

QUARTIER MIDI

Mise à jour du diagnostic : démographie,
logement, équipements, économie

FÉVRIER 2024

COLOPHON

Auteurs

perspective.brussels. Département de la Connaissance Territoriale
Elisa Donders, Dalila Ghodbane, Annabelle Guérin, Maarten Lenaerts, Veronica Pezzuti

Avec la participation de

Elisa Berthou, Patrick Cassiman, Akara Chy, Thibaut De Greef, Nathalie Duchene, Anne Dujardin,
Patricia Paterno

Sous la coordination de
Annabelle Guérin

Sous la direction de
Yves Van de Casteele

Comité de relecture

Antoine de Borman, Nathalie Duchene, Annabelle Guérin, Yves Van de Casteele

Date de réalisation

Février 2024

Crédits photographiques

Rue de la Clinique (Anderlecht) @perspective.brussels

Traduction

Traduit du français vers le néerlandais par ElaN

Pour plus d'information

observatoires@perspective.brussels

Éditeur responsable

Antoine de Borman, Directeur général
perspective.brussels – Rue de Namur 59 – 1000 Bruxelles

Dépôt légal

D/2024/14.054/03

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.
Reproduction autorisée moyennant mention de la source © 2024 perspective.brussels

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	4
1.1.	Contexte	4
1.2.	Périmètre d'analyse et périmètres opérationnels	5
2.	Situation démographique	6
2.1.	Densité et accroissement de la population.....	6
2.2.	Typologie de la population.....	9
2.2.1.	<i>Structure par âges</i>	9
2.2.2.	<i>Composition des ménages</i>	10
2.2.3.	<i>Nationalités</i>	11
2.2.4.	<i>Fréquentations de la Gare du Midi</i>	14
2.2.5.	<i>Situation socioéconomique</i>	15
2.3.	État de la santé de la population	16
2.3.1.	<i>Santé physique</i>	16
2.3.2.	<i>Recours à la médecine préventive</i>	18
2.4.	Conclusions et enjeux démographiques	19
3.	Besoins en logement	20
3.1.	Typologie du parc de logement	20
3.2.	Évolution des prix de vente	27
3.3.	Dynamique de production des logements	29
3.4.	Offre de logements a finalité sociale	36
3.5.	Conclusions et enjeux pour le logement	40
4.	L'offre en équipements et services à la population	42
4.1.	Petite enfance.....	42
4.1.1.	<i>Taux de couverture global</i>	42
4.1.2.	<i>Taux de couverture lié au revenu, accessible à tous</i>	43
4.1.3.	<i>Situation projetée</i>	44
4.2.	Équipements scolaires fondamental et secondaire.....	45
4.2.1.	<i>Enseignement fondamental</i>	45
4.2.2.	<i>Enseignement secondaire</i>	47
4.3.	Équipements culturels	48
4.4.	Équipements sportifs	50
4.4.1.	<i>Une faible présence d'équipements sportifs</i>	53

4.4.2.	<i>Projets d'équipements sportifs à venir</i>	53
4.5.	Le maillage jeux.....	54
4.6.	Les équipements sociaux et de santé	56
4.6.1.	<i>Aide aux personnes démunies et aux sans-abris</i>	56
4.6.2.	<i>Soutien scolaire et temps libre</i>	59
4.6.3.	<i>Équipements en accueil et soins des personnes âgées</i>	60
4.6.4.	<i>Soins primaires</i>	62
4.6.5.	<i>Soins secondaires</i>	65
4.7.	Dynamique de production des équipements	66
4.8.	Conclusions et enjeux pour les équipements.....	68
5.	Dynamique économique	70
5.1.	Population active et secteur d'emploi des habitants	70
5.2.	Le tissu économique dans son ensemble	72
5.3.	Les activités productives	74
5.4.	L'offre de bureaux.....	79
5.4.1.	<i>Le stock et la vacance de bureaux</i>	80
5.4.2.	<i>Les projets de bureaux</i>	82
5.5.	L'offre commerciale	84
5.6.	L'impact du télétravail.....	88
5.7.	Conclusions et enjeux économiques.....	90
6.	Conclusion : Atouts, faiblesses, opportunités et menaces du territoire	92

1. INTRODUCTION

1.1. CONTEXTE

Le Schéma directeur pour le quartier Midi a été approuvé par le Gouvernement bruxellois en 2016. Ce schéma repose sur le concept de la « Gare habitante ».

Le projet de PAD Midi, qui prolonge cette vision, a été quant à lui approuvé le 6 mai 2021 puis soumis à enquête publique durant l'automne 2021. Les consultations et réclamations des habitants et usagers du quartier ont fait ressortir la nécessité d'adapter la vision pour plusieurs thématiques, dont notamment la densité, la forme urbaine et les gabarits, l'équilibre des fonctions entre bureau et logement, le logement social, la végétalisation et les espaces publics, les enjeux climatiques (dont la reconversion des bâtiments) ou encore la mobilité. Suite à l'enquête publique, de nouvelles ambitions territoriales pour le quartier Midi ont été présentées au Gouvernement bruxellois et approuvées. Ce dernier a chargé perspective.brussels d'adapter la vision territoriale pour le quartier Midi et d'actualiser, le cas échéant, le cadre planologique répondant aux évolutions structurelles et contextuelles du quartier en vue d'une nouvelle approbation.

En mars 2023, la note "Quartier Midi vers la gare habitante. Principes pour l'aménagement d'une gare habitante" a été publiée par Perspective. La note détaille les principes d'aménagements pour améliorer le cadre de vie du quartier Midi et présente la manière dont la vision territoriale est actualisée, notamment pour donner suite aux conclusions de l'enquête publique du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Midi.

L'actualisation de la vision stratégique pour le quartier Midi implique la mise à jour de certaines données afin de tenir compte d'éventuelles évolutions récentes : impact de la crise Covid, télétravail, développements immobiliers à proximité du périmètre, etc.

Une partie de cette mise à jour est réalisée au sein de Perspective, en particulier au niveau de la démographie, du logement, des équipements, des bureaux et des activités productives. Cette analyse thématique est réalisée sur base des publications produites ou suivies par Perspective¹ et de données récoltées auprès d'autres organisations régionales et locales. Les dates de référence des données analysées peuvent être très variables selon les thématiques. Certaines données remontent parfois à plus de 15 ans (le taux de propriétaire par exemple), elles restent néanmoins les seules disponibles et sont donc reprises à titre indicatif.

L'analyse fait aussi régulièrement référence au diagnostic du Contrat de Renovation urbaine - CRU n°7 dont le périmètre d'analyse est identique à celui du PAD Midi. L'analyse des espaces publics déjà traitée dans le diagnostic du CRU 7 n'a pas été reprise ici, mais il est important de rappeler que l'offre en espaces publics et sa qualité reste un enjeu majeur pour le quartier Midi.

Le présent rapport présente les résultats de cette mise à jour.

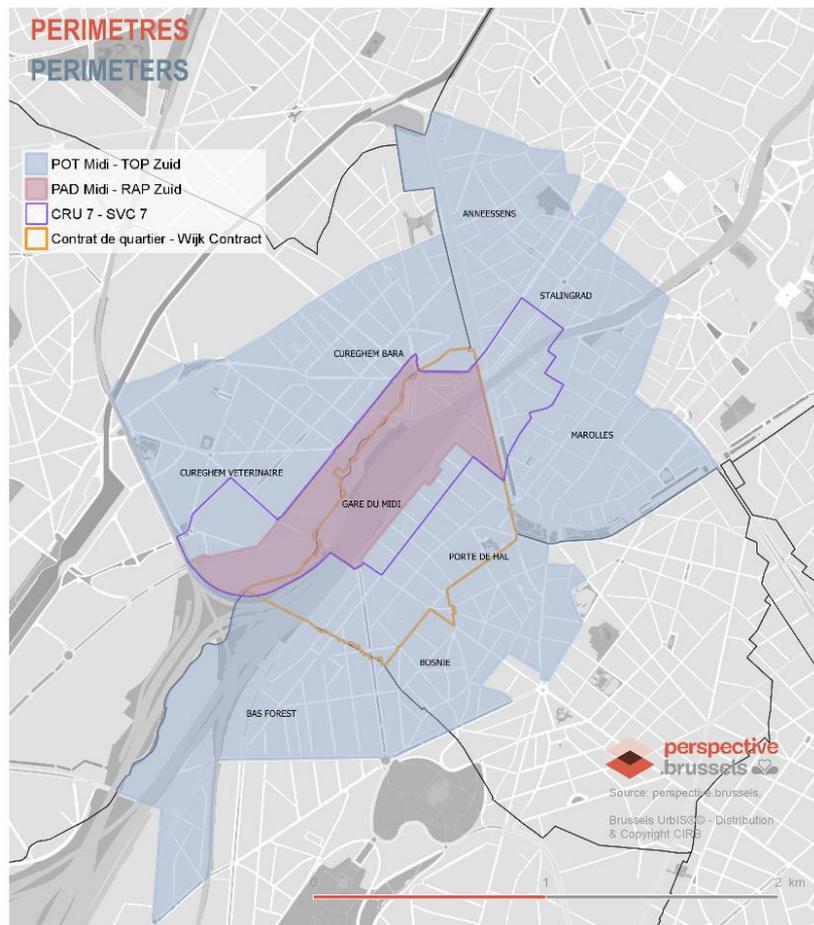
¹ Observatoires des permis, État des lieux des équipements, Inventaire des projets de logements publics, Observatoire de la santé et du social, Monitoring des quartiers, etc.

1.2. PÉRIMÈTRE D'ANALYSE ET PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS

Plusieurs programmes de développement urbain sont actifs dans la zone Midi : le PAD Midi, le CRU 7 « Autour de la Gare du Midi » et le Contrat de quartier « Midi ».

Nous analysons et mettons ici à jour les données pour le périmètre d'observation territoriale (dénommé POT ou Zone Midi) du PAD Midi. Cette mise à jour vise à déterminer si de nouveaux enjeux sociodémographiques, urbains et économiques ressortent, au regard de l'évolution récente de la Zone Midi. Elle vise à réévaluer les besoins et les problématiques de ce territoire.

CARTE 1 : LES DIFFÉRENTS PROGRAMMES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LEURS PÉRIMÈTRES



Source : Perspective, 2023

Le POT Midi s'étend sur :

- > 4 communes : Anderlecht, Saint-Gilles, Forest et Ville de Bruxelles ;
- > 9 quartiers : Anneessens, Stalingrad, Marolles, Cureghem Vétérinaire, Cureghem Bara, Gare du Midi, Porte de Hal, Bosnie et Bas Forest.

> 38 secteurs statistiques² ;

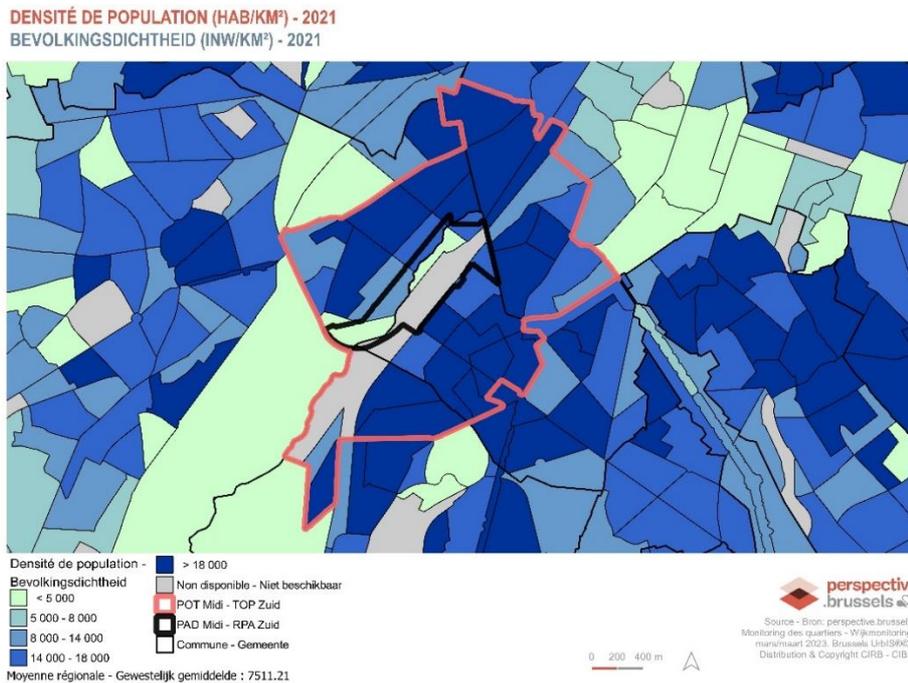
Une attention particulière sera aussi donnée aux quartiers Industrie Sud et Anderlecht Centre-Wayez situés à Anderlecht (secteurs Kleinmolen, Biestebroeck, Wayez, Petite Ile-Rive Droite), mais non repris dans le POT (car étant trop étendus et principalement industriels) et dont la dynamique immobilière et économique récente a et exercera une influence certaine sur la zone étudiée.

2. SITUATION DÉMOGRAPHIQUE

2.1. DENSITÉ ET ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

En 2021, 82.992 personnes résident dans le POT Midi. La densité moyenne de la population s'élève à 21.713 habitants/km². Cette densité est bien plus forte que celle de la région qui est de 7.511,21 habitants/km².

CARTE 2 : DENSITÉ DE POPULATION



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

² Albert Immeubles, Albert Quartier, Angleterre, Anneessens, Bethleem, Blaes Centre, Blaes Sud, Bon Secours, Brogniez Nord, Brogniez Sud, Charroi, Conseil Nord, Conseil Sud, Crickx, Danemark, Dethy, Deux Gares, Fontainas, France, Gare du Midi, Goujons, Guillaume Tell, Jamar, Montenegro, Notre-Dame de la Chapelle, Palais Justice, Parvis, Parvis, Pont de Luttre, Pont de Luttre Ouest, Regies, Revision Nord, Revision Sud, Avenue du Roi, Saint-Antoine, Saint-François Xavier, Saint-Thomas, Rue de la Senne

Certains quartiers atteignent des valeurs encore plus élevées comme Bosnie, Porte de Hall, Cureghem Bara ou Anneessens.

TABLEAU 1 : NOMBRE ET DENSITÉ DE POPULATION

Quartiers	Nombre d'habitants	Densité de population
Marolles	12.269	19.170
Stalingrad	4.131	17.212
Anneessens	10.133	23.029
Cureghem Bara	12.156	20.603
Cureghem Vétérinaire	9.905	14.783
Porte de Hal	13.604	25.667
Bosnie	7.271	36.355
Bas Forest	13.507	16.883
Gare du Midi	16	-
POT	82. 992	21.713
RBC	1.216.816	7.511

Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

Selon l'IBSA, entre 1981 et 2000, le POT a perdu une partie non négligeable de sa population (-6,41%) et ce de façon beaucoup plus importante que pour l'ensemble de la région (-3,28%).

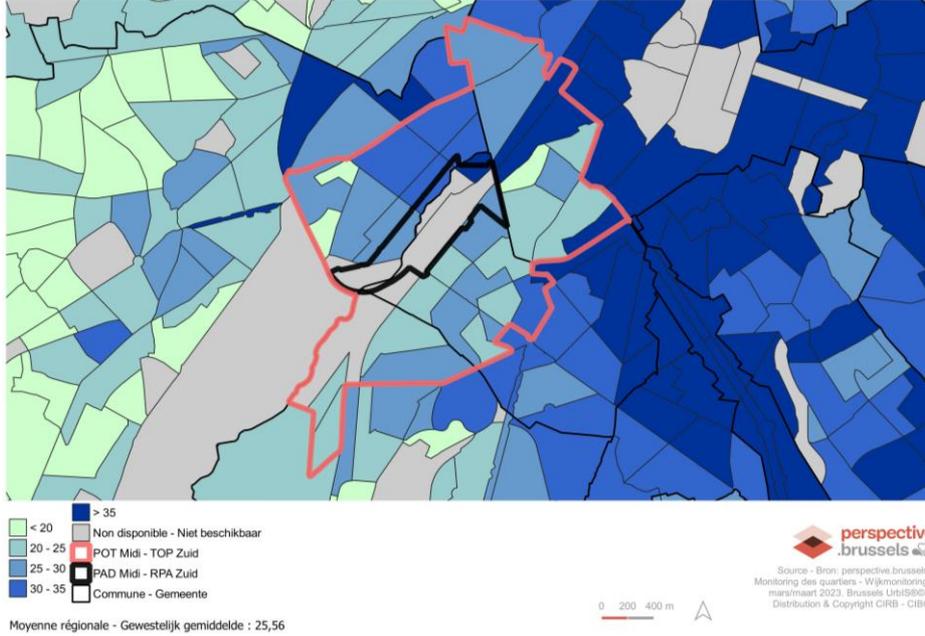
La tendance s'inverse à partir des années 2000, avec une importante hausse de la population entre 2001 et 2006 : + 8,2% et un accroissement encore plus significatif entre 2006 et 2016 : + 17,5%. Ce phénomène suit l'évolution régionale de manière amplifiée (hausse de la population entre 2001 et 2006 de 5,19% et hausse de 16,6% entre 2006 et 2016).

A partir de 2015, la population du POT décroît à nouveau. En 2021, on dénombre 933 habitants en moins par rapport à 2015.

Néanmoins, on constate que la population du POT se renouvelle. Hormis dans le quartier des Marolles, les nouveaux habitants de la Région sont effectivement bien représentés dans les quartiers du POT, avec, pour la période 2014-2019, une part plus élevée que la moyenne régionale, 27,5% contre 25,5%.

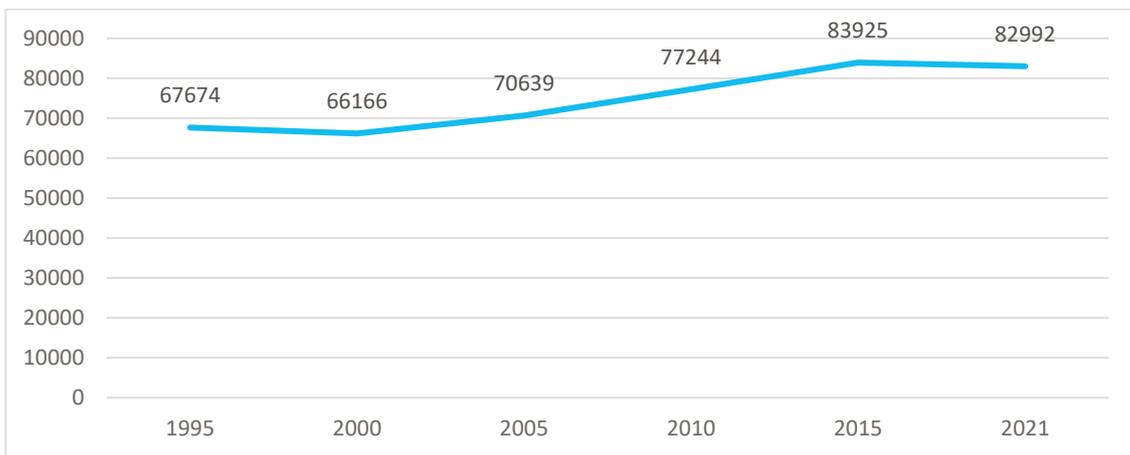
CARTE 3 : PART DES NOUVEAUX HABITANTS DE LA RÉGION 2014-2019

PART DE NOUVEAUX HABITANTS DE LA RÉGION (%) – 2019 (2014)
AANDEEL NIEUWE INWONERS VAN HET GEWEST (%) - 2019 (2014)



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2022

GRAPHIQUE 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION DANS LE POT



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2022

Les dernières projections démographiques de Statbel, indiquent par ailleurs que la croissance de la population bruxelloise se poursuivra d'ici 2030 mais de manière moins soutenue (la Région bruxelloise gagnerait 11.615 habitants dont 6.625 ménages entre 2022 et 2027, soit une augmentation de 0,95%).

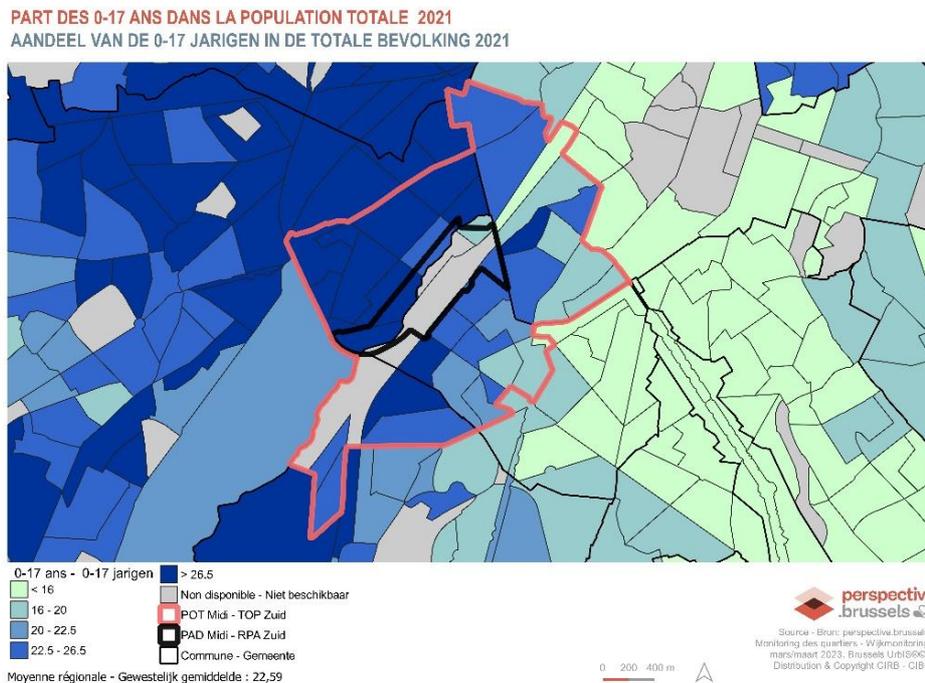
2.2. TYPOLOGIE DE LA POPULATION

2.2.1. Structure par âges

Le POT présente une population jeune avec un taux de 23,7% de 0-17 ans (supérieur à la moyenne régionale de 22,5%) dans la population totale. On observe cependant une différence assez marquée entre l'ouest du POT, plus jeune, et l'est, un peu plus âgé. La part des 0-3 ans est également supérieure à la moyenne régionale (3,9%) avec une part de 4,2%.

À l'inverse, la part des 65 ans est de seulement 9,3% dans le POT contre 13% à l'échelle régionale.

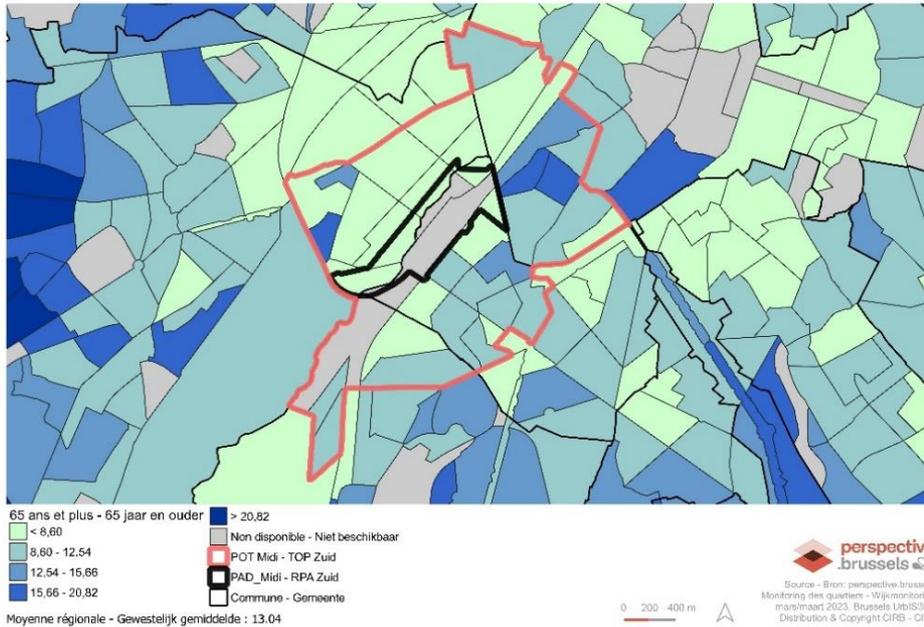
CARTE 4 : PART DES 0-17 ANS DANS LA POPULATION TOTALE



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

CARTE 5 : PART DES 65 ANS ET PLUS DANS LA POPULATION TOTALE

PART DES 65 ANS ET PLUS DANS LA POPULATION TOTALE (%) - 2021
AANDEEL 65 JAAR EN OUDER IN DE TOTALE BEVOLKING (%) - 2021



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

2.2.2. Composition des ménages

La taille moyenne des ménages à l'échelle du POT est de 2,14 personnes. Elle est très légèrement inférieure à la moyenne régionale de 2,16 personnes.

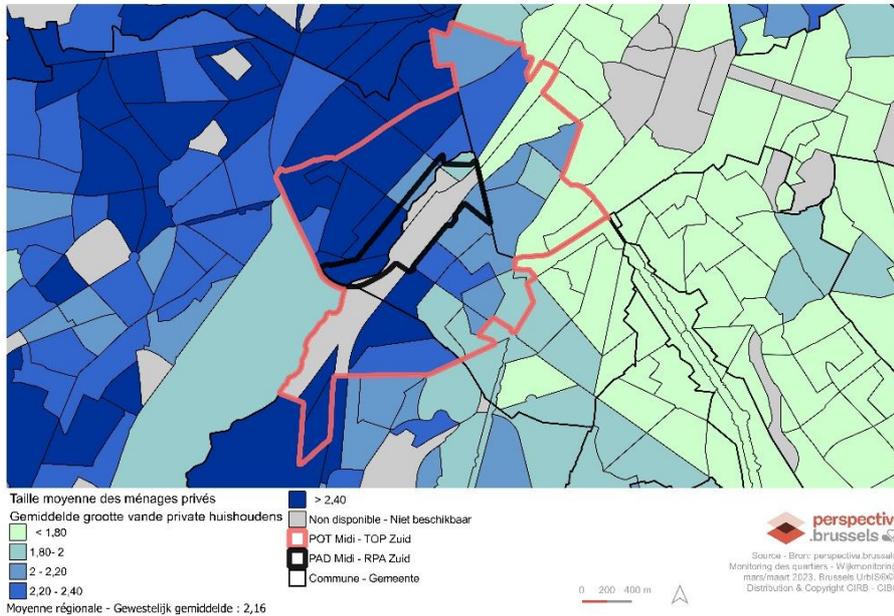
Les ménages présents dans les quartiers du POT n'ont pas un profil familial classique. Ils sont en effet caractérisés par une surreprésentation des personnes isolées de 30 ans et plus : 41,3% contre 38,2% pour la Région, et, de manière moins franche, des ménages monoparentaux : 12,2% contre 11,6% pour la Région.

À l'inverse, on trouve une légère sous-représentation des couples avec enfants : 21,3% (23,71% pour la Région) et une sous-représentation plus marquée des couples sans enfants : 10,5% (14,6% pour la Région).

Les plus grands ménages se trouvent davantage dans la partie ouest et Sud du POT.

CARTE 6 : TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PRIVÉS

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PRIVÉS - 2021
GEMIDDELDE GROOTTE VAN DE PRIVATE HUISHOUDENS - 2021



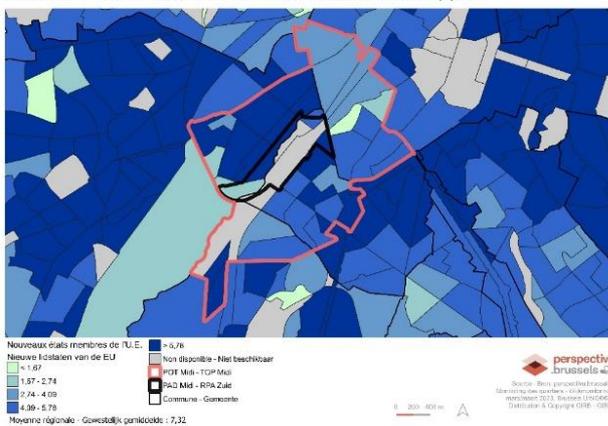
Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

2.2.3. Nationalités

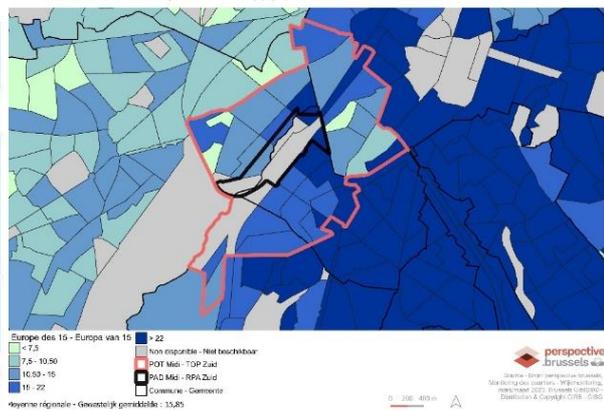
Comparé au reste de la Région, le POT est caractérisé par une part importante de population de nationalité étrangère. En effet, en 2021, 40,7% de la population du POT est de nationalité étrangère contre 35,3% pour la Région.

CARTES 7,8,9,10 : PART DES NATIONALITÉS DANS LA POPULATION DU POT

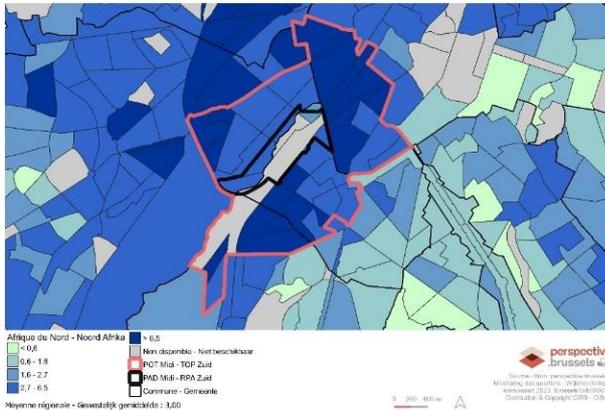
PART DES NOUVEAUX ÉTATS MEMBRES DE L'U.E. ENTRÉS EN 2004-2007-2013 (%) - 2021
AANDEEL VAN DE NIEUWE LIDSTATEN VAN DE EU IN 2004-2007-2013 TOEGETREDEN (%) - 2021



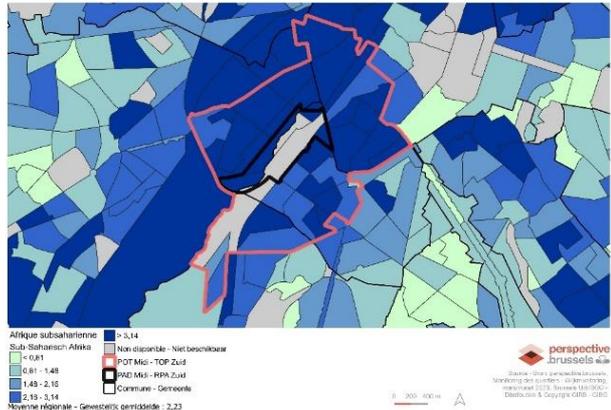
PART DE L'EUROPE DES 15 (HORS BELGIQUE) (%) - 2019
AANDEEL VAN EUROPA VAN 15 (ZONDER BELGIË) (%) - 2019



PART DE L'AFRIQUE DU NORD (%) - 2021
AANDEEL VAN NOORD-AFRIKA (%) - 2021



PART DE L'AFRIQUE SUBSAHARIENNE (%) - 2021
AANDEEL VAN SUB-SAHARISCH AFRIKA (%) - 2021



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

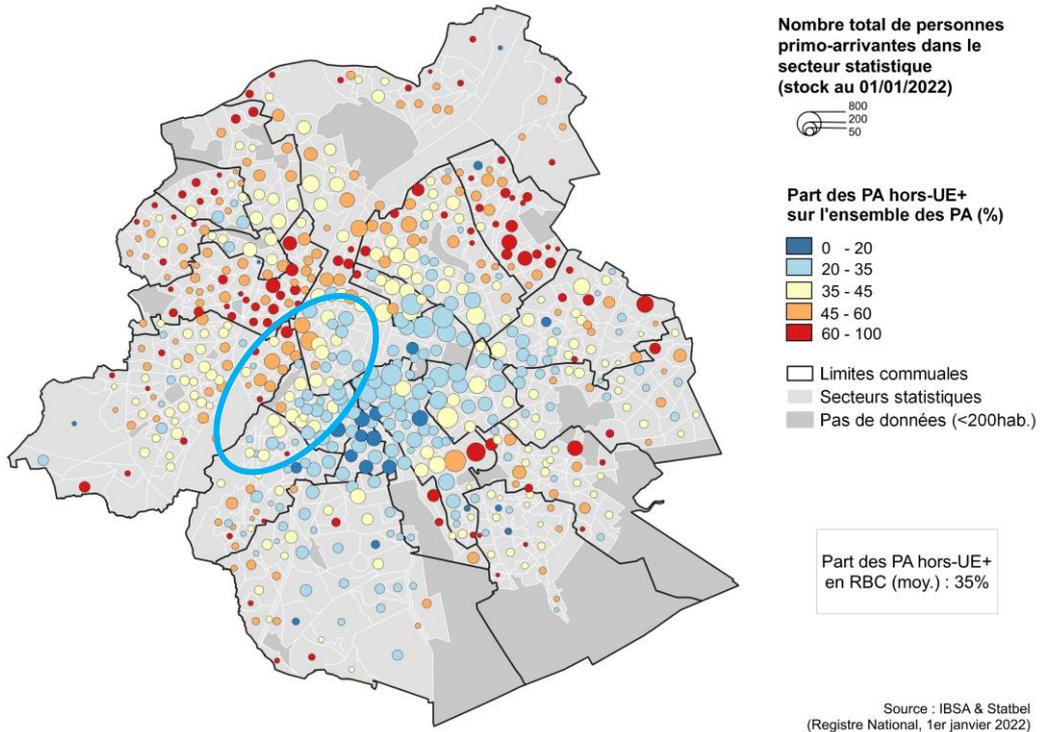
Parmi les nationalités étrangères, on identifie :

- > 16,7% issues de l'Europe des 15, supérieur à la moyenne régionale de 15,8% (chiffres 2019). Avec une présence plus marquée de ces nationalités à l'est, du côté Saint-Gillois ;
- > 5,8% issues des nouveaux états membres (2004 à 2013), inférieur à la moyenne régionale de 7,3%, avec une surreprésentation à l'ouest du POT, du côté d'Anderlecht.
- > 6,9% issues de l'Afrique du Nord, supérieur à la moyenne régionale de 3%, avec une plus forte présence dans les secteurs de la Ville de Bruxelles, et à Forest ;
- > 4,4% issues d'Afrique subsaharienne : supérieur à la moyenne régionale de 2,2% et localisés un peu partout dans le POT ;

Le POT à l'image de la première couronne ouest est aussi une zone d'accueil des primo-arrivants³ avec une présence marquée de primo-arrivants non européens. Selon les secteurs, cette population représente 30 à 70% de l'ensemble des personnes primo-arrivantes.

³ Dans le décret relatif au "Parcours d'accueil pour Primo-arrivants" de la Commission communautaire francophone (2013), la personne primo-arrivante est définie à Bruxelles comme "toute personne étrangère majeure, de moins de 65 ans, séjournant légalement en Belgique depuis moins de trois ans, inscrite pour la première fois au registre des étrangers d'une commune du territoire bilingue de la Région de Bruxelles-Capitale, et disposant d'un titre de séjour de plus de trois mois" (art.2). Ce public ne constitue qu'une fraction de la population étrangère bruxelloise : les étrangers "régularisés" (en possession d'un titre de séjour de plus de 3 mois), "récents" (séjournant depuis moins de 3 ans) et "actifs" (majeurs de moins de 65 ans).

CARTE 11 : RÉPARTITION DES PERSONNES PRIMO-ARRIVANTES EN RBC



Source : CBAI, IBSA et Statbel (Registre national), 2021

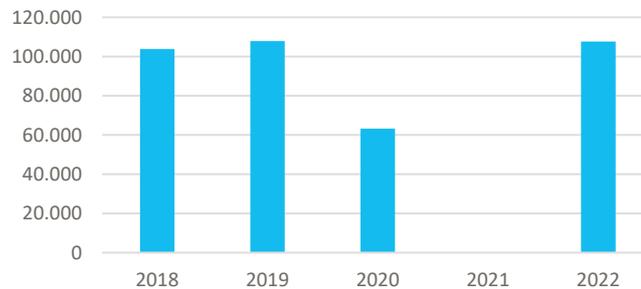
La Gare du Midi et ses alentours sont de plus marqués par la présence de personnes marginalisées, notamment des personnes sans-abris. Cette présence de sans-abris est à mettre en lien avec l'augmentation constante de cette part de la population bruxelloise. En effet, selon le dénombrement de Bruss'help de 2022, la Région bruxelloise compte 7.134 personnes sans-abris ou mal-logées, soit une augmentation de 18,9% par rapport à 2020.

2.2.4. Fréquentations de la Gare du Midi

Au-delà de la population habitante du POT, il est important de mentionner que la Gare du Midi est une importante zone de passage. Selon les chiffres de la SNCB, en moyenne 100.000 voyageurs fréquentent de manière hebdomadaire la Gare du Midi (il s’agit ici du nombre moyen de voyageurs montés dans un train sur une semaine en octobre 2022 : navetteurs, voyageurs d’affaires, touristes, etc.).

Hormis pour l’année 2020 dont la fréquentation a fortement baissé du fait de la crise sanitaire, le nombre de voyageurs en Gare du Midi est assez constant depuis 2018 (données 2021 non disponibles).

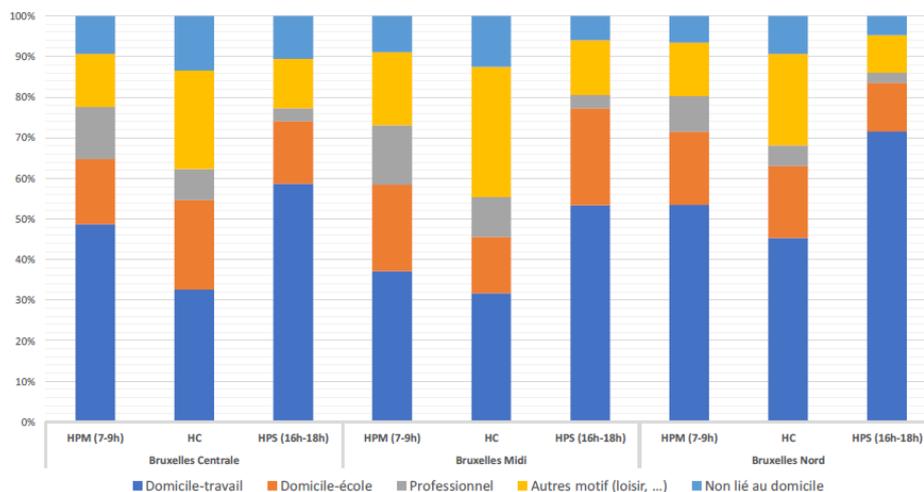
GRAPHIQUE 2 : NOMBRE DE VOYAGEURS MONTÉS EN GARE DU MIDI (MOYENNE PAR SEMAINE)



Source : SNCB, Octobre 2022

Selon les comptages réalisés par Bruxelles Mobilité, les ¾ des déplacements dans les gares bruxelloises ont un lien avec le travail ou l’école. La Gare du Midi présente un nombre largement plus important de déplacements pour « d’autres motifs » dont des activités de loisirs, principalement pendant les heures creuses.

GRAPHIQUE 3 : REPARTITION PAR MOTIF DE DÉPLACEMENT SELON LES PÉRIODES DE LA JOURNÉE



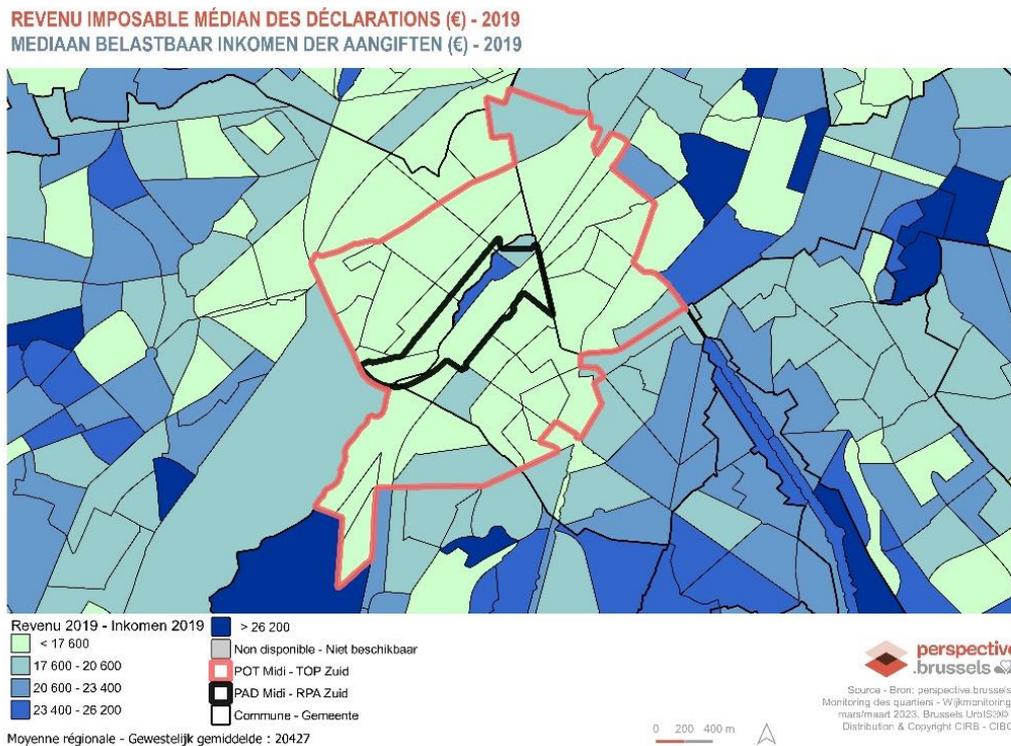
Source : Comptages des voyageurs dans les transports publics en Région de Bruxelles-Capitale et enquêtes complémentaires - Volet 1.2. Bruxelles-Mobilité AED | Stratec – BRAT – AQ Rate

2.2.5. Situation socioéconomique

Les quartiers du POT sont parmi les plus précarisés de la Région bruxelloise. Différents aspects socioéconomiques le démontrent.

Le revenu imposable médian y est globalement très faible : entre 15.500 € et 18.000 € en 2019 pour une moyenne de 16.433 € (contre 20.427 € pour la Région). Seul le secteur Rue de France, à proximité directe de la Gare du Midi présente des revenus beaucoup plus élevés, proches de 25.000 €.

CARTE 12 : REVENU IMPOSABLE MÉDIAN DES DÉCLARATIONS

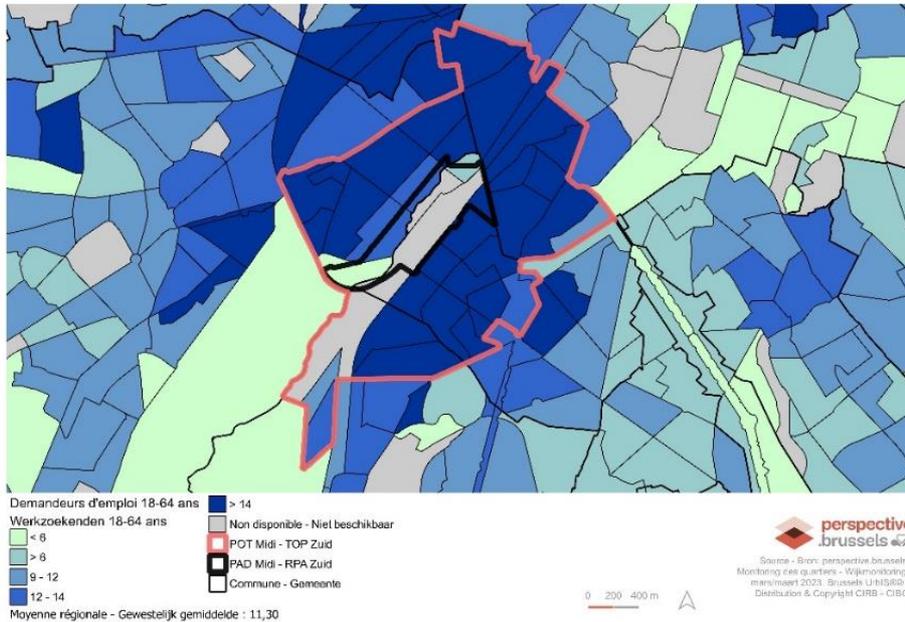


Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2019

La part des demandeurs d'emploi de 18 à 64 ans figure aussi parmi les plus élevées de la Région avec un taux moyen en 2021 de 15,7% contre 11,3% pour la Région. Cette situation est généralisée à l'ensemble des secteurs du POT, hormis quelques secteurs à proximité de la Gare du Midi. Parmi cette population, plus des deux tiers sont des demandeurs d'emploi de longue durée.

CARTE 13 : PART DES DEMANDEURS D'EMPLOI DANS LA POPULATION DE 18-64 ANS

PART DES DEMANDEURS D'EMPLOI DANS LA POPULATION DE 18-64 ANS (%) - 2021
AANDEEL WERKZOEKENDEN BINNEN DE BEVOLKING VAN 18-64 JAAR (%) - 2021



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2019

2.3. ÉTAT DE LA SANTÉ DE LA POPULATION

De nombreux indicateurs existent pour analyser l'état de la santé de la population. L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) indique toutefois que certains éléments structurels sont à prendre en considération pour pouvoir agir sur les inégalités et améliorer les conditions de santé des populations. En particulier, la situation socio-économique détermine fortement les conditions de travail et de vie et donc directement les niveaux de santé des populations.

2.3.1. Santé physique

La santé physique des habitants au sein du POT ne présente globalement pas de difficultés particulières.

La part importante de jeunes ne présentant pas de problèmes de santé spécifiques et/ou généralisés peut expliquer cette situation. En effet, les maladies chroniques touchent majoritairement les personnes d'âge avancé, qui sont peu représentées dans le POT.

Si la population jeune a habituellement des besoins de soins limités, les enfants en bas-âge, très nombreux dans le POT, surtout à l'ouest, nécessitent eux un recours régulier aux services de soins de proximité, dont en particulier des consultations de l'Office de la naissance et de l'enfance (ONE) et Kind & Gezin.

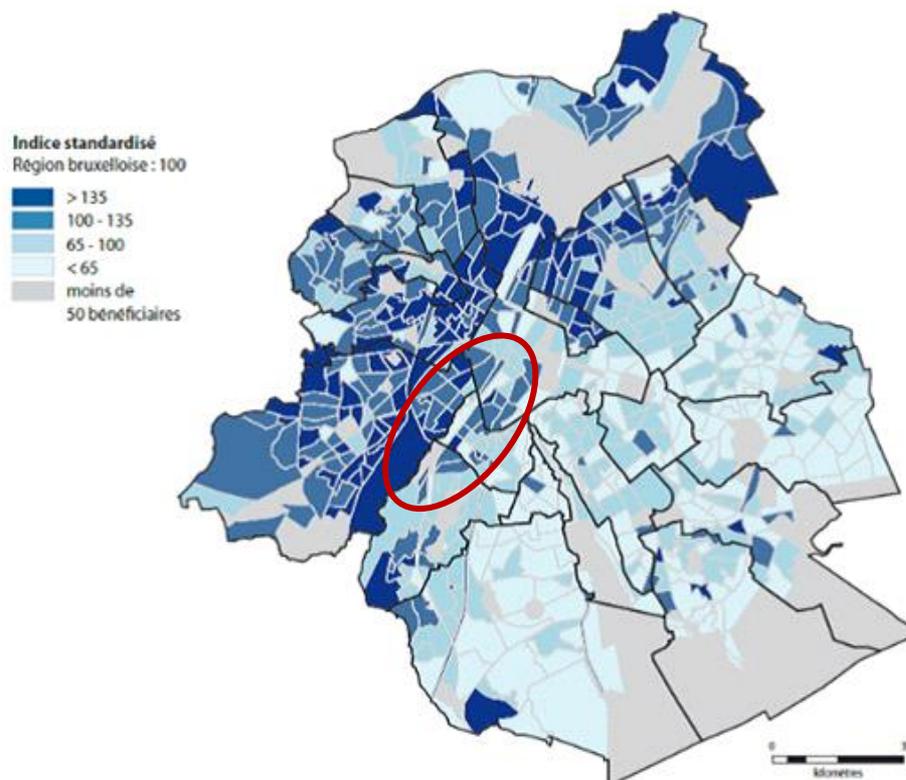
Par ailleurs, les effets de l'environnement et de la situation sociale et de santé ne sont souvent perceptibles qu'à partir d'un certain âge et peuvent avoir des impacts à plus long terme. C'est pourquoi

certaines indicateurs sociaux, comme le taux de personnes en incapacité de travail de longue durée, révèlent une précarisation de l'état de santé des habitants dans le long terme.

Selon l'Observatoire de la santé et du social (données 2016), le risque de tomber malade pour la population active du POT est supérieur au reste de la Région. En effet, une grande partie de la population active bénéficie d'une incapacité primaire de travail de longue durée notamment à l'ouest du POT avec un indice allant de 100 à plus de 135 bénéficiaires et à l'est entre 65 et 135 (la moyenne étant de 100 bénéficiaires pour la Région).

CARTE 14 : INCAPACITÉ PRIMAIRE DE TRAVAIL, STANDARDISÉ PAR ÂGE ET SEXE EN RÉGION BRUXELLOISE

Population de référence : population active (20 à 64 ans) et titulaire



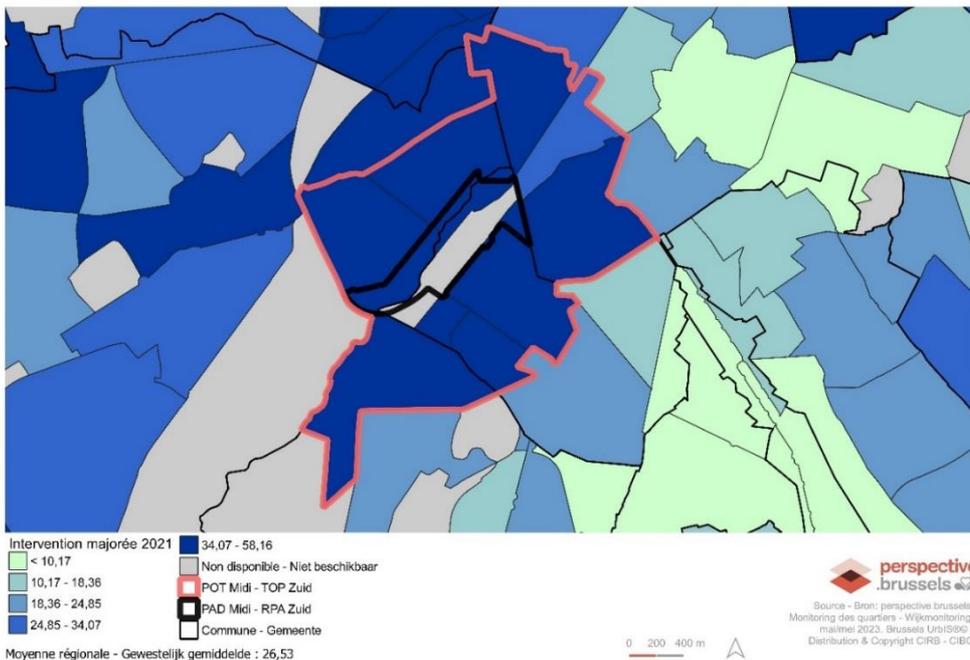
Source : Agence Intermutualiste, Cartographie : Observatoire de la santé et du social de Bruxelles, 2016

De plus, la précarité économique caractéristique du POT ne permet pas un bon accès aux soins et, dès lors, n'assure pas un état de santé et de bien-être satisfaisants.

En effet, les faibles revenus de la population ne sont souvent pas suffisants pour faire face aux dépenses liées à la santé. C'est pourquoi, un taux important d'habitants du POT sont Bénéficiaires de l'Intervention Majorée pour les soins de santé (BIM) : entre 30 et 50% pour les quartiers du POT contre une moyenne régionale de 26,5% en 2021.

CARTE 15 : PART DES BÉNÉFICIAIRES DU BIM DANS LA POPULATION TOTALE

PART DES BÉNÉFICIAIRES DE L'INTERVENTION MAJORÉE DANS LA POPULATION TOTALE (%) - 2021
AANDEEL VAN DE RECHTHEBBENDEN OP DE VERHOOGDE TEGEMOETKOMING IN DE TOTALE BEVOLKING (%) - 2021



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

2.3.2. Recours à la médecine préventive

Concernant le dépistage du cancer du sein, il est à noter qu'en Région bruxelloise, le programme gratuit de dépistage concerne plus les femmes défavorisées.

Dans le POT, on observe de grandes disparités en raison de la participation limitée à ce programme et des grandes différences socioéconomiques et culturelles entre les populations. Les femmes des quartiers du POT participant moins que les femmes du reste de la Région.

Un autre exemple du lien entre la condition socioéconomique et l'accès aux soins est le faible recours des jeunes enfants aux soins dentaires préventifs.

Le POT a une proportion importante d'enfants et de jeunes pouvant bénéficier gratuitement de consultations et de soins dentaires préventifs, mais les quartiers où les jeunes sont majoritairement présents ont un indice de participation très faible.

Le peu de recours aux services de prévention peut entraîner des conséquences importantes sur l'état de santé, dans la mesure où des comportements à risque ne sont pas identifiés assez tôt et que les populations ont tendance à attendre d'être lourdement affectées pour consulter un médecin. Dès lors, elles se tournent souvent directement vers les soins de deuxième ligne (les spécialistes, les hôpitaux, etc.).

2.4. CONCLUSIONS ET ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES

Les quartiers du POT sont densément peuplés, avec une forte proportion de jeunes et un niveau de précarité élevé (faible niveau de revenu et chômage important). Leur pouvoir d'achat et leur capacité financière pour accéder à des services de base, notamment sociaux et de santé, sont limités. C'est aussi une zone d'accueil de nouveaux arrivants et de mixité sociale et culturelle élevée. De plus, la Gare du Midi draine une masse importante de personnes au profil varié.

Cette situation soulève une série d'enjeux visant à améliorer les conditions de vie des habitants et à faciliter la cohabitation des différents publics qui habitent et fréquentent les quartiers du POT :

- > Faire sortir la population active du sous-emploi via des formations et des dispositifs de mise à l'emploi.
- > Fournir une attention particulière aux besoins en équipements : crèches, écoles, équipements sportifs et culturels, équipements d'accompagnement social et de santé, adaptés aux profils spécifiques des ménages, notamment en priorité des équipements financièrement accessibles mais aussi des équipements aux horaires d'ouverture flexibles, etc.
- > Développer des soins de 1^{ère} ligne accessibles financièrement (conventionnés) et qui couplent prévention/promotion de la santé, soins paramédicaux et médecine générale de proximité.
- > Répondre aux besoins spécifiques des enfants et adolescents en développant davantage des équipements de temps libre et des espaces verts publics.
- > Répondre aux besoins spécifiques des publics sans-abris (hygiène, accueil de jour/nuit, casiers, etc.) et usagers de drogues.
- > Diversifier l'offre de loisirs pour capter les populations de passage en Gare du Midi.
- > Créer des espaces et dispositifs mettant en pratique la mixité culturelle et intergénérationnelle pour répondre à la diversité de population.

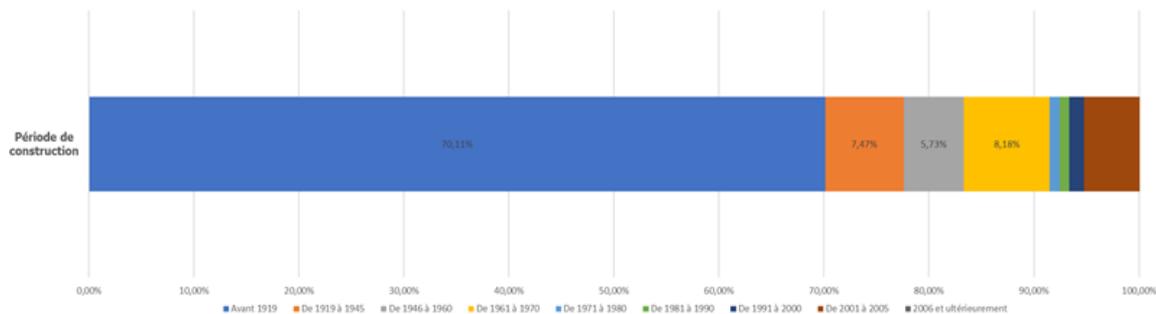
3. BESOINS EN LOGEMENT

3.1. TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENT

À l'échelle du POT, on retrouve différents quartiers résidentiels dont l'offre en logement présente certaines spécificités :

- > Une surreprésentation de locataires (72%), (chiffres CENSUS 2011), plus forte que la moyenne régionale, avec 62% de locataires (chiffres Eurostat-SILC 2021) et à l'image du reste de la zone du canal. Une faible accessibilité à la propriété peut potentiellement avoir des impacts sur les capacités, notamment financières, d'entretien et de rénovation des logements mais aussi sur l'ancrage des habitants dans leur quartier et la réduction du turn-over des locataires.
- > Une surreprésentation de logements anciens et plus spécifiquement les logements datant d'avant 1919 (70% des logements présents dans le périmètre du PAD Midi). À titre de comparaison, la part des logements construits avant 1919 est de 30,4% à l'échelle régionale.

GRAPHIQUE 4 : LOGEMENTS PRÉSENTS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PAD MIDI SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION

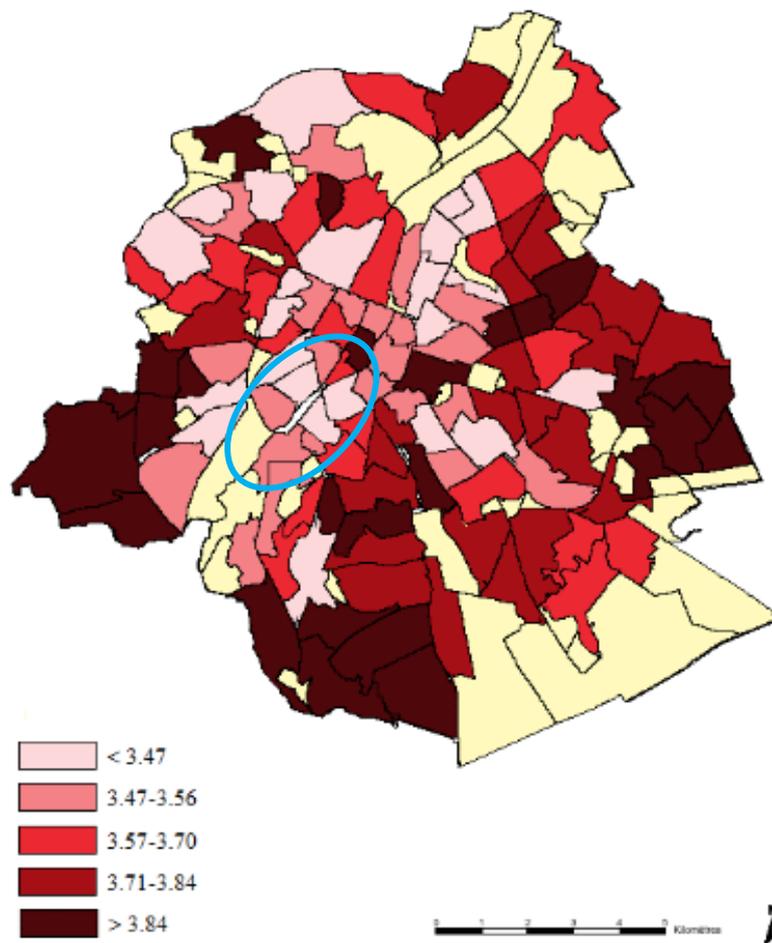


Source : ARIES sur base des données du CENSUS 2011

- > Une qualité des logements locatifs dans l'ensemble assez médiocre.

En 2018, selon l'Observatoire des loyers et comme pour les années précédentes, les logements loués présentent un manque de confort avec une prédominance de logements au confort médiocre (2) ou mauvais (1) (en 2016, 39% des logements du POT présentaient un état de confort variant de mauvais à moyen, contre 11% pour la Région bruxelloise).

CARTE 16 : RÉPARTITION SPATIALE DE L'ÉTAT DES LOGEMENTS LOUÉS (ETAT MOYEN DES LOGEMENTS (NOTE ENTRE 1 ET 5))

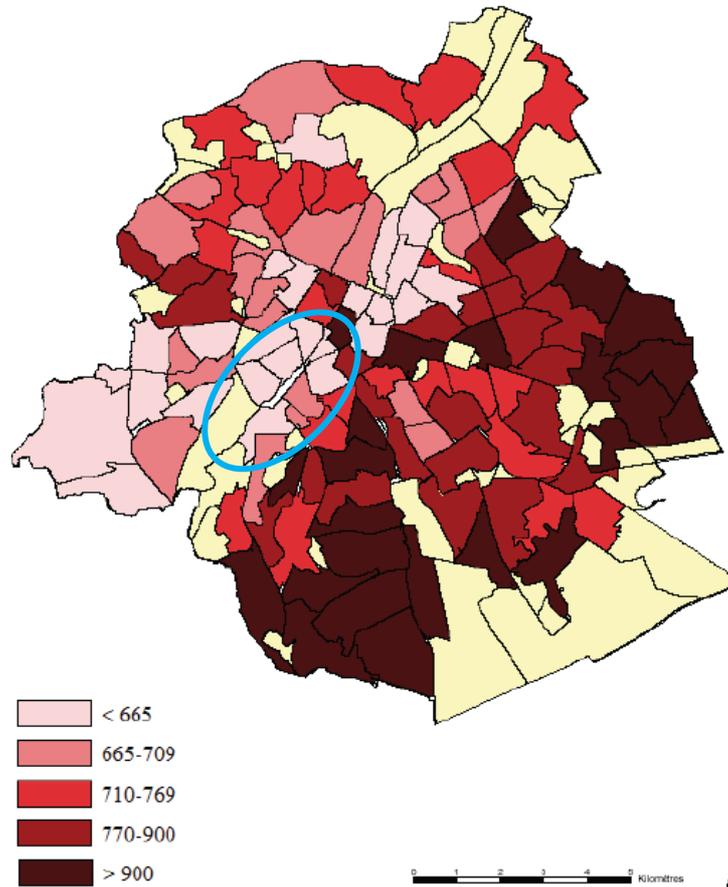


Source : Observatoire des loyers, SLRB, 2018

- > Des loyers relativement bas, comparé au reste de la Région, en lien avec l'ancienneté des logements et leur manque de confort.

En 2018, le prix moyen des loyers figure toujours parmi les plus faibles de la Région : autour de 650 €/mois (739 € en moyenne régionale, 752 € pour les logements nouvellement emménagés), avec une différence marquée avec les quartiers saint-gillois dont les loyers atteignent une moyenne de 690 €/mois.

CARTE 17 : VARIATION DES LOYERS MENSUELS (€)



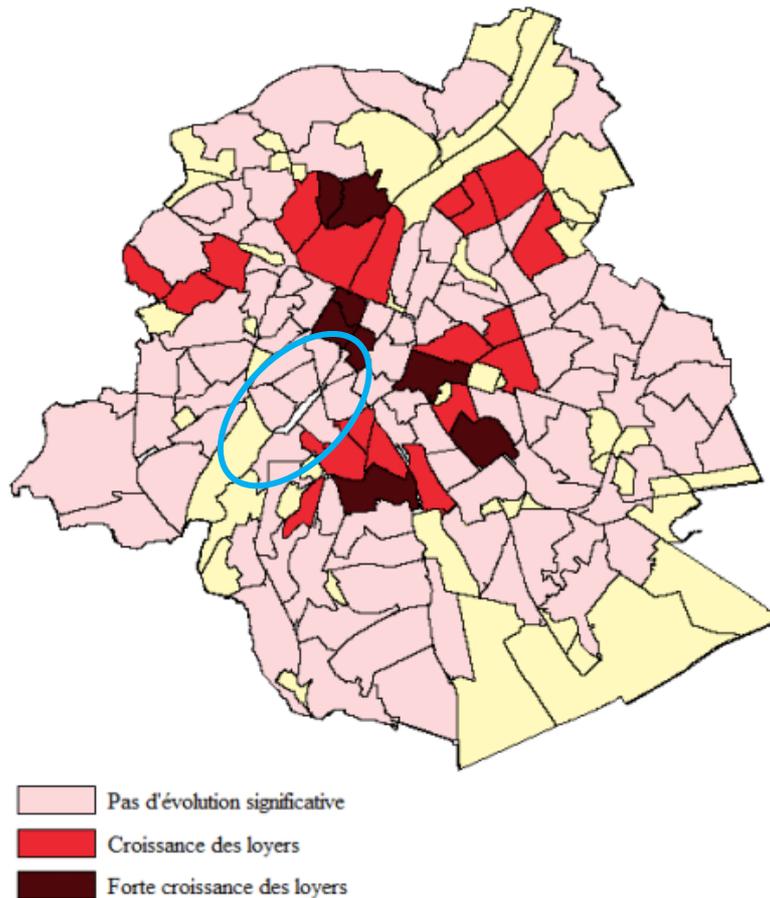
Source : Observatoire des loyers, SLRB, 2018

Une augmentation régulière des loyers entre 2008 et 2018, globalement équivalente à la Région pour la même période et plus marquée au sein des nouveaux logements mis en location, était néanmoins constatée dans le Diagnostic du CRU 7.

En 2018, comparé à d'autres quartiers de la Région (voir couleurs rouge et brune sur la carte ci-dessous), le POT restait, dans son ensemble, moins sujet à une forte augmentation des loyers. On note toutefois une croissance des prix dans le quartier Bosnie à Saint-Gilles et dans les autres quartiers saint-gillois à proximité immédiate du POT.

Toujours selon le diagnostic du CRU 7, ces augmentations s'accompagnent d'une mutation du statut de la population et d'une élévation du niveau socio-économique de ses habitants. De nouveaux propriétaires attirés par la vie de quartier à proximité d'une gare internationale achètent et rénovent d'anciens logements.

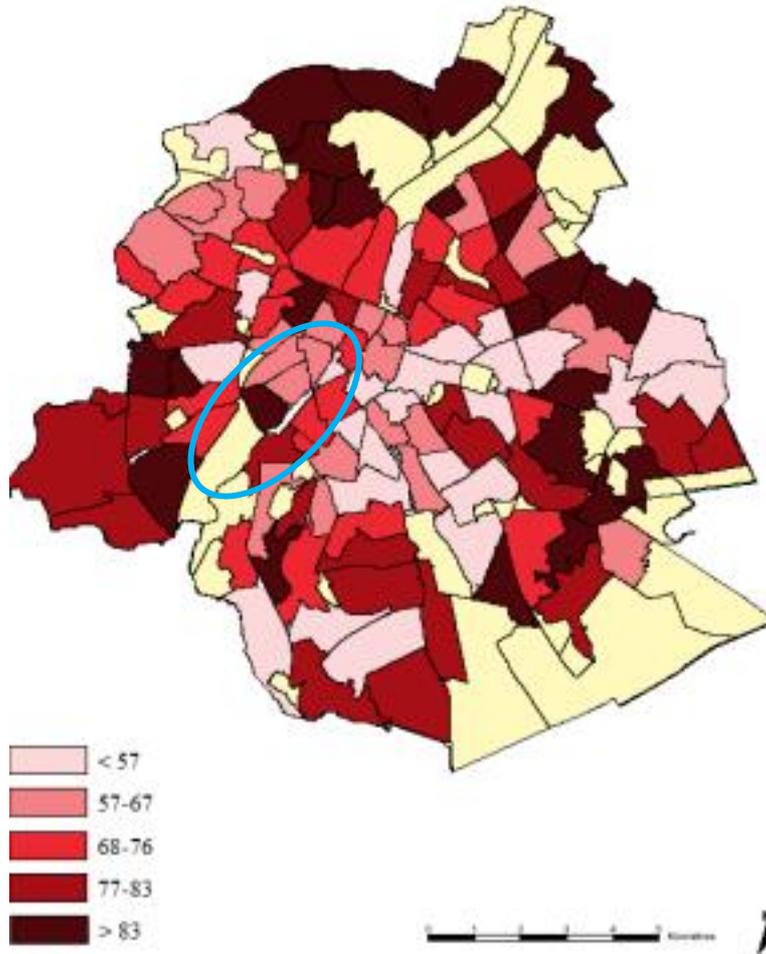
**CARTE 18 : ÉVOLUTION DES LOYERS MENSUELS MOYENS DES LOGEMENTS
(2004-2018)**



Source : Observatoire des loyers, SLRB, 2018

Les locations sont ainsi relativement stables avec des habitants qui restent en moyenne autour de 6 ans dans le POT, moins longtemps dans les quartiers Cureghem Bara et Anneessens à Anderlecht.

CARTE 19 : STABILITE DU LOCATAIRE DANS SON LOGEMENT (NOMBRE MOYEN DE MOIS PASSÉS PAR LE LOCATAIRE DANS SON LOGEMENT)

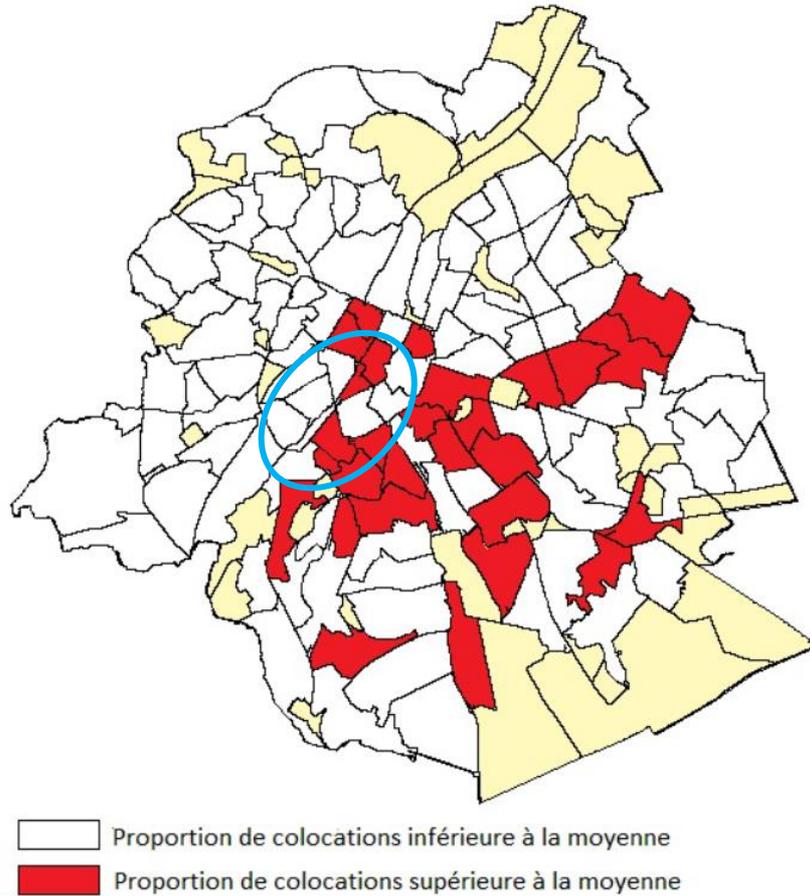


Source : Observatoire des loyers, SLRB, 2018

- > Certains quartiers du POT Midi sont aussi des lieux où se développe la colocation. En 2018, les quartiers Porte de Hal et Bosnie figurent parmi les quartiers de la Région dont la proportion de logements loués en colocation est supérieure à la moyenne régionale.

La proximité de la Gare du Midi et du centre est un des facteurs d'attractivité pour les jeunes résidents qui optent pour la colocation. On peut aussi émettre l'hypothèse que ce type d'habitat a un impact sur l'augmentation des prix à la location. Les prix des logements en colocation restent en effet plus élevés que le prix moyen des logements.

CARTE 20 : LOGEMENTS LOUÉS EN COLOCATION

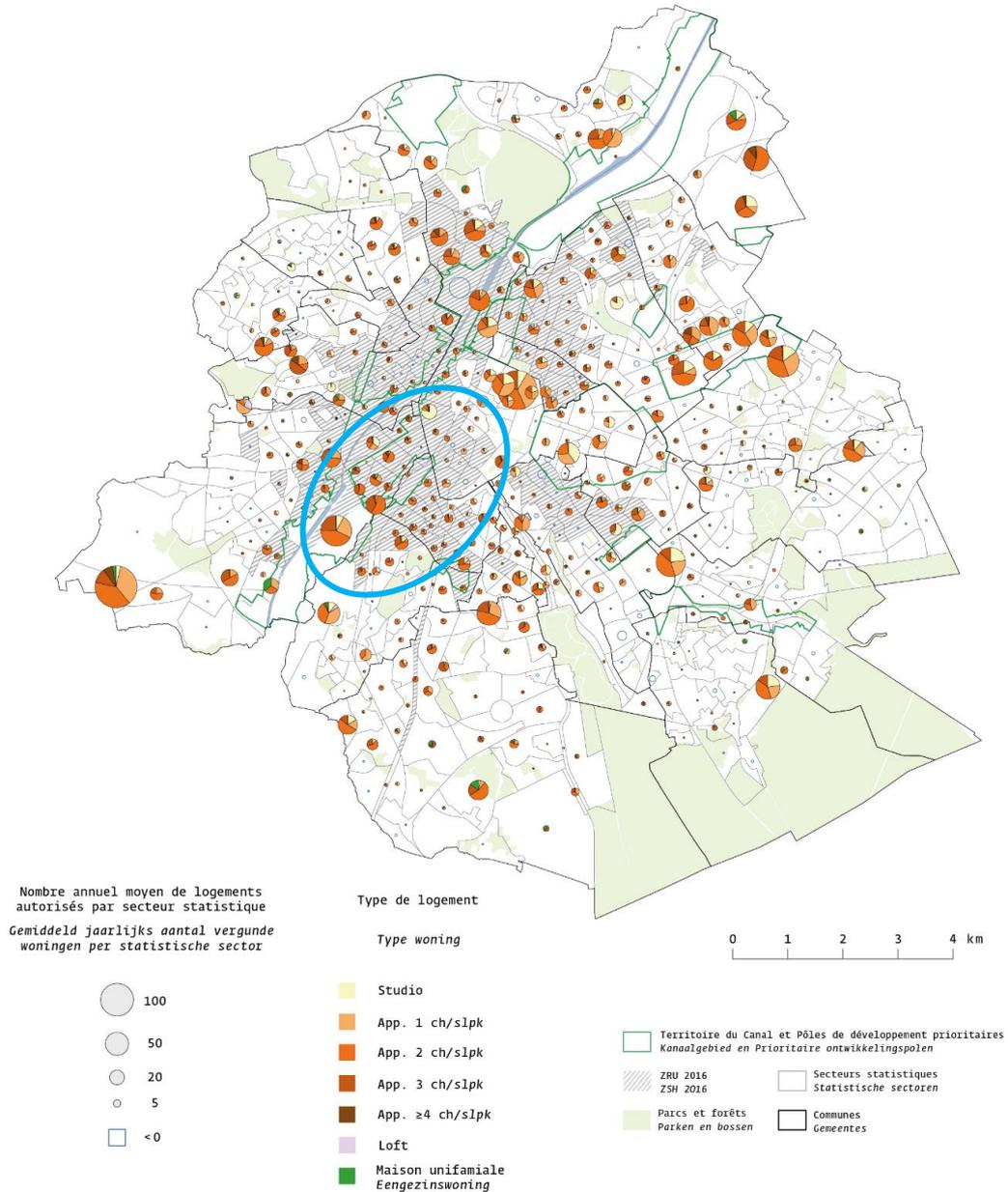


Source : Observatoire des loyers, SLRB, 2018

- > Concernant la taille des logements, on comptait en 2011, selon le diagnostic du CRU 7, une majorité de logements de taille moyenne, avec 45,8% de logements de 3 à 4 pièces (plus élevée que la moyenne régionale de 41%), une part significative de grands logements, 19% de 5 à 6 pièces (mais plus faible que la moyenne régionale de 26%) et une proportion faible de petits logements avec 8% de logements de 1 à 2 pièces (mais plus élevée que la moyenne régionale de 5,7%).

En 2018-2019, une grande part des logements octroyés dans le POT présente une taille moyenne de 2 à 3 chambres. Cette offre de logements semble correspondre à la moyenne de la taille des ménages présents dans le POT (2,14 personnes par ménage). Néanmoins, il est à noter que la demande en plus grands logements (3 chambres et plus) reste importante en Région bruxelloise et l'offre insuffisante.

CARTE 21 : LOGEMENT CLASSIQUE PAR TYPE 2018-2020



Source : Observatoires des permis logement n°10, permis 2018-2020, Perspective, 2022

Enfin, la zone propre au PAD Midi n'est pas une zone d'habitat et marque clairement une rupture fonctionnelle dans le cadre de vie du POT. La fonction résidentielle y est en effet très faiblement représentée, les fonctions principales étant dédiées au chemin de fer et à la fonction administrative.

3.2. ÉVOLUTION DES PRIX DE VENTE

À l'échelle régionale, selon le Baromètre des notaires de 2023, les prix de vente des maisons et appartements poursuivent leur augmentation durant la période 2021-2022. A l'échelle des communes représentées dans le POT, des différences sont à noter, selon le type de biens et la localisation (à noter que l'échelle communale englobe un large territoire qui peut montrer de grandes différences de prix entre les quartiers, mais celles-ci ne peuvent pas être analysées ici).

Le prix des appartements augmente moins vite que la moyenne régionale pour l'ensemble des communes représentées dans le POT.

L'offre en maison individuelle se faisant de plus en plus rare, les prix augmentent dans ce cas-ci sur l'ensemble de la Région.

Dans le détail, pour les communes représentées dans le POT :

- > La commune d'Anderlecht présente des prix plus bas que les autres communes représentées dans le POT. Elle connaît une hausse des prix des maisons assez significative (+ 7,4%) et une légère baisse du prix des appartements (-1,1%).
- > Les communes de Forest et de Saint-Gilles sont les communes représentées dans le POT qui présentent les prix de vente les plus élevés aussi bien pour les maisons que pour les appartements, bien au-dessus de la moyenne régionale.

Forest détient la plus forte hausse des prix de vente de maisons (+ 17,8%), ainsi que des appartements (+ 3,2%).

Saint-Gilles connaît une forte hausse des prix de vente des maisons (+13,1%) mais une baisse des prix des appartements (- 4,8%). Ces derniers se situent autour de la moyenne régionale.

- > Bruxelles-Ville se situe dans la moyenne régionale et connaît une augmentation de prix moindre, aussi bien pour les maisons (+ 3,8%) que pour les appartements (+ 2,1%).

GRAPHIQUE 5 : PRIX DE VENTE DES MAISONS ET APPARTEMENTS PAR COMMUNES REPRESENTÉES DANS LE POT

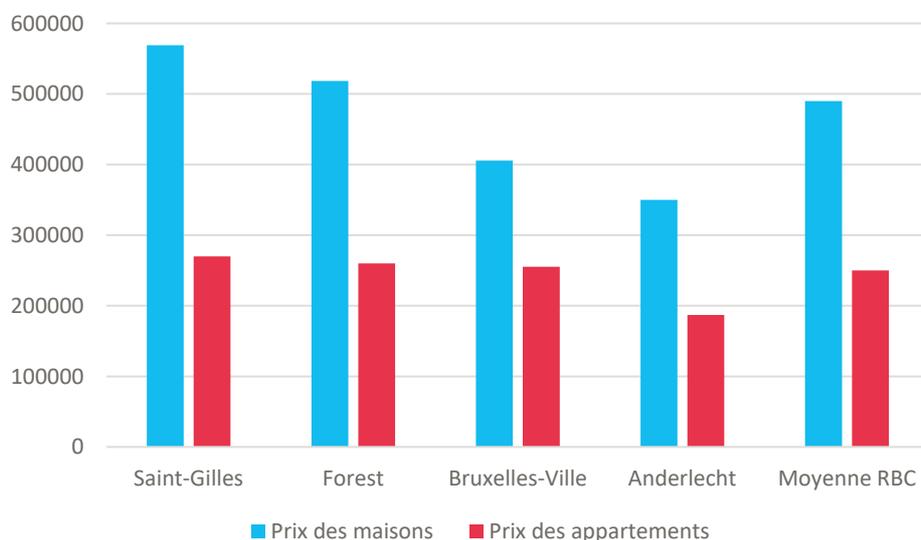


TABLEAU 2 : VARIATION 2021-2022 DU PRIX DE VENTE DES MAISONS ET APPARTEMENTS PAR COMMUNES REPRESENTÉES DANS LE POT

Prix de vente/ Communes	Variation 2021-2022		Appartements (moy. RBC : 250 000€)	Variation 2021-2022 (moy. RBC : + 4,2%)
	Maisons (moy. RBC : 490 000€)	(moy. RBC : + 6,5%)		
Anderlecht	350 000	+ 7,4%	187 000	-1,1%
Bruxelles-Ville	405 500	+ 3,8%	255 250	+2,1%
Saint-Gilles	569 000	+ 13,1%	270 000	-4,8%
Forest	518 500	+ 17,8%	260 000	+3,2%

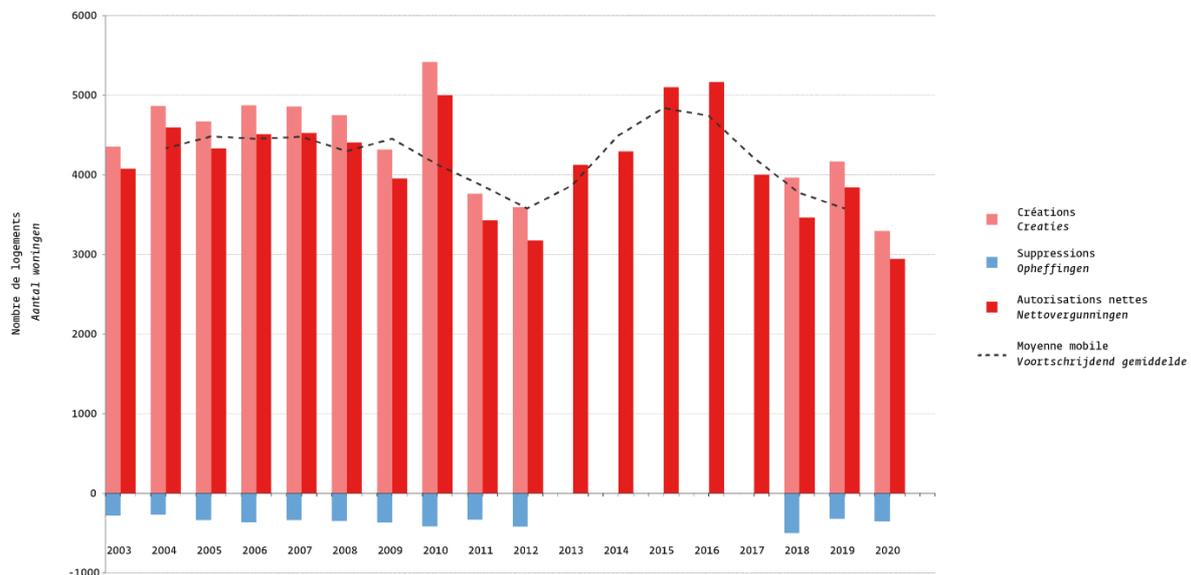
Source : Analyse du marché immobilier, chiffres 2022, Notaire.be, 2023

3.3. DYNAMIQUE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS

Depuis une décennie, on observe une forte dynamique immobilière en Région de Bruxelles-Capitale. Celle-ci est particulièrement présente dans les quartiers centraux et l’axe du canal.

La production régionale fluctue autour de 4.000 logements autorisés annuellement jusque 2017. Ces dernières années et en particulier en 2020, on assiste à une baisse des logements autorisés, autour de 3.000 logements.

GRAPHIQUE 6 : EVOLUTION DES LOGEMENTS CLASSIQUES AUTORISÉS (2003-2020)

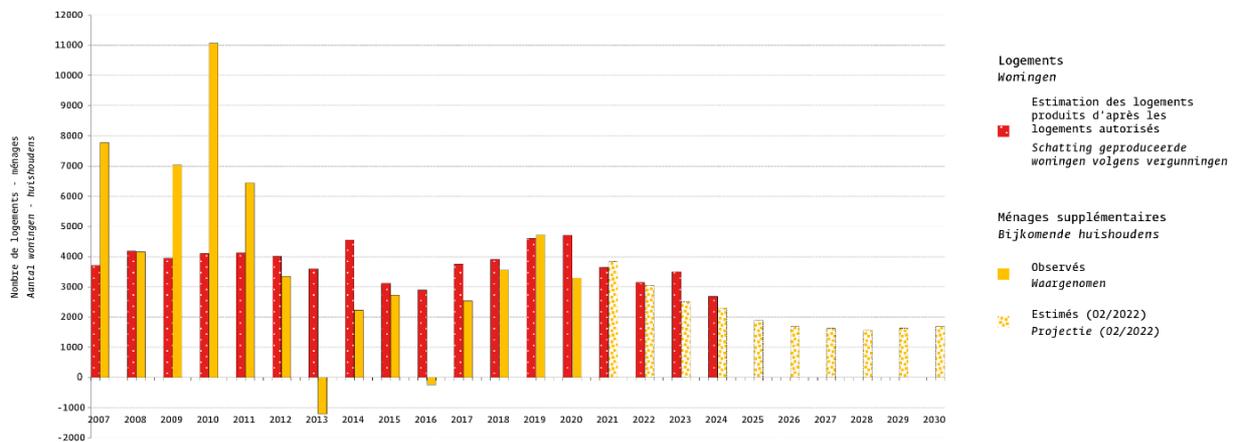


Source : Observatoire des permis logement n°10, permis 2018-2020, Perspective, 2022

Les projections démographiques mettent en évidence la poursuite du ralentissement de la croissance des ménages, à partir de 2025. Le nombre de ménages supplémentaires estimé passerait en effet sous la barre des 2.000 ménages par an jusque 2030. A production constante, le nombre de logements octroyés devrait ainsi répondre à la demande quantitative de logements. Néanmoins, les logements produits restent majoritairement issus du privé et ne correspondent pas à la demande croissante de logements financièrement accessibles (Observatoire des permis logement n°10, Perspective, 2022).



GRAPHIQUE 7 : EVOLUTION DU NOMBRE ESTIMÉ DE LOGEMENTS PRODUITS SUR BASE DES LOGEMENTS AUTORISÉS (2003-2020) ET ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES



Source : Observatoire des permis logement n°10, permis 2018-2020, Perspective, 2022

En 2020, le POT Midi est marqué par une importante dynamique immobilière, à l'instar des zones centrales de la Région.

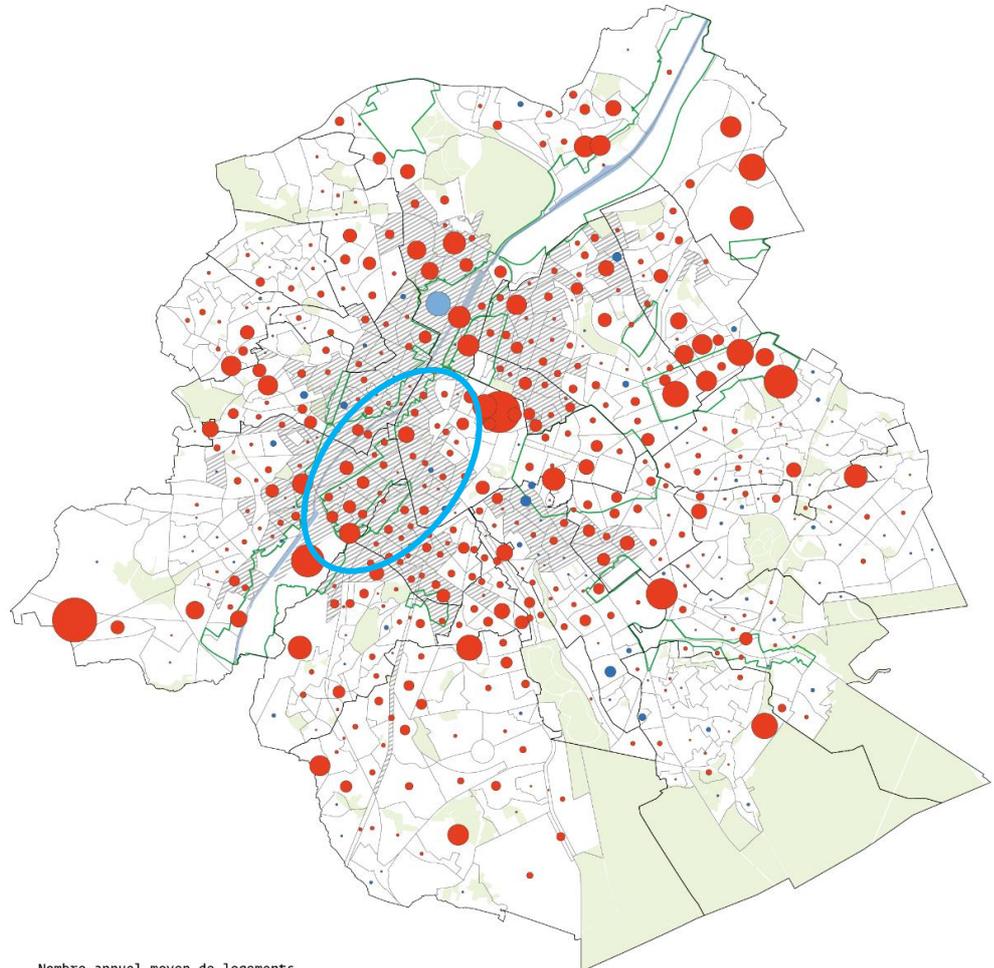
Dans le détail, selon l'Observatoire des permis logements, pour la période 2018-2020, la quasi-totalité des secteurs du POT comptabilise des projets de logements dits classiques⁴, pour un total de 585 logements prévus. Pour la seule année 2020, on compte 396 logements autorisés.

On peut noter une légère différence entre l'est et l'ouest de la zone. Les quartiers d'Anderlecht et les quartiers ouest de la Ville de Bruxelles sont les plus investis et ce depuis une dizaine d'années (2009-2014). On notera en particulier le secteur Deux-Gares à Anderlecht avec 106 logements et le secteur Rue de la Senne à Bruxelles avec 64 logements.

On observait déjà dans le diagnostic du CRU 7 que les permis octroyés pour les plus grands projets sont concentrés dans les quartiers d'Anderlecht.

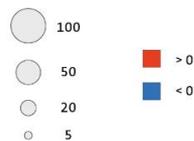
⁴ Il s'agit ici de logements non collectifs (de type kots d'étudiants ou séniorerie).

CARTE 22 : LOGEMENTS CLASSIQUES AUTORISÉS (2018-2020) : NOMBRE NET (CRÉATIONS-SUPPRESSIONS)



Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique
Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector

0 1 2 3 4 km



■ > 0
■ < 0

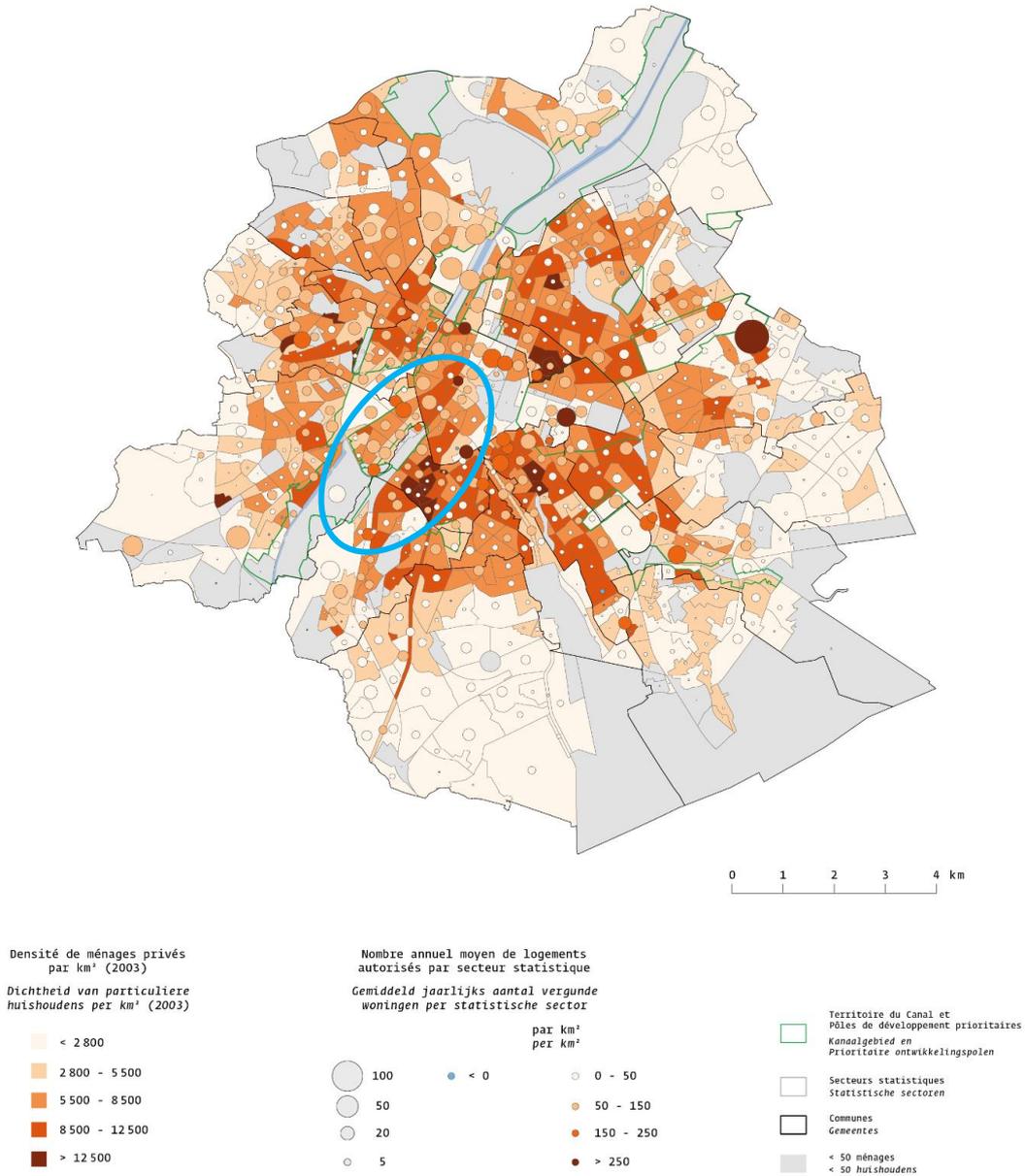
Territoire du Canal et Pôles de développement prioritaires
Kanaalgebied en Prioritaire ontwikkelingspolen
ZRU 2016
ZSH 2016
Parcs et forêts
Parken en bossen
Secteurs statistiques
Statistische sectoren
Communes
Gemeentes

■ Sect. stat. avec PU modificatif sur PU antérieur non mis en œuvre
Stat. sect. met stedenbouwkundige wijzigingsvergunning van toepassing op SV die niet werd uitgevoerd

Source : Observatoire des permis logement n°10, permis 2018-2020, Perspective, 2022

Certains des secteurs du POT déjà denses (avec entre 5.500 et 12.500 ménages par km²) continuent de se densifier (avec entre 50 et 250 nouveaux logements par km²). Il s'agit des secteurs Place Anneessens à Bruxelles, Brogniez Nord, Conseil Nord et Révision Nord à Anderlecht, Saint Antoine et Monténégro à Forest et Rue du Danemark et lace Bethléem à Saint-Gilles.

CARTE 23 : ÉVOLUTION DU NOMBRE ESTIMÉ DE LOGEMENTS PRODUITS SUR BASE DES LOGEMENTS AUTORISÉS (2003-2020) ET ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES



Source : Observatoire des permis logement n°10, permis 2018-2020, Perspective, 2022

À cette dynamique propre au POT peuvent s'ajouter les permis octroyés pour la production de 101 logements, à proximité immédiate, dans le secteur Petit Moulin et 205 logements à Petite Ile-Rive Droite à Anderlecht (voir encadré Biestebroeck).

LE QUARTIER BIESTEBROECK

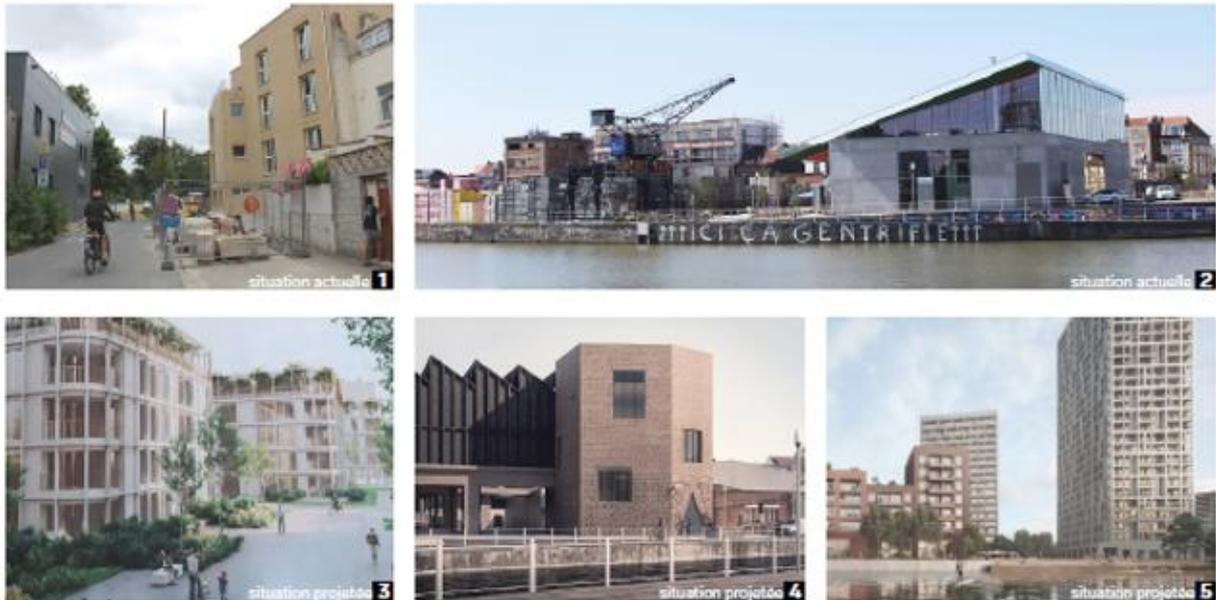
Le bassin de Biestebroek est situé dans la partie sud du canal, à proximité du quartier Midi.

Ce secteur connaît une dynamique immobilière importante qui transforme peu à peu l'ancien tissu industriel en un nouveau quartier mixte, avec une cohabitation entre logements, activités productives, équipements et commerces.

Pour cadrer ces transformations, un PPAS a été réalisé en 2017 à l'initiative de la commune d'Anderlecht. Ce PPAS prévoyait 610.000m² constructibles dans le périmètre, avec 415.000m² de logements (ou environ 3.800 logements), 150.000m² d'activités productives et 25.000m² d'équipements.

En 2020, le PPAS Biestebroek a été partiellement annulé. Une nouvelle version du PPAS est actuellement en préparation. Néanmoins, une partie des projets a déjà obtenu un permis, dont certains sont en chantier, voire exécutés. La carte ci-dessous, de juin 2022, et les photos des projets en cours donnent un aperçu global de l'état d'avancement des différentes opérations dans le quartier Biestebroek.

CARTE 24 (ET PHOTOS) : ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS DANS LE QUARTIER BIESTEBROECK



Source : PPAS Biestebroek II, Phase 1 : Diagnostic et remise à jour des enjeux de la zone Biestebroek, 2022



Source : PPAS Biestebroek II, Phase 1 : Diagnostic et remise à jour des enjeux de la zone Biestebroek, 2022

On compte aussi pour la même période 301 logements collectifs dont 216 logements étudiants (119 rien que pour le secteur Revision-Nord) et 73 logements seniors (tous localisés dans le secteur Fontainas).

En termes de typologie de production de logements, le POT se caractérise par :

- > des projets majoritairement issus du secteur privé, surtout au nord et à l'est ;
- > une zone également assez investie par les pouvoirs publics, en particulier dans les secteurs sud-ouest du POT, autour du canal. Il s'agit principalement des grands projets de production de logements moyens menés par Citydev autour du secteur Petite-Ile. On compte aussi quelques logements modérés ;
- > un faible nombre de projets de logement social (si l'on ne tient pas compte de la dynamique à proximité dans le secteur Biestebroek) ;
- > une plus forte représentation de logements de 2 chambres par rapport aux autres tailles de logement.

On observait aussi en 2019 (selon le diagnostic du CRU 7) une dynamique qui tendait vers la démolition de maisons unifamiliales avec près de 200 maisons unifamiliales démolies.

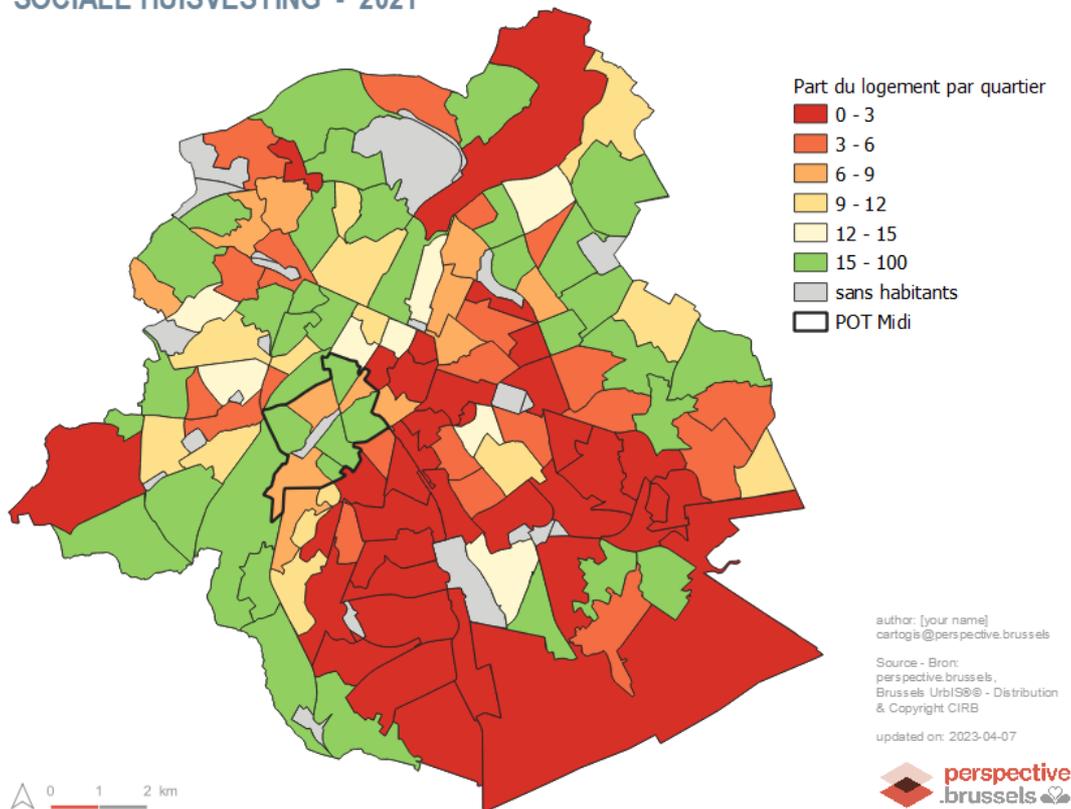
3.4. OFFRE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

En moyenne pour le POT, la part de logement à finalité sociale est relativement bonne par rapport à la moyenne régionale, à savoir 18,3% contre 11,5%. Certains quartiers du POT dépassent largement ce taux en atteignant 33% pour les Marolles, 29% pour Cureghem Vétérinaire, 26% pour Bosnie.

CARTE 25 : LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

LOGEMENT A FINALITE SOCIALE - 2021

SOCIALE HUISVESTING - 2021



Source : Monitoring des projets de logements publics, Perspective, 2022

Spécifiquement pour le logement social locatif (SLRB), le POT est caractérisé par une offre plus élevée que la moyenne régionale, elle atteint 10,2% (4.223 logements sociaux au total), contre 7% pour la Région. Ce taux est cependant en baisse, par rapport à 2017 (11%).

La répartition du logement social est très déséquilibrée avec des quartiers fortement pourvus : les Marolles (28%) et Cureghem Vétérinaire (20%) et des quartiers très peu pourvus : Cureghem Bara (2%) Stalingrad (2,2%) et Bas Forest (2,4%).

TABLEAU 3 : NOMBRE ET PART DES LOGEMENTS SOCIAUX (SLRB) DANS LES QUARTIERS DU POT

	Part des logements sociaux (%)	Nombre de logements sociaux
Marolles	28,4	1 735
Cureghem Vétérinaire	20,7	839
Porte de Hal	12	788
Bosnie	8,3	307
Anneessens	5,5	256
Bas Forest	2,4	138
Stalingrad	2,2	53
Cureghem Bara	2	107
Gare du Midi	-	-

Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2021

Concernant les projets de logements à finalité sociale, on dénombre au total, 937 nouveaux logements publics programmés dans le POT Midi. Plus de la moitié de ces logements sont de type locatif (548 logements).

On dénombre par ailleurs :

- > 58,4% de logements locatifs (548 logements) et 41,5% de logements acquisitifs (389 logements).

Et plus en détail, par niveaux d'accessibilité financière au logement :

- > 62% de logements moyens (585 logements) ;
- > 26% de logements sociaux (246 logements) ;
- > 11% de logements modérés (106 logements).

TABLEAU 4 : NOMBRE DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE PROJETÉS DANS LES QUARTIERS DU POT

	Social	Modéré	Moyen	Locatif	Acquisitif	Total
Marolles - Bruxelles	15	13		28		28
Stalingrad - Bruxelles	20			20		20
Anneessens - Bruxelles	114	48		162		162
Cureghem Bara - Anderlecht	13	0	162	115	60	175
Cureghem Veterinaire - Anderlecht	15	10	272	10	287	297
Porte de Hal - Saint-Gilles		8	9	17		17
Bas Forest - Saint-Gilles/Forest	69	27	142	196	42	238
Bosnie - Saint-Gilles	-	-	-	-	-	-
Midi - Saint-Gilles	-	-	-	-	-	-
Total	246	106	585	548	389	937

Source : Monitoring des projets de logements publics, Perspective, 2022

À cela peut s'ajouter la production de nombreux logements publics, à proximité immédiate du POT (voir encadré Biestebroeck) :

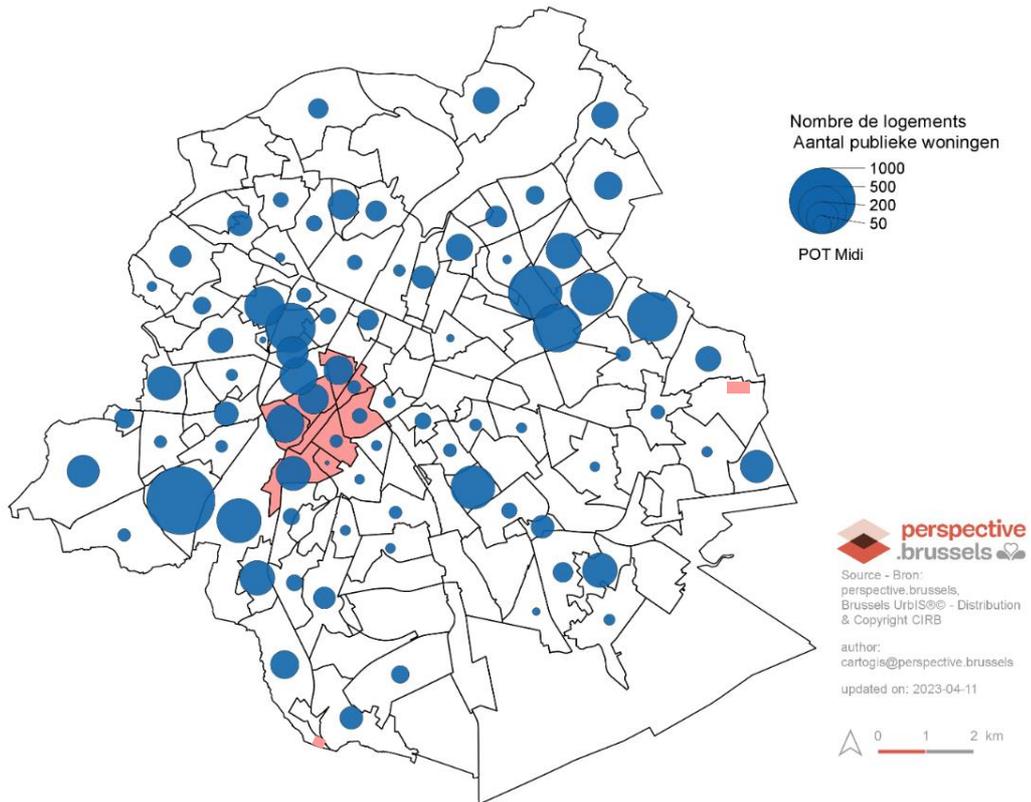
- > dans le quartier Industrie Sud : 423 logements au total, dont 108 logements moyens acquisitifs dans le cadre du projet Citygate 2 et 305 logements sociaux locatifs
- > dans le quartier Anderlecht Centre-Wayez : 106 logements au total, dont 93 logements modérés

Au niveau spatial, on constate un déséquilibre spatial dans l'augmentation projetée du parc de logements à finalité sociale. Les projets se concentrent en effet très largement dans la partie ouest et sud du POT (Anderlecht et Forest), en particulier dans les quartiers anderlechtois (avec un total de 472 logements correspondant à 50% de la production).

Le quartier Cureghem Vétérinaire est celui qui accueille le plus grand nombre de logements, 297 au total, dont 287 en acquisitif (272 acquisitif moyen dans le cadre des projets Citygate).

CARTE 26 : NOMBRE ET RÉPARTITION DES PROJETS DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS - 2022
PUBLIEKE WOONPROJECTEN - 2022



Source : Monitoring des projets de logements publics, Perspective, 2022

Certains de ces projets s'accompagnent de la réalisation d'équipements collectifs, crèches, espaces verts, espaces communautaires, écoles, etc.

3.5. CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LE LOGEMENT

L'offre de logement du POT souffre d'une série de contraintes, en particulier au niveau de la qualité des logements, l'augmentation des prix de l'immobilier qui tend vers une accessibilité réduite à la propriété et à une location de qualité, le déséquilibre spatial dans l'offre de logement social, etc. Au vu de la nouvelle dynamique immobilière en cours, il est attendu une augmentation des besoins en services et équipements liés à l'arrivée de nouveaux habitants.

Cette situation et les ambitions régionales en matière de production de logement soulèvent une série d'enjeux :

- > Répondre aux ambitions régionales que sont :
 - Poursuivre la construction des logements prévus dans le PRL et l'Alliance habitat (Action 1 du Plan d'Urgence Logement, voir les objectifs chiffrés dans le tableau 4) qui vise à atteindre 11.720 nouveaux logements publics à finalité sociale, dont 8.758 logements devraient être créés d'ici mai 2024.

TABLEAU 5 : NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS ET « RÉALISÉS » DANS LE CADRE DU PUL

	RP avant 1/06/2019	RP prévue avant 31/5/2024	Chantiers entamés avant 31/5/2024	Total « réalisés » au 31/5/2024	Autres projets déjà identifiés	Total	Objectif
Citydev	840	160	-	1000	-	1000	1000
CLTB	10	95	15	120	-	120	120
DRU	1	140	129	270	60	330	600
FDL	399	471	557	1427	26	1453	1500
SFAR	302	206	-	508	-	508	500
SLRB	1633	2500	1300	5433	1699	7132	8000
Total	3185	3572	2001	8758	1785	10543	11720

Source : Reporting PUL, 2022

- Disposer de 15% de logements à finalité sociale sur l'ensemble du territoire régional répartis de manière équilibrée par commune et par quartier (DPG). Pour rappel, le POT atteint 18%, mais présente une offre inégalement répartie.
- Concrétiser l'accès à la propriété de logements à prix modérés.

- > Poursuivre la production de logements à finalité sociale dont en particulier du logement locatif social réparti de manière équilibrée sur l'ensemble du POT ; ainsi que du logement social/modéré acquisitif (CLTB et Fonds du logement), ce dernier permettant de faciliter l'accès à la propriété.
- > Développer des logements adaptés aux besoins de la population résidente caractérisée par un niveau de précarité élevé (logements à bas prix de plus de 2 chambres pour les familles, mais aussi des logements destinés aux personnes isolées et des logements rénovés, peu consommateurs d'énergie).
- > Encadrer l'arrivée des nouveaux habitants pour limiter au maximum l'impact, notamment au niveau des prix des loyers, sur le parc de logement actuel (caractérisé par une surreprésentation du locatif),
- > Eviter la concentration spatiale d'un même type de logement, en développant des logements mixtes et innovants (intergénérationnels, habitats groupés, etc.).
- > Réintroduire une diversité de logements à proximité de la Gare du Midi en vue d'y assoir la fonction résidentielle, d'y accroître la mixité fonctionnelle et d'usages et d'y développer un cadre de vie qualitatif. Veiller à la compatibilité de la fonction résidentielle avec le maintien et l'éventuelle implantation de nouvelles activités productives.
- > Encourager la rénovation du parc de logement ancien, tout en veillant à maintenir son accessibilité pour les ménages les plus modestes : en étendant/consolidant l'emprise du public sur le foncier/bâti, en encadrant les loyers et limitant leur hausse après rénovation, etc.
- > Développer des équipements et lieux d'échanges à destination des personnes isolées, jeunes et des futurs parents et assurer l'équilibre entre les besoins des habitants existants et ceux des nouveaux habitants (besoins sociaux, économiques, environnementaux et de mobilité) tout en maintenant un cadre de vie agréable pour tous.

4. L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES À LA POPULATION

4.1. PETITE ENFANCE

Au premier janvier 2021, la Région comptait 47.889 enfants de moins de 3 ans. Le nombre de places en milieux d'accueil autorisés au 31 décembre 2020 s'élève à 20.643 places, ce qui porte le taux de couverture global à 43% au niveau de la Région (tous types de milieux d'accueil confondus). Cette moyenne régionale va servir de taux de couverture de référence au niveau bruxellois pour l'analyse. Autrement dit, il s'agit du taux minimal à atteindre en termes de nombre de places en milieu d'accueil par enfant dans chaque quartier de la Région pour correspondre au minimum à la couverture moyenne au niveau régional.

Notons également qu'en matière d'accueil de la petite enfance, le taux de couverture de Barcelone est souvent considéré comme une référence en matière de taux de couverture global à atteindre. Celui-ci avait été fixé en 2002 à 33% par le parlement européen⁵. Plus récemment en 2022, sur proposition de la commission européenne, ce taux a été porté à 45%⁶.

4.1.1. Taux de couverture global

Le taux de couverture global en milieu d'accueil (40%) du périmètre étudié se situe en-deçà de la moyenne régionale (43%) et du taux de Barcelone (45%).

On peut toutefois noter d'importantes disparités spatiales entre les quartiers du POT :

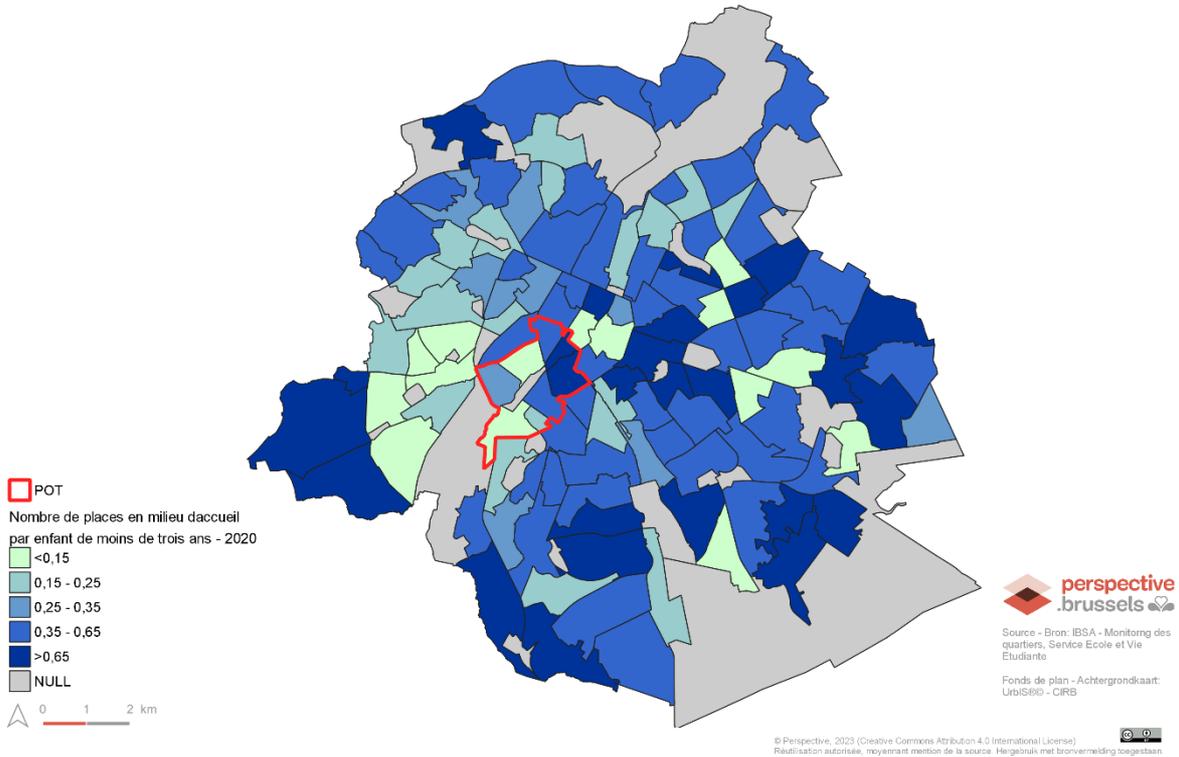
- > Les quartiers Cureghem Bara (12%), Cureghem Vétérinaire (32%), Bosnie (25%), Bas Forest (13%), Anneessens (39%) se situent sous la moyenne régionale (43%) ;
- > Les quartiers Marolles (96%), Stalingrad (117%) et Porte de Hal (65%) se situent quant à eux au-dessus de la moyenne régionale (43%) ;
- > Le quartier Gare du Midi a quant à lui un taux de couverture de 0% mais il ne compte qu'une population de 2 enfants de moins de 3 ans, ce qui ne le rend pas significatif.

⁵ Parlement Européen. (2002). Presidency Conclusions. Barcelona European Council. 16 mars 2022. Bruxelles : Parlement et conseil européen.

⁶ Commission européenne. (2022). Proposal for a council recommendation on the revision of the Barcelona targets on early childhood education and care. Bruxelles : Commission européenne.

CARTE 27 : TAUX DE COUVERTURE GLOBAL EN MILIEUX D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE (2020)

Nombre de places en milieu d'accueil par enfant de moins de trois ans (Nombre de places) — 2020
Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan drie jaar (Aantal plaatsen) — 2020



4.1.2. Taux de couverture lié au revenu, accessible à tous

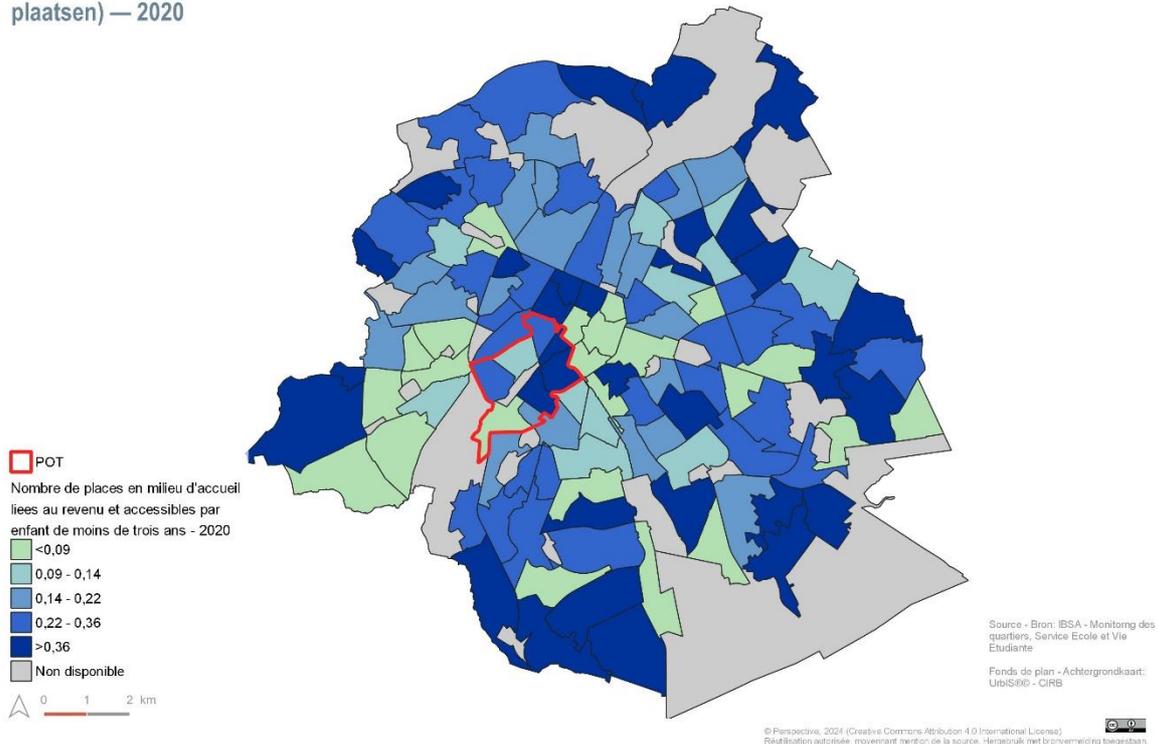
En ce qui concerne les places accessibles à tous et dont le tarif est lié au revenu, le taux de couverture du périmètre étudié est de 32%, ce qui est supérieur à la moyenne régionale (26%). On peut ici aussi noter des disparités entre les quartiers :

- > Les quartiers Cureghem Bara (12%), Bosnie (16%), Bas Forest (8%), Anneessens (24%) qui se situent sous la moyenne régionale (26%) ;
- > Les quartiers Marolles (73%), Stalingrad (96%), Porte de Hal (56%) et Cureghem Vétérinaire (32%), qui se situent quant à eux au-dessus de la moyenne régionale (26%) ;
- > Le quartier Gare du Midi garde un taux de couverture de 0%.

CARTE 28 : TAUX DE COUVERTURE EN MILIEUX D'ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE LIÉ AU REVENU ET ACCESSIBLES À TOUS

Nombre de places en milieu d'accueil liées au revenu et accessibles par enfant de moins de trois ans (Nombre de places) — 2020

Aantal inkomensgerelateerde en toegankelijke kinderopvangplaatsen per kind jonger dan drie jaar (Aantal plaatsen) — 2020



4.1.3. Situation projetée

En 2020, le POT connaît un déficit globalement faible avec un manque de 13 places en milieux d'accueil, par rapport aux taux de couverture global visé de référence correspondant à la moyenne régionale.

En tenant compte des projets de création de places (261 places) portés à la connaissance de Perspective, planifiés ou déjà réalisés, entre 2021 et 2030- dans le POT, on peut estimer que le déficit sera résorbé. Le POT disposerait alors globalement d'un surplus de places en milieu d'accueil (248 places) par rapport au taux de couverture-cible régional de 43%. Toutefois, au vu des besoins en places d'accueil au sein de nombreuses zones de la Région, saisir les opportunités pour créer de nouvelles places, d'autant plus si elles sont à tarif lié au revenu et accessibles à tous, demeure une priorité à l'échelle de la Région.

Cela est d'autant plus vrai que cette estimation dépend de la réalisation effective de tous les projets planifiés, dans les délais impartis et de leur occupation à 100%. De plus, cette projection n'inclut pas non plus la croissance démographique attendue entre 2021 et 2030 au sein de la zone étudiée, ni l'évolution de la population liée à la création de nouveaux logements. Or, ces deux facteurs auront également un impact sur l'évolution de la population de moins de 3 ans (en âge de fréquenter un milieu d'accueil).

4.2. ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES FONDAMENTAL ET SECONDAIRE

On retrouve de nombreux équipements d'enseignement et de formation dans le POT :

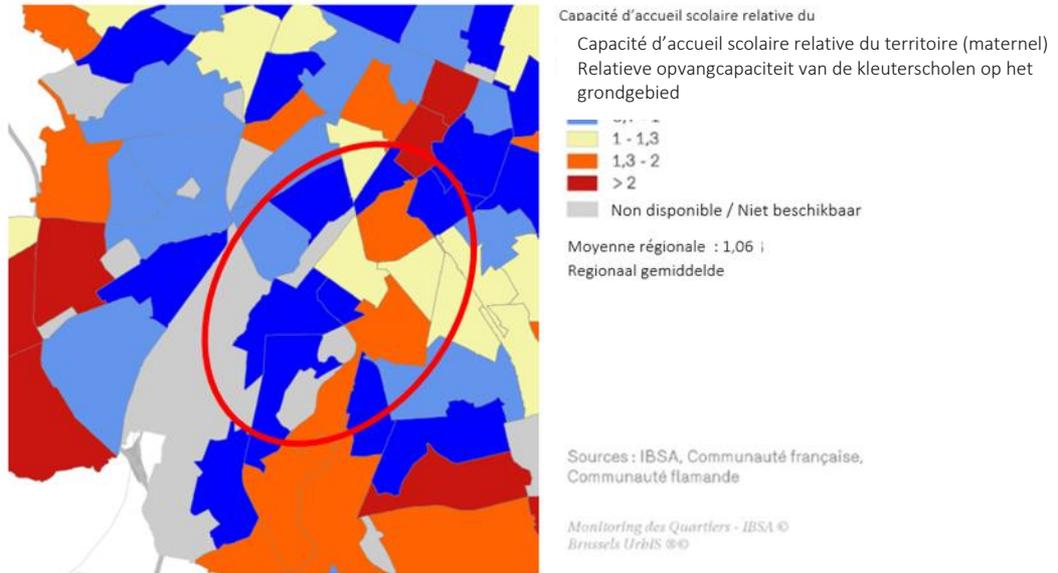
- > 8 écoles maternelles ;
- > 8 écoles primaires (dont 1 école spécialisée) ;
- > 24 écoles fondamentales (maternelles et primaires ; dont 4 écoles spécialisées) ;
- > 26 écoles secondaires (dont 3 écoles spécialisées, 3 CEFA et 1 Centrum voor leren en werken) ;
- > 4 établissements de promotion sociale ;
- > 6 hautes écoles ;
- > 1 école supérieure artistique.

4.2.1. Enseignement fondamental

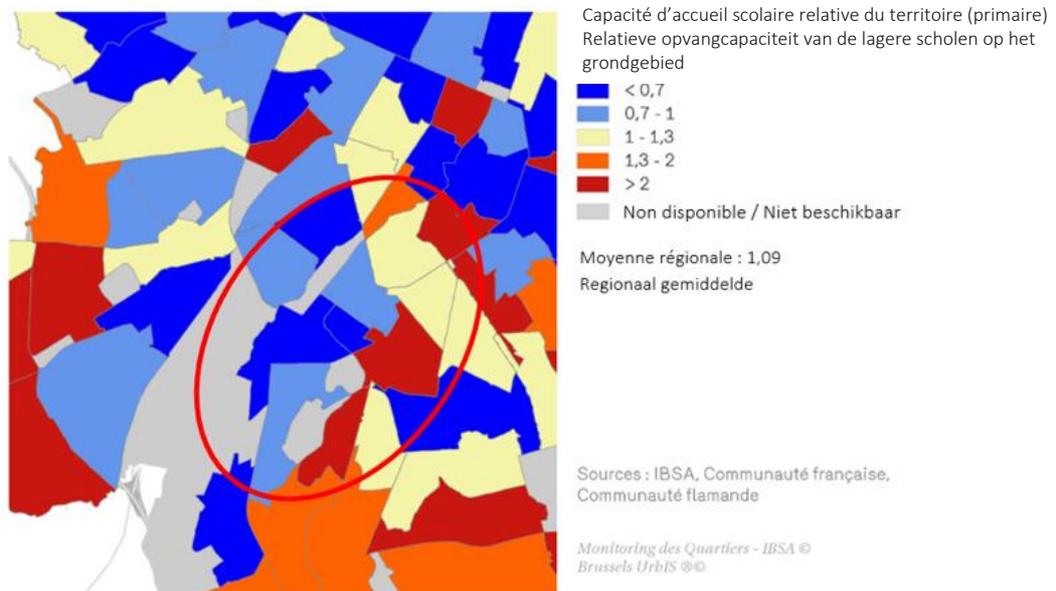
À titre indicatif, l'IBSA prévoit dans ses dernières projections démographiques une diminution du nombre d'enfants en âge de fréquenter l'école fondamentale en Région bruxelloise d'ici 2030 (soit -9% dans le maternel et -10% dans le primaire entre 2019-2020 et 2029-2030).



CARTE 29 : CAPACITÉ D'ACCUEIL SCOLAIRE (MATERNEL) 2020-2021 (NBRE D'ÉLÈVES/NBRE D'ENFANTS)



CARTE 30 : CAPACITÉ D'ACCUEIL SCOLAIRE (PRIMAIRE) 2020-2021 (NBRE D'ÉLÈVES/NBRE D'ENFANTS)



Malgré cette diminution, d'importants déséquilibres territoriaux subsistent au sein de la Région. Le POT reste en effet largement déficitaire en termes de places scolaires dans le fondamental (-2.551 places dans ce périmètre en 2020-2021, soit -835 places en maternel et -1.716 places en primaire), en particulier les quartiers Cureghem Bara, Bas Forest et Bosnie.

Par ailleurs, 460 nouvelles places scolaires sont programmées dans l'enseignement fondamental au niveau du POT entre 2021 et 2030. Ces nouvelles places (pour la plupart dans l'enseignement fondamental néerlandophone) seraient toutefois insuffisantes pour résorber de manière significative

l'important déficit en places scolaires dans cette zone à l'horizon 2030 (estimé à 2.091 places). A noter aussi que la proximité entre le domicile et l'école joue un rôle important dans le choix d'une école au niveau fondamental.

TABLEAU 6 : BESOINS EN PLACES SCOLAIRES DANS LE FONDAMENTAL À L'HORIZON 2030⁷

Nom du quartier	Population en âge de scolarité fond. 2020-2021 (lieu de résidence)	Places 2020-2021	Elèves navetteurs 2020-2021	Places 2020-2021 (hors navetteurs)	Déficit/surplus 2020-2021 (hors navetteurs)	Places créées/programmées 2021-2030	Année prévue d'ouverture (par projet)	Estimation déficit/surplus 2030 (hors navetteurs)
Anneessens	1 418	1 735	11	1 724	306	240	De 2023 à 2028 (NL)	546
Bas Forest	1 858	959	26	933	-925	60	2022 (NL)	-865
Bosnie	931	140	-	-	-931	-		-931
Cureghem Bara	1 890	471	7	1 055	-835	-		-835
Cureghem Vétérinaire	1 681	206	25	1 294	-387	-		-387
Gare du Midi	19	2500	-	-	-19	-		-19
Marolles	1 409		40	1 841	432	-		432
Porte de Hal	1 611		41	1 484	-127	160	100 places de 2021 à 2025 (NL) + 60 places à une date inconnue (FR)	33
Stalingrad	360		38	295	-65	-		-65
Total	11 177	8 814	188	8 626	-2 551	460		-2 091

Source : Monitoring de l'offre scolaire, Service École - perspective.brussels, avril 2023

Attention, cette estimation dépend également du fait que tous les projets programmés soient effectivement réalisés, dans les délais impartis et soient occupés à 100%. Cette analyse n'inclut pas non plus les perspectives démographiques entre 2021 et 2030 au sein de la zone étudiée ni l'évolution de la population liée à la création de nouveaux logements. Or, ces deux facteurs auront également un impact sur l'évolution de la population scolaire en âge de fréquenter l'enseignement fondamental.

4.2.2. Enseignement secondaire

Pour le secondaire, on s'attend à une poursuite de la croissance du nombre d'enfants âgés de 12-17 ans en Région de Bruxelles-Capitale qui atteindrait un pic en 2025 (+10% entre 2019-2020 et 2024-2025, soit 10.000 élèves supplémentaires dans le niveau secondaire), selon les données publiées par l'IBSA. Globalement, les besoins de places seraient rencontrés dans le secondaire d'ici 2025 sur l'ensemble du territoire régional, à condition, comme pour le fondamental, que les projets programmés se réalisent effectivement, dans les délais impartis et que les nouvelles places créées soient occupées. Il importe toutefois de suivre la situation pour chaque année scolaire à venir, pour répondre aux besoins à court terme qui se font sentir à Bruxelles.

Au niveau de l'enseignement secondaire, 1.529 places sont actuellement créées ou programmées entre 2021 et 2030 dans le POT dont 48 places seulement dans l'enseignement néerlandophone.

⁷ Le tableau ci-dessus ne prend pas en compte la croissance démographique attendue entre 2021 et 2030 ni l'évolution probable de la population scolaire liée à la création de nouveaux logements dans le périmètre étudié. Le Service Ecole de perspective.brussels considère que les projections de la population scolaire ne peuvent pas être utilisées à l'échelle du quartier. L'échelle du quartier est trop précise pour ce type de projections ; ce qui rend les données incertaines et peu fiables. De plus, le Service Ecole ne produit pas de tableau par quartier pour le secondaire. L'échelle du quartier n'est pas pertinente au niveau secondaire vu la plus grande mobilité des élèves.

De plus, d'après l'étude sur « l'évaluation des besoins dans l'enseignement secondaire en Région de Bruxelles-Capitale » (réalisée par le Brussels Studies Institute en 2018⁸), le POT fait partie des zones de saturation de l'offre et accessibles en transports en commun qui sont à privilégier pour la création de nouvelles places dans le secondaire, principalement dans le 1^{er} degré de l'enseignement francophone. Bien connectés aux lignes de métro, les sites proches de la Gare du Midi notamment, sont intéressants pour la création de nouvelles places dans l'enseignement secondaire.

4.3. ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Les quartiers du POT ont un accès spatial inégal à la culture et aux infrastructures culturelles.

Selon l'étude du CRU 7, le territoire du POT apparaît par ailleurs comme prioritaire pour développer des infrastructures culturelles qui répondent notamment aux besoins locaux, dont des centres culturels, des bibliothèques et des maisons de jeunes.

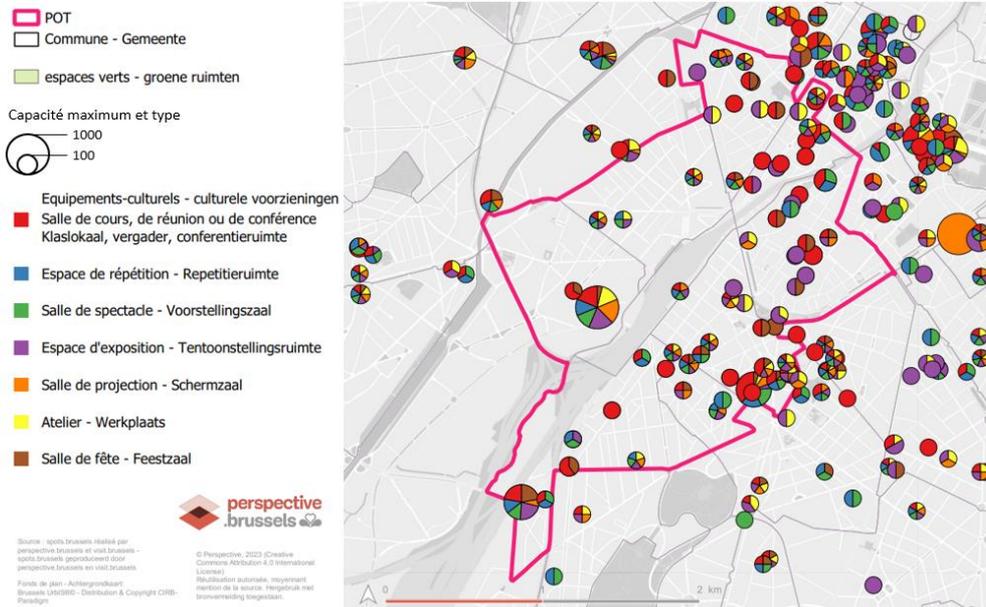
On observe une rupture dans l'offre culturelle entre l'est et l'ouest du POT. A proximité des centres de Bruxelles-Ville et Saint-Gilles, l'offre est significative et variée, de dimension locale et supra locale (musées, bibliothèques, centres culturels, formations et autres lieux culturels : galeries, ateliers...). On distingue notamment une large offre d'infrastructures dédiées à des cours, conférences et réunions (en rouge sur la carte). Les quartiers de la Porte de Hal, Marolles et Stalingrad, situés à l'est du POT, concentrent la majorité des infrastructures culturelles.

Aux alentours de la Gare du Midi et du côté d'Anderlecht, l'offre est en revanche peu développée, notamment dans le quartier Cureghem vétérinaire, à l'exception de la présence de « THE EGG » (infrastructure accueillant des événements, conférences et spectacles) et le centre culturel « Espace 16 arts ». Il est important de noter que malgré la taille conséquente de cette infrastructure, elle est l'une des seules sur la zone ouest du POT, contrairement à l'est comportant une plus grande diversité d'offres.

⁸ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pers_fr_synthese_secondaire_web.pdf

CARTE 31 : ÉQUIPEMENTS CULTURELS

EQUIPEMENTS CULTURELS - 2023 CULTURELLE VOORZIENINGEN - 2023



Source : Spots.brussels, Perspective, 2023

À une échelle plus large, le pentagone offre une importante concentration d'équipements culturels à rayonnement métropolitain.

Par conséquent, le développement éventuel d'équipements à rayonnement métropolitains au sein de la zone Midi doit s'envisager en complémentarité avec les équipements de ce type à proximité.

4.4. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

LES INFRASTRUCTURES SPORTIVES

L'infrastructure regroupe un ou plusieurs aménagements sportifs. Différents équipements annexes sont généralement présents (accueil, HORECA, vestiaires, sanitaires, etc.). Un hall de sport communal est, par exemple, une infrastructure sportive.

Sport.brussels répertorie différents types d'infrastructures :

Infrastructure communale : la commune est propriétaire et souvent gestionnaire de l'infrastructure dont les prix sont accessibles.

Infrastructure de proximité : l'infrastructure est accessible gratuitement et se trouve en plein air, généralement dans un espace vert ou sur une place.

Infrastructure scolaire : une école est propriétaire et gestionnaire de l'infrastructure qui se trouve généralement au sein de l'établissement.

Infrastructure privée : le propriétaire de l'infrastructure est un acteur privé et généralement les prix sont plus élevés.

Infrastructure « autre ouverte » : une infrastructure dont la gestion dépend d'un acteur public ou d'une association et dont l'accès est ouvert aux citoyens.

Infrastructure « autre fermée » : une infrastructure dont la gestion dépend d'un acteur public ou d'une association et dont l'accès est fermé aux citoyens.

LES AMÉNAGEMENTS SPORTIFS

Un aménagement sportif est un espace extérieur ou intérieur aménagé pour pratiquer une ou plusieurs disciplines sportives au sein d'une infrastructure. Un terrain de basket-ball est, par exemple, un aménagement sportif.

Sport.brussels recense 36 types d'aménagements qui sont regroupés en 11 catégories.

La carte 32 représente le nombre d'aménagements sportifs publics par quartier pour 10.000 habitants. Les infrastructures scolaires et privées ne sont pas recensées ici pour analyser plus spécifiquement les infrastructures publiques⁹.

Cette carte prend également en compte le nombre d'habitants en calculant la densité d'aménagement sportif public pour 10.000 habitants et ce, par quartier. Enfin, la couleur rouge représente le nombre d'aménagements au sein d'infrastructures communales et la couleur verte représente le nombre d'aménagements au sein d'infrastructures publiques de proximité.

- > Tous les quartiers du POT comptent au moins un aménagement sportif public pour 10.000 habitants (hormis le quartier Gare du Midi mais qui compte moins de 1.000 habitants). Au sein de la majorité des quartiers, les infrastructures sportives publiques sont de gestion communale.
- > Les quartiers Bosnie et Cureghem Bara sont les moins bien pourvus avec moins de 3,6 aménagements sportifs publics pour 10.000 habitants.

⁹ Les infrastructures scolaires sont généralement utilisées exclusivement par les écoliers pendant les heures scolaires. Les infrastructures privées sont, elles, gérées par des clubs de sport ou se situent dans des hôtels. Leur accessibilité est plus limitée et dépend d'une contribution financière plus ou moins importante. Cette forme de cotisation pour être membre et ainsi accéder aux infrastructures sportives varie fortement en fonction des gestionnaires et des disciplines sportives pratiquées.

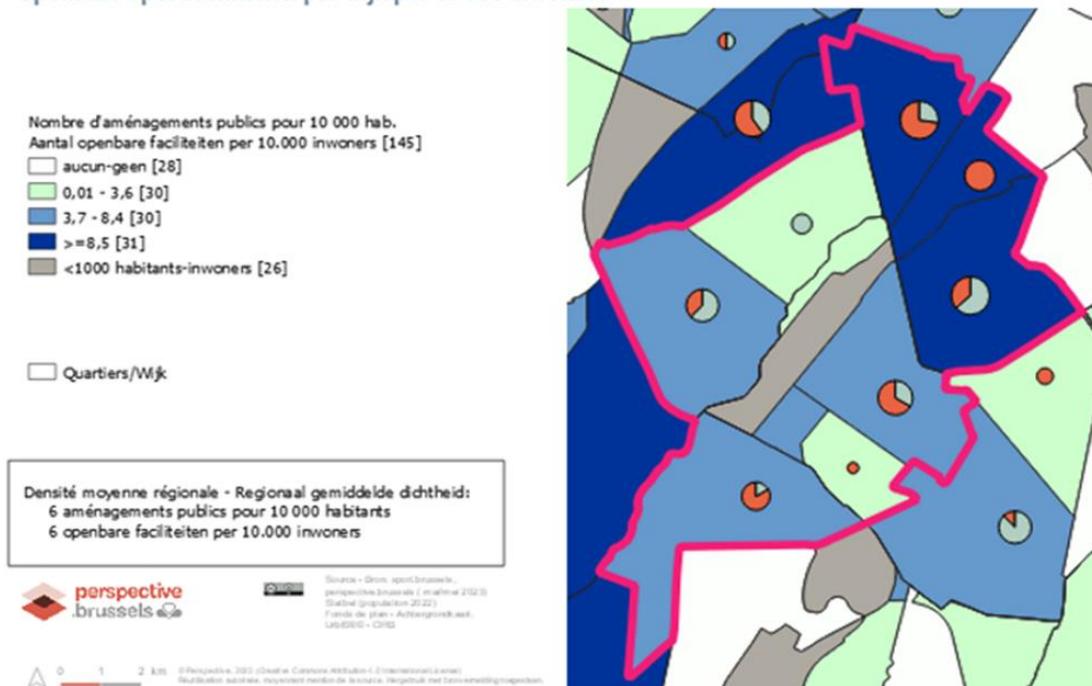


- > Les quartiers Bas Forest, Porte de Hal et Cureghem Vétérinaire sont mieux fournis et comptent entre 3,7 et 8,4 aménagements sportifs publics pour 10.000 habitants.
- > Les quartiers Anneessens, Stalingard et Marolles présentent la plus grande offre avec plus de 8,5 aménagements sportifs publics pour 10.000 habitants.

CARTE 32 : DENSITÉ D'AMÉNAGEMENT SPORTIFS PUBLICS PAR QUARTIER

Aménagements sportifs publics par quartier pour 10 000 habitants

Openbare sportfaciliteiten per wijk per 10 000 inwoners



Source : Sport.brussels, Perspective, 2023

La carte 33 recense les 11 différentes catégories d'aménagements sportifs présents dans le POT, tous types d'infrastructures confondues. Cela signifie que ces aménagements se trouvent au sein d'infrastructures -y compris scolaires- publiques ou privées.

Le territoire du POT est inégalement équipé en infrastructures sportives. Le déséquilibre est assez marqué, depuis le Pentagone (quartiers Marolles, Stalingrad et Anneessens) où l'offre est plus importante et variée, jusqu'au sud-est du POT (Saint-Gilles et Forest), où l'offre en infrastructure sportive est peu dense et peu diversifiée.

Le sud du POT dispose de très peu d'infrastructures sportives. Il y a notamment très peu d'infrastructures extérieures. C'est particulièrement le cas pour les quartiers de Bas Forest et Bosnie, contrebalançant avec le nord du POT, davantage équipé. On observe alors une offre plus développée à Anderlecht (Cureghem), avec de nombreuses salles de sport.

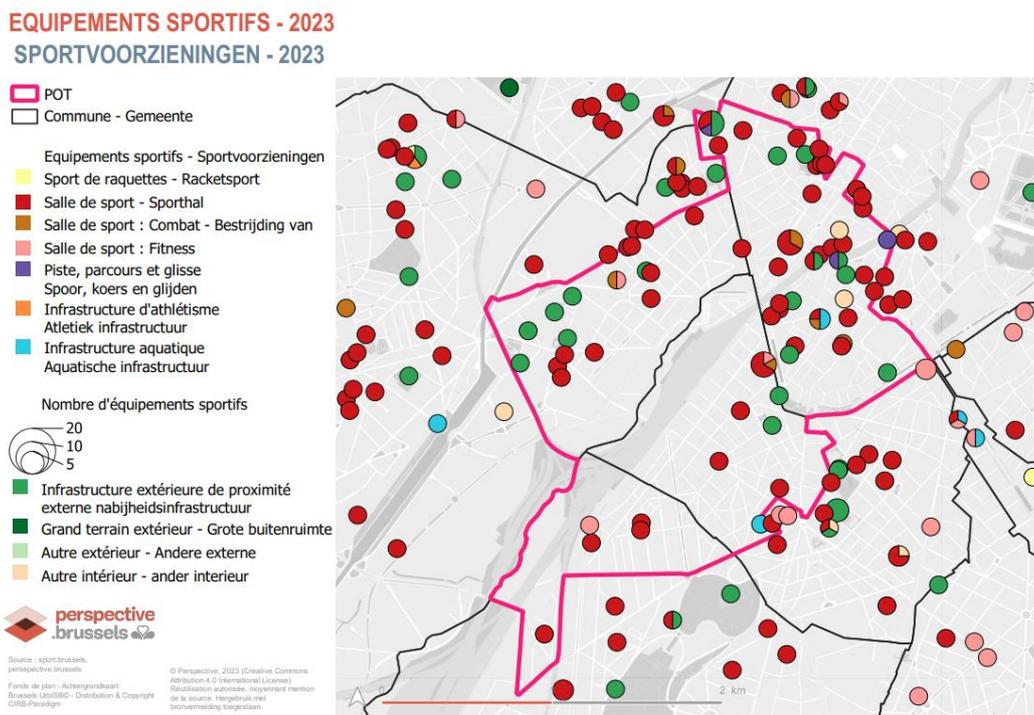
La grande majorité des infrastructures sportives sont des salles de sport intérieures (publiques, scolaires ou privées). La deuxième catégorie la plus présente est représentée par les infrastructures extérieures de proximité. Ensuite, on retrouve dans le Pentagone des infrastructures plus diversifiées comme des salles de combat et des pistes de glisse, dont le skatepark Chapelle. Environ la moitié des équipements sportifs du POT sont localisés dans des infrastructures scolaires et sont fréquentés principalement par

des élèves dans le cadre scolaire. Les écoles communales d’Anderlecht ouvrent généralement leurs infrastructures sportives à des clubs et des particuliers en dehors des heures scolaires.

L’ouverture des infrastructures scolaires constitue un potentiel important pour augmenter l’offre mais cette opportunité est soit mal connue car souvent trop peu publicisée, soit trop peu exploitée.

Deux piscines communales sont également présentes au sein du POT. Il s’agit de la piscine Victor Boin à Saint-Gilles, qui est fermée depuis le 1^{er} juillet pour des travaux de rénovation. Sa réouverture est prévue pour début 2026. L’autre piscine est les Bains du Centre dont la gestion est assurée par la Ville de Bruxelles.

CARTE 33 : DISTRIBUTION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS



De manière générale, l’offre sportive publique et scolaire est présente mais limitée au sein du périmètre d’étude. En effet, la majorité des quartiers comptent entre 0 et 11 aménagements sportifs publics et scolaires pour 10.000 habitants. Il est important de noter que ces quartiers possèdent une forte densité de population, d’où la faible densité d’offre sportive publique et scolaire. Par ailleurs, le quartier Marolles se distingue et compte entre 23 et 34 aménagements sportifs publics et scolaires pour 10.000 habitants. L’essentiel de l’offre sportive est scolaire, réduisant l’accessibilité des citoyens à ces équipements.

4.4.1. Une faible présence d'équipements sportifs

Globalement, ce sont les quartiers situés hors du Pentagone qui sont moins équipés. Plus précisément, les besoins ne semblent pas rencontrés pour plusieurs catégories d'équipements :

- > Les piscines : de manière générale, les piscines sont saturées. Chaque année, plusieurs écoles et clubs de sport ne peuvent disposer de créneaux horaires, les élèves ne peuvent ainsi plus apprendre à nager et les clubs ne peuvent pratiquer leurs disciplines sportives aquatiques. La fermeture (juillet 2023, pendant 2 ans minimum) de la piscine Victor Boin à Saint-Gilles pour des travaux de rénovation ne fera qu'amplifier ce phénomène. Celui-ci sera probablement répercuté sur d'autres piscines communales, déjà saturées également. Aucune piscine ne se trouve sur le territoire de la commune de Forest. Les écoles doivent donc trouver des créneaux horaires disponibles en dehors de la commune, ce qui devient de plus en plus difficile au vu de la saturation des piscines bruxelloises. Les quartiers les plus centraux d'Anderlecht sont également en forte carence de bassins de natation, le bassin du CERIA étant excentré (environ 4 kilomètres de la Gare du Midi).
- > Les infrastructures de proximité : il y a peu de terrains extérieurs (football et basketball), de modules de fitness et de street workout pour ce territoire dense en habitants et en jeunes habitants.
- > Les sports de raquette : il n'y a aucun aménagement spécifique prévu pour pratiquer du padel, du squash ou du tennis. Cependant, il existe des terrains multisports sur lesquels le badminton et le tennis de table peuvent être pratiqués.
- > Piste, parcours et glisse : il y a un skatepark dans le POT. Il fait partie de la petite dizaine de skateparks existants dans la Région.

4.4.2. Projets d'équipements sportifs à venir

Plusieurs projets en cours ou à venir pourront répondre à une partie des besoins identifiés :

- > Le CRU7 prévoit le développement d'espaces sportifs dans le petit quadrilatère. Plus précisément, les opérations 1.4A et 1.4B visent à développer un pôle sportif dans les 3.500 m² d'espaces disponibles et en prenant en compte les vibrations et les bruits que l'espace subit. Des pistes non-exhaustives ont été explorées : un grand skatepark ou de(s) salle(s) de bloc avec leur complément.

Une étude de faisabilité programmatique, technique et financière sur les quadrilatères est portée par la Régie foncière. L'objectif est de tester les orientations pressenties dans le CRU 7 pour déterminer précisément les organisations spatiales et affiner la programmation. Entre temps, la SNCB cherche des projets d'occupation temporaire pour ces quadrilatères. Ce projet d'occupation temporaire s'inscrit dans une dynamique urbaine et permet de renforcer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

- > Le Hall des sports, mutualisé avec une caserne de pompiers situé sur la Chaussée de Mons, sur l'extrémité ouest du POT. Ce projet porté par la SAU prévoit un espace qui admettra 2.000 m² d'équipements sportifs dont plusieurs salles polyvalentes accessibles à tous. Cela permet notamment de densifier l'offre sur l'ouest du POT et de pallier le déséquilibre d'offre sportive sur le territoire.
- > La piscine en plein air aux Abattoirs d'Anderlecht, le projet de la SAU est en cours afin de mettre en place un complexe de baignade intérieure et extérieure sur le toit du bâtiment Manufacture. Un projet qui s'achèvera au printemps 2024 et permettra de répondre à l'importante demande d'infrastructures aquatiques sur le territoire.

- > Par ailleurs, il est important de noter que l'aménagement du tronçon de métro sur l'axe nord-sud présente un obstacle, certes temporaire, mais important pour les équipements sportifs. Passant sous le Palais du Midi, l'aménagement du métro impacte le bâtiment qui serait partiellement démoli afin de stabiliser le sol. En conséquence, la zone serait privée de cette infrastructure sportive accueillant de nombreuses activités.

4.5. LE MAILLAGE JEUX

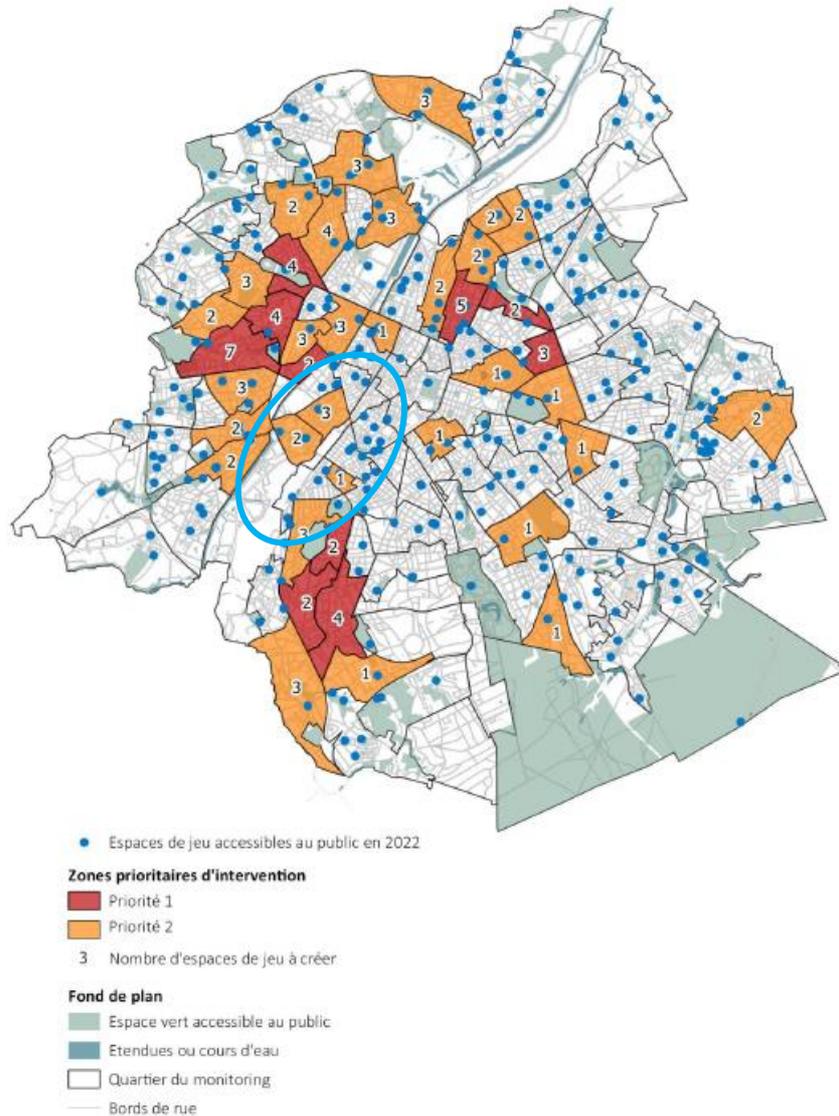
Il existe plus de 300 aires de jeux régionales et communales en Région bruxelloise (56 sont gérées par Bruxelles Environnement et 278 par les communes). Bien que l'offre soit significative, sa répartition n'est pas idéale. En effet, on perçoit une répartition inégale et donc des zones prioritaires d'investissement, notamment dans les quartiers pauvres de la ville, où la demande est importante. Il y a un manque d'espaces de jeux adaptés pour les familles et pour les grands enfants (10-12 ans) mais aussi une accessibilité restreinte pour les enfants handicapés ou à mobilité réduite.

A l'échelle du POT, la répartition des plaines de jeux est assez inégale. En effet, ces équipements se trouvent davantage sur les extrémités du POT, notamment dans les quartiers Marolles et Anneessens, à l'est de Saint-Gilles et à Forest. On observe surtout d'importants manques autour de la Gare du Midi où l'offre est nulle, malgré la forte demande.

Dans sa stratégie 2022¹⁰ pour le développement du maillage jeux, Bruxelles Environnement inscrit les quartiers Cureghem Bara, Cureghem Vétérinaire et Bosnie comme des zones d'intervention prioritaires (de catégorie 2) et indique que 6 espaces de jeux supplémentaires devraient au total être créés dans le POT.

¹⁰ Mise à jour et réorganisation de la base de données des équipements ludiques et sportifs accessibles au public en RBC, brat, novembre 2022

CARTE 34 : STRATÉGIE 2022 POUR LE DÉVELOPPEMENT DU MAILLAGE JEU EN RBC¹¹



Source : Bruxelles environnement, 2023

¹¹ Les quartiers définis comme « Priorité 1 » (en rouge sur la carte) sont ceux : lorsqu'il existe actuellement des espaces de jeu : où le nombre d'enfants par espace de jeu est supérieur à 2000 ; lorsqu'il n'existe actuellement pas d'espaces de jeu : où le nombre d'enfants par espace de jeu est supérieur à 700.
 Les quartiers définis comme « Priorité 2 » (en orange sur la carte) sont ceux : dans le cas où il existe actuellement des espaces de jeu : où le nombre d'enfants par espace de jeu est compris entre 700 et 2000 ;
 Les chiffres indiqués graphiquement (carte) dans les quartiers prioritaires correspondent au nombre d'espaces de jeu à créer par quartier en se basant sur l'objectif quantitatif de 500 enfants par espace de jeu.

Par ailleurs, afin de garantir une couverture suffisante du territoire et amplifier la qualité ludique de l'offre existante, Bruxelles Environnement propose quelques grands principes pour toute rénovation ou création d'aires de jeux ou de sport :

- > privilégier les quartiers pauvres en infrastructures ludiques, mais aussi diversifier les types de plaines de jeux (aventure, nature, sport, thématique spécifique...). De cette manière, le potentiel inventif et l'originalité de ces espaces est mis en lumière pour répondre aux besoins des catégories d'usagers pour lesquelles l'offre est faible ;
- > favoriser l'appropriation des plaines de jeux par les enfants en promouvant une utilisation plus variée et en laissant plus d'espaces de liberté autour des plaines de jeux ;
- > ouvrir l'espace et ne pas clôturer les aires de jeux afin d'augmenter leur rayonnement et leur intégration dans l'environnement ;
- > porter une attention particulière à l'intégration dans le paysage (notamment les espaces verts), des éléments informels qui stimulent le jeu. A l'inverse, il faut intégrer les caractéristiques du paysage (arbre, pente, relief) dans les zones de jeux formelles. Il faut privilégier la participation des enfants et des riverains lorsque l'aménagement d'une plaine de jeux dans leur quartier est prévu.

4.6. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX ET DE SANTÉ

L'état de santé des populations ainsi que leur situation sociale dépendent de nombreux facteurs : leurs conditions d'habitat, leur accès à l'emploi et sa qualité, le niveau de leurs revenus, leur cadre de vie, l'accès à des infrastructures sportives, socio-culturelles et éducatives, la qualité de l'air, la présence d'espaces verts, etc. Ces différents éléments sont autant de déterminants environnementaux et sociaux de l'état de santé des habitants.

Nous nous limiterons ici à aborder la question de l'accès aux services et équipements sociaux et de santé de proximité afin d'évaluer, à cette échelle d'analyse, dans quelle mesure les habitants du POT, au regard de leurs caractéristiques socio-économiques, sociodémographiques et socio-sanitaires, disposent d'une offre de services adaptée à leurs besoins.

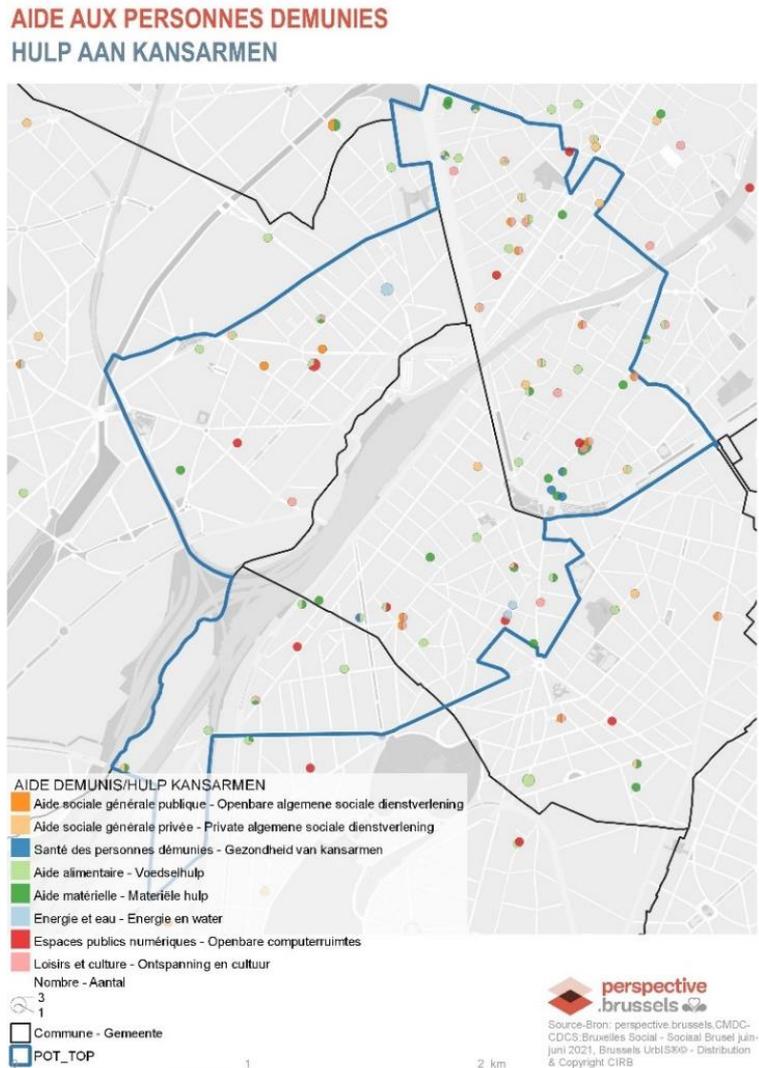
4.6.1. Aide aux personnes démunies et aux sans-abris

L'offre en aide aux personnes démunies et de soutien aux populations fragilisées est globalement significative dans le POT. On y retrouve plus particulièrement des services communaux, CPAS, fédérations d'aide sociale, une recyclerie sociale, des centres de jeunes, de l'aide alimentaire, etc.

Au niveau spatial, l'ensemble du périmètre du POT est couvert en équipements d'aide aux personnes démunies, mais pas de manière homogène. On constate en effet, une différence entre les zones de Cureghem et Forest où l'offre est peu développée et le reste du POT, dont le Pentagone et Saint Gilles où l'offre est plus importante. Au regard du profil socio-économique de la population du POT (présence importante de personnes précarisées) cette offre pourrait être renforcée.

Comme d'autres quartiers de gare, le quartier du Midi est fortement fréquenté par une population marginalisée (sans-abris, primo-arrivants et toxicomanes). Autour de la Gare du Midi même, on peut mettre en évidence un manque d'infrastructures pouvant accueillir les populations les plus précarisées et d'équipements d'aide sociale publics et privés (accueil, accompagnement, sensibilisation, service juridique, équipements sanitaires, comme Douche Flux et le Samu social).

CARTE 35 : ÉQUIPEMENTS D'AIDE AUX PERSONNES DEMUNIES

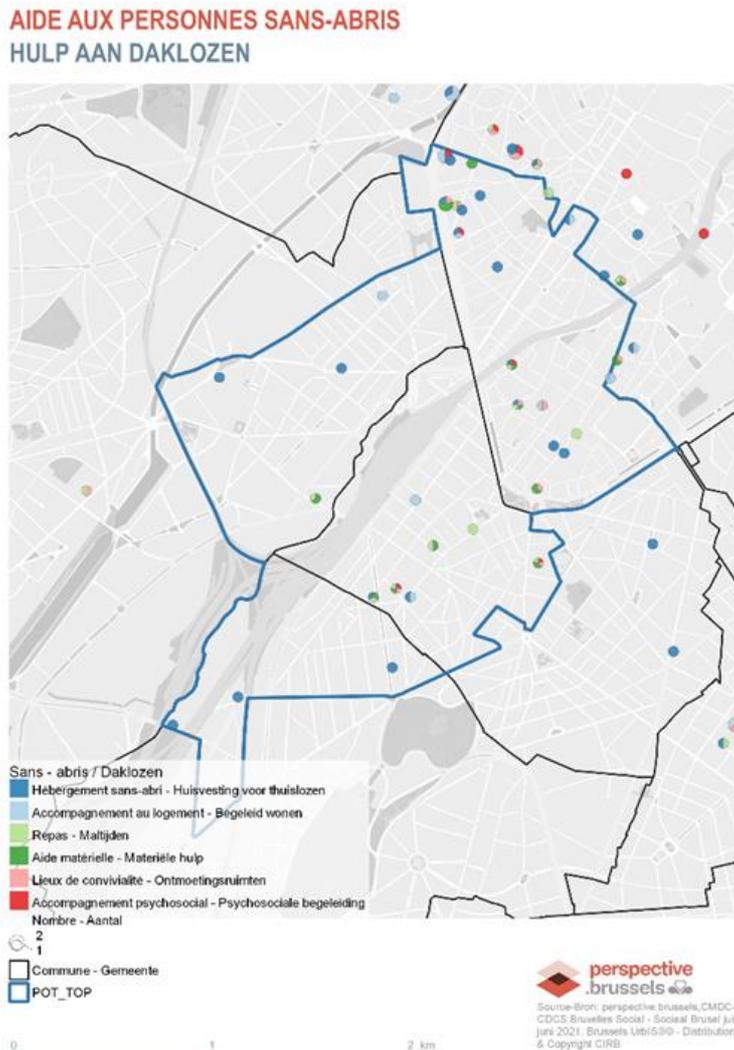


Source : Bruxelles social, 2021

À destination spécifiquement des sans-abris, on retrouve autour de la gare quelques services d'hébergement et d'accompagnement au logement, mais aussi de la distribution de repas et d'aide matérielle.

Pour le reste du POT, les équipements destinés aux sans-abris sont davantage localisés dans le Pentagone.

CARTE 36 : AIDE AUX PERSONNES SANS-ABRIS



Source : Bruxelles social, 2021

Une première analyse qualitative, via des workshops avec les travailleurs sociaux dans la zone, a été menée lors de l'élaboration du CRU 7 « Autour de la Gare du Midi ».

Afin de répondre entre autres aux problématiques sociales et de santé des publics précarisés, certains besoins ont été intégrés dans la programmation du CRU 7. Il s'agit de l'installation, dans le petit quadrilatère, de toilettes, douches et d'une laverie publique à vocation sociale. Un hébergement pour mineurs étrangers non accompagnés (MENA) est, de plus, programmé Boulevard du Midi.

Le CRU 7 comporte également des actions de cohésion sociétale et de vie collective qui pourront bénéficier à ces publics, comme l'occupation temporaire de la pompe à essence de l'îlot des deux gares ou celle du petit quadrilatère par des associations de maraude. Une enveloppe est par ailleurs dédiée spécifiquement à l'accompagnement des publics sans-abris. Cela dit, ni les difficultés rencontrées par les primo-arrivants ni la question du sans-abrisme, particulièrement visibles autour de la gare du Midi, ne sauraient être résolues par les projets du CRU7 à eux seuls.

4.6.2. Soutien scolaire et temps libre

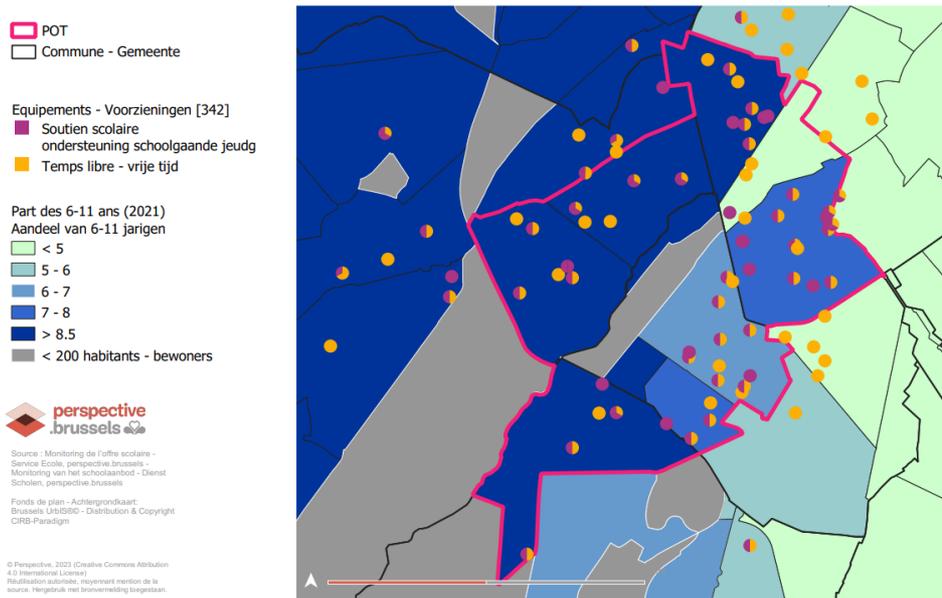
Dans l'ensemble du POT, on note une importante part d'enfants et d'adolescents. En effet, la population des 0-17 ans représente en 2021, 23,7% de la population totale, légèrement plus élevée que la moyenne régionale de 22,6%. Par ailleurs, on remarque une légère baisse de cette part dans la population totale de la Région Bruxelloise.

Selon Bruxelles-social, en 2021, l'offre en soutien scolaire et en activités « temps libre » est, de manière générale, bien développée. Néanmoins, il existe quelques zones qui sont moins bien pourvues, notamment les secteurs autour de Gare du Midi, à Bosnie et à Bas-Forest.

Plus spécifiquement, l'offre en services "temps libre", c'est-à-dire les activités intergénérationnelles, les maisons de jeunes, lieux de rencontres et activités sportives, est bien moins développée dans le Sud du POT (quartiers Bas Forest et Porte de Hal) et autour de la Gare du Midi.

CARTE 37 : SERVICES DE SOUTIEN SCOLAIRE/TEMPS LIBRE ET PART DES ENFANTS DE 6-11 ANS

SERVICES DE SOUTIEN SCOLAIRE/TEMPS LIBRE ET PART DES ENFANTS DE 6-11 ANS
DIENSTEN TER ONDERSTEUNING SCHOOLGAANDE JEUGD/VRIJE TIJD EN AANDEL 6-11 JARIGEN



Source : Bruxelles social, 2021

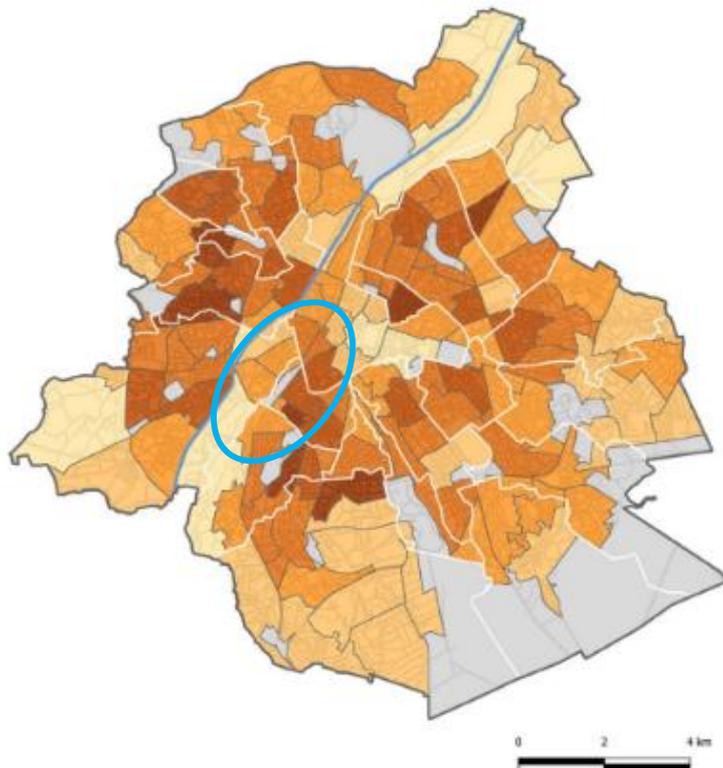
4.6.3. Équipements en accueil et soins des personnes âgées

Selon l'Observatoire de la santé et du social¹², la proportion des personnes âgées (65 ans et plus et de plus de 80 ans) dans le POT en 2019, est plus faible qu'à l'échelle de la Région (9,4% à l'échelle du POT contre 13% au niveau régional), ce taux est en diminution par rapport à 2018 (- 5%). Pour autant, il est important de considérer le nombre absolu de ces personnes (7.171) dans la mesure où elles représentent un public particulièrement fragilisé pour lequel les services de proximité en social-santé et le cadre de vie sont primordiaux.

CARTE 38 : DENSITÉ DE LA POPULATION DE 65 ANS ET PLUS PAR QUARTIER

Densité des 65 ans et plus par quartier
(nbr/km²) 2019
Région bruxelloise : 977

-  2 500 à 4 000
-  2 000 à 2 500
-  1 500 à 2 000
-  1 000 à 1 500
-  200 à 1 000
-  0 à 200
-  Données non disponibles



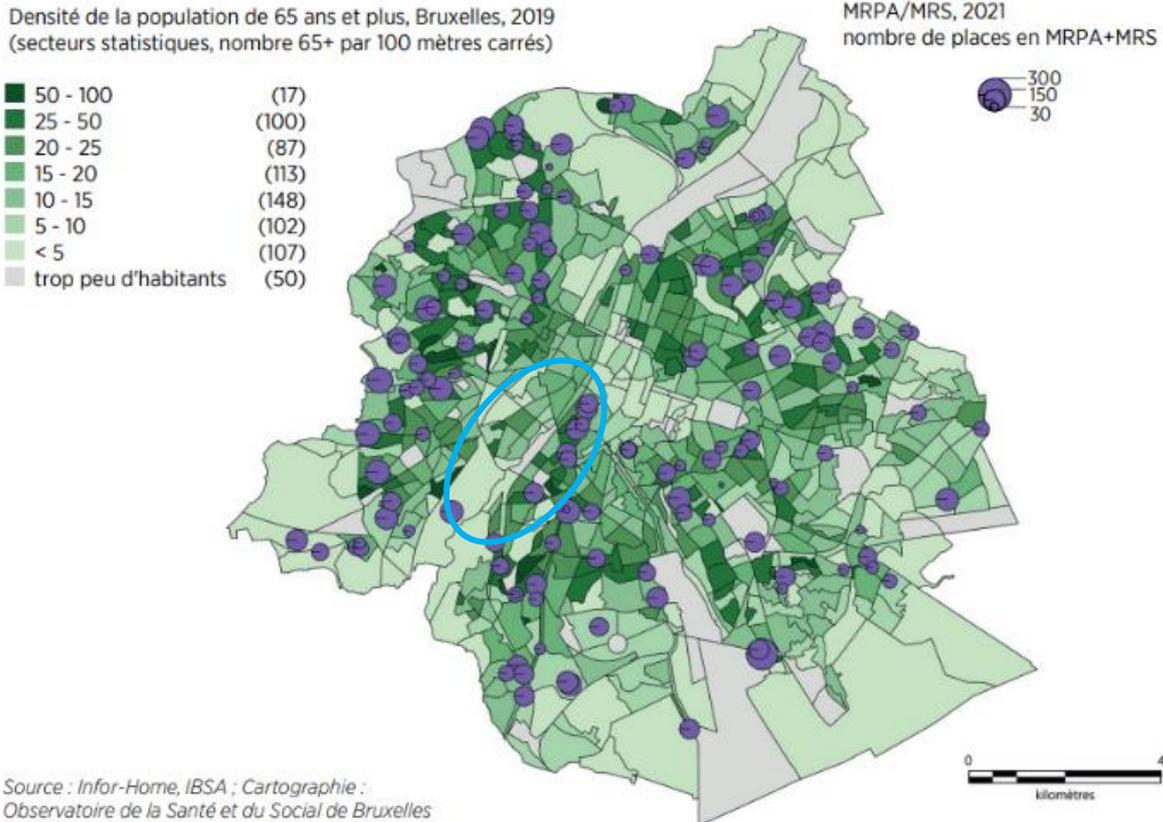
Source : IBSA, Observatoire de la santé et du social, 2019

Au vu de cette situation, il est important d'examiner l'offre en maisons de repos et de soins mais aussi l'offre en accueil résidentiel et en services social-santé qui sont accessibles physiquement (de proximité) et financièrement (caractère social/collectif). La problématique relève avant tout de l'accessibilité financière de l'offre existante puisque les structures publiques ou associatives et les habitats alternatifs (habitats groupés, intergénérationnels) sont très minoritaires.

L'offre en places dans les maisons de repos et de soins est clairement concentrée au nord-est du POT, dans le quartier des Marolles. On compte aussi quelques places dans le quartier Bas Forest.

¹² Source : Les personnes âgées en Région bruxelloise, Aperçu de leur situation sociosanitaire et de l'offre d'accueil et d'hébergement, Observatoire de la Santé et du Social, 2023

CARTE 39 : DENSITÉ DES 65 ANS ET PLUS ET STRUCTURES RÉSIDENTIELLES POUR PERSONNES ÂGÉES (MAISONS DE REPOS ET DE SOINS)



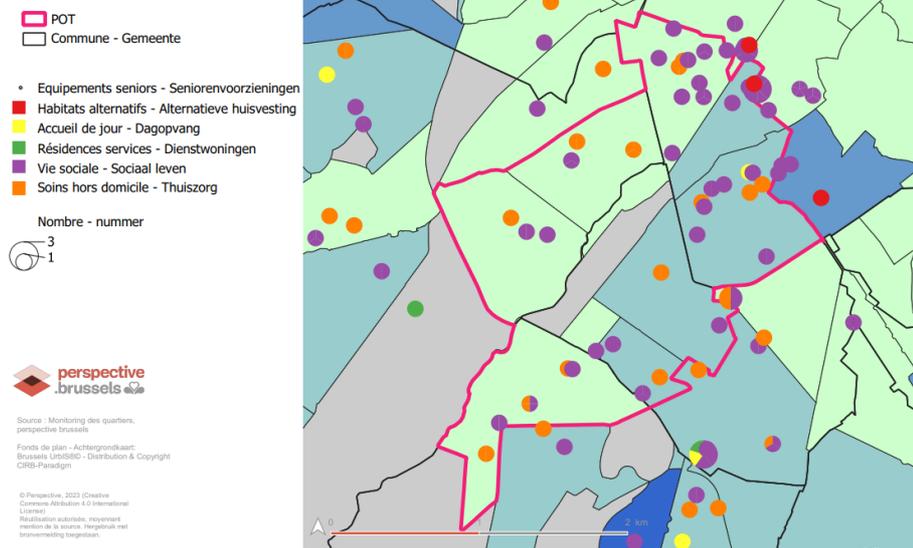
Source : IBSA, Observatoire de la santé et du social, 2019

Concernant l'offre en accueil résidentiel (habitats alternatifs, intergénérationnels, collectifs) et en services de santé et sociaux (centre de soins de jour, activités sociales, etc.), les quartiers Stalingrad, Marolles, Bosnie et Porte de Hal, qui présentent les taux plus hauts de personnes âgées, manquent d'une offre en équipements de ce type.

L'offre en habitats alternatifs (en rouge sur la carte) est inexistante et il n'existe qu'un seul centre d'accueil et de soins de jour (en jaune sur la carte), la « Maison Sainte-Monique » située dans le Pentagone. Bien que l'offre en équipements de vie sociale (activités sportives, culturelles, etc.) et de soins hors domicile soit globalement plus développée, cette même offre reste très faible autour de Gare du Midi.

CARTE 40 : SERVICES ET ACCUEIL RÉSIDENTIELS POUR SÉNIORS

SERVICES ET ACCUEIL RESIDENTIELS POUR SENIORS ET PART DES 65 ANS ET PLUS DIENSTEN EN RESIDENTIELE OPVANG VOOR OUDEREN EN AANDEEL 65 JARIGEN EN OUDER



Source : IBSA, Observatoire de la santé et du social, 2019

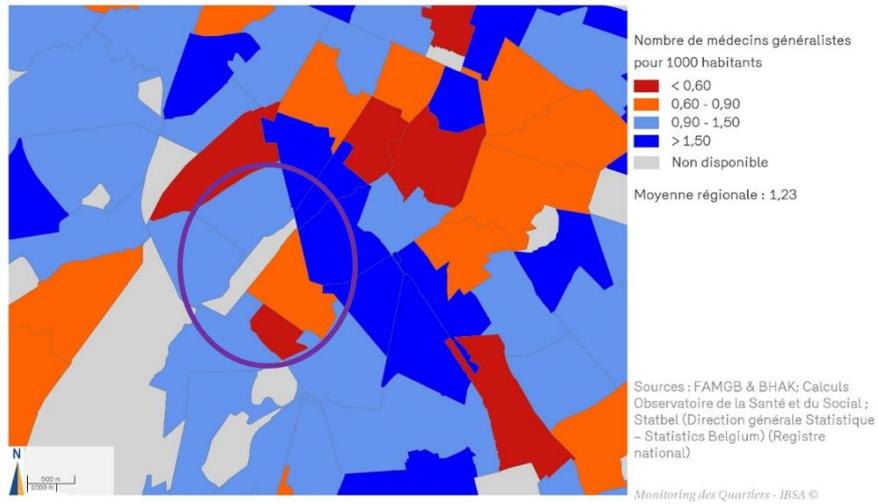
4.6.4. Soins primaires¹³

Concernant les médecins généralistes, on observe deux quartiers (Bosnie et Porte de Hal) où le nombre de médecins pour 1.000 habitants est faible voire très faible (< 0,90 pour 1.000 habitants), comparé à la moyenne régionale de 1,23.

De plus, sur la carte des zones de pénurie potentielle de médecins généralistes pour les décennies à venir, on constate que les quartiers Bosnie et Porte de Hal seront aussi confrontés à une pénurie d'ici 2030 (toutefois, cette situation a pu évoluer depuis la création de la carte, qui date de 2017. Celle-ci est en cours d'actualisation).

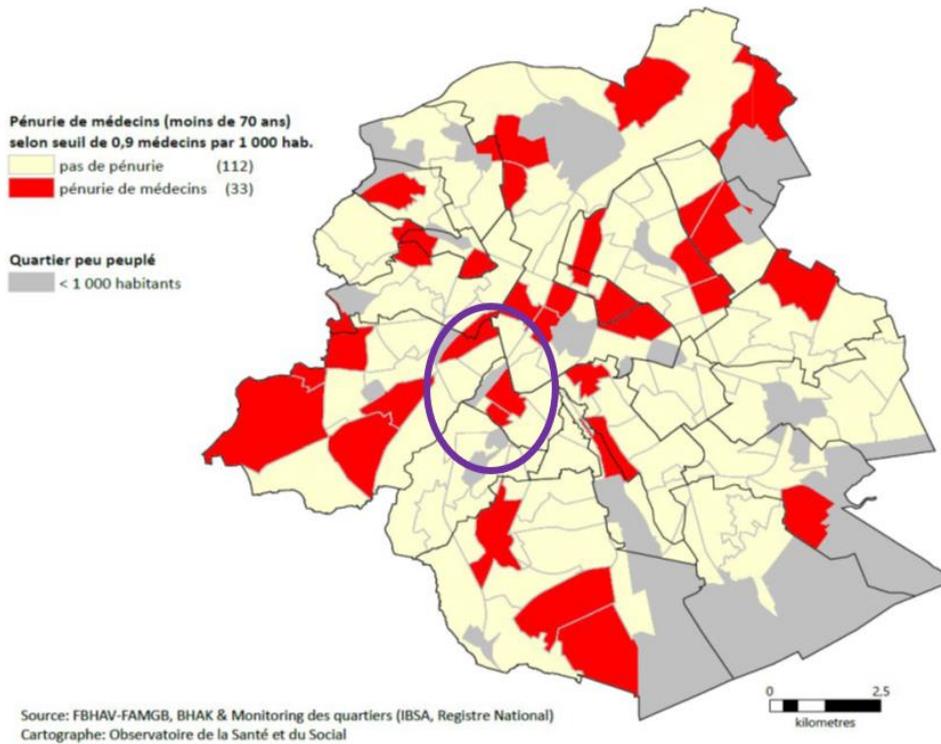
¹³ Les soins primaires correspondent aux soins de premiers recours ou soins de proximité.

CARTE 41 : NOMBRE DE MÉDECINS GÉNÉRALISTES POUR 1000 HABITANTS (%)



Source : Observatoire de la santé et du social, 2017

CARTE 42 : PÉNURIE DE MÉDECINS



Source : Observatoire de la santé et du social, 2017

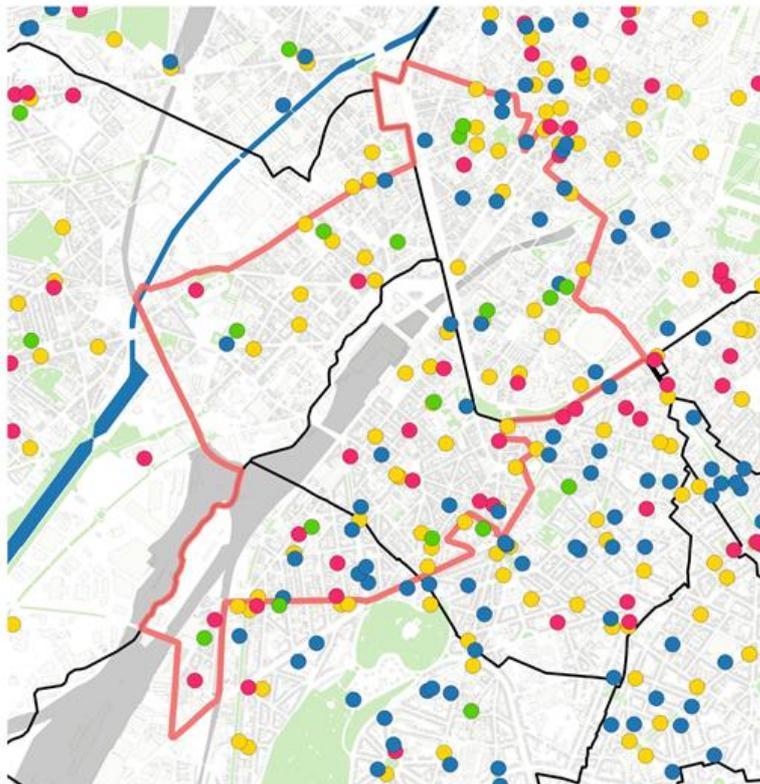
Concernant l'offre en dentistes, ophtalmologistes et opticiens, celle-ci est moins développée et n'est pas uniformément répartie dans le POT. L'offre est bien développée dans le sud-est (Bas Forest, Bosnie et Porte de Hal), mais plus faible dans le reste du POT. Un manque de dentistes, d'ophtalmologistes et d'opticiens est à noter, en particulier à Cureghem.

On peut observer une offre bien développée en pharmaciens.

Les maisons médicales, qui regroupent les soins primaires et offrent une médecine globale et intégrée, sont également bien représentées. À l'exception du quartier Stalingrad, il existe au moins une maison médicale dans chaque quartier du POT. Néanmoins, vu la forte densité et la précarité des habitants de ces quartiers, une augmentation de l'offre de médecins généralistes et de maisons médicales, spécifiquement avec un paiement forfaitaire, reste recommandée.

CARTE 43 : SOINS PRIMAIRES

EQUIPEMENTS SOINS PRIMAIRES (HORS MÉDECINS GÉNÉRALISTES) EERSTELIJNSVOORZIENINGEN (BUITEN HUISARTSEN)



-  POT - TOP
-  Commune - gemeente
-  Dentistes – Tandartsen
-  Maisons médicales – Medische huizen
-  Ophtalmologie et opticiens
Oogheelkunde en opticiens
-  Pharmacies – Apotheken

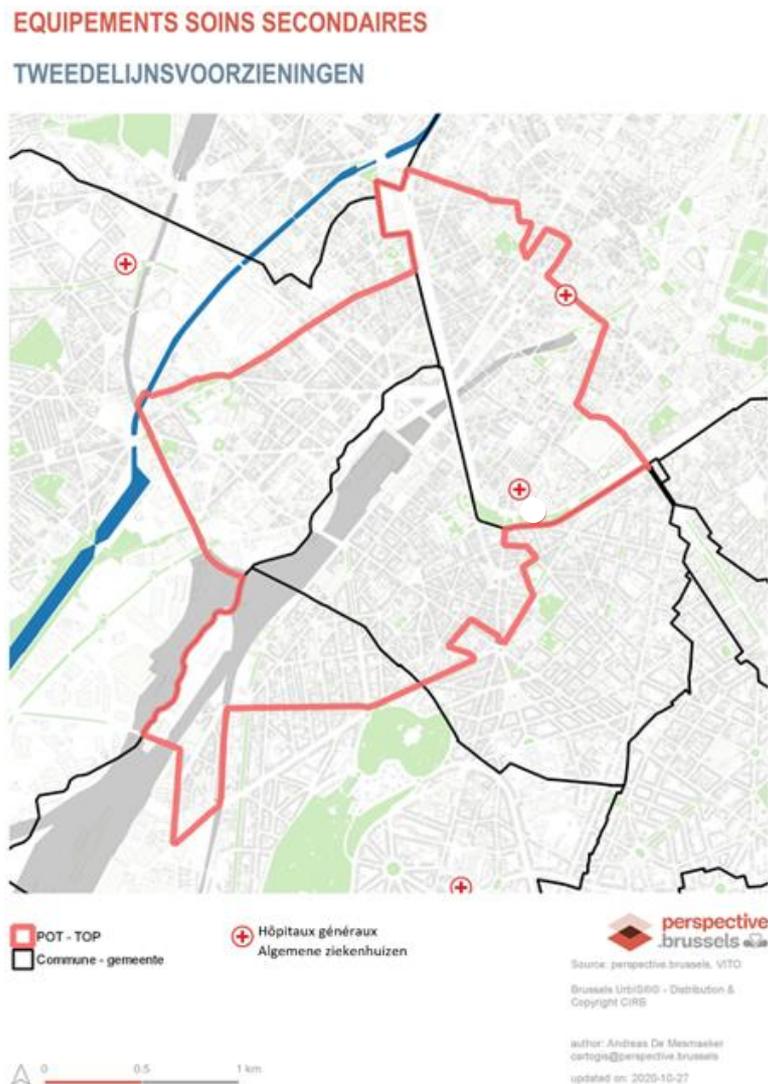


Source : Bruxelles social, VITO, Perspective, 2020

4.6.5. Soins secondaires¹⁴

On distingue, dans le POT, un hôpital général, le CHU Saint-Pierre, réparti sur deux sites, se trouvant tous les deux dans le Pentagone. Vu le rayonnement régional des hôpitaux, on peut conclure que l'offre en termes de soins secondaires dans le POT est bien développée.

CARTE 44 : SOINS SECONDAIRES



Source : Bruxelles social, VITO, Perspective, 2020

¹⁴ Les soins secondaires consistent souvent à diriger un patient vers un spécialiste en milieu hospitalier pour qu'il profite d'un examen ou d'un traitement plus approfondi

4.7. DYNAMIQUE DE PRODUCTION DES ÉQUIPEMENTS

En parallèle aux équipements existants, il est important d'analyser les permis octroyés pour la réalisation d'équipements dans le POT. Pour la période 2018-2021, selon les données des permis d'urbanisme¹⁵, la création d'équipements sur l'ensemble de la Région bruxelloise représentait une superficie nette de 502.005 m².

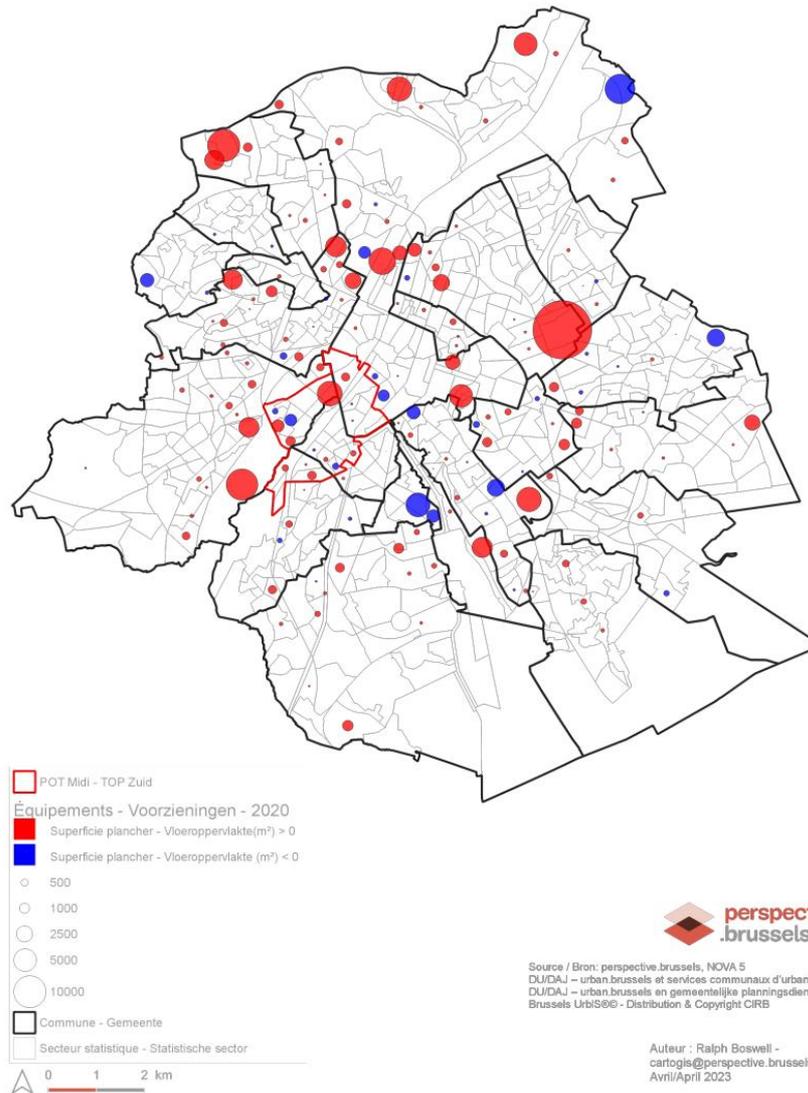
En 2020, les permis équipements octroyés sur la zone du POT représentaient 10% des permis équipements sur l'ensemble de la Région bruxelloise.

On compte dans le POT, 10.967 m² d'équipements supplémentaires par rapport à 2019 (ce solde net¹⁶ intègre la suppression de 2.275 m²). Différents types d'équipements composent ces permis : les équipements liés à la culture, le social et la santé, la petite enfance, l'emploi et la formation pour adultes, les services à la ville et les autres équipements. On ne remarque cependant pas la création d'un type d'équipement prépondérant par rapport aux autres.

¹⁵ Calculs sur base des fichiers des permis d'urbanisme encodés dans la plateforme NOVA et consolidés par perspective.

¹⁶ Le solde net correspond aux créations de nouveau m² moins les suppressions de m².

CARTE 45 : SUPERFICIE PLANCHER NETTE AUTORISÉE PAR SECTEUR STATISTIQUE SELON LES PERMIS D'URBANISME ÉQUIPEMENTS OCTROYÉS EN 2020



, Perspective, 2021

Par ailleurs, on note une certaine dynamique sociale. En effet, 17% des équipements au sein du POT sont lié au secteur social, dépassant largement les permis d'équipements liés à la culture (6%) et ceux à la petite enfance (3%). De plus, il est important de noter qu'aucun permis ne concerne les équipements liés à l'éducation, aux seniors et aux sports.

4.8. CONCLUSIONS ET ENJEUX POUR LES ÉQUIPEMENTS

Les équipements jouent une fonction essentielle pour la qualité de vie des habitants et dynamisent les quartiers.

La situation au sein du POT met en avant des besoins spécifiques à destination de la jeunesse, des populations précarisées, des grandes familles mais aussi des seniors et des personnes isolées. Le renforcement en équipements semble d'autant plus primordial pour répondre aux besoins de ces segments de la population. On constate aussi clairement la nécessité de développer des équipements financièrement accessibles.

En termes d'offre, certains quartiers sont davantage dépourvus que d'autres. En effet, on observe une rupture entre l'ouest et l'est du territoire, les quartiers d'Anderlecht apparaissent comme des zones de carence à presque tous les niveaux d'équipements, et entre les quartiers du Pentagone, mieux pourvus en équipements et le reste du POT.

Dans ce sens, il est recommandé :

- > D'augmenter/de renforcer l'offre à destination des jeunes :
 - en équipements scolaires, en prévoyant, d'ici 2030, près de 2.100 nouvelles places dans l'enseignement fondamental et des nouvelles places dans le secondaire afin de combler une partie du déficit régional présent dans cette zone dont la situation offre un bon potentiel en termes de connexion en transports en commun
 - en s'assurant de la création des places en crèches qui sont aujourd'hui programmées dans le POT (et en comblant le manque de 13 places supplémentaires par rapport aux besoins actuels) et en développant davantage une offre financièrement accessible à tous ;
 - en équipements de « temps libre » (en particulier dans le sud) : activités intergénérationnelles, maison de jeunes, lieux de rencontre, espaces récréatifs
- > D'agir sur l'offre sportive et récréative :
 - augmenter l'offre en espaces/ petits terrains extérieurs de proximité
 - diversifier l'offre en développant les sports de raquettes, de piste et de parcours
 - créer 6 plaines de jeux supplémentaires et améliorer la qualité via l'entretien des infrastructures existantes (les communes mettent en avant néanmoins la difficulté de réaliser de nouvelles plaines de jeux, les normes de sécurité et d'entretien étant trop strictes)
 - favoriser l'ouverture des équipements sportifs scolaires aux citoyens et aux clubs sportifs, en soirée et le week-end et en faire la publicité. Cela requiert bien entendu des moyens humains et techniques supplémentaires afin d'encadrer cette ouverture au quartier.
- > D'augmenter l'offre sociale :
 - autour de la Gare du Midi en particulier à destination des primo-arrivants, sans-abris, etc., pour compléter les projets programmés dans le cadre du CRU 7
 - développer des infrastructures de soins (centre de soins de jour) et d'accueil résidentiel à destination des personnes âgées (habitats alternatifs collectifs, maisons d'accueil courts et longs séjours)

- renforcer l'offre en équipements de soins primaires (en médecins généralistes - atteindre le seuil de 0,9 médecins pour 1000 habitants dans les quartiers Bosnie et Porte de Hal, en dentistes, ophtalmologistes et opticiens - en particulier dans les quartiers de Cureghem)
 - renforcer l'offre en maisons médicales à des tarifs financièrement accessibles à la population du POT
- > D'augmenter/d'équilibrer l'offre culturelle :
- en équipements culturels publics de proximité : centres de documentations, centres culturels, espaces d'échanges, de créations culturelles
 - en équipements hybrides c'est-à-dire à la fois d'envergure locale mais aussi métropolitains pour répondre aux usagers de passage



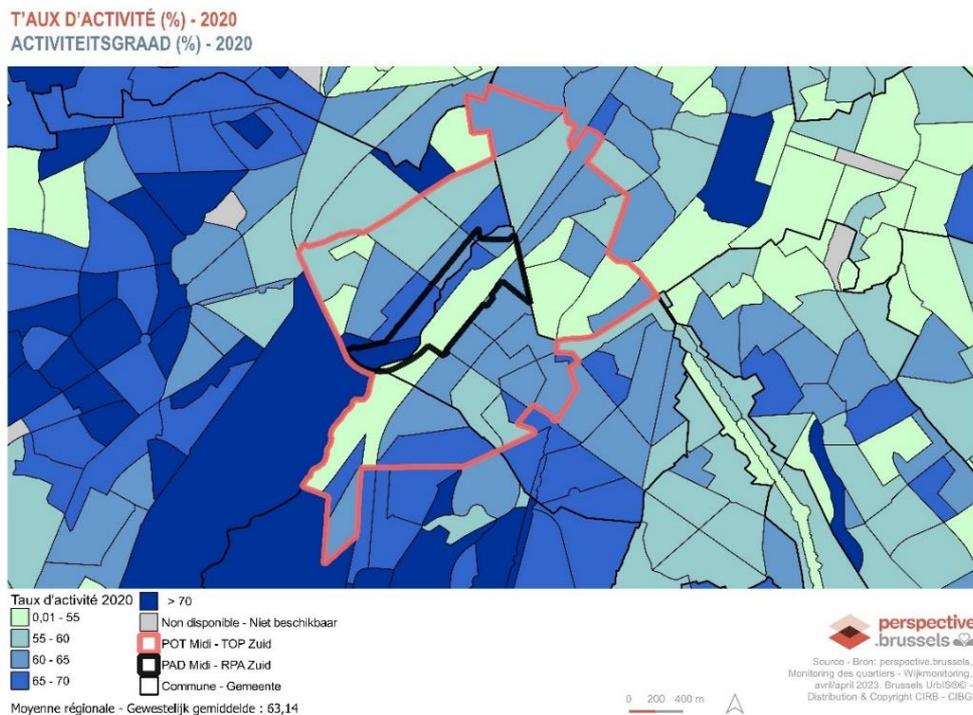
5. DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

5.1. POPULATION ACTIVE ET SECTEUR D'EMPLOI DES HABITANTS

Les différents indicateurs socio-économiques analysés ici (taux d'activité, taux d'emploi et taux de chômage) mettent en évidence un POT marqué par d'importantes difficultés d'emploi et d'activités.

- > Le taux d'activité¹⁷ du POT atteint 60,3% en 2020 (63,1% pour la Région). On trouve des secteurs plus « actifs » que d'autres notamment dans la partie saint-gilloise du POT, à Forest et autour de la Gare du Midi.

CARTE 46 : TAUX D'ACTIVITÉ DANS LE POT



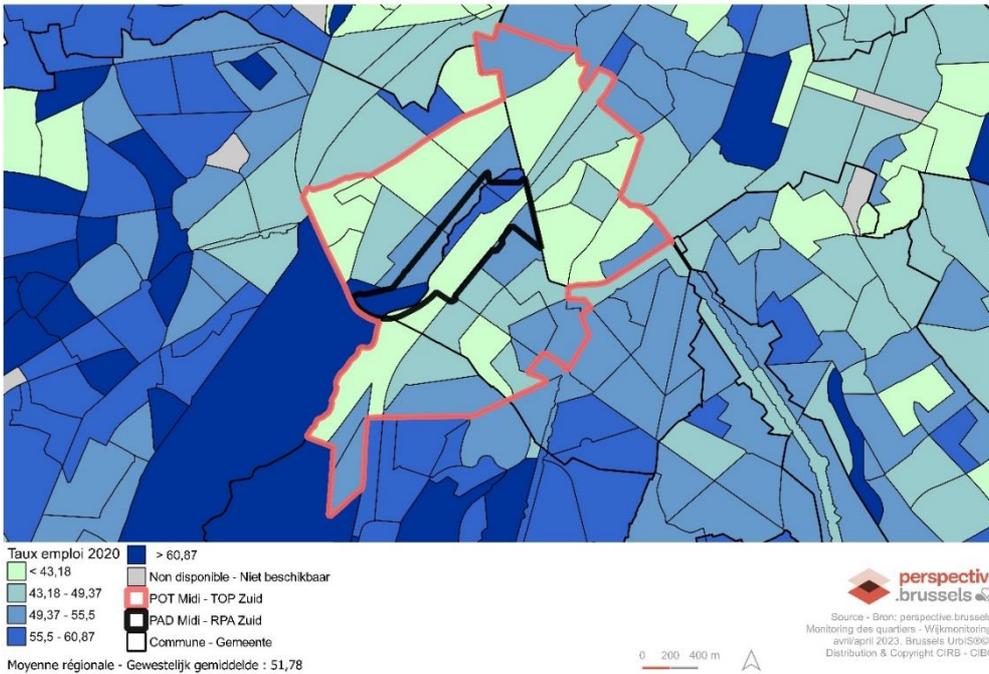
Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2020

- > La part de la population active occupée dans la population en âge de travailler, que représente le taux d'emploi, est assez faible dans le POT et n'atteint en moyenne que 45% en 2020 (inférieur à celui de la Région qui est 51,7%). On remarque néanmoins une légère augmentation par rapport aux années précédentes (42% en 2017). Le taux d'emploi est réparti de manière relativement homogène sur l'ensemble du POT à l'exception de 3 secteurs statistiques localisés autour de la Gare du Midi qui ont des taux supérieurs à 60% (en bleu plus foncé sur la carte).

¹⁷ Le taux d'activité correspond à la population active (somme de la population active occupée et des demandeurs d'emploi inoccupés) sur la population totale en âge de travailler.

CARTE 47 : TAUX D'EMPLOI DANS LE POT

TAUX D'EMPLOI (PART DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE DANS LA POPULATION EN ÂGE DE TRAVAILLER) (%) - 2020
WERKGELEGENHEIDSGRAAD (ANDEEL VAN DE WERKENDE BEROEPSBEVOLKING IN DE BEVOLKING OP ARBEIDSLEEF TIJD) (%) - 2020

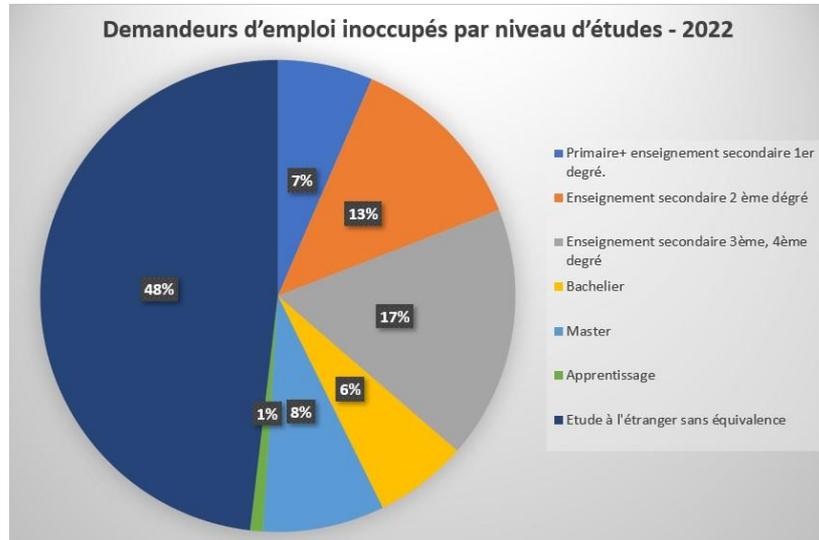


Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2020

Dans cette population active occupée, on constate une part importante de salariés qui s'élève à 79,5% en 2020, soit plus de $\frac{2}{3}$ des emplois du POT. La part des salariés y est quasi identique à la moyenne régionale qui s'élève à 79,3%.

- > Le POT est aussi caractérisé par un taux de chômage élevé de 25,7% en 2020 soit environ 10% de plus que la Région (16%), mais en baisse depuis 2017 où il atteignait 29%.
- > Les populations en recherche d'emploi sont aussi confrontées à des difficultés par rapport à leurs qualifications. Au total, en 2022, 37% des demandeurs d'emploi inoccupés (DEI) du POT, soit plus d'un tiers, ne possèdent pas de certifications d'études supérieures universitaire ou non universitaire et 20% n'ont pas fini le cycle de l'enseignement secondaire. On observe par ailleurs, une forte présence de personnes ayant des diplômes ou fait des études à l'étranger mais qui ne trouvent pas d'équivalence en Belgique. Cela représente 48% en 2022, (63,3% en 2021 et 50% en 2017) des demandeurs d'emploi inoccupés.

GRAPHIQUE 8 : DEMANDEURS D'EMPLOI INOCCUPÉS PAR NIVEAU D'ÉTUDES



Source : Monitoring des quartiers, IBSA, 2022

5.2. LE TISSU ÉCONOMIQUE DANS SON ENSEMBLE

Selon les données de la Banque nationale de Belgique de 2019, 2.139 entreprises étaient recensées dans le périmètre du POT.

Dans les secteurs d'activités les plus représentés, on retrouve :

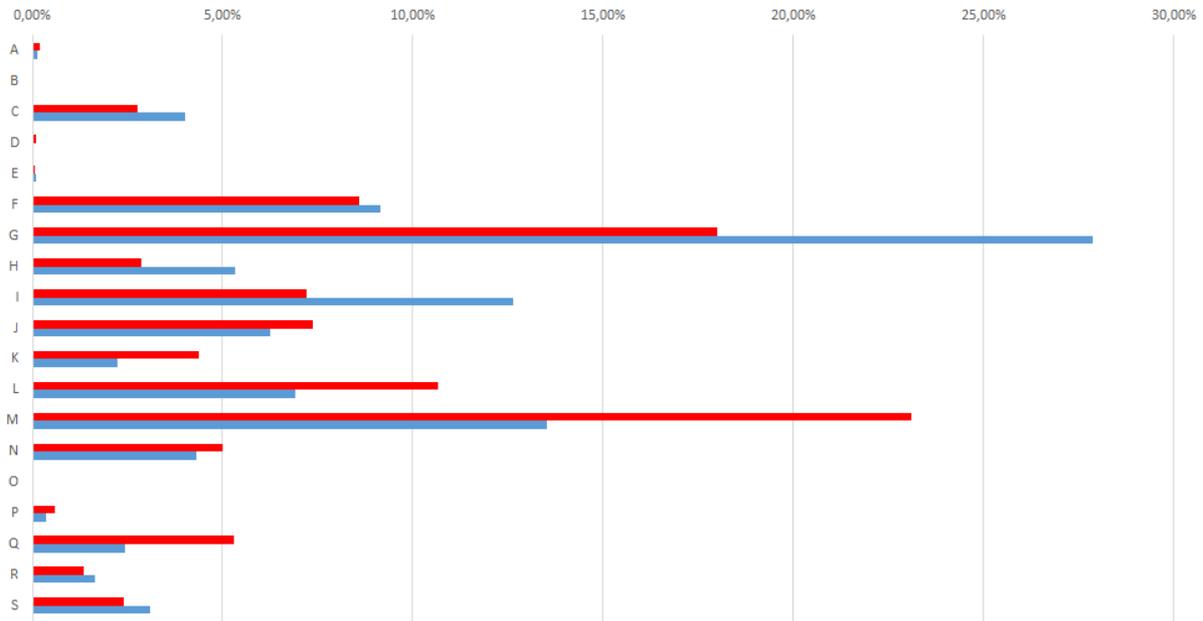
- > une très forte présence du secteur « commerce et réparation de véhicules automobiles et motos », représentant 27,8% des entreprises du POT. Ce taux est supérieur à celui de la Région qui est de 18% ;
- > s'ensuit le secteur des « activités spécialisées, scientifiques et techniques » qui représente 13,5% des entreprises du territoire ;
- > puis, le secteur de « l'hébergement et restauration » (HORECA) avec un taux de 12,6%. Ce taux est nettement supérieur à celui de la Région qui est seulement de 7,2%, en lien direct avec la présence de la gare du Midi ;

Grâce à ses connexions régionales, nationales et internationales la gare du Midi est un lieu de transit important de voyageurs mais également de travailleurs désireux de se nourrir et de se loger pendant la durée de leur séjour.

- > Enfin, le secteur de « la construction » est encore assez représentatif avec un taux de 9,1%.

La répartition de ces activités est globalement bien équilibrée sur l'ensemble des quartiers du POT : 28% sur les quartiers de la commune d'Anderlecht, 31,2% à Bruxelles, 28,1% à Saint-Gilles.

GRAPHIQUE 9 : RÉPARTITION DES ENTREPRISES PAR SECTIONS NACE



Secteurs d'activités

A - Agriculture, sylviculture et pêche

B - Industries extractives

C - Industrie manufacturière

D - Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné

E - Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution

F - Construction

G - Commerce ; réparation de véhicules automobiles et de motocycles

H - Transports et entreposage

I - Hébergement et restauration

J - Information et communication

K - Activités financières et d'assurance

L - Activités immobilières

M - Activités spécialisées, scientifiques et techniques

N - Activités de services administratifs et de soutien

O - Administration publique ; assurances sociales

P - Enseignement

Q - Santé humaine et action sociale

R - Arts, spectacles et activités récréatives

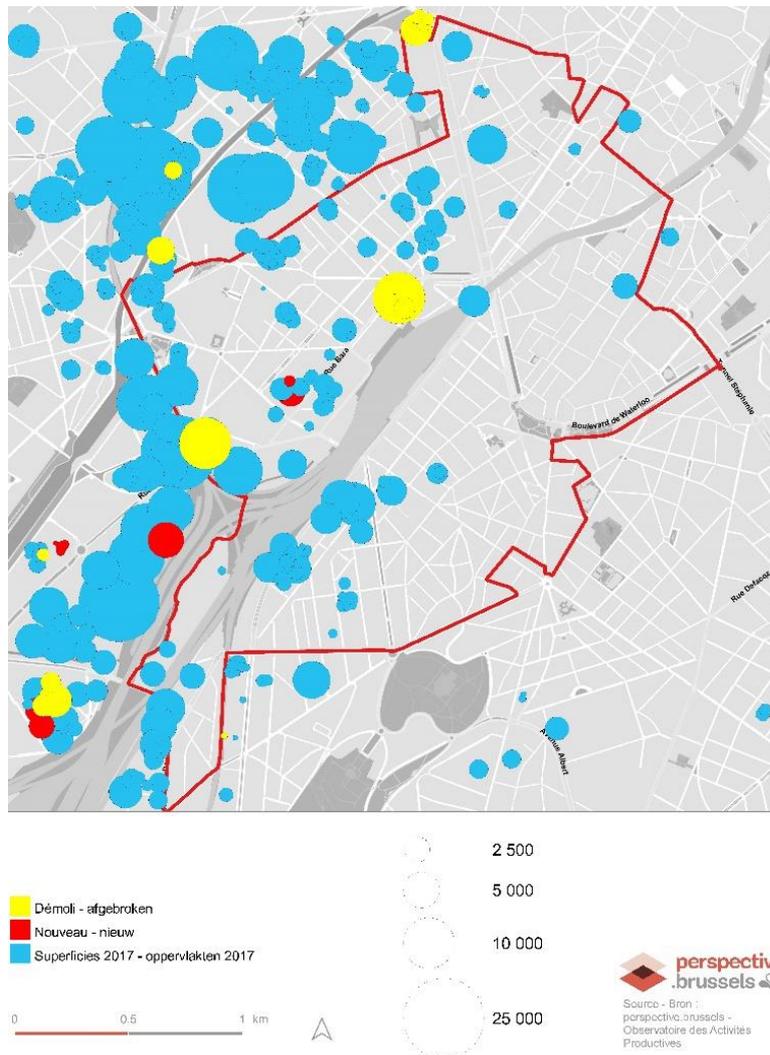
S - Autres activités de services

Source : Banque nationale de Belgique, 2019

5.3. LES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

Le POT appartient en partie à une des zones les plus industrielles de la Région. Son emplacement à proximité du canal et la présence du réseau ferré ont favorisé l’implantation d’activités productives¹⁸ autour de cette zone. Le POT est ainsi bordé dans ses parties nord et ouest d’un chapelet relativement dense d’ateliers et d’entrepôts.

CARTE 48 : RÉPARTITION DES ATELIERS ET ENTREPÔTS EN 2011 ET 2017



Source : Observatoire des activités productives, Perspective, 2017

¹⁸ Le PRAS définit les activités productives comme étant : « les activités artisanales, les activités de hautes technologies, les activités industrielles, les activités de production de services matériels et de biens immatériels ». Le PRAS spécifie également que « sont assimilés aux activités productives, les travaux de gestion ou d’administration, l’entreposage et les commerces qui en sont l’accessoire ». Sont aussi ajoutés les activités logistiques et le commerce de gros.

Le dernier Observatoire des activités productives, paru en 2018, recense pour l'année 2017 la présence d'ateliers et d'entrepôts sur environ 35 sites de plus 1.000 m² et une soixantaine de sites de plus petites tailles. La superficie occupée par ces activités sur le territoire qui nous concerne est de 11.700 m² au total.

Il est constaté certains changements dans l'affectation des surfaces réservées aux activités productives. En effet, entre 2011 et 2016, 434.126 m² d'activités productives ont été convertis vers d'autres affectations. Ce nombre passe à 618.926 m² si on compte les immeubles productifs vides pour lesquels il existe des projets de conversion. Toutefois, cette réalité régionale est plus limitée dans le POT. On note en effet, 21.000 m² de surfaces autrefois occupées par des ateliers ou entrepôts qui ont été soit démolis, soit convertis à un autre usage.

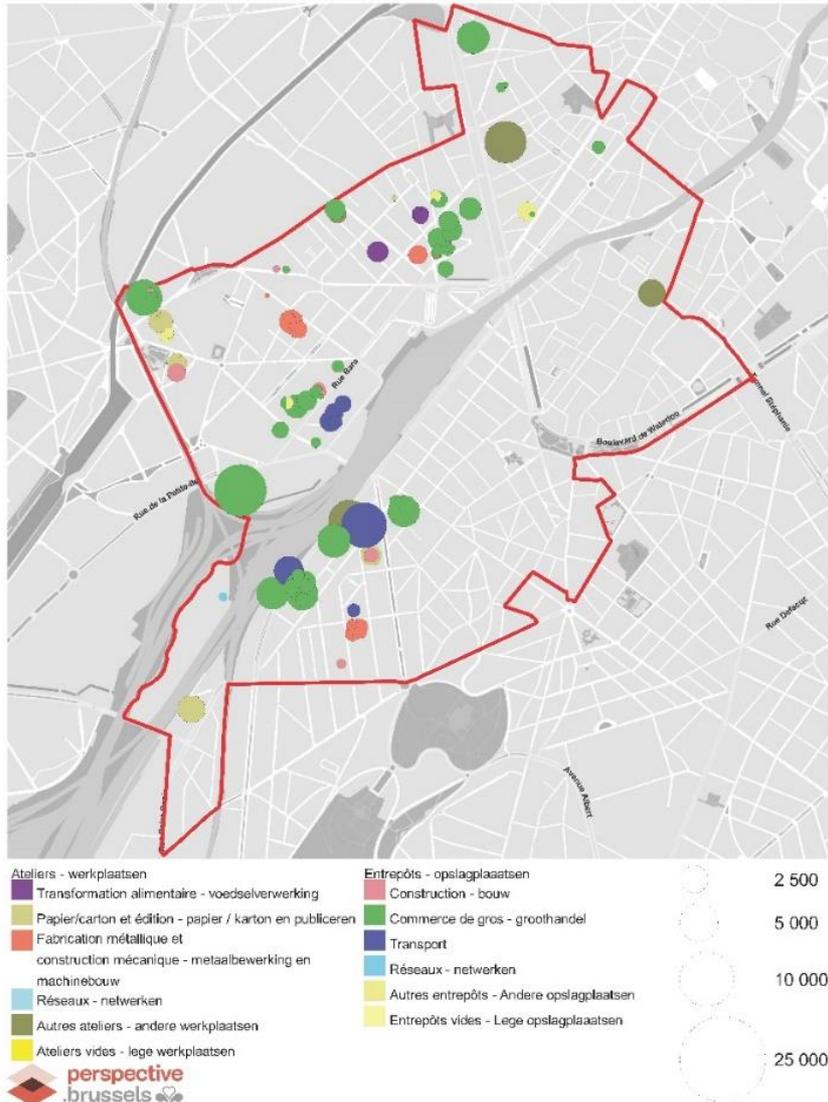
Quelques ateliers sont présents dans le POT.

- > 9.500 m² sont occupés par les secteurs de la fabrication métallique et construction mécanique.
- > Le secteur de la transformation du papier et édition occupe 8.000 m² d'ateliers dans le périmètre d'étude. Dans le quartier du bas de Forest se trouvent effectivement des imprimeries d'institutions publiques telle que celle du Ministère des Finances.
- > 4.500 m² d'ateliers sont dédiés au secteur de la transformation alimentaire.

Quant aux entrepôts installés dans le POT, ils sont essentiellement liés au commerce de gros. Ce dernier représente environ 58.000 m² de surface répartis sur plus d'une quinzaine de sites de taille supérieure à 1.000 m². Au sein de ce commerce de gros, on trouve du commerce non-différencié et alimentaire aux abords de la gare, au nord du bas de Forest, au sud de Cureghem - Vétérinaire et à la limite entre les quartiers de Cureghem-Bara et Anneessens. Puis, au nord du quartier bas de Forest et au nord de Cureghem-Bara, il y a deux pôles de commerce de gros non-alimentaire. Enfin, 15.000 m² d'entrepôts le long de la rue de France et de l'avenue Fonsny sont dédiés aux transports, comme le grand dépôt des trams.

CARTE 49 : ATELIERS ET ENTREPÔTS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS

ATELIERS ET ENTREPOTS PAR SECTEURS D'ACTIVITES
WERKPLAATSEN EN OPSLAGPLAATSEN PER ACTIVITEITENSECTOR



Source : Observatoire des activités productives, Perspective, 2017

Sur l'ensemble du périmètre, on compte au total environ 30.000 m² d'entrepôts vides.

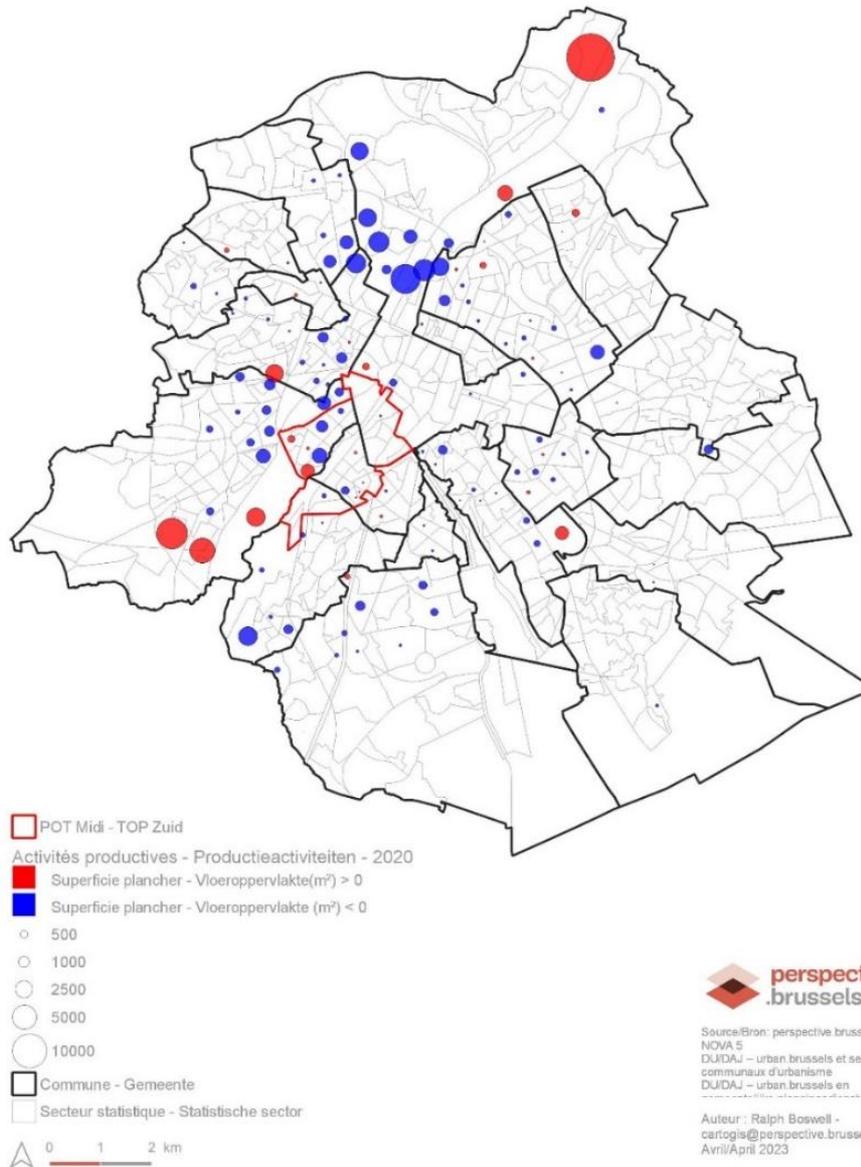
Le parc immobilier industriel ancien n'est pas toujours adapté aux activités productives actuelles. Cela pose la question de la réaffectation de ces bâtiments et espaces. Néanmoins, malgré leur éventuelle obsolescence, leur localisation centrale et proche de la destination finale des marchandises est pertinente compte tenu des enjeux actuels de gestion de flux toujours croissants. C'est ainsi que les problématiques immobilières et de mobilité se croisent, et nécessitent une réflexion concomitante. La

gestion des flux automobiles et de voiries à cet endroit du territoire bruxellois est déjà problématique aujourd'hui.

La crise sanitaire a rendu plus évidente la nécessité de privilégier les circuits courts et l'intérêt des chaînes de productions locales pour une résilience des territoires. La Région doit faire le nécessaire pour maintenir, renforcer et développer les activités économiques en ville.

Malgré ce constat, les permis d'urbanisme octroyés, en RBC comme dans le POT, en 2020, et qui concernent des activités productives, montrent que la tendance à la diminution des surfaces d'ateliers et d'entrepôt se poursuivrait (l'emploi du conditionnel ici rappelle qu'il s'agit de permis octroyés, dont il faudrait vérifier sur le terrain s'ils ont été mis à exécution).

CARTE 50 : SUPERFICIE PLANCHER NETTE AUTORISÉE PAR SECTEUR STATISTIQUES SELON LES PERMIS OCTROYÉS EN 2020



Source : Observatoire des activités productives, Perspective, 2020

Quelques exceptions sont toutefois à noter :

- > un permis accordant 1.530 m² de surface pour des activités productives a été délivré pour la partie de Citygate I situé rue des Marchandises, à Anderlecht. Le projet dans son ensemble, tel qu’annoncé par Citydev, compte : “5 espaces polyvalents de 1.534 m² bruts hors-sol et 48 m² de terrasses ;
- > 3 plateaux d’espaces économiques de 1.537 m² bruts hors-sol et 136 m² bruts de terrasses ;

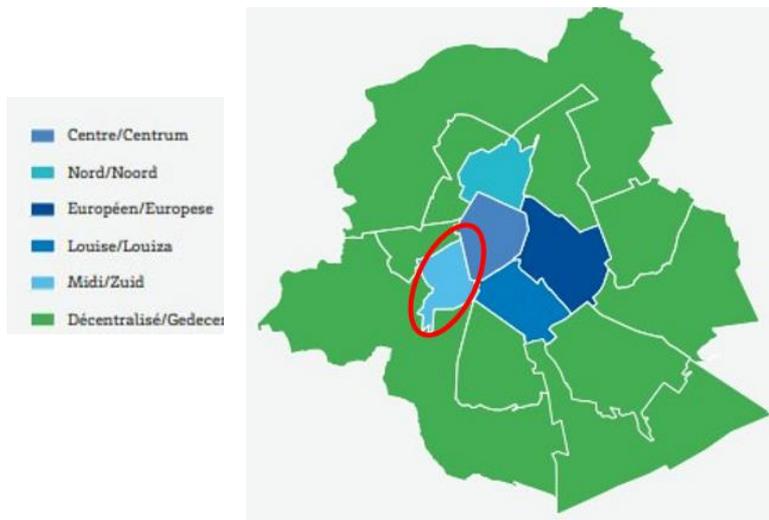
- > 4 ateliers d'activités productives d'une surface totale brute de 1.214 m² en plus de logements et d'une crèche¹⁹. La fin du chantier est prévue pour avril 2024 ;
- > un permis délivré en 2020 accorde aussi 468 m² pour des activités productives dans des bâtiments communaux dans le secteur Albert I, également à Anderlecht.

En revanche, 2.000 m² occupés par des activités productives ont été supprimés dans le secteur statistique Révision sud, et près de 1.000 m² dans le secteur Conseil. Côté Saint-Gilles, 500 m² ont disparu (démolis ou transformés) dans le secteur statistique Régies.

5.4. L'OFFRE DE BUREAUX

Selon l'Observatoire des bureaux n°39, paru en 2021 (chiffres 2020), le POT s'inscrit au sein du Central Business District (CBD) de la Région bruxelloise (qui comprend les zones Centre, Nord, Européen, Louise et Midi, en bleu sur la carte). Il est caractérisé par une activité de bureaux relativement récente, avec une importante vague de développement dans les années 1990 et 2000, dans le sillage de l'arrivée du TGV.

CARTE 51 : LOCALISATION DES ZONES DE BUREAUX



Source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021

¹⁹ <https://www.citydev.brussels/fr/projets/citygate-i-marchandises>

5.4.1. Le stock et la vacance de bureaux

En 2016, l'observatoire des bureaux n°37 mentionnait que le quartier de la Gare du Midi était surtout un pôle de transit à l'échelle régionale, nationale et européenne. L'objectif visant à attirer des entreprises internationales ne s'était alors pas concrétisé, les occupants étant principalement d'une dimension nationale et publique.

En 2020, selon l'observatoire des bureaux n°39, le stock de bureaux de la zone Midi s'élève à 558.692 m² soit à peine 4,4% du stock global de bureaux de la Région (au 31/03/2021, le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale était de 12.701.973 m²). C'est le quartier qui compte le moins de m² de bureaux au sein du CBD. En comparaison, le quartier Nord dénombre 3.444.048 m² de bureaux, à savoir 27% du stock en 2020.

Néanmoins, le quartier Midi a connu une légère croissance de son stock de bureaux entre 2018 et 2020 avec 2.052 m² supplémentaires.

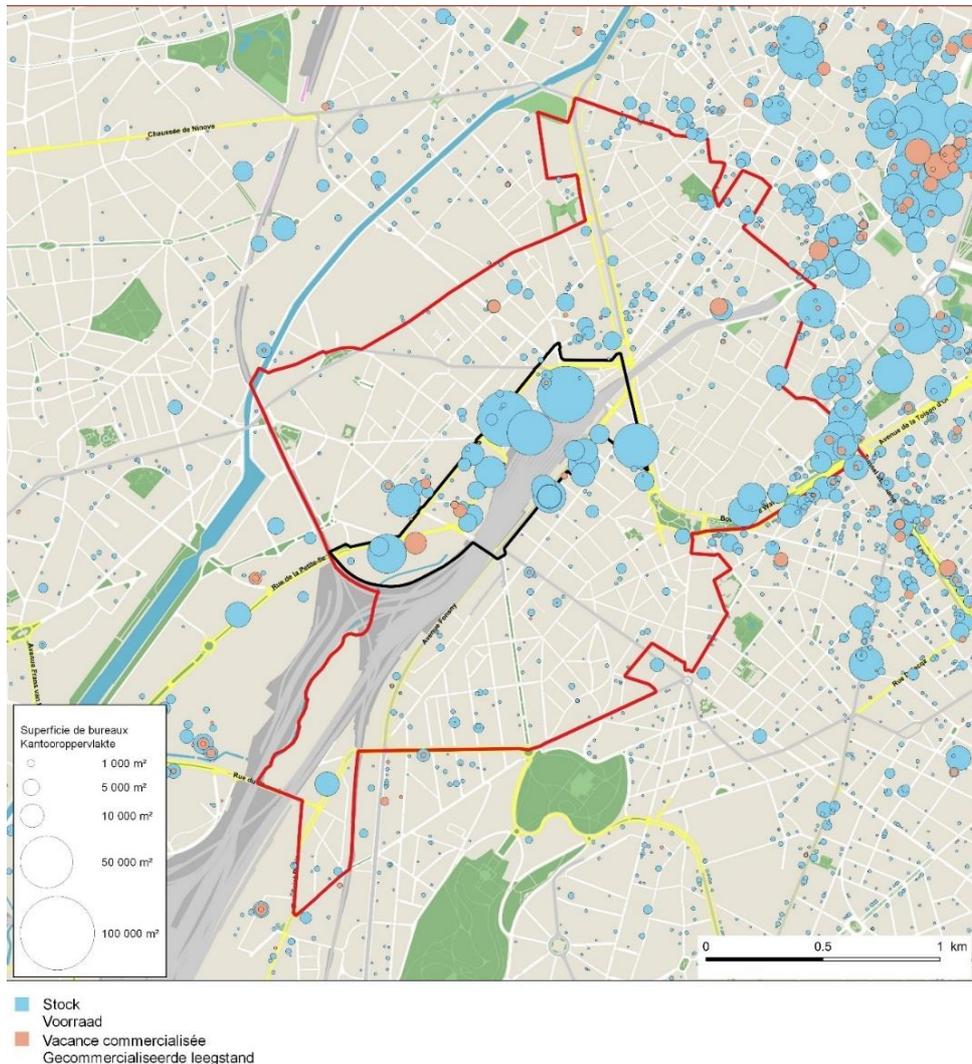
TABLEAU 7 : EVOLUTION DU STOCK PAR QUARTIER (M²)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire des bureaux 38 (2018) Overzicht van het kantorenpark 38 (2018)	Observatoire des bureaux 39 (2020) Overzicht van het kantorenpark 39 (2020)	Évolution Evolutie
1. Centre / Centrum	2.426.201	2.424.811	-1.390
2. Quartie Nord / Noordwijk	1.732.833	1.837.528	104.695
3. Quartier européen / Europese wijk	3.425.693	3.444.048	18.355
4. Quartier Louise / Louizawijk	908.445	901.331	-7.114
5. Quartier Midi / Zuidwijk	556.640	558.692	2.052
<i>CBD (Central Business District)</i>	<i>9.049.812</i>	<i>9.166.410</i>	<i>116.598</i>
6. 1 ^{re} Couronne NE / 1e kroon NO	307.571	295.244	-12.327
7. 1 ^{re} Couronne Sud / 1e kroon Zuid	187.739	188.588	849
8. 1 ^{re} Couronne SO / 1e kroon ZW	81.443	81.114	329
9. 1 ^{re} Couronne NO / 1e kroon NW	167.092	159.555	-7.537
10. 2 ^e Couronne Est / 2e kroon Oost	641.817	611.875	-29.942
11. 2 ^e Couronne SE / 2e kroon ZO	108.501	106.297	-2.204
12. 2 ^e Couronne Sud / 2e kroon Zuid	630.162	597.762	-32.400
13. 2 ^e Couronne SO / 2e kroon ZW	472.627	467.381	-5.246
14. 2 ^e Couronne Nord / 2e kroon Noord	1.022.399	1.027.747	5.348
<i>Décentralisé / Gedecentraliseerd</i>	<i>3.619.351</i>	<i>3.535.563</i>	<i>-83.788</i>
Total Région / Totaal Gewest	12.669.163	12.701.973	32.810

Source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021

La localisation des bureaux sur le périmètre se concentre aux abords immédiats de la gare et sur les axes majeurs de circulation (cercle bleu sur la carte).

CARTE 52 : STOCK ET VACANCE COMMERCIALISÉE DANS LE POT



Source : Observatoire des bureaux, Perspective, 2021

Le taux de vacance y est assez faible de (4%) et est inférieur à celui de la Région (7,7%) et du CBD (7,1%). Le taux de vacance a baissé de 4,4 points de pourcentage entre 2016 (8,4%) et 2020 (4%). Néanmoins, le taux de vacance de la Région cache des réalités différentes.

En effet, les quartiers centraux (dont la zone Midi) affichent des taux relativement bas alors que les quartiers décentralisés dépassent les 10%. On peut considérer que la vacance structurelle normale est de 6%, au-delà, l'offre devient trop importante. Le POT semble donc être dans la moyenne concernant l'équilibre entre le stock et le taux de vacance.

Le RIE du PAD midi (2021) montre qu'environ 70% de la superficie de bureaux sur la zone est principalement occupée par deux secteurs d'activités :

- > le secteur de l'administration (services publics fédéraux.) avec 173.675 m² ;
- > le secteur ferroviaire (le groupe SNCB, Infrabel, Tuc Rail, etc.), qui occupe 165.000 m².

Parmi ces projets, certains pourraient apporter des changements majeurs dans le tissu urbain de la zone :

- > **Projet Infrabel (I18):** construction d'un nouveau siège social de 40.000 m². Il regroupera les bureaux avec les services opérationnels et techniques responsables de la gestion du trafic ferroviaire. Infrabel possède déjà une parcelle de terrain située Rue de France à Saint-Gilles où sera développé le projet.
- > **Projet SNCB HQ (I18) :** relocalisation du siège social au niveau de l'ancien bâtiment du Tri Postal le long de l'avenue Fonsny. Les bureaux d'architectes OMA, Jaspers-Eyers et Assar, en charge de piloter et réaliser ce projet, prévoient de garder l'ensemble des bâtiments du Tri-Postal ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment accolé du côté des voies. La superficie s'élèvera à environ 72.000 m². En parallèle, la SNCB va vendre une partie de son patrimoine foncier situé dans la zone, qui s'élève à 107.700 m² de superficies planchers. Les différents sites concernés sont :
 - 56-54-52 rue de France (23.000 m² sup. plancher)
 - 85-89-91 rue de France et rue de Bara (49.300 m² sup. plancher)
 - 40 avenue de la Porte de Hal (35.400 m² sup. plancher)



Projet SNCB (Source : Journal l'Echo)

- > **Projet Move'Hub(P04) :** restructuration des espaces à l'ouest de la Tour du midi. L'association de promoteurs privés, IMMOANGE (partenariat entre Atenor et BPI Real Estate Belgium) et les bureaux B-architecten et Jaspers-Eyers Architects prévoient de développer un îlot de nouveaux bâtiments accueillant une tour de bureaux (environ 40.000 m²), des immeubles de logements (64 logements conventionnés, 8 logements libres), des commerces et services, des espaces polyvalents, un espace de co-working et des espaces paysagers.



Projet Move'HUB (Source : Jaspers-Eyers Architects)

La zone Midi apparaît néanmoins moins attractive pour les entreprises, notamment internationales par rapport aux autres quartiers de bureaux du CBD, l'offre étant limitée et peu adaptée aux demandes des entreprises. De plus, il est important de noter que le marché immobilier de bureaux à Bruxelles est un marché de remplacement. C'est-à-dire que les nouvelles prises en occupation sont le résultat de déménagements d'entreprises/administrations existantes et non de l'arrivée d'occupants externes. De plus, ce marché de remplacement occupe préférentiellement les immeubles les plus récents.

Ainsi, l'importante dynamique en cours dans le quartier Nord soulève dès à présent la question d'une suroffre de bureaux dans les quartiers de gare bruxellois.

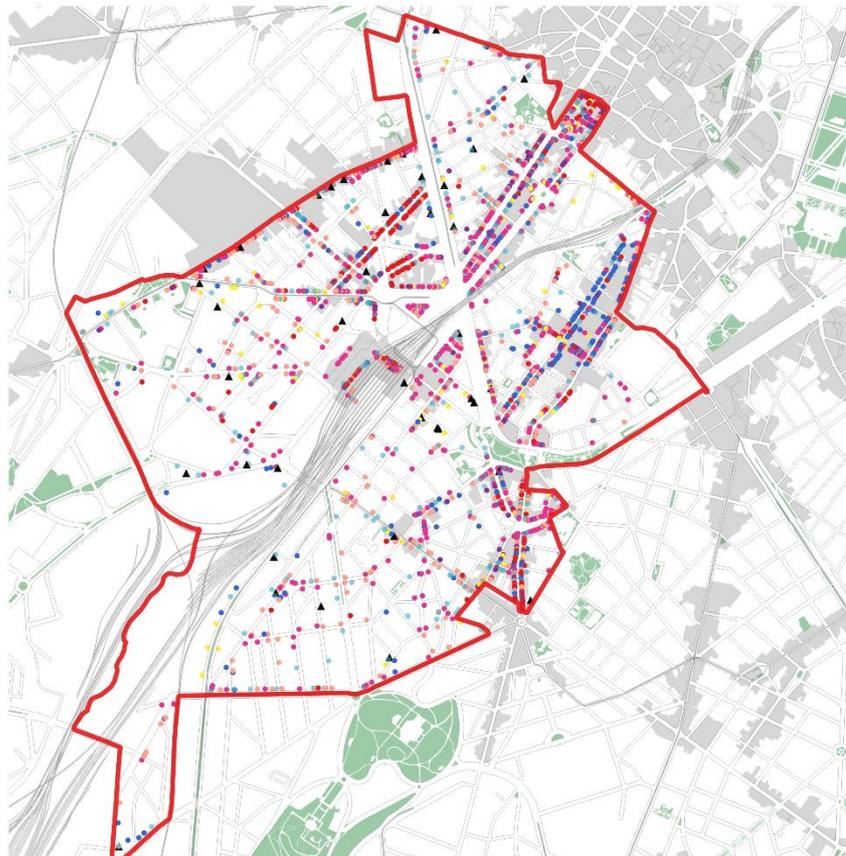
5.5. L'OFFRE COMMERCIALE

En 2019, on dénombre 2.706 commerces au sein du POT. Ces commerces sont répartis de manière inégale :

- > 1.132 commerces dans les quartiers de la Ville de Bruxelles concernés par le POT (9 commerces par hectare) ;
- > 787 commerces dans les quartiers de Saint-Gilles concernés par le POT (8 commerces par hectare) ;
- > 630 commerces dans les quartiers d'Anderlecht concernés par le POT (5 commerces par hectare) ;
- > 157 commerces dans les quartiers de Forest concernés par le POT (2 commerces par hectare).

CARTE 54 : RÉPARTITION ET TYPOLOGIE DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE POT

OFFRE COMMERCIALE - 2020
COMMERCIEEL AANBOD - 2020



-  POT Midi - TOP Zuid
-  Chemin de fer - spoorweg
-  Espaces verts - groene ruimtes
-  Noyaux commerciaux - Commerciële kernen

- Offre commerciale - commercieel aanbod
-  Équipement et soins de la personne - persoonsuitrusting
 -  Équipement de la maison - woninguitrusting
 -  Sorties et divertissements - vermaak
 -  HoReCa
 -  Produits de quotidienneté - producten voor dagelijks gebruik
 -  Loisirs - Hobby's
 -  Services - diensten
 -  Transport - vervoer



Source - Bron: hub.brussels, perspective.brussels, Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRE

Source : Observatoire du commerce, Perspective, 2020

L'offre commerciale du POT se décline en trois occupations principales :

- > l'HORECA, avec un taux de 20,3%, équivalent à celui de la Région (20,2%) ;
- > les produits de quotidienneté²⁰ avec un taux de 15,8%, inférieur à celui de la Région (16,5%);
- > les services avec un taux de 13,5%, inférieur à celui de la Région (19%).

L'offre de loisirs et de sorties/divertissements est quant à elle très peu représentée (autour de 4%), mais reste dans la moyenne régionale.

TABLEAU 8 : NOMBRE ET PART DES DIFFÉRENTS TYPES DE COMMERCES DANS LE POT

Types de commerces	Total unités	Part
HORECA	550	20,3%
Produits de quotidienneté	428	15,8%
Services	366	13,5%
Équipement et soins de la personne	247	9%
Équipement de la maison	230	8,5%
Loisirs	110	4%
Sorties et divertissements	103	3,8%
Transports	41	1,5%
Cellules commerciales vides	631	23,3%
Total	2 706	100%

Source : Observatoire du commerce, Perspective, 2019

L'offre commerciale du POT se structure autour de quatre noyaux commerciaux distincts. Ces noyaux proposent une offre commerciale plus ou moins importante et différenciée selon le type de résidents et/ou d'usagers que l'on retrouve dans le noyau.

- > Les noyaux « Bara » sur la commune d'Anderlecht (quartier Cureghem Bara) et « Saint-Gilles » (quartier Porte de Hal) concentrent des commerces liés à l'équipement et aux soins de la personne, à l'HORECA, aux produits de quotidienneté et aux services. Ce sont dans l'ensemble des quartiers plus résidentiels où l'offre commerciale est surtout tournée vers la population locale qui consomme en premier lieu des achats de première nécessité.
- > Pour Anderlecht, il y a ici une réelle spécialisation commerciale, avec une grande quantité de commerces de gros ouverts aux particuliers, notamment dans les quartiers Cureghem.
- > Les noyaux de Bruxelles-ville, à savoir, le noyau « Marolles » et le noyau « Bruxelles Centre » (quartier de Stalingrad), présentent une forte part de commerces d'HORECA (115 pour Bruxelles Centre et 76 pour Marolles) et des produits de quotidienneté. Le noyau « Marolles » sort du lot avec un nombre important de commerces en lien avec l'équipement de la maison²¹, du fait de la présence

²⁰ Les produits de quotidienneté correspondent aux magasins d'alimentation, kiosque, supermarchés, etc.

²¹ Les équipements de la maison correspondent aux magasins de bricolage, brocantes, etc.

de nombreux brocanteurs et antiquaires. Pour le noyau « Bruxelles Centre », on constate une forte part de commerces de services mais surtout de loisirs. On en compte 44 unités, nombre le plus élevé du POT.

Cette offre est ici en partie tournée vers les non-résidents (touristes et travailleurs),

- > Enfin un cordon commercial est situé au sein même de la gare du Midi longeant la place Victor Horta. Ce dernier est caractérisé par la présence d'une offre variée incluant de la petite restauration, des services, une part importante des secteurs des soins et équipement de la personne et des commerces tournés vers la clientèle internationale de passage.

A cela s'ajoute une offre « hors noyau » plus diffuse. Elle se caractérise par la présence de commerces de type produits de quotidienneté et services sur l'ensemble du territoire.

L'offre en HORECA se concentre au niveau de certains noyaux commerciaux mais est aussi présente de façon plus diffuse sur la totalité du POT à l'exception du sud-ouest où l'offre est presque absente.

Les commerces en lien avec les sorties et le divertissement sont situés hors noyaux commerciaux le long de la Rue Théodore Verhaegen à Saint-Gilles ou le long de l'Avenue van Volxem à Forest.

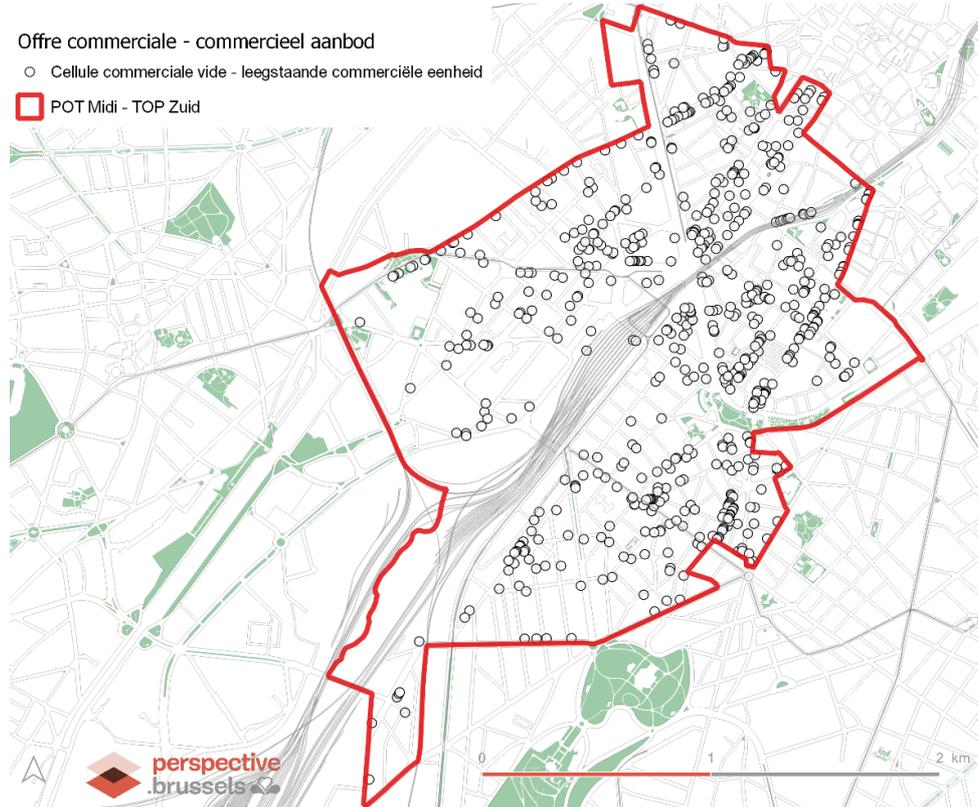
L'offre commerciale du POT est encore complétée par les marchés. Le plus important est le marché du Midi (le dimanche matin). Il est l'un des cinq plus importants marchés d'Europe avec environ 350 marchands. Ce marché est implanté de part et d'autre des voies de chemin de fer à Saint-Gilles. Il relie la place de la Constitution à la place de l'Europe.

Concernant la vacance commerciale, on observe une représentation assez élevée dans le POT avec un taux de cellules commerciales vides qui atteint les 23,3%, taux nettement supérieur à celui de la Région (16%). Les quartiers de Forest, Saint-Gilles et Bruxelles ont un taux supérieur à 20%, Anderlecht est relativement moins touché avec un taux légèrement inférieur (18,25%).



CARTE 55 : VACANCE COMMERCIALE

VACANCE COMMERCIALE - 2020
COMMERCIEËLE VAKANTIE- 2020



Source : Observatoire du commerce, Perspective, 2020

Selon l'Observatoire des commerces bruxellois, un taux de vacance inférieur à 10% est un signe de bonne vitalité commerciale. Au-delà, la situation devient problématique voire critique si elle dépasse les 20% de cellules vides.

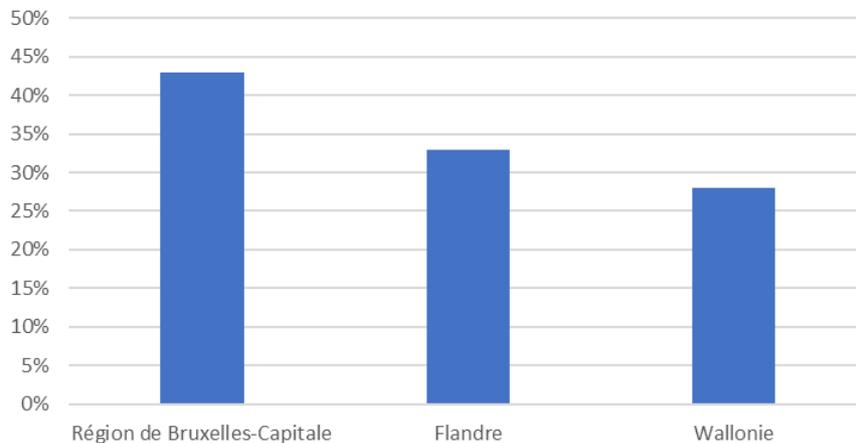
Le POT semble donc être en situation critique au niveau de la vacance des commerces surtout dans les quartiers centraux de Bruxelles-Ville.

5.6. L'IMPACT DU TÉLÉTRAVAIL

La crise sanitaire et la généralisation du télétravail qu'elle a entraîné interroge d'une manière générale l'avenir des activités économiques et du tissu urbain et des modes de vie associés.

La crise sanitaire de mars 2020 a entraîné des changements sociaux durables. L'un des plus importants est sans aucun doute l'essor du télétravail. Les chiffres de Statbel montrent que la part du télétravail en Belgique est passée de 23,8% en janvier 2019 à 37,2% en janvier 2023. Avec sa forte proportion d'emplois de bureau, il concerne même près de la moitié des travailleurs à Bruxelles.

GRAPHIQUE 10 : AU MOINS 1 JOUR PAR SEMAINE DE TÉLÉTRAVAIL PAR RÉGION



Source : www.teletravailler.be, VIAS, SPF Mobilité et Transports, 2022

Cette augmentation du télétravail a un impact majeur sur la ville, et en premier lieu sur les espaces de connexions et de mobilités comprenant beaucoup d'immeubles de bureaux comme la zone Midi. La baisse du taux d'occupation des bureaux a des conséquences dans des domaines très différents (modification des besoins en espaces de bureaux, baisse de la mobilité surtout certains jours de la semaine, diminution du commerce et de la restauration dans ce quartier, baisse du tourisme d'affaires, etc.)

Sur le marché des bureaux, la généralisation du télétravail a accéléré des tendances déjà en hausse depuis les années 2010 :

- > Selon une étude de l'IBSA sur l'impact du télétravail²², la plus importante baisse en termes d'espaces de bureaux se remarque dans les secteurs d'activités où le recours au télétravail serait plus important après la crise, notamment les secteurs bancaires et d'assurances (13%), les secteurs de services de support (18%) et les secteurs de l'information et de la communication (18%) ;
- > Une évolution du rôle des espaces de bureaux, avec une nouvelle définition du lieu de travail qui se dessine lentement et devient plus hybride et flexible ;
- > Une accélération de l'évolution de la répartition géographique des bureaux : les zones centrales et accessibles (quartier européen, gare centrale et, dans une moindre mesure, le quartier nord et la Gare du Midi) gagnent en attractivité au détriment des quartiers de la deuxième couronne ;
- > L'accélération de l'obsolescence des bâtiments.

Du fait de ces évolutions, les quartiers de bureaux doivent se réinventer. La création d'autres activités et la mixité des fonctions et des services peuvent garantir l'attractivité et la qualité du quartier pour les travailleurs et les entreprises (espaces publics de coworking, espaces verts, services, commerces et animations en rez-de-chaussée, etc.) ainsi que pour les résidents (services publics d'échelle métropolitaine, tels que des écoles, des salles polyvalentes, etc.).

²² Analyse et impact du télétravail en Région de Bruxelles-Capitale, IBSA, octobre 2021

La diminution de l'occupation des bureaux liée au télétravail entraîne par ailleurs, une réduction de la demande de main-d'œuvre peu qualifiée, directement (nettoyage, sécurité, restauration, entretien du matériel informatique, etc.) ou indirectement (commerce, restauration) liée à la fonction de bureau²³. Il s'agit d'un problème social important car il y a beaucoup de personnes peu qualifiées en Région bruxelloise et particulièrement dans le POT, et il y a une pénurie de ce type d'emplois.

A l'échelle de la zone Midi, le télétravail a des implications pour le commerce et l'hôtellerie tournés vers la clientèle de passage. Ceci s'applique évidemment en premier lieu au commerce de la gare elle-même. On s'attend également à un déclin continu du secteur de la restauration et de l'hôtellerie destiné aux voyages d'affaires. En effet, la moitié des nuitées touristiques à Bruxelles sont liées à des activités d'affaires et de conférence.

D'un autre côté, il est important de maintenir et de soutenir le commerce dans les zones résidentielles, qui ont joué un rôle important pendant la crise sanitaire.

Le télétravail a aussi un impact très important dans l'utilisation des transports publics. L'utilisation du train en particulier a diminué structurellement, surtout pendant les heures de pointe. La SNCB s'attend à une perte permanente de 19 % du trafic pendulaire en raison de l'utilisation accrue du télétravail. Une tendance similaire se dessine dans les transports publics urbains de la STIB. La proportion croissante de cyclistes et de piétons montre qu'un grand nombre de voyageurs ont opté pour d'autres modes de transport. Les entreprises de transport public tentent de répondre à l'évolution de la demande en réorientant l'offre vers d'autres moments de la journée, en proposant d'autres formules et en revoyant le développement du réseau.

Enfin, pour les résidents comme pour les usagers, la demande d'espaces publics de qualité, d'espaces verts et récréatifs, de commerces de proximité et d'équipements locaux est devenue évidente pendant cette crise sanitaire, en particulier dans des quartiers comme ceux du POT où il y a des pénuries dans tous ces aspects et où beaucoup de logements sont exigus et de mauvaise qualité.

5.7. CONCLUSIONS ET ENJEUX ÉCONOMIQUES

Au niveau économique, le POT rencontre plusieurs difficultés, d'abord liées au problème de mise à l'emploi d'une part importante de la population, souvent rattaché au faible niveau de qualification.

Le POT est aussi confronté à un manque de diversité dans ses activités économiques avec une forte présence du commerce automobile, de commerce de gros, des activités productives en conversion et un parc immobilier peu adapté aux nouvelles activités productives, un impact marqué du télétravail sur les activités de bureaux, commerciales, qui doivent se renouveler, etc.

Plusieurs enjeux thématiques liés à la dynamique économique locale ressortent :

²³ Une étude récente de l'IRES (Thisse et coll., 2021) estime que si 50 % des employés télétravaillaient deux jours par semaine, cela induirait une baisse de 20 % des emplois induits. Il s'agit donc d'une problématique sociale de premier plan, puisque la Région bruxelloise connaît déjà une pénurie d'emploi requérant peu de diplômes, que le nombre de travailleurs concernés est très élevé et que les Bruxellois y sont surreprésentés⁵⁰ : de l'ordre de 5 000 emplois dans le gardiennage et plus de 25 000 dans le nettoyage industriel.

- > Développer et diversifier l'activité économique à travers la création d'entreprises et ainsi d'emplois dont le maintien et le développement de nouvelles activités productives (plus durables et circulaires) dans le but de créer de l'emploi peu qualifié sur le territoire.
- > Renforcer l'adéquation entre les structures de mise à l'emploi et de formation et d'aide à l'insertion socioprofessionnelle présentes sur le territoire et le public du territoire.
- > Définir l'avenir des immeubles qui sont vendus par la SNCB (les 3 sites SNCB - Russie/Mérode + France/Bara + France/Vétérinaires - sont cédées au consortium (BESIX + BPC/BPI + Immobil) en échange de la conception/construction du nouveau siège du Tri Postal. Ces 3 sites représentent 120 000 m² au total. Aucune programmation n'a actuellement été arrêtée) suite au projet du nouveau siège social et intégrer dans ces espaces de nouvelles activités économiques et des structures liées à l'emploi et à la formation, à combiner avec d'autres fonctions (dont davantage de logement et moins de bureaux).
- > Adapter l'offre actuelle et les fonctions/espaces associés (en termes de mobilité, offre commerciale, etc.) au regard des nouveaux besoins issus du développement du télétravail.
- > Le territoire de la zone Midi est amené à devenir un lieu de vie et pas seulement un lieu de transit pour les voyageurs ou travailleurs. Pour répondre à ces nouveaux besoins, l'offre commerciale devrait être diversifiée et adaptée vers des commerces davantage liés aux loisirs, produits de quotidienneté, équipements et soins de la personne, etc.

La présence des cellules vides principalement au niveau des noyaux commerciaux sont autant d'opportunités pour répondre aux besoins des habitants du quartier et redynamiser l'offre commerciale.

- > Profiter des cellules commerciales vides présentes sur le territoire pour créer des espaces mixtes susceptibles d'accueillir des activités sociales/économiques/culturelles pour le bénéfice des habitants actuels et futurs du quartier. Rendre compatibles ces fonctions avec la fonction logement et adapter la mobilité.

6. CONCLUSION : ATOUTS, FAIBLESSES, OPPORTUNITÉS ET MENACES DU TERRITOIRE

ATOUTS	FAIBLESSES
<p>Une situation géographique privilégiée : porte d'entrée de ville via la gare (inter)nationale, zone de connexion en transports en commun, proximité du canal, proximité du centre de Bruxelles</p> <p>Un Contrat de Rénovation Urbaine (n°7) visant l'amélioration de la structure urbaine et du cadre de vie</p> <p>Une population jeune</p> <p>Un territoire multiculturel</p> <p>Une offre significative d'aide sociale, de soutien à la jeunesse et aux populations fragilisées</p> <p>Des équipements culturels métropolitains</p> <p>Un important marché hebdomadaire et un dynamisme commercial spécialisé (commerce de gros)</p> <p>Une bonne offre globale en HORECA et des quartiers commerciaux spécialisés</p> <p>Une dynamique immobilière : nouveaux logements et nouvelles offres de bureaux</p> <p>Un développement de la colocation côté saint-gillois</p>	<p>Une zone peu mixte autour de la gare du Midi (dominée par des bureaux et infrastructures ferroviaires)</p> <p>Une forte densité du bâti et de population</p> <p>Une forte part de demandeurs d'emploi et un important taux de chômage</p> <p>Un manque de qualification de la population</p> <p>Une importante précarité économique et sociale</p> <p>Une « dualité » fonctionnelle entre l'est (bureaux, zones ferroviaires) et l'ouest du territoire (logement, équipement)</p> <p>Une répartition déséquilibrée du logement social (avec des quartiers très peu pourvus)</p> <p>Une répartition déséquilibrée des infrastructures culturelles et des équipements sportifs et récréatifs</p> <p>Une répartition inégale et une offre de santé de proximité peu développée</p> <p>Des activités productives en déclin</p> <p>Une zone de bureau peu attractive pour l'international</p> <p>Un cadre urbain délabré</p>

OPPORTUNITÉS	MENACES
<p>Présence du réseau ferré, proximité du canal, bonne accessibilité au ring</p> <p>Une importante fonction administrative pouvant créer de l'emploi</p> <p>Une tendance vers la mixité fonctionnelle avec la production de nouveaux logements et d'équipements</p> <p>Une arrivée de nouvelles populations (de classe moyenne notamment)</p> <p>Des projets de nouveaux logements sociaux qui augmentent le taux global de logement social</p> <p>Une connexion propice à la création de nouvelles places dans l'enseignement et de nombreux nouveaux projets dans le fondamental et dans l'enseignement secondaire</p> <p>La programmation de nouvelles places de milieux d'accueil de la petite enfance</p> <p>De nouveaux grands projets d'équipements sportifs : piscine en plein air aux Abattoirs d'Anderlecht, Hall des sports pour densifier l'offre sportive</p> <p>De nombreuses zones d'entrepôts vides, de surfaces commerciales et de bureaux pouvant accueillir des activités mixtes sociales/économique/culturelles/habitat</p>	<p>Une dynamique immobilière axée sur la production de logements privés et moyens qui ne répond pas aux besoins d'une grande partie de la population</p> <p>Un déséquilibre spatial pour la majorité des fonctions</p> <p>Un renforcement du déséquilibre entre l'ouest et l'est du POT au niveau de la structure démographique, des prix de l'immobilier, etc.</p> <p>Un accroissement des besoins en équipements et en espaces verts, publics</p> <p>Une dégradation du cadre de vie</p> <p>Un accroissement de la précarité</p> <p>Un accroissement de la vacance des bureaux, des surfaces commerciales</p> <p>Une perte de la fonction productive</p> <p>Un manque de diversité commerciale dans certains quartiers</p> <p>Une mauvaise adaptation des fonctions urbaines (commerces, bureaux, mobilité) au télétravail</p> <p>Des difficultés potentielles d'accès à la propriété (risque d'augmentation du prix de vente et difficultés de rénovation des logements)</p> <p>Des zones avec une forte concentration de logements sociaux</p> <p>Une gentrification des quartiers</p>