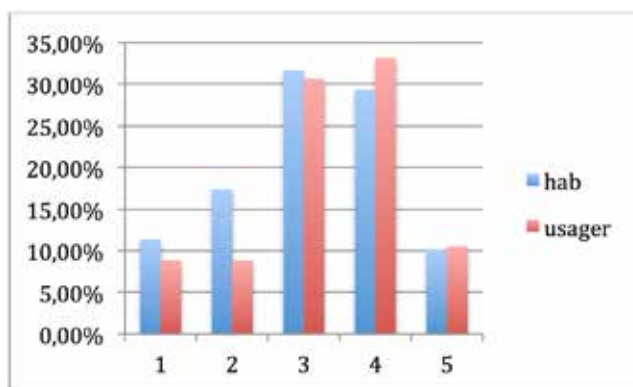
Notez sur une échelle de 0 à 5 la perception que vous avez de la diversité sociale et culturelle du quartier?

- 0 Pas d'avis
- 1 Très Faible
- 2 Faible
- 3 Moyen
- 4 Bon
- 5 Très bon

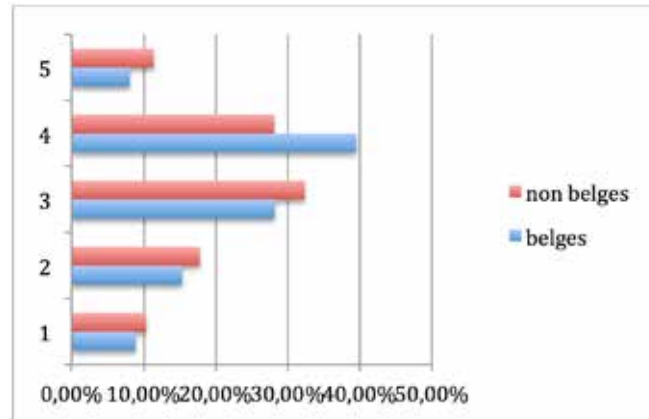


Etes vous d'accord avec l'affirmation suivante : « Il faut développer la mixité sociale dans le quartier européen »

- (1) : pas du tout d'accord ;
- (5) : tout à fait d'accord



On peut par ailleurs noter que les Belges sont légèrement plus en demande du renforcement d'une mixité sociale dans le quartier :



Etes vous d'accord avec l'affirmation suivante : « Il faut développer la mixité sociale dans le quartier européen »

(1) : pas du tout d'accord ;

(5) : tout à fait d'accord

Notons, concernant cette perception d'un « ghetto » d'élites européennes, que les institutions européennes elles-mêmes paraissent hermétiques : lors des focus group, une habitante du quartier évoquait le fait que « ces institutions sont complètement fermées sur elles-mêmes. Elles sont cachées dans des cages de verre et ne se présentent pas. Que ces façades de verre soient utilisées pour se présenter ! On peut pas exiger qu'elles le fassent, on peut les inviter à le faire, qu'elles aient un message didactique, un truc un peu plus sympathique que ces façades... ».

Ce qui ressort d'un côté comme de l'autre, c'est la difficulté de faire rencontrer ces deux mondes – celui du « bruxellois », celui de l'« eurocrate » - et la coupure tant urbanistique ou spatiale que sociale entre ces mondes – le quartier européen accompagnant la sensation de « la perte totale du sentiment d'être à Bruxelles » : « No local person ever comes here. It has nothing to do with Belgium, nor Brussels. Why on earth would I ever want to live here? I am forced to come here for work, if I wouldn't work here, I would voluntarily never come to the EU district. ».

Il est intéressant de noter cette ambivalence face au caractère « international » du quartier : perçu d'une part sous l'angle de l'homogénéité socio-économique ou de la classe sociale, perçu d'autre part sous l'angle de la diversité culturelle, sa dimension « cosmopolite » paraît ambivalente, et n'est pas perçue de manière similaire par les deux publics qui tendent à être mis en face-à-face (les « bruxellois » et les « eurocrates »).

3.9 Conclusions et discussion des résultats

Après avoir décrit de façon extensive chacune des critiques adressées au quartier, nous formulons quatre commentaires analytiques qui pointent vers autant de pistes de solutions, développées ensuite dans les volets 2 et 3..

9.1. Un quartier mal aimé ?

L'image du quartier européen, telle qu'elle ressort de l'enquête en ligne, peut sembler particulièrement noire et négative : le quartier européen apparaît comme un quartier mal aimé. Outre les caractéristiques propres au quartier, ces éléments s'expliquent de différentes façons.

Premièrement, la méthode privilégiée, une enquête de satisfaction ouverte aux commentaires a probablement été perçue par les répondants comme le moyen de s'exprimer sur les réalités problématiques du quartier en vue de les voir changer. Ce genre d'enquêtes invite moins à s'exprimer dans de longs commentaires sur les qualités positives du quartier, qu'à signaler ses réalités problématiques aux acteurs susceptibles d'intervenir sur celles-ci.

Deuxième élément d'explication : les différents éléments problématiques, ici additionnés et listés dans ce second volet de l'enquête, ne doivent pas être représentés comme nécessairement combinés dans les représentations des répondants. Ainsi, nous ne retrouvons pas dans notre base de données de répondants qui cumuleraient l'ensemble des perceptions négatives décrites ci-dessus. Les répondants s'exprimant négativement à l'égard du quartier le font généralement pour certaines raisons liées à leur rapport spécifique au quartier : en tant qu'habitant, en tant que travailleur quotidien, en tant qu'utilisateur occasionnel. Les premiers regrettent par exemple le trafic automobile, le bruit et le manque de respect des riverains ; les seconds associent le quartier à leur vie professionnelle et sont rebutés par sa dimension administrative ; les troisièmes envisagent le quartier comme appropriés par les eurocrates et comme un espace peu animé vers lequel ils n'ont que peu de raisons de se déplacer.

Troisième possibilité de relativiser une telle critique absolue : la mise en perspective des réalités du quartier, sur le plan international, par la comparaison avec des espaces aux caractéristiques similaires, et ne faisant pas pour autant l'objet de perceptions négatives. Ainsi, les aspects « trafic important, bruit, pollution », « quartier monofonctionnel », « population de travailleurs fermée sur elle-même », « quartier mort le soir et le week-end » pourraient en effet tout aussi bien s'appliquer à des espaces comme Lower Manhattan à New York; des lieux pour lesquels ces dimensions sont en quelque sorte assumées ou présumées, et qui ne souffrent pas de connotations négatives pour autant. Certes ces espaces font contraster ces éléments avec des ensembles de qualités ou une symbolique permettant une réinterprétation positives de l'ensemble de leurs dimensions structurantes (le trafic soutenu, les high-rise buildings, voire la population de cadres et d'hommes d'affaires sont inhérents à l'esthétique de Lower Manhattan). Une telle remise en perspective internationale (à partir des exemples de Washington, de Berlin, ...) fut d'ailleurs proposée par certains participants de nos focus groups.

Enfin, quatrième, ces différentes préoccupations des répondants tiennent en partie à la façon dont le quartier européen est abordé comme une réalité auto-suffisante, un milieu isolé, coupé de son environnement. Pensé en relation avec la ville environnante, le quartier fait apparaître certaines qualités peu soulignées dans les réponses à notre enquête. C'est le cas, par exemple, de sa centralité, sa bonne connectivité au reste de la ville. Ainsi, l'une des intervenantes rappelait lors d'un focus group que le quartier, s'il n'a pas lui-même les qualités recherchées sur le plan des restaurants, des commerces ou de la diversité socio-culturelle, est à proximité directe de quartiers bruxellois riches en la matière : « Si je veux voir d'autres gens, je marche cinq minutes dans un sens, je suis à Matongé, cinq minutes dans un autre, je suis à Saint-Josse. Je ne me sens pas limitée par le fait de ne pas avoir tout cela au sein même du quartier ».

9.2. Un quartier à part ?

En lien avec ce qui vient d'être dit, il faut souligner un autre résultat de notre enquête en ligne : la façon dont les répondants tendent à représenter le quartier européen comme un quartier « à part », un milieu urbain insulaire, faisant exception - voire sécession - au sein de la ville. La perception de ce milieu, parfois appuyée par l'expression « ghetto », tient à la fois aux caractéristiques urbanistiques-architecturales d'un environnement bâti imposant, à caractère essentiellement administratif, et en même temps aux caractéristiques de la population qui le caractérise : les fonctionnaires européens, les « eurocrates » comme les nomment nombre de répondants bruxellois.

De manière semblable à ce qui se passe dans les quartiers bruxellois ou se concentrent les populations pauvres et immigrées, les représentations du quartier comme espace physique du quartier sont indissociables des représentations du quartier comme espace social. La perception de la population caractéristique du quartier (en l'occurrence, ici, la perception d'une élite internationale affairée et inaccessible) détermine toute appréciation possible du quartier sur un plan plus général. Ainsi, il est possible que sans évolution dans l'appréciation qu'ont les bruxellois de la population dominante du quartier, les transformations physiques, urbanistiques du quartier s'avèrent vaines, incapables de créer l'attractivité résidentielle recherchée. De telles évolutions passent par une transformation de la perception de la distance sociale séparant les fonctionnaires européens de la population bruxelloise générale ; une distance qui se constitue notamment à travers un certain régime d'exception dont profitent ces fonctionnaires. Il y a, d'un côté, ce que les bruxellois perçoivent comme un privilège fiscal. Mais cet état d'exception s'étend à des dimensions plus subtiles de la vie urbaine. Ainsi par exemple, des habitants lors des focus groups ont souligné le caractère exceptionnel de la situation de la Place du Luxembourg, un espace décrit comme une discothèque à ciel ouvert le jeudi soir, où les tenanciers de bars ne respectent pas les règles acoustiques ailleurs et où les clients négligent l'environnement urbain. « N'importe où ailleurs à Bruxelles, ce serait impossible ! ».

D'avantage que comme un simple quartier, un espace urbain en continuité avec le reste de la ville, le quartier européen est perçu comme un milieu distant et hermétique. Qu'elle soit justifiée ou non, cette situation est propice à la projection de stéréotypes ou de fantasmes sur ce morceau de ville ; il faut y voir un obstacle important au développement du quartier, à son ouverture et à son intégration urbaine.

Cette représentation du quartier européen comme « quartier à part » est d'autant plus problématique qu'elle ne semble pas correspondre aux aspirations de la majorité des fonctionnaires européens ayant répondu à notre étude, qui semblent ne pas souhaiter de traitement de faveur dans leurs usages de la ville et se plaignent plutôt d'être visés (targeted) comme une population spécifique dans les stratégies commerciales et immobilières.

9.3. Habitants et usagers : des écarts significatifs de perception et d'appréciation dans l'évaluation du quartier.

L'enquête le montre de manière assez claire : les répondants habitant le quartier montrent une appréciation du quartier significativement meilleure que les répondants usagers du quartier (qu'ils y soient travailleurs ou usagers occasionnels). Ainsi, les éléments constituant les qualités et les forces du quartier (offre et qualité des espaces verts par exemple) apparaissent plus clairement aux habitants qu'aux usagers et les habitants tendent également à se montrer moins sévères concernant ses points faibles supposés (propreté, sécurité). Ce résultat est suggestif à différents niveaux.

Il permet d'abord d'interroger les perceptions plus négatives des répondants usagers ; certaines de ces perceptions pouvant s'appuyer davantage sur des idées reçues, des stéréotypes voire des fantasmes que sur une expérience fiable des réalités du quartier. Ensuite, un tel résultat peut être utilisé à des fins de marketing immobilier, comme un argument visant à encourager et à convaincre de possibles nouveaux habitants, dans un

message du type : le quartier européen fait valoir différentes qualités et ses défauts sont projetés par des non-habitants qui n'en ont qu'une connaissance partielle ou indirecte.

9.4. Une affaire de « définition de la situation »

Nous concluons par ce constat : ces trois éléments, (i) la remise en perspective de la « critique absolue » du quartier, (ii) son caractère « à part », et (iii) l'écart d'appréciation entre habitants et usagers sont pour partie affaire de définitions de la situation qui n'ont rien de nécessaires, qui sont variables, susceptibles d'évoluer sur lesquelles il est possible d'agir.

Nous l'affirmions dans notre introduction, les perceptions du quartier détaillée dans ce second volet de l'enquête, aussi subjectives ou psychologiques soient-elles, sont porteuses d'effets concrets, tout à fait objectifs et matériels.

Le sociologue américain William Isaac Thomas avait pour cela une formule célèbre : « If men define situations as real, they are real in their consequences ». Ce théorème illustre parfaitement certaines formes de transformations urbaines, notamment pour ces espaces de la ville autour desquels se développe un imaginaire spécifique (c'est vraisemblablement le cas pour le quartier européen). Prenons un exemple, qui a été énoncé lors d'un focus group avec les habitants/commerçants : si les usagers du quartier s'imaginent que le quartier est peu animé le week-end, ils ne s'y rendent pas ; dès lors, le quartier est d'autant moins animé le week-end. Les tenanciers de sandwicheries de la Place de Londres se basent sur l'idée que « les autres commerçants » n'ouvrent pas leur commerce le samedi pour ne pas l'ouvrir eux non plus. Résultat, aucun commerce n'ouvre. Si l'on voit bien comment ces croyances et phénomènes d'imitation peuvent jouer dans le sens de dynamiques négatives, la logique du théorème de Thomas est aussi au cœur des solutions qui pourraient être apportées à un meilleur développement du quartier européen, à partir des actions de nature sociale et d'une communication pertinente.

4. PISTES DE SCÉNARIOS

A partir de ces images du quartier, il s'agit ici de proposer différents scénarios permettant de provoquer un changement de perception des espaces et de répondre à certains « manques » évoqués par les habitants et usagers. On en proposera 4 au regard de ces 8 idées, images présentées.

SCENARIO 1

- 1. Le quartier n'est pas attachant
- 7. Les eurocrates sont un cercle fermé
- 8. Le quartier européen est un ghetto d'eurocrates



PROVOQUER LA
RENCONTRE

SCENARIO 2

- 2. Le quartier est mort le soir et le week end
- 3. le quartier est monofonctionnel, gris, l'architecture est moche
- 5. Le trafic est infernal dans le quartier, le quartier est bruyant et pollué
- 6. L'offre commerciale et culturelle est limitée et ne permet pas de couvrir les besoins de la vie quotidienne
- 7. Les eurocrates sont un cercle fermé



OCCUPER LES ESPACES

SCENARIO 3

- 1. Le quartier n'est pas attachant
- 3. le quartier est monofonctionnel, gris, l'architecture est moche
- 8. Le quartier européen est un ghetto d'eurocrates



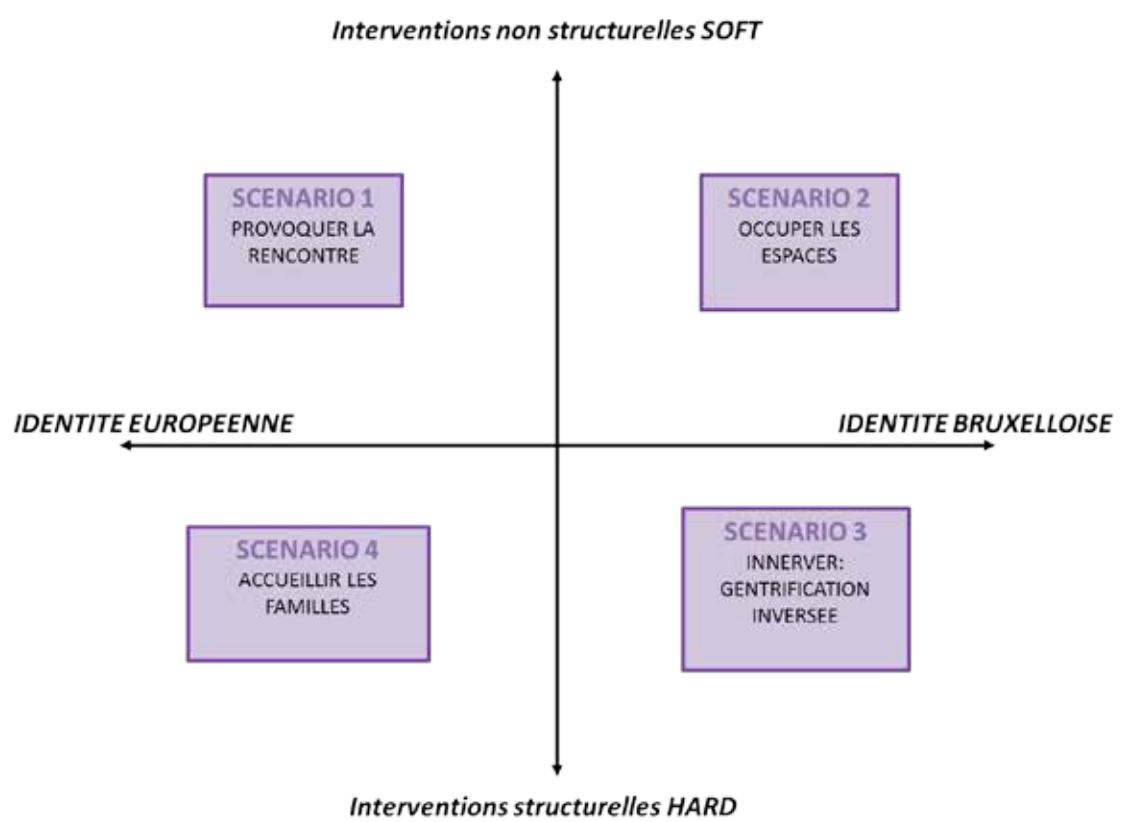
INNERVER
« gentrification inversée »

SCENARIO 4

- 1. Le quartier n'est pas attachant
- 2. Le quartier est mort le soir et le week end
- 4. Les logements sont chers et inadéquats
- 8. Le quartier européen est un ghetto d'eurocrates



ACCUEILLIR LES
FAMILLES



ANNEXE 1 : MÉTHODOLOGIE

Volet statistique

Pour le volet statistique, la plupart des données ont été extraites du monitoring des quartiers. En effet, celui-ci centralise une série d'indicateurs statistiques issus de sources variées allant du SPF Economic, à l'IBSA, aux différentes administrations, à certaines enquêtes ponctuelles ou récurrentes (relevés effectués pour la Situation Existante du PRAS par exemple pour identifier le nombre de commerces locaux).

Cette diversité d'indicateurs est très précieuse pour permettre une analyse du quartier. Elle appelle toutefois une réserve sur la représentativité et la qualité des données sources qui est variable en fonction de l'émetteur. A titre d'exemple, le loyer moyen repris dans le monitoring est en réalité issu d'un sondage réalisé par la SLRB sur un échantillon limité proportionnel à la densité de logement d'un quartier. Cet indicateur est donc très peu fiable appliqué à l'échelle réduite du quartier européen, d'autant plus qu'il possède une très faible densité de logements.

Dans certains cas, des indicateurs spécifiques ont été construits sur base des données brutes. C'est le cas par exemple pour la densité de commerce par km² qui n'existait pas dans le monitoring. Or cet indicateur est plus représentatif que le nombre de commerces par habitant qui est utilisé dans le monitoring mais présente pour le quartier européen des valeurs peu exploitables au vu de la faible densité d'habitants. L'information et les recherches statistiques ont été complétées par des chiffres plus spécifiques provenant de différents observatoires (observatoire des bureaux, observatoire du logement, etc).

Un tableau reprenant l'ensemble des indicateurs utilisés se trouve en annexe.

Volet enquête

Pour réaliser ce travail d'enquête de satisfaction, l'équipe de projet a mis en place plusieurs outils destinés à comprendre la réalité de terrain auprès des acteurs locaux.

Une série de rencontres bilatérales formelles ou informelles et visites de terrain :

- 3 mars 2015. Rencontre avec Marie Laure Roggemans.
- Inauguration Living room. Rencontre Maxime Pain.
- 15 avril 2015. Balade exploratoire aux marges du quartier.
- 21 avril 2015. Réunion d'habitants sur le projet Schuman. Bruxelles Mobilité. Pascal Smet.
- 22 avril 2015. Rencontre restaurant Yeti. Maxime Everaert.
- 27 avril 2015. Rencontre restaurant Henri et Agnes.
- 9 mai 2015. Journée de l'Europe. Présence sur le terrain pour diffusion de l'enquête.
- 12 mai 2015. Balade de contact avec les commerçants.

Trois focus group ont été organisés.

L'objectif de ces focus group était d'entrer en contact, lors d'une réunion courte (deux heures) et de petit format (15 personnes) avec une catégorie spécifique de population ayant

un lien direct ou indirect avec le quartier européen.

Trois réunions ont été organisées. Sur base du même format : une présentation par l'équipe de projet d'une dizaine d'idées reçues sur le quartier, et ensuite un tour de table et des discussions thématiques. Les comptes rendus de ces trois réunions illustrent bien la diversité des sujets abordés et points de vues observés durant chaque réunion, partant pourtant de la même présentation de départ :

- un focus group « habitants » (18 mai) a réuni dans le café « Living Room » place Jean Rey une quinzaine de personnes qui sont présents dans le quartier au quotidien, parce qu'elles y habitent ou y travaillent : elles étaient issues d'associations de quartier, habitants non affiliés à des associations de quartier, ainsi que des commerçants. L'idée était de pouvoir mélanger des opinions d'habitants et de commerçants, mais aussi au sein de ces catégories, des avis d'habitants/commerçants anciens/historiques et nouveaux, afin d'apporter un regard neuf.

- un focus group « institutions » (20 mai) a réuni au L42 une quinzaine de personnes ayant un profil plus institutionnel ou culturel : Ville de Bruxelles, ADT, mais aussi des acteurs culturels n'ayant pas forcément l'habitude de se prononcer sur le quartier européen, comme la Zinneke parade, Parckdesign, etc.

- un focus group « européen » (18 juin) a également été organisé au parlement européen. Réunissant une quarantaine de personnes travaillant directement dans les institutions (en particulier le parlement) et provenant de nationalités très diversifiées.

Une enquête en ligne.

L'enquête en ligne a été mise en ligne du 23 avril au 29 mai 2015.

Elle a recueilli 405 réponses. Dont 167 réponses d'habitants et 238 réponses d'utilisateurs.

Les nationalités représentées sont très diversifiées.

La diffusion s'est faite principalement de deux manières :

- au travers de plusieurs mailing list : FQE, parlement européen, commission européenne.
- par une diffusion sur le terrain : 200 tracts et affiches ont été distribués dans les commerces, dans les logements du quartier.

L'objectif de l'enquête était d'arriver à toucher un maximum de personnes en dehors d'un cadre strict de « processus participatif » via des réunions larges. Les questions avaient pour objectif à la fois de décrire le profil du répondant, et également de le faire réagir sur certains enjeux du quartier. La plupart des réponses étaient des réponses fermées, afin d'augmenter les possibilités de comparaison en fonction des profils (avis de « telle catégorie » sur « tel enjeu »). Certaines questions ouvertes ont cependant malgré tout permis d'obtenir une information plus fine avec des prises de positions tranchées et utiles pour l'analyse.

Tous ces outils ont été mobilisés pour produire la présente analyse.



VOLET 2 : PARAMÈTRES SPATIAUX

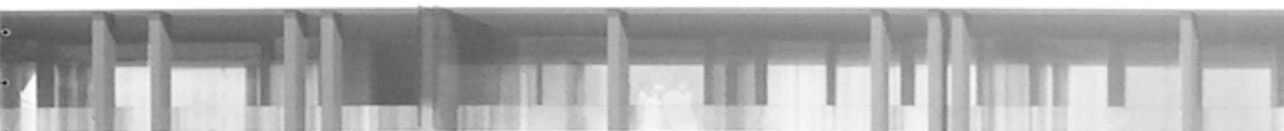
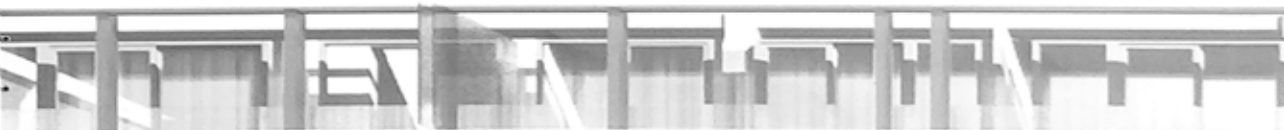


TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION

1. POTENTIELS D'AMÉLIORATION DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

2. DESCRIPTION DU PATRIMOINE VALORISABLE EN LOGEMENTS

3. ANALYSE CROISEE ET PROPOSITION DE PERIMETRE D'ACTION

1- INTRODUCTION

1.0 Préambule



Archizoom Associati,
*No-Stop City - Internal
Landscapes*, 1970

Résumé du volet 1 – paramètre sociaux

Le premier volet de l'étude a permis d'objectiver les caractéristiques socio-économiques marquantes. Parmi celles-ci, la plus significative est sans doute le déséquilibre criant entre le nombre d'habitant et le nombre d'usagers du quartier. Les diverses rencontres ont également permis de mieux comprendre comment le quartier est subjectivement perçu par ceux qui le pratiquent. Il en résulte que le sentiment général est dominé par l'image d'un quartier de bureaux vides en dehors des heures de travail, dont l'architecture est froide et laide, où l'offre commerciale est médiocre et où sont concentrés des eurocrates déconnectés de Bruxelles. Il résulte de cette analyse que la réintroduction de logements dans le quartier ne peut être séparée d'actions plus générales visant à modifier l'image du quartier.

La modification de l'image du quartier doit préserver sa double identité. Elle doit simultanément renforcer l'identité européenne pour la rendre visible dans Bruxelles, et à l'inverse, permettre à la culture bruxelloise de trouver sa place dans le quartier. Par ailleurs, cette modification de l'image du quartier doit être un phénomène progressif. Pour y parvenir, les actions à mener peuvent avoir un caractère plutôt « soft » ou plutôt « hard ». Les actions « soft » sont des actions architecturales ou socioculturelles réalisables à court terme et avec peu de moyens, qui exploitent les opportunités et potentiels sous-exploités

du quartier. Les actions « hard » visent une transformation plus profonde du cadre bâti. Elles nécessitent du temps et des moyens plus importants.

La conclusion du premier volet appelle à concevoir la transformation du quartier comme quelque chose de progressif, dont le point de départ serait des actions « soft » visant à modifier l'image du quartier et dont le point d'aboutissement serait des actions « hard » permettant d'accueillir des familles.

Objectifs du volet 2 – paramètres spatiaux

L'objectif du premier chapitre est de situer l'intuition d'un processus de transformation soft>hard par rapport aux études et projets en cours dans le quartier. Ce premier point permettra de montrer que si les deux types de stratégies « soft » et « hard » coexistent actuellement, elles ne sont pas coordonnées en une vision cohérente. Partant de ce constat, l'objectif des trois chapitres suivants sera de repérer où et comment, précisément, ces deux types d'approches peuvent former un processus de rénovation urbain intégré.

L'objectif du second chapitre consiste à relever les lieux présentant des opportunités pour améliorer l'attractivité résidentielle du quartier. Autrement dit, il s'agira de repérer les lieux dont la modification peut aider à changer l'image du quartier. Il s'agira également de voir dans quelle mesure les actions nécessaires sont plutôt « soft » ou « hard ». Au final, ce chapitre formera une sorte d'atlas des opportunités.

L'objectif du troisième chapitre sera de repérer les opportunités en termes de production de nouveaux logements. Il formera un atlas du patrimoine immobilier concerné : maisons, immeubles à appartements, immeubles à plateaux.

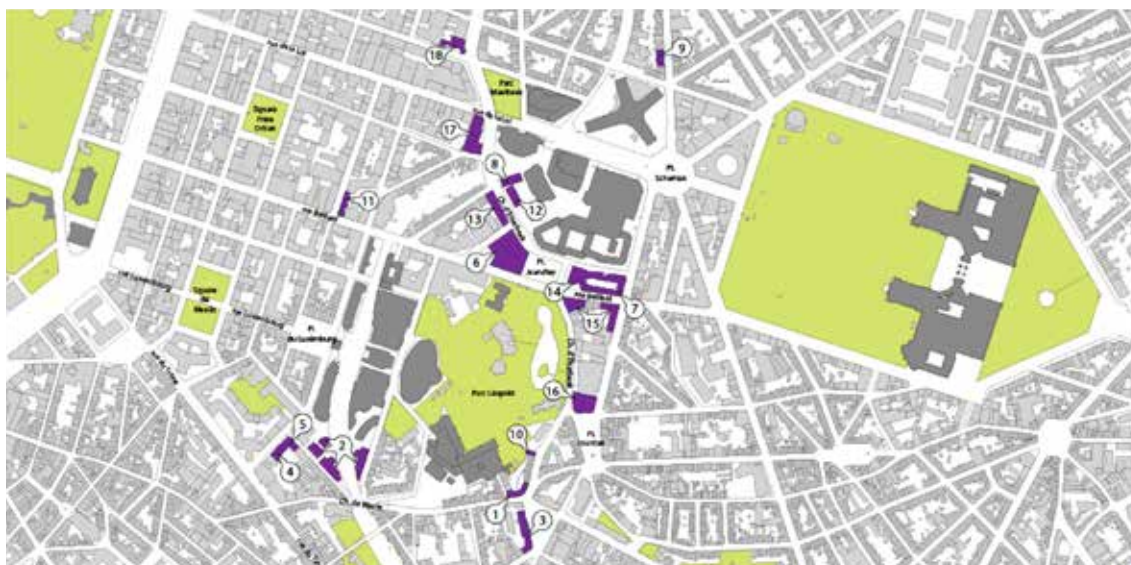
L'objectif du troisième chapitre sera de croiser l'atlas des opportunités d'actions visant à changer l'image du quartier avec l'atlas de biens immobiliers valorisables en logements. Le résultat de ce croisement sera l'identification d'un périmètre d'action prioritaire sur lequel la mise en œuvre d'actions « soft » permettra d'initier un processus de reconversion d'immeubles existants en logements.

Vers le volet 3 – scénarios

Prenant appui sur les deux premiers volets de l'étude, le troisième volet comprendra trois parties :

- Synthétiser le principe de « processus de transformation soft>hard »
- Proposer une série de fiches-projets pour des actions « soft » dans le périmètre d'action défini dans le volet 2.
- Définir les hypothèses à développer pour anticiper les réelles possibilités de productions de nouveaux logements autour de ces actions « soft ».

1.1 Stratégies «Hard»



Logements – Compensations, charges d'urbanisme et initiatives publiques

	Origine	Nom du projet	Programme (m²)	Etat / Suivi
1	D3	Linden 1	4 000 m²	Réalisé
2	D3	Eurovillage	24 000 m²	Réalisé
3	D3	Fort De Marmi	12 000 m²	Réalisé
4	D3	Idalie	4 720 m²	Réalisé
5	D3	Godecharle	10 000 m²	Réalisé
6	Juste Lipse	Van Maerlant	30 700 m²	En cours
7	Juste Lipse	Comines-Froissart	10 800 m²	Réalisé
8	Lex 2000	Ale des Célibataires	6 213 m²	Réalisé
9	Lex 2000	Archimède	2 503 m²	Réalisé
10	Initiative publique	Maelbeek 21	2 000 m²	Etude en cours
11	Initiative publique	Beiliard 66	1 600 m²	Réalisé
TOTAL			108 536 m²	

Logements – Initiatives privées

	Nom du projet	m²	Développeur	Etat	Dont compensation
12	Ch. Etterbeek 64-66	6 000 m²	Outileul	En cours	/
13	Return be	2 300 m²	Uptown	En cours	/
14	Léopold Village (+ 8 000 m² hôtel)	10 000 m²	Thomson Group	Réalisé	10 800 m²
15	Comines-Froissart	10 000 m²	Foncière du Parc	Réalisé	/
7	Bloc 533 (+ 10 000 m² autres fonctions)	12 600 m²	Ailin	Réalisé	/
16	Jourdan	1 500 m²	Softcom	Réalisé	/
17	Atenor	9 000 m²	Atenor	Etude en cours	/
18	Livingstone 1	18 000 m²	Confimmo	En cours	/
TOTAL		84 600 m²			

BILAN LOGEMENTS DANS LE QUARTIER EUROPÉEN

Source :
Jan Ackenhausen, *Bilan logement
dans le quartier européen*, ADT-
ATO, Bruxelles, 2014

Perspectives en terme de production de nouveaux logements

Les constructions de nouveaux logements durant les quelques dernières années ont permis de faire passer le nombre d'habitants du quartier de 2000 à environ 5000. Néanmoins, malgré cette augmentation significative et remarquable, le nombre d'habitants reste encore largement inférieur au nombre d'usagers du quartier, estimé à environ 100 000 personnes. Face à ce constat, la question est de savoir quelles sont les perspectives en termes de production de nouveaux logements.

Le réaménagement de la chaussée d'Etterbeek et la construction d'immeubles de logements sur les parcelles disponible a été le premier levier de réintroduction de logements dans le quartier. Néanmoins, si quelques projets sont encore en cours, ce processus de lotissement des réserves foncières touche à sa fin. L'essentiel a été fait, et les possibilités futures de construction de nouveaux logements sont limitées.



PROJET URBAIN LOI

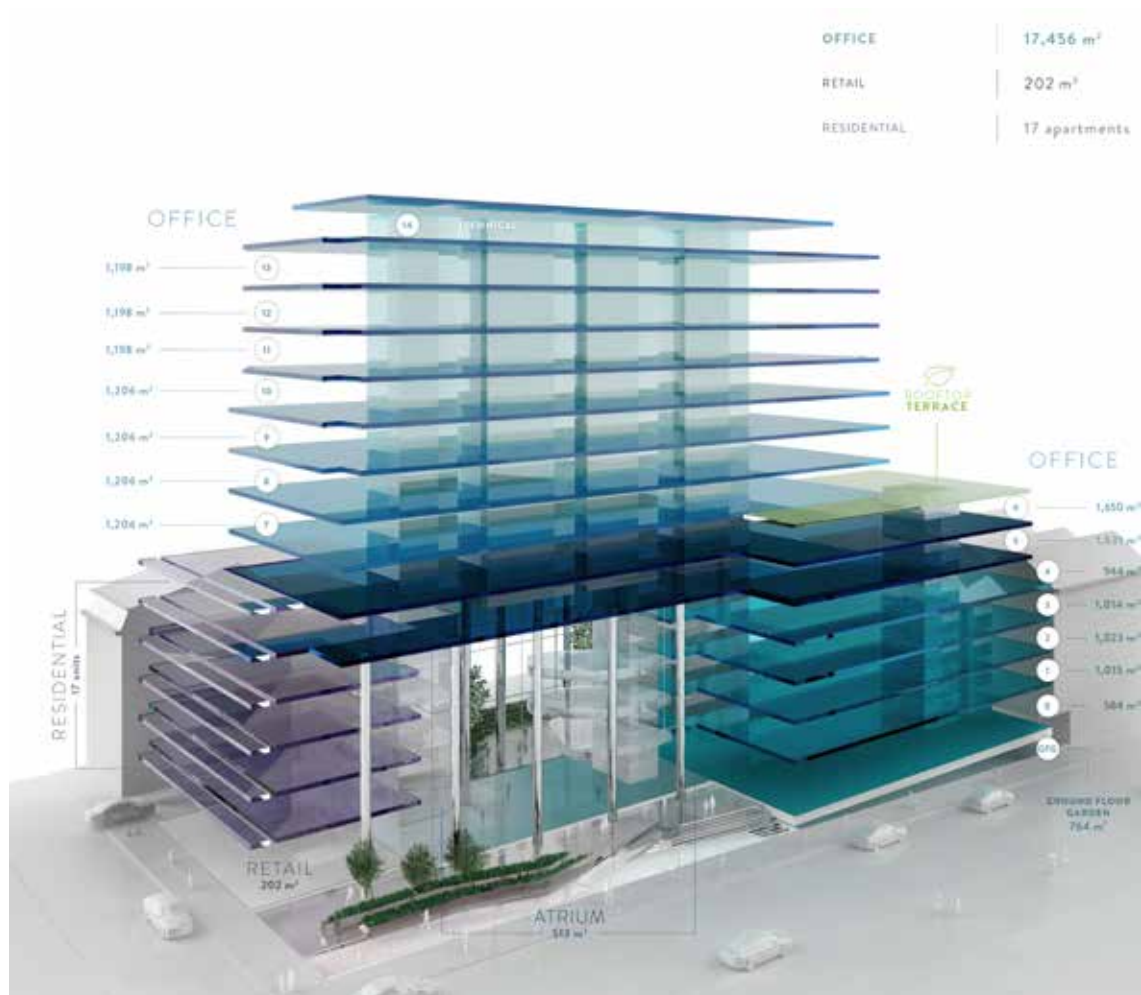
Source :
Atelier Christian de
Portzamparc, *Rue de la
Loi Bruxelles*, 2013 - [www.
portzamparc.com](http://www.portzamparc.com) consulté le
18/11/2015

Le Projet Urbain Loi est également un des leviers importants pour réintroduire du logement dans le quartier. Pour rappel, le principe du PUL, aujourd'hui formalisé sous la forme d'un PPAS, est d'autoriser une augmentation des gabarits lors de la reconstruction d'un immeuble dans le périmètre concerné, à condition d'offrir de nouveaux espaces publics sur le bord de la rue de la Loi et de construire une certaine proportion de logements et commerces.

Le projet « Belliard 40 » développé par Cofinimmo, même s'il est situé hors du périmètre du PUL, est un bon exemple des nouvelles typologies de bâtiments promues par le PUL. Même si l'affectation principale du bâtiment reste le bureau, le projet est attentif à la qualification de l'espace public (atrium, ouverture vers le cœur de l'îlot, commerces au rez-de-chaussée) et comprend de nouveaux logements.

Néanmoins, la réussite du processus prévu par le PUL est tributaire de facteurs difficilement maîtrisables :

- Les reconstructions restent l'initiative des acteurs privés. La mise en œuvre de la transformation de la rue de la Loi dépend donc de leurs intérêts, de leurs moyens et de leur agenda.

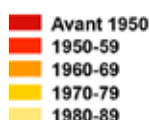
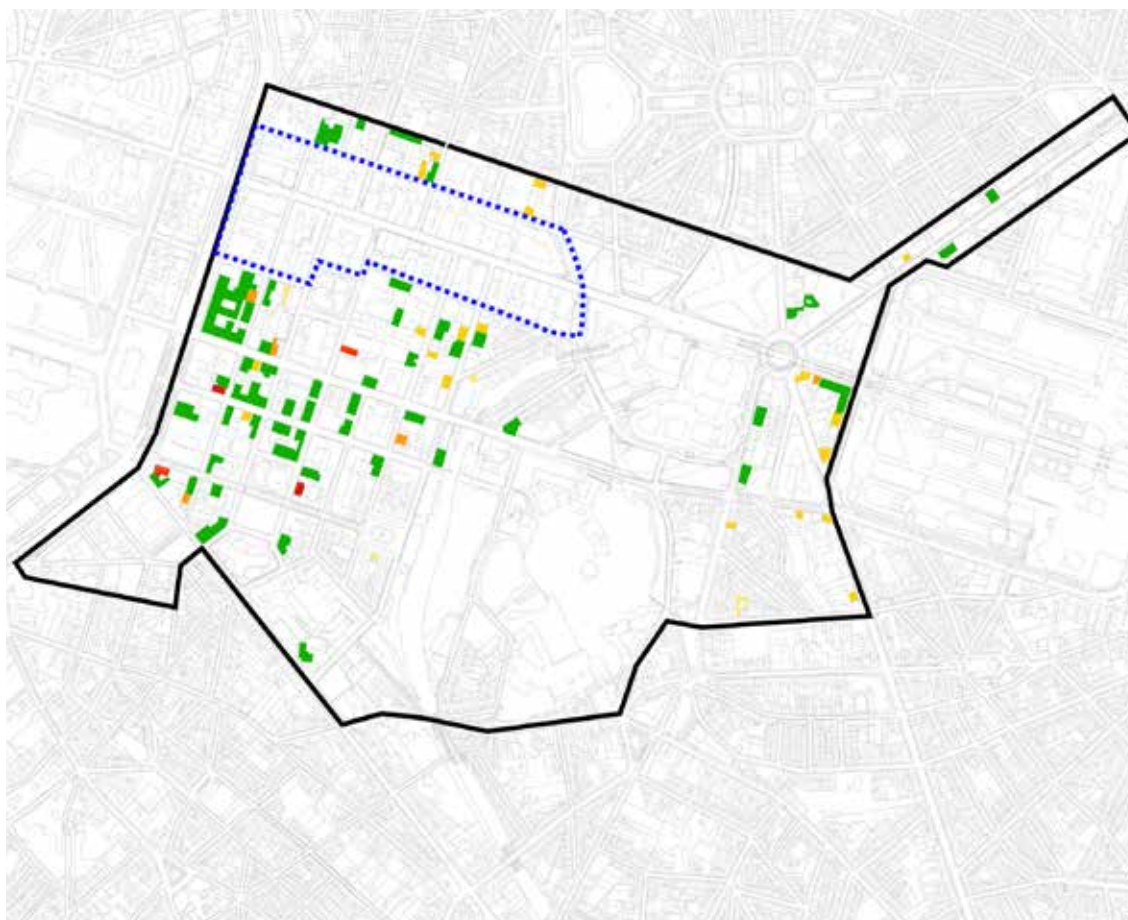


BELLIARD 40

Source :
www.cofinimmo.com, consulté
 le 18/11/2015

- La mise en souterrain de voitures sous la rue de la Loi s'est avérée techniquement infaisable. Il en résulte que le grand espace public qui devait être l'élément moteur et fédérateur ne sera pas réalisé comme prévu initialement. L'intérêt des acteurs privés pour une reconstruction de leur bien sera-t-il le même sans la réalisation de cet espace public ?

- L'augmentation progressive de la densité (sans réalisation de l'espace public sur la rue de la Loi) risque d'engendrer des incidences négatives en termes d'ensoleillement, trafic, etc. Après réalisation des premières expériences, le processus aura-t-il plutôt tendance à s'accélérer ou à s'éteindre ?

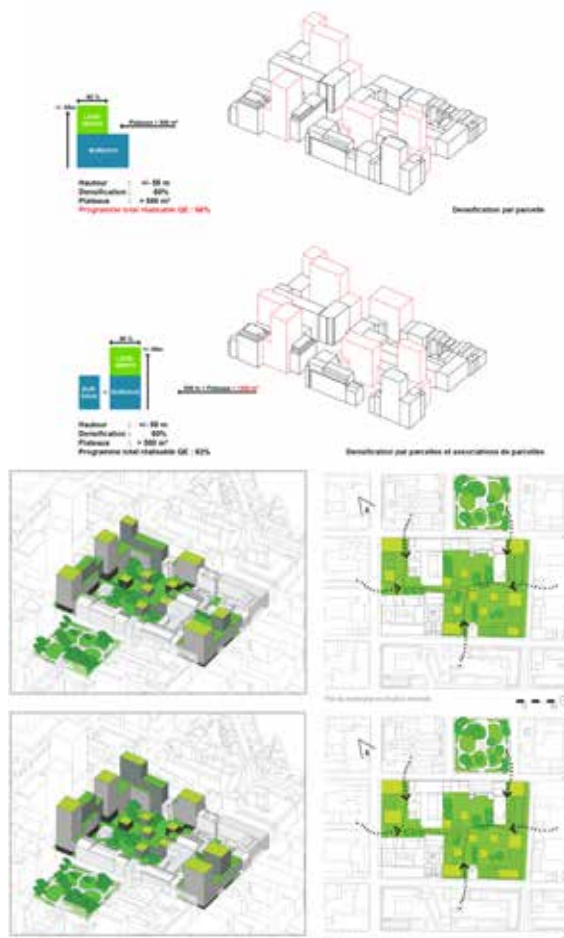


BATIMENTS CONSTRUITS AVANT 1990, NON- RENOVÉS DEPUIS 1997

Source
Estimatif NFA des bâtiments
construits avant 1990 et
n'ayant pas été rénovés depuis
1997, d'après statistiques
AATL, extrait de NFA /
Fonds Quartier Européen,
*Mixité et densification
dans le Quartier Européen
Argumentaire pour un PPAS
d'accompagnement de la Nouvelle
Forme Urbaine Loi*, Bruxelles,
2010

En dehors de la chaussée d'Etterbeek et du périmètre du PUL, la réserve foncière la plus significative est constituée par les nombreux immeubles vétustes et/ou vacants du quartier Léopold. Cette réserve comprend d'une part des maisons et immeubles à appartements abandonnés ou investis par des fonctions tertiaires. D'autre part, cette réserve comprend les nombreux immeubles à plateaux, dont nombre d'entre eux sont vétustes, vacants ou prochainement vacants. En 2008, le nombre total de m² de plateaux potentiellement concernés a été évalué à environ 310 000 m² par le bureau CLI. En comptant une moyenne de 60m² par habitant, cela représente un potentiel d'environ 5000 nouveaux habitants, soit une augmentation comparable à ce qui a été réalisé sur la chaussée d'Etterbeek.

Plusieurs études ont été menées pour explorer les potentiels de transformation des immeubles à plateaux en logements. Certaines études se sont concentrées sur les potentiels de transformations des immeubles en eux-mêmes, d'autre, au contraire, ont cherché à dégager de nouvelles opportunités grâce à une réflexion à l'échelle de l'îlot. Les études sur l'îlot Science ont aujourd'hui mené à l'adoption d'un PPAS, dont on pourra voir les effets dans les années à venir. Pour le reste, malgré la qualité des hypothèses avancées, ces études ont eu peu d'impact. Aucune véritable dynamique de transformation des immeubles de bureaux en logements n'existe aujourd'hui.

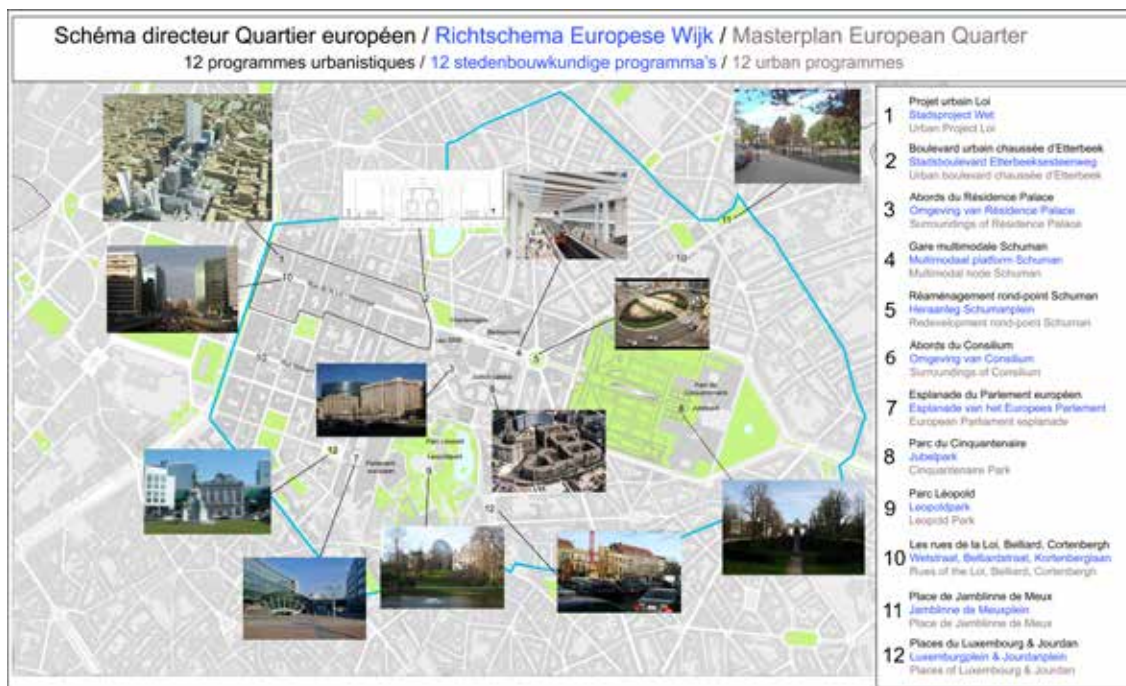


ILOT SCIENCE

Source :
B612 associates, *Etude de faisabilité de l'Ilot Science*, 2012

RESIDENCE BELLIARD

Source :
Bogdan & Van Broeck
Architects + Idea Consult,
Résidence Belliard, 2012



SCHEMA DIREC- TEUR QUARTIER EUROPEEN

Source :
Région de Bruxelles Capitale,
2008

Perspectives en termes d'amélioration du cadre de vie

Afin de surpasser les difficultés juridiques, économiques, opérationnelles ou architecturales inhérentes à ces transformations, nous pensons qu'il est nécessaire d'améliorer l'attractivité résidentielle du quartier. Il faut d'abord augmenter la demande en logements, et ensuite mettre en place les outils pour y répondre. Cependant, il faut reconnaître qu'il n'est pas facile d'envisager comment améliorer le cadre de vie dans le quartier. De nombreuses conditions favorables au logement sont manquantes : écoles, commerces de proximité, activités de loisirs, ... Pour y pallier, la maîtrise foncière des pouvoirs publics est très faible. En outre, le quartier est dominé par la présence des infrastructures de transport et des institutions européennes et internationales. En termes d'urbanité, ces éléments sont très ambivalents. D'une part, ils fondent la dynamique socio-économique du quartier. Mais d'autre part, ils sont les sources d'incidences négatives : nuisances sonores, stérilisation des espaces publics pour raisons sécuritaires, etc. Néanmoins, il est quasiment impossible d'envisager leur modification à court terme.

L'élaboration du Schéma Directeur a permis d'identifier une série de projets stratégiques pour améliorer le cadre de vie dans le quartier. La réalisation de ces projets en est aujourd'hui à des stades très différents. La rénovation de la gare Schuman en est voie de finalisation. La rénovation de la station Arts-Loi est en cours. Le réaménagement des entrées et abords du parc Léopold est en cours. En 2012, un accord concernant l'organisation d'événements sur le Mail a été signé par les représentants du Parlement Européen, de la Région de Bruxelles-Capitale et par la ville de Bruxelles. Le projet de réaménagement du rond-point Schuman a malheureusement été abandonné pour des raisons techniques. Une nouvelle procédure de désignation d'auteur de projet devrait être lancée prochainement.

1.2 Stratégies «Soft»



INSTALLATION TEMPORAIRE SQUARE FRERE-ORBAN.

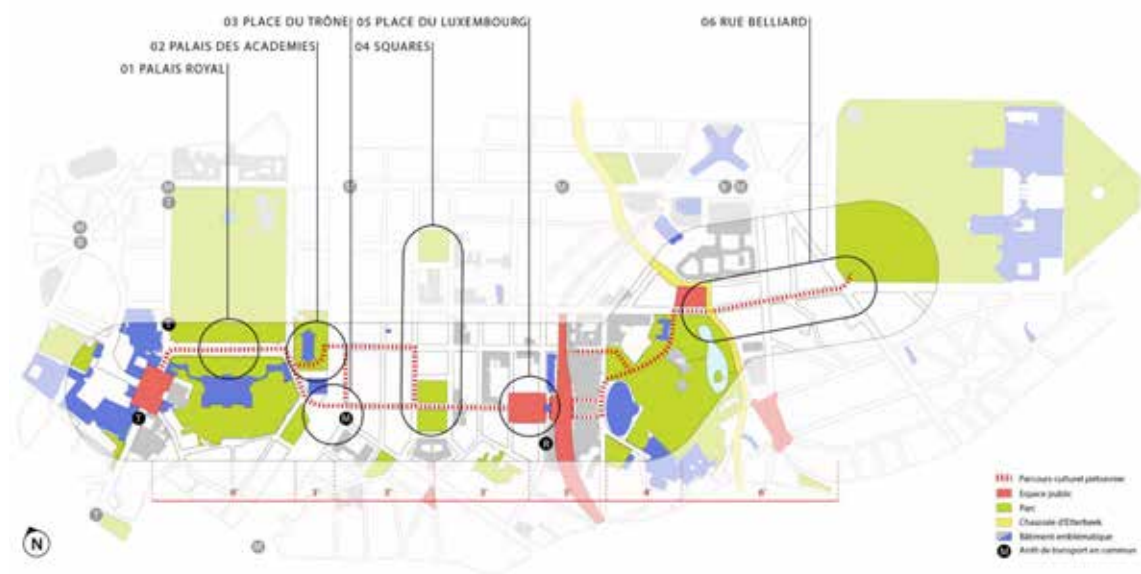
Commanditaire :
eQuama
Auteur de projet :
TalkingThings
Photo :
JP De Visscher, 2015

Emergence d'approche «soft»

En réalité, plusieurs initiatives récentes ouvrent la porte à d'autres types de stratégies de rénovation urbaine. Celles-ci se caractérisent par des actions modestes et peu coûteuses, dont l'objectif est de valoriser les potentiels existants dans le quartier.

Les tables de pique nique installées dans différents espaces publics du quartier durant l'été 2015 par eQuama sont un bon exemple de ce type de stratégie. Ce projet révèle la qualité sous-exploitée des nombreux parcs existants dans le quartier. Il donne aussi la mesure du nombre de personnes travaillant dans le quartier qui sont en attente d'espaces urbains de qualité.

Le projet de « Parcours culturel piétonnier » mis en place par l'ADT repose également sur la valorisation des ressources existantes. L'essentiel de la proposition tient en effet à la reconnaissance et à la mise en réseau de ce qui est déjà là en termes d'équipements culturels. En outre, ce projet attire l'attention sur l'importance de la continuité des espaces publics, même mineurs.



PARCOURS CULTUREL PIETONNIER.

Source :
ADT-ATO, *Quartier Européen*
Parcours Culturel Piétonnier, juin
2014

Nécessité d'une vision intégrée des actions «soft»

L'intérêt de ces actions « soft » est d'abord d'être (relativement) peu coûteuses et réalisables à court terme. Elles sont une exploitation intelligente des potentiels latents. Néanmoins, en l'état actuel, ces actions souffrent d'un manque de coordination et d'intégration dans une vision globale du développement du quartier. En effet, ces actions ont un caractère fragile. Pour avoir une incidence à moyen terme, elles doivent s'épauler l'une l'autre et poursuivre un objectif commun. En dehors d'un tel cadre, quelle sera l'incidence des tables éphémères de l'été dernier ? Quelle sera réellement la lisibilité du réseau d'espaces culturels et des espaces publics qui les relient ?

1.3 Processus «Soft>Hard»

« The “stable” character of Brussels as capital of Europe should not be understood to mean “heavy”: stable should mean more and more “soft”. In the perspective of a multi-lingual, multi-religious, multi-ethnic Europe, Brussels should become the centre where diversities are not eliminated, but rather exalted and harmonised. »

Umberto Eco, Brussels Capital of Europe, 2001

Approche « hard »

Comme mentionné précédemment, la situation du quartier est extrême : environ 5000 habitants contre 100 000 usagers. Agir significativement sur ce déséquilibre suppose d'agir en profondeur sur la structure physique du quartier : construire plus de logement, transformer les infrastructures et les espaces publics pour diminuer l'emprise de la voiture, transformer les rez-de-chaussée d'immeubles pour augmenter la mixité fonctionnelle et augmenter le contrôle social à tout moment de la journée et de la semaine, ...

Cependant, l'ampleur de ces transformations dépasse la capacité d'action des pouvoirs publics à l'échelle communale ou régionale. Pour être mise en œuvre, une telle transformation suppose une synergie entre une multitude d'acteurs publics, privés, institutionnels, associatifs, ... aux moyens, intérêts et agendas profondément divers et contradictoires. Les projets stratégiques du Schéma Directeur et le Projet Urbain Loi cherchent à être les éléments déclencheurs de cette transformation en profondeur. Mais ils sont déjà, en eux-mêmes, difficile à mettre en œuvre. Si une transformation « hard » est objectivement nécessaire, il faut reconnaître qu'elle est impossible à réaliser de façon frontale et rapide. Une transformation « hard » est un horizon à long terme qu'il est nécessaire d'initier par des actions plus légères et réalisable à court terme.

Approche « soft »

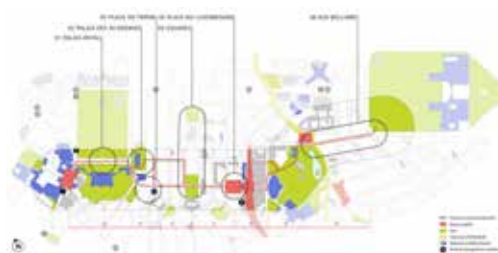
Un processus de transformation « soft » se base sur des actions faciles à réaliser à court terme, et avec peu de moyens. Son objectif premier est de régénérer la culture et la vitalité sociale du quartier. Une transformation « soft » se concentre sur les espaces disponibles à court terme tels que les espaces publics et les espaces délaissés. Elle vise à favoriser la réappropriation de ces espaces au moyen d'interventions légères telles que : organisation d'événements, interventions artistiques, mobiliers urbains temporaires, occupation temporaires par des activités à caractère social ou culturel, etc.

A l'inverse des transformations « hard », les transformations « soft » permettent de contourner les blocages et initier un processus de mutation. Elles se saisissent des espaces et moyens disponibles à court terme pour agir sur les imaginaires des différentes catégories d'habitants et lever leurs appréhensions. Néanmoins, dans le cas présent, une approche « soft » ne peut suffire à produire la quantité de logements nécessaires au rétablissement d'un équilibre entre habitants et usagers. Les actions soft doivent être vues comme les éléments déclencheurs d'un processus de mutation à long terme.

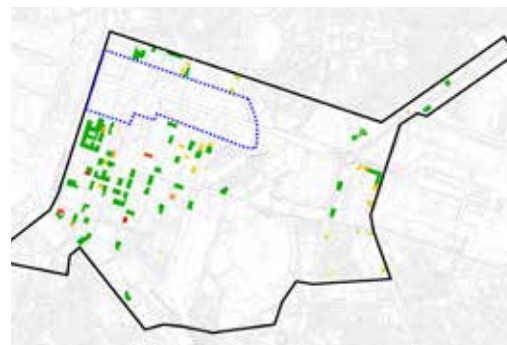
Processus du « soft » au « hard »

Comme mentionné précédemment, de nombreuses initiatives «soft» et «hard» coexistent aujourd'hui dans le quartier. Néanmoins, ces différentes initiatives ont chacune leur propre périmètre d'action et leur propre temporalité. Si leurs objectifs sont similaires, il n'est pas pour autant évident qu'elles arrivent à établir entre elles des synergies et des effets d'entraînement positif. Les actions « hard » bénéficient-elles réellement de l'effet levier des actions « soft » ? Inversement, l'effet bénéfique des actions « soft » sera-t-il réellement pérennisé par les actions « hard » ? Penser la transformation du quartier européen comme un processus de mutation du « soft » vers le « hard » nécessite de coordonner les localisations et les temporalités de ces différents type d'action.

Bien entendu, il n'est possible ni de planifier précisément ce processus ni de déterminer quel en sera l'agenda exact. Trop d'acteurs différents sont potentiellement impliqués : leurs intérêts, leurs moyens et leurs contraintes propres sont trop divers (voire contradictoires) pour être coordonnés. Néanmoins, toutes les situations ne présentent pas le même degré de complexité. Si certaines parties du quartier ne pourront accueillir du logement qu'à condition de réaliser des transformations lourdes, d'autres, au contraire, ne nécessitent que quelques interventions mineures. Par conséquent, il est plus probable de voir émerger rapidement des projets de logements dans les lieux ne nécessitant que peu d'intervention. Tandis que ceux nécessitant des travaux plus lourds ne pourront se réaliser que sur un temps plus long. Sans doute même que les situations les plus difficiles ne pourront trouver une solution rentable qu'après mutation des situations plus simples. L'ambition d'initier un processus de mutation soft>hard nécessite donc d'étudier les paramètres spatiaux qui le conditionnent.



>



Conclusion

En résumé, notre proposition est d'explorer la possibilité d'agir sur l'évolution du quartier à partir d'actions soft, situées là où se trouvent le patrimoine à valoriser en logements. L'objectif est de favoriser un processus d'«infiltration» du logement dans le quartier à partir des lieux qui présentent les conditions les plus favorables pour une action à court terme. Autrement dit, l'objectif n'est pas de produire un nouveau plan pour le quartier, mais d'initier un processus de mutation à partir d'opérations-pilotes visant à améliorer l'attractivité résidentielle, là où il y a un patrimoine à valoriser. Notons que cette stratégie se veut être le complément des grands projets actuellement en cours ou à l'étude. Elle reste dans l'esprit de cet urbanisme volontariste à long terme, mais avec d'autres moyens et d'autre temporalités.

Pour ce faire, la première étape est de repérer les lieux « instables » où il y a des marges d'actions possibles. Parmi ceux-ci, les plus intéressants seront ceux capables d'avoir un impact sur l'image et la vitalité du quartier dans son ensemble. La deuxième étape consistera à situer et quantifier la patrimoine valorisables en logements. Enfin, la troisième étape consistera à croiser ces deux approches en vue d'identifier où des actions soft peuvent devenir le levier d'une transformation plus profonde du quartier.

2. POTENTIELS D'AMÉLIORATION DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE

2.0 Préambule

L'amélioration de l'attractivité résidentielle nécessite en premier lieu de modifier l'image du quartier. Or, comme l'a montré l'enquête sociologique, les représentations mentales que les différentes catégories de personnes interrogées se font du quartier ont plutôt un caractère négatif. Sur le plan spatial, ces représentations sont dominées par la présence des bâtiments liés aux institutions européennes ; le caractère laid et culturellement insignifiant des immeubles de bureaux ; la tristesse des immeubles de bureaux vacants ; le caractère désagréable des espaces dédiés aux piétons le long des axes de circulation. Sur la plan social, ces représentations sont dominées par le sentiment que le quartier est un ghetto d'eurocrates, riches, hautains et étanches à la culture bruxelloise ; le caractère insipide de cette culture internationale « d'aéroport » ; l'absence de toute vie sociale digne d'intérêt pour les « vrais » bruxellois ; le sentiment que personne n'est attaché à ce quartier, et qu'il n'accueille que des personnes en transit ; l'indignation face à un quartier détruit par la spéculation immobilière.

Ces représentations sont clairement le reflet d'une réalité tangible sur le terrain. Pourtant, d'autres réalités aux potentialités plus positives sont le plus souvent ignorées ou minimisées par ces représentations. A titre d'exemple, on peut citer :

- La diversité de lieux qui compose le quartier : squares du quartier Léopold, place du Luxembourg et Parlement, rue de la Loi, parc Léopold, quartier Jourdan, chaussée d'Etterbeek, quartier des Squares, Schuman, Cinquantenaire ...
- La qualité exceptionnelle du paysage et du réseau de parcs et places : le parc royal, les squares de Meeus et Frère-Orban, la place du Luxembourg sur le Coudenberg ; le parc Léopold, la place Jourdan, la place Jean Rey, les squares Ambiorix et Marie-Louise dans la vallée du Maelbeek ; le rond-point Schuman et le parc du Cinquantenaire sur le Berlaymont.
- La proximité directe avec des quartiers aux caractères variés et complémentaires (Centre-ville, chaussée de Louvain, Mérode, Flagey, Matonge, ...), combinée à une offre de transport exceptionnelle vers les autres quartiers de Bruxelles (métro et bus), vers l'extérieur de Bruxelles (train) ou vers l'étranger (future connexion directe avec l'aéroport).
- La présence d'espaces calmes et paisibles au cœur du quartier.
- La concentration exceptionnelle d'équipements et d'activités culturelles
- La typologie des immeubles « à plateaux » comme vecteur de dynamisme socioculturel. En effet, le système structurel de cette typologie d'immeubles permet de les rénover ou transformer facilement. La dimension et le caractère abstrait des plateaux permet d'accueillir potentiellement une diversité d'usages et de modes d'habiter inégale ailleurs dans Bruxelles.

La mise en valeur de ces « réalités alternatives » est une opportunité pour modifier l'image du quartier et inverser les représentations qui en sont véhiculées. Pour cette raison, nous proposons donc d'organiser notre inventaire des opportunités d'actions selon quatre grands types d'inversions à favoriser :

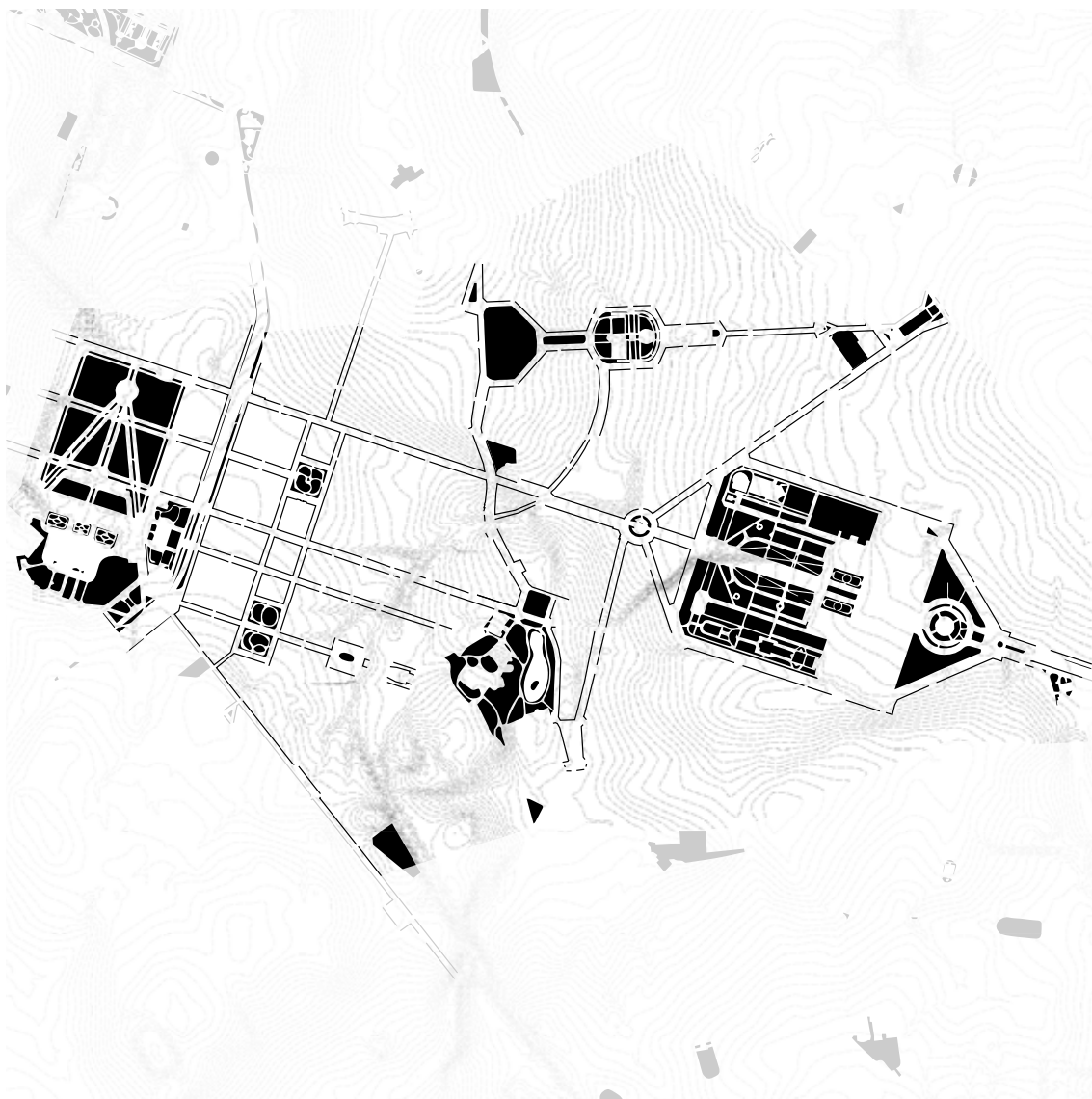
Un park system dans un paysage vallonné vs Un ensemble de bureaux froids et laids

Un quartier ouvert sur Bruxelles, la Belgique, l'Europe et le monde vs Un ghetto d'Eurocrates

Un haut lieu de vie sociale et culturelle vs un désert de culture internationale aseptisée

Un archipel d'espaces à vivre vs un hub d'infrastructures et d'enceintes sécurisées

2.1 Un park system dans un paysage vallonné vs Un ensemble de bureaux froids et laids



PARK SYSTEM

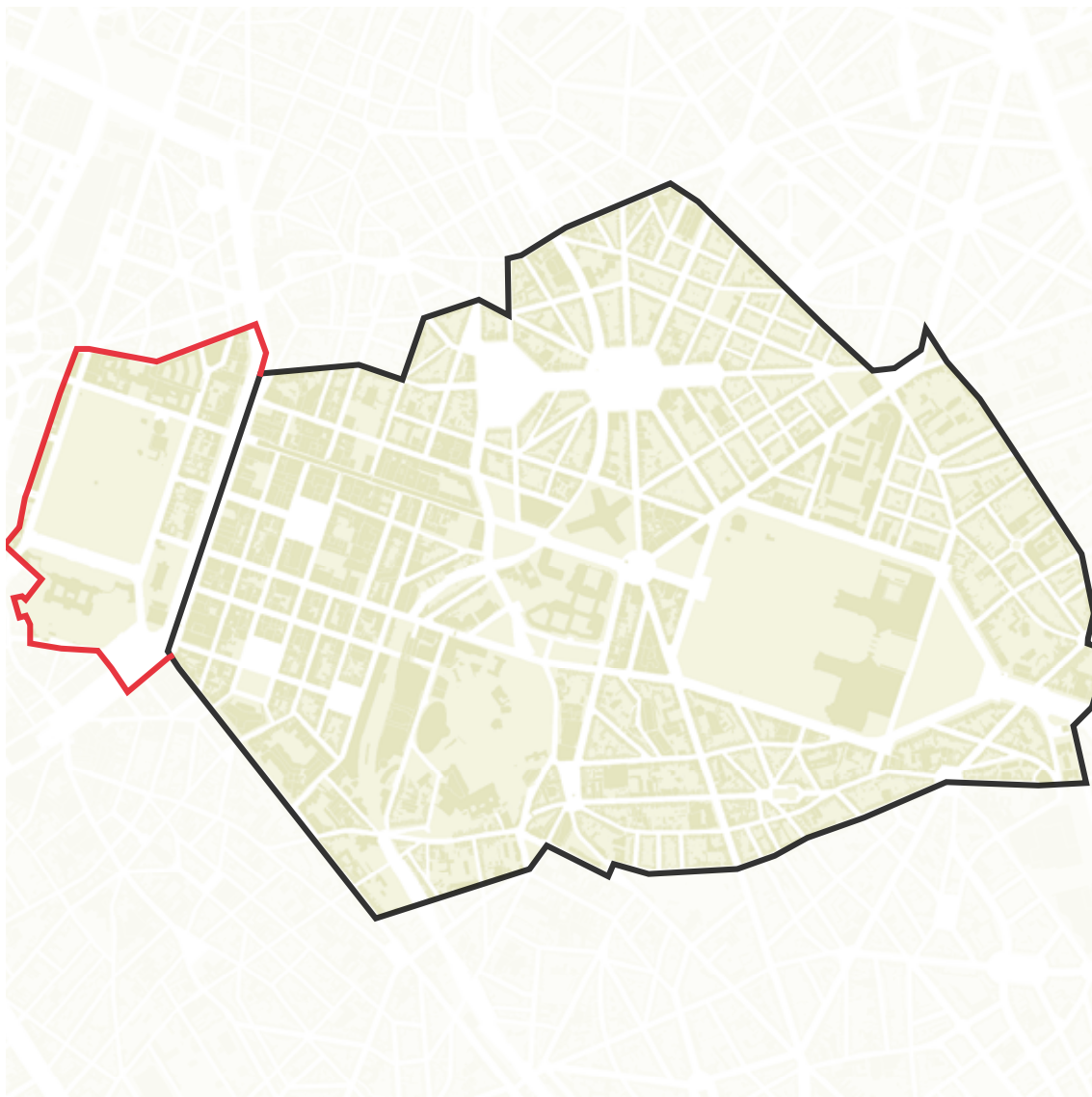
Auteur :
UCL - JPDV-GL
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

La concentration de parcs et places publiques dans le quartier européen est exceptionnelle au regard du reste de Bruxelles. Néanmoins, afin de rendre les espaces non-bâti dominants par rapport aux espaces bâtis, et ainsi inverser la perception que les usagers se font du quartier, deux basculements conceptuels importants sont nécessaires :

- Inclure le Parc Royal et l'avenue des Arts dans le périmètre du quartier, de façon en retrouver l'ampleur de la composition spatiale à l'origine du quartier Léopold et de l'axe Loi-Cinquanteenaire.

- Penser l'ensemble de ces espaces verts comme un « park system », dans l'esprit des principes urbanistiques qui ont présidé à la création du quartier au XIXe siècle. En effet, si la plupart des parcs et places existants sont en eux-mêmes des espaces de grande qualité, il est actuellement difficile pour les piétons et cyclistes, de circuler d'un parc à l'autre et de les appréhender comme un véritable réseau d'espaces verts ou « park system ».

Partant de ces deux principes généraux, plusieurs constats particuliers peuvent être dressés.



PERIMETRE D'ETUDE

Trait noir : périmètre du
Schéma Directeur Quartier
Européen

Trait rouge : proposition
d'extension du périmètre
d'étude

Auteur :
UCL - JPDV-GL

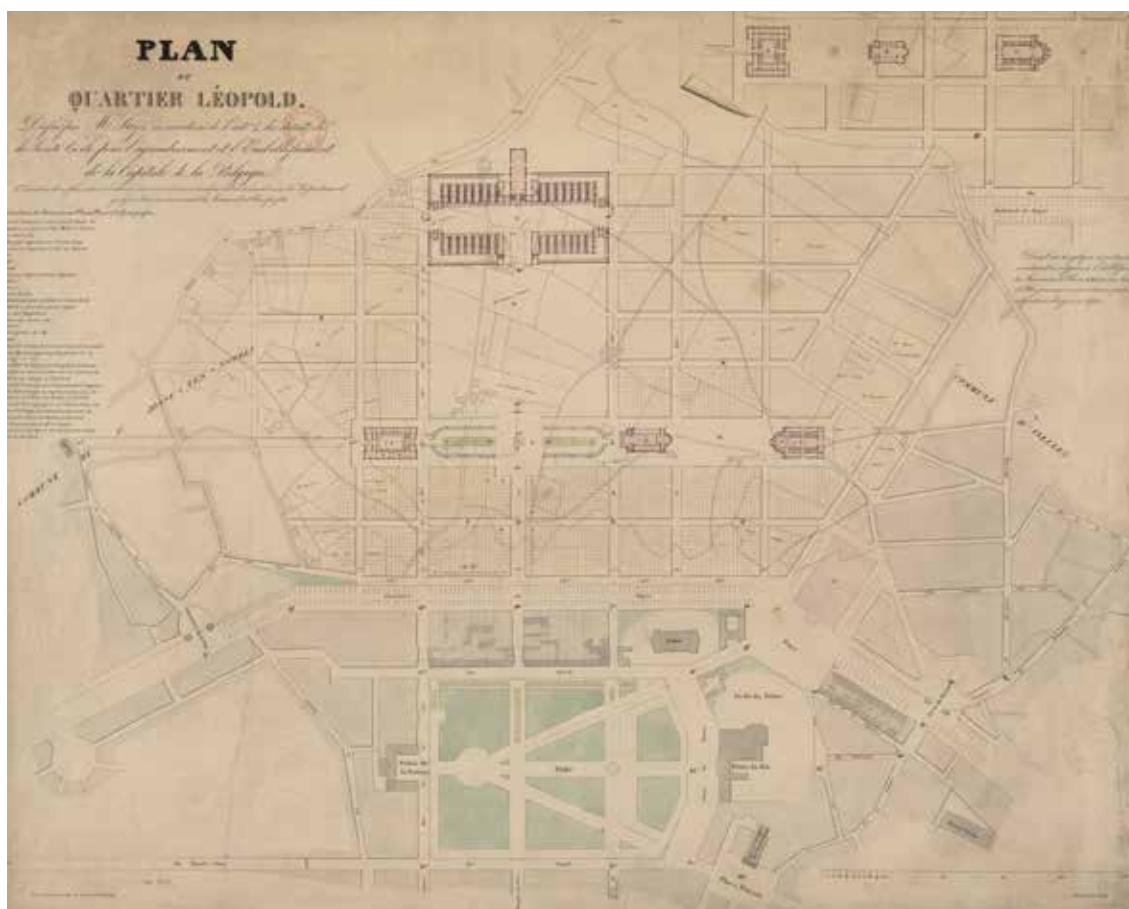
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Connexions parc Royal - quartier Léopold

Difficultés. Les séquences spatiales sont fortement fragilisées par les aménagements automobiles et la sécurisation de l'ambassade américaine.

Opportunités. La place du Trône et le Palais des Académies sont des lieux actuellement sous-exploités. Leur valorisation permettrait de faire de la place du Trône un lieu où traverser la petite ceinture de façon agréable. Notons également les possibilités de restructuration des contre-allées de l'avenue des Arts, aujourd'hui dominées par le parking des voitures. Valoriser les contre-allées serait une façon de redonner à la petite ceinture son caractère initial de boulevard et de rendre perceptible la relation entre le parc Royal et le quartier Léopold.

Projet / Etude en cours : Palais des Académies



PLAN DU QUARTIER LEOPOLD

François Tilman Suys, *Plan du
Quartier Léopold*, 184-

Source :
gallica.bnf.fr, consulté le
18/11/2015

Connexions place du Luxembourg - Mail - parc Léopold

Difficultés. Les passages sous les bâtiments du parlement européen sont trop étroits, sombres et décentrés. Ils rendent la connexion entre la place du Luxembourg et le parc Léopold impossible à percevoir. La Mail est actuellement un espace gigantesque, vide et venteux. Il est désagréable pour un piéton de le traverser.

Opportunités. La rue Montoyer est le seul axe qui relie directement le parc Léopold à l'autre côté de la petite ceinture (vue sur le palais des Académies). Cette rue est actuellement une rue secondaire qui mériterait d'être valorisée. Les accords conclus entre la ville, la région et le parlement européen concernant la programmation du Mail devraient permettre de requalifier ce lieu.

Projets / Etudes en cours : programmation du Mail, escalier au bout de la rue Montoyer, réaménagement des entrées du parc Léopold (SD), Maison de l'Histoire Européenne



**INTERRUPTION
DE LA SÉQUENCE
PIÉTONNE ENTRE
LA RUE GUIMARD
ET LE PARC ROYAL**

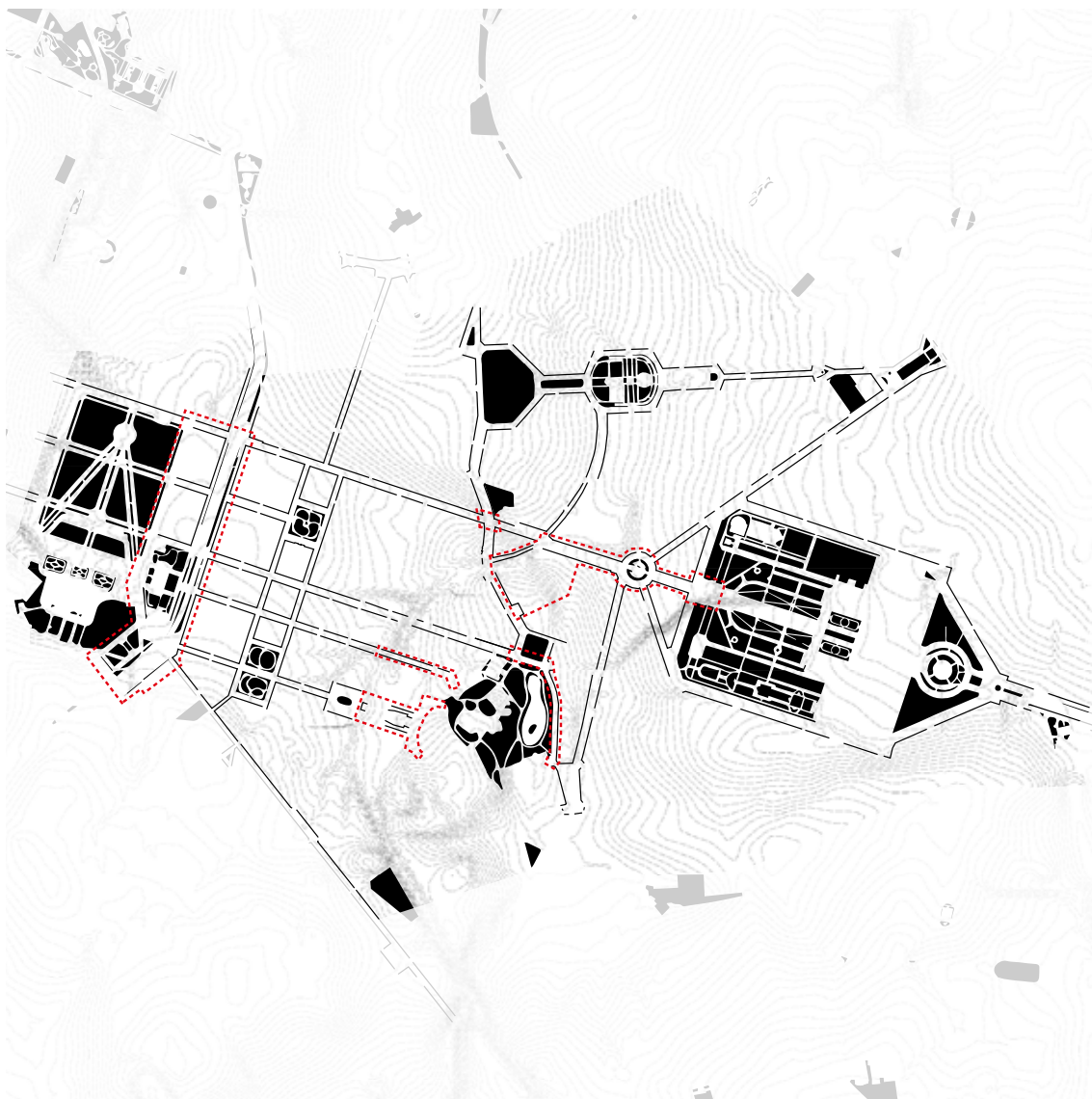
Source :
JPDV, 2015

Connexions place Jourdan - parc Léopold - place Jean Rey

Difficultés. L'importance du trafic rue Belliard est aujourd'hui perçu comme une coupure entre le parc Léopold et la place Jean Rey. Ce sentiment est renforcé par les aménagements de la place Jean Rey qui en font un espace introverti et peu connecté au parc et à la chaussée d'Etterbeek. Le tronçon de la chaussée d'Etterbeek qui relie la place Jourdan à la place Jean Rey est aujourd'hui un espace peu qualitatif : sentiment d'étroitesse entre les grilles du parc d'un côté et les hauts bâtiments de l'autre côté, importance du trafic par rapport au profil de la rue.

Opportunités. Ouvrir plus généreusement le parc Léopold le long de la chaussée d'Etterbeek afin d'améliorer la connexion entre la place Jourdan et la place Jean Rey. Réaménager la place Jean Rey

Projets / Etudes en cours : réaménagement des entrées du parc Léopold (SD), réaménagement de la place Jourdan (SD), place Jean Rey (eQuama), Maison de l'Histoire Européenne



INTERRUPTIONS DES SÉQUENCES SPATIALES DU PARK SYSTEM

Surface noire : espace public
structurant du Park System
Trait noir : rue structurante du
Park System
Trait rouge interrompu : zone
d'interruption des séquences
spatiales.

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Connexions chaussée d'Etterbeek - Schuman - parc du Cinquantenaire

Difficultés. L'amélioration des connexions remet nécessairement en question les abords des infrastructures et des espaces sécurisés des instances européennes. La réalisation de travaux « légers » est tributaire de réflexions sur des éléments « lourds ».

Opportunités. Prolonger le parc du Cinquantenaire jusqu'au rond-point Schuman afin de faire du Rond-Point l'entrée du parc. Renforcer la connexion entre Schuman et la chaussée d'Etterbeek via l'îlot Résidence-Palace/Justus Lipsius.

Projets / Etudes en cours : tunnel ferroviaire vers l'aéroport, gare Schuman, réaménagement du rond-point Schuman (SD), abords du Résidence Palace (SD), îlot Lalaing-Etterbeek-Loi

2.2 Un quartier ouvert sur Bruxelles, la Belgique, l'Europe et le monde vs Un ghetto d'Eurocrates



CONTINUITES SPATIALES VERS LES QUARTIERS VOISINS

- 1 - A partir du Quartier Léopold
- 2- A partir des chaussées
- 3- A partir des tracés de la Deuxième Couronne
- 4- Synthèse et connexions manquantes.

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Continuités spatiales vers les quartiers voisins

L'idée que le quartier européen est un ghetto d'eurocrates est renforcée par la présence de limites spatiales très claires telles que la petite ceinture ou la rue du Trône. Elle est aussi le fait d'une réduction du quartier aux pôles institutionnels de Luxembourg et de Schuman et aux immeubles de bureaux le long des rues de la Loi et Bélliard. Afin de transformer cette perception négative et réductrice du quartier européen, il importe de souligner la diversité des sous-quartiers qui le compose. Le quartier européen devrait plutôt apparaître comme une collection de quartiers, en contact proche avec d'autres quartiers. Le caractère spatial de chaque quartier gagnerait à être marqué. De même, l'existence d'élément polarisant est à soutenir. Mais à l'inverse, les frontières des quartiers devraient être rendues plus floues et évolutives, de façon à favoriser les échanges entre quartiers et permettre leur évolution.

Vers le centre-ville. Intégrer le parc royal dans le périmètre de réflexion est l'opportunité de créer une articulation forte avec le centre de Bruxelles. Néanmoins, comme mentionné précédemment, la traversée de la petite ceinture reste difficile pour le cycliste et le piéton. En outre, le quartier royal, malgré le parc et les musées, restent un espace très administratif. La distance piétonne entre le quartier Léopold et les espaces animés du centre-ville reste longue.



TRAVERSÉE PIÉTONNE DE LA PETITE CEINTURE

Source :
JPDV, 2015

Néanmoins, le vide inutilisé de la place du Trône pourrait être valorisé afin de prolonger les séquences de la rue du Trône et de la rue du Luxembourg jusqu'à l'intérieur du pentagone. De même, la rue Montoyer pourrait être valorisée comme axe reliant le parc Léopold au palais des Académies (en outre, la traversée piétonne est possible à cet endroit). La rue Guimard est également un espace sous-utilisé qui pourrait être utilisé pour connecter de façon plus forte l'avenue des Arts et le square Frère-Orban.

Vers Ixelles. Les complexes d'hôtels et de résidences situés entre le bord du quartier Léopold et l'avenue du Trône sont malheureusement une interruption importante du grain commerçant et résidentiel de l'avenue. En outre, l'avenue est elle-même défigurée par l'emprise des voitures. Néanmoins, plusieurs séquences de rues et places animées permettent de traverser l'avenue du Trône :

- Rue Caroly - Place de Londres - Rue de Dublin – rue de la Paix : connexion vers Matonge et Saint-Boniface
- Chaussée de Wavre : connexion entre le pôle Jourdan-parc Léopold-Musée des Sciences Naturelles / Matonge / Porte de Namur
- Rue du sceptre – Place Blyckaerts – rue Malibran : connexion entre Jourdan et Flagey

- Rue Gray : connexion entre Jourdan et Flagey, continuité de la vallée du Maelbeek

Les croisements entre ces séquences spatiales et l'avenue du Trône mériteraient d'être valorisés.

Vers Etterbeek. Depuis la place Jourdan, de nombreuses rues remontent directement vers Etterbeek (rue du Cornet, rue Général Léman, Chaussée Saint-Pierre, Rue Louis Hap, Chaussée de Wavre)

Le Parc du Cinquanteaire est une pièce d'articulation majeure entre le quartier Schuman, et la chaussée d'Auderghem, les quartiers Saint-Pierre, Mérode (et puis Montgomery), Linthout, Ecole Royale Militaire.

L'avenue de Cortenbergh est une liaison forte entre Schuman et la place Jamblinne de Meux et le quartier Plasky. Néanmoins, son caractère routier la rend peu agréable pour le piéton. Quoique moins lisibles, la rue Franklin, avec ses commerces, ou la rue des Patriotes, dans l'axe des squares Ambiorix et Marie-Louise, offrent une connexion plus agréable.

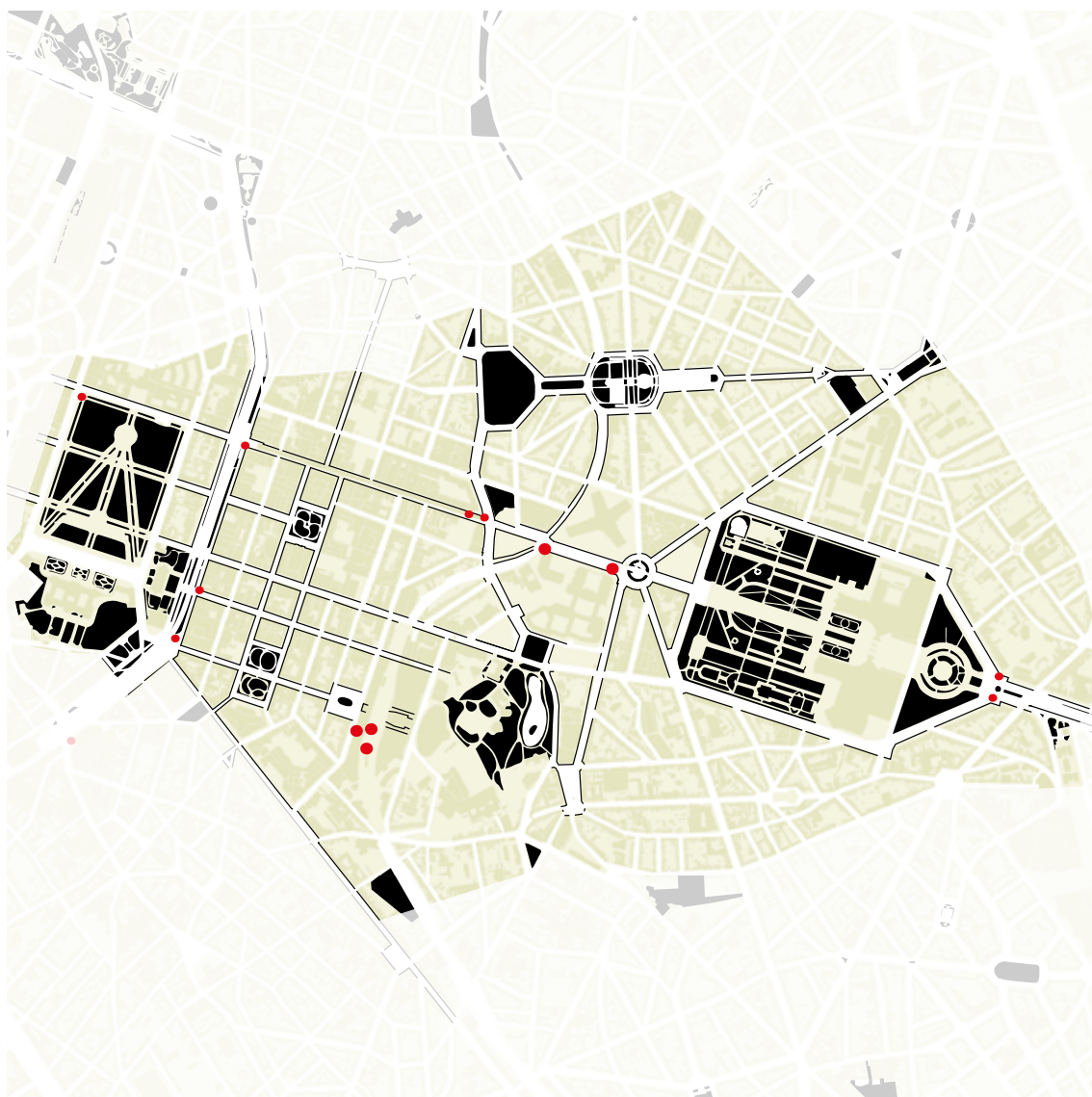
D'une façon générale, les connexions vers Etterbeek ne posent pas de difficultés particulières. La limite spatiale vers Etterbeek n'existe d'ailleurs pas vraiment : les quartiers s'enchaînent et changent subtilement de caractère, mais aucune frontière nette ne peut être établie. Néanmoins, le parc du Cinquanteaire souffre d'isolement en raison du caractère trop routier des rues qui le bordent. (Surtout le rond-point Schuman et l'avenue de Cortenbergh).

Vers Saint-Josse. Les rues du quartier Léopold ne trouvent malheureusement pas de continuités claires vers Saint-Josse et la chaussée de Louvain. Les connexions sont possibles, mais elles passent par des rues secondaires.

L'avenue des arts est une connexion possible (et historique) vers Madou. Néanmoins, le caractère routier de la petite ceinture rend, en l'état, cette connexion difficile

Le redéveloppement de la chaussée d'Etterbeek a permis de redévelopper un lien fort vers Saint-Josse. C'est le principal vecteur de continuité.

Le boulevard Charlemagne et la rue de Pavie sont des axes qui font rayonner le quartier des Squares jusqu'à la Chaussée de Louvain.



PARK SYSTEM ET STATIONS DE TRAINS ET METRO

Noir : Park System
Petits ronds rouges : bouches
de métro
Grands ronds rouges : accès
aux gares

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Articulations entre transports et espaces publics

Le nombre de connexions aux différents réseaux de transports en communs est particulièrement élevé : 2 gares, 4 arrêts de métro, 13 lignes de bus. Sur un plan strictement fonctionnel, ces nombreuses connexions sont généralement perçues comme une qualité. Mais en termes de qualité de vie, ils sont aussi source de nuisances.

Afin d'être perçus positivement comme des éléments importants de la vie du quartier, il importe que ces points de connexions soient perçus autrement que comme de simples infrastructures de mobilité. Par-delà l'efficacité du service de transport et la qualité des espaces de gare, la question est de savoir sous quelles conditions ils peuvent devenir des éléments polarisants de la vie collective. Autrement dit, la question est de comprendre comment peuvent-ils devenir des leviers pour activer les espaces publics.



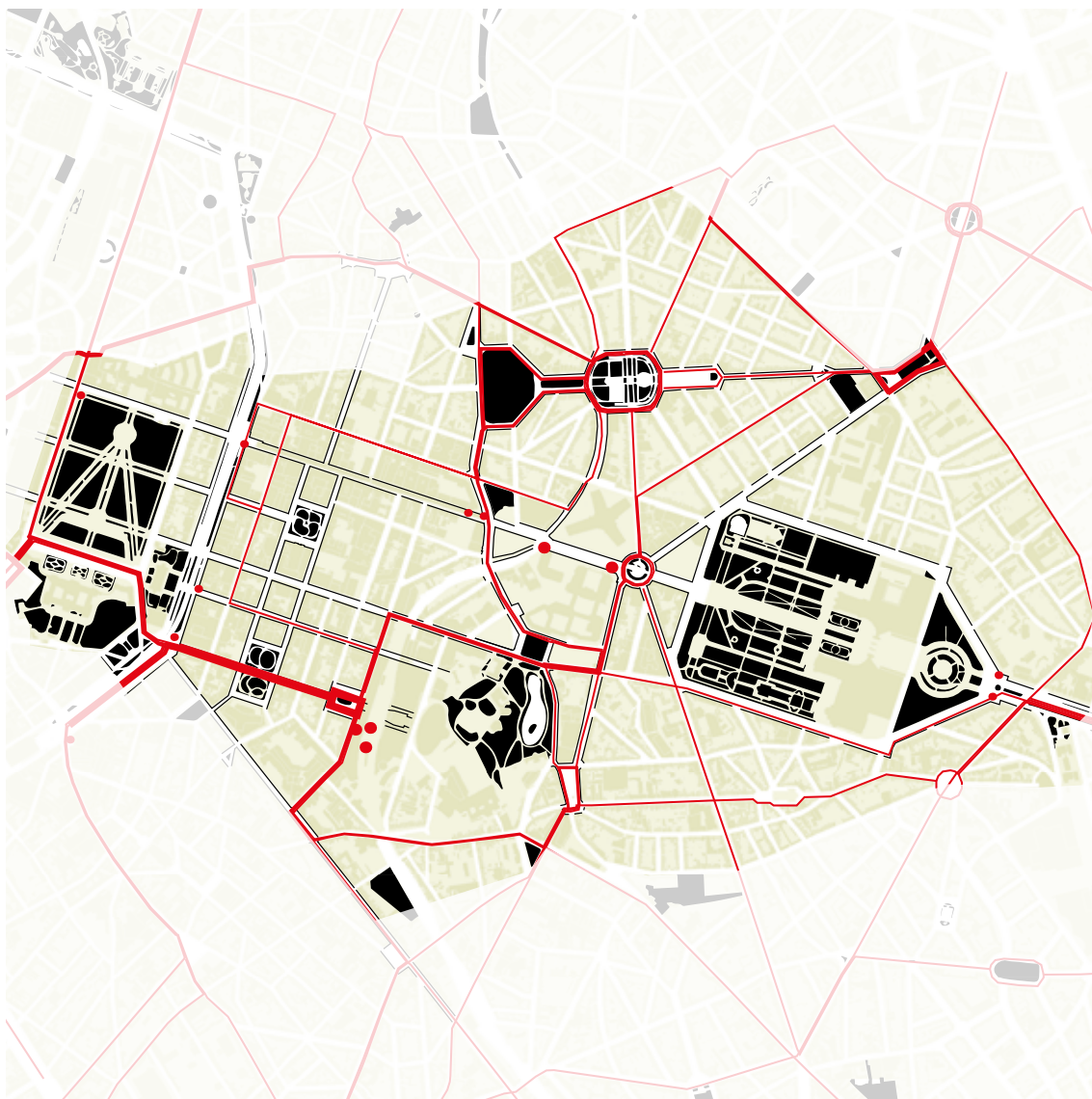
GARE DU LUXEMBOURG : BOUCHE DE SORTIE ET HALL

Source :
JPDV, 2015

Gares Schuman et Luxembourg. La gare Schuman est actuellement en travaux. Le projet de réaménagement et de piétonisation du rond-point Schuman devrait permettre à la gare de déboucher sur espace public de qualité. Néanmoins, lorsque la connexion ferroviaire directe vers l'aéroport sera opérationnelle, le rayonnement de la gare Schuman sera profondément modifié. Elle ne sera plus une gare secondaire desservant le quartier Schuman, elle deviendra la porte d'entrée « internationale » de l'ensemble du quartier européen, voire de Bruxelles. Par conséquent, la connexion vers le chaussée d'Etterbeek, le parc Léopold et le quartier Léopold sera certainement appelé à se développer.

La place du Luxembourg est aujourd'hui un haut lieu de la vie sociale (des stagiaires européens) du quartier. Néanmoins, le hall de gare souterrain et décentré ne profite pas de la vitalité de la place. De même le « mail » qui couvre les chemins de fer est un espace démesuré et coupé de toutes les fonctions qui pourraient l'activer. Il est clair qu'une timide bouche de sortie vers un hall de gare souterrain sordide ne peut suffire à lui donner vie. Le développement de la gare du Luxembourg comme élément d'activation des espaces publics est donc une question lourde, qui nécessiterait de remettre en cause l'architecture de la dalle. Néanmoins, à plus court terme, la reprogrammation du Mail devrait agir positivement sur cette situation.

D'une façon générale, il est malheureux que l'architecture des gares n'aie pas été conçue



LIGNES DE BUS ET TRAMS, STATIONS DE TRAINS ET METRO

Rouge : lignes de bus et trams
STIB-MVIB
Petits ronds rouges : bouches de métro
Grands ronds rouges : accès aux gares

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
STIB-MIVB, *Plan du réseau*,
2015

pour en faire des lieux polarisant de la vie urbaine, à l'image des grandes gares de la fin du XIXe siècle. Des efforts de réaménagement et de reprogrammation pourraient améliorer cette situation, mais ils ne toucheront pas au cœur du problème. A cet égard, l'exemple du auvent et du « puit » de la station Rogier est particulièrement intéressant.

Métro Trône, Arts-Loi, Maelbeek, Schuman. Le caractère routier des boulevards de la petite ceinture et de la rue de la Loi est tel que la station Arts-loi est incapable de devenir un élément d'activation des espaces publics.

La station Trône est un élément l'activation de la rue du Luxembourg. Avec un profil particulièrement large et des espaces de respiration tels que le square de Meeus et la place du Luxembourg, les flux de piétons reliant la gare à la station de métro permettent de donner à ces lieux l'intensité qu'ils méritent. Néanmoins, le trafic de bus excède les capacités de la rue. A noter, l'accès à la station Trône au bout de la rue Montoyer, actuellement sous-utilisé.

L'actuel redéveloppement de la chaussée d'Etterbeek est l'occasion de faire de la station Maelbeek un élément important du quartier. Cependant, en l'état, l'entrée de la station est un tunnel sombre, humide, venteux et peu sécurisant.

L'ensemble des accès aux stations de Métro sont donc situés sur des espaces publics qui pourraient potentiellement devenir des lieux de qualité. Mais en l'état, l'articulation entre le réaménagement des espaces publics et le bénéfice lié à la présence des stations de métro n'est pas clairement soutenue. Il en résulte que l'entrée dans le quartier via le métro renvoie un image du quartier aussi négative que celle que l'on perçoit en arrivant en train. Pour y remédier, il serait opportun de :

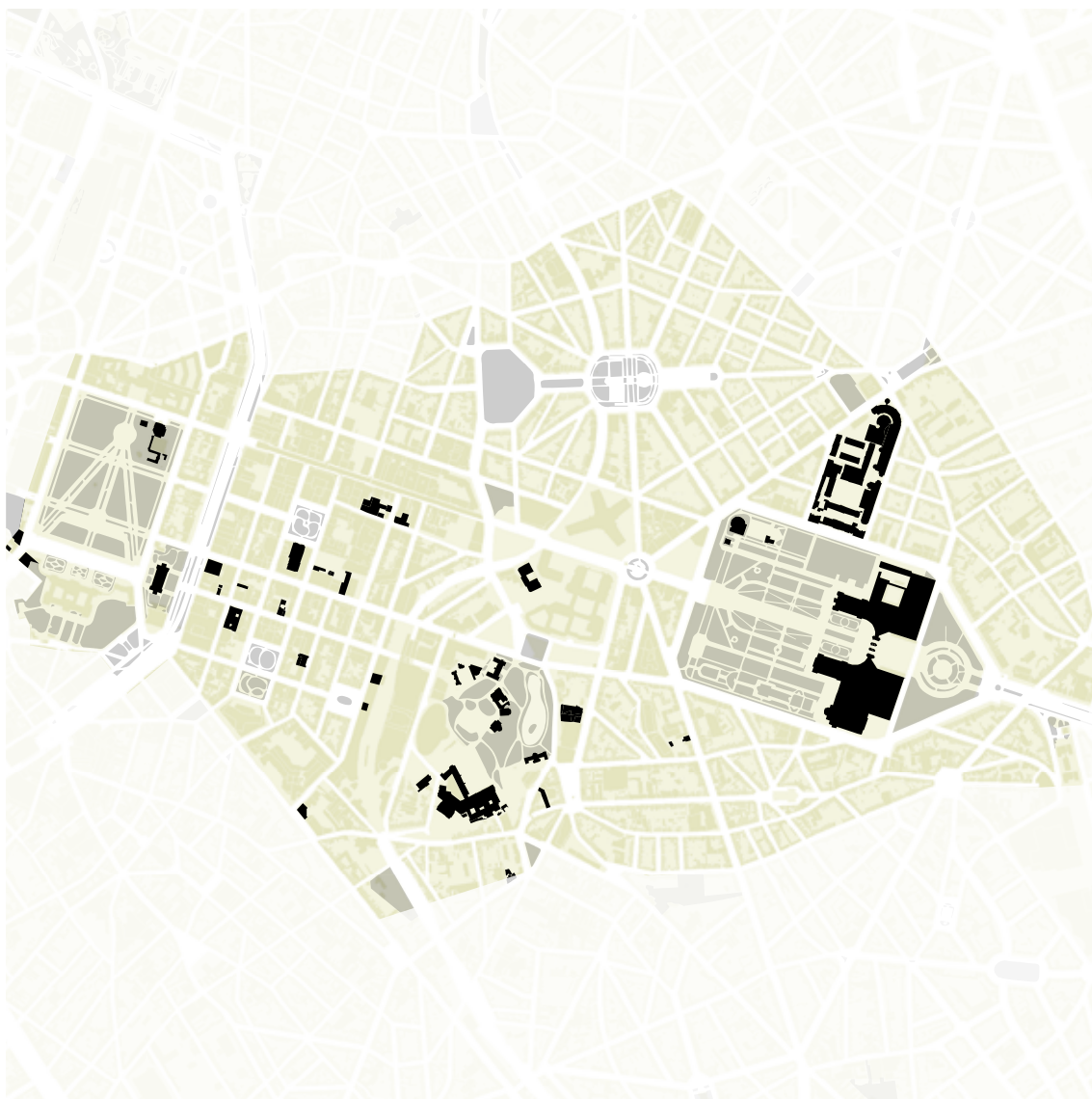
- valoriser la station Trône via la valorisation de la place du Trône, du palais des Académies et des contre-allées de l'avenue des Arts ;
- valoriser la gare du Luxembourg via la reprogrammation du Mail ;
- valoriser la station Schuman via le réaménagement du rond-point et des abords du Résidence Palace ;
- valoriser la station Maelbeek via la reconstruction de l'angle Lalaing-Etterbeek-Loi.

Bus et trams. L'importance du réseau de bus et trams dans le quartier est a priori un élément très positif. Néanmoins, sur des rues telles que la rue du Luxembourg, la rue de Trèves ou la rue d'Italie, l'intensité du trafic est trop élevée par rapport au gabarit des rues. La densité du trafic de bus engendre un effet plutôt négatif sur la qualité de l'espace public.

Sur la chaussée d'Etterbeek, l'intensité du trafic de bus est adéquate par rapport au gabarit des rues. Néanmoins, le nombre de bus transitant par le croisement avec la rue Bélliard fragilise les relations entre la place Jean-Rey et le parc Léopold. L'intensité du trafic de bus sur la rue Froissart, Schuman, la chaussée d'Auderghem et l'avenue de Cortenbergh est adéquate par rapport au gabarit des cesrues. Les nuisances proviennent du fait que ce trafic de bus sur superpose à celui des voitures.

En résumé, la principale difficulté est liée à la concentrations des nuisances sur la séquence Trône-Luxembourg-Jean-Rey-Schuman. Pour valoriser ces axes d'entrée importants dans le quartier, il serait opportun de valoriser les espaces publics perpendiculaires à cette séquence tels que : rue de l'Industrie, rue de la Science, chaussée d'Etterbeek.

2.3 Un haut lieu de vie sociale et culturelle vs un désert de culture internationale aseptisée



ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Noir : équipements culturels

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
ADT-ATO, *Parcours culturel piétonnier*, 2014

Le quartier souffre actuellement d'un image négative sur le plan culturel. Pourtant, de nombreux équipements culturels existent et de nombreux événements sont organisés dans les parcs. De même, en l'état actuel, l'offre commerciale n'est pas le vecteur d'une identité de quartier forte et lisible à l'échelle de l'ensemble de Bruxelles. Pourtant, vu le nombre d'usagers et leur profil social, culturel et économique, le quartier présente un potentiel commercial fort. Une de raisons de ce manque de lisibilité est la dispersion et le manque de continuité spatiale entre ces activités.

Modifier l'image du quartier sur le plan culturel nécessite donc de comprendre comme ces différentes activités peuvent être reconnectées pour former un réseau dont l'identité est perceptible à l'échelle de Bruxelles (voire au-delà). Il importe également de comprendre les opportunités particulières que présente cette organisation en réseau éclaté plutôt qu'en pôle unique.



CONCERT PLACE DES PALAIS

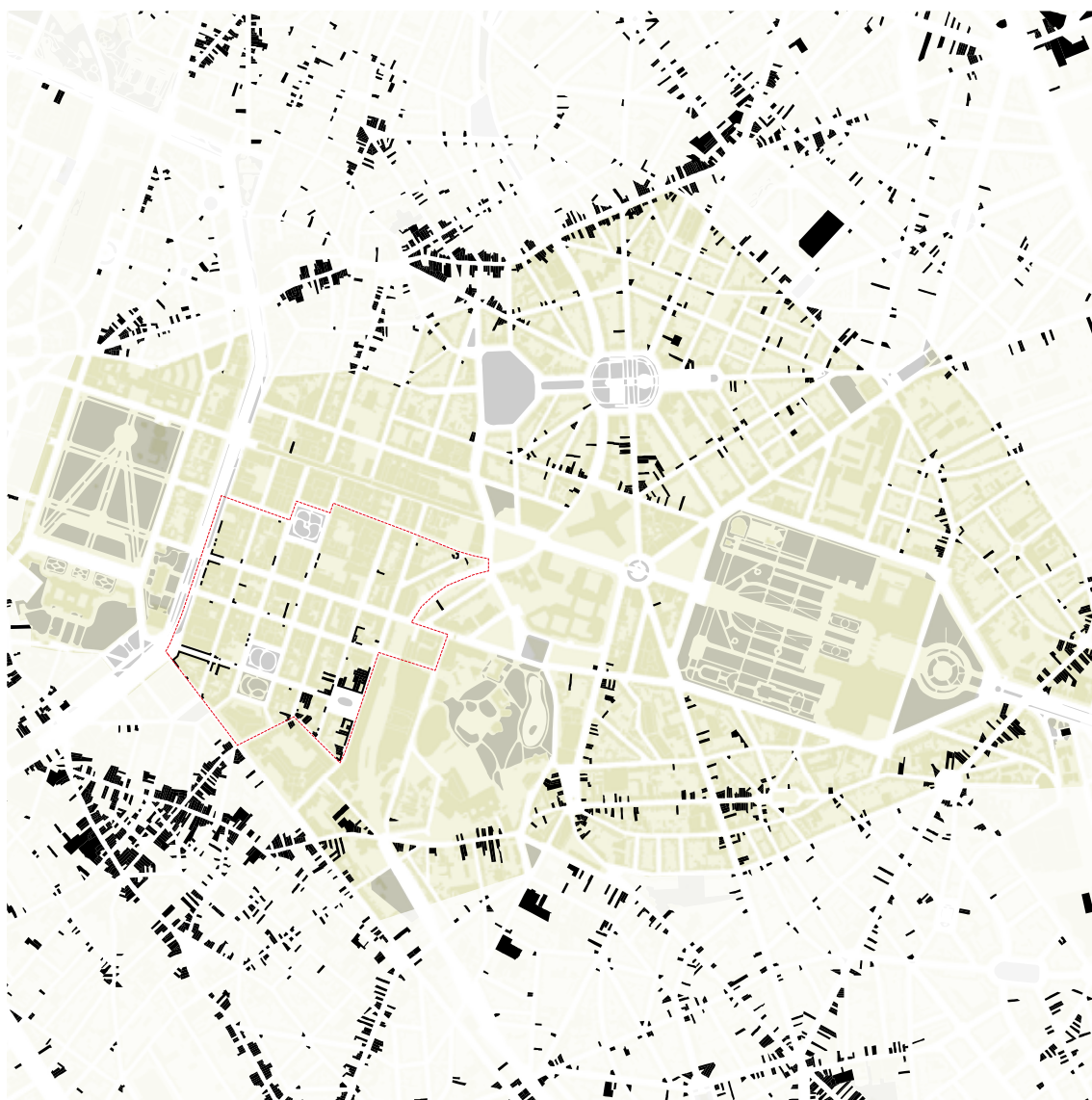
<https://brhornez.wordpress.com>, octobre 2012

Équipements culturels

Le projet du Parcours Culturel Piétonnier soutenu par l'ADT est une piste prometteuse pour aborder cet enjeu. En effet, le quartier possède un grand nombre de petits équipements culturels. Pris indépendamment, aucun ne parvient avoir un rayonnement comparable à celui d'autres grandes institutions du centre-ville. Mais pris dans leur ensemble, ils pourraient atteindre une masse critique significative. En outre, les parcs ne sont généralement pas considérés comme faisant partie des équipements culturels. Pourtant, de nombreux événements culturels de grande ampleur sont organisés dans le parc royal/place des palais et le parc du Cinquantenaire.

L'ouverture prochaine de la Maison de l'Europe au cœur du parc Léopold devrait permettre d'encore densifier ce réseau. Elle pourrait en devenir le cœur et le lieu de coordination. Elle pourrait être le point à partir d'où rayonne une communication unique couvrant la programmation de l'ensemble des membres du réseau.

Sur le plan spatial, ces institutions culturelles semblent disséminées aléatoirement dans le quartier. Pourtant, un examen plus attentif de leur localisation fait apparaître qu'elles sont quasiment toutes en relations avec les espaces publics du park system évoqué précédemment. Il serait donc opportun d'aborder conjointement la question du park



COMMERCES

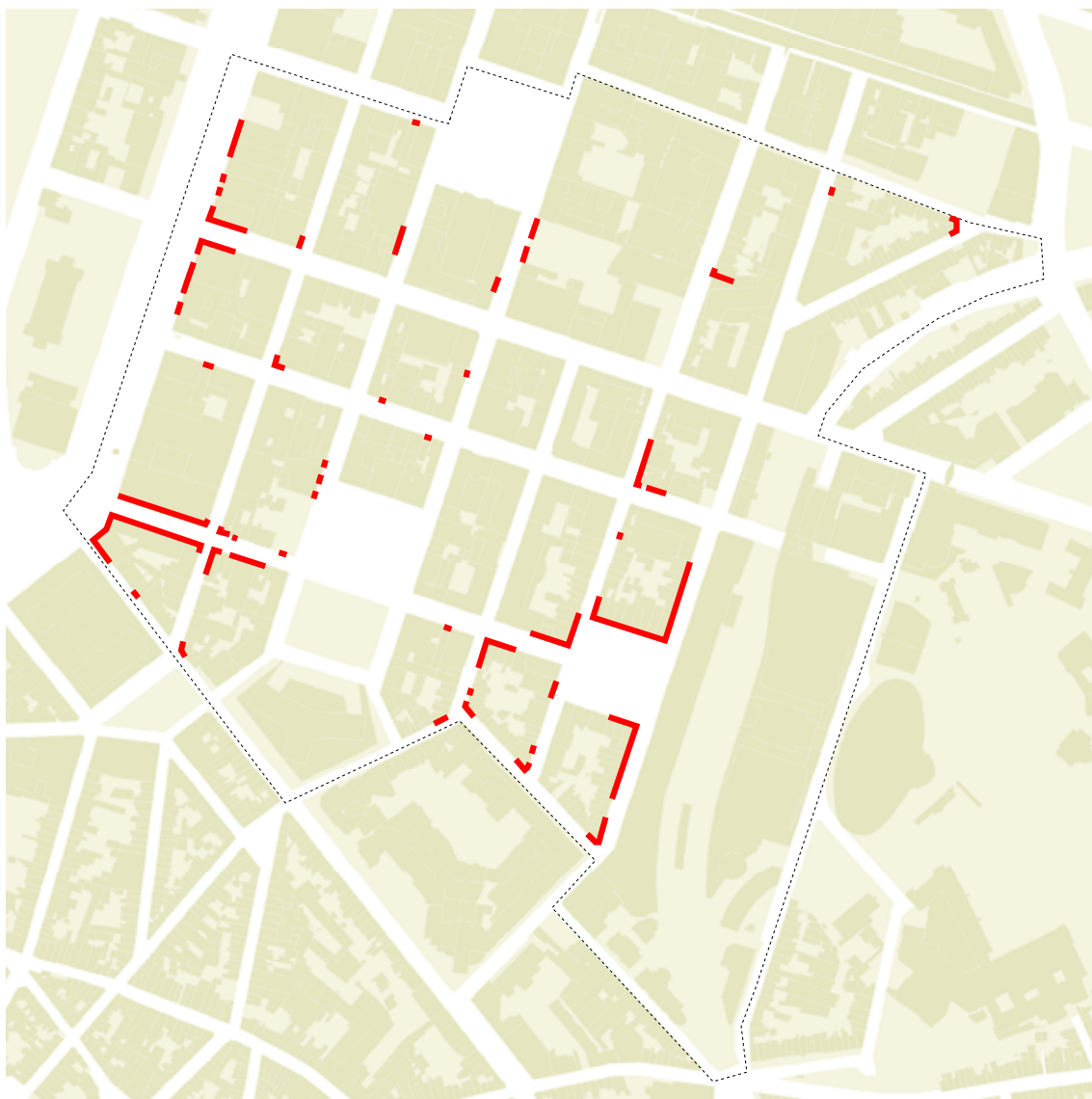
Noir : commerces
Rouge : périmètre de relevé
JPDV - août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

system et celle du réseau culturel. La création d'un park system apporterait une lisibilité spatiale au réseau d'institutions culturelles. Inversement, ce réseau d'institutions devrait permettre d'intensifier le rôle du park system comme lieu de la vie collective.

A noter, la mise en place d'un réseau d'institutions culturelles plutôt que d'un pôle unique offre des perspectives particulièrement intéressantes. En effet, un réseau a pour caractéristique d'être ouvert : d'autres institutions ou d'autres événements éphémères peuvent venir s'y greffer au fil des opportunités.



LINEAIRES COMMERCIAUX DANS LE QUARTIER LEOPOLD

Train rouge : linéaires
commerciaux
Trait fin interrompu :
périmètre de relevé JPDV -
août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL

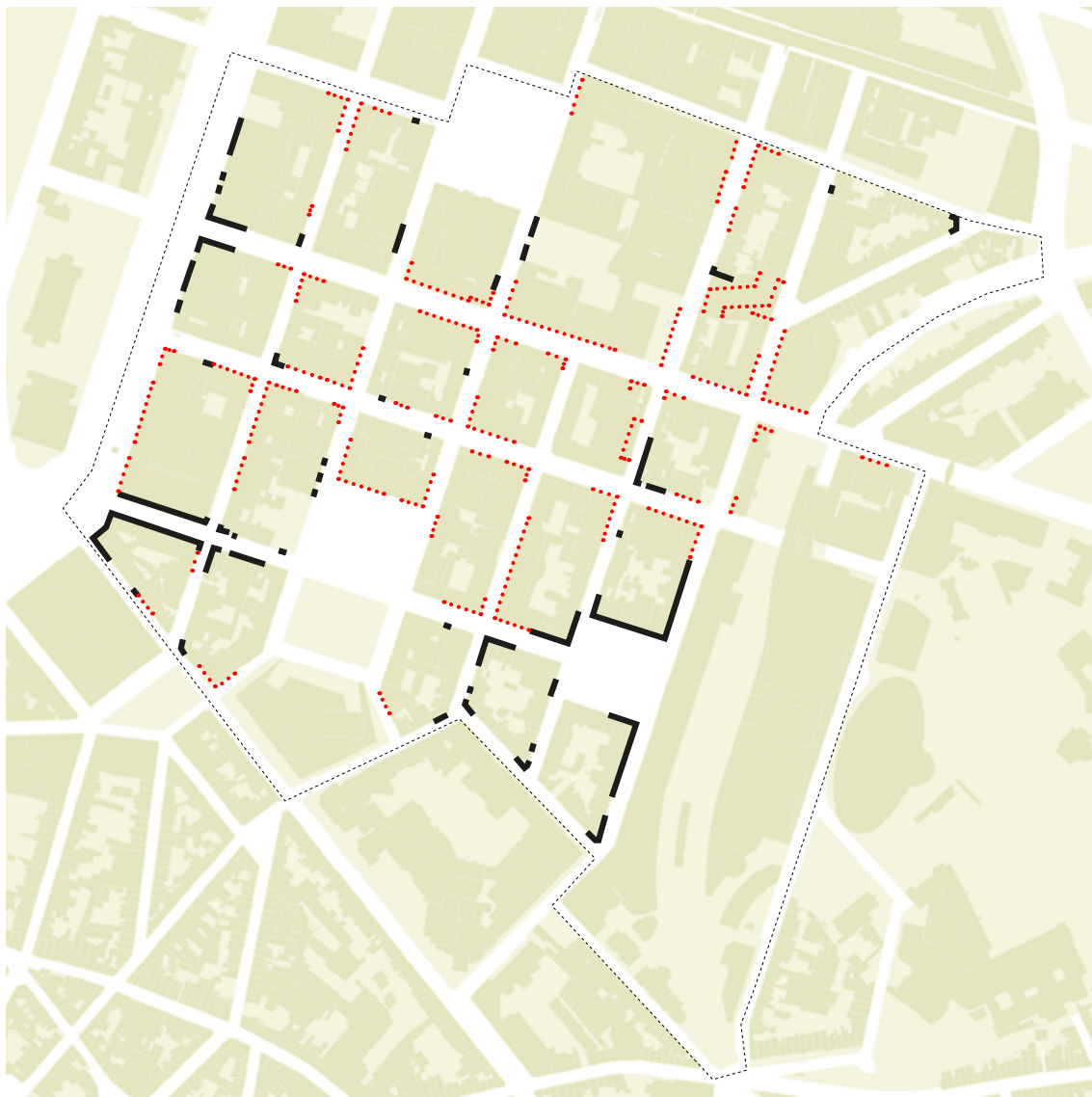
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

Commerce

Sur le plan spatial, la principale difficulté est liée à la discontinuité du front commercial. En effet, dans les quartiers voisins, on peut observer une forte continuité de «maisons à boutiques» concentrées essentiellement le long des anciennes chaussées. Inversement, dans le quartier Léopold et le quartier Schuman, les commerces sont répartis de façon beaucoup plus dispersée.

Un relevé plus précis des fronts commerciaux dans le quartier Léopold (hors périmètre PUL) permet de remarquer quelques pôles aux deux extrémités de la rue du Luxembourg et au début de la rue Bélliard. Mais ils sont situés le long d'espaces publics où les nuisances liées au trafic sont très présentes. En outre, l'essentiel des commerces ont les travailleurs du quartier comme public cible. L'offre est donc très spécifique -beaucoup d'Horeca- et très concentrée dans le temps.

Le développement d'une offre commerciale plus étendue en terme de diversité et de temporalité nécessite d'attirer un autre public dans le quartier. Puisqu'il est peu probable qu'un afflux massif d'habitants s'installe dans le quartier à court terme, la seule perspective est d'attirer un public venant des autres quartiers de Bruxelles. Pour ce faire, il faut augmenter le nombre de commerce afin d'atteindre une masse critique suffisante, et



LINÉAIRES COMMERCIAUX POTENTIELS

Train noir continu : linéaires
commerciaux
Trait rouge interrompu
:linéaires typologiquement
transformables en commerces.
Trait fin interrompu :
périmètre de relevé JPDV -
août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL

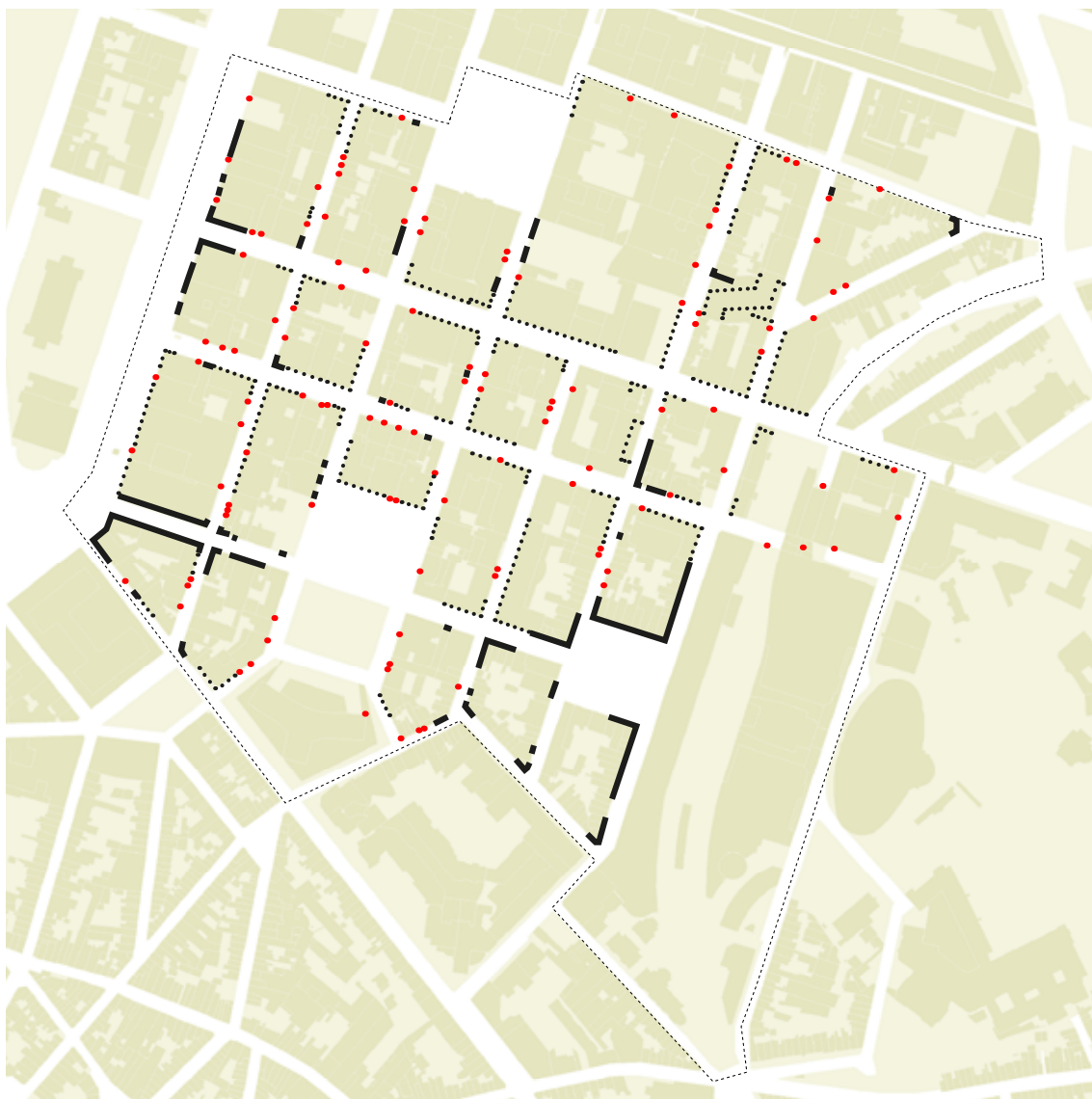
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

caractériser l'identité de cette offre commerciale.

Sur le plan identitaire, la diversité culturelle existant dans le quartier est un potentiel largement sous-exploité. Le caractère international du quartier se manifeste aujourd'hui sous une forme neutre et stérile, plutôt que sous la forme d'un rassemblement exceptionnel d'identités multiples. Notons à cet égard l'exemple des expériences culinaires qui ont accompagné les installations temporaires des tables de pique nique par eQuama.

Sur le plan quantitatif, l'augmentation de l'offre commerciale nécessite de trouver de nouveaux lieux où installer des commerces. A cet égard, la typologie des immeubles existants offre de nombreuses possibilités. En effet, de nombreux immeubles ont des rez-de-chaussées de plain-pied avec la rue et des allèges de fenêtres suffisamment basse pour être utilisées comme vitrine. De nombreux espaces aujourd'hui utilisés comme bureaux pourraient donc être convertibles en commerces sans nécessiter de transformation lourde des bâtiments. Le relevé des rez-de-chaussées aisément convertibles en commerces révèle la possibilité de retrouver une certaine continuité dans les fronts commerciaux, notamment le long de la rue Montoyer.

Il faut cependant noter l'omniprésence des entrées de parkings et des sorties de services. Ces éléments interrompent régulièrement le linéaire de commerces existants et potentiels.



LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ENTRÉES DE PARKING

Train noir continu : linéaires
commerciaux
Train noir interrompu :
linéaires typologiquement
transformables en commerces.
Points rouges : entrées de
parking
Train fin interrompu :
périmètre de relevé JPDV -
août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL Données
sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

A court terme, il semble difficile d'agir sur ce point. Néanmoins, à plus long terme il serait intéressant d'envisager les possibilités de mutualisation d'entrées de parking afin d'en diminuer le nombre. A plus long terme encore, une diminution du nombre de voitures en ville devrait permettre de libérer des espaces importants qui pourraient être utilisés pour des moyennes surfaces commerciales ou de petites activités productives urbaines.



VITRINES ET ENTRÉES DE PARKING

Source :
JPDV, 2015

2.4 Un archipel d'espaces à vivre vs un hub d'infrastructures et d'enceintes sécurisées



PORTAIL DE SÉCURITÉ DU CONSEIL DE L'EUROPE

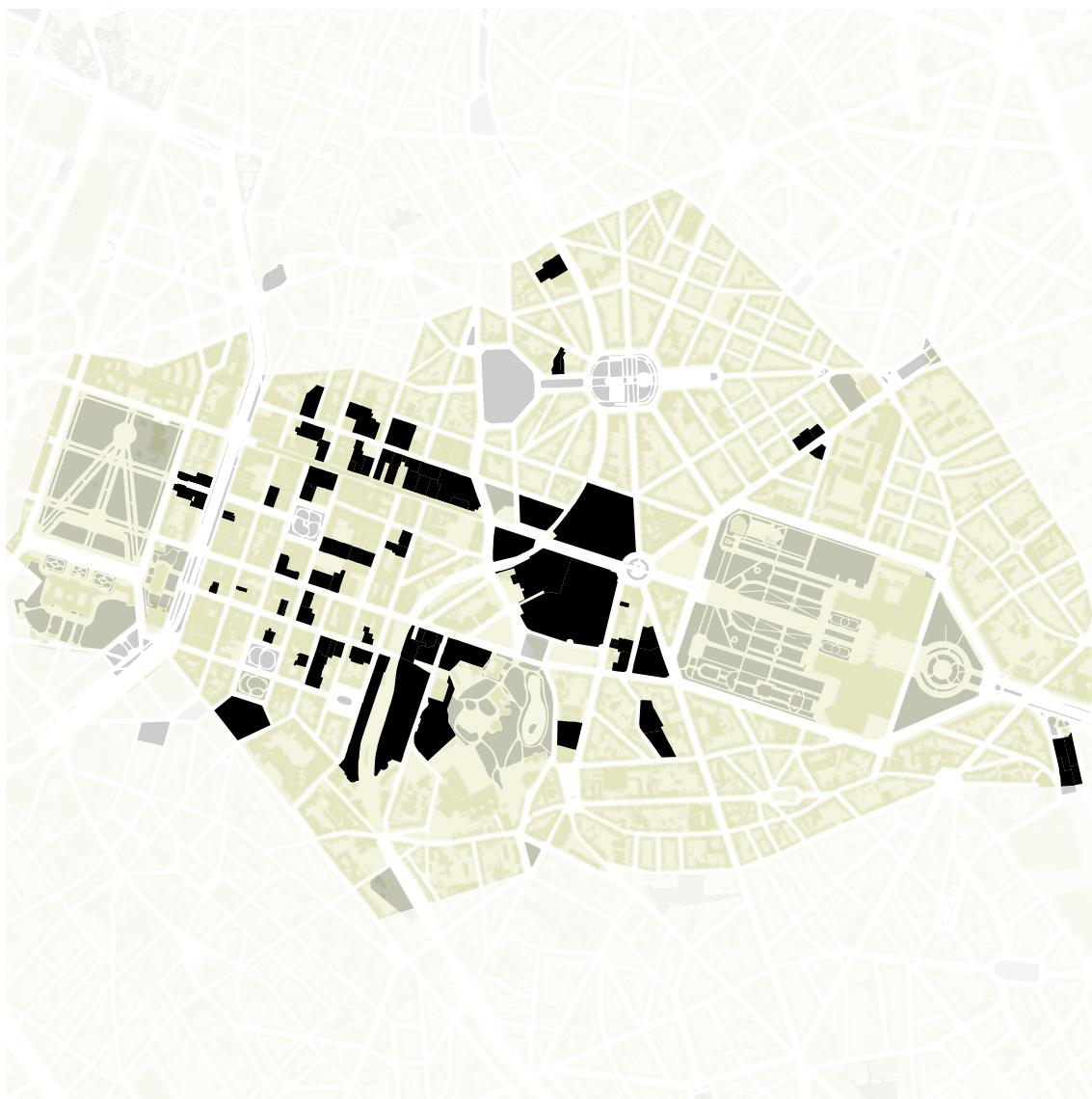
Source :
JPDV, 2015

Les institutions internationales (sécurisées) et les infrastructures de transport sont des éléments ambivalents. D'une part, ils sont les moteurs de la dynamique socio-économique du quartier. Mais d'autre part, ils génèrent des nuisances et de déséquilibres dans le quartier. A l'image des palais fortifiés ou des enceintes médiévales, ils sont à la fois très urbain -ils attirent une foule d'activités et de bâtiments complémentaires autour d'eux – et totalement anti-urbains – ils stérilisent la vitalité des espaces publics à leurs abords directs.

Enceintes sécurisées

A court terme, les enceintes sécurisées des institutions européennes et internationales sont à considérer comme des « intouchables ». Il est en effet peu probable de parvenir à les transformer. La première stratégie à envisager est donc une stratégie d' « évitement » : identifier les lieux sur lesquels leurs incidences négatives n'ont pas d'effet.

A moyen terme, la stratégie la plus réaliste est une stratégie d' « absorption ». Cette stratégie consiste à développer un réseau d'espaces publics d'une ampleur ou d'une intensité telle que la présence de ces « intouchables » paraîtra mineure. De ce point de vue, la valorisation du park system est, une fois encore, la piste de réponse la plus forte. Plus particulièrement, deux actions semblent indispensables : l'extension du parc du Cinquantenaire jusqu'au rond-point Schuman, ainsi que la reconnexion entre le quartier Léopold et le parc Léopold



PARCELLES SÉCURISÉES - INSTITUTIONS EUROPÉENNES ET AMBASSADES

Noir : institutions européennes
et ambassades

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

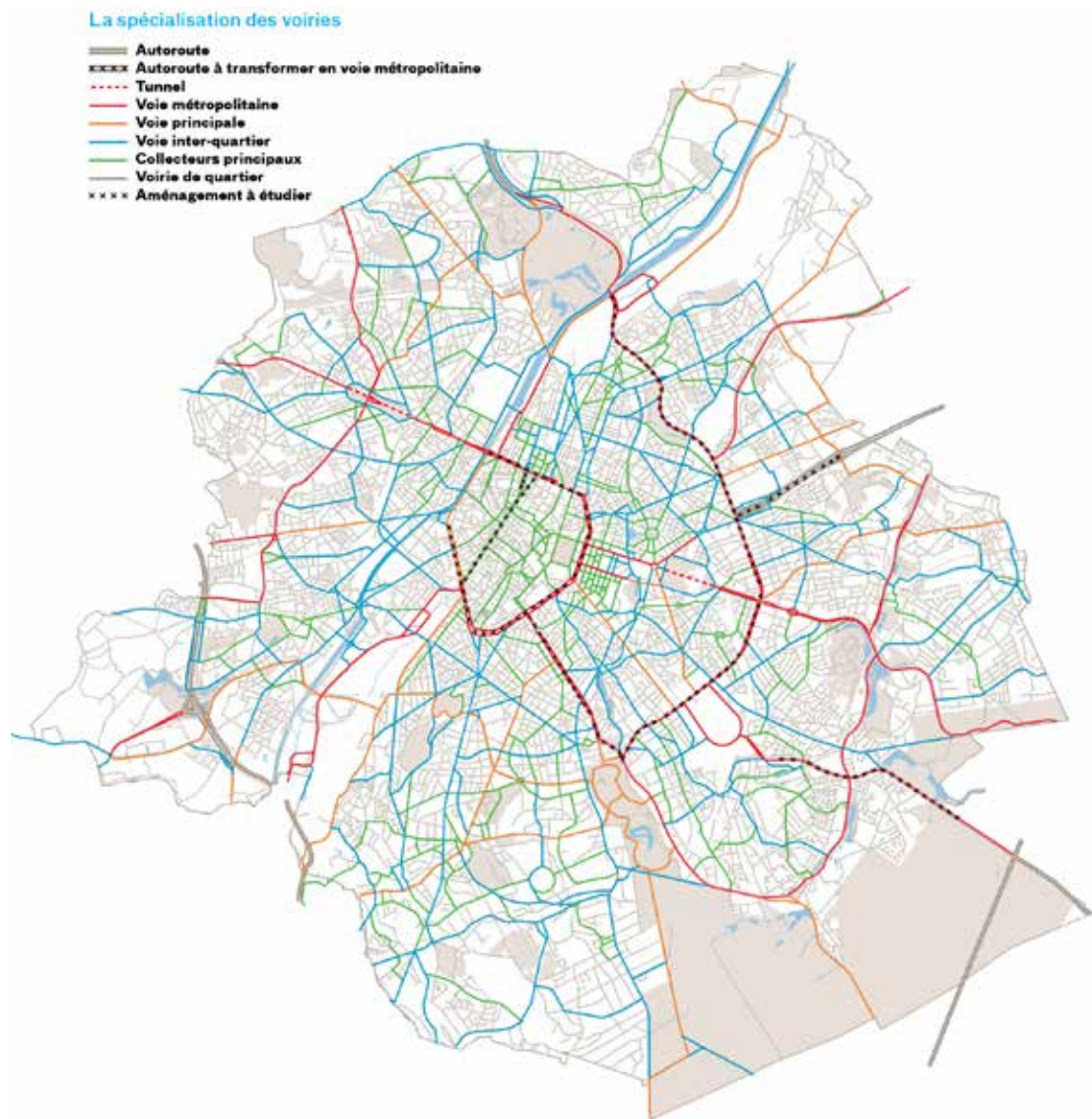
via la requalification du Mail.

Nuisances sonores et pollution

Même si la volonté générale est de diminuer la présence de la voiture dans la ville, rien ne laisse présager d'une modification forte du caractère routier des rues de la Loi, Bélliard et de la petite ceinture. A court et moyen terme, le flux de voiture n'évoluera que marginalement.

Néanmoins, il faut souligner que ces quelques axes routiers ne constituent pas la majorité des espaces publics du quartier. En effet, une large majorité d'espaces publics (rues ou parcs) ont un niveau de nuisance sonore tout-à-fait normal par rapport à d'autres quartiers à caractère urbain. Il faut cependant noter qu'en raison de la morphologie particulière des îlots la question des nuisances sur l'espace public est ici particulièrement sensible. En effet, dans les îlots de maisons traditionnels de la seconde couronne, le bruit de la rue est compensé par la présence d'un espace de calme en intérieur d'îlot. Dans le cas du quartier Léopold et des nouveaux logements sur la chaussée d'Etterbeek, l'intérieur d'îlot ne présente pas de telles qualités, voire, plus radicalement, n'existe pas. La rue devient alors l'unique façade vers laquelle les espaces intérieurs peuvent prendre de l'air et de la lumière.

2.10 Infrastructures routières



PLAN DE MOBILITE - SPÉCIALISATION DES VOIRIES

Source :
Bruxelles Mobilité, *Iris 2 Plan
de mobilité Région de Bruxelles-
Capitale*, Bruxelles, 2011

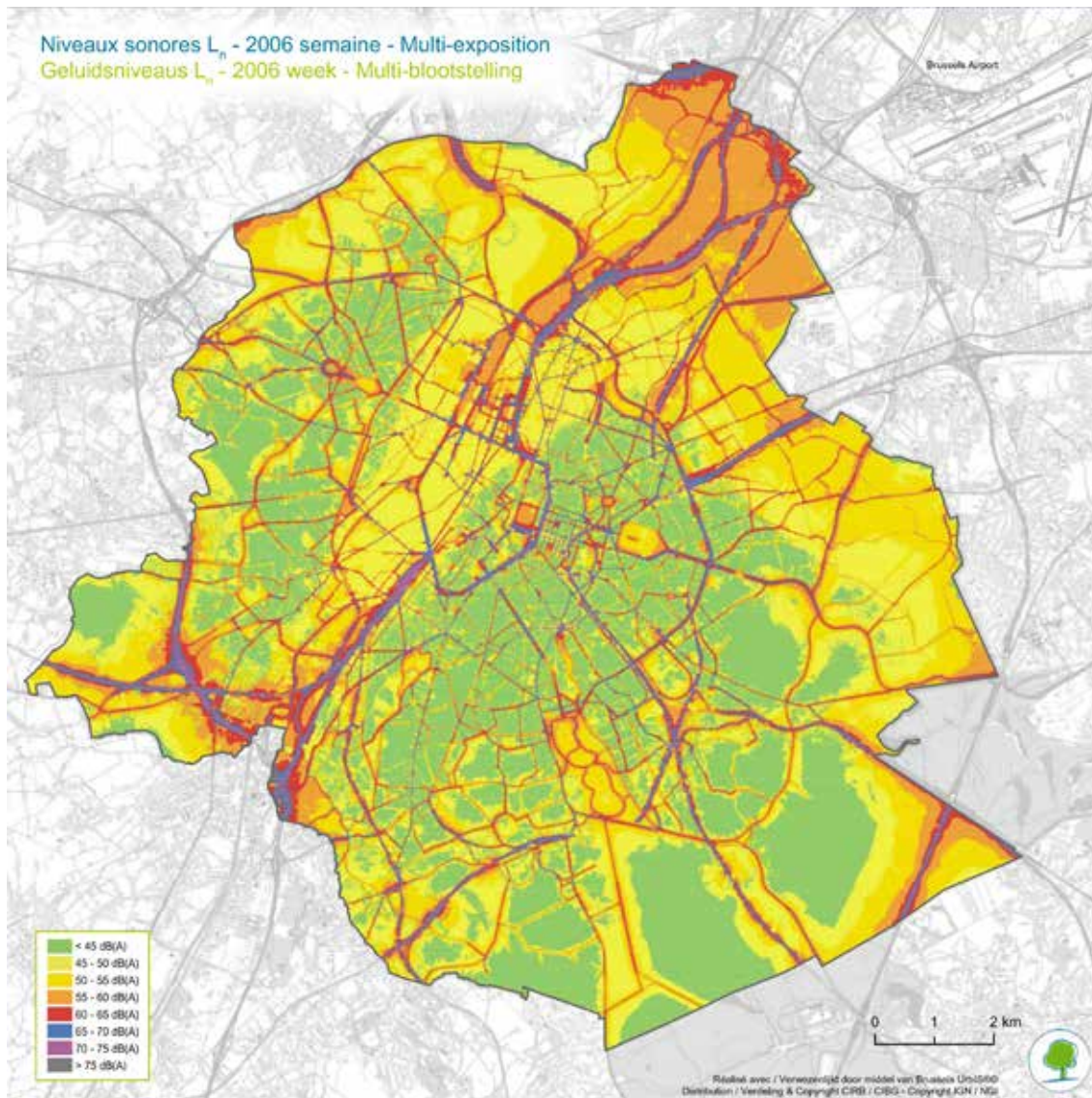
Par conséquent, s'il est irréaliste de résoudre à court terme les problèmes de surcharges de grands axes routier, il importe, à l'inverse, de préserver au maximum les rues qui n'ont pas vocation à être des voies de transit. Pour ce faire, il faut lutter contre l'augmentation du nombre de places de parkings via les nouveaux projets immobiliers. Il serait plus utile d'explorer les possibilités d'optimisation des parkings existants, via des systèmes de parksharing.

Notes :

- La largeur des rues de l'Industrie et de la Science est excessive par rapport au trafic à sens unique qu'elles accueillent. Une part significative pourrait donc être rendue aux piétons et vélos.

- A l'occasion d'installations de chantier, le nombre de voies de circulations est occasionnellement réduit d'une bande sans que cela ne semble avoir un impact significatif sur les ralentissements de circulation. Partant de ce constat, tout acte qui diminue temporairement l'emprise de la voiture devrait devenir irréversible.

- dans les rues secondaires, le principe d'« espace partagé » pourrait permettre de requalifier l'espace de la rue sans exclure totalement la circulation des véhicules. Le récent



NIVEAUX SONORES DE NUIT

réaménagement de la place communale de Molenbeek en est un bon exemple.

Source :
Bruxelles Environnement,
Bruit des transports
Cartographie stratégique en
Région de Bruxelles-Capitale,
Bruxelles, 2010



**ESPACES PUBLICS
AVEC NUISANCES
SONORES
URBAINES
NORMALES**

Noir : espaces publics avec
nuisances sonores normales

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Bruxelles Mobilité, *Iris 2 Plan
de mobilité Région de Bruxelles-
Capitale*, Bruxelles, 2011
Plan du Réseau, <http://www.stib-mivb.be>
Relevé JPDV - août 2015

3. DESCRIPTION DU PATRIMOINE VALORISABLE EN LOGEMENTS



LOGEMENTS

Noir : logements
 Rouge : typologies de maisons
 et d'appartements dans le
 périmètre de relevé JPDV -
 août 2015

Auteur :
 UCL - JPDV-GL

Données sources :
 CIRB, *UrbIS topo*
 CIRB, *UrbIS adm*
 Relevé JPDV - août 2015

3.0 Préambule

Plusieurs stratégies sont possibles pour introduire plus de logements dans le quartier :

Lotir les réserves foncières. Cette stratégie est celle qui a été développée le long de la chaussée d'Etterbeek. Elle a permis la production d'un nombre significatif de nouveaux logements. Néanmoins, les réserves foncières sont limitées, et quasiment épuisée.

Autoriser une augmentation des gabarits des immeubles de bureaux et imposer la construction de logements à titre de charge d'urbanisme. Cette stratégie est le principe même du Projet Urbain Loi (ainsi que du projet Cofinimmo rue Bélliard). Cette stratégie est aujourd'hui en cours d'expérimentation et il est trop tôt pour en dresser le bilan.

Valoriser les immeubles de logements existants et lutter contre l'installation de fonctions tertiaires dans les immeubles de logements. De nombreux immeubles de logements sont aujourd'hui occupés par des fonctions tertiaires. Une stratégie pourrait être de chercher à ce qu'ils soient reconvertis en logements. Par ailleurs, plusieurs immeubles de logements situés le long d'axes bruyants (rue Bélliard, rue de Trèves) sont aujourd'hui vacants. Il serait également intéressant de favoriser leur rénovation.

Transformer les immeubles de bureaux en immeubles de logements ou immeubles mixtes bureaux + logement (transformation ou reconstruction). Cette stratégie suppose que opérations de logements rénovés ou neufs deviennent économiquement et juridiquement plus intéressantes qu'elles ne le sont aujourd'hui. Pour ce faire, plusieurs leviers complémentaires sont à activer. Premièrement, amender le cadre juridique afin de favoriser les reconversions, même partielles ou temporaires, en logement. Deuxièmement, augmenter la demande en développant l'attractivité résidentielle du quartier, c'est-à-dire : modifier l'image du quartier, requalifier les espaces publics, développer les activités complémentaires au logement. Enfin, étudier plus finement la faisabilité financière des opérations de reconversions/reconstructions, au moyen d'esquisses architecturales chiffrées. (En ce compris, l'étude des économies relatives à de possibles fusions parcellaires ou partages d'espaces et services à l'échelle de l'ilot)

Les deux premières hypothèses -lotissement et surdensification- sont en cours d'expérimentation autour de la chaussée d'Etterbeek et de la rue de la Loi.

Les deux dernières hypothèses -rénovation des immeubles de logements existants et reconversions de bureaux en logements- sont des alternatives qui méritent d'être sérieusement explorées, même si, aujourd'hui, elles n'ont pas encore donné de résultat quantitativement significatif. Comme annoncé précédemment, l'objectif de cette étude est de fournir les bases pour développer ces stratégies.

Le chapitre « Potentiels d'amélioration de l'attractivité résidentielle » a eu pour objectif d'identifier le levier pour régénérer un contexte général plus favorable au logement. Indirectement, l'objectif est d'augmenter la demande en logements dans le quartier et donc, favoriser les reconversions.

Ce second chapitre « Description du patrimoine valorisable en logement » est un relevé des immeubles de logements (maisons, hôtel de maîtres, immeubles de rapports, immeubles à appartement) et des immeubles à plateaux dans le Quartier Léopold. Il permet de les localiser et d'en mesurer quantitativement l'importance. Il est le préalable à une étude plus approfondie des potentiels de reconversions de ces immeubles. De même, les aspects opérationnels, juridiques et financiers ne sont pas abordés. Ceux-ci nécessitent en effet un approfondissement important qui dépasse la cadre de cette étude.

Le troisième chapitre « Analyse croisée » aura pour objectif de cibler les lieux où des actions visant à améliorer l'attractivité résidentielle du quartier peuvent directement valoriser le patrimoine convertible en logements.

3.1 Maisons



MAISONS

Source :
JPDV 2015

Les maisons, hôtels de maîtres et maisons de rapport constitue toujours une part non négligeable du patrimoine bâti dans le Quartier Léopold. Une part de ces immeubles est toujours utilisée comme logements (surtout ceux en périphérie que quartier). Une part est à l'abandon (généralement proche d'axes bruyants tels que la rue de Trèves). Une part importante, enfin est utilisée par des fonctions tertiaires.

Les ensembles les plus importants sont plutôt situés à la périphérie du quartier, là où, d'une façon générale, le caractère résidentiel redevient prédominant. Pour le reste, il s'agit généralement de bâtiments mitoyens à d'autres types d'immeubles : appartements ou bureaux.

Le dispersions des maisons parmi d'autre typologies d'immeubles est un élément qui rend la mise en place d'un processus de rénovation plus difficile que dans un contexte où les maisons sont rassemblées. En effet, il est ici peu probable que la rénovation d'une maison isolée ait une incidence positive sur la rénovation d'une autre maison isolée. Par conséquent, le processus de rénovation de ces maisons ne peut se détacher d'une approche plus globale visant la requalification de l'ensemble du quartier.



MAISONS, HOTEL DE MAÎTRES ET MAISONS DE RAPPORT

Points noirs : Maisons, hôtels
de maîtres et maisons de
rapport

Trait fin interrompu :
périmètre de relevé JPDV -
août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

3.2 Immeubles à appartements



IMMEUBLE A APPARTEMENTS

Source :
JPDV 2015

Le constat relatif aux immeubles à appartements est similaire à celui relatif aux maisons. Néanmoins, on se trouve ici face à des situations très contrastées. Des immeubles tels que les deux tours jumelles du square de Meeus ou les immeubles bordant le square Frère-Orban sont en apparence habitées et bien entretenues. D'autres immeubles, tels que ceux au croisement de la rue Bélliard et de la rue de la Science sont dans un état de délabrement prononcé (voir photo ci-dessus).

A noter également, les immeubles à appartements sont moins dispersés que les maisons. L'ensemble le plus compact se situe autour de la rue du Luxembourg. Rue de la Science et rue d'Arlon, on peut observer qu'il serait possible d'envisager des opérations à l'échelle d'un tronçon de rue.



IMMEUBLES A APPARTEMENTS

Points noirs : Immeubles à
appartements
Trait fin interrompu :
périmètre de relevé JPDV -
août 2015

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

3.3 Immeubles à plateaux



IMMEUBLE A PLATEAU

Source :
JPDV 2015

L'immeuble à plateaux est, à l'évidence, le type d'immeuble dominant dans le quartier Léopold. Par conséquent, les immeubles à plateaux sont aussi ceux qui, quantitativement, représente le plus grand potentiel en terme de production de nouveaux logements.

A priori, il n'est pas aisé d'envisager une telle reconversion. Néanmoins, le nombre d'installations de chantier, le nombre de façades visiblement récentes, ainsi que le nombre d'affiches « à vendre » ou « à louer », témoigne du fait que les immeubles à plateaux sont un patrimoine en perpétuel renouvellement. Il est important de souligner que ces changements incessants ne sont pas que le fait des évolutions du marché. La typologie particulière des immeubles et la morphologie particulière des îlots sont les facteurs essentiels qui rendent ces changements possibles.

En effet, les plans des immeubles sont généralement élémentaires :

- Des plateaux aux hauteurs et profondeurs standards
- Une structure portante, un système de circulations et des gaines verticales qui laisse les plateaux aussi libres que possible.
- Les façades ne sont qu'une composition de fenêtres standards, plus ou moins agrémentées



IMMEUBLES A PLATEAUX

Points noirs : Immeubles à plateaux
 Trait fin interrompu :
 périmètre de relevé JPDV - août 2015

Auteur :
 UCL - JPDV-GL

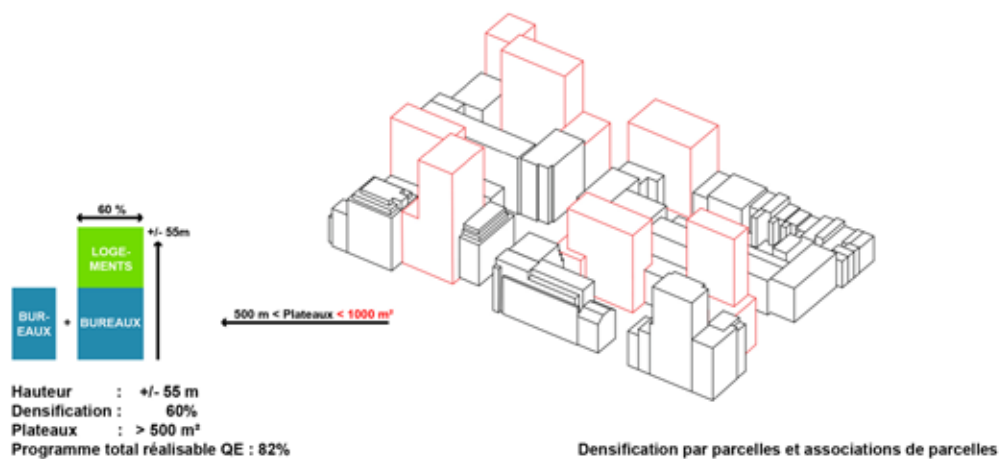
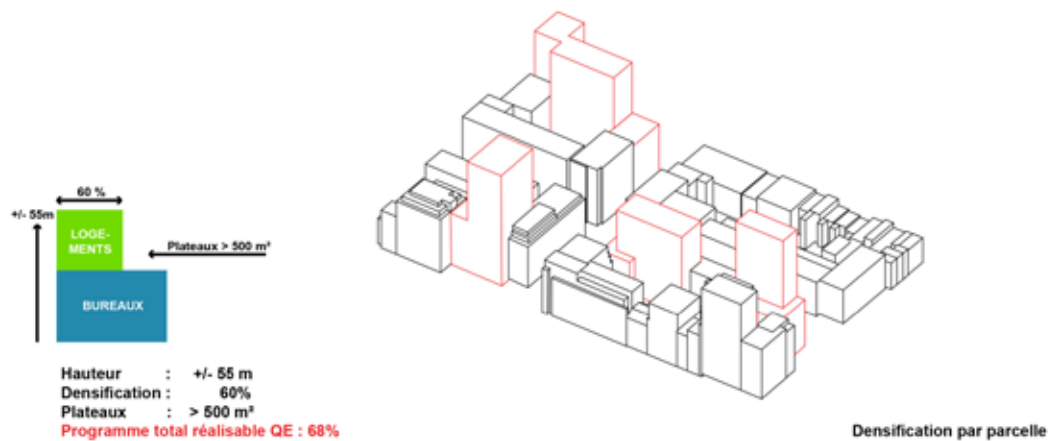
Données sources :
 CIRB, *UrbIS topo*
 CIRB, *UrbIS adm*
 Relevé JPDV - août 2015

de quelques éléments de décors. Elles sont indépendantes des évolutions des espaces intérieurs. Elles sont indépendantes de la structure porteuse du bâtiment.

Cette extrême simplicité typologique permet une grande flexibilité dans l'évolution des espaces intérieurs et des façades. Cette qualité inhérente aux immeubles à plateaux est un potentiel à valoriser. Actuellement, ils sont généralement perçus comme des immeubles mornes et sans caractères. On pourrait pourtant inverser cette perception en exploitant et exprimant tout le dynamisme urbain qu'ils permettent

Les îlots aussi sont particuliers. En effet, étant donné la taille des immeubles par rapport aux îlots (initialement dimensionnés pour d'autres typologies d'édifices), le nombre de parcelles par îlot est exceptionnellement bas. Le nombre d'acteur à convaincre pour mutualiser certains espaces et mener une réflexion à l'échelle des îlots est donc plus réduit qu'ailleurs. Cet aspect est également un potentiel qui mérite d'être valorisé.

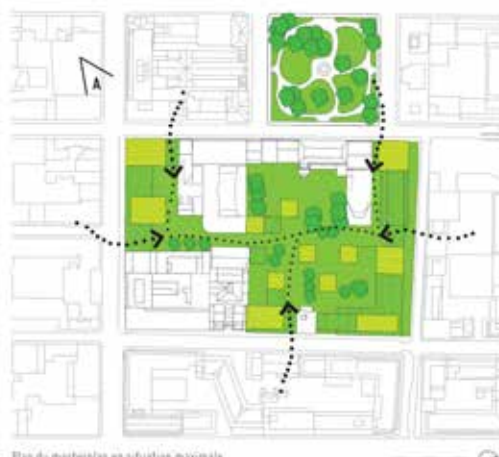
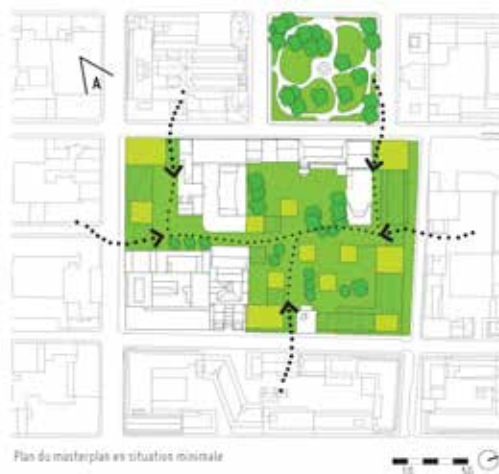
En conclusion, la mutabilité du quartier n'est pas que l'effet de phénomènes économiques. Elle est aussi une potentialité inhérente à la typo-morphologie du cadre bâti. Les extraits des études réalisées par les bureaux NFA, B612 associates, Bogdan & Van broeck Architects+ Idea consult, en donnent un bon aperçu. Cependant, en l'état actuel, cette potentialité est loin d'être exploitée à son maximum, que ce soit en termes d'esthétique, de modes de vies



RECONSTRUCTION ET MODIFICATION DES SERVITUDES ET/OU DU PARCELLAIRE

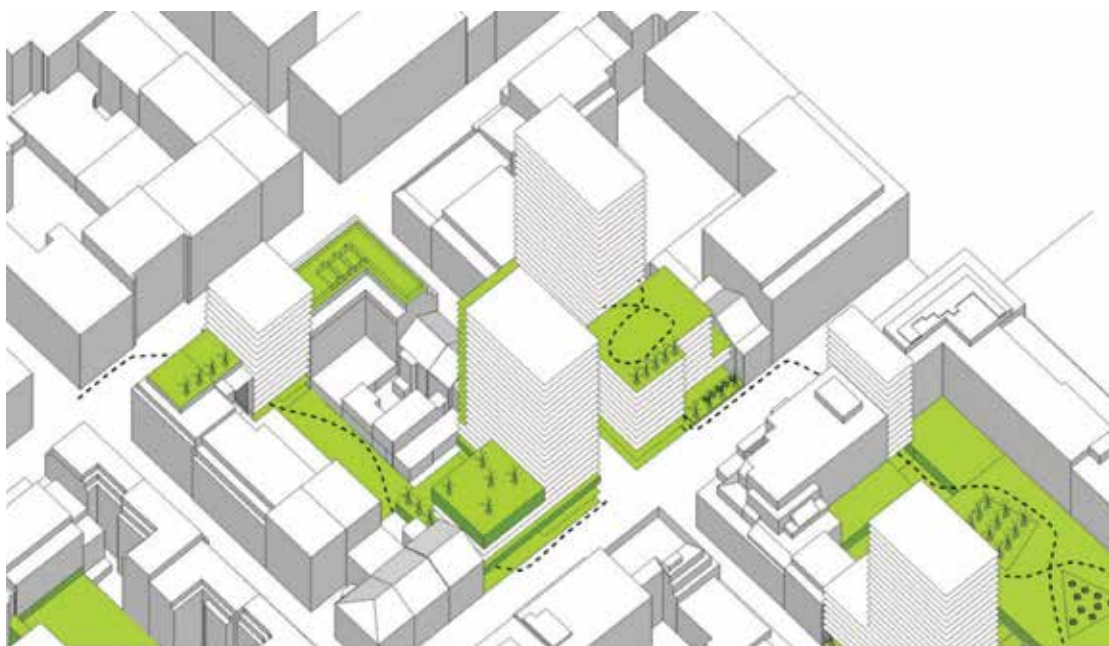
ou de performances écologiques.

Source :
NFA, *Mixité et densification dans le Quartier Européen*
Argumentaire pour un PPAS d'accompagnement de la Nouvelle Forme Urbaine
Loi, 2010



RECONSTRUCTION ET MODIFICATION DES SERVITUDES ET/OU DU PARCELLAIRE

Source :
B612 associates, *Etude de faisabilité de l'ilot Science*, 2012



A LA FIN UN RÉSEAU INFORMEL DE CONNEXIONS À TRAVERS LES ÎLOTS S'INSTALLE

RECONSTRUC- TION ET MODI- FICATION DES SERVITUDES ET/ OU DU PARCEL- LAIRE

Source :
Bogdan & Van Broeck
Architects + Idea Consult,
Résidence Bélliard, 2012



**POTENTIEL DE
TRANSFORMA-
TION D'UN PLA-
TEAU DE BUREAU
EN LOGEMENTS**

Source :
Bogdan & Van Broeck
Architects + Idea Consult,
Résidence Belliard, 2012

4. ANALYSE CROISÉE ET PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE D'ACTION

4.1 PRÉAMBULE

L'objectif de ce dernier chapitre est d'identifier un périmètre restreint au sein duquel il sera possible et pertinent d'affiner les analyses et les pistes d'action. Pour ce faire, ce périmètre d'étude approfondie devra être caractérisé par :

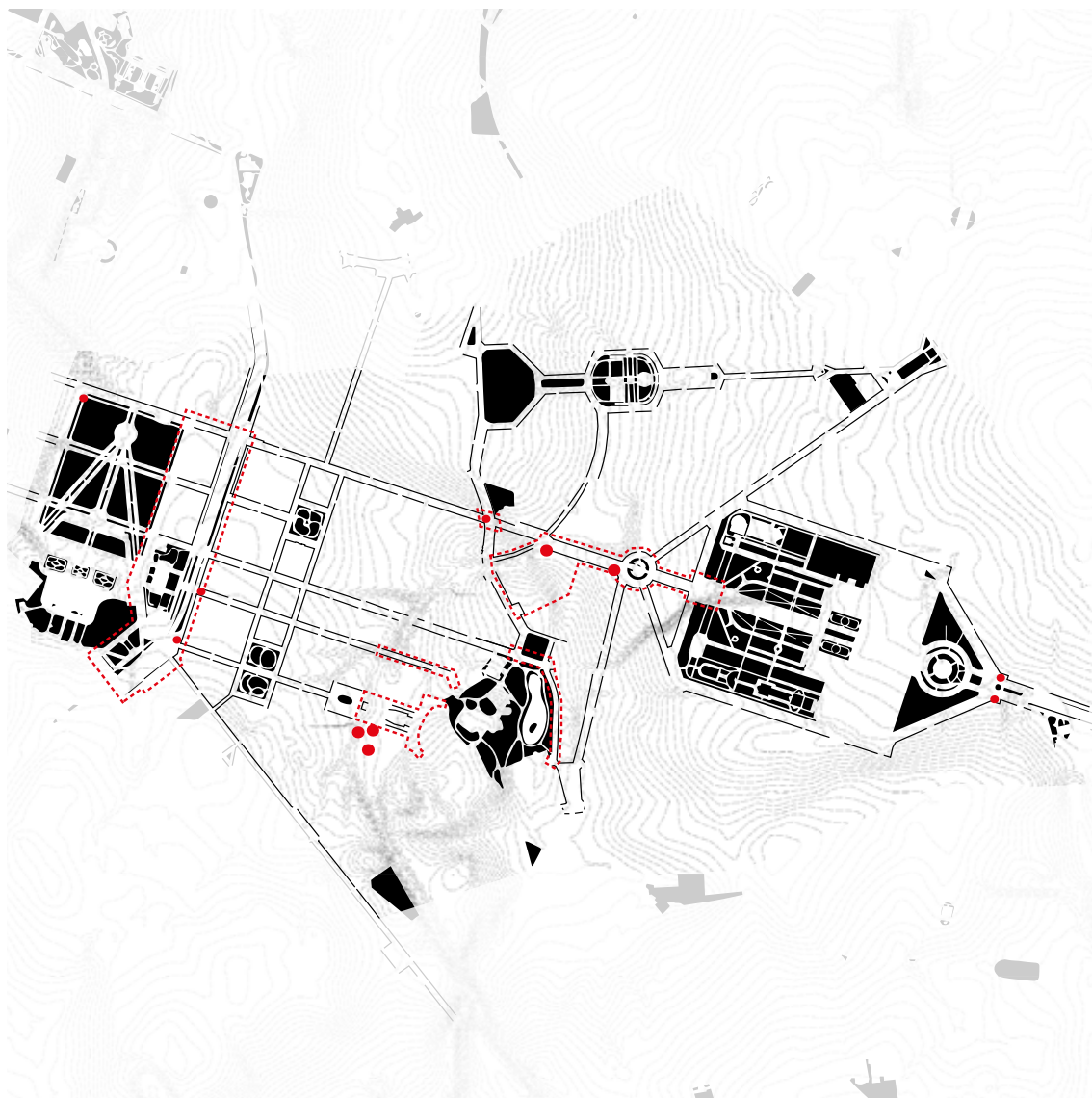
- La possibilité d'établir des synergies entre des actions «soft» visant à améliorer l'attractivité résidentielle du quartier, et des actions «hard» visant à produire de nouveaux logements.
- Une certaine indépendance à l'égard des «intouchables» qui conditionnent le quartier : institutions internationales sécurisées, infrastructures de transport.
- Une localisation complémentaire à celle des études et projets actuellement en cours
- La possibilité d'y mener des expériences complémentaires, voire alternatives, aux stratégies actuellement en cours.

L'identification de ce périmètre restreint sera élaborée de la façon suivante :

- résumé des éléments à valoriser qui ont été détaillés dans les deux chapitres précédents ;
- résumé des éléments face auxquels une certaine indépendance est souhaitable, au vu des analyses qui ont été détaillées dans les chapitres précédents ;
- identification d'un réseau d'espaces publics qui répond au mieux aux objectifs énoncés ci-dessus.

L'identification de ce périmètre d'action constituera la conclusion du volet 2 - paramètres spatiaux. Il fournira la base du volet 3 - scénarios, où sera détaillé une liste de fiches-projets et d'études complémentaires capables de valoriser ce périmètre.

4.2 ÉLÉMENTS À VALORISER



ESPACES PUBLICS PARK SYSTEM, GARES ET STATIONS DE MÉTRO

Noir : Park System
Points rouges : stations de train
et de métro
Traits rouges interrompus
: continuités spatiales à
renforcer

Auteur :
UCL - JPDV-GL

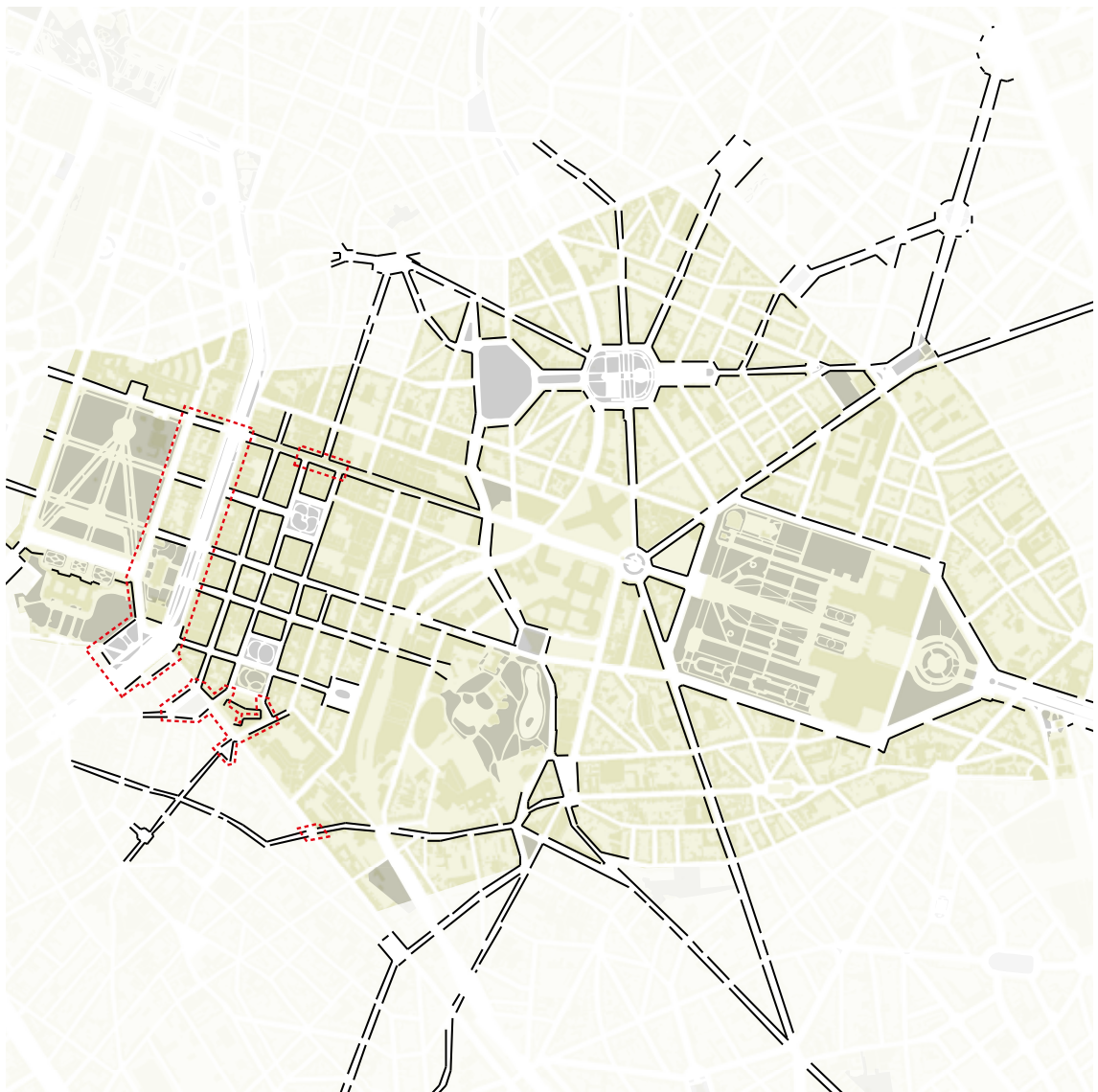
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Espaces publics structurants. La connexion de l'ensemble des parcs et rues principales en un seul grand «park system» est sans doute l'action la plus forte à mener pour modifier en profondeur l'image du quartier. L'ampleur potentielle de ce park system est telle qu'elle est capable de faire passer au second plan l'image négative associée aux immeubles institutionnels et de bureaux.

A cet égard, plusieurs périmètres sont particulièrement importants à considérer :

- l'avenue des Arts, la place du Trône, le palais des Académies (ainsi que la rue Zinner)
- la séquence place du Luxembourg - Mail - Parlement Européen - parc Léopold
- la chaussée d'Etterbeek entre la place Jourdan et la place Jean Rey
- la rue de la Loi entre la station Maelbeek et le parc du Cinquantenaire.

Notons également que dans chacun de ces périmètres, se trouvent des stations de métro ou des gares importantes. De telle sorte que ces périmètres sont également des portes d'entrée dans le quartier à l'échelle de Bruxelles et de la Belgique.



ESPACES PUBLICS CONNEXIONS IN- TER-QUARTIERS

Noir : Axes structurants vers
les quartiers voisins

Traits rouges interrompus
: continuités spatiales à
renforcer

Auteur :
UCL - JPDV-GL

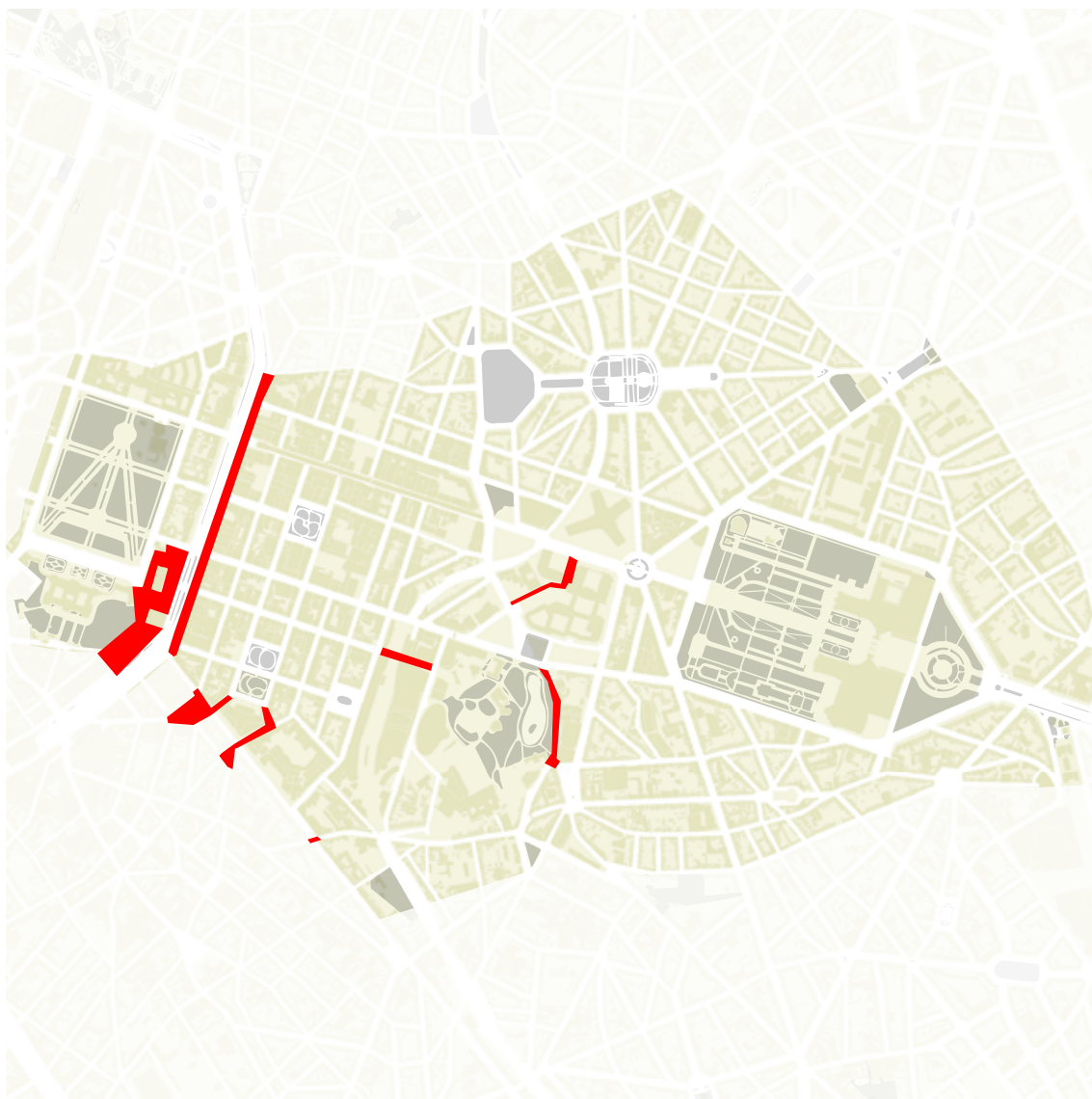
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Le deuxième élément à prendre en considération pour modifier l'image du quartier est son articulation aux quartiers voisins. De ce point de vue, les périmètres les plus importants à considérer sont :

- à nouveau, l'avenue des Arts, la place du Trône, le palais des Académies (ainsi que la rue Zinner)
- la traversée de la rue du Trône via la séquence rue de l'Industrie - rue de Paris - rue du champs de Mars, et via la séquence rue de la Science - rue Caroly - place de Londres - rue de Dublin.
- la traversée de la rue du Trône via la chaussée de Wavre
- la connexions vers Saint-Josse via la rue des Deux Eglises.

Parmi les différents espaces publics qui méritent une attention particulière, certains ont pour particularité d'offrir des opportunités d'actions concrètes à court terme :

- la place du Trône est un espace public de grande taille, situé à un point d'articulation stratégique dans la ville, mais totalement sous-utilisé. Pour cause, une manque de



ESPACES PUBLICS OPPORTUNITES PRIORITAIRES

Surface rouge : opportunités
d'action sur l'espace public
prioritaires

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

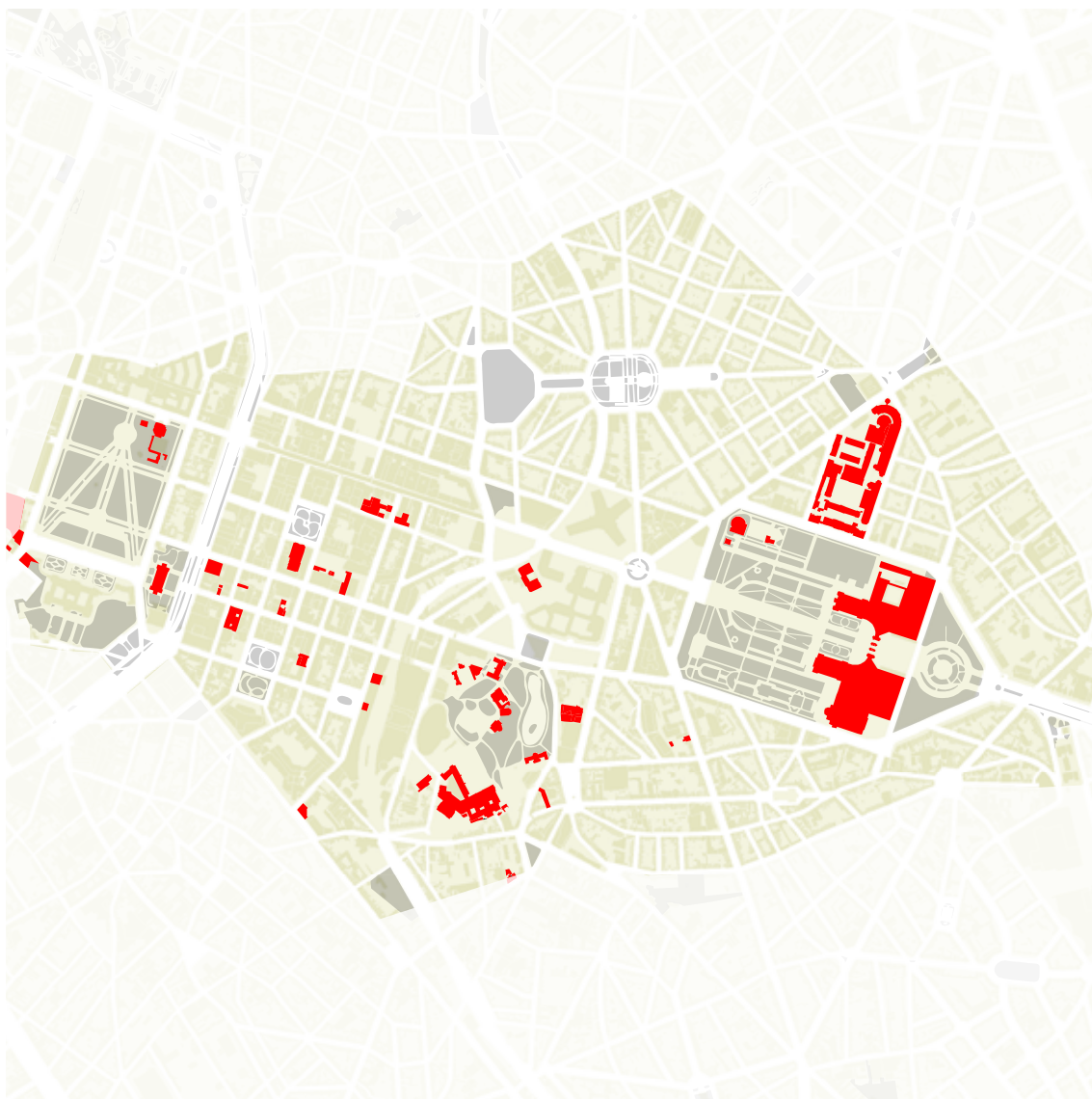
programmation et un aménagement végétal qui empêche toute forme d'appropriation par les usagers.

- Juste à côté, les palais des Académies est un lieu exceptionnel dont la programmation pourrait être intensifiée. Le jardin qui l'entoure pourrait plus clairement être ouvert au public. Le jardin du palais des Académies une opportunité unique pour créer une séquence spatiale continue depuis le parc Royal jusqu'au parc Léopold, via la rue Montoyer.

- Les contres-allées de l'avenue des Arts sont aujourd'hui essentiellement dévolues au parking. La diminution du caractère routier de cette contre-allée et l'intégration de l'espace sous les arbres comme partie effective de la contre-allée devrait permettre d'offrir un espace public de qualité (et bien ensoleillé) aux commerces existant au rez-de-chaussée des immeubles de l'avenue.

- Les séquences rue de Paris-rue du Champs de Mars, et rue Caroly-place de Londres sont déjà très riches en espaces verts. Un traitement plus coordonné sur l'ensemble de la séquence permettrait de renforcer leur lisibilité.

- le bout de la rue Montoyer est une occasion unique pour traverser le mail et recréer une connexion directe entre le parc Royal, le quartier Léopold et le parc Léopold. Les escaliers



EQUIPEMENTS CULTURELS

Surface rouge : équipements culturels

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

qui mont et descendent le Mail pourraient être mieux aménagés.

- Le tronçon de la chaussée d'Etterbeek compris entre les places Jourdan et Jean Rey est aujourd'hui un espace peu qualitatif. Pourtant, l'enlèvement des barrières et des quelques végétations basses permettraient de l'ouvrir vers le parc Léopold et d'en faire, à peu de frais, un espace très agréable.

- l'escalier reliant la chaussée d'Etterbeek au rond-point Schuman le long du chemin de fer est un élément de liaison piétonne particulièrement important. A l'avenir, le développement de la gare Schuman lui donnera encore plus d'importance. Les points de départ de l'escalier mériteraient d'être soulignés et reprogrammés.

Équipements culturels. La majorité des équipements culturels sont organisés autour des parcs : parc Royal, parc Léopold, parc du Cinquenaire. Néanmoins de nombreux équipements plus petits sont disséminés dans le quartier. La valorisation des espaces de liaisons entre les différents parcs en vue de former un park system, est aussi une opportunité de relier petits en grands équipements culturels en un seul réseau.

Espaces publics génériques. Outre ces espaces publics exceptionnels par leur position dans la structure du quartier, il est bon de rappeler l'existence de ces nombreuses rues et



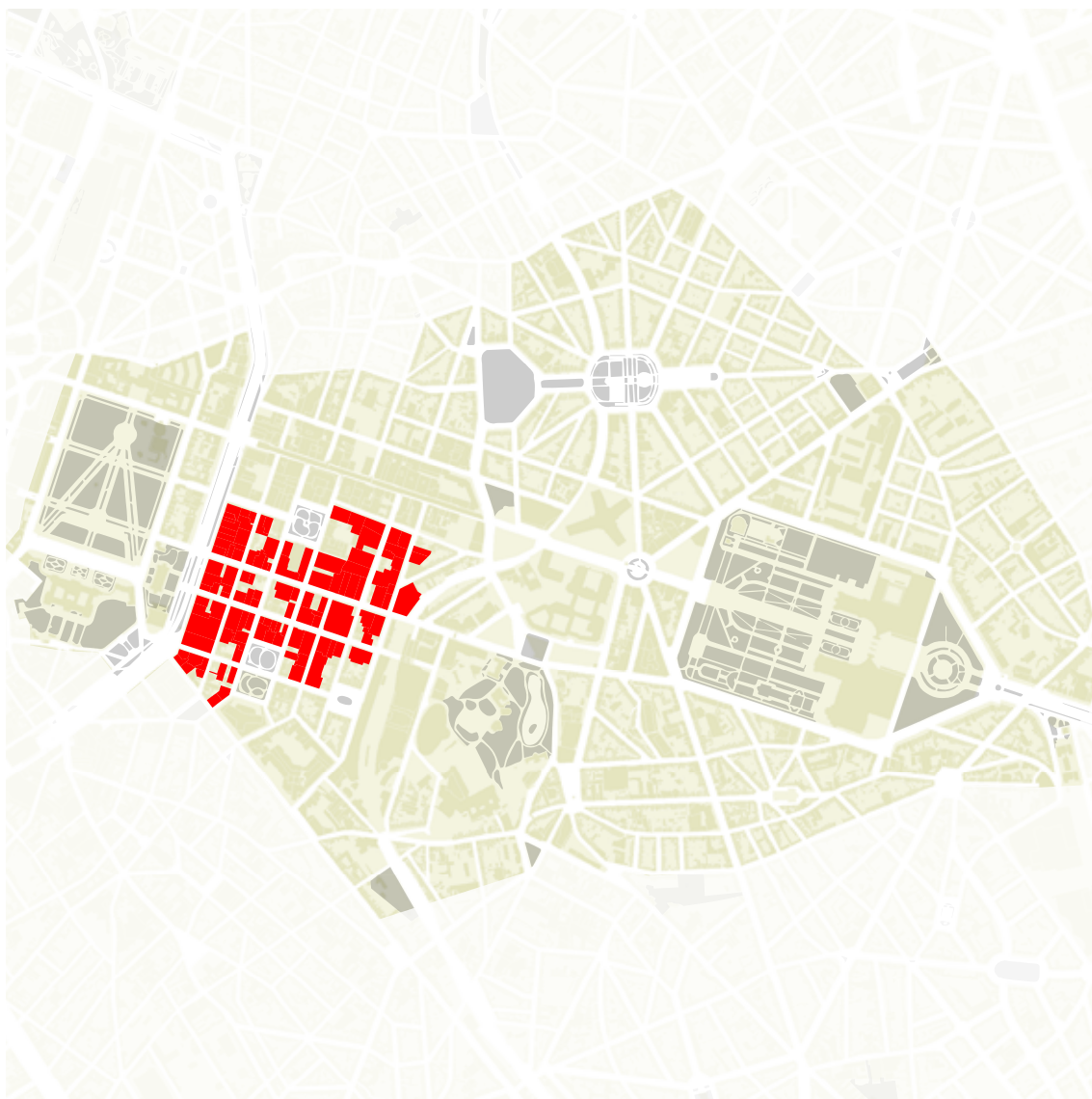
**ESPACES PUBLICS
AVEC NUISANCES
SONORES UR-
BAINES NOR-
MALES**

espaces publics «normaux», où il est possible d'habiter dans des conditions similaires au reste de la seconde couronne de Bruxelles. A noter cependant : les pôles Luxembourg et Schuman qui isolent le quartier Léopold du quartier des Squares et des quartiers résidentiels qui bordent le Cinquantenaire.

Surface rouge : espaces
publics avec nuisances sonores
urbaines normales.

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*



COMMERCE ET LOGEMENTS POTENTIELS DANS LE QUARTIER LÉOPOLD (HORS PUL)

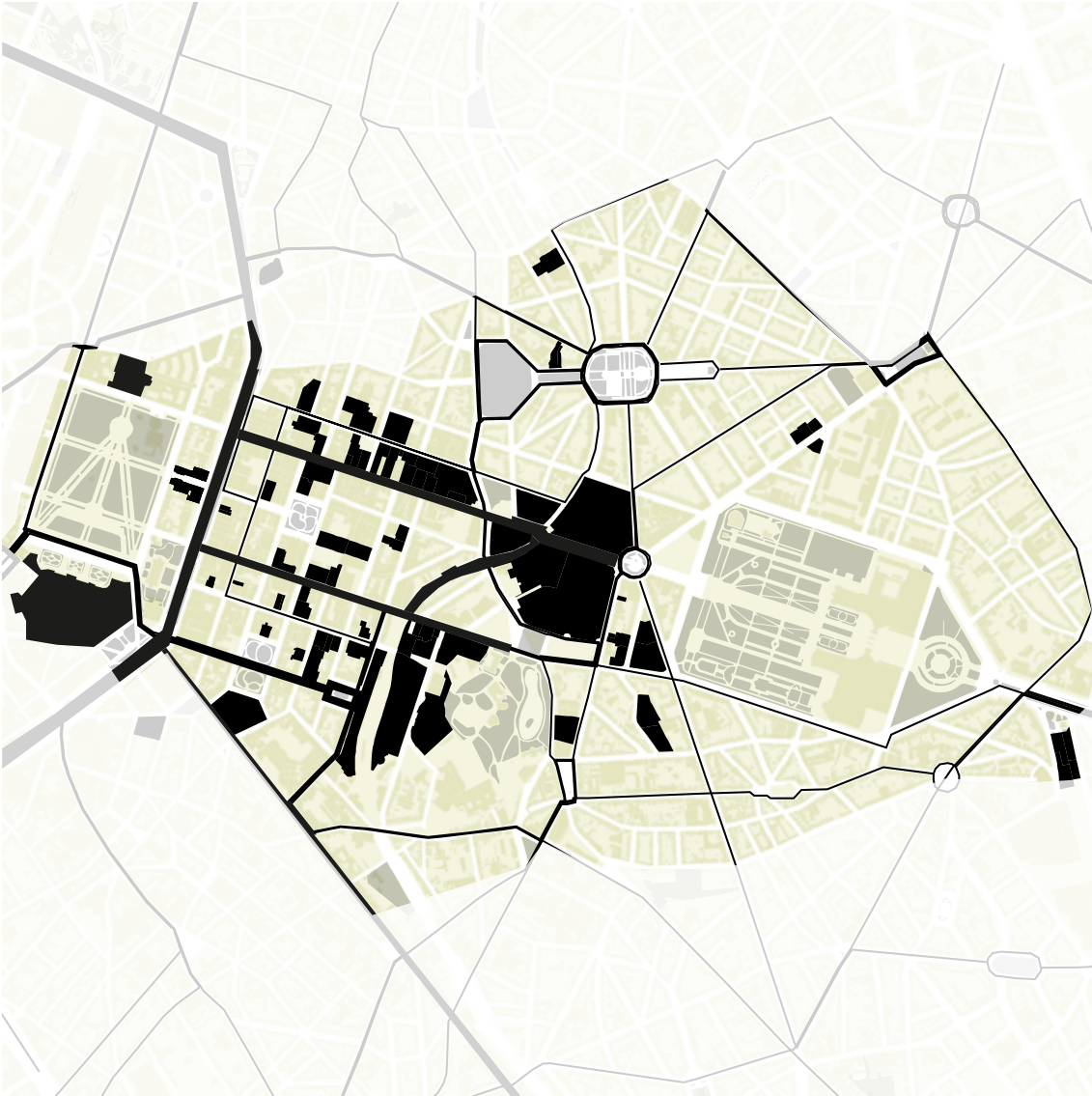
Rouge : maisons, immeubles à appartements et immeubles à plateaux dans le Quartier Léopold

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015

Patrimoine bâti à valoriser en commerces et logements. Le quartier Léopold présente le plus grand nombre d'opportunités en terme d'immeubles à rénover ou convertir en logements, ainsi qu'en rez-de-chaussée convertibles en commerces. Il est donc nécessaire de prêter une attention particulière aux actions qui permettront directement de valoriser ce patrimoine.

4.3 ÉLÉMENTS NON-RETENUS



«INTOUCHABLES»

Noir : Voies métropolitaines, voies principales, lignes de bus et trams, institutions européennes, ambassades.

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Bruxelles Mobilité, *Iris 2 Plan de mobilité Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles, 2011
STIB-MIVB, *Plan du réseau*, 2015

A l'inverse des éléments à valoriser, il peut être stratégique de chercher à maintenir une certaine indépendance à l'égard de certains éléments.

Intouchables. Les institutions internationales sécurisées et les infrastructures de transport sont à la fois les éléments moteurs du quartier, et les plus grandes sources de nuisances pour le logement. Néanmoins, au vu de leur importance et des contraintes qui leurs sont inhérentes, il est difficilement envisageable de les modifier à court terme. Il vaut donc mieux maintenir une certaine indépendance à leur égard. Les lieux où ces intouchables dominent sont l'avenue des Arts, les rues du Luxembourg, Béliard et Loi, ainsi les pôles Luxembourg et Schuman. Comme on peut l'observer, le quartier Léopold est très morcelé par ces différents éléments. Néanmoins, on peut relever que :

- la rue Montoyer et la séquence rue Guimard - Square frère-Orban - rue Lalaing sont les seules séquences est-ouest à ne pas être dominées par la présence de ces intouchables.

- de même, les rues nord-sud ont un caractère plus calme et moins affecté par le trafic et les grandes institutions.



ETUDES ET PROJETS EN COURS

Noir : études et projets en cours

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Région de Bruxelles Capitale,
Schéma directeur quartier européen,
2008

Etudes et projets en cours. De nombreux projets sont aujourd'hui en cours dans le quartier, que ce soit à l'initiative de la région, des communes, de institutions européennes, des associations citoyennes, d'eQuama ou du Fond Quartier Européen. Celles-ci se concentrent essentiellement sur les pôles parc Léopold-Jourdan-Jean Rey, Schuman, rue de la Loi et Luxembourg. Dans le quartier Léopold, des PPAS sont à l'étude sur certains îlots.

Par rapport à ces différentes initiatives, notre volonté est d'être complémentaire, à la fois en terme de localisation et en terme de stratégie. En terme de localisation, il semble surtout manquer d'une réflexion sur la qualité et la continuité des espaces publics dans le quartier Léopold. En terme de stratégie, il semble surtout manquer d'une réflexion sur les espaces publics secondaires et leur potentiels de valorisation par des actions «soft» réalisable à court terme.

4.4 ANALYSE CROISÉE



ANALYSE CROISEE

Rouge : éléments à valoriser
Blanc : éléments non-retenus

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Région de Bruxelles Capitale,
Schéma directeur quartier européen,
2008
Bruxelles Mobilité, *Iris 2 Plan
de mobilité Région de Bruxelles-
Capitale*, Bruxelles, 2011
STIB-MIVB, *Plan du réseau*,
2015
Relevé JPDV - août 2015

Sur la carte ci-dessus, on peut observer en rouge les éléments à valoriser et en blanc les éléments face auxquels une certaine indépendances (intouchables) ou complémentarités (projets et études en cours) est souhaitée.

Les interruptions formées par les surfaces blanches découpe le reste du quartier européen en trois unités : le quartier Léopold (avec ses quasi-connexions aux parc Royal et au parc Léopold) ; le quartier des Squares et le quartier Cinquantenaire.

Les quartiers des Squares et Cinquantenaires sont constitués d'un tissu urbain similaire à l'ensemble du reste de la seconde couronne de Bruxelles. La maison mitoyenne est le type dominant. Ces maisons forment des îlots dont le cœur est relativement vert et dont l'avant fait face à une rue de gabarit moyen. Autrement dit, si les espaces verts sont des lieux dont le développement pourrait bénéficier au rayonnement de l'ensemble du quartier, le reste du tissu ne présente ni difficulté ni opportunité majeure. Pour cette raison, il ne semble pas pas nécessaire d'y mener prioritairement des actions de revitalisation.



ANALYSE CROISEE ET PERIMETRE D'INTERVENTION

Rouge : éléments à valoriser
Blanc : éléments non-retenus
Noir : proposition de
périmètre d'intervention

Auteur :
UCL - JPDV-GL

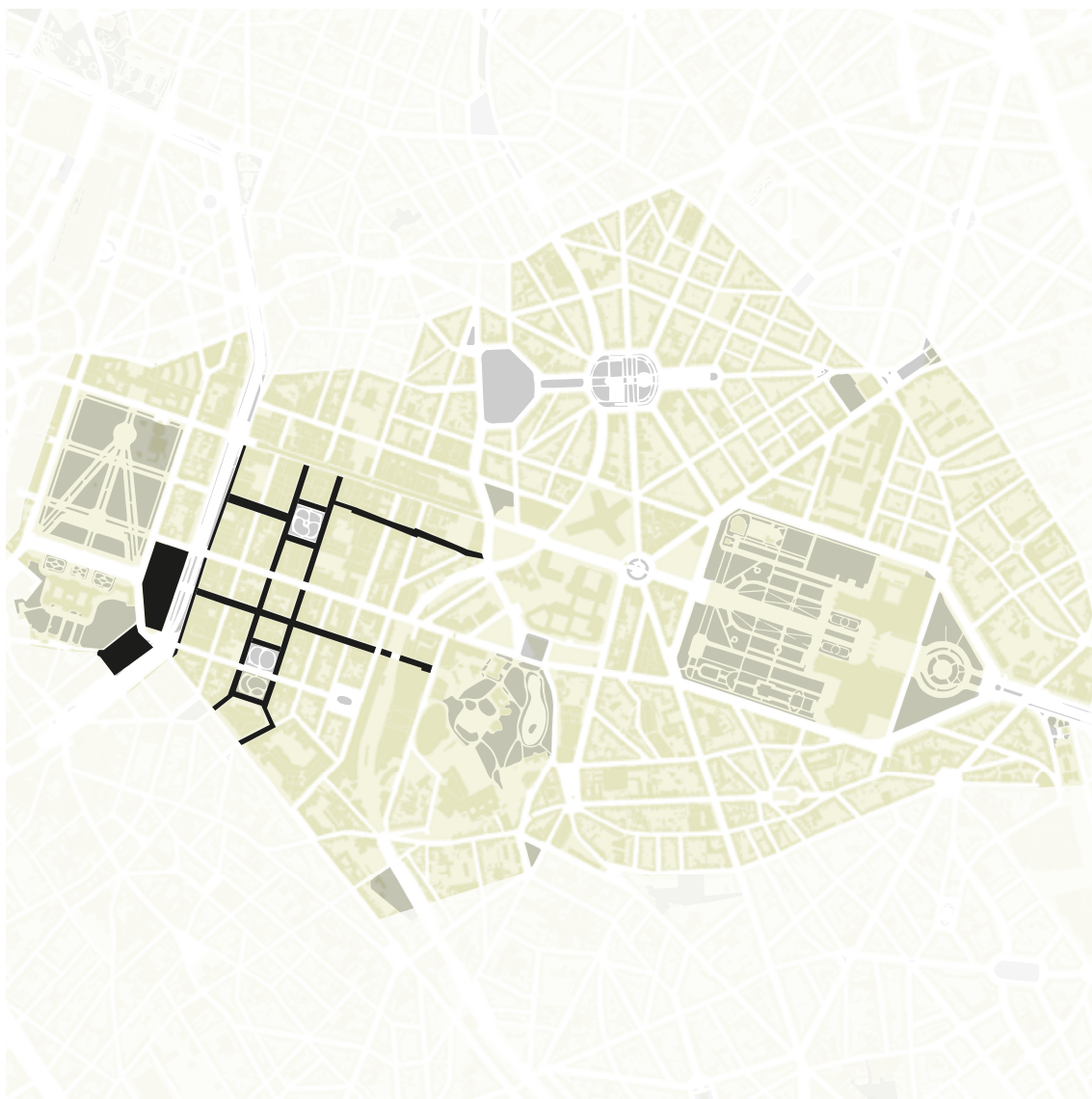
Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

A l'inverse, le quartier Léopold touche à quasiment tous les enjeux cités précédemment. Il est un pièce majeure en termes de reconnections des différents parcs et en termes d'articulation au quartier voisins. On y trouve une multitude de petits équipements culturels qui mériteraient d'être fédérés. Il présente le plus grand potentiel en terme de production de nouveaux logements et de nouveaux commerces. Pour ces différentes raisons, nous considérons qu'il constitue un espace où des actions de revitalisations doivent être développées de façon prioritaire.

A l'intérieur du quartier Léopold, plusieurs espaces publics présentent des potentialités particulièrement intéressante :

- la place du Trône, le palais des Académies et les contres-allées de l'avenue des Arts sont des lieux sous-exploités qui pourraient permettre de réarticuler le quartier européen avec le quartier Royal.

- la rue Montoyer est le seul axe reliant directement le quartier Royal au parc Léopold. Il s'agit d'une rue secondaire où le trafic est faible et où la prédominance de la voiture pourrait être remise en cause. En outre, elle passe au coeur des îlots présentant les plus grandes opportunités en terme de production de nouveaux logements et commerces.



PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Noir : proposition de
périmètre d'intervention

Auteur :
UCL - JPDV-GL

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

- La séquence rue Guimard - square Frère-Orban - rue Lalaing est également un opportunité de relier le quartier Royal jusque à la chaussée d'Etterbeek et à l'escalier piéton montant vers Schuman. Il s'agit également d'un espace où le trafic routier est très faible. La rue Guimard est large et généreusement plantée. Le square Frère-Orban est un écrin de verdure particulièrement calme. La rue Lalaing présente une forte pente, des larges trottoirs et une vue unique vers le quartier Schuman.

- les rues de l'Industrie et de la Science permettent de relier Ixelles, les deux squares de Meeus et Frère-Orban, et la rue des deux Eglises vers Saint-Josse. En outre, elles sont particulièrement larges et les voitures y circulent à sens unique. Il y a donc aujourd'hui trop d'espace donné à la voiture. Celui-ci pourrait aisément être réduit pour élargir les trottoirs et donner plus d'espace aux piétons et cyclistes.

En conclusion de l'ensemble des enjeux et opportunités étudiés dans ce second volet de l'étude, nous proposons donc de considérer ce réseau d'espaces public comme un périmètre d'intervention prioritaire, où mener des aménagements «soft» capables, à court terme, de modifier l'image du quartier, et à plus long terme de valoriser un patrimoine bâti où plus de logements et commerces pourront être introduits.

Nous proposons que ce réseau d'espaces publics devienne la colonne vertébrale des actions initiés par la Fond Quartier Européen.



VOLET 3 : SCÉNARIOS



TABLE DES MATIÈRES

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

2. OPERATIONS-PILOTES POUR ACTIVER L'ESPACE PUBLIC

3. HYPOTHESES POUR UNE ETUDE DU PATRIMOINE VALORISABLE EN LOGEMENTS

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

1.1 Processus de transformation «soft>hard»



Auteur :
UCL JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Deux types de projets urbains sont aujourd'hui en cours dans le quartier. D'un côté, des projets «hard» (PUL, SD) qui visent à modifier le cadre spatial aux nœuds stratégiques du quartier. D'un autre côté, des projets «soft» (eQuama, parcours culturel piétonnier) qui essaient de valoriser les potentialités sous-exploitées du quartier. Cependant, aucune articulation n'est actuellement construite entre ces deux types d'actions. L'objet de la présente étude est d'élaborer une vision intégrée des actions «soft» et «hard», où les premières peuvent devenir l'élément déclencheur d'un processus de revitalisation menant progressivement aux secondes.

Afin de comprendre ce que pourrait produire un tel processus «soft > hard», nous avons représenté une évolution hypothétique de la rue Montoyer au fil du temps. Ce «chronogramme» illustre les étapes successivement qui instaurent progressivement des conditions favorables au développement «durable» de logements dans le quartier.

Temps 0 : situation actuelle

Le rue Montoyer est une rue dont l'image est actuellement perçue comme négative et emblématique du caractère morne du quartier. Elle possède cependant deux atouts : un trafic automobile faible et un taux de vacances des immeubles importants. Cette forme de «dépression» est une opportunité pour développer des nouvelles actions.



Auteur :
UCL, JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 1 : salon urbain et commerce ambulant

La première étape est de faire exister la rue dans l'imaginaire et les usages des habitants du quartier. Pour ce faire, il est nécessaire de concevoir une installation facile, rapide et économique, mais ayant un caractère suffisamment fort et généreux pour attirer un public.

A titre d'exemple, un «salon urbain suspendu» est accroché aux façades des immeubles. Autour de lui, des food trucks fournissent la nourriture et les boissons.



Auteur :
UCL JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 2 : pop-up stores

Ce premier élan commercial peut être pérennisé en favorisant l'émergence de commerce temporaires dans les rez-de-chaussées des immeubles vacants. Ces pop-up stores doivent avoir une identité assez forte pour attirer les usagers du quartier et les bruxellois en général. Ils doivent donc vendre des biens à caractère exceptionnel, plutôt que de biens de consommation quotidiens.



Auteur :
UCL, JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 3 : potagers collectifs

Après avoir fait émerger une vie sociale via le salon urbain et les pop-up store, il est pertinent de développer des projets qui permettent à cette vie sociale de se structurer et d'être pérennisée.

A titre d'exemple, un potager collectif est un petit équipement qui nécessite un engagement d'une communauté pour fonctionner. Il favorise l'ancrage et l'attachement d'habitants dans le quartier. Par ailleurs, installer un potager dans l'espace de la rue permet de renforcer le partage équilibré de l'espace par les voitures, les cyclistes et les piétons.



Auteur :
UCL JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 4 : terrains de sport en toiture

Après avoir réactivé l'espace public, la question devient de savoir comment réinvestir progressivement les immeubles. Pour ce faire, il est nécessaire d'identifier des projets qui, d'une part, répondent à une demande réelle, et, d'autre part, sont porteur d'une image forte pour le quartier.

A titre d'exemple, on peut installer des terrains de sport sur le toit des immeubles de bureaux. Il y a une forte demande pour des équipements sportifs dans le quartier. Le sport est en effet un complément nécessaire des activités de bureau.

En outre, de tels terrains de sport permettent de requalifier la skyline du quartier. Ils renforcent l'idée que le quartier européenne est un quartier où existe des modes d'habitations inédits à Bruxelles.



Auteur :
UCL, JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 5 : auberge de jeunesse et/ou logement courte durée pour jeunes employés dans un immeuble vacant.

Le temps suivant consiste à accueillir progressivement de nouveaux habitants dans les immeubles. Le plus stratégique est sans doute de commencer par accueillir des populations « pionnières » telles que des jeunes touristes, des stagiaires européens, etc.. avant de chercher à accueillir des familles.

Pour ce faire, un immeuble vacant peut être transformé en auberge de jeunesse (ou logement de courte durée pour jeunes employés). Les aménagements intérieurs sont sommaires : séjours communs, dortoirs, quelques sanitaires communs. A l'extérieur, la nécessité d'ajouter un escalier de secours (ou un accès indépendant au plateaux transformés en auberge) est l'occasion de manifester les transformations intérieures. A la façon des immeubles de SoHo, un escalier de secours métallique forme la nouvelle image de l'auberge.



Auteur :
UCL JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 6 : création de logements hors standard type «lofts».

Après avoir attiré dans le quartier une première population d'habitants de transit dans le quartier, il est d'important de parvenir à attirer une population plus pérenne.

Pour ce faire, il est intéressant de développer l'image positive du quartier en proposant des logements à caractère exceptionnel, capables d'attirer un public en quête de lieux d'exception. Des lofts peuvent profiter de la disponibilité des toitures et des plateaux de bureaux pour créer des typologies inédites en termes d'usages, de dimensions, de vues , etc .

Dans un premier temps, il est plus facile et plus économique de convertir un immeuble de bureaux en logements hors standard plutôt qu'en logement familial classique.



Auteur :
UCL, JP De Visscher,
G Ledent, 2015

Source :
image de base Google
Streetview

Temps 7 : conversion d'immeubles vacants en logements familiaux

Après le développement d'une vie commerciale, sociale et culturelle et l'établissement d'une population pionnière dans le quartier, il sera alors plus aisé d'attirer un public plus classique, en quête de logement moyen. Dans ce contexte nouveau, les opérations de reconversion d'immeubles de bureaux en logements trouveront plus aisément des acquéreurs.



Auteur :
UCL JP De Visscher,
G Ledent, 2015

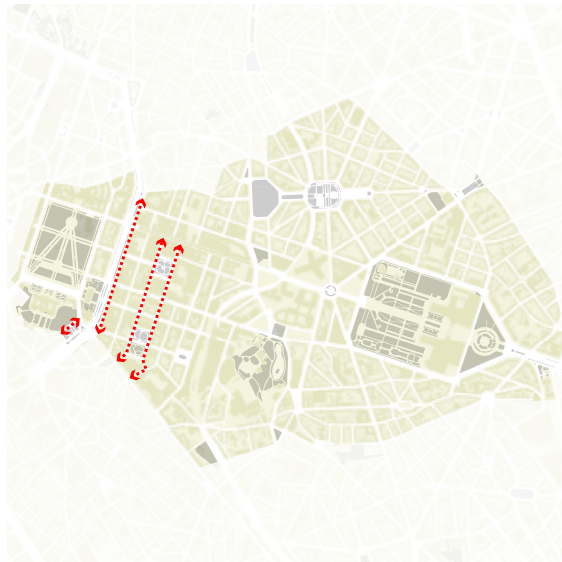
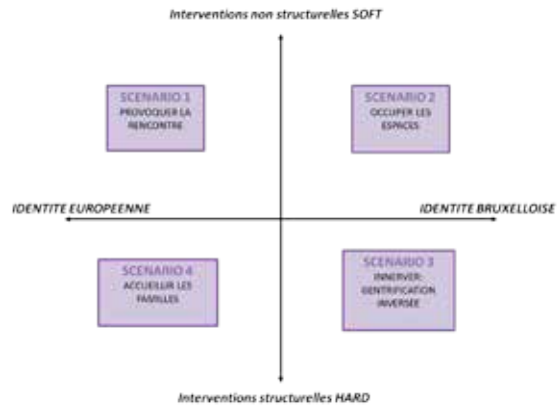
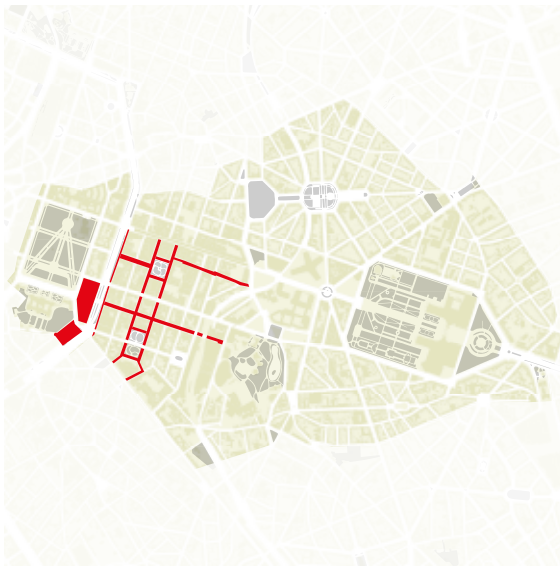
Source :
image de base Google
Streetview

Etat final

Au final, l'image produite par l'ensemble de ces interventions successives a un caractère léger et ludique. Elle est l'expression d'une vitalité qui doit devenir le trait essentiel de l'identité du quartier.

En effet, il est illusoire de vouloir retrouver le caractère que pouvait avoir le quartier Léopold au début du XXe siècle, avec ses façades classiques et homogènes. Trop d'immeubles d'origine ont été démolis et remplacés par des immeubles de bureaux. En leur état actuel, ces immeubles sont perçus négativement. Mais si on les considère comme le support d'un ensemble d'interventions variées, créatives et en perpétuel renouvellement, alors ils sont une opportunité pour donner au quartier une identité forte et unique.

1.2 Principe des «fiches-projets»



LOCALISATION, OBJECTIFS, IDENTITE

Afin d'initier un processus de transformation du quartier similaire à celui illustré ci-avant, nous proposons onze opérations-pilotes à développer dans le périmètre d'intervention identifié en conclusion du volet 2 - paramètres spatiaux. Ces onze opérations-pilotes seront détaillées dans les pages qui suivent sous la forme de «fiches de projet».

Auteur :
UCL - JP De Visscher
Citytools

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*

Ces « fiches de projets » se veulent très opérationnelles, un peu à l'image des fiches de projet dans les dossiers de base des contrats de quartier. Ces fiches de projet identifient la marche à suivre pour mettre en œuvre le projet visé. Elles comprennent la description du projet, la localisation, les objectifs poursuivis, les opérateurs concernés.

Plus particulièrement, chaque fiche comprend une image de la situation avant intervention et une image après transformation. Cette image est une pré-esquisse. Elle illustre les intentions du projet. Cette image est accompagnée d'un court texte descriptif.

Chaque fiche comprend ensuite quatre schémas :

- un schéma de localisation de l'intervention dans le quartier
- un schéma qui situe les objectifs du projet par rapport aux quatre scénarios identifiés en conclusion du volet 1 - paramètres sociaux. A savoir : modifier l'image du quartier, occuper les espaces, innover : gentrification inversée, accueillir les familles.
- un schéma qui précise l'identité plutôt européenne ou bruxelloise du projet. Les projets situés sur les axes est-ouest sont plutôt des projets visant à renforcer la lisibilité de l'identité européenne à Bruxelles. A l'inverse, les projets situés sur les axes nord-sud visent plutôt à renforcer l'identité bruxelloise dans le quartier européen.
- un schéma qui précise les opérateurs concernés ainsi que leurs rôles respectifs. Dans le cas présent, le FQE ne sera pas le maître d'ouvrage, mais un opérateur « initiateur d'idées », idées qu'il puise dans cette étude, et soumettra à des opérateurs propriétaires (publics ou privés), maîtres d'ouvrage, financeurs. Par conséquent, les fiches distingueront plusieurs types d'opérateurs. L'*initiateur* sera ici systématiquement le FQE. Le *coordinateur* est celui qui peut mettre ensemble une série d'opérateurs non mobilisés. Nous proposons que ce rôle revienne à l'ADT. Le *maître de l'ouvrage* est l'opérateur qui commande et finance le projet. Les *partenaires* sont tous ceux qui peuvent contribuer à la réalisation du projet et à son bon fonctionnement. La logique de partenariat doit permettre une inclusion des habitants et associations dans la définition et la mise en oeuvre des différentes fiches projets.

Afin de progresser vers une mise en oeuvre des opérations-pilotes présentées dans ces fiches-projets, nous proposons que le FQE et l'ADT (équipe « Europe ») se mettent autour de la table rapidement après la finalisation de l'étude, afin de présenter le contenu de celle-ci. L'objectif suivant serait de définir les modalités d'un partenariat entre le FQE et l'ADT pour identifier les conditions de mise en œuvre des projets pilotes : identifier les contacts à prendre, présenter l'étude aux opérateurs sectoriels, rechercher des budgets, impliquer les partenaires, établir un calendrier, etc.

2. OPÉRATIONS-PILOTES POUR ACTIVER L'ESPACE PUBLIC

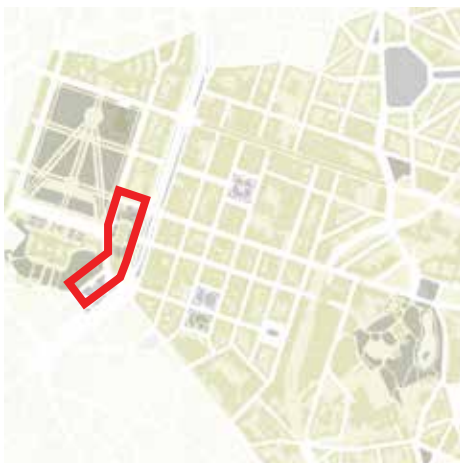
2.1 Les jardins du Trône et du Palais des Académies



La place du Trône et le jardin du palais des Académies sont des espaces verts sous-exploités. Leur redéveloppement est une opportunité pour renforcer l'articulation entre le quartier Royal et le quartier Léopold et améliorer la traversée piétonne de la petite ceinture.

L'objectif premier est de rendre les espaces verts plus accessibles et appropriables par les usagers, par des actions telles que la suppression partielle des haies de la place du Trône et l'ouverture de grilles du jardin du palais des Académies.

Par ailleurs, il est nécessaire de renforcer la programmation du lieu. Pour ce faire un long chapiteau ou un serre pourrait être installée entre la petite ceinture et le place du Trône. Celle-ci pourrait accueillir de boutiques, cafés, commerces, ... Elle servirait en outre de tampon acoustique entre la place du Trône et la petite ceinture.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Palais des académies*

Partenaires : *Ville de Bruxelles, Palais royal, Beliris, ING, Axa*

2.2 Avenue des Arts. La promenade.



La proposition est de faire de la contre-allée de l'avenue des arts un espace partagé par les voitures, les cyclistes et les piétons.

La rue devient une voie de circulation locale. Les accès pompiers et parkings aux bâtiments sont maintenus. Une partie du parking extérieur est maintenue, mais déplacée sous les arbres le long des allées centrales. De cette façon, l'espace de trottoir peut être élargi en faveur des piétons et des commerces.

De nouveaux buissons sous l'allée d'arbre permettent de réduire l'impact visuel des voitures parkées. À la place de l'actuelle zone de parking, quelques rectangles de bitumes sont enlevés pour dégager de nouvelles zones de plantation. Entre ces zones de plantations, de nouvelles surfaces sont dégagées au profit des commerces et horeca avoisinants.

NB : Ce projet pourrait servir de test à la réflexion sur un nouveau « profil type » des boulevards de petite ceinture, dans le cadre d'un nouveau projet régional de réaménagement de la petite ceinture (des aménagements de contre allée similaires pourraient être envisagés à de nombreux autres endroits de la petite ceinture).



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possible : *Bruxelles Mobilité*

Partenaires : *Ville de Bruxelles - service BGE, Agence Atrium, Filigranes, Propriétaires riverains*

2.3 L'espace partagé de la rue Montoyer.



La rue Montoyer est une rue secondaire où le trafic automobile est réduit. La proposition est d'en faire une circulation locale, où l'espace de la rue peut être partagé par les voitures, les cyclistes et les piétons.

La caractère «partagé» de l'espace est produit par l'installation progressive de nouveaux éléments de mobiliers urbains tels qu'un salon urbain, un potager collectif, une zone de stationnement aménagée pour les food trucks, etc. Ces nouveaux aménagements renforcent la position du piéton dans l'espace de la rue. Ils forcent également les automobilistes à circuler en slalom entre ces aménagements, à réduire de vitesse, et à prêter une plus grande attention à la présence des piétons.

Ce processus pourrait être applicable dans d'autres rues secondaires du quartier, voire de Bruxelles.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Ville de Bruxelles - service voiries, Propriétaires privés (en fonction des sous projets à identifier)*

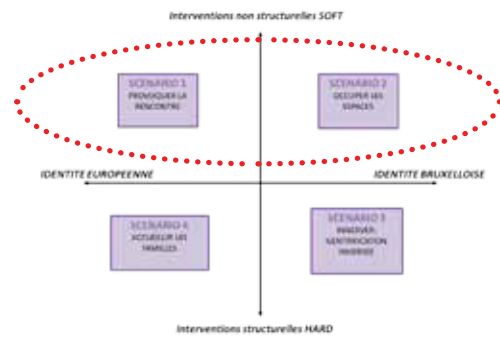
Partenaires : *Associations de quartier, Commerçants existants, Propriétaires riverains, Ville de Bruxelles - service voiries, Ville de Bruxelles – participation, Ville de Bruxelles - culture, BGE, Bruxelles environnement, Agence Atrium*

2.4 Rue Montoyer. L'escalier vers le parc Léopold.



La rue Montoyer est le seul axe reliant directement le quartier Royal au parc Léopold, en traversant la petite ceinture et le Mail. Néanmoins, en l'état actuel, du côté du Mail, la rue bute sur un mur de soutènement et un entrée de parking souterrain. Les escaliers existants sont décentrés et peu lisibles. Ils ne donnent à comprendre ni l'importance du Mail, ni la continuité de la séquence spatiale vers le parc Léopold.

La proposition est de construire un nouvel escalier monumental dans l'axe de la rue Montoyer, et donnant accès au Mail. Ces escalier est conçu comme un pont préservant l'accès au parking souterrain. Il a la forme d'une grande fenêtre cadrant les arbres du parc Léopold à l'arrière-plan. Sa dimension est telle que l'ouvrage peut être visible depuis le palais des Académies.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possible : *Ville de Bruxelles - service voiries, Parlement européen*

2.5 Rue Guimard. L'allée du square Frère-Orban.

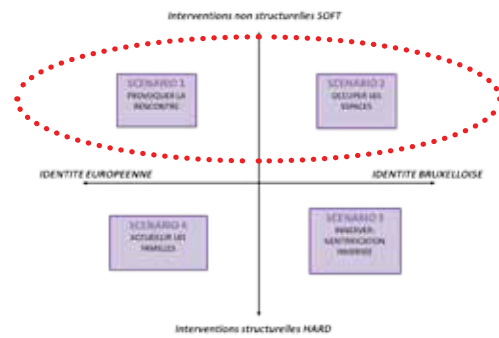


La proposition est d'aménager la rue Guimard dans une logique de prolongation verte du square Frère Orban jusqu'à la petite ceinture. En effet, le square est aujourd'hui un espace totalement enclavé dont on ne perçoit la présence que très difficilement. La verdurisation de la rue Guimard est un moyen de rendre le parc perceptible depuis la petite ceinture.

La rue Guimard est une rue à caractère local, mais dont la largeur est très importante et où existe déjà de nombreux arbres. Ici encore, la proposition est d'en faire une circulation locale où l'espace est partagé par les voitures, les piétons et les cyclistes.

Dans la partie centrale, des surfaces de bitume sont enlevées et remplacées par des zones de pierres et de mousses. De cette façon, la voirie reste carrossable, mais à vitesse réduite. Ce dessin fait également apparaître une piste cyclable qui slalome entre les surfaces de gravier.

Sur les côtés, de nouveaux buissons sont plantés au pieds des arbres afin de diminuer l'impact visuel des voitures parkées et renforcer le caractère vert de la rue. Sur le côté sud, des surfaces de parkings peuvent être supprimées pour être rendues à l'appropriation des habitants.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possible : *Ville de Bruxelles - service voiries*

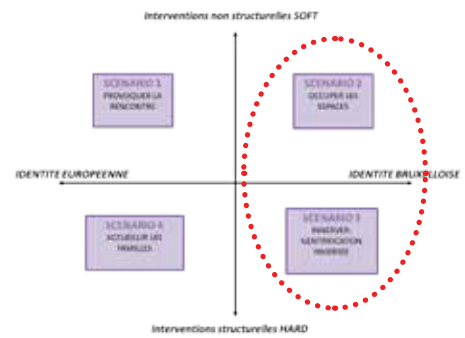
Partenaires : *Associations de quartier, Propriétaires riverains*

2.6 Rues de l'Industrie et de la Science. Les plaines de jeu.



La proposition est de récupérer une bande d'espace public pour implanter des équipements récréatifs tout le long des rues de l'Industrie et de la Science. En effet ces rues sont particulièrement larges, et les voitures y circulent aujourd'hui en sens unique. L'espace dédié à la voiture peut être réduit de quelques mètres de large sans avoir d'incidence sur la capacité de ces rues en termes de flux.

Ces deux rues nord-sud, ont par ailleurs le grand intérêt de traverser le quartier en partant des quartiers animés de Saint Josse jusqu'aux quartiers animés de Matongé. Elles peuvent servir de lien entre les quartiers, offrant dans le quartier européen des services non localisables à Saint Josse ou Matongé : plaines de jeux, potagers, etc.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Ville de Bruxelles - service voiries*

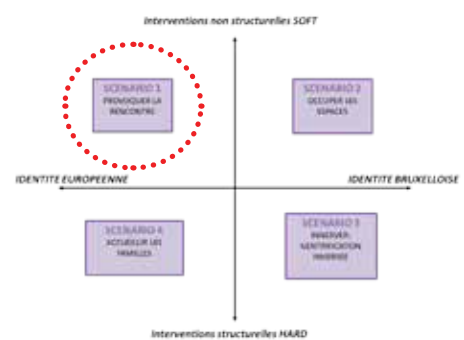
Partenaires : *Associations d'habitants du quartier européen, de Saint Josse, et de Matongé, Commerçants existants, Propriétaires riverains, Ville de Bruxelles - service voiries-participation – culture - BGE, Bruxelles environnement*

2.7 Le pavillon culturel mobile.



La proposition est de construire un nouveau pavillon mobile pour le réseau culturel du quartier européen. En effet, ce réseau est aujourd'hui un projet abstrait qui n'est pas lisible depuis l'espace public. Ce pavillon sert de support pour la communication de l'ensemble des événements culturels organisés dans le quartier. Il fait également office de chapiteau pour organiser des événements sur l'espace public.

La pavillon est basée à la Maison de l'Histoire Européenne, qui deviendrait ainsi le nouveau pôle fédérateur de l'ensemble du réseau. Selon les événements organisés, le pavillon est déplacé d'un centre culturel à l'autre. Ainsi, chaque visiteur qui assiste à un événement culturel est mis au courant des événements organisés par les autres membres du réseau.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Sponsoring privé, Ville de Bruxelles - BGE , Opérateur boreca*

Partenaires : *Opérateurs culturels du quartier*

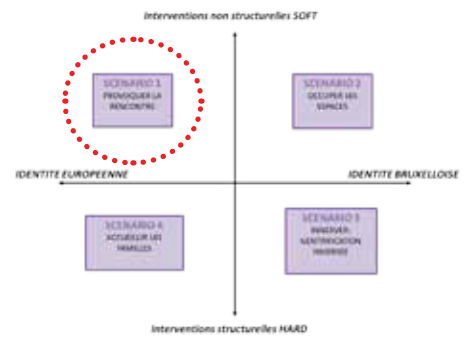
2.8 L'Europeke parade.



Afin de décloisonner les dynamiques associatives et culturelles dans le quartier européen, et afin de placer le quartier européen sur la carte culturelle bruxelloise, nous proposons deux choses.

Premièrement, réfléchir à la localisation dans le quartier de certaines manifestations culturelles bruxelloises classiques, comme la Zinneke Parade ou Parck Design. Elles sont des opérations biennales qui, au delà de l'événement lui même, génèrent une réflexion de longue haleine en amont. Et permettent donc d'envisager un travail associatif en profondeur, ancré sur le terrain et dépassant l'événementiel culturel.

Deuxièmement, lancer une réflexion sur l'avenir culturel du quartier sous la forme d'une conférence et d'une publication. Il serait intéressant de confronter les acteurs culturels bruxellois au quartier européen : comment l'envisagent ils ? Quel potentiel y voient ils ? Pourraient ils s'y installer ? Ont ils déjà organisé des événements dans le quartier ? Une conférence (suivie d'une publication) pourrait être organisée sur le sujet afin d'alimenter la réflexion sur l'avenir culturel possible du quartier.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Bruxelles Environnement, Asbl Zinneke,...*

Partenaires : *Opérateurs culturels bruxellois au sens large, associations culturelles RAB/BKO, Institutions culturelles du quartier européen, Institutions européennes, Associations de quartier*

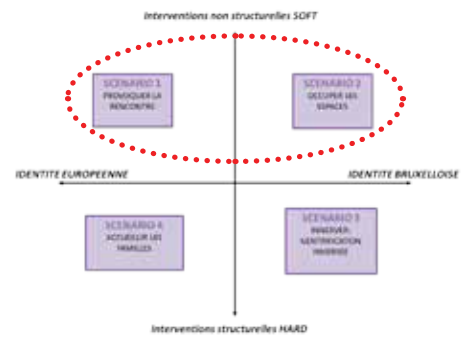
2.9 L'accompagnement des installations de chantier.



Le quartier européen est un chantier perpétuel et le restera toujours. La présence d'installations de chantiers est un trait marquant de l'espace public dans le quartier. Ces chantiers sont des sources de nuisances qu'il convient d'atténuer. Mais elles sont aussi des opportunités. A titre d'exemple, voici deux propositions :

- *Planter les zones de voiries ouvertes à l'occasion des chantiers.* Plutôt que d'exiger une remise en état de la voirie après un chantier, il est exigé de remplacer le bitume ou le pavé démolé par des «pockets parks». Cette règle est appliquée partout où il est apparu que le chantier n'a pas eu d'incidence majeure sur le trafic dans le quartier. Au fil des opportunités, un réseau de «pockets parks» apparaît progressivement dans le quartier.

- *Un musée à ciel ouvert sur les baches de chantier.* Imposer à titre de charge d'urbanisme de reproduire une œuvre d'un artiste européen sur toute bache de protection d'un échafaudage. Le choix (ou la commande) des œuvres à reproduire est centralisé par la Maison de l'Histoire Européenne.



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *FQE*

Maître d'ouvrage possibles : *Entreprises privées*

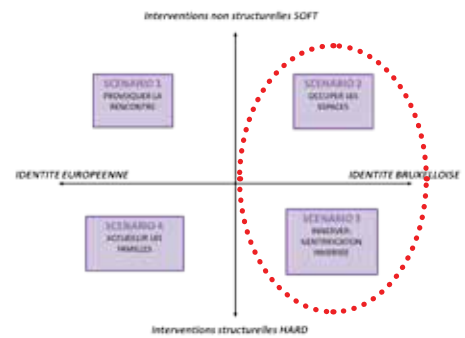
Partenaires à inclure dans le processus : *Ville de Bruxelles – voiries, Bruxelles-Mobilité, Représentants des institutions européennes, Opérateurs immobiliers du quartier, Associations de riverains, Associations de commerçants, Atrium*

2.10 Les magasins du quartier Léopold



La proposition est d'augmenter les superficies commerciales dans le quartier en récupérant un maximum de rez-de-chaussées occupés par des fonctions tertiaires ou techniques. En effet, de nombreux immeubles possèdent de larges fenêtres au niveau du rez-de-chaussée. Ces fenêtres sont souvent obturées pour préserver l'intimité des bureaux qui se situent derrière. Ces espaces peuvent être convertis en commerces sans nécessiter de travaux lourds. Les propriétaires peuvent y voir un intérêt financier dans la mise en place de nouveaux espaces en location (bail commercial).

L'objectif de cette proposition est d'ébranler l'image administrative du quartier en lui conférant une mixité fonctionnelle plus grande. L'objectif est également de promouvoir l'identité européenne autrement que par des projets architecturaux ou institutionnels, mais par le développement d'une offre commerciale ou culturelle du type « little europe ».



Initiateur : *FQE*

Coordinateur : *ADT-FQE*

Maître d'ouvrage possible : *Agence Atrium ou FQE*

Partenaires : *Ville de Bruxelles, Propriétaires immobiliers*

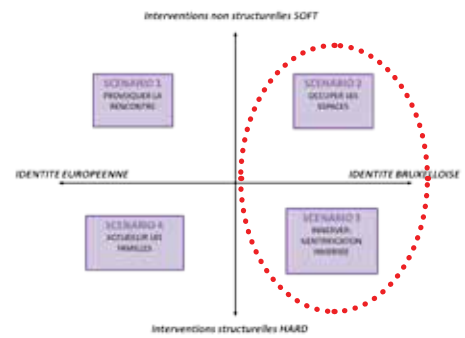
2.11 L'occupation temporaire des bureaux



Le quartier européen connaît, comme tout quartier administratif, un turn over immobilier important. Celui-ci s'accompagne souvent d'un vide locatif pour les propriétaires. Par ailleurs, de nombreux opérateurs, notamment culturels ou commerciaux, sont à la recherche de nouveaux espaces. L'objectif de cette proposition est de développer un cadre juridique permettant la mise en place de projets d'occupations temporaires. Celles-ci doivent permettre, pour les propriétaires :

- de combler un éventuel vide locatif (ou à tout le moins de payer les frais)
- de sécuriser un immeuble vide
- de lui donner une image culturelle positive.

Ces occupations auraient le grand avantage d'amener un nouveau public (plus bruxellois, plus créatif) dans le quartier européen, créant des lieux et des prétextes pour un mélange plus grand des publics.



Initiateur : *FQE*

Maître d'ouvrage possible: *FQE*

Partenaires : *Membres du FQE propriétaires fonciers, ADT, Ville de Bruxelles, Agence Atrium*

3. HYPOTHÈSES POUR UNE ÉTUDE APPROFONDIE DU PATRIMOINE VALORISABLE EN LOGEMENTS

3.1 Reconversion des maisons et immeubles à appartements en logements



MAISONS, HOTEL DE MAITRES, MAI- SONS DE RAPPORT ET IMMEUBLES A APARTEMENTS

Auteur :
UCL - JP De Visscher

Données sources :
CIRB, *UrbIS topo*
CIRB, *UrbIS adm*
Relevé JPDV - août 2015
Photos JPDV - août 2015

De nombreux immeubles de logements sont aujourd'hui occupés par des fonctions tertiaires ou vides de tout occupant. La question est de savoir comment les faire bénéficier de la dynamique générale de revitalisation du quartier pour y redévelopper du logement. Pour ce faire, plusieurs volets sont à étudier.

- *Inventaire* : cartographie détaillée des biens concernés, archivage des plans d'immeubles, relevé des affectations réelles, relevé des propriétaires concernés, fiches d'états sanitaires.

- *Prospective* : exploration des potentiels de rénovation en vue de projets pilotes. Ce volet comprend le développement d'esquisses architecturales et des rencontres avec les opérateurs concernés.

- *Aspects opérationnels, juridiques et économique* : étude des moyens de faciliter et inciter à la reconversion de ces immeubles en logements.

3.1 Reconversion des immeubles à plateaux



MEMBRES FQE

Cardon de Lichbauer Bernard Président
Deneuf Alain
Sera Lemaire

Executive officer
Responsable de Projet

Comité de concertation

Bertrégnat Renaud Administrateur délégué CFE
Bouvier Richard Conseiller spécial du Vice-Président de la
Commission euro péenne
Sera Fabien
Colignon Jean-Luc Président Association de Management du
Centre-Ville
Carbonnelle Jean-Edouard Chief Executive Officer Cofinimmo
Christians Serge
Corijn Eric
De Keuleneer Eric Directeur Comptable, VUB
Duchateau Jacques Président du Comité de direction Creditbel
Duchateau Hugues Président honoraire Ophrys & Mollet
Galland Edouard Administrateur délégué Stratic
Fautré Serge Managing Director Landelux
Fautré Nicolas Chief executive Officer AG Real Estate
Galle Marcia Architecte, Nicolas Fautré Architects
Galle Marcia Chief executive Officer Alliax
Goudier de Beauregard Brigitte Administrateur Musée de l'Europe
Frank Thomas Président du Groupe d'Animation du
Quartier européen de la Ville de
Boulevard du Quartier Nord-Est
Lacoste Pierre Président Foundation for the Urban
Environnement Administration délégué CLI
Lassere Christian Art & Tech
Léonard Isabelle Business Unit Manager Wilson Project
Betrice Raupsting Administrateur délégué Ateneor
Sonneville Stéphan Administrateur Musée de l'Europe
Sonneville Stéphan Head of Belgium Research, DTZ
Van Meerbeek Cedric Professeur UCL
Van Parijs Philippe Président adjoint Palais de Charles-Quint
Van Rens Michel General Manager of Real Estate AXA
Van Wymersch Guy Professeur émérite VUB
Belgium Directeur division espaces verts Bruxelles
Witte Els Professeur émérite VUB
Serge Kumpmanners Directeur division espaces verts Bruxelles
Environnement Habitat et Ménagement
Léon de Brasseur Président du Conseil d'Administration
Thierry Van Kan Professeur de droit aux Facultés universi-
Tribune taires Saint-Louis
Nicolas Bernard
tares Saint-Louis
Observateurs

Jacques Evermeep Directeur - Public Affairs - STIB
Toussaint Hans Chef d'Antenne Unité Transport, Parlement
Européen Barthele Philippe Directeur a.i. Bruxelles Mobilité - Admini-
Institut de l'Europe stration et
des Déplacements, Direction stratégique Directeur de la Logistique, Comité
Bertrégnat Renaud européen/
économique et social européen/
Comité des Régions Eschevin de l'urbanisme et du patrimoine de la ville de Bruxelles
G. Coomans de Brachère Chef d'Unité, Direction Générale INLO
De Backer Pascal Chef d'Unité, Direction Générale INLO
Professeur européen
De Smeyt Jean Hubert Directeur - Conseiller général Beliris
De Wilt Vincent Délégué - Bourgmeester d'Etterbeek
Mudry Leuzak Chef d'Unité OIB, Commission européenne
Raggenbass Marie-Louise Déléguée de la Région de Bruxelles-Capitale au développement
du quartier européen Patrimoine SNCB
Thérionnet Jean-Claude Responsable du Service Rénovation urbaine, Commune d'Ixelles
Van de Castelle Daniel Ministre de la Région de Bruxelles-Capi-
Van de Castelle Yves tale - Administration de Conseil de l'Union européenne - Chef de
l'Union Immobilière Direction - Head of Department Brussels
Wildiers Ronduleux Responsable Service Urbanisme Commune
Wintersberg Anne de Saint-Josse-ten- Noode
Xavier Denis

Immeubles occupés par la Commission dans le périmètre (Loi - Joseph II)

	SA			
Joseph II 27	12 911			
Joseph II 30	13 910			
Joseph II 54-60	19 109			
Joseph II 70	19 100			
Lot 5-8	8 014			
Lot 70-74	18 411			
Lot 41	18 000			
Lot 1	11 100			
Totaux-totaux	138 561			

Immeubles à restructurer dans le périmètre

	SA			
Joseph II 73-75	10 000			
Joseph II 77-79	6 450			
Joseph II 99	6 450			
Lot 122	6 210			
Lot 94-98	17 804			
Lot 120	9 034			
Lot 130	43 700			
Totaux-totaux	109 214			

Immeubles qui pourraient être remis sur la Ville de Bruxelles, au-delà du périmètre

	SA			
Belair 32-34	13 040			
Leopoldberg 48	18 970			
Leopoldberg 14a	5 000			
Leopoldberg 34	12 180			
Leopoldberg 11	10 734			
Leopoldberg 75	7 421			
Compte 21-29	11 000			
Totaux-totaux	88 382			

BASES DE
DONNÉES À
DISPOSITION

Approche intégrée. Plusieurs études sur la reconversion en logements de immeubles à plateaux ont déjà été réalisées. Néanmoins, ces études ont chaque fois été réalisée sur un exemple ciblé, sans articulation à une vision plus générale de la rénovation du quartier et de l'ensemble du patrimoine à convertir, et sans concertation avec de potentiels maîtres d'ouvrages ou destinataires. Les propositions qui suivent visent à pallier à ces manques.

Base de données. Une étude plus approfondie des potentiels de reconversion en logements des immeubles à plateaux nécessite d'abord la constitution d'une base de donnée comprenant :

- *Inventaire* : cartographie détaillée des biens concernés, archivage des plans d'immeubles, relevé des affectations réelles et des taux d'occupations, perspectives d'évolutions de l'occupation de bâtiments, relevé des propriétaires concernés, fiches d'états sanitaires. Une première cartographie a été réalisée dans le présent dossier. Les données relatives aux propriétaires et aux perspectives d'évolution des affectations ont déjà été largement collectée par le bureau CLI lors de l'étude commandée par le FQE en 2006. Ces données sont réactualisées de le cadre de l'actuelle étude commandée à CLI concernant les possibilités d'implantation d'une école dans le quartier.



POTENTIEL DE TRANSFORMATION DES IMMEUBLES

Source :
Bogdan & Van Broeck
Architects + Idea Consult,
Résidence Belliard, 2012

- *Partenaires* : constitution de groupes de travail rassemblant des propriétaires intéressés par cette perspective, des représentants des potentiels futurs habitants (agents immobiliers, associations de quartier, service logement des institutions européennes, SLRB...), des représentants des pouvoirs publics. A cet égard, les membres du FQE forment une réserve de partenaires potentiels à mobiliser en priorité.

Vision prospective. A partir de cette base de donnée, il est nécessaire de développer une vision prospective des potentiels de transformation d'immeubles à plateaux en logements. Ce second volet comprend la réalisation de différentes esquisses architecturales servant de base pour des rencontres avec les différents partenaires.

A l'échelle de l'immeuble. Les esquisses architecturales sont d'abord développées à l'échelle d'immeubles. A priori, cette échelle est plus facile à mettre en oeuvre puisqu'elle n'implique qu'un seul propriétaire (ou une seule co-propriété). L'objectif des esquisses est de mesurer les potentialités de transformation selon la dimension des plateaux, le linéaire de façade, l'orientation, la disposition des circulations et de gaines verticales. Ces esquisses comprennent l'étude de logements hors standard (auberge de jeunesse, colocations pour stagiaires, lofts de luxe, ...) et de logement familial standard.

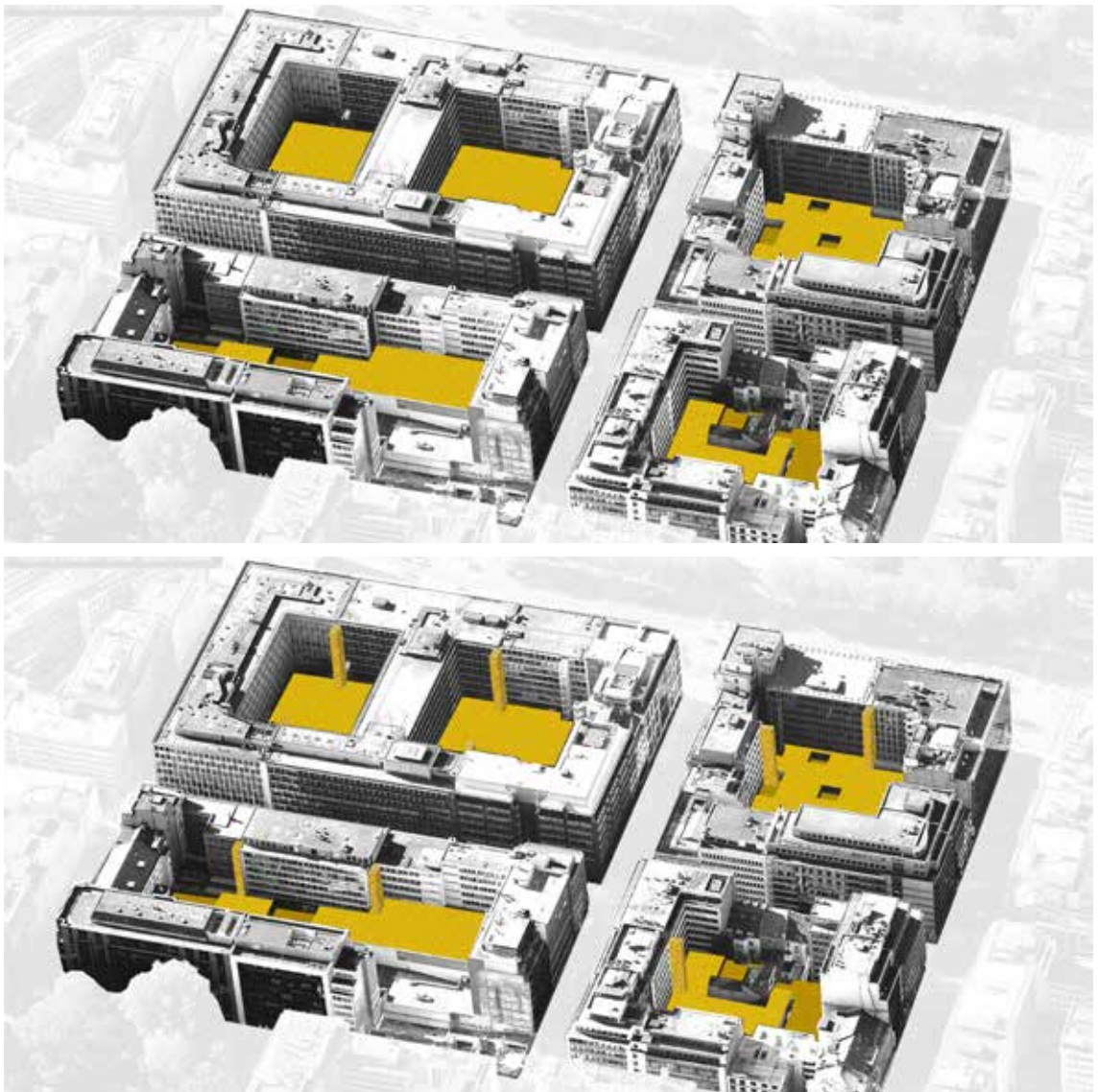


POTENTIEL DE MUTUALISATION A L'ECHELLE DE L'ILOT - ENTREES DE PARKINGS

A l'échelle de l'ilot. Considérés individuellement, certains immeubles peuvent paraître impossible à convertir en logements. Mais en considérant les potentialités de mutualisation à l'échelle de l'ilot, de nouvelles perspectives s'ouvrent. A priori, ces hypothèses sont plus difficile à mettre en oeuvre puisqu'elles impliquent un plus grand nombre d'opérateurs. Néanmoins, les îlots du quartier Léopold ont pour particularité de n'être divisé qu'en un nombre réduit de parcelles. En comparaison à d'autres îlots bruxellois, le nombre d'opérateurs à impliquer dans un tel processus est exceptionnellement bas.

Plusieurs types de mutualisations sont à objectiver via le développement d'esquisses architecturales :

- *Mutualisation des entrées de parking* : la majorité des immeubles à plateaux possèdent un parking souterrain avec une entrée privée depuis la rue. Dans certaines rues, ces entrées sont situées les unes à côté des autres et portent atteinte à la qualité des espaces publics. Une mutualisation des entrées de parkings est donc d'abord une façon de requalifier l'espace public. En outre, les entrées de parkings pourrait être récupérés pour installer des commerces ou des porches d'accès vers le coeurs d'îlots. A plus long terme, si on parvient à diminuer la présence de la voiture en ville, les parkings représentent un potentiels pour accueillir des fonctions telles que de commerces de grandes surfaces, des commerces spécialisé (exemple des antiquaires / brocanteurs dans les Marolles), des discothèques, des



**POTENTIEL DE
MUTUALISATION
A L'ECHELLE DE
L'LOT - COEURS
D'LOTS ET CIRCU-
LATIONS EXTE-
RIEURES**

serveurs de clouds informatiques, de l'industrie ou de l'artisanat urbain, etc.

- *Mise en commun des coeurs d'îlots* : le développement de nouveaux logements nécessite de revaloriser les façades arrières des bâtiments. Pour ce faire, il est nécessaire de revaloriser les coeurs d'îlots. En général, ceux-ci sont relativement sombres et étroits, et occupés par les bâtiments de parking. Considérés à l'échelle de chaque parcelle, il est très difficile de requalifier les espaces arrières. Mais considéré à l'échelle de l'îlot, il devient possible de proposer un aménagement qualitatif.

- *Mise en commun de nouvelles circulations extérieures* : le développement d'immeubles mixtes bureaux-logements nécessite la construction de nouvelles circulations verticales et horizontales. Afin de limiter les coûts et encombrements liés à une démultiplication des cages d'escalier, celles-ci pourraient être mutualisées. De même, des coursives extérieures pourraient réduire l'encombrement des nouvelles circulations horizontales.

UCL - LOCI Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme + CITYTOOLS

Etabli pour : Fond Quartier Européen

Novembre 2015

