



# Gare du Midi

Diagnostic  
octobre 2018

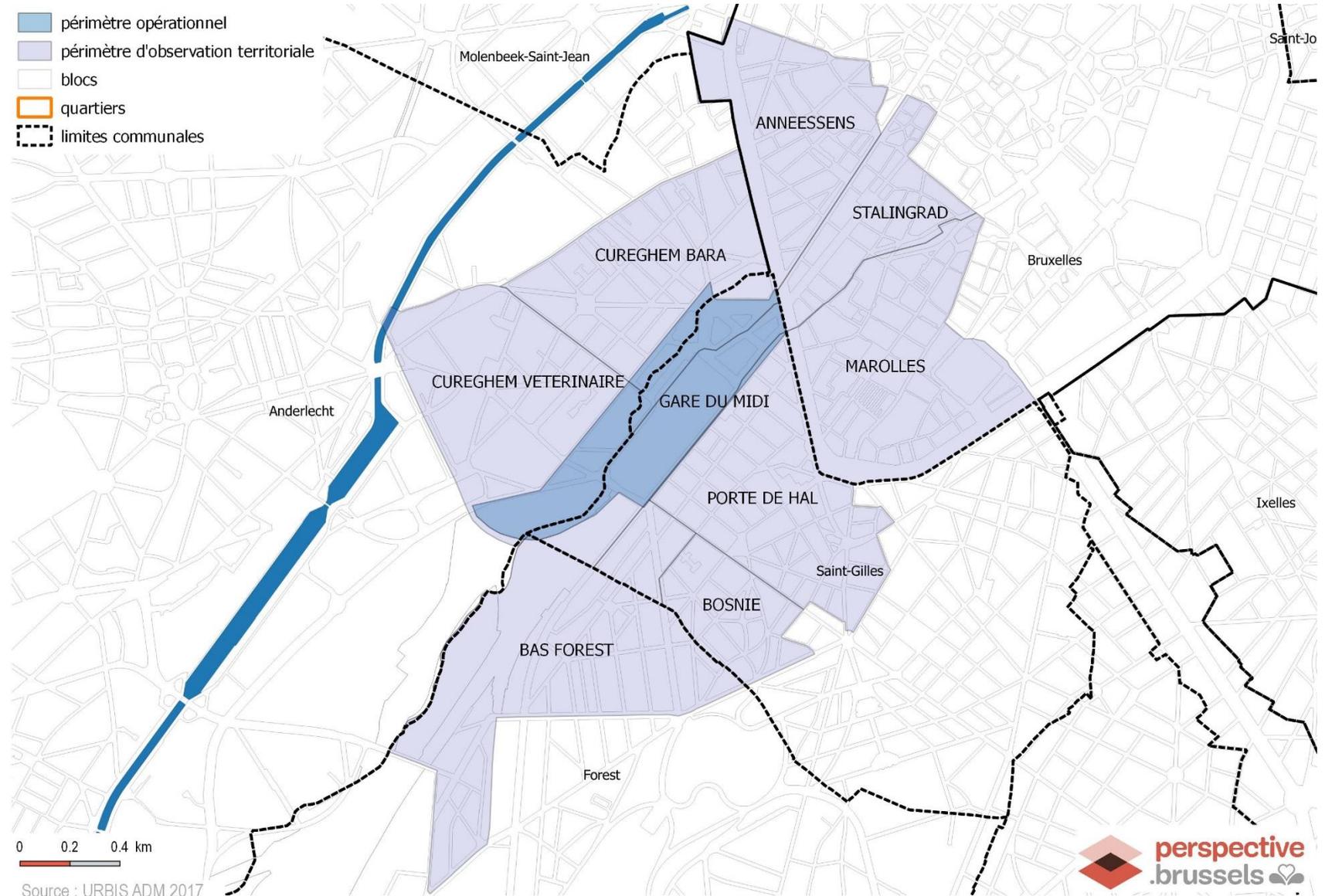
# Périmètre d'observation

## 9 quartiers :

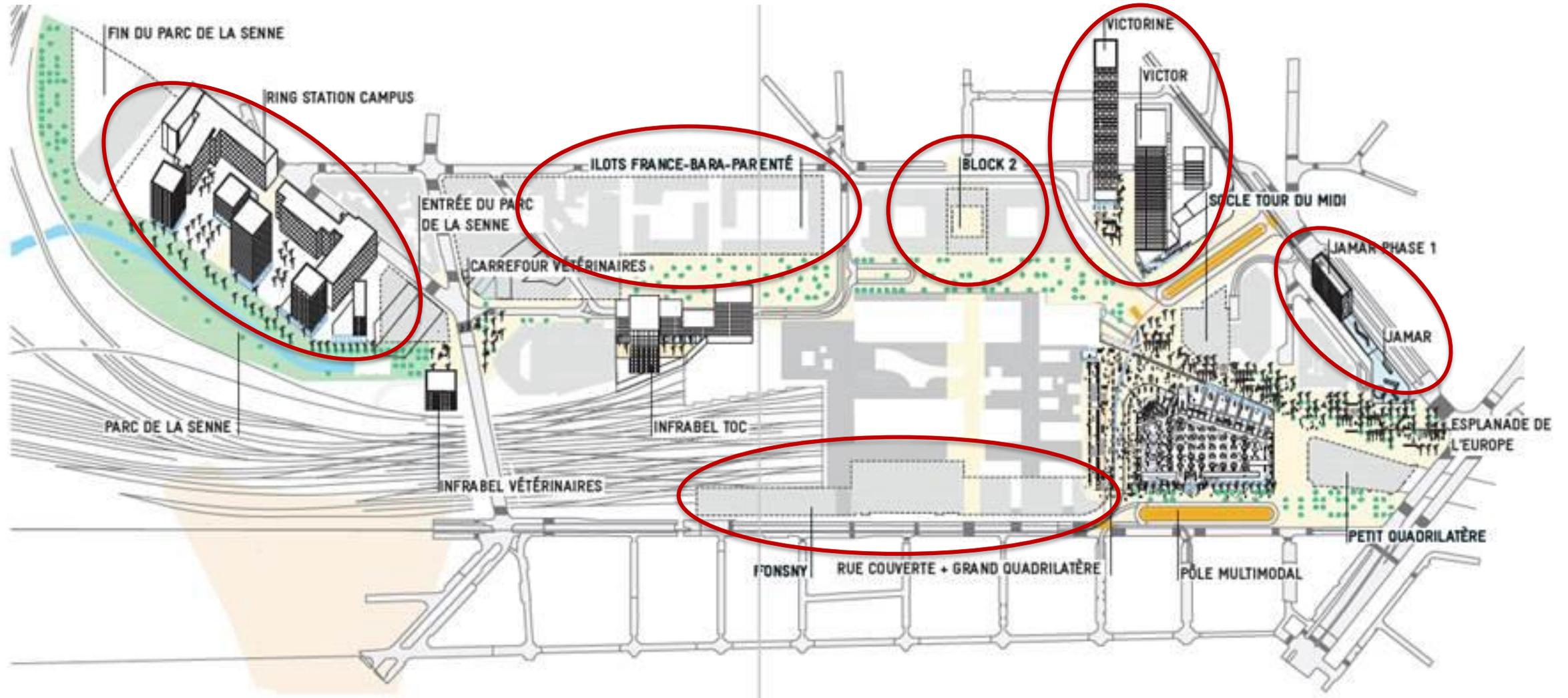
Anneessens  
Stalingrad  
Marolles  
Cureghem Vétérinaire  
Cureghem Bara  
Gare du Midi  
Porte de Hal  
Bosnie  
Bas-Forest

## 4 communes :

Anderlecht  
Saint-Gilles  
Forest  
Bruxelles



# Périmètre du PAD et îlots en développement



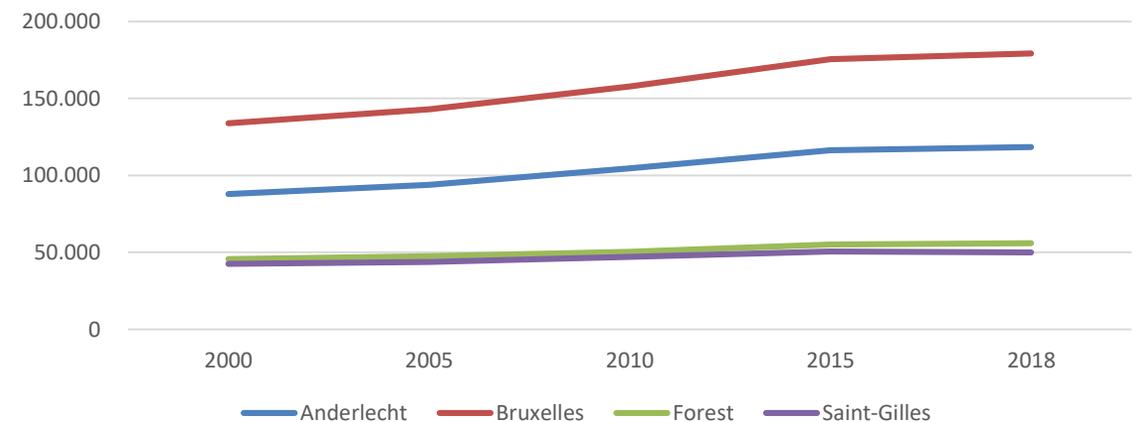
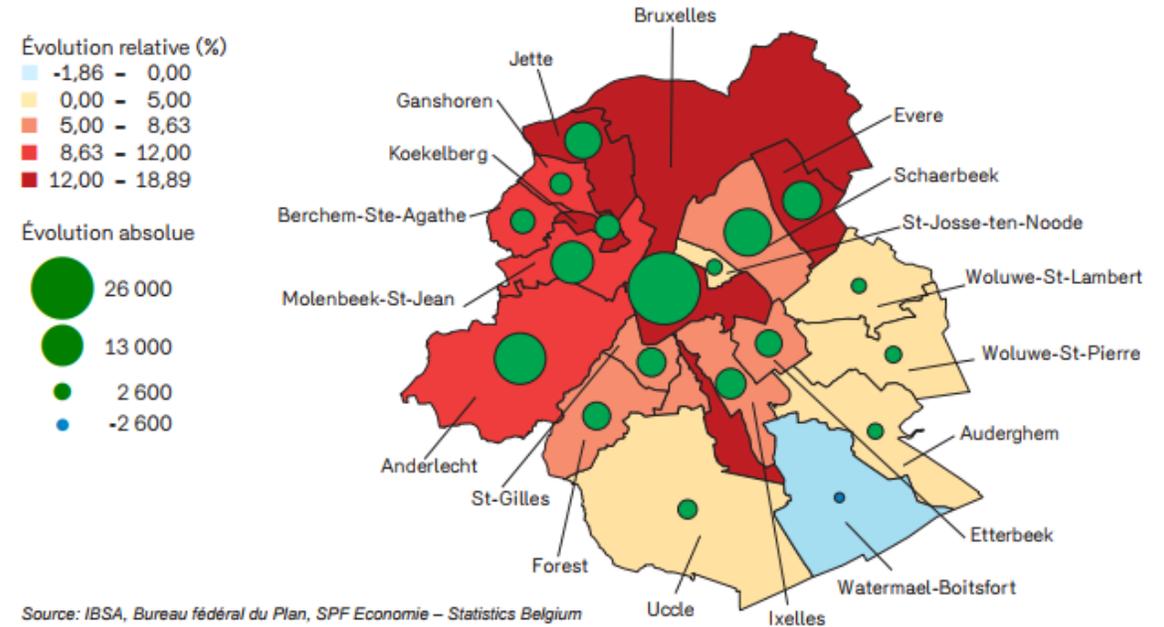
# Situation démographique

# Population

83.925 habitants en 2016 (très peu autour de la Gare du Midi)

Evolution 2000-2018:

- les communes du POT connaissent toujours un **accroissement démographique**, malgré un ralentissement à partir de 2015
- la plus forte augmentation de la population se situe entre 2010 et 2015
- l'accroissement est plus important à Bruxelles et Anderlecht

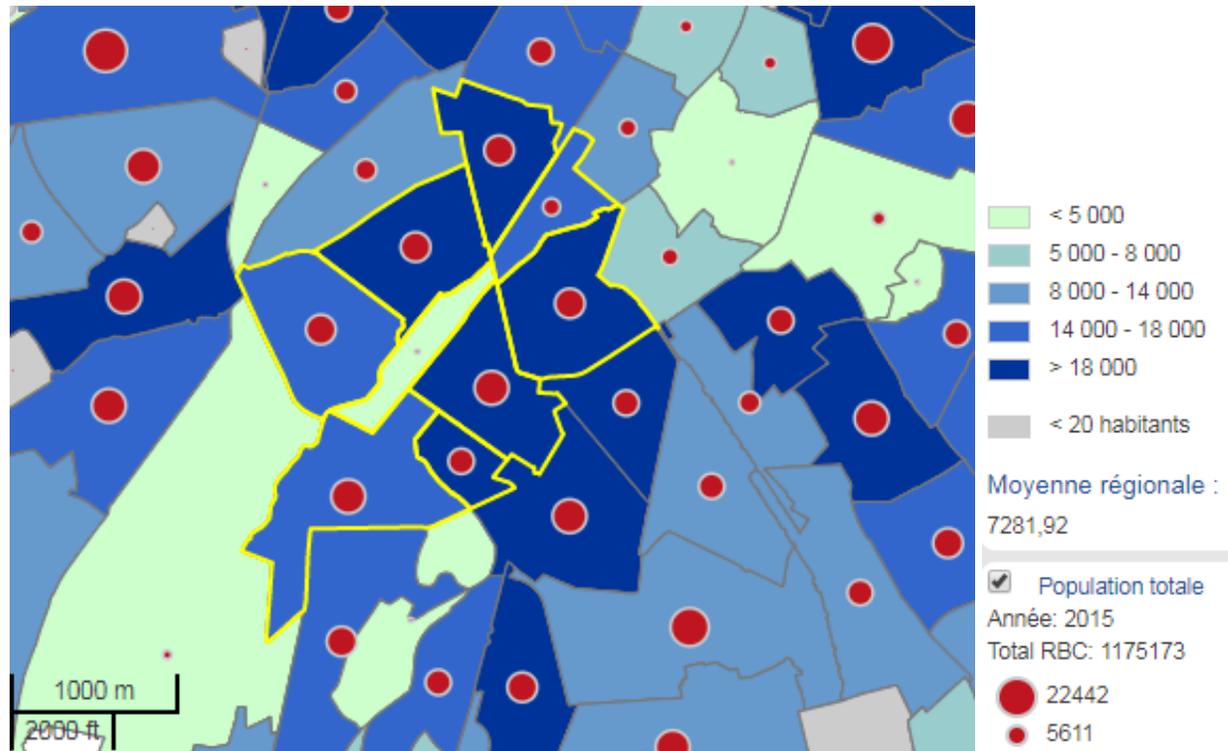


# Population : densité

Densités parmi les plus fortes de la Région :

- en moy. 19.337habts/km<sup>2</sup> contre 7.281 pour la Région
- moins marquées vers le sud du POT

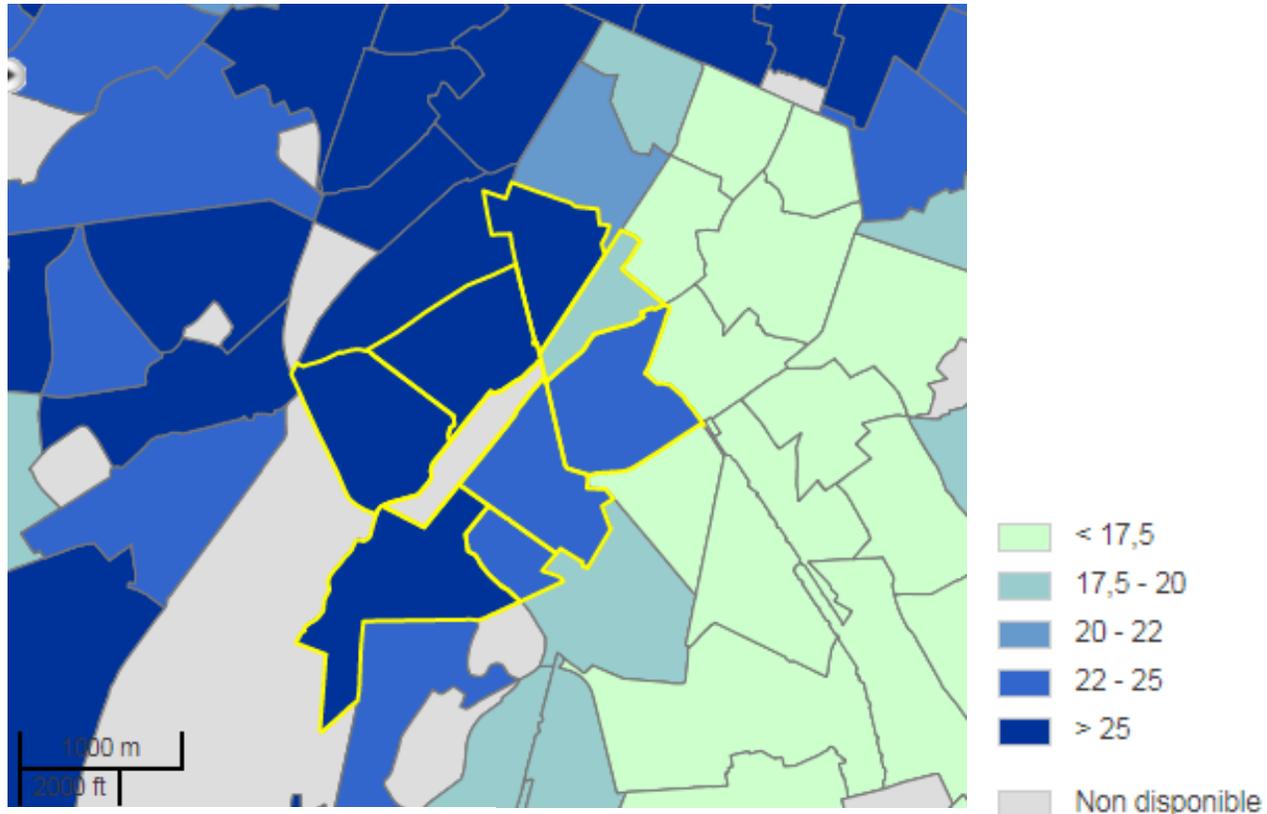
Source : IBSA



- une densification qui s'est faite de manière progressive, sur l'ensemble des quartiers :
  - forte densité dans les quartiers Bosnie, Porte de Hal et Anneessens
  - étendue aux quartiers Cureghem Bara et Marolles à partir de 2011
  - le quartier Stalingrad est le dernier à passer la barre des 8000 hab/km<sup>2</sup> en 2015

# Population : structure par âges

Une population jeune avec 25,5% de 0 à 17 ans pour l'ensemble du POT (sup. à la moy. régionale 22,73%), davantage présents à l'ouest.



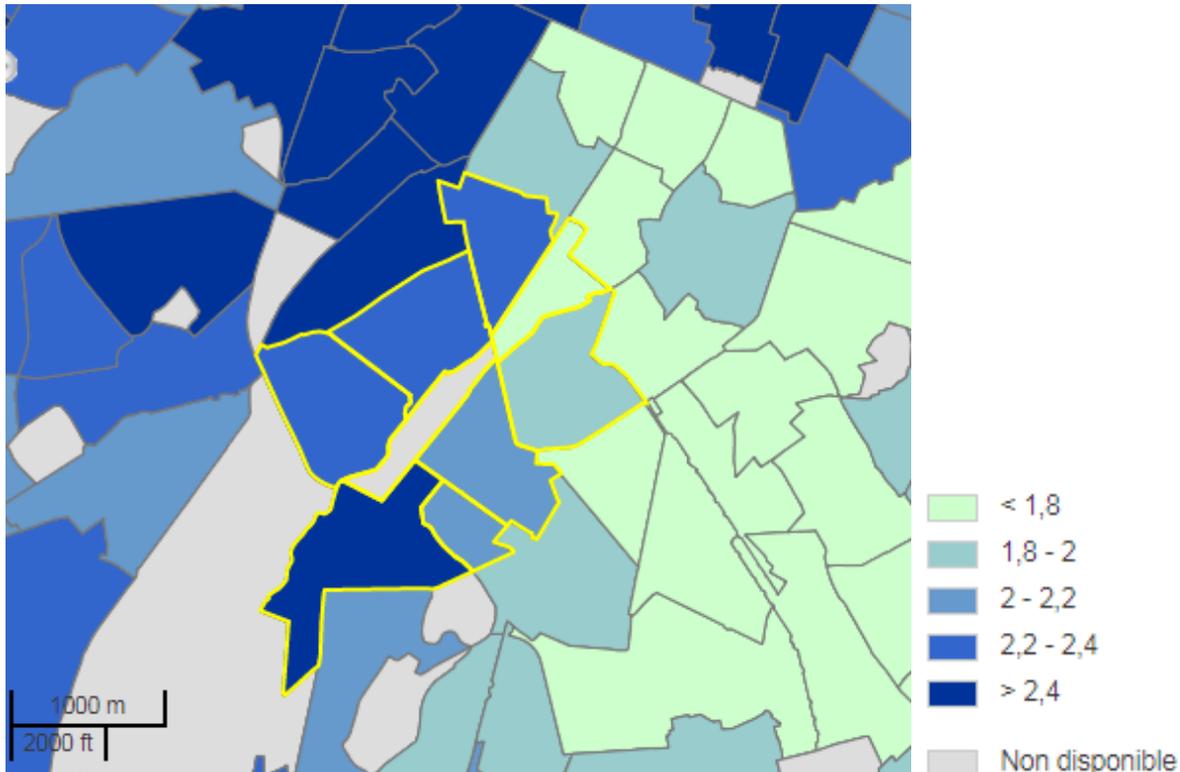
Source : IBSA

- parmi ces jeunes, on retrouve :
  - en particulier les 6-11 ans (8,2% contre 7,37 moy. régionale). A mettre en lien avec la part des 30-44 ans (26,5% contre 24,4% moy. régionale)
  - un taux sup. à la moyenne pour les 0-3 ans (5,3% contre 4,6 moy. régionale)

# Population : ménages

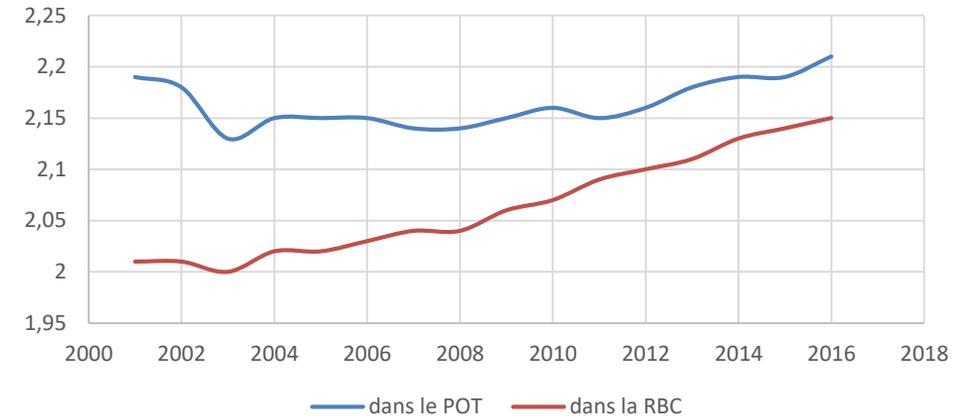
**Des ménages de taille moyenne (2014) avec 2,19 pers. (au-dessus de la moy. régionale : 2,13).**

- de plus grande taille à Forest et Anderlecht (>2,3)
- en augmentation constante depuis 2011 de 2,15 à 2,20 pers.



Source : IBSA

Taille moyenne des ménages privés

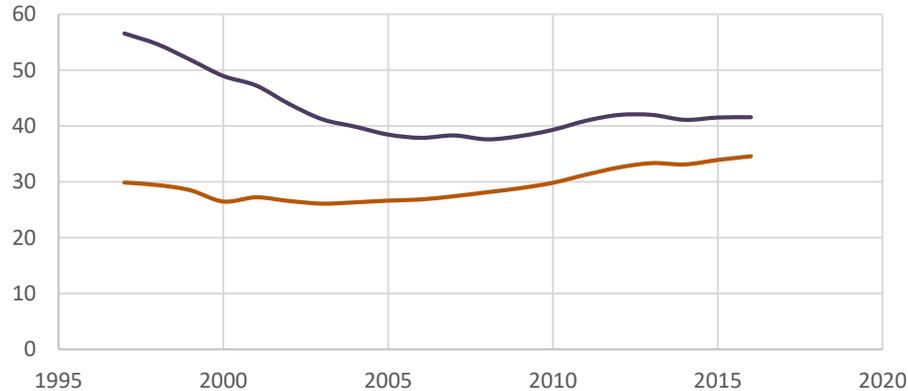


## Typologie :

- part importante d'isolés : 50% (en diminution)
  - de plus de 30 ans (41%)
  - surtout dans les quartiers bruxellois
- part significative de couples avec enfants (23,7%)
  - plus forte représentation à Forest (30,7%)
- 11,6% de ménages monoparentaux (en augmentation)
  - surtout à Forest et Saint-Gilles

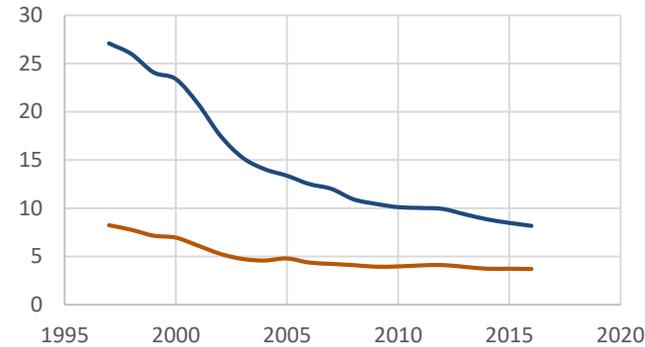
# Population : nationalités

Part des étrangers dans la population totale

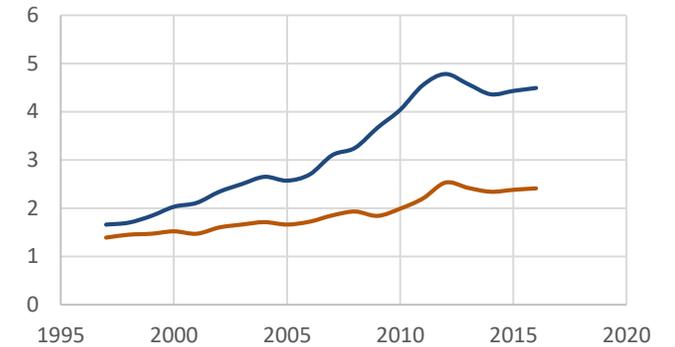


Source : IBSA

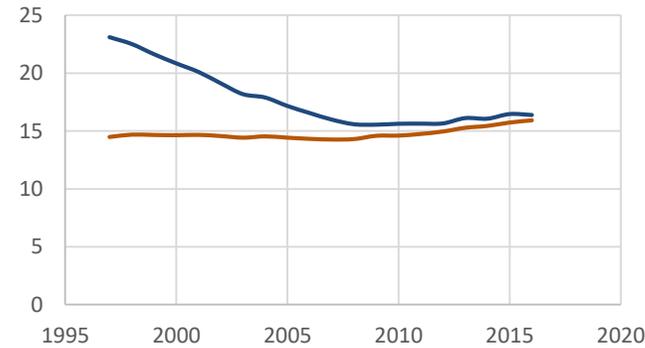
Part de l'Afrique du Nord



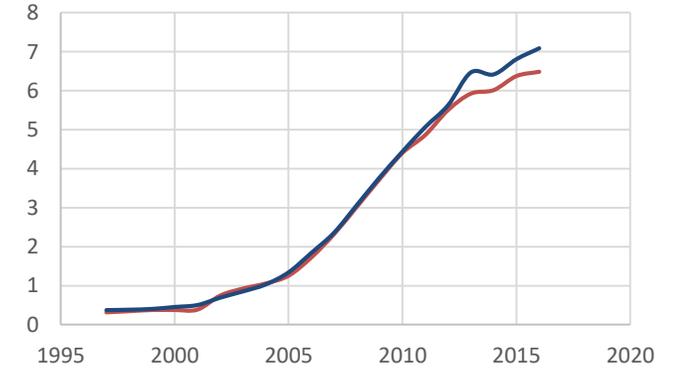
Part de l'Afrique subsaharienne



Part de l'Europe des 15 (hors Belgique)

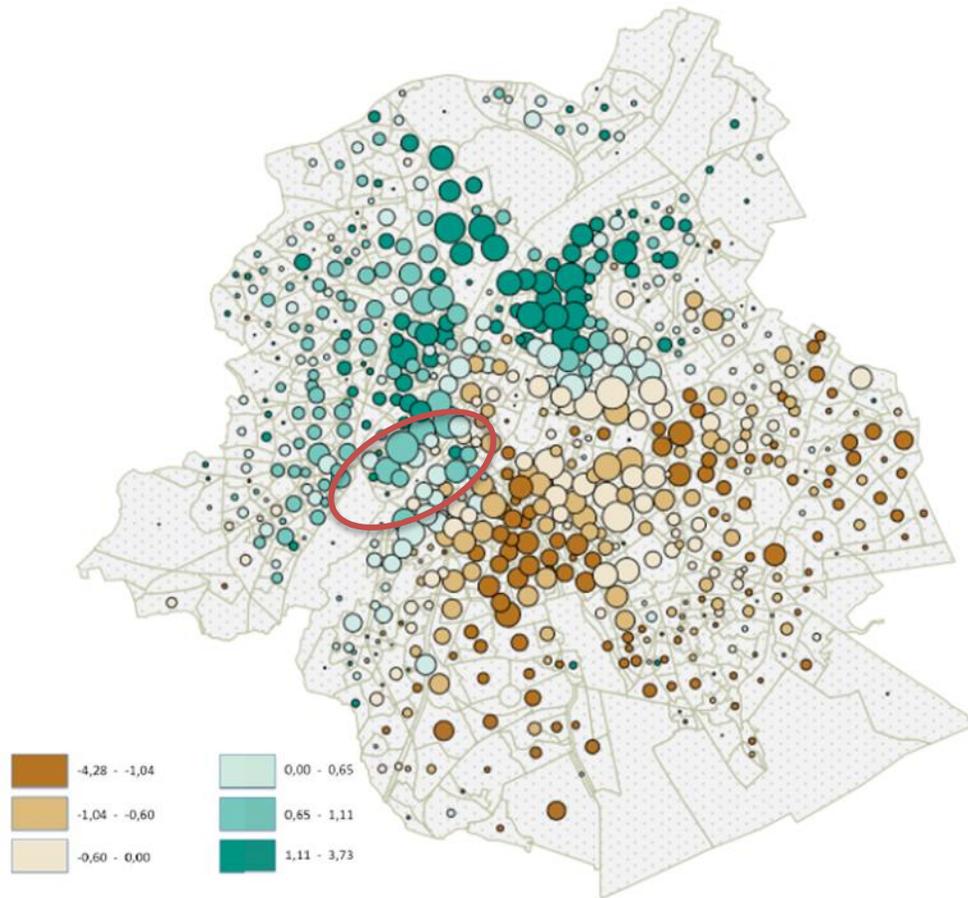


Part des nouveaux états membres de l'UE



- Une **légère augmentation de la part d'étrangers** à partir de 2009 (autour de 41,5%), après une forte diminution depuis 1995, dont :
  - une forte diminution des étrangers d'Afrique du Nord entre 1995 et 2015
  - une légère augmentation (après une diminution sur le POT) des étrangers de l'Europe des 15
  - une forte augmentation suivie d'une stabilisation depuis 2010 de la part des étrangers d'Afrique subsaharienne
  - une forte augmentation depuis 2003 de la population des nouveaux états membres de l'UE
- Une population d'étrangers toujours moins importante dans le quartier des Marolles
- Les quartiers Cureghem Vétérinaire et Cureghem Bara ont le plus d'étrangers des nouveaux états membre de l'UE

# Population : Focus primo-arrivants



- **Présence marquée de primo-arrivants d’Afrique du Nord et subsaharienne et de Turquie, de l’UE12, et d’anciens demandeurs d’asile dans les quartiers Cureghem, Gare du Midi**
- **En opposition, une présence de ressortissants européens et américains localisée dans le quartier des Marolles et vers le centre de Bruxelles**

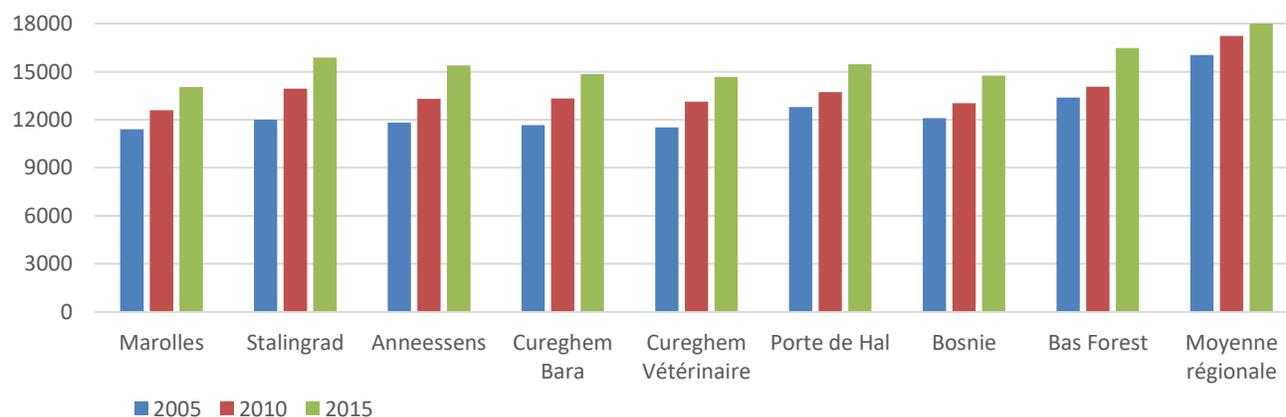
*Définition du Primo-arrivants selon le CBAI : étrangers ou nés étrangers arrivés depuis moins de 3 ans.*

*Cartographie de la première composante (Composante positive : présence d’anciens demandeurs d’asile, de primo-arrivants d’Afrique du Nord, de l’UE12, d’Afrique subsaharienne et de Turquie 2013, Composante négative : présence de ressortissants de l’UE15, et d’Amérique du Nord) - (CBAI, 2015)*

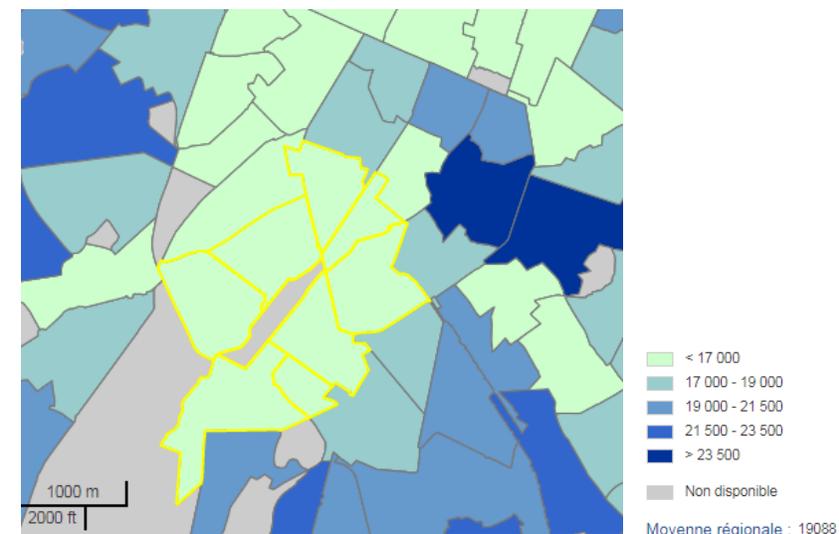
# Population : niveau de précarité

Parmi les habitants les plus précarisés de la Région avec :

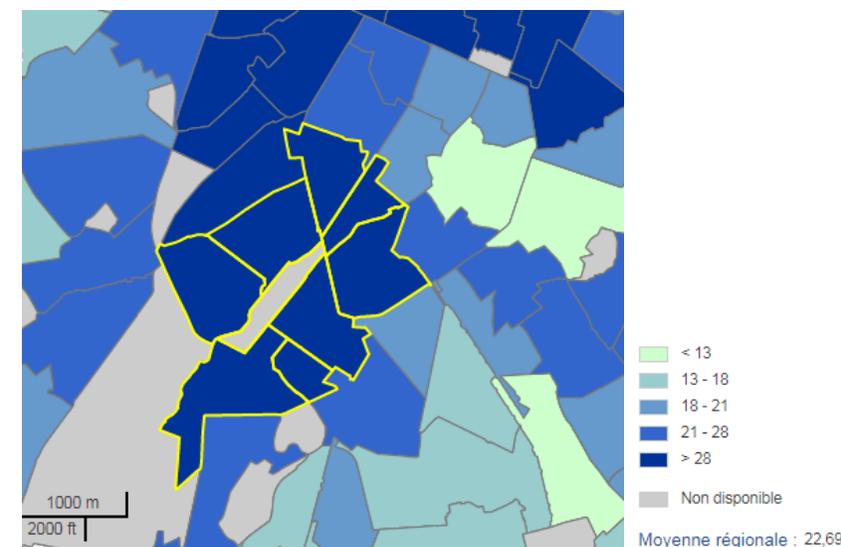
- **des revenus** (2015) parmi les plus bas de la Région, compris entre 14.000 et 16.000€ (moy.régionale 19.088€)
- mais, en constante augmentation depuis 2005 et plus marquée entre 2010 et 2015 (de 12.000 à 15.000€ en moyenne).



- les quartiers Bas-Forest à Forest, Stalingrad à Bruxelles et Porte de Hal à Saint-Gilles présentent les plus « hauts revenus »
- **un taux de chômage** (2012) fortement élevé dans tous les quartiers : de 34% à 36% (contre 22,7% pour la Région), avec peu d'évolution depuis 2000

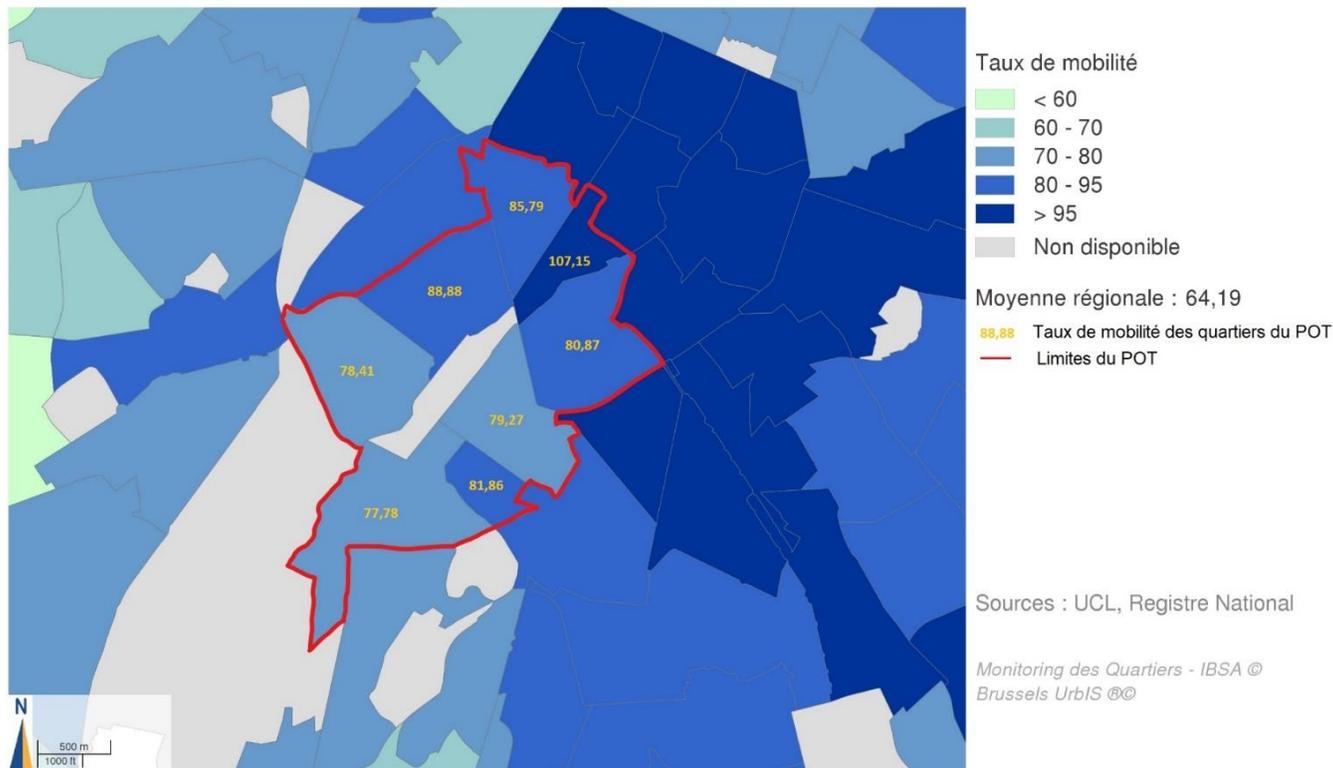


Source : IBSA



# Taux de mobilité résidentielle

Taux de mobilité 2001-2006 (%)



Une population qui a tendance à quitter le POT avec un taux de mobilité important autour de 80% (64% en moyenne en RBC)

Le quartier Stalingrad atteint le taux le plus haut avec 107% et Bas Forest le taux le plus bas avec 77%

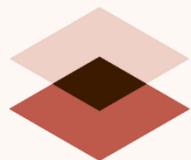
La population a tendance à se rendre en premier lieu dans un autre quartier de la RBC ou vers l'étranger :

- taux moyen avec le reste de la région : entre 42,79 % pour le Bas Forest et 54,05 % pour Stalingrad
- taux moyen avec l'étranger : entre 20,76 % pour le Bas Forest et 33,44 % pour Stalingrad

# Conclusions : situation démographique et évolution

- Une croissance soutenue de la population dans le POT;
- Une augmentation de la taille des ménages et des ménages monoparentaux (tendance RBC);
- Une part importante de jeunes enfants (de 0 à 11 ans) et de jeunes adultes (de 30 à 40 ans);
- Une forte proportion de personnes isolées (mais en diminution), suivis par des couples avec enfants et des ménages monoparentaux;
- Une augmentation de l'âge moyen depuis 2010 contrairement à la moyenne de la RBC;
- Une diminution de la part de la population étrangère;
- Une population précarisée (revenus faibles malgré une augmentation, taux de chômage très élevé);
- Un taux de mobilité très important vers les autres quartiers de la Région.

# Diagnostic des besoins en logements



**perspective**  
**.brussels** 

# Planification - Logement

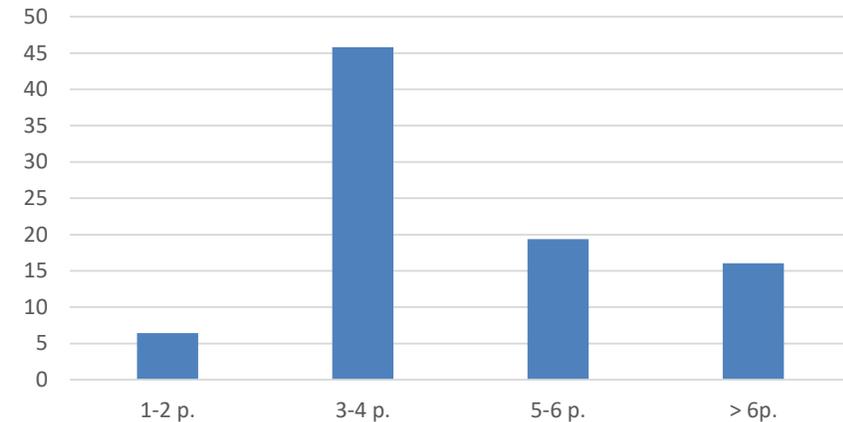
- **Accord de Gouvernement 2014-2019/PRDD :**
  - 6.500 logements publics dont 60% sociaux et 40% modérés et moyens pour le locatif et l'acquisitif, horizon 2024 (+/- 1.100 produits actuellement)
  - moins de 10% des logements produits ces 10 dernières années relèvent du logement social ou assimilé sur une production globale de logements d'environ 4.000 logements par an
- **Note d'orientation 2012 ADT :**
  - conforter la fonction logement et maintenir la population en place
  - compenser les effets d'une gentrification naissante par une politique plus forte de logement social
  - construction de nouveaux logements, aussi imbriqués que possible avec les autres fonctions, favorisant la mixité fonctionnelle et l'animation du quartier
- **Schéma directeur Midi 2016 :**
  - Jamar : 10.000 m<sup>2</sup>
  - Victor : 37.500 m<sup>2</sup>
  - Fonsny: 13.000 m<sup>2</sup>
  - Ilot France-Bara: 40.000 m<sup>2</sup>
  - Ilot des Deux Gares: 60.000 - 80.000 m<sup>2</sup>
  - Bloc 2 : 40.000 m<sup>2</sup>

=> **Total: 210.500 m<sup>2</sup>**

# Logement : taille et confort

## Taille des logements (2011)

- Part importante de logement de taille moyenne :  
45,8% de 3 à 4 pièces
- Part non négligeable de grands logements :  
19% de 5 à 6 pièces
- **Proportion faible de petits logements :**  
8% de 1 à 2 pièces



Source : CENSUS

## Confort des logements (locatifs) :

39% des logements du POT sont dans un état de confort variant de mauvais à moyen (contre 11% en moyenne pour la RBC)

	Mauvaise	Moyennes	Assez bonnes	Bonnes	Très bonnes
POT	18%	21%	38%	23%	0%
RBC	3%	8%	25%	49%	15%

Source : Observatoire des Loyers 2016 - SLRB



# Logement : prix et structure de la propriété

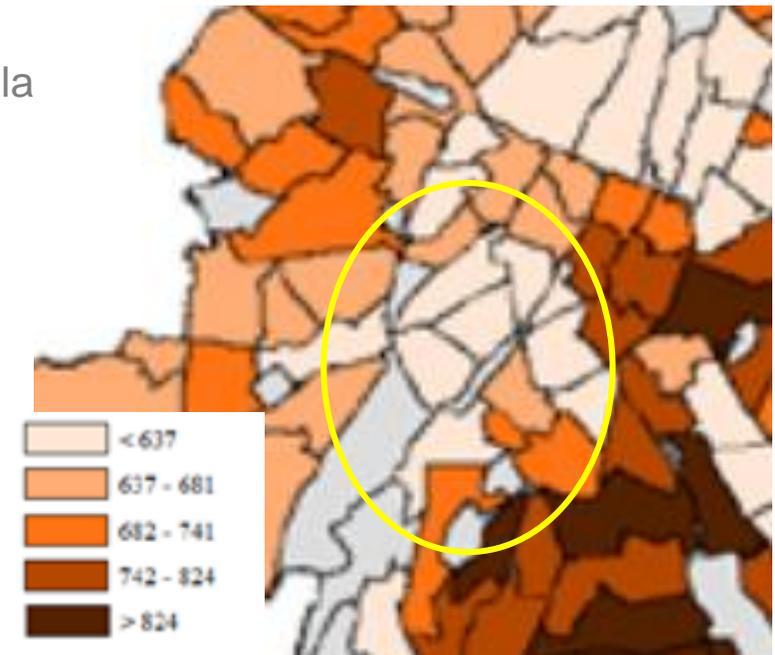
- Prix des loyers (2017) :
  - parmi **les plus faibles de la Région** : 627€ en moyenne (700€ pour la Région, 633€ pour le territoire du canal), avec une différence marquée entre les quartiers Saint-Gillois (jusque + de 700€) et le reste du POT
  - une augmentation constante des loyers entre 2008 et 2017, +/- équivalente à la RBC pour la même période, **mais plus importante avec les nouveaux logements mis en location**

	2008	2010	2012	2015	2017	Logements nouvellement emménagés 2017
POT	475€*	516 €	532€*	587 €	627€	653 €
RBC	553€	591 €	649€	709 €	700 €	706 €

2017	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	Maison
POT	490 €	558 €	659 €	740 €	-
RBC	502 €	624 €	743 €	890 €	1.073 €

Source : Loyers moyens, Observatoire des Loyers 2008 - 2017, SLRB  
 \* Estimations pour le POT



Source : Observatoire de l'habitat 2017, SLRB

- un écart de loyers moindre pour les grands logements

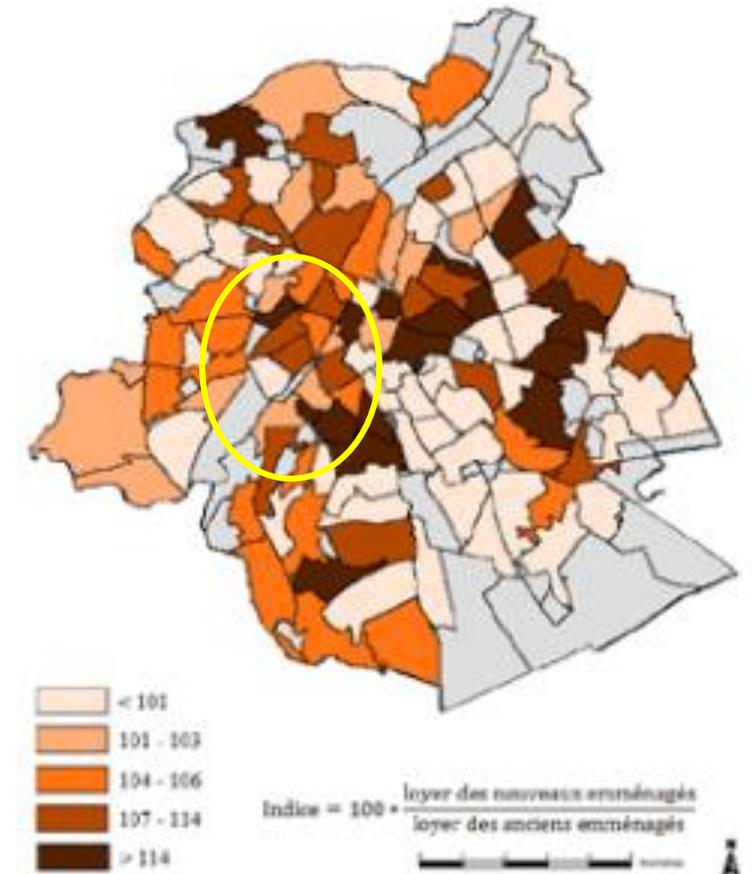
# Logement : mutations des locataires

« ces dernières années il y a une transformation du statut social de la population. Des nouveaux propriétaires achètent et rénovent des maisons parce qu'ils choisissent de vivre dans un quartier de gare »

(source : un représentant du Comité de quartier Midi-Saint-Gilles (couvrant une partie du quartier Porte de Hal)

- Des mutations fréquentes de locataires s'enregistrent dans le POT, et s'accompagnent d'une augmentation de loyer de 3 à + de 14%
- Les plus fortes augmentations ont lieu dans les quartiers Marolles et Cureghem (> 7%) et le quartier Bosnie (> 14%)

Evolution des loyers mensuels moyens des logements



# Logement : prix et structure de la propriété

- Prix de ventes (2016) :

Différence marquée entre Anderlecht et les autres communes qui présentent des prix plus élevés que la RBC (à noter que l'échelle communale englobe un large territoire qui peut montrer de grandes différences de prix entre les quartiers). Une légère augmentation des prix de vente qui suit la tendance régionale.

VENTE	Anderlecht	Saint-Gilles	Bruxelles	RBC
<b>Maisons et Villa</b>				
2016	273.500,00 €	430.000,00 €	465.000,00 €	385.000,00 €
<b>Appartements</b>				
2016	137.500,00 €	213.250,00 €	226.000,00 €	195.000,00 €
<b>1 Chambre</b>				
2016	117.500,00 €	170.000,00 €	159.500,00 €	152.500,00 €
<b>2 chambres</b>				
2016	150.000,00 €	255.000,00 €	248.000,00 €	210.000,00 €
<b>3 chambres</b>				
2016	167.500,00 €		360.000,00 €	295.000,00 €

Source : Analyse du marché immobilier Année 2016 - Notaire.be

- Structure de la propriété (2011) :

Près de 80% des résidents du périmètre **sont locataires**

# Logement : profil des demandeurs

## SLRB

- **Entre 21.000 et 26.000** demandes selon les communes
- +1/3 sont des isolés sans enfants, 1/3 sont des **couples avec enfants**, puis **familles monoparentales**
- Plus de la moitié ont entre 20 et 40 ans
- Plus de la moitié des demandes concerne **des logements de 1 à 2 chambres**

**Total des demandes RBC : +/- 43.000**

## FDL :

Pour 100 demandes :

- ménages de grande taille : en moy. **3,48 personnes**
- **35% : 3 chambres**, 26% : 2 chambres : 26%, 17% : 4 chambres
- Âge moyen : 46 ans

**Total des demandes RBC : 3.650**

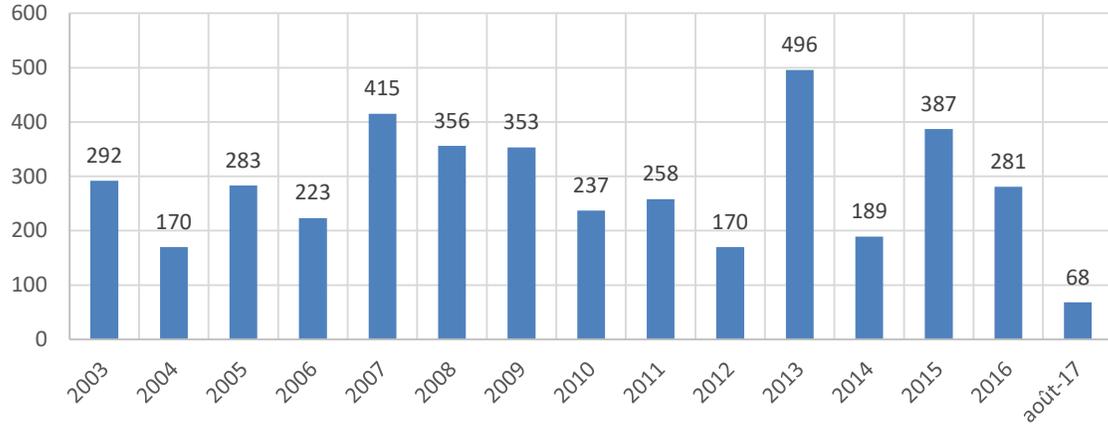
## CITYDEV :

Pour 100 demandes :

- petit ménage de **1,8 personnes** en moyenne
- Recherche d'appartement de **2 chambres**
- Majorité cherchent dans le centre de Bruxelles et **est**
- 70% se déplacent en transports en commun

**Total des demandes RBC : 10.500**

# Logement : production - logements « classiques »



Source : Observatoire des permis logement, perspective.brussels



Une bonne dynamique immobilière depuis 2000 qui s'inscrit dans le redéveloppement de la zone canal (3.367 logements produits entre 2005 et 2015)

- autour de 300 logements par an en moy. (avec des pics de production de 400 logements certaines années)
- opérations réalisées en majorité **par le privé**
- près de 200 maisons unifamiliales déconstruites
- plus gros permis concentrés dans les quartiers d'Anderlecht et de Bruxelles

## Typologie :

- + forte proportion de logements **2 chambres**
- quelques opérations de type **lofts** (côté canal)
- 280 logements **étudiants**
- 1 opération de type **séniorerie** (environ 10 logts dans le quartier Cureghem Vétérinaire)
- pour l'offre locative (source Obs. des loyers, 2016): augmentation de la part des petits logements davantage marquée sur le territoire du canal (58% des nouveaux logements sont des studios ou des 1 ch.)

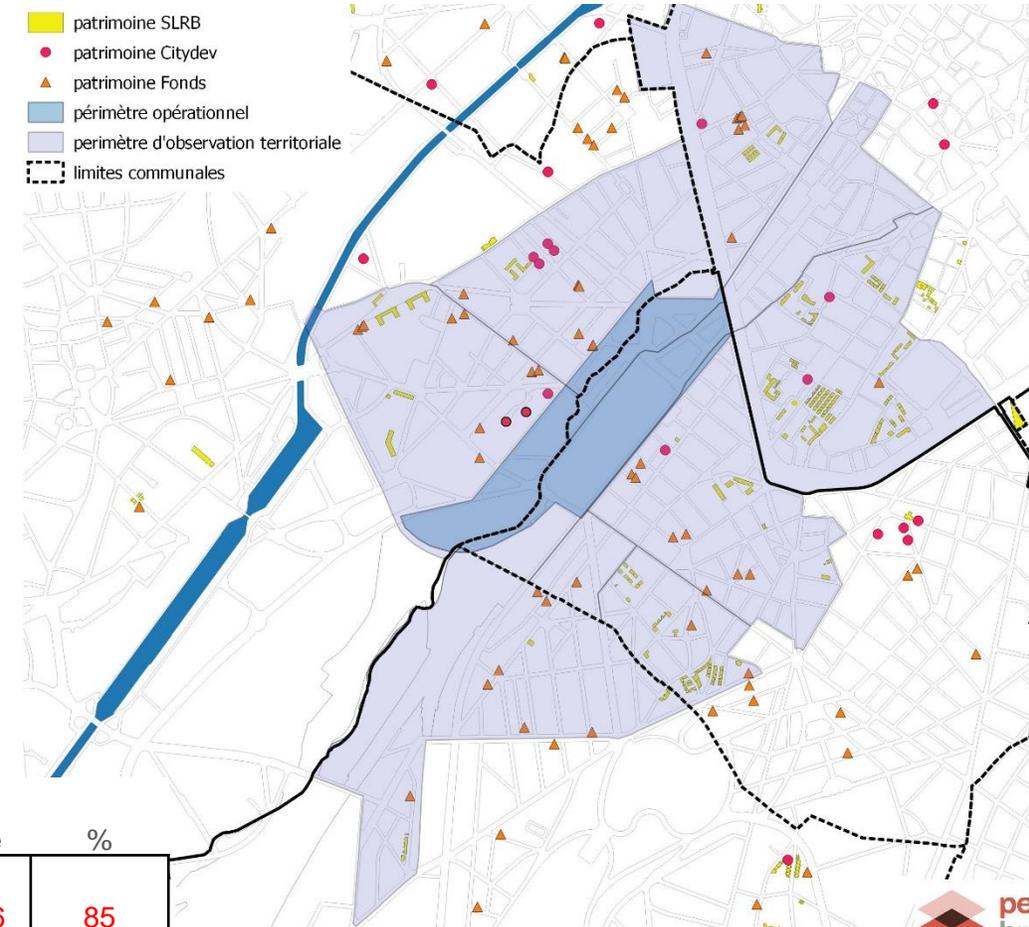
# Logements publics : situation existante

## Taux de logement public/social (communes):

- **Différence marquée entre :**  
 Anderlecht/Bruxelles : taux supérieurs à la moyenne  
 Forest/Saint-Gilles : taux inférieurs à la moyenne

## Typologie (POT) :

- globalement, offre assez significative de **logement public régional** avec un total de 11% (> à la moy. régionale)
- une **surreprésentation du logement locatif social** (85%) mais de manière concentrée, autour de 20% dans certains quartiers : Marolles, Cureghem Vétérinaire et Bosnie // **offre nulle** à proximité de la Gare du Midi
- logement moyen davantage présent du côté anderlechtois

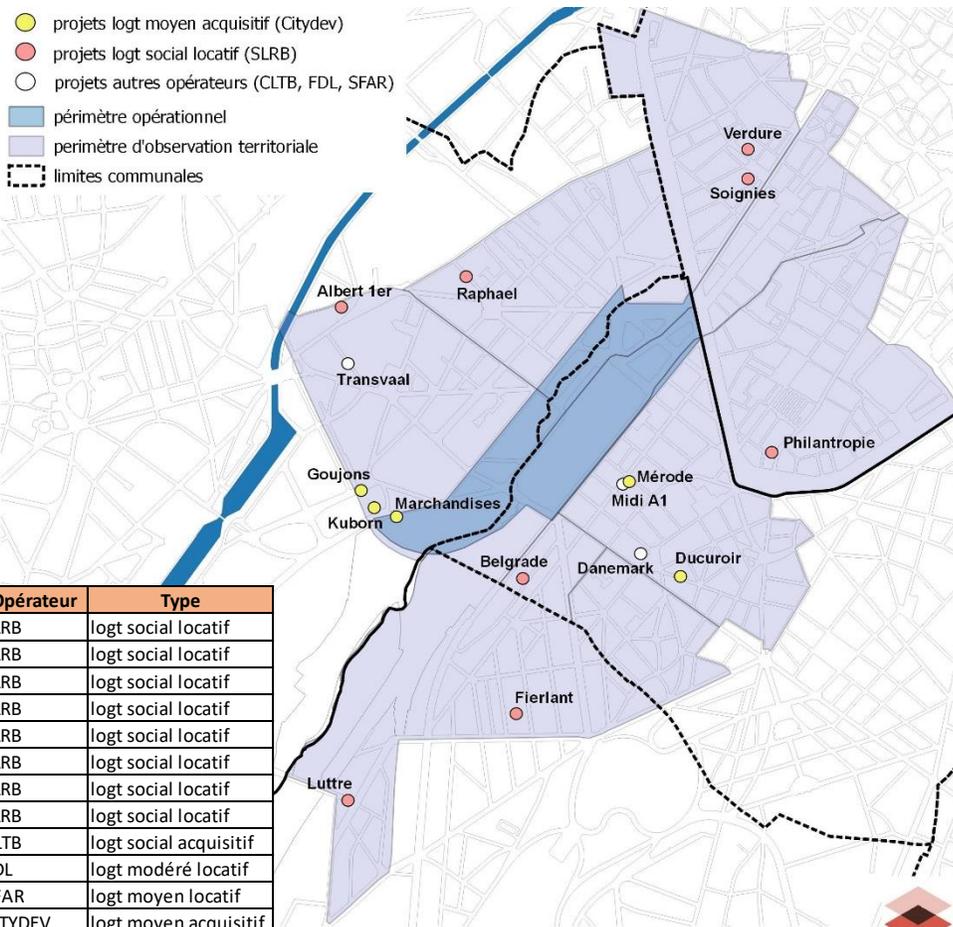


COMMUNES	% logt encadré 2015-2016	% logt social 2016
Anderlecht	12,41	10
Bruxelles	17,17	9,44
Forest	6,46	5,13
Saint-Gilles	8,98	4,32
<b>REGION</b>	9,78	7,26

Logement public régional (POT)	nbre	%
logements sociaux locatifs (SLRB)	3656	85
logements moyens acquisitifs (CITYDEV)	394	9
logements modérés acquisitifs (FDL)	246	6
total logement public régional // ménages	4296	11,3
total ménages dans le POT (1mén = 1 logt)	37982	100%

Sources : Bruxelles Logement, SLRB, Citydev, FDL

# Logements publics régionaux : projets



Sources : Référent Logement, SLRB, Citydev, FDL

Nom	Nbre	Opérateur	Type
Soignies	6	SLRB	logt social locatif
Verdure	28	SLRB	logt social locatif
Philantropie	15	SLRB	logt social locatif
Fierlant	17	SLRB	logt social locatif
Luttre	71	SLRB	logt social locatif
Raphaël	13	SLRB	logt social locatif
Belgrade	12	SLRB	logt social locatif
Albert 1er	40	SLRB	logt social locatif
Transvaal	18	CLTB	logt social acquisitif
Danemark	12	FDL	logt modéré locatif
Midi A1	30	SFAR	logt moyen locatif
Ducuroir	32	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Goujons	36	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Kuborn	118	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Marchandises	118	CITYDEV	logt moyen acquisitif
Mérode	11	CITYDEV	logt moyen acquisitif
<b>TOTAL</b>	<b>577</b>		
<b>Total loc</b>	<b>244</b>	<b>40,80%</b>	
<b>Total acq</b>	<b>333</b>	<b>59,10%</b>	
<b>Total soc</b>	<b>220</b>	<b>31,70%</b>	
<b>Total moy</b>	<b>345</b>	<b>65,60%</b>	

577 logements programmés au total :

- **Tendance vers la production de logement moyen (65%)** notamment acquisitif, aux marges du périmètre :
  - plus grosses opérations menées dans le cadre du réaménagement de la zone Biestebroeck par Citydev (272 logts)
- Plusieurs opérations de logement social (32% - 220 logts)
  - **localisées dans les quartiers déjà à caractère social** (Marolles, Anneessens, Cureghem)
- **Déséquilibre communal** dans l'augmentation projetée du parc de logement public :
  - Anderlecht : > à 40% (surtout acquisitif moyen)
  - **Saint-Gilles** : < à 10% (aucune opération de logement social)

# Conclusions : Dynamique immobilière

- Une population précarisée avec une demande en logement social importante à l'échelle régionale et communale
- Très peu de propriétaires
- Un manque de confort des logements locatifs
- Une place prépondérante du privé dans les opérations depuis 2000 - Mais plusieurs opérations de logements publics.
- Une tendance vers la production de logements moyens (à Anderlecht)
- Des poches de forte concentration de logement social existant + projets localisés dans les quartiers déjà à caractère social
- Un taux faible de logement social dans les communes de Saint-Gilles et Forest
- Peu de logements de type social acquisitif
- Une légère augmentation du prix des loyers et de vente
- Une proportion faible de petits logements jusque 2010 mais en partie compensée par les récentes opérations (avec une surreprésentation de logements de 2 chambres dans les permis octroyés publics et privés)
- Un besoin dans le logement social de grands logements (> 3 chambres) mais aussi de plus petits (1 chambre)

# Conclusions : recommandations offre

Programmation PAD Midi :

**Total: 240.000 m<sup>2</sup> ou +/- 2.400 logements**

Ceci afin d'atteindre l'équilibre log/bureaux dans l'enveloppe globale approuvé dans le Schéma directeur

**Quel % des logements publics?**

**Quel répartition entre logements sociaux /logements conventionnés / logements modérés ?**

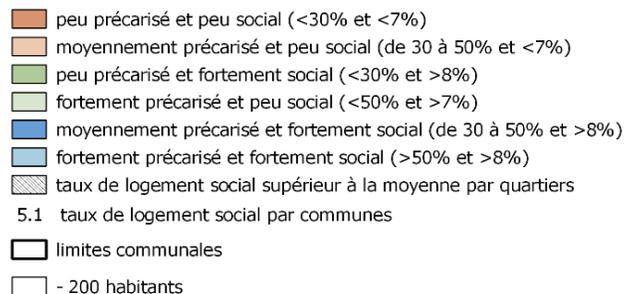
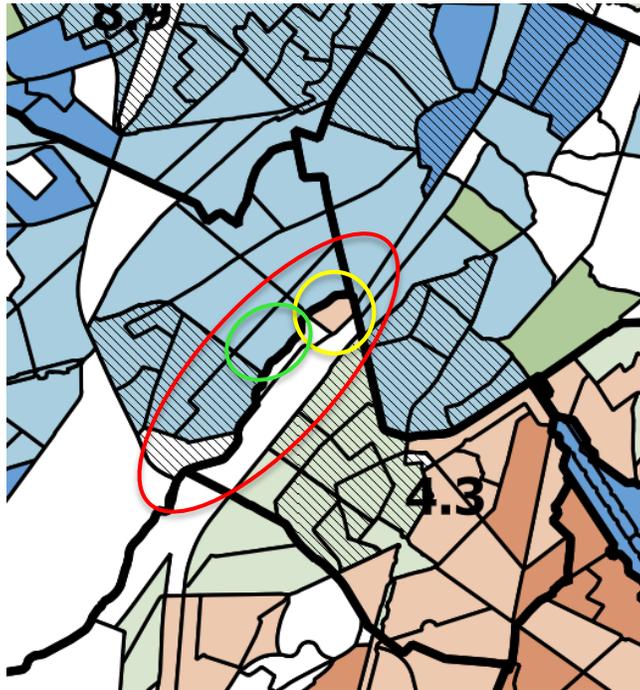
⇒ Augmenter l'offre en logements publics à des prix accessibles aux bas revenus mais en diversifiant l'offre en logement social car fortes concentrations de locatif social à l'échelle des quartiers

- développer le locatif social autour de la Gare du Midi
- augmenter la part de social acquisitif
- miser sur la mixité sociale (voire fonctionnelle) dans les îlots résidentiels pour éviter des phénomènes de concentration d'un type de logement et d'un type de population et renforcer les nouvelles dynamiques immobilières (intergénérationnels, habitats groupés, ...)

# Conclusions : recommandations offre

- ⇒ Adapter l'offre de logement aux ménages de taille moyenne (stabiliser les ménages avec enfants) = 2 à 3 chambres mais aussi aux personnes isolées qui constituent la plus forte part = 1 chambre
- ⇒ Améliorer le confort des logements
- ⇒ Développer des équipements et lieux d'échanges à destination des personnes isolées, jeunes et futur parents, afin de rendre le quartier plus attractif et éviter les départs

# Conclusions : recommandations « matrice »



## 1. Indice de précarité

- En matière de « précarité » le périmètre opérationnel (en rouge) apparaît globalement comme **fortement précarisé** (> à 50%), hormis le secteur Jamar avec une **précarité moyenne** (entre 30 et 50%)
- **une différence marquée** dans l'offre en logement social entre :
  - Anderlecht : supérieur à la moyenne 10%
  - Saint-Gilles et Forest : inférieur à la moyenne (4,3% et 5,1%)
- **une forte proportion de logement social** à l'échelle de certains quartiers :
  - Cureghem-Vétérinaire (Anderlecht)
  - Marolles (Bruxelles)
  - Bosnie et Porte de Hal (Saint-Gilles)

Source : IBSA, conditions d'accès au logement social selon le revenu et taux de logement social

# Conclusions : recommandations « matrice »

## 2. Taux de répartition du logement public selon la « matrice »

La « matrice » de répartition du logement public est un outil indicatif, sans aucune valeur réglementaire, visant à favoriser la mixité sociale dans la production de logement à l'échelle des quartiers et à mieux équilibrer l'offre de logement social à l'échelle du territoire régional.

Elle part du postulat **qu'un terrain public doit être utilisé pour créer 100% de logement public.**

		Niveau de précarité		
		< 30% <i>Peu précarisé</i>	De 30 à 50% <i>Moyennement précarisé</i>	> 50% <i>Fortement précarisé</i>
Taux de logement social	Taux < 7% <i>Peu social</i>	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)
	Taux entre 7 et 8% <i>Moyennement social</i>	min. 50% social locatif 50% public autre (à définir)	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)
	Taux > 8% <i>Fortement social</i>	min. 25% social locatif 75% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)	0% social locatif 100% public autre (à définir)

A. Pour le site Jamar (site public) :

Vu la situation de « précarité » moyenne dans le secteur et un taux de logement social inférieur à la moyenne dans le quartier et la Commune, la « matrice » préconise de réaliser :

**min. 50% de logement locatif social**  
**50% de logement public (modéré/conventionné)**

!! comme il s'agit d'un terrain public, cette répartition est à négocier avec les opérateurs de logement public.

# Conclusions : recommandations « matrice »

## B. Pour les sites France-Bara, Deux Gares

Suivant la philosophie de la matrice, il est peut-être envisagé :

**50% de logements publics (85.000 m<sup>2</sup>)**

**50% de logements privés (85.000 m<sup>2</sup>)**

### Pour le privé :

!! comme il s'agit exclusivement de terrains privés, les leviers envisageables pour la réalisation (partielle) de cette ambition sont :

- l'octroi des permis
- l'acquisition des terrains
- l'allocation des charges d'urbanisme aux logements conventionnés (15%)
- des partenariats public-privé en vue du développement des logements publics dans des projets privés
- des prescriptions réglementaires (dans le cadre du PAD)

### Pour le public :

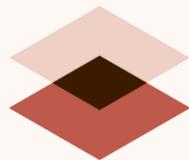
1. vu la situation de forte « précarité » et un taux de logement social supérieur à la moyenne à Anderlecht, la matrice recommande :
  - 0% de logement social**
  - 100% de logement public modéré/conventionné**
2. néanmoins, considérant :
  - l'augmentation du nombre de logements moyens à Anderlecht
  - les besoins en logement social important à l'échelle régionale
  - les besoins en mixité sociale (standing, moyen, social) dans une zone à vocation métropolitaine qui doit répondre à tous les besoins et permettent la rencontre de tout type de populations

Nous proposons :

**min. 15% de logement locatif social**

**85% de logement public (modéré/conventionné)**

# Diagnostic quantitatif des besoins en équipements

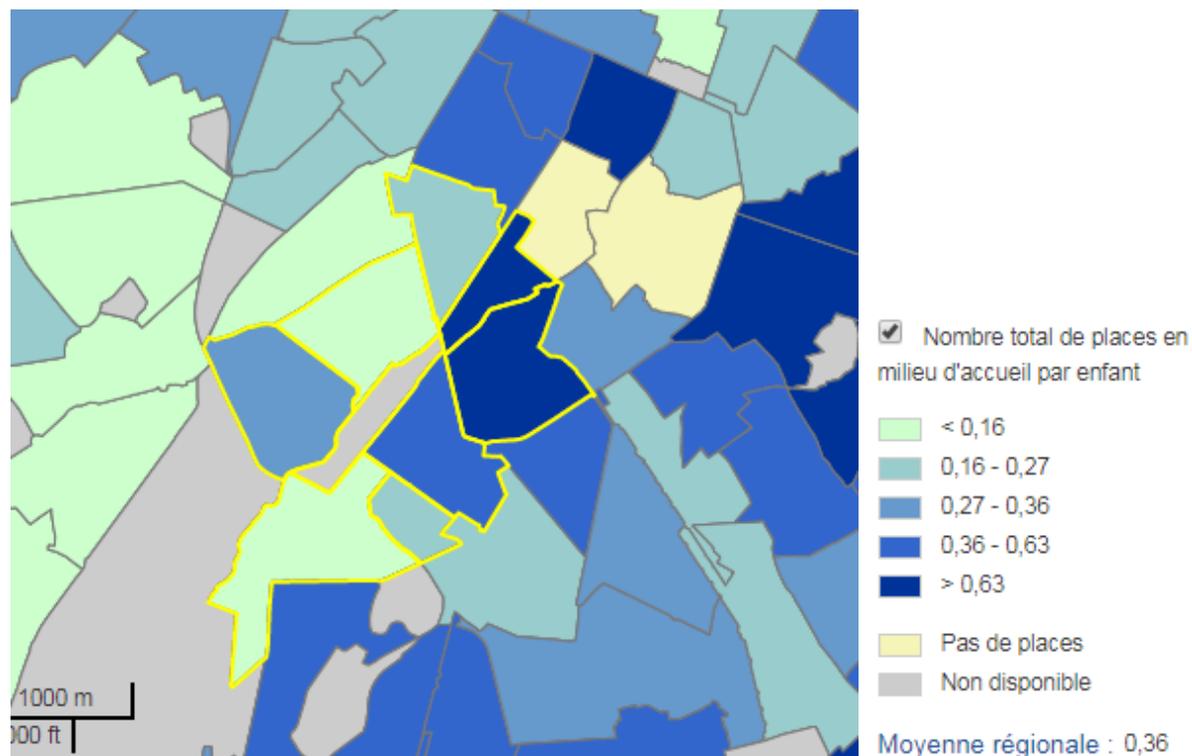


perspective  
.brussels 

# Equipement : accueil de la petite enfance

Taux de couverture (accueil collectif en 2016) : 29% pour le POT  
= plus faible que la moyenne régionale

2 quartiers en dessous de 15% : Bas-Forest, Cureghem Bara



Source : IBSA

- 4471 enfants de moins de 3 ans et 1315 places offertes

⇒ Pour atteindre un taux de couverture correspondant aux normes européennes de 33% et sans compter les besoins des futurs habitants, il **faut renforcer l'offre existante** (créer au min. 100 places supplémentaires)

⇒ **Diversifier l'offre en infrastructures** : milieu d'accueil mixte (crèche, halte garderie) maisons ouvertes, horaires plus flexibles, ...

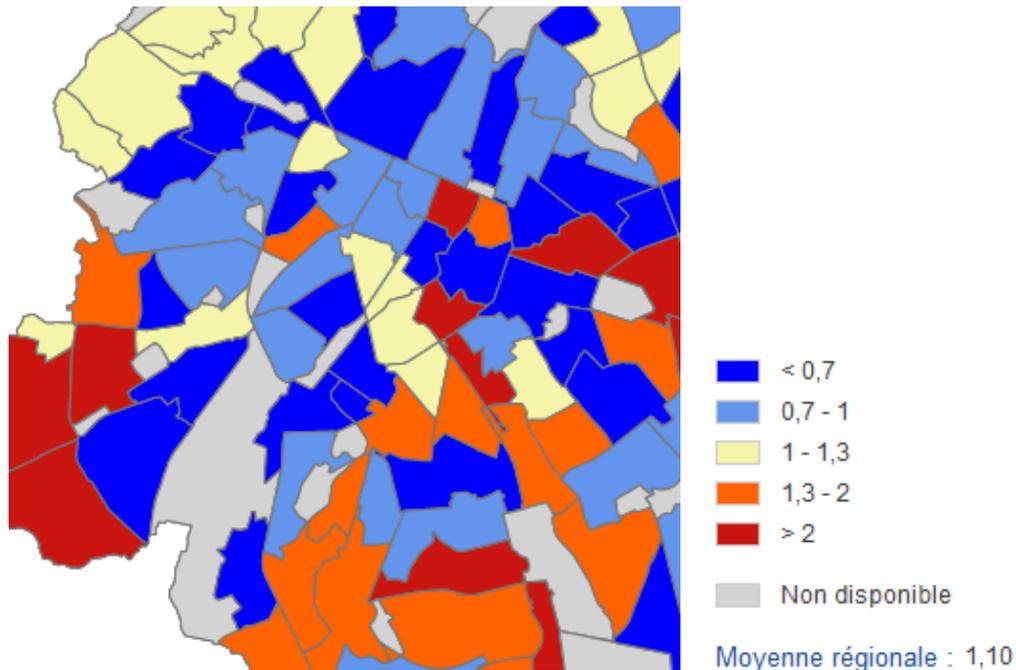
- **Projets** :
  - ECAM : crèche Bosnie
  - Liverpool : crèche 72 places (hors POT)
  - Porte de Ninove (hors POT) ?

# Equipement : scolaire

Capacité d'accueil relative (primaire 2015-2016) :

Déséquilibre entre Pentagone et sud du POT :

- Bas-Forest, Bosnie et Cureghem Bara marqués par un manque important de places scolaires (CAR < 1 place/enfant)
- Quartiers bruxellois mieux équipés (dans la moyenne)



Source : Service Ecole, [perspective.brussels](http://perspective.brussels)

Déficit de places scolaires :

- **Très élevé dans le fondamental** : besoin d'encore 1.959 places

!! à condition que les **1.180 places programmées** d'ici 2025 soient effectivement réalisées, dans les délais (Anneessens et Cureghem Vétérinaire + de 350 places par quartiers)

- **Très peu de places programmées au niveau de l'enseignement secondaire** (+264 places)

La zone autour de la Gare du Midi serait intéressante pour localiser de nouvelles écoles, notamment enseignement technique et professionnel (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> degrés) du côté francophone : très bonne accessibilité en transports en commun, en particulier via le réseau de métro.

⇒ identifier des bâtiments ou sites qui pourraient être reconvertis pour la fonction scolaire

# Équipement : aide sociale

## Organisations et services sociaux-santé (2016)



Source : Bruxelles Social

**Offre globalement significative** en aide sociale, insertion socioprofessionnelle et soutien aux populations fragilisées

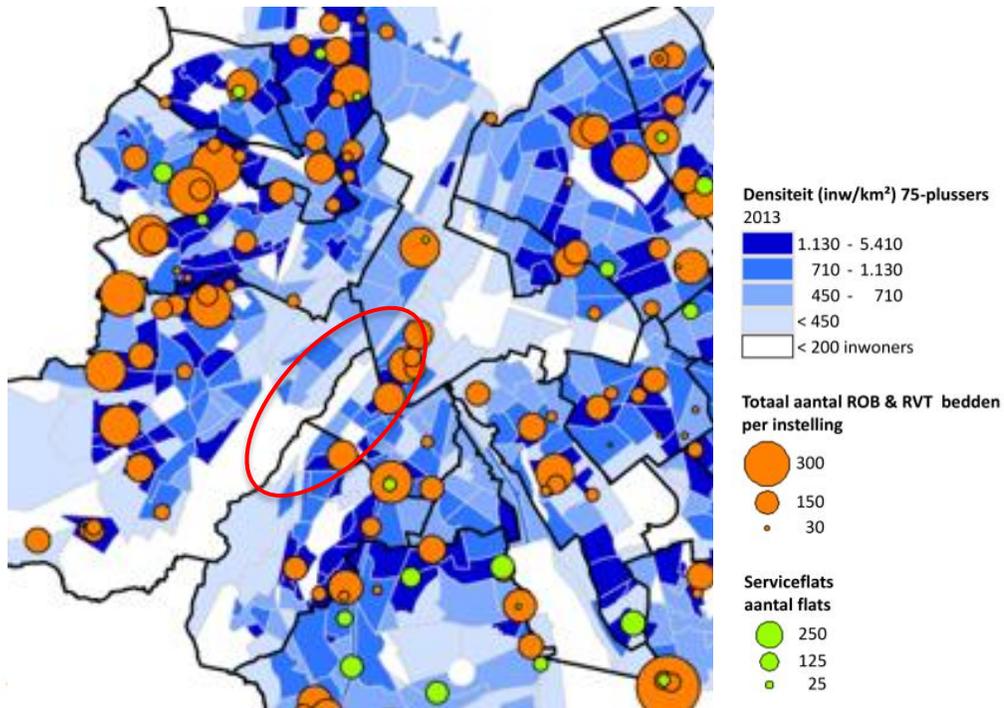
Mais une différence marquée entre Cureghem/Forest (offre moins développée) et le reste du POT (Pentagone et Saint-Gilles)  
Et peu diversifiée autour de la Gare du Midi.

- manque de services sociaux publics et privés (bleu/jaune) autour de la Gare du Midi, côté Anderlecht et dans les quartiers Forest et Cureghem
- offre bien développée en ISP (vert) autour de la Gare du Midi, plus faible à Forest et Cureghem (à noter une saturation des équipements à Saint-Gilles)
- offre bien développée en services d'aides aux démunis (rouge/orange/jaune) mais toujours plus faible à Cureghem Bara et Forest (forte présence de personnes fragilisées, espace d'accueil)
- **Projets :**
  - Porte de Ninove : Équipement social dans logement SLRB ?
  - ECAM : équipements et locaux associatifs

# Equipement : accueil et soins des personnes âgées

Offre en Maisons de repos, centre de soins et service flats (2015)

Proportion de personnes âgées plus faible que dans le reste de la Région mais offre inexistante dans l'axe Anderlecht / Ouest de Bruxelles.



Sources : FWB, VGC, Inforhome

- 1 maison médicale dans chaque quartier

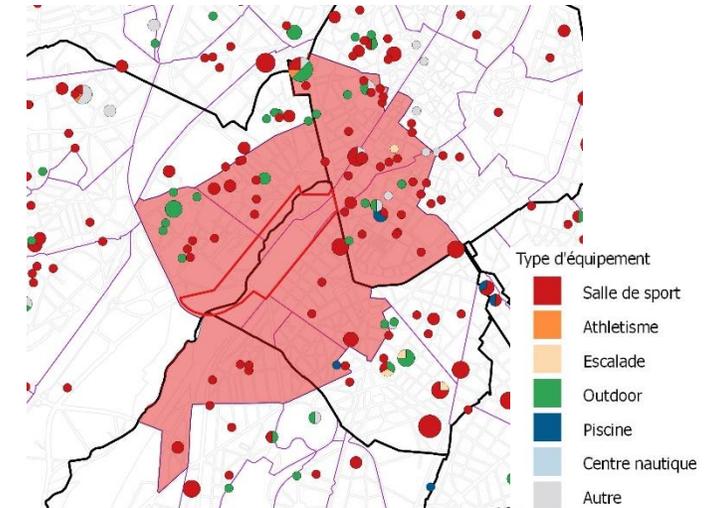
⇒ **Développer de nouvelles formes d'accueil et de soins**

- Tendance vers la fréquentation des maisons médicales plus que des médecins généralistes, surtout dans les quartiers centraux
- Nouvelles initiatives de type habitat groupé et intergénérationnel
- Manque d'offre pour soins de jours et séjours courts dans l'ensemble de la Région
- **Projets**  
Solidariteit voor het Gezin (Biestebroeck, hors POT)

# Équipement : infrastructure sportives

Taux de satisfaction par rapport au ratio idéal (2016) *Source : Cadastre du sport, perspective.brussels*

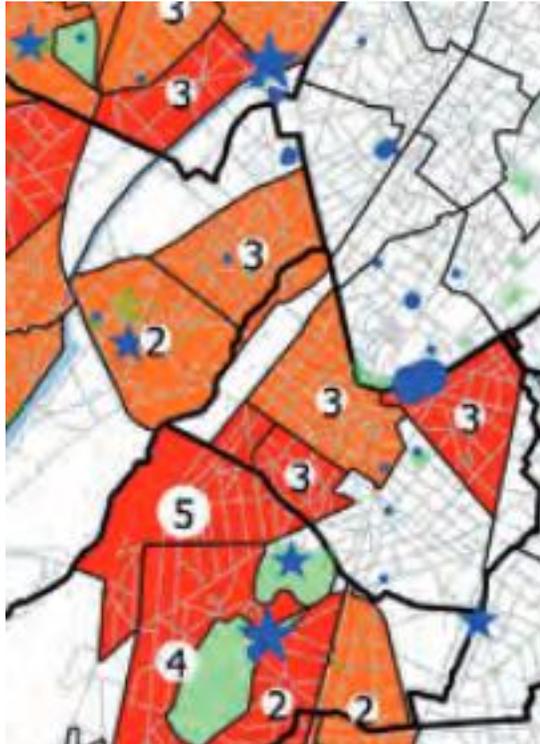
Quartiers POT	Autre équipement	Bassin aquatique couvert	Petit terrain extérieur en accès libre	Salle de pratiques collectives	Terrain de grand jeux	Terrain de tennis
Anneessens	2,21	nul	2,79	3	nul	-0,57
Marolles	0,94	0,92	-0,71	3,14	nul	nul
Stalingrad	8,45	nul	nul	20,76	nul	nul
Cur. Bara	nul	nul	-2,36	-1,78	nul	nul
Cur. Vétérinaire	0,32	nul	3,16	-2,60	0,14	nul
Gare du Midi	nul	nul	nul	nul	nul	nul
Bosnie	nul	0,58	nul	nul	nul	nul
Porte de Hal	nul	nul	-3,28	-0,96	nul	nul
Bas Forest	nul	nul	nul	-2,39	nul	nul
<b>Ratio idéal</b>	<b>0,7 equit/10000</b>	<b>0,72 bassin/10000</b>	<b>4 terrains/10000</b>	<b>6,7 salles/10000</b>	<b>1,9 terrain/10000</b>	<b>1,5 terrain/10000</b>



- **Déséquilibre marqué entre le Pentagone** (offre importante et variée) **et l'est du POT** : tissu très peu dense à Saint-Gilles et Forest (1 Centre sportif Porte de Hal et piscine Victor Boin à la limite du POT)
- **Offre plus développée à Anderlecht** : salle de sports et plusieurs terrains extérieurs (dont Stade Vercauteren)
- !! Moitié des équipements localisés dans des écoles donc pas nécessairement accessibles à tous
- **Taux de satisfaction non rencontré pour plusieurs catégories d'équipements** :
  - ⇒ besoin important en terrains de grands jeux et terrain de tennis (quid de la pratique en tennis ?)
  - ⇒ besoin très marqué en piscines (seulement 2 piscines « bains » dont une en limite du POT et peu d'offres dans les quartiers limitrophes)
  - ⇒ besoin en petits terrains extérieurs à l'est du POT, côté Saint-Gilles et Forest et salles de pratiques collectives autour de la Gare du Midi
- **Projets** :
  - Salle de sport Terre-Neuve (Stalingrad)
  - ECAM : espaces sportifs
  - Stade Vanderputten : Hall de sport (hors POT)

# Équipement : espaces récréatifs

Situation existante en plaine de jeux et agoraspace (2015)



- ★ Plaine de jeux à améliorer
- Plaine de jeux non prioritaire
- Priorité 1
- Priorité 2
- ③ Nombre de plaines de jeux à créer



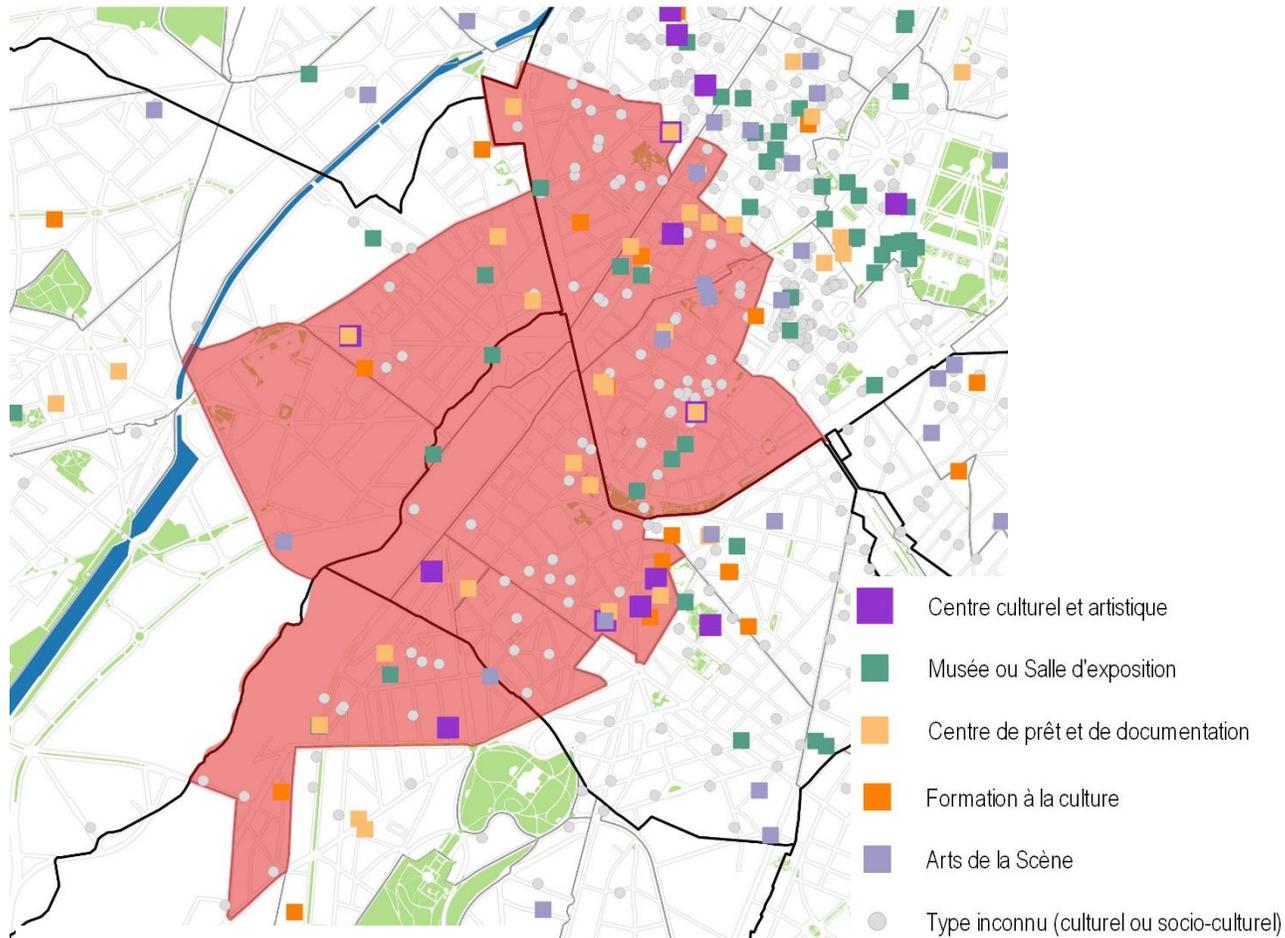
- ★ Agoraspace/skatepark à améliorer
- Agoraspace/skatepark non prioritaire
- Priorité 1
- Priorité 2
- ③ Agoraspace/skatepark à créer

Source : IBGE

- **Offre globalement peu développée dans le POT (2015)** hormis Pentagone et nulle autour de la Gare du Midi.
  - **Meilleure offre en agoraspace/skatepark**, notamment à Bruxelles et Anderlecht, très faible côté Saint-Gilles et Forest
- ⇒ besoin au total de 16 plaines de jeux (Anderlecht, Saint-Gilles et Forest = zones prioritaires)
- ⇒ besoin de 3 agoraspace/skatepark dans le Bas Forest (zone prioritaire)
- ⇒ qualité est à améliorer pour nombreux équipements existants

# Équipement : culture

Offre en équipements culturels (2010 + maj 2017)



Source : *Monitoring des équipements culturels, perspective.brussels*

- **Rupture entre l'offre à l'est et à l'ouest du POT :**

Offre significative et variée, de dimension locale et supralocale à proximité des centres de Bruxelles et Saint-Gilles (musées, bibliothèques, centres culturels, formations et autres lieux culturels : galeries, ateliers, ...)

Gare : Offre très peu développée à proximité de la gare du Midi et côté anderlechtois (en particulier Cureghem Vétérinaire)

⇒ manque d'infrastructures publiques : bibliothèques, centres culturels et d'espaces culturels d'échanges, de travail, de création (besoins RBC)

⇒ zone propice à l'implantation d'équipements culturels d'échelle métropolitaine

# Conclusions :

**Zone Gare du Midi trop peu pourvue en équipements. Besoins dans toutes les catégories.**

**Pour rappel POT = part importante des 0-11 ans et population précarisée : besoin de renforcer l'offre publique.**

⇒ Augmenter l'offre d'équipements à destination des jeunes

- places en crèches et besoin de structure d'accueil diversifiée
- places scolaires dans le fondamental et bon potentiel pour développer l'enseignement secondaire

⇒ Renforcer l'offre sportive et récréative

- augmenter l'offre en piscines, terrains extérieurs (petits et grands terrains) et halls de sports
- améliorer et augmenter l'offre en plaine de jeux et agoraspace

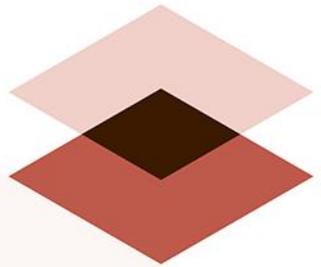
⇒ Renforcer l'offre sociale autour de la Gare du Midi (population précarisée, primo-arrivants, ...)

⇒ Développer des infrastructures de soins et d'accueil à destination des personnes âgées (centre de soins, maisons d'accueil courts et longs séjours)

⇒ Développer l'offre culturelle

- ⇒ augmenter l'offre en équipements culturels publics : centres de documentations, centres culturels, espaces d'échanges, de création culturelles
- ⇒ créer des équipements d'envergure métropolitaine (musée, bibliothèque, ...)

⇒ Créer des espaces attractifs, ouverts sur le quartier, lieux de rencontre et de découverte (pour les personnes de passage, pour les habitants du quartier)



**perspective**  
**.brussels** 

Contact :

Annabelle Guérin, Connaissance territoriale  
[aguerin@perspective.brussels](mailto:aguerin@perspective.brussels)

**www.perspective.brussels**

Bureau bruxellois de la planification / Brussels Planningsbureau