

Projet de Contrat de Quartier Durable « Magritte »

« Ceci est bien un dossier de candidature ! »



31.01.2017



*Ge zelt ie achter, sous la rubrik "onze demande", ons candidatuur vinne, vé 't verkreige van nen duurzoeme "contrat de quartier", damme "Magritte" noem
Surtout, parce-que RenéMagritte in daane quartier veule joere eit gewunt, en vaneigest uuk parce que tes den départ van 't joer da zenne noem droeg*

*Daane dossier es gerealizeit, geredigeit, gecorrigeit, noegeleize, herleize en uuk gemisenpaagt, deu Marcske Janssens, Michke Steurbaut en
onze Beurger Hervéske Doyen en personn*

*Nen dikke merci oen den Bernard Van Nuffel en Ricske Janssens, mo uuk oen Véronikske Verhulst en Florieke Remacle vé dei promenade in den drach in a
perimeterde la ZRU en da vé ne gruut stuk de produkse van deizen dossier eit geïnspirei*

Uuk nen dikke merci, vé de crédits van de schuun photoskes, oen Félicien – de Magicien-Thiry

Mo uuk on den Foyer Jettois vé zen aide documentaire. (Merci à Marc pour la traduction)

*Vous trouverez ci-après notre dossier de candidature en vue de l'obtention d'un contrat de quartier durable, que nous avons voulu appeler « Magritte », vu qu'
a habité ici pendant de très nombreuses années et que nous sommes à l'aube de l'année qui porte son nom.*

Ce dossier a été réalisé, rédigé, corrigé, lu, relu et mis en page par Marc Janssens, Michel Steurbaut et Hervé Doyen.

*Merci à Bernard van Nuffel, Eric Janssens, Véronique Verhulst et Florie Remacle pour la promenade sous la pluie dans le périmètre de la ZRU et qui a inspiré une
bonne partie de la production du présent dossier.*

Merci aussi à Félicien Thiry pour les crédits photos.

Ainsi qu'au Foyer Jettois pour son aide documentaire.

*In bijlage vindt u het dossier voor onze candidatuur voor het bekomen van een contract van duurzame wijk. We zouden het "Magritte" willen noeme
aangezie
hij hier jarenlang gewoond heeft en we het jaar inzetten dat zijn naam draag*

Dit dossier werd opgesteld, verbeterd, gelezen, herlezen en beschreven door Marc Janssens, Michel Steurbaut en Hervé Doyen

*We bedanken Bernard van Nuffel, Eric Janssens, Véronique Verhulst en Florie Remacle voor de wandeling in de regen in de zone van de ZR
dat ons de inspiratie heeft gegeven voor een groot deel van dit dossie*

We bedanken ook Félicien Thiry voor de bijhorende foto's.

Alsook de Jetse Haard voor zijn hulp in het bezorgen van de documentati

Préface

Le présent dossier est un dossier de candidature en vue de l'obtention d'un contrat de quartier. Si empiriquement, nous savions que le périmètre du quartier concerné nécessitait une intervention lourde et coordonnée de la puissance publique, nous savions de même que la commune seule ne pouvait y arriver. Trop d'enjeux à affronter, trop de moyens à mettre en œuvre...hors de portée de nos ressources financières. Aucun étonnement donc à voir figurer le dit-périmètre dans la liste des quartiers éligibles au départ du travail d'investigation fourni par le Monitoring bruxellois des Quartiers. Quartier pour partie déstructuré par un urbanisme débridé des années après-guerre, chancres nombreux au droit des territoires ferroviaires, paupérisation allant de pair avec une densité forte, absence d'infrastructures communautaires, bref...le travail et les défis ne manquent pas ici même si la commune de Jette, notre sisp communale et le monde associatif travaillent depuis longtemps sur ce quartier avec les ressources qu'ils ont à disposition.

Puisse ce dossier emporter votre conviction que seuls une approche multidisciplinaire mais surtout un investissement massif des pouvoirs publics puissent désenclaver ce quartier au moins en partie et cela au sens spatial mais surtout au sens social du terme.

Bonne lecture

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins,
Hervé Doyen, Bourgmestre

Table des matières

Introduction.....	2
Priorité du périmètre par rapport aux autres possibilités d'intervention au sein de la « ZRU 2016 » :	8
a. Proposition de périmètre	9
b. Un contrat de quartier a-t-il déjà été mené sur tout ou partie de ce périmètre ou encore dans les environs immédiats ? Quels en étaient les ambitions et quels en ont été les résultats ?.....	21
c. En quoi le périmètre envisagé nécessite-t-il une intervention prioritaire ? Si un contrat de quartier a déjà été mené sur tout ou partie du périmètre, en quoi est-il opportun d'intervenir à nouveau ?	24
d. Quels sont les principaux enjeux en matière de renforcement de l'habitabilité et de rénovation urbaine durable propre au périmètre ?	27
e. Présentation d'éléments de pré-diagnostic, de préférence appuyés sur les données statistiques du « monitoring des quartiers » bruxellois.....	31
f. Le périmètre proposé fait-il ou a-t-il fait l'objet d'autres programmes de revitalisation urbaine (contrat de rénovation urbaine, politique de la ville, fonds européen de type FEDER, ...) ou de politiques régionales spécifiques (maillages vert et bleu, ...) ? Quelles complémentarités le périmètre proposé pourrait-il apporter au travers de ces différents outils de revitalisation urbaine ?.....	58
g. Existe-t-il des opérations parallèles déjà programmées sur ce périmètre (PdV, Beliris, CityDev, Feder, ...) ? Pour les projets d'importance, pouvez-vous mentionner l'identité du pouvoir subsidiant, le descriptif de l'opération subsidiée et éventuellement le calendrier du subside, afin de pouvoir présager de synergies ?	62
Opportunités foncières, immobilières au sein du périmètre proposé :	63
a. Premier inventaire des biens publics intéressants, des sites potentiels ainsi que des immeubles inoccupés ou à reconverter ?	64
b. L'ordonnance de revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 prévoit que les CQD comprennent prioritairement les opérations immobilières. Comment le périmètre proposé pourrait-il remplir cette obligation sur base de ces opportunités foncières et immobilières ?	80
c. Les contrats de quartiers durables font également attention à la qualité des espaces publics et du maillage urbain. Comment le périmètre proposé pourrait-il rencontrer cet axe de travail ?	84

Enjeux et motivations de la commune à mener un contrat de quartier durable au sein du périmètre proposé :	94
a. Quels enjeux prioritaires dégagent-ils pour le périmètre proposé et ceux-ci entrent-ils dans les domaines de compétence de l'ordonnance de revitalisation urbaine ?	95
b. En vue d'un pré-diagnostic du périmètre, et étant entendu qu'un bureau d'étude devra mener une étude rigoureuse sur le sujet, quel type d'opérations entrevoyez-vous déjà comme nécessaires (logement, espace public, action socioéconomique, commerce, infrastructure de proximité, qualité environnementale,...) ?.....	98
Moyens mis en œuvre par l'administration communale pour concevoir et mettre en œuvre un contrat de quartier durable de qualité :	105
a. Quelles sont les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'équipe travaillant sur les contrats de quartier au sein de votre commune ?	106
b. Quelles sont les collaborations utiles à mettre en place au sein de votre administration communale ou envers d'autres opérateurs publics pour réaliser les objectifs de votre candidature ? :	106
c. Pour les différents contrats de quartiers terminés / en cours dans votre commune, comment évaluez-vous ? :	
i. <i>Le taux de réalisation globale et le taux de consommation du budget régional atteint au final pour les CQD terminés ?</i>	107
ii. <i>Le respect du calendrier final pour les CQD terminés ou en finalisation ?</i>	108
iii. <i>Et, le cas échéant, que comptez-vous mettre en œuvre pour atteindre de meilleurs taux de réalisation, de consommation, et pour mieux respecter le calendrier de réalisation du contrat de quartier durable ?.....</i>	108

Introduction

La commune de Jette (5 km² ou 504 hectares, soit 3 % du territoire régional) est située au nord-ouest de la Région bruxelloise. Elle fait partie de la deuxième couronne urbaine (quartiers situés le plus à l'extérieur de la ville) et est bordée :

- à l'est par la Ville de Bruxelles (Laeken)
- au sud par Koekelberg et Molenbeek-Saint-Jean
- au sud-ouest par Ganshoren
- à l'ouest par Asse (Région flamande)
- et au nord par Wemmel (Région flamande).

Sur le plan paysager et urbanistique, la commune peut être divisée en deux entités :

- la partie sud de Jette, la plus ancienne, bordée en son extrémité sud par la Basilique de Koekelberg ;
- et la partie nord jouxtant le plateau du Heysel, relativement verte mais ayant connu récemment une forte urbanisation en lien avec la présence du campus universitaire d'une part mais surtout la création d'un tout nouveau quartier à proximité directe de ce campus.



Le chemin de fer (lignes Bruxelles-Gand via Bockstael et Bruxelles-Termonde) marque de façon bien distincte la séparation entre ces deux parties au sein du tissu urbain.

La commune abrite un grand site multifonctionnel (le campus universitaire de l'UZ Brussel) ainsi que plusieurs grands espaces verts (notamment le Parc Baudouin, le bois de Dielegem, le bois du Laerbeek, le parc de la Jeunesse). Ceux-ci forment un corridor de verdure qui traverse la commune d'ouest en est dans sa partie nord, en longeant le Molenbeek. Cette zone, de grande valeur écologique, fait partie du maillage vert et bleu de la Région. Une partie est classée zone Natura 2000.

La partie sud de la commune, après l'aménagement du chemin de fer, a été la première à s'urbaniser progressivement, autour du noyau villageois historique formé par l'ancienne église paroissiale Saint-Pierre et la place Reine Astrid (dite aussi place du Miroir).

Tout d’abord caractérisée par des maisons de maître ainsi que par des maisons ouvrières, l’urbanisation de cette partie de la commune s’est achevée par la construction d’habitations unifamiliales et de petits immeubles de rapport. C’est dans ces quartiers du sud de Jette que vit la plus grande partie de la population de la commune.

La partie nord de la commune, à l’exception de la zone entre l’hôpital Brugmann et la place de l’Ancienne Barriere, a conservé longtemps son caractère rural. Le tissu urbain y est, aujourd’hui encore moins dense que dans le sud de la commune.

Cette partie de Jette n’a en effet commencé à s’urbaniser qu’à partir des années 1950, avec la construction d’habitations plurifamiliales à plusieurs étages. Son évolution a également été marquée par la construction du nouveau quartier des Jardins de Jette, à proximité immédiate du ring, entre l’hôpital universitaire de l’UZ Brussel et l’avenue de l’Exposition.

La commune a vu sa population augmenter de manière considérable au cours de ces dernières années, tel qu’en atteste le tableau ci-dessous (source : Monitoring des quartiers – 2016) :

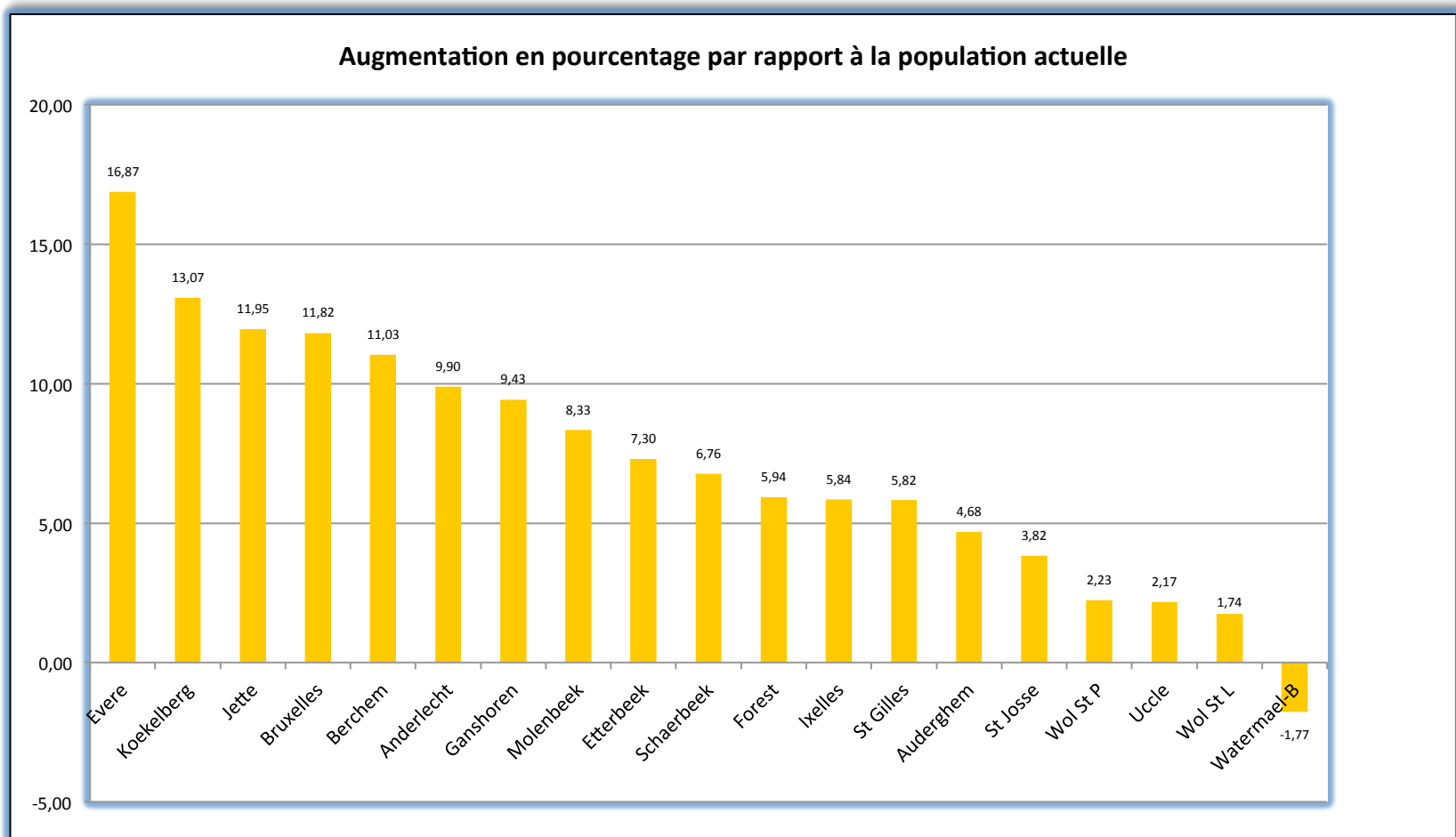
Code	Territoire	Population totale (Nombre d’habitants) 2006	Population totale (Nombre d’habitants) 2008	Population totale (Nombre d’habitants) 2010	Population totale (Nombre d’habitants) 2012	Population totale (Nombre d’habitants) 2014
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/	/	/
	Total RBC	1018804	1048491	1089538	1138854	1163486
	Moyenne régionale	-	-	-	-	-
21010	Jette	42981	44601	46818	48805	50237
	* ND: non disponible					
	* VS: valeur soumise au seuil					

De 2006 à 2014 l’augmentation de la population régionale a été de l’ordre de 14,2% tandis que cette augmentation était de 16,9% pour la commune de Jette et donc supérieure à la moyenne régionale. Cette augmentation se justifie par le développement de certains quartiers d’une part (voir ci-dessus) mais également par les multiples divisions de maisons unifamiliales en plusieurs logements distincts et la réaffectation d’anciens bâtiments industriels, commerciaux, ...

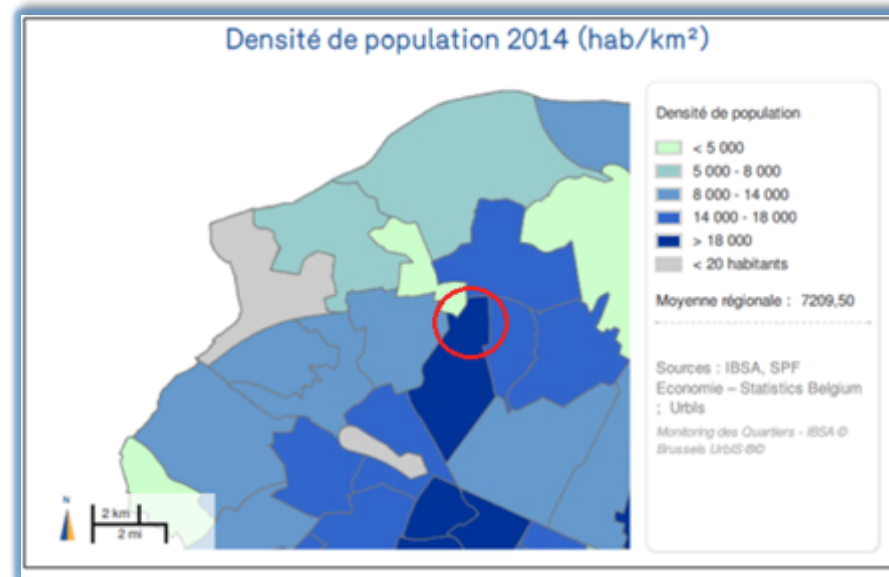
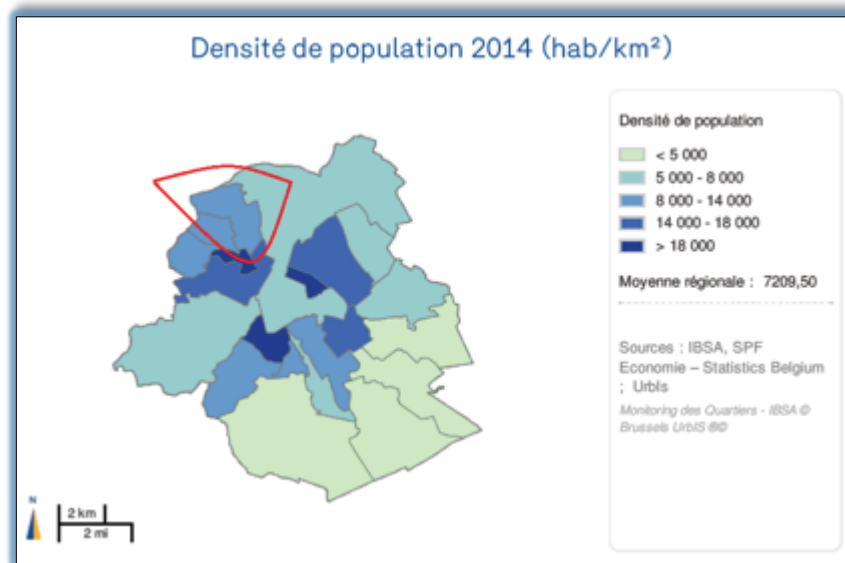
Cette augmentation de la population ne s’est pas arrêtée après 2014 puisqu’elle a atteint le chiffre de 50.724 habitants en 2015 et 51.204 habitants en 2016. Ce qui représente, en 2016, 4,32% de l’ensemble de la population en Région bruxelloise. Elle ne va pas s’arrêter non plus dans les années qui viennent comme en témoigne l’évolution du nombre d’habitants prévue par l’IBSA pour les années 2016 à 2025 :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jette	51.204	52.022	52.875	53.436	54.035	54.762	55.341	56.034	56.662	57.322

Cette prévision d'augmentation place donc la commune de Jette en 3^{ème} position dans le tableau comparatif de l'augmentation de la population dans les différentes communes de la Région.



La densité de population de la commune est de 10.058habitants/km² et est supérieure à la moyenne régionale qui est de 7.209 habitants/km².



Cette densité est singulièrement plus élevée dans le sud de la commune que dans le nord.

La politique bruxelloise de revitalisation urbaine a permis à la commune de Jette de mettre en œuvre un contrat de quartier, procédure lancée il y a une dizaine d'années maintenant. Il est toutefois clair qu'il y a d'autres quartiers de la commune dans lesquels des actions s'imposent également et qu'il y a donc matière à développer d'autres projets de ce type. Ceci bien sûr en y intégrant la notion de développement durable tel que le souhaitent les autorités régionales.

La précarité, bien présente dans certains quartiers, est à elle seule une justification importante de cette volonté de développer un nouveau projet de contrat de quartier. Elle se complète toutefois par une volonté de répondre :

- à des difficultés socio-économiques : logements inoccupés, bâtiments inhabités, bâti dégradé, ...
- à un manque de cohérence urbanistique et de pallier aux ruptures existantes ou d'adoucir celles-ci
- à une volonté de continuer à améliorer le cadre de vie des habitants de la commune tant au niveau de l'espace public (actions sur les voiries, restructuration d'îlots, ...) que de la qualité de l'habitat
- au défi de la qualité urbaine à l'aide d'interventions spatiales, d'actions environnementales et socio-économiques

- au boom démographique et aux nécessités en matière d'équipements d'intérêt collectif ou de service public qu'il génère
- à la problématique de forte dualisation sociale et donc aux tensions interculturelles ou intergénérationnelles qui peuvent en découler .

Cette volonté s'inscrit également dans un souhait de pérennité, les interventions et actions qui seront menées devront en effet avoir des effets durables et non limités à la durée du contrat de quartier.

Le présent dossier de candidature a été structuré conformément à la forme attendue par la Région dans le cadre de l'appel à candidatures pour de nouveaux contrats de quartiers durables.

En effet, les auteurs du présent rapport sont convaincus que le respect de cette structure permettra l'analyse croisée la plus pertinente et la plus objective des différents dossiers de candidature.

Toutefois, du fait de l'emploi de cette structure dans le présent dossier de candidature, il est fort probable que l'une ou l'autre redite apparaisse au fil du texte puisqu'il nous faudra répondre à chacun des points prévus par cette structure.

Priorité du périmètre par rapport aux autres possibilités d'intervention au sein de la « ZRU 2016 »

a. Proposition de périmètre

Base légale

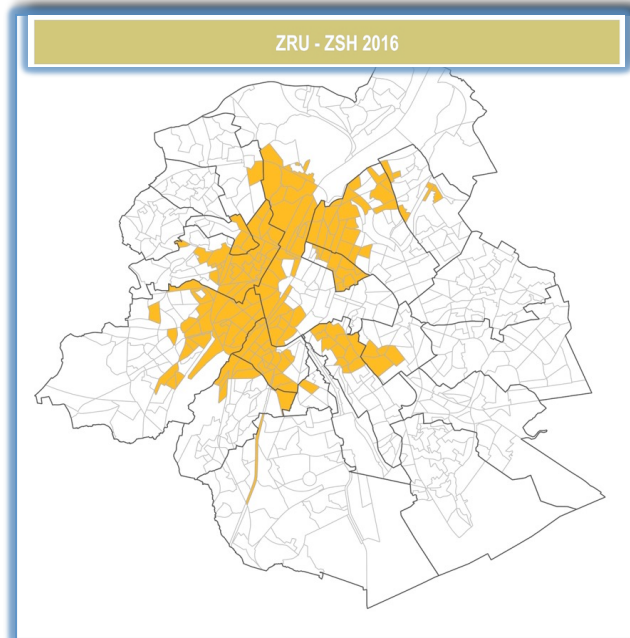
Les articles 5 et 6 de l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06.10.2016 établissent un certain nombre de critères permettant de définir la « Zone de revitalisation urbaine ». Pour la détermination du périmètre de la zone de revitalisation urbaine, le Gouvernement a donc pris en compte les conditions cumulatives suivantes » :

- 1° Un revenu médian inférieur au revenu médian régional (18.941€, IBSA, 2013)
- 2° Un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale (22,69%, IBSA, 2012)
- 3° Une densité de population supérieure à la moyenne régionale (7.209,50 habts/km², IBSA, 2014)

Sur les 172 secteurs statistiques qui présentaient un cumul de ces trois critères socio-économiques un seul se trouve sur le territoire de la commune de Jette :

Commune	Nom secteur statistique	Revenu médian 2013 Moyenne régionale : 18941 €	Taux chômage 2012 Moyenne régionale : 22,69%	Densité population 2014 Moyenne régionale : 7209,50 habts/km ²
Jette	Esseghem	17651,2 €	26,61 %	19919,1 habts/km ²

Ce secteur statistique n'était pas inclus dans l'EDRLR (Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation) tel que défini jusqu'ici par les autorités régionales.



C'est donc suite à cette analyse effectuée par les services régionaux sur base de l'ordonnance que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, par arrêté du 10.11.2016, a adopté la zone de revitalisation urbaine dite « ZRU 2016 ».

Choix du périmètre



Le quartier de la commune correspondant au secteur statistique Essegheem est donc le seul à être repris dans la zone de revitalisation urbaine ZRU 2016, c'est tout naturellement :

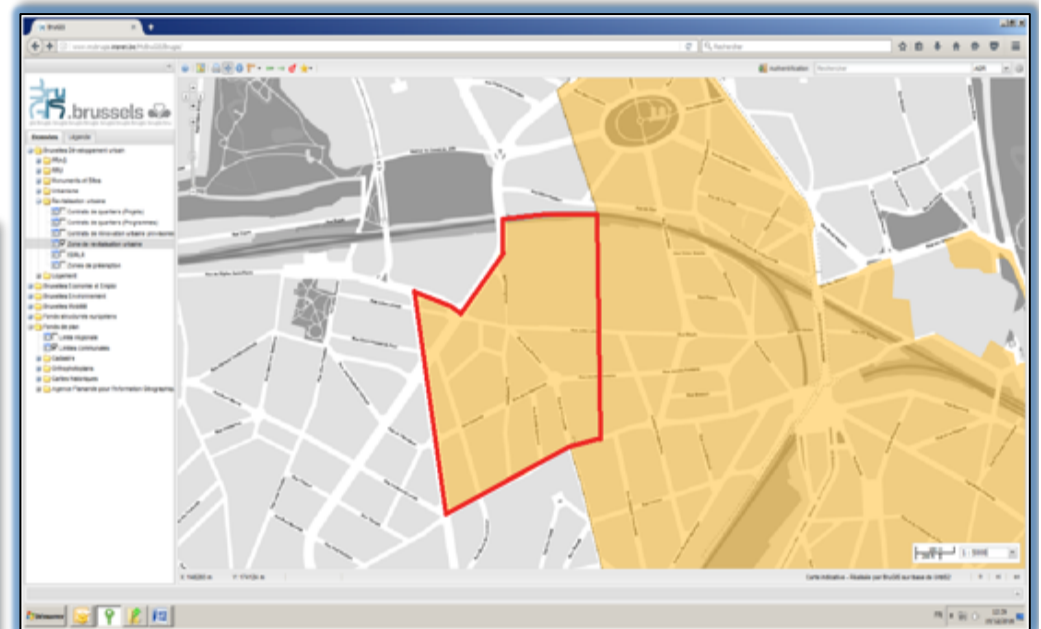
- sur ce quartier là que s'est porté l'attention des autorités communales et des services de l'administration communale
- ce quartier-là qui a été retenu pour faire l'objet du présent dossier de candidature pour un contrat de quartier durable.

Le quartier en question est délimité :

- à l'est par la Ville de Bruxelles (Laeken)
- au sud par la rue Léopold Ier
- à l'ouest par l'avenue Charles Woeste et le boulevard de Smet de Naeyer
- au nord par les voies de chemin de fer



 **cirb.brussels**  Realized by means of Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB
IT is for you



Historique du périmètre

En ce qui concerne les limites du périmètre, les informations les plus importantes à retenir sont les suivantes:

- la rue Léopold 1er constitue un axe très ancien, traversant Jette en venant de Ganshoren pour se diriger vers Laeken. On y trouvait de nombreuses brasseries-guinguettes et de grandes propriétés entourant des maisons de campagne. Ces dernières firent place à des écoles (St Michel, Notre-Dame de Lourdes) , des grandes surfaces et un centre culturel (Gemeenschapscentrum Esseghem).
- l'avenue Charles Woeste constitue un des grands axes qui se sont superposés au maillage plus ancien au départ de la place Philippe Werrie. De nombreuses maisons ou immeubles à appartements y furent construits après la première guerre mondiale.
- le boulevard de Smet de Naeyer constitue l'axe sud-ouest – Nord-est de la commune dont les travaux de réalisation s'éternisèrent. Il fut ainsi très longtemps un véritable bourbier avant de devenir l'artère de prestige qui devait relier le palais royal de Laeken au plateau sur lequel fut érigée la basilique de Koekelberg.

En ce qui concerne le quartier en lui-même, celui-ci rassemblait autrefois une population peu aisée. La poursuite d'une politique de logements en faveur des personnes à faibles revenus se caractérisa par la réalisation de grands ensembles qui formèrent le complexe Esseghem de la s.c. Le Foyer Jettois.

Entre les deux guerres, le quartier, en pleine mutation, présentait un aspect de banlieue entre ville et campagne et constituait donc un paysage urbanistique hétéroclite. Au nord du quartier se trouvaient en effet les masses imposantes des gazomètres de l'usine à gaz (site des immeubles Esseghem du Foyer Jettois). Le restant du quartier était, quant à lui, occupé par les dernières fermettes de ce très ancien hameau auxquelles s'entremêlaient de très modestes maisons ouvrières, parfois de véritables taudis.

Le quartier continua alors à se développer :

- une belle maison de campagne et son parc faisant ainsi place à l'école communale implantée rue Esseghem
- de nouvelles rues, telle la rue des Augustines, étant alors en plein essor
- des maisons de style Art Déco poussant comme des champignons dans le quartier et dans ses alentours immédiats.

Raisons du choix du périmètre

Le quartier Essegheem, très densément bâti (densité trois fois supérieure à la moyenne régionale) se trouve à la limite avec la Ville de Bruxelles. Son histoire, ses îlots disparates, l'âge de la majorité des constructions qui s'y trouvent induisent que des actions doivent continuer à y être menées afin de le rénover, de l'améliorer et de l'adapter sur base des évolutions technologiques et des choix environnementaux qui s'imposent et se justifient.

Les quartiers limitrophes situés sur le territoire de Bruxelles-Ville ont fait l'objet de plusieurs contrats de quartiers :

- contrat de quartier « Marie-Christine » : terminé – période 1997 à 2001
- contrat de quartier « Léopold à Léopold » : terminé – période 2005 à 2009
- contrat de quartier durable « Bockstael » : actif – période 2013 à 2017



4 MARIE-CHRISTINE
MARIA-CHRISTINA

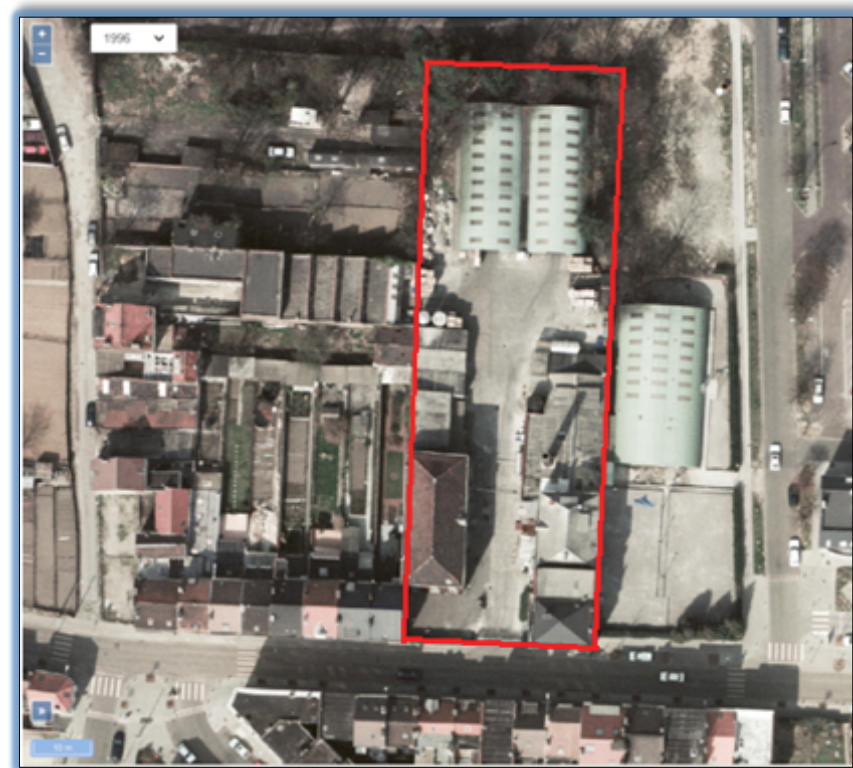
9 LÉOPOLD À LÉOPOLD
LEOPOLD TOT LEOPOLD

15 BOCKSTAEEL
BOCKSTAEEL

La réalisation de ces contrats de quartier, terminés ou en cours, a eu un effet négatif sur la commune de Jette et en particulier sur le quartier Essegheem. Il ne s'agit pas ici de critiquer ce qui a été réalisé dans la cadre de ces contrats mais bien de constater que les actions de rénovation, restauration, entretien, ... menées tant au niveau de bâtiments que de l'espace public ont eu pour effet d'entraîner une différence notable entre l'état et de l'aspect de ces quartiers et l'état et l'aspect du quartier Essegheem.

La commune de Jette a entrepris plusieurs actions significatives dans ce quartier socio-économiquement fragile, parmi lesquelles :

- l'aménagement de plusieurs logements communaux dans les bâtiments de l'ancienne siroperie Wayland située rue Jules Lahaye n° 178;



Site Wayland en 1996



Intérieur du site Wayland – situation avant 1993



Site Wayland en 2015



Site Wayland – photo actuelle

- la participation active (mise à disposition de terrains, ...) pour la création d'un centre pour autistes rue Essegem constitué de deux bâtiments (centre de jour-activités au n°41 et centre de nuit-hébergement au n°103)



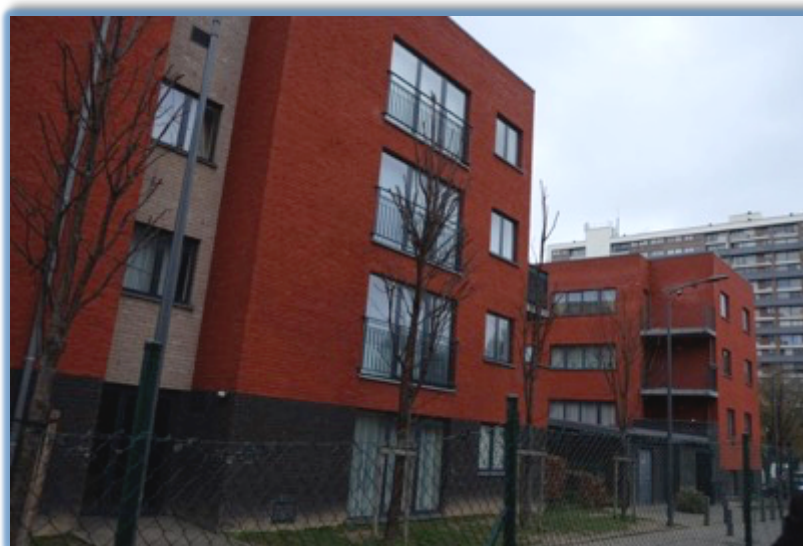
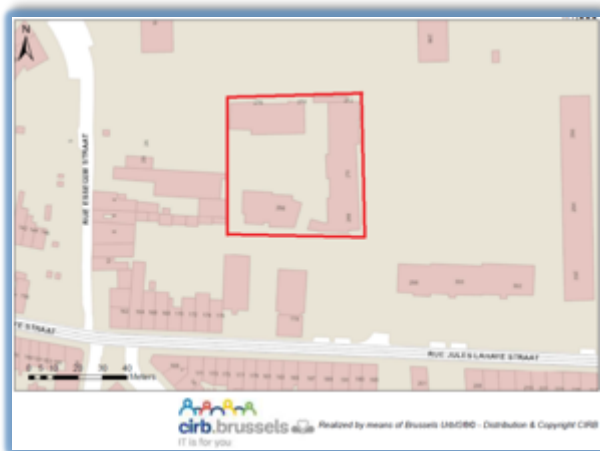
Centre de jour





Centre de nuit

- le partenariat actif de la commune avec la Région dans le cadre de la construction de logements (mise en œuvre par Mme Dupuis – Secrétaire d’Etat - du plan logement du Gouvernement régional) sur le site Essegem du Foyer Jettois – rue Jules Lahaye 266 à 276



- le réaménagement de la rue Essegem (tronçon rue Lahaye-boulevard de Smet de Naeyer), de la rue Loossens et de la rue Delathouwer



photo aérienne rue Essegem

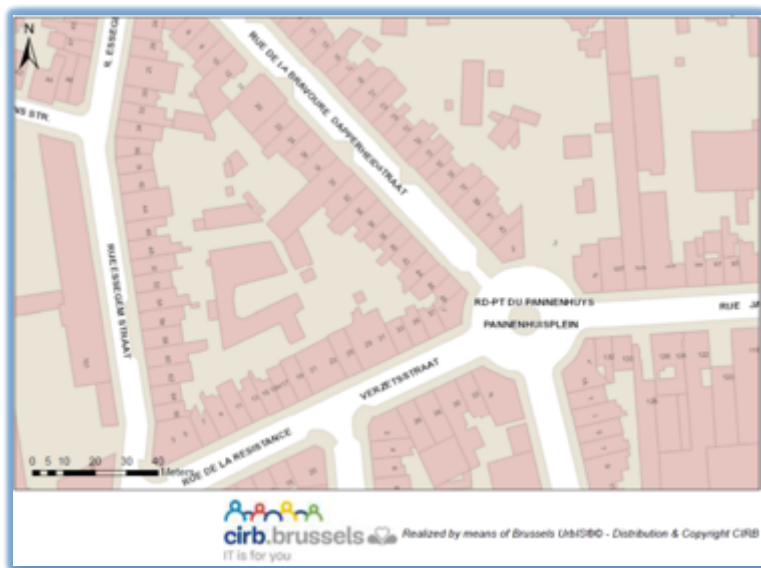


rue Essegem – vue vers le boulevard de Smet de Naeyer



rue Essegem – vue depuis la rue Jules Lahaye

- le projet de réaménagement du rond-point Pannenhuis (prévu en 2017);



- la construction d'un hall de sport pour la pratique de la pétanque sur le site Essegem du Foyer Jettois.



La situation financière de la commune ne permet toutefois qu'une réalisation limitée de ces types de projets et fort espacée dans le temps. L'état général de l'ensemble du site de logements sociaux du Foyer Jettois et des logements communaux y adjacents, est fortement dégradé. Les terrains longeant les voies de chemin de fer et le site du Foyer Jettois sont, depuis longtemps, à l'état de chancre.

Bénéficier d'un contrat de quartier devrait permettre des actions plus importantes et plus soutenues dans celui-ci. Ceci doit permettre de diminuer l'écart important qui existe actuellement en matière de qualité de l'aménagement de ce quartier par rapport aux quartiers environnants, de la ville de Bruxelles (Laeken), ayant bénéficié de tels contrats de quartiers.

Au vu de cette situation, depuis longtemps, la Commune de Jette a des projets importants dans le quartier qu'elle ne peut mener faute de moyens budgétaires (requalification en profondeur de l'espace public, création d'espaces verts, soutien à la rénovation de logements populaires,).

La conjugaison des actions du contrat de quartier dans ce périmètre peut résoudre les problèmes auxquels le quartier doit faire face. Notamment en matière de cadre de vie mais aussi, et singulièrement, en matière de qualité des logements, de cohésion sociale, de prévention et de sécurité, de besoins en équipements collectifs. Il conviendra de bien identifier toutes les interventions prioritaires qui sont détaillées plus avant dans ce dossier de candidature.

Cela a d'autant plus de sens qu'à la lisière de ce périmètre, est prévu un énorme projet immobilier privé qui va d'autant plus accentuer le déséquilibre social déjà fortement perceptible, et objectivé par les statistiques, dans le quartier.

b. Un contrat de quartier a-t-il déjà été mené sur tout ou partie de ce périmètre ou encore dans les environs immédiats ? Quelles en étaient les ambitions et quels en ont été les résultats ?

Il n'y a pas eu de contrat de quartier sur tout ou partie du périmètre concerné par ce dossier de candidature. Toujours sur le territoire de Jette, il n'y en a pas eu non plus dans les environs immédiats de ce périmètre.

Un seul contrat de quartier a été octroyé à ce jour sur le territoire communal en date du 22.12.2005. Ce contrat de quartier portait sur 2 périmètres plutôt éloignés l'un de l'autre et éloignés du périmètre concerné par le présent dossier, tel qu'en atteste la carte ci-dessous.



en rouge : périmètre faisant l'objet du dossier de candidature
en bleu : périmètre du contrat de quartier précédent – quartier du « Centre historique »
en mauve : périmètre du contrat de quartier précédent – quartier du « Sud de la commune »

Il y a par contre bien un contrat de quartier mené dans les environs immédiats du quartier faisant l'objet du dossier de candidature. Il est cependant situé sur le territoire de la ville de Bruxelles (Laeken).



Il s'agit du contrat de quartier « Léopold à Léopold » délimité par les pointillés bleu clair sur la carte ci-dessous. Ce contrat de quartier a été mené de 2005 à 2009 et est donc terminé à ce jour.

9 LÉOPOLD À LÉOPOLD
LEOPOLD TOT LEOPOLD

Ce contrat de quartier a concerné les volets suivants :

- Volet social :
 - Soutien à la formation et à l'emploi
 - Création de plusieurs filières d'insertion socioprofessionnelle
 - Mise sur pied de services de proximité pour les habitants
 - Ouverture d'une « halte garderie » et d'une « maison des familles »

- Volet logement :
 - Projet de lutte contre les logements insalubres : réhabilitation d'une trentaine de logements
 - Rénovation de plus de 60 façades
 - 1220 consultations pour aider les propriétaires dans les démarches d'obtention de primes à la rénovation
 - 125 demandes de primes à la rénovation ont été introduites
 - Création de 18 nouveaux logements assimilés au logement social avec intégration de critères stricts pour l'isolation, la consommation globale d'énergie et donc un effort particulier en matière de développement durable

- Volet espace public :
 - Requalification d'espaces publics au profit des habitants et usagers des quartiers afin qu'ils soient de qualité, confortables, sécurisants pour les usagers faibles et donc des espaces de détente et de convivialité
 - Démolition-reconstruction d'une passerelle
 - Verdurisation de rues
 - Renouvellement d'éclairage public afin de le rendre plus convivial et moins énergivore
 - Réalisation de 2 fresques « Bandes Dessinées » sur pignons

- Volet équipements collectifs :
 - Création d'un centre de formation pluridisciplinaire
 - Mise à disposition de locaux pour des associations de quartier
 - Rénovation d'un centre communautaire et d'une « maison des familles ».

c. En quoi le périmètre envisagé nécessite-t-il une intervention prioritaire ? Si un contrat de quartier a déjà été mené sur tout ou partie du périmètre, en quoi est-il opportun d'intervenir à nouveau ?

Tout d'abord, il est utile de préciser que le périmètre envisagé par le présent dossier de candidature n'a jamais fait l'objet d'aucun financement par un contrat de quartier.

Cet élément vient renforcer les constats observés sur le terrain qui démontrent l'importance, sinon l'urgence, d'une intervention de grande ampleur sur l'ensemble du périmètre.

Les actions communales déjà entreprises ont permis de maintenir, tant que faire se peut, l'équilibre entre fonctions urbaines, culturelles, sociales et commerciales. Néanmoins, force est de constater une dégradation de ces quartiers anciens, denses et à très forte mixité sociale.

Les différentes interventions prioritaires nécessaires se fondent notamment sur les enjeux et les objectifs de revitalisation urbaine suivants :

- 1) Une restructuration profonde du périmètre urbain en tout ou en partie pour :
 - développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales
 - désenclaver l'ensemble du site « Essegem » bordé par les voies de chemin de fer et un immense chancre urbain sur le territoire de la Ville de Bruxelles
 - créer un lien urbain entre les quartiers laekenois, le pôle socioculturel du quartier de la place Mercier et le Centre Omnisport de Jette
 - rénover les voiries et circulations piétonnes et cyclistes qui n'ont pu faire l'objet de rénovation en profondeur jusqu'à ce jour
 - valoriser ses caractéristiques architecturales et culturelles
- 2) Une action transversale d'amélioration du bâti résidentiel (public et privé)
- 3) La réhabilitation de parcelles non bâties et à l'état de chancre ou d'abandon
- 4) Le renforcement du tissu social au travers des partenariats et projets culturels, associatifs et d'éducation
- 5) L'amélioration du sentiment d'insécurité par :
 - l'aménagement du territoire
 - le développement des quartiers
 - des actions coordonnées entre les acteurs de terrain (prévention, associations de jeunesse et/ou sportives, ...).

Ces interventions prioritaires devront bien évidemment être en concordance avec les moyens de réaliser cette revitalisation urbaine dans le quartier conformément :

- 1) à l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine
- 2) à l'arrêté du gouvernement relatif aux contrats de quartiers durables

C'est ainsi que des opérations immobilières pourraient être menées, par exemple sur le site Esseghem du Foyer Jettois, afin de :

- continuer à rénover, améliorer les logements existants
- créer une ou plusieurs infrastructures collectives (crèches, locaux polyvalents et/ou associatifs,...)
- envisager la construction de nouveaux logements.

Tout ceci pourrait ainsi s'inscrire également dans une opération :

- 1) de convivialité de l'espace public
- 2) d'amélioration de la qualité environnementale
- 3) de création d'espaces verts ou de jeux qui contribuent au désenclavement du site
- 4) d'amélioration des cheminements piétons dans le quartier, de leur lisibilité
- 5) d'augmentation de la biodiversité, ...

D'autres opérations immobilières pourraient, en fonction des parcelles disponibles, poursuivre les mêmes buts que ceux énumérés ci-dessus (rénovation, amélioration, création) mais également permettre la mise en place de jardins partagés, de potagers collectifs supplémentaires, de « parc de poche », ...

Par ailleurs au vu de la situation de terrain il apparaît qu'il est possible de mobiliser un nombre suffisamment important de moyens d'agir sur le foncier, tant public que privé.

Une analyse des immeubles à l'abandon, inoccupés, en mauvais état ; ou des propriétés qui présenteraient des opportunités en matière d'interventions via CityDev devra donc être réalisée à ce stade. La recherche de partenaires, de possibilités d'aides ou de financements sera également très importante, la commune ne disposant pas, sur fonds propres, de la capacité d'action nécessaire.

Un nombre non négligeable de partenaires publics ou associatifs sont déjà présents ou existent déjà dans le quartier. Une priorité doit être accordée au travail de collaboration avec ces partenaires afin de répondre aux difficultés rencontrées par le quartier :

- 1) réinsertion sociale, formation, remise au travail, ...
- 2) actions sportives et culturelles porteuses de cohésion sociale ;
- 3) réalisation d'objectifs de discrimination positive , ...
- 4) travail en profondeur sur les aspects environnementaux.

Concrètement, ces priorités devraient également permettre de mieux penser le temps passé par les jeunes dans l'espace public hors temps scolaire. Le boom démographique avec son effet sur l'augmentation du nombre d'élèves dans les écoles, de jeunes dans le quartier va en effet renforcer la problématique de l'occupation du temps des jeunes hors temps scolaire. L'offre d'espace public de qualité et autres lieux de séjours adéquats est déficiente dans le quartier notamment pour :

- le public jeune, hors temps scolaire
- les autres tranches d'âge (amélioration des liens intergénérationnels, ...).

Pouvoir proposer des espaces publics de qualité, de proximité, de partage serait bénéfique.

Le boom démographique ainsi que le vieillissement de la population nous amèneront également à devoir relever les deux défis importants suivants :

- La problématique de l'accueil de la petite enfance et du développement du réseau d'enseignement y compris le secondaire
- La place des seniors : on estime en effet que Jette comptera plus de 6.000 personnes de plus de 70 ans en 2025.

Une attention toute particulière devra également être accordée aux liaisons et interactions à prévoir entre le quartier et de grands projets immobiliers privés prévus dans les environs immédiats. Nous rappelons l'important projet immobilier sur le territoire de la ville de Bruxelles, sur l'ancien site de la firme Fourcroy compris entre la rue Steyls, la rue Emile Delva, le chemin de fer et le site du Foyer Jettois.

Les constats et les enjeux stratégiques décrits ci-dessus soutiennent l'idée de l'importance de saisir l'opportunité d'un contrat de quartier sur le périmètre. La situation actuelle, et surtout attendue dans les années qui viennent (démographie, enjeux sociaux de mixité, dégradation du bâti,...) démontrent de l'utilité et une relative urgence à intervenir de manière transversale et importante.

d. Quels sont les principaux enjeux en matière de renforcement de l'habitabilité et de rénovation urbaine durable propre au périmètre ?

La partie de la commune comprise dans la ZRU 2016 et donc le quartier faisant l'objet de ce dossier de candidature, en vue d'un contrat de quartier durable, présente une structure mixte.

D'une part une structure bâtie ancienne assez dense mais sans bâtiments de grande hauteur comme par exemple :

- les rues des Augustines, Dansette, de la Résistance et de la Bravoure dans lesquelles la majorité des immeubles datent de la période entre les deux guerres
- la rue Esseghem dans laquelle la majorité des immeubles datent plutôt de la fin du 19^{ème} siècle – début du 20^{ème} siècle (avant la première guerre mondiale).

D'autre part une structure plus récente avec des bâtiments de plus grande hauteur et qui renforcent la densité du bâti. Tel est par exemple le cas :

- du triangle formé par la rue Jules Lahaye, l'avenue des Démineurs et le boulevard de Smet de Naeyer
- de la rue Jules Lahaye avec le site Esseghem du Foyer Jettois.

On retrouve donc une structure assez hétéroclite dans le quartier avec toutefois une certaine richesse architecturale puisqu'une série de bâtiments du quartier sont repris à l'inventaire du Sint-Lukas Archief et au projet d'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le quartier se caractérise également par une structure viaire dont la lisibilité pourrait être améliorée et par une population présentant un taux de mixité élevé :

- tant au niveau de la nationalité des habitants :

Nationalité	Pourcentage pour le quartier Woeste	Moyenne régionale
Europe des 15 (hors Belgique)	7,37%	15,43%
Nouveaux états membres de l'UE (2004-2007-2013)	7,02%	6,42%
Reste de l'Europe (hors UE 28)	1,17%	0,98%
Turquie	0,39%	0,77%
Afrique du Nord	3,44%	3,73%
Afrique subsaharienne	1,89%	2,34%
Amérique latine	0,43%	0,87%
Pays OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique latine)	0,14%	0,72%
Autres Pays	2,01%	1,88%
Part étrangers dans la population totale	23,86%	33,12%
Part des Français	2,08%	5,04%

- qu'au niveau des origines des habitants ayant la nationalité belge.

Signalons toutefois que les différents pourcentages mentionnés ci-dessus pour le quartier Woeste risquent d'être plus élevés pour le quartier visé par notre dossier de candidature. Celui-ci ne constitue en fait qu'environ un tiers de l'ensemble du quartier Woeste tel que déterminé par le Monitoring des quartiers.

En lien avec la question de l'habitabilité et de l'âge moyen des constructions, mentionné ci-dessus, on peut dire que la qualité des logements dans le quartier est variée.

On se retrouve en effet en partie avec un parc de logements plus anciens dont il conviendra :

- d'une part d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité. Il est en effet régulier que les anciens logements ne présentent pas uniformément aujourd'hui des standards de confort que l'on est en droit d'attendre au niveau régional
- d'autre part de veiller au maintien de ces conditions dans le cadre des nombreuses demandes de permis d'urbanisme visant à créer plusieurs unités de logement dans les anciennes maisons unifamiliales.

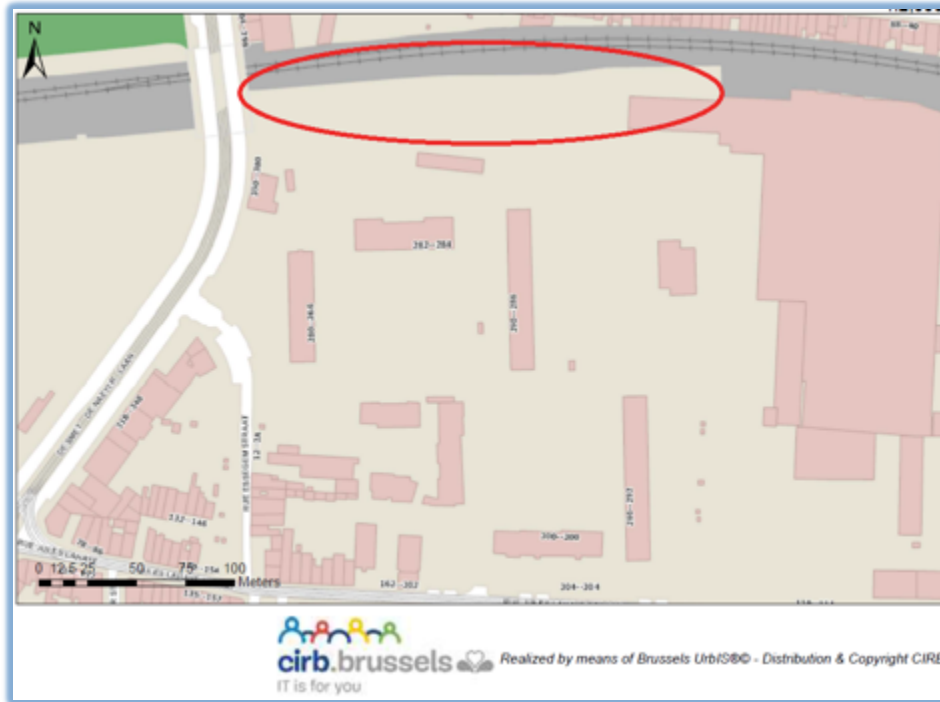
On se retrouve d'autre part avec une autre partie du parc de logements qui, si elle est plus récente, n'en est pas moins arrivée au stade où une rénovation s'impose. Ne fut-ce que pour les adapter aux nouvelles exigences en matière de développement durable et de performances énergétiques des bâtiments.

L'insalubrité des logements reste donc, dans certains cas, une question de premier plan. Souvent connexe à cela, l'inoccupation des immeubles en tout ou en partie ainsi que leur manque d'entretien et la détérioration qui en découle demeurent donc une réalité assez commune dans cette partie du territoire communal. Sa diminution ne pourrait qu'être bénéfique pour l'aspect général du quartier, pour les immeubles concernés en particulier et permettrait de participer à la dynamique positive pluridisciplinaire que l'on est en droit d'attendre d'un contrat de quartier.



Une simple analyse de la photo aérienne du quartier et le fait de parcourir celui-ci montrent à suffisance qu'il manque à coup sûr d'espaces publics de qualité et d'espaces verts en quantité. L'habitabilité du quartier ne pourrait sortir que renforcée d'une amélioration substantielle de l'état et du stock disponible d'espaces publics et d'espaces verts.

Pour les enjeux de la rénovation urbaine durable, les questions centrales sont certainement :



- une bonne lisibilité de la structure du quartier
- une meilleure articulation avec les quartiers voisins
- l'estompage des ruptures urbaines existantes.

Si des améliorations notoires ont déjà eu lieu et sont prévues pour une partie du quartier au niveau de ses grands axes et de ses liens avec les quartiers voisins, telles que par exemple :

- le réaménagement complet de l'avenue Charles Woeste, à présent terminé
- le réaménagement du boulevard de Smet de Naeyer (entre Woeste et Duysburgh) – projet mixte Région/Bruxelles-Mobilité/STIB/Commune.

Il convient maintenant d'étendre ces améliorations au reste du réseau de voiries du quartier.

Ceci pourra se traduire par des actions ponctuelles ou plus générales visant à

améliorer par exemple la sécurité des usagers faibles ou la verdure de ces espaces. Il est également logiquement permis d'espérer que ces actions de réaménagement de l'espace public au niveau des voiries auront un impact positif et un effet entraînant au niveau de la rénovation des immeubles qui longent celles-ci. L'exemple du boulevard Léopold II il y a quelques années en est un exemple typique.

Des actions pourront par ailleurs être prises également afin d'estomper la rupture urbaine que constitue les voies de chemin de fer qui coupent toute la commune en deux et constituent la frontière nord du quartier et de la partie jettoise de la ZRU 2016.



Qu'il s'agisse d'actions au niveau de logements à améliorer et/ou à construire ou au niveau d'espaces verts et de cheminements piétons à réaliser, il y a largement matière à agir et à avoir une influence positive pour estomper cette rupture, désenclaver le site du Foyer Jettois et améliorer l'aspect général du quartier tout en gagnant en convivialité.

Le quartier présente en effet des espaces charnières qui peuvent être vus comme des zones d'opportunités en lien avec le développement et l'avenir du quartier.

Travailler sur ces enjeux urbanistiques du quartier est au centre du présent projet de nouveau contrat de quartier durable. Celui-ci se doit en effet d'être porteur d'actions de revitalisation urbaine : consolidation de la fonction logement, requalification de la mixité, amélioration des conditions de mobilité, opérations d'architecture et d'espace public.

e. Présentation d'éléments de pré-diagnostic, de préférence appuyés sur les données statistiques du « monitoring des quartiers » bruxellois.

1.e.1. Données statistiques multithématiques concernant le périmètre du projet de contrat de quartier durable

La zone d'investigation, selon la nomenclature définie par le Monitoring des quartiers, concerne le quartier, au sens d'entité d'observation urbaine, suivant : quartier 71 « Woeste ».

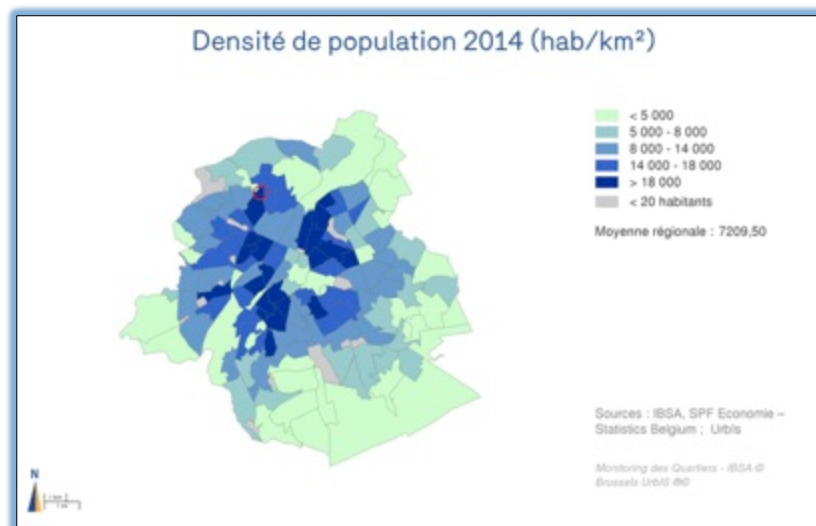
Pour information, le quartier 71 « Woeste » regroupe les secteurs statistiques :

- 21010 A01 : Esseghem
- 21010 A02 : Léopold I
- 21010 A04 : Notre-Dame de Lourdes
- 21010 A05 : quartier Albert

1.e.1.1. Données sur les ménages

1.e.1.1.1. Densité et croissance de la population

Photographie générale



Données comparatives

Code	Territoire	Densité de population (hab/km ²)	Densité de population (hab/km ²)	Densité de population (hab/km ²)
		2001	2007	2014
	Moyenne des territoires affichés	14088,36	15364,98	18346,33
	Total RBC	-	-	-
	Moyenne régionale	5975,85	6389,89	7209,50
71	Woeste	14088,36	15364,98	18346,33

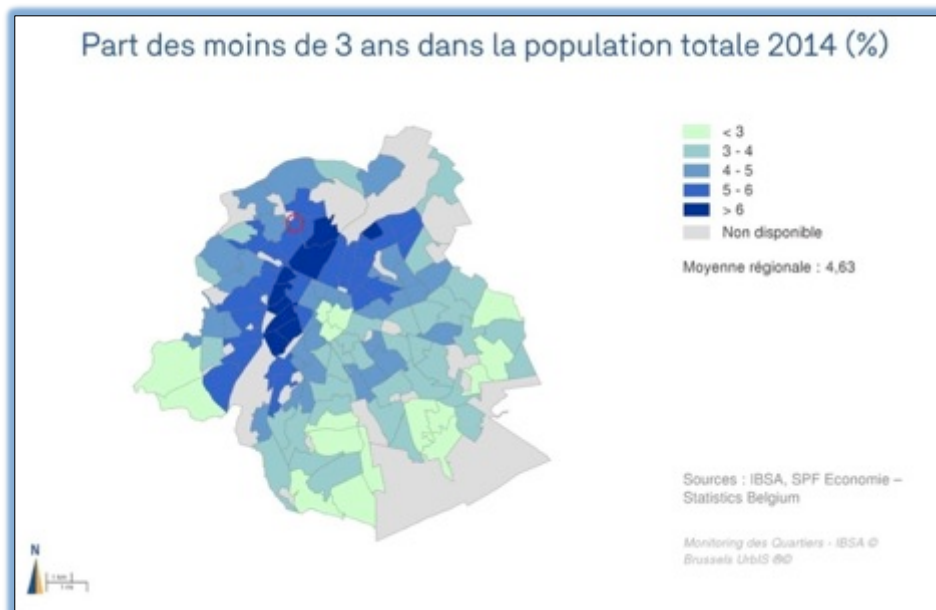
Analyse

On constate donc que le quartier présente une très forte densité de population (près du triple de la densité régionale) qui a augmentée de 30,2% entre 2001 et 2014. Cette augmentation est également de loin supérieure à celle constatée pour la région fixée à 20,6%.

En terme de projection de croissance démographique, l'IBSA prévoit pour l'ensemble de la commune de Jette, entre 2015 et 2025, une croissance démographique nettement plus importante (+13 %) que celle de l'ensemble de la Région (+8,6 %) et passera ainsi de 50724 à plus de 57.300 habitants, soit une croissance absolue de plus de 6.500 jettois. La commune n'aura jamais été aussi peuplée. Bien que très importante, cette évolution est toutefois plus modérée que celle enregistrée entre 2005 et 2015 (+20 %), tout à fait exceptionnelle.

1.e.1.1.2. Structure par âge

Photographie générale



Données comparatives

Code	Territoire	Part des moins de 3 ans dans la population totale (%)	Part des moins de 3 ans dans la population totale (%)	Part des 3-5 ans dans la population totale (%)	Part des 3-5 ans dans la population totale (%)
		2001	2014	2001	2014
	Moyenne des territoires affichés	4,09	5,57	4,00	5,23
	Total RBC	-	-	-	-
	Moyenne régionale	4,03	4,63	3,69	4,36
71	Woeste	4,09	5,57	4,00	5,23

Code	Territoire	Part des 6-11 ans dans la population totale (%)	Part des 6-11 ans dans la population totale (%)	Part des 12-17 ans dans la population totale (%)	Part des 12-17 ans dans la population totale (%)
		2001	2014	2001	2014
	Moyenne des territoires affichés	7,79	8,87	6,46	6,56
	Total RBC	-	-	-	-
	Moyenne régionale	6,98	7,37	6,47	6,37
71	Woeste	7,79	8,87	6,46	6,56

Code	Territoire	Part des 18-64 ans dans la population totale (%)	Part des 18-64 ans dans la population totale (%)	Part des 18-64 ans dans la population totale (%)	Part des 18-64 ans dans la population totale (%)
		2001	2006	2011	2014
	Moyenne des territoires affichés	58,43	59,66	61,21	60,77
	Total RBC	-	-	-	-
	Moyenne régionale	62,29	63,08	64,15	63,98
71	Woeste	58,43	59,66	61,21	60,77

Code	Territoire	Part des 65-79 ans dans la population totale (%)	Part des 65-79 ans dans la population totale (%)	Part des 80 ans et plus dans la population totale (%)	Part des 80 ans et plus dans la population totale (%)
		2001	2014	2001	2014
	Moyenne des territoires affichés	13,44	8,05	5,78	4,95
	Total RBC	-	-	-	-
	Moyenne régionale	12,12	8,94	4,42	4,34
71	Woeste	13,44	8,05	5,78	4,95

Analyse

La part des moins de 3 ans de la population totale de la zone d'investigation se trouvait en 2014 au dessus de la moyenne régionale. L'évolution des moins de 3 ans entre 2001 et 2014 est positive et a augmenté l'écart vis-à-vis de la moyenne régionale. On constate, à peu de chose près, la même évolution pour la part de 3-5 ans de la population.

De la même façon la part de 6-11 ans augmentera plus fortement dans la zone d'investigation que dans la région. La part de 12-17 ans présentera par contre une augmentation dans la zone d'investigation pour une diminution au niveau régional.

La part des 18-64 ans, si elle a augmenté n'en reste pas moins en dessous de la moyenne régionale avec un accroissement de l'écart vis-à-vis de cette moyenne.

La part des 65-79 ans diminue au même titre qu'au niveau régional avec toutefois une inversion de la tendance puisque cette part de la population, supérieure à la moyenne régionale en 2001 et devenue inférieure à cette moyenne régionale en 2014.

Cette tendance à la diminution se confirme également pour la part des 80 ans et plus tout en restant toutefois supérieure à la moyenne régionale tant en 2001 qu'en 2014.

Toutes ces évolutions au niveau des différentes tranches d'âge, si elles se confirment entre 2015 et 2025, devraient donc aller plutôt dans le sens d'un rajeunissement de la population dans la zone d'investigation, tels que le laissent présager également les tableaux ci-dessus issus du cahier de l'IBSA d'octobre 2016 - Projections démographiques bruxelloises 2015-2025 .

Tableaux d'évolution par tranche d'âge :

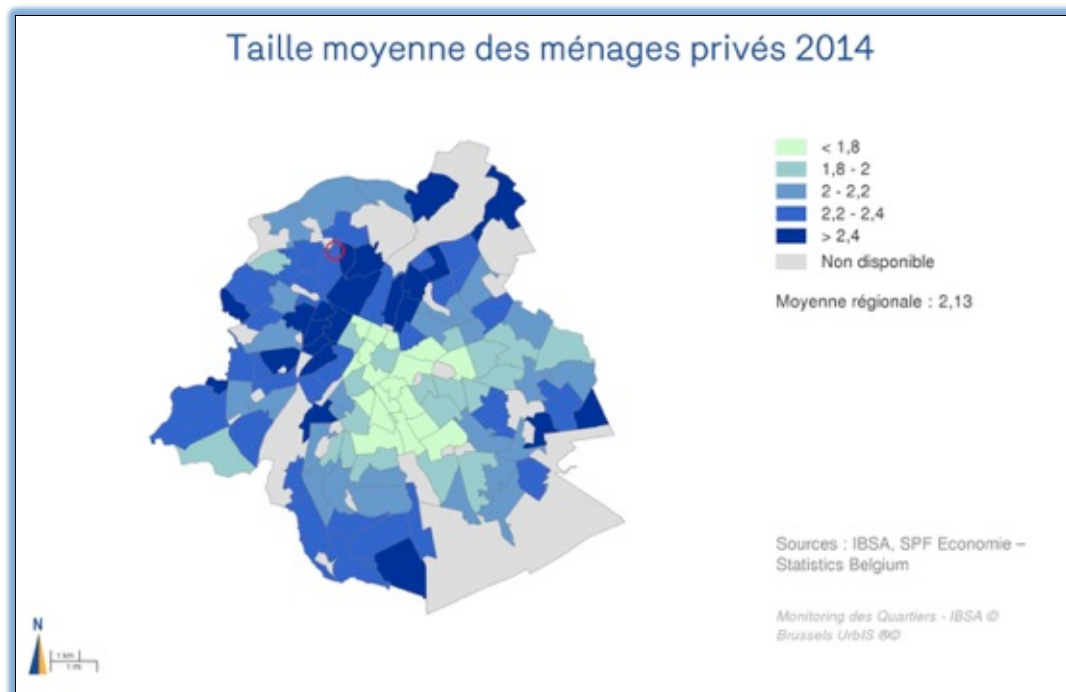
Région de Bruxelles-Capitale	2015	2015-2020		2020	2020-2025		2025
0-2 ans	53 834	2 402	4 %	56 236	2 624	5 %	58 860
3-5 ans	51 249	-431	-1 %	50 818	3 932	8 %	54 750
6-11 ans	88 051	8 094	9 %	96 145	-466	-0,5 %	95 679
12-17 ans	74 788	8 163	11 %	82 951	7 533	9 %	90 484
18-29 ans	203 115	7 999	4 %	211 114	4 879	2 %	215 993
30-44 ans	285 893	10 170	4 %	296 063	1 447	0 %	297 510
45-64 ans	262 907	17 685	7 %	280 592	13 038	5 %	293 630
65-79 ans	104 788	7 020	7 %	111 808	9 746	9 %	121 554
80 ans et +	50 548	-1 542	-3 %	49 006	-908	-2 %	48 098
Total	1 175 173	59 563	5 %	1 234 736	41 819	3 %	1 276 555

Jette	2015	2015-2020		2020	2020-2025		2025
0-2 ans	2 406	266	11 %	2 672	259	10 %	2 931
3-5 ans	2 328	128	5 %	2 456	367	15 %	2 823
6-11 ans	4 061	354	9 %	4 415	322	7 %	4 737
12-17 ans	3 218	511	16 %	3 729	468	13 %	4 197
18-29 ans	7 856	664	8 %	8 520	396	5 %	8 916
30-44 ans	11 676	365	3 %	12 041	413	3 %	12 454
45-64 ans	11 408	915	8 %	12 323	623	5 %	12 946
65-79 ans	5 101	221	4 %	5 322	488	9 %	5 810
80 ans et +	2 670	-133	-5 %	2 537	-48	-2 %	2 489
Total	50 724	3 311	7 %	54 035	3 287	6 %	57 322

L'IBSA prévoit en effet que la croissance de la population jettoise se poursuivra pour la période 2015 à 2025 (+13%) et sera supérieure à celle de la région (+ 8,6%). Elle se répercutera donc également sur les différentes tranches d'âge mentionnées ci-dessus. Bien que très importante, cette évolution sera toutefois plus modérée que celle enregistrée entre 2005 et 2015 (+ 20%), tout à fait exceptionnelle.

1.e.1.1.3. Taille des ménages

Photographie générale



Données comparatives

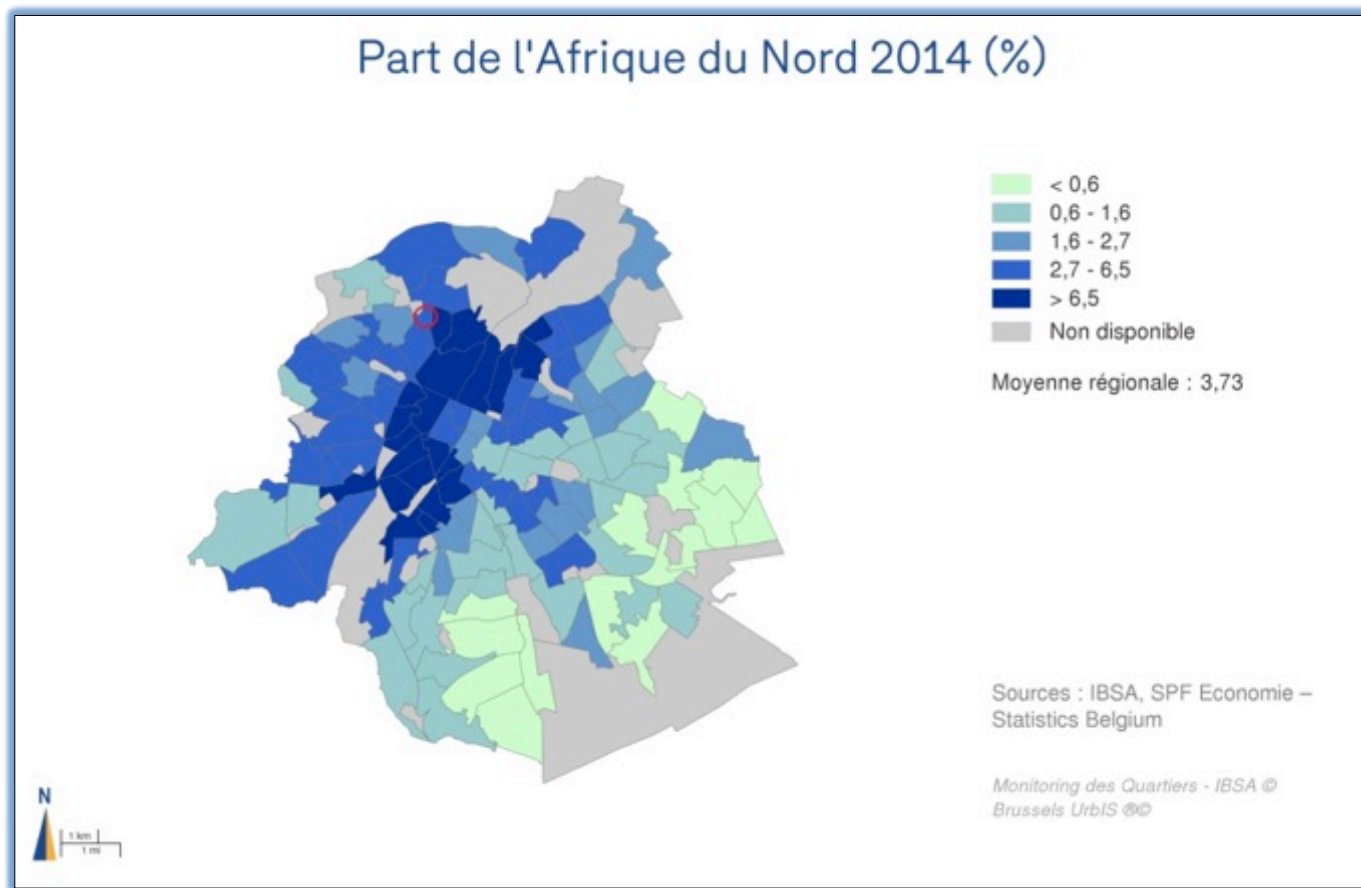
Code	Territoire	Taille moyenne des ménages privés		
		2001	2011	2014
	Moyenne des territoires affichés	2,10	2,29	2,38
	Total RBC	-	-	-
	Moyenne régionale	2,01	2,09	2,13
71	Woeste	2,10	2,29	2,38

Code	Territoire	Taille moyenne des ménages privés		
		2001	2011	2014
	Moyenne des territoires affichés	2,08	2,21	2,28
	Total RBC	-	-	-
	Moyenne régionale	2,01	2,09	2,13
21010	Jette	2,08	2,21	2,28

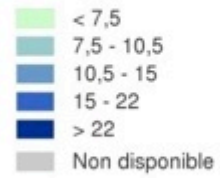
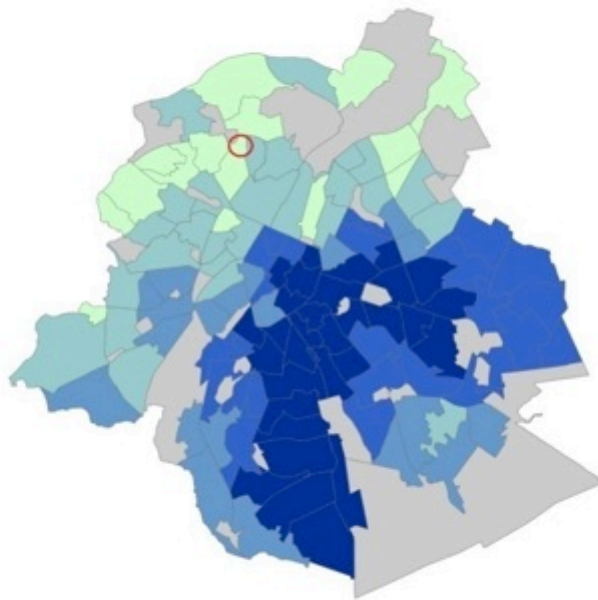
Analyse

La zone comptait en 2001 en moyenne 2,10 personnes par ménage et a continué à augmenter pour atteindre 2,38 personnes en 2014. Déjà supérieure à la moyenne régionale en 2001 elle l'est également par rapport à la moyenne communale. Cet écart n'a pas cessé de grandir depuis lors tant entre la zone d'investigation et la région que, dans une moindre mesure, entre cette zone et la commune.

Photographie générale



Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) 2014 (%)

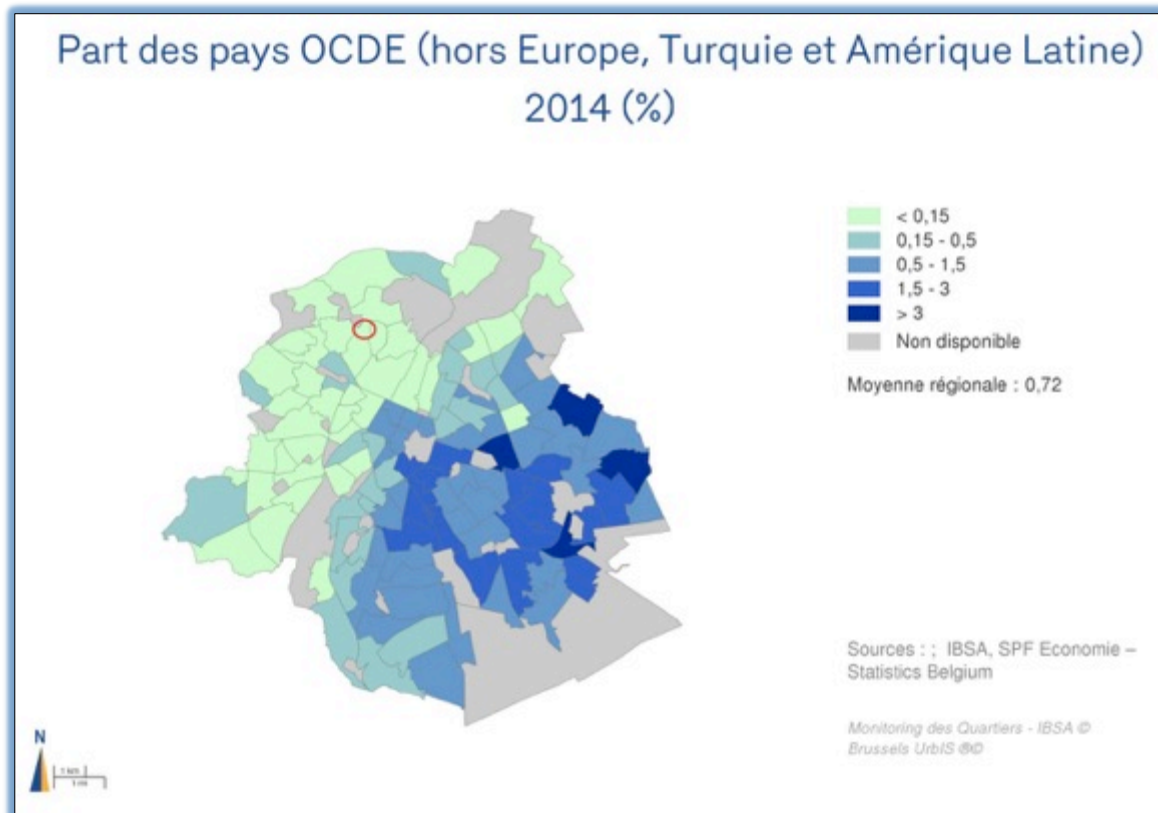


Moyenne régionale : 15,43

Sources : IBSA, SPF Economie –
Statistics Belgium

Monitoring des Quartiers - IBSA ©
Brussels UrbIS ©©





Ce groupe « Pays OCDE, hors Europe, Turquie et Amérique Latine » rassemble les ressortissants des Etats-Unis, du Japon, de Suisse, de Norvège...entre autres choses. En majorité, il s'agit de personnes habitant Bruxelles dans le cadre de leurs fonctions internationales. En effet, Bruxelles concentre le siège de nombreuses institutions internationales et celui de plusieurs filiales européennes de multinationales. En 2004, ces nationalités comptaient près de 8.000 représentants à Bruxelles, dont 3.000 Américains et environ 2.500 Japonais. En 2012, ces nationalités représentaient 0,72 % de la population bruxelloise.

| Analyse

Un simple survol de ces trois cartes est révélateur de la dualité socio-économique qui s'opère. En termes d'origines nationales, une claire distinction se marque entre le quadrant sud-est de la Région Bruxelloise, avec l'installation d'une élite internationale à fort capital économique, et la partie nord-ouest (dans laquelle figure la commune de Jette), avec une immigration à plus faible capital économique.

1.e.1.1.5. Revenus

Les revenus de la population jettoise méritent d'être observés avec un maximum de finesse:

- en tenant compte des disparités entre les catégories socio-économiques : au-delà d'une valeur moyenne, comment se distribuent les revenus ?
- en tenant compte des disparités spatiales : comment s'opère la segmentation concentrique et axiale, quelles sont les caractéristiques de la zone ZRU 2016 ?

Quelques précautions doivent également être prises :

- les données sur les revenus sont issues des déclarations fiscales. Il s'agit donc des revenus nets imposables, soit l'ensemble des revenus nets soustraits des dépenses déductibles. Il n'est donc pas tenu compte, en l'espèce, des revenus mobiliers et immobiliers réels ;
- les faibles revenus, qui tombent sous le seuil d'imposition, ne sont pas comptabilisés ;
- parmi les hauts revenus, certains ménages échappent à toute taxation du fait de régimes spécifiques liés à des fonctions internationales et autres conventions entre la Belgique et des pays étrangers ou organisations internationales.

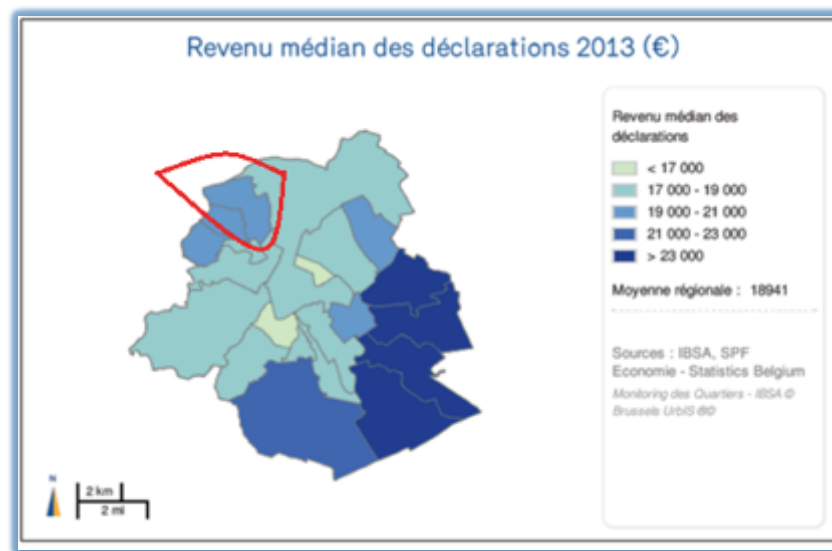
Il convient également de tenir compte des personnes isolées, des étudiants et d'éventuels fonctionnaires internationaux ou expats, qui peuvent également avoir une influence sur la représentativité des données statistiques fiscales.

Ces considérations faites, on peut tirer les enseignements suivants de l'analyse des revenus.

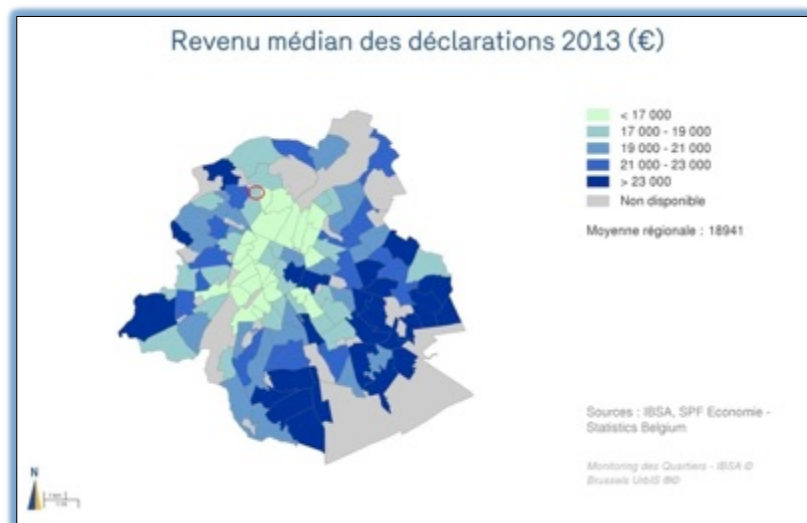
Le raisonnement s'appuiera sur un indicateur synthétique particulier, le revenu médian des déclarations qui est proposé par le Monitoring des Quartiers.

Photographie générale

- Par commune :



- Par quartier :



Données comparatives

- Par commune :

Code	Territoire	Revenu médian des déclarations (€)	Revenu médian des déclarations (€)	Revenu médian des déclarations (€)
		2005	2009	2013
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/
	Total RBC	-	-	-
	Moyenne régionale	16035	17296	18941
21010	Jette	17239	18570	20457

- Par quartier :

Code	Territoire	Revenu médian des déclarations (€)	Revenu médian des déclarations (€)	Revenu médian des déclarations (€)
		2005	2009	2013
	Moyenne des territoires affichés	/	/	/
	Total RBC	-	-	-
	Moyenne régionale	16035	17296	18941
71	Woeste	15710	17022	18925

Analyse

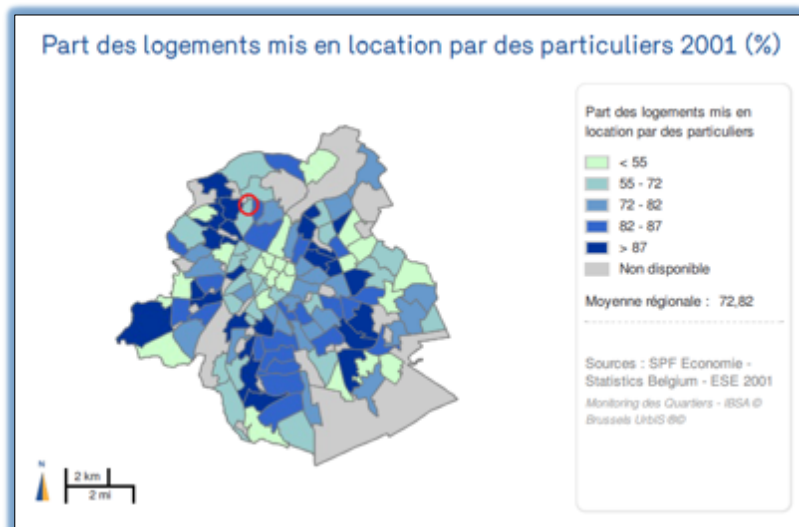
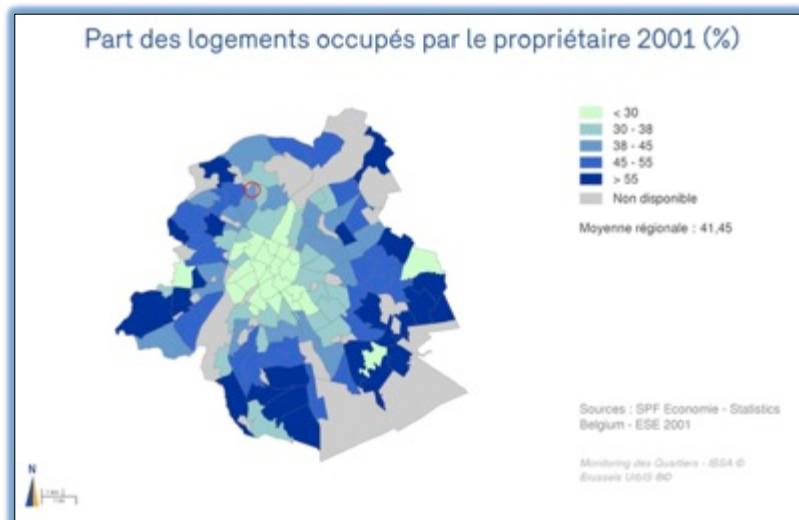
Ces données tendent à apporter des éclairages intéressants :

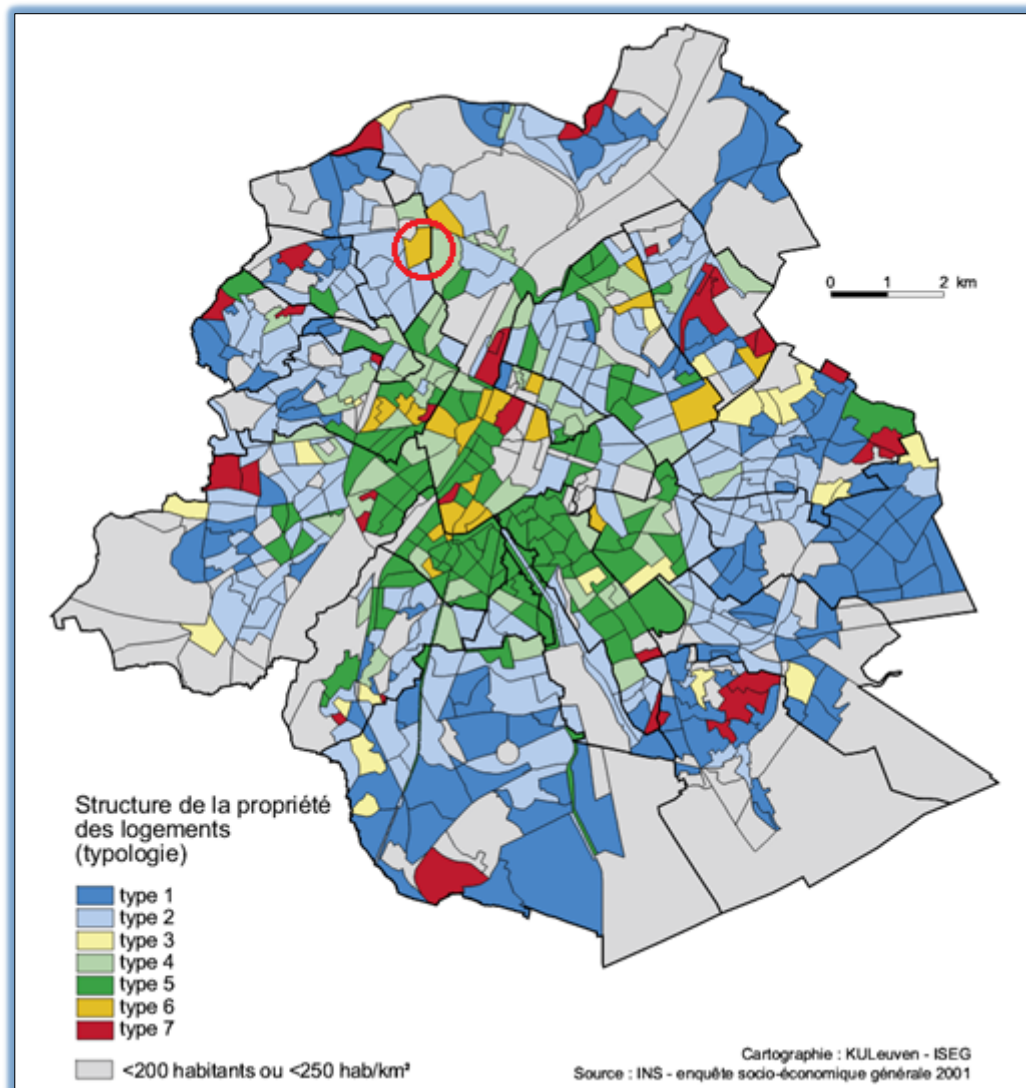
- le revenu médian des déclarations à Jette était en 2013 sensiblement supérieur à celui observé par exemple à Anderlecht – une commune du « croissant pauvre » –, et inférieur à celui des communes aisées du sud-est de la région comme Uccle, et légèrement supérieur à celui de la moyenne régionale
- le revenu médian des déclarations dans le quartier d’investigation était en 2013 inférieur tant à la moyenne régionale qu’à la moyenne communale. Si ce revenu médian a augmenté tant pour le quartier que pour la commune et la région entre 2005 et 2013, l’écart de ce revenu pour le quartier par rapport à la moyenne régionale a cependant diminué pour rester stationnaire par rapport à la moyenne communale
- le quartier dont question ici constitue donc clairement le quartier pauvre de la commune et fait partie des quartiers pauvres si on le compare aux autres quartiers d’une part et sûrement par rapport aux moyennes des différentes communes d’autre part
- il est clair que la présence, sur le territoire communal, de revenus très élevés vient en trompe l’œil masquer de beaucoup plus faibles revenus, singulièrement dans le quartier qui nous intéresse.

1.e.1.2. *Les logements, leur état, leur occupation*

1.e.1.2.1. Structure de la propriété des logements

Photographie générale





type 1 : prépondérance forte des propriétaires

type 2 : mixte : propriétaires et logements locatifs privés

type 3 : mixte : logements sociaux et d'autres locatifs publics et propriétaires

type 4 : moyen

type 5 : prépondérance forte des logements locatifs privés

type 6 : mixte : logements sociaux et d'autres locatifs publics et logements locatifs privés

type 7 : prépondérance forte de logements sociaux et d'autres locatifs publics

Région bruxelloise

Analyse

Pour cette partie de l'analyse, en plus des données du Monitoring des quartiers, nous privilégions également la source de l'Atlas de la Santé et du Social de la Région de Bruxelles-Capitale de 2006. Si les données de cet Atlas proviennent de l'enquête socio-économique générale de 2001, il faut savoir que les données adéquates du Monitoring des Quartiers sont tout aussi anciennes. En outre, l'Atlas de la Santé et du Social de la Région de Bruxelles-Capitale présente un avantage notable par rapport au Monitoring des quartiers : il rend compte du territoire sur la base des secteurs statistiques, ces petites unités d'observation offrant une finesse d'analyse plus importante.

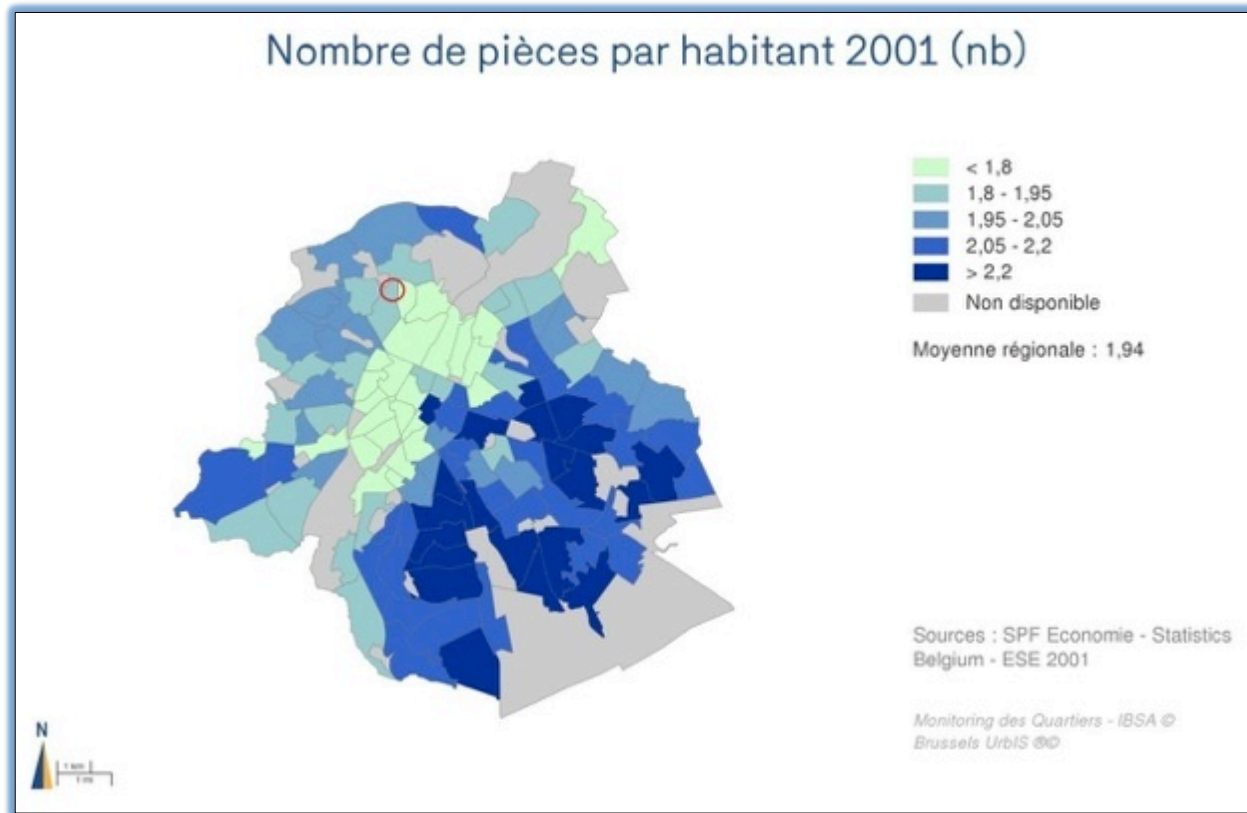
Lorsqu'on considère la typologie de la structure de la propriété des logements on se rend compte :

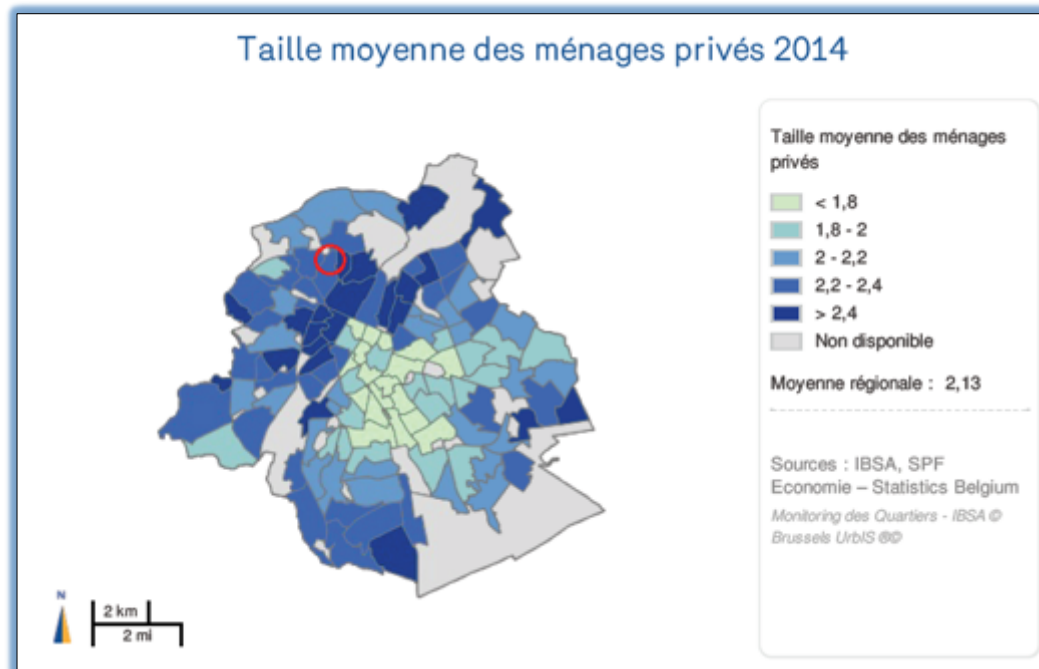
- que les logements du nord de Jette sont plutôt occupés par leurs propriétaires
- que ceux du sud de la commune sont occupés tant par des propriétaires que par des locataires
- que le quartier Esseghem est le seul quartier de la commune où la proportion de logements locatifs est clairement prépondérante par rapport aux logements occupés par leurs propriétaires.

Si la présence d'un grand nombre de logements sociaux et de logements communaux (sur et à côté du site Esseghem du Foyer Jettois) joue ici certainement un rôle, cette typologie est également le reflet des difficultés socio-économiques des habitants du quartier.

1.e.1.2.2. Taille des logements

Photographie générale





Analyse

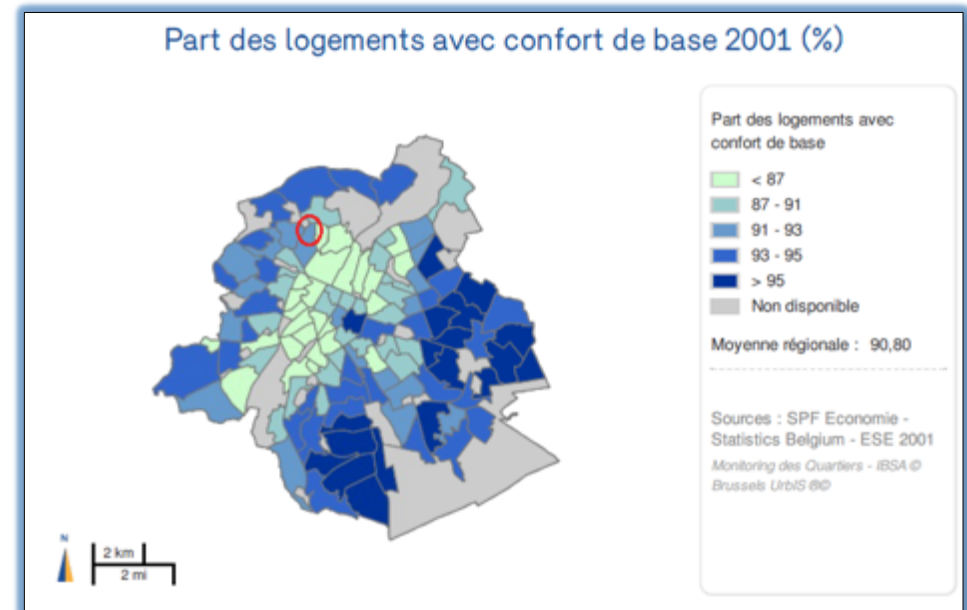
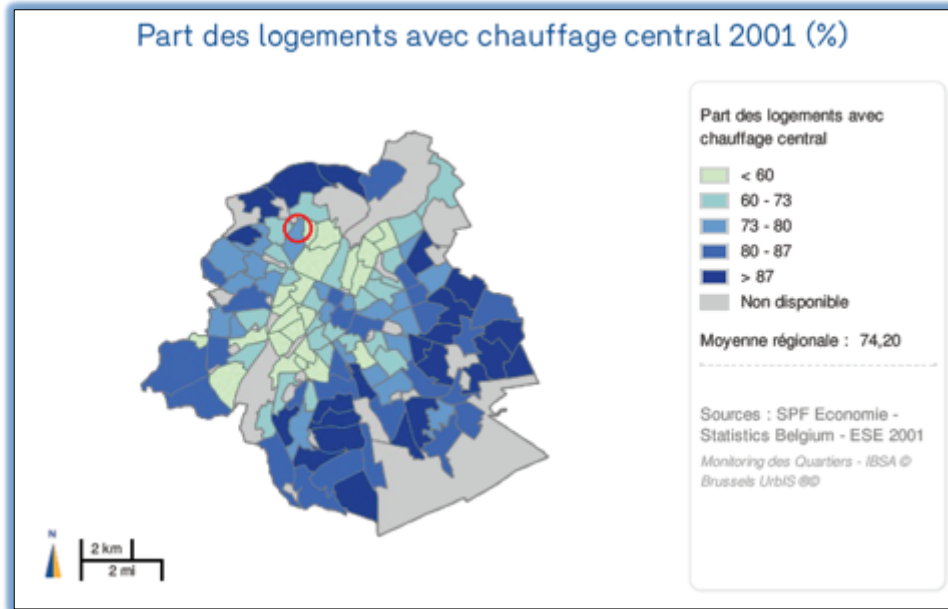
La carte relative au nombre moyen de pièces par habitant montre une diminution du nombre de pièces par personne dans le sud de la commune par rapport au nord de la commune. Tel est donc également le cas pour la zone communale de la ZRU 2016 et donc pour le quartier analysé. Cette situation témoigne donc d'une certaine sur-occupation des logements comparable à celle qu'on observe dans une bonne partie du nord-ouest, de l'ouest et du sud-ouest de la région bruxelloise.

Pour le reste, on peut remarquer une certaine correspondance spatiale entre les données relatives à la taille moyenne des ménages. Celles-ci confirment en effet cette sur-occupation des logements au sud de la commune par rapport au nord. Cela confirme également le rajeunissement de la population du quartier analysé déjà mentionné plus avant.

Mais à nouveau, il convient de relativiser ces données. Les ménages de grande taille peuvent également constituer une réalité locale, où, pour des raisons financières, des familles comptant de nombreux enfants sont amenées à sur-occuper des logements. Une analyse plus poussée devra donc être effectuée à ce niveau également dans le dossier de base du contrat de quartier durable.

1.e.1.2.3. Etat des logements

Photographie générale



Analyse

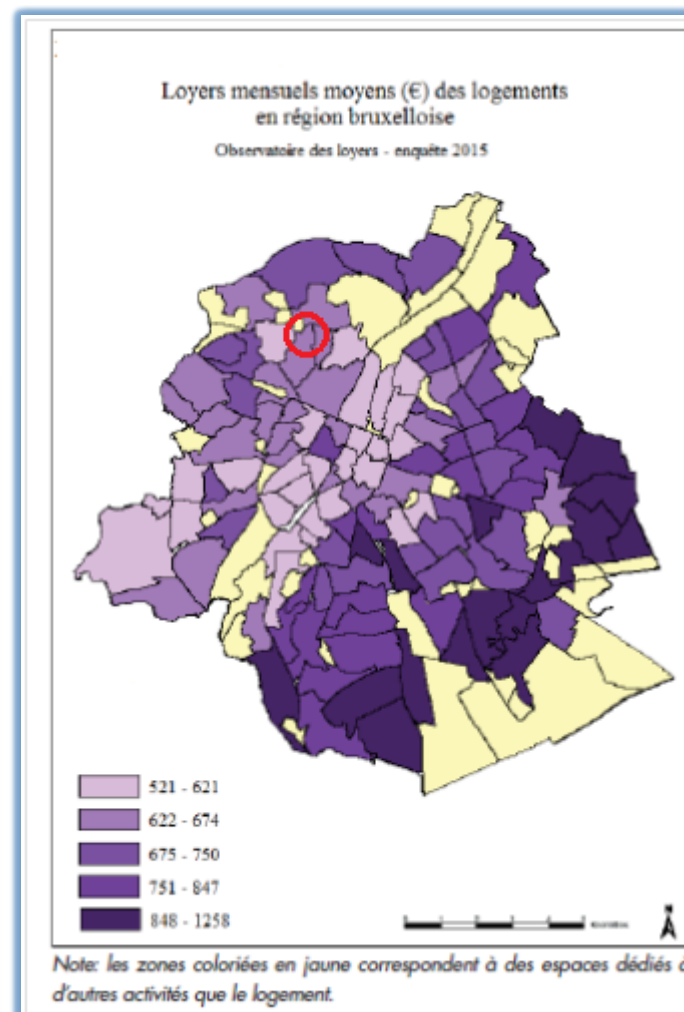
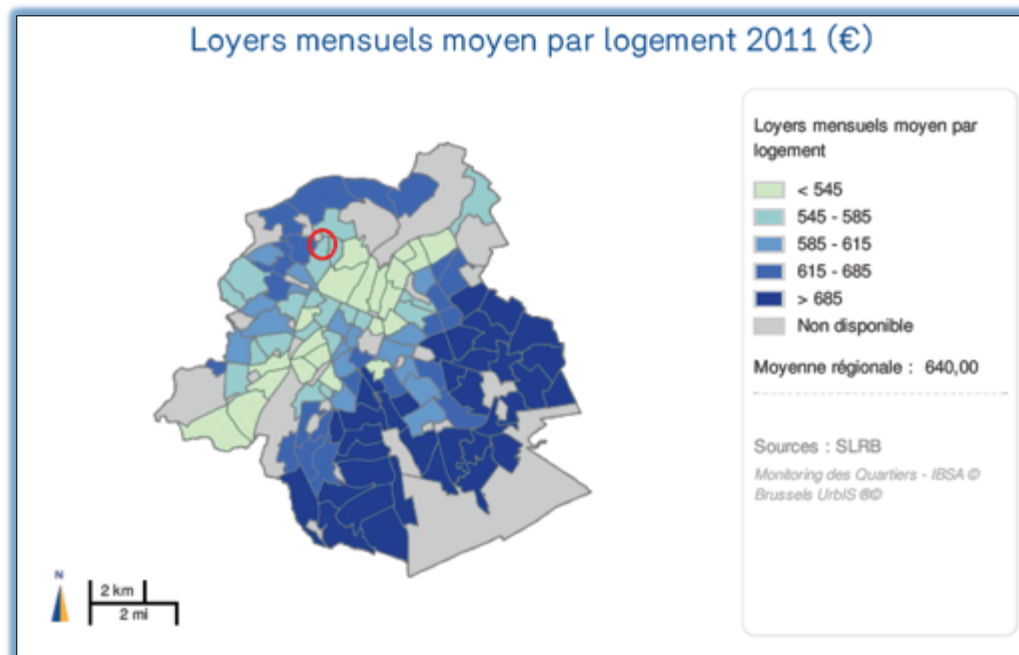
L'enquête socio-économique de 2001 révèle un niveau de confort moyen des logements concentrés à Jette au niveau de la ZRU 2016.

Les données recueillies en terme de revenus, de typologie de la structure de la propriété des logements, de nombre de pièces par habitant et de taille moyenne des ménages laissent toutefois présager que ce niveau de confort moyen aura diminué. Le nombre de demandes de permis d'urbanisme visant à réaliser plusieurs logements dans des maisons unifamiliales ou à augmenter le nombre de logements dans des immeubles à appartements confirment malheureusement cette tendance.

Une vue plus empirique du secteur concerné semble indiquer visiblement ce confort moyen ou faible des logements. Nombre d'entre eux sont dans un état de mauvais entretien ou n'ont pas connu de modernisations depuis leur construction.

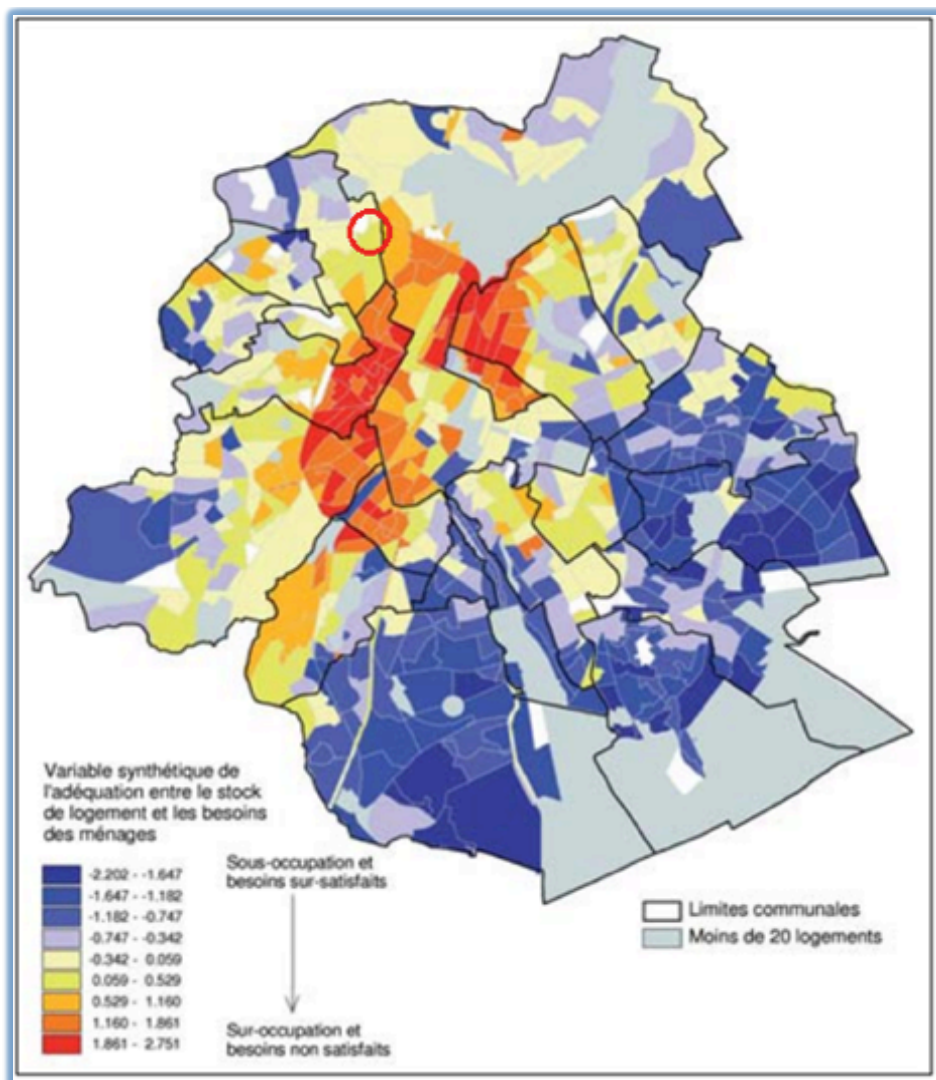
1.e.1.2.4. Le marché locatif

Photographie générale



Données comparatives

Loyer mensuel moyen selon le type de logement



Type de logement	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
App. 0 ch	521	500
App. 1 ch	626	600
App. 2 ch	731	700
App. 3 ch	900	850
App. 4 ch et +	1063	975
Maison	1043	905

Loyer mensuel moyen selon la taille des logements

Taille du logement	Loyer moyen (€)	Loyer médian (€)
< 28 m ²	432	415
28 – 54 m ²	526	515
55 – 84 m ²	656	650
85 – 104 m ²	768	750
>104 m ²	1032	950

Analyse

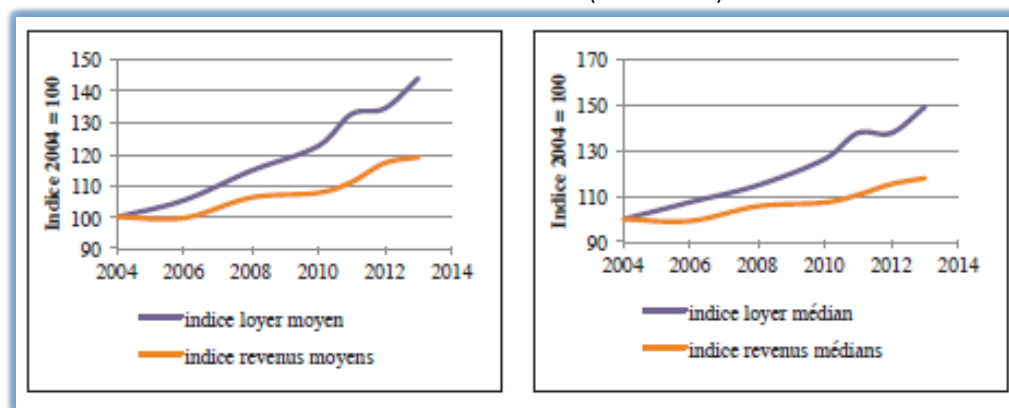
Sur ce sujet complexe et pas forcément très étayé, l'« Observatoire des Loyers » de 2015 peut constituer une source d'information de premier plan. Cette étude, qui a passé au crible un vaste échantillon de logements, apporte une série d'informations thématiques, telles que le type de logement, leur taille, leur confort, la mobilité résidentielle, le niveau des loyers, à l'échelle de la Région Bruxelloise, mais aussi à l'échelle de ses différentes couronnes d'urbanisation, des dix-neuf communes, des quartiers du Monitoring.

Parmi un grand nombre de renseignements produits, il est pertinent pour nous de relever que :

- le loyer moyen d'un logement en Région Bruxelloise en 2015 variait entre 521 € et 1.043 € par mois selon que l'on occupe un studio ou une maison et entre 432 € et 1.032 € selon que l'on occupe un logement d'une superficie inférieure à 28 m² ou supérieure à 104 m²
- le décalage est de plus en plus grand entre l'évolution de l'indice santé et l'augmentation des loyers
- l'augmentation des loyers est nettement supérieure à celle de l'indice santé
- la part du loyer dans le budget des ménages augmente, essentiellement en raison de l'augmentation des loyers. La part du marché locatif accessible à chaque décile de revenus a ainsi diminué et a tendance à se dégrader pour les sept premiers déciles de revenus
- en plaçant ces résultats en perspective chronologique depuis 1993, la situation du locataire sur le marché locatif bruxellois est catastrophique. Si en 1993, les quatre premiers déciles de revenus se trouvaient en situation précaire sur le marché locatif, ce sont maintenant les six, sept premiers déciles qui connaissent pareille précarité. Cette dégradation s'explique par deux phénomènes conjoints : une augmentation des loyers supérieure à celle de l'indice santé, et, l'appauvrissement général de la population bruxelloise
- le niveau des loyers suit le modèle spécifique de distribution résidentielle sur l'espace bruxellois. Les loyers sont en effet supérieurs pour les logements de deuxième couronne que pour ceux de première couronne. Ces différences se maintiennent surtout de manière manifeste pour les logements de grande taille, à l'équipement et au confort supérieurs. Quand on a affaire à un même type de logement, la variation des prix reste très liée à la géographie générale régionale : ainsi le niveau des prix dans les quartiers de l'ouest de la région décrit un gradient croissant, du centre vers la périphérie.

On constate une augmentation des loyers mensuels moyens des logements de 14 à 15 % au niveau du quartier entre 2011 et 2015, alors que pour une période d'une longueur équivalente de 5 ans (2009 à 2013) les revenus moyens par déclaration n'ont augmenté que de 11 %. Vu les circonstances actuelles (saut d'index, etc ...) on peut craindre que cet écart entre les revenus des habitants et le loyer qu'ils payent ira en grandissant. La diminution des taux de crédits hypothécaires pour l'acquisition de logements par les propriétaires n'a pas vraiment eu d'impact sur le prix de location des logements. La précarité de la population des quartiers ne risque donc pas d'aller en s'améliorant.

Comparaison des évolutions des loyers des logements et des revenus des habitants (2004 – 2013)



La carte de l'adéquation entre stock de logements et besoins des ménages bruxellois en logements est lourde de signification. Elle montre assez nettement un clivage réel entre le nord et le sud de la commune. Les logements du nord de la commune étant bien plus faiblement occupés que ceux du sud, tandis que les logements du quartier analysé penchent clairement vers la catégorie des logements sur-occupés.

1.e.1.2.5. L'offre et la demande en logements sociaux et à caractère social

Par rapport à l'offre en logements publics et encadrés par les pouvoirs publics, la situation, malgré une activité réelle des autorités, n'est d'une manière générale pas encore satisfaisante en Région de Bruxelles-Capitale.

Au 01.01.2014, on recensait à Jette :

- 7.475 immeubles
- 23.732 logements.

Sur base des données du SPF Economie – Censur 2011 on peut donner les précisions suivantes :

- parc locatif : 12.697 logements, soit 53,5% du parc de logements
- logements sociaux : 1.383 logements, soit 5,8% du parc de logements
- logements communaux : 168 logements, soit 0,7% du parc de logements.

1.e.1.2.6. Le marché acquisitif

La réalité du marché immobilier s'appréhende aussi évidemment au travers des prix à l'achat. Ceux-ci sont quand même élevés à Jette, sur tous les segments de l'offre. Ainsi en 2015, selon le site du Ministère de l'Economie – Statistics Belgium, une maison ordinaire s'échangeait en moyenne à Jette à 289.943 € et un appartement à 166.349 €

Le différentiel avec les communes les quelques autres communes la Région Bruxelloise est quand même important à très important. Ainsi le prix moyen d'acquisition d'une maison ordinaire s'établissait en 2015 à :

- 266.849 € à Anderlecht
- 259.450 € à Molenbeek-Saint-Jean
- 623.877 € à Ixelles
- 515.381 € à Woluwe-Saint-Pierre.

De la même manière le prix moyen d'acquisition d'un appartement s'établissait en 2015 à :

- 157.085 € à Anderlecht
- 171.807 € à Molenbeek-Saint-Jean
- 261.520 € à Ixelles
- 302.249 € à Woluwe-Saint-Pierre.

En marge des procédures classiques d'achat, différents opérateurs publics et semi-publics permettent à des candidats acquéreurs des acquisitions plus aisées.

Le Fonds du Logement fait partie de ces opérateurs. Il accorde des prêts à taux réduits à des familles aux revenus limités. Ces prêts sont destinés à l'acquisition et peuvent s'accompagner de travaux de rénovation voire même soutenir dans la construction d'une habitation.

Les prêts hypothécaires du Fonds du Logement sont utilisés de façon plus concentrée sur certains quartiers. Différents facteurs expliquent ce qui marginalise de fait les quartiers socio-économiquement défavorisés :

- les prêts sont octroyés en priorité dans les quartiers où se concentrent les ménages aux revenus les plus bas
- la pression du marché immobilier oblige les ménages ciblés par ce dispositif à se reporter sur des biens situés dans la partie ouest de la région, qui concentre des revenus encore plus bas.

A côté des prêts aidés, d'autres organismes produisent des logements, dits conventionnés. Il s'agit en particulier de CityDev. Ces logements sont disponibles pour des tranches moyennes de revenus. Si CityDev a déjà développé des projets sur le territoire jettois, actuellement aucun n'est dans les cartons.

Est-ce le signe de difficultés rencontrées pour développer de nouveaux projets qui permettent de trouver un équilibre financier dans des partenariats public-privé ?

Notons toutefois que d'autres pistes, qui sont souvent moins directement « clés en main », peuvent être envisagées pour permettre à des ménages au pouvoir d'achat faible ou moyen d'accéder à la propriété. Ces pistes sont d'un intérêt réel, en termes de démarche potentiellement collective, au niveau de l'aide à la recherche, du montage, et de la mise en œuvre du projet, voire du lieu de vie lui-même.

A titre illustratif, on peut évoquer différentes formules qui pourraient être investiguées plus avant:

- la formule d'achat collectif est une formule pour laquelle optent spontanément différents ménages, en constituant des groupes de quelques ménages, à géométrie variable selon les opportunités de biens, prêts à acquérir un logement au travers d'une démarche collective. Ceci peut s'opérer à des degrés divers, de l'établissement d'un nouvel acte de base, à l'organisation d'un chantier, la réalisation d'espaces en commun, d'un projet en commun. Cette formule est particulièrement intéressante dans le contexte bâti actuel dans lequel les valeurs ne cessent d'augmenter (foncier, immobilier, construction) et où l'évolution du bâti s'opère souvent par un morcellement des biens entre différents propriétaires
- des actions qui viseraient à faciliter l'accès à la propriété pour des ménages à bas revenus selon une formule de fonds d'avance, constitué grâce à une épargne collective solidaire. Des partenaires tels que le Fond du Logement, des associations, le CPAS pourraient être sollicités à ce niveau
- le projet de *Community Land Trust* se met en place progressivement à l'échelle de la Région Bruxelloise ; il pourrait permettre une accession à la propriété notable pour certains ménages qui en étaient jusque là empêchés financièrement
- sont de plus en plus expérimentées de nouvelles formes de montage de projets d'acquisition de logement, dont le principe de base est la dissociation, dans la propriété, entre le foncier et le bâti. Ceci permet de trouver un nouvel équilibre entre accessibilité socio-économique, sécurité et appropriation par les ménages autour du logement, maîtrise publique foncière. Le Fond du Logement pourrait être un partenaire à ce niveau dans le cadre du contrat de quartier durable.

f. Le périmètre proposé fait-il ou a-t-il fait l'objet d'autres programmes de revitalisation urbaine (contrat de rénovation urbaine, politique de la ville, fonds européen de type FEDER, ...) ou de politiques régionales spécifiques (maillages vert et bleu, ...) ? Quelles complémentarités le périmètre proposé pourrait-il apporter au travers de ces différents outils de revitalisation urbaine ?

Le périmètre du quartier analysé ne fait pas l'objet d'autres programmes de revitalisation urbaine, ni en matière de rénovation urbaine, ni de fonds européens de type FEDER, ni au niveau des moyens de la « politique de la ville ».

Le quartier a toutefois fait l'objet de plusieurs interventions qui se sont inscrites dans le cadre de plans régionaux. Nous pensons ainsi à :

- l'ancienne siroperie Wayland, rue Jules Lahaye 178 : celle-ci a, à l'issue d'un concours d'architectes, fait l'objet d'un projet de réhabilitation complète. Ce projet, subsidié par la Région de Bruxelles-Capitale, a permis la rénovation des trois bâtiments principaux et la destruction de l'annexe. Au total, 16 appartements communaux de 1 à 5 chambres ont été aménagés et mis en location
- la construction de nouveaux logements sur le site Esseghem dans le cadre du plan logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Secrétaire d'Etat Mme Dupuis) : ce projet a permis la réalisation de 65 nouveaux logements communaux de type moyen dans trois bâtiments voisins entourant un jardin collectif.

En ce qui concerne les politiques régionales spécifiques, il y a par contre des indications ou interventions qui concernent le quartier tant au niveau du maillage vert que du maillage bleu.

Maillage vert

- Mesure 1 du plan Nature : développer une stratégie durable d'accueil du public dans les espaces verts.



Carte des espaces verts et récréatifs : mauve = plaine de jeux

La plaine de jeu du site Esseghem du Foyer Jettois est clairement indiquée en partie centrale du plan ci-dessus.

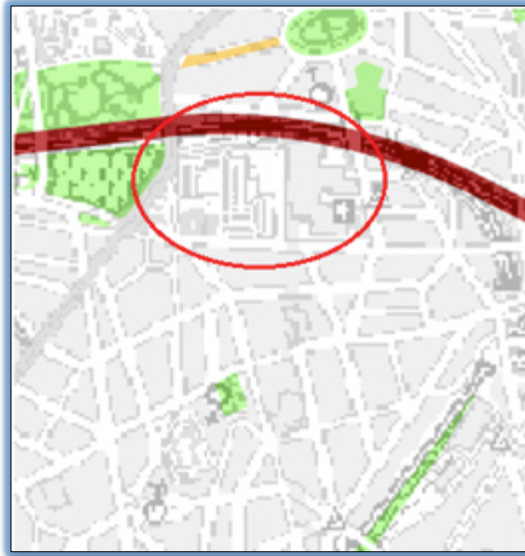
- Mesure 5 du plan Nature : Assurer une protection et une gestion adéquate des sites de haute valeur biologique et assurer la mise en œuvre du réseau écologique.



Sont représentées en jaune sur cette carte, les zones de liaison sans statut de développement, reprises dans le réseau écologique bruxellois.

Les abords des lignes de chemin de fer à l'arrière du site Esseghem du Foyer Jettois y apparaissent clairement, ainsi que des terrains situés le long de la rue Esseghem et sur le site du Foyer Jettois.

- Mesure 17 du plan nature : améliorer la perméabilité à la faune des infrastructures de transport.

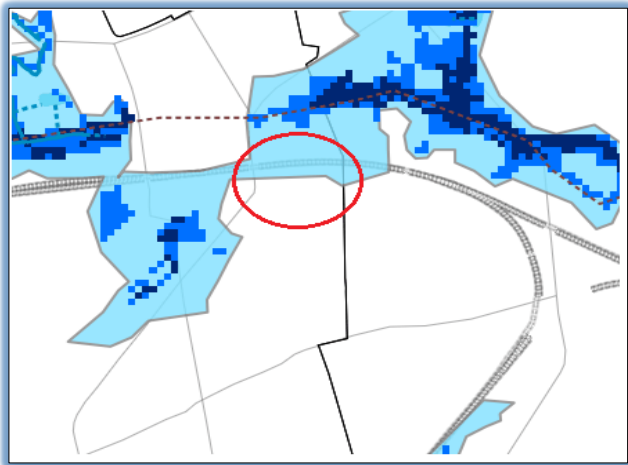


Cette carte indique clairement tout le tracé des lignes de chemin de fer en tant que barrières écologiques et points noirs à développer. La zone longeant ces voies de chemin de fer à l'arrière du site Esseghem du Foyer Jettois est donc clairement reprise en tant que tel.

Signalons encore que cette même zone est reprise en tant que sous-région humide sur la carte des zones écologiques particulières dans les abords de voies ferrées reprise ci-dessous :

Maillage bleu

En ce qui concerne le réseau hydrographique (en bleu sur la carte ci-dessous), on constate que le collecteur principal (en rouge) longe les voies du chemin de fer.



On constate également que la zone envisagée pour le contrat de quartier durable est clairement dans la continuité du réseau hydrographique naturel, qui devrait couler au nord de cette zone.

De la même manière c'est également au nord de la zone envisagée pour le contrat de quartier qu'existe le risque réel d'inondations (tel que clairement indiqué sur la carte de dessous).

En matière de complémentarité avec ces différents programmes de revitalisation urbaine ou ces différentes politiques régionales spécifiques (maillages vert et bleu, ...) le quartier analysé pourrait apporter les complémentarités suivantes (déjà abordées par ailleurs) :

1/ en matière d'espaces verts et récréatifs, la recherche, la rénovation de tels espaces existants ou l'aménagement de nouveaux espaces de ce type serait clairement à l'avantage du quartier. Il conviendra à ce niveau de tenir compte de l'évolution démographique par tranche d'âge (voir étude IBSA).

2/ l'aménagement d'un espace vert public et d'un piétonnier à l'arrière du site Esseghem du Foyer Jettois et le long des voies ferrées :

- rentrerait dans le cadre d'une protection et d'une gestion adéquates des sites de haute valeur biologique et assurerait la mise en œuvre du réseau écologique
- améliorerait la perméabilité à la faune des infrastructures de transport
- viendrait compléter la promenade verte
- permettrait de tenir compte et de développer le caractère de sous-région humide de cette zone
- tiendrait compte des risques réels d'inondations dans cette zone et chercherait à améliorer la situation à ce niveau.

g. Existe-t-il des opérations parallèles déjà programmées sur ce périmètre (PdV, Beliris, CityDev, Feder, ...) ? Pour les projets d'importance, pouvez-vous mentionner l'identité du pouvoir subsidiant, le descriptif de l'opération subsidiée et éventuellement le calendrier du subside, afin de pouvoir présager de synergies ?

Il n'existe, au jour d'aujourd'hui, aucune opération parallèle déjà programmée sur le périmètre proposé ici pour faire l'objet d'un contrat de quartier durable. Rien n'est donc prévu à ce stade au niveau Politique de la ville, Beliris, CityDev, Feder, ...

Opportunités foncières,
immobilières au sein du périmètre
proposé

a. *Premier inventaire des biens publics intéressants, des sites potentiels ainsi que des immeubles inoccupés ou à reconvertir ?*

1) *Site du Foyer Jettois*



Ce site, enclavé entre la rue Jules Lahaye, le chancre du site « Fourcroy » et les voies de chemin de fer, a déjà fait l'objet de plusieurs interventions au niveau des façades des immeubles en vue de les rénover et d'améliorer leurs performances énergétiques. Tous les halls d'entrée ont fait l'objet d'une rénovation/sécurisation avec l'aide de subsides « sécurité » régionaux.





Le site comprend 5 bâtiments (en rouge sur la photo ci-dessus), dont certains ont fait l'objet de rénovations partielles. Ces rénovations pourraient, à l'évidence, se poursuivre dans le cadre d'un Contrat de quartier durable.

Sur le site même, plusieurs potentialités immobilières existent, surtout en vue du développement de services publics (crèche, locaux associatifs etc ...).





L'opportunité de nouvelles constructions de logements sur le site Essegem actuel doit être mise en regard de la très forte densité déjà constatée aujourd'hui sur le site. D'autres pistes concrètes de constructions et/ou de rénovations de logements dans le périmètre de la ZRU 2016 existent et devront être dégagées.

2) Terrains enclavés (entre le site du Foyer Jettois et le chemin de fer)

Ces terrains appartenant pour partie au Foyer Jettois, à Infrabel ou à la STIB doivent faire l'objet d'une réflexion unique. A cette fin il est utile de se rapporter à l'ensemble des réflexions et constats faits en matière de maillages urbain, vert et bleu. Aujourd'hui ces terrains sont occupés partiellement par l'administration communale (stockage de matériaux, zone de tri de déchets). Les autres parties des terrains sont en friche.



Afin de répondre à un objectif de cohérence urbaine, une seule affectation de l'ensemble de ces parcelles est privilégiée ; à savoir celle d'en espace vert structurant. Ainsi sera répondu aux recommandations reprises dans les objectifs des Contrats de quartiers durables.

La réaffectation de ces parcelles suppose leur rachat aux opérateurs privés et publics Infrabel et STIB.

Ils sont aujourd'hui occupés partiellement par l'administration communale (stockage de matériaux, zone de tri de déchets).



3) La station de traction de la STIB.

Située à front du Boulevard de Smet de Naeyer et en bordure de la servitude de passage vers l'ancien site « Fourcroy » sur le terrain d'Infrabel, cette station de traction mériterait une rénovation ou un habillage à envisager en partenariat avec la STIB.



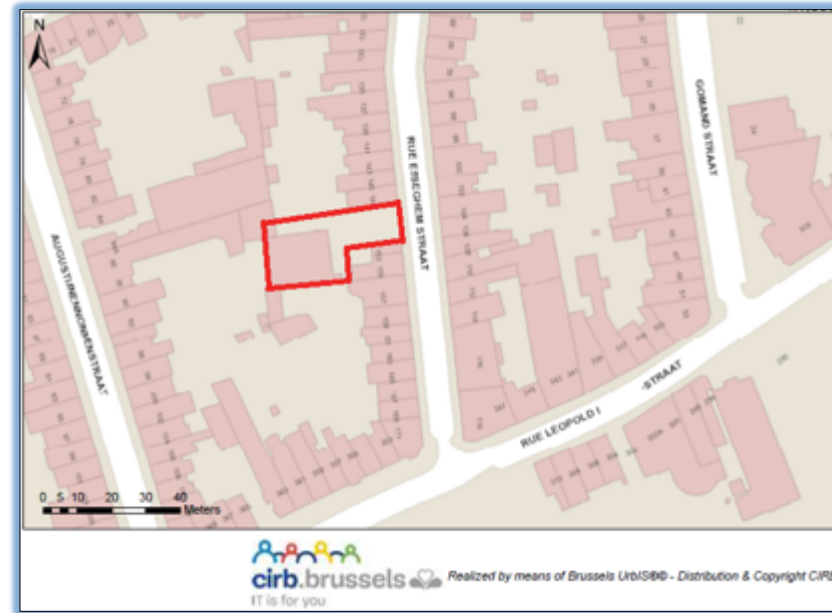
4) Rue Dansette entre les n° 27 et 33 à front de rue et en intérieur d'îlot.



Cette parcelle, appartenant à un propriétaire privé et occupée en tant que dépôt de matériaux d'une entreprise de construction, pourrait elle aussi faire l'objet d'un réaménagement dans le cadre du contrat du quartier.

Elle pourrait ainsi se prêter à un partenariat public-privé pour la construction d'un petit immeuble de logements à front de rue avec un accès public vers l'arrière de la parcelle. La partie arrière pourrait ainsi être aménagée en jardin collectif, ou en petit parc public (pocket parc), ou en petits potagers pour les habitants du quartier.

5) Rue Esseghem entre les n° 147 et 153 à front de rue et en intérieur d'îlot.



Cette parcelle, appartenant à un propriétaire privé et occupée par un ancien bâtiment industriel situé en fond de parcelle, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour :

- la réhabilitation en logements du bâtiment industriel ;
- la construction d'un nouvel immeuble à appartements à front de rue.

La validité de ce permis d'urbanisme arrivera à son terme dans quelques mois, sauf prorogation pour une dernière période d'une année.

Au cas où le titulaire de ce permis n'exécuterait pas le permis d'urbanisme qu'il a obtenu et que la validité de ce permis arriverait ainsi à expiration, cette parcelle pourrait elle aussi se prêter à un partenariat public-privé pour la construction d'un petit immeuble de logements à front de rue et la réhabilitation en logements du bâtiment industriel en fond de parcelle.

6) Parcelle sise rue Jules Lahaye à côté du n° 86 et à l'angle de la petite impasse.



Cette parcelle est aujourd'hui occupée par des garages privés mais à l'état de chancre. La situation actuelle renforce le sentiment d'insalubrité et la discontinuité du bâti de la voirie. Une opération visant à fermer l'angle de cette parcelle serait la bienvenue.

7) Parcelle rue Jules Lahaye à côté du n° 156 et à l'angle gauche de la Petite rue Esseghem.



Pour l'instant occupée par des potagers individuels, une opération de fermeture de l'angle augmenterait la cohérence du site

8) Parcelle rue Jules Lahaye n° 162 et à l'angle droit de la Petite rue Esseghem.

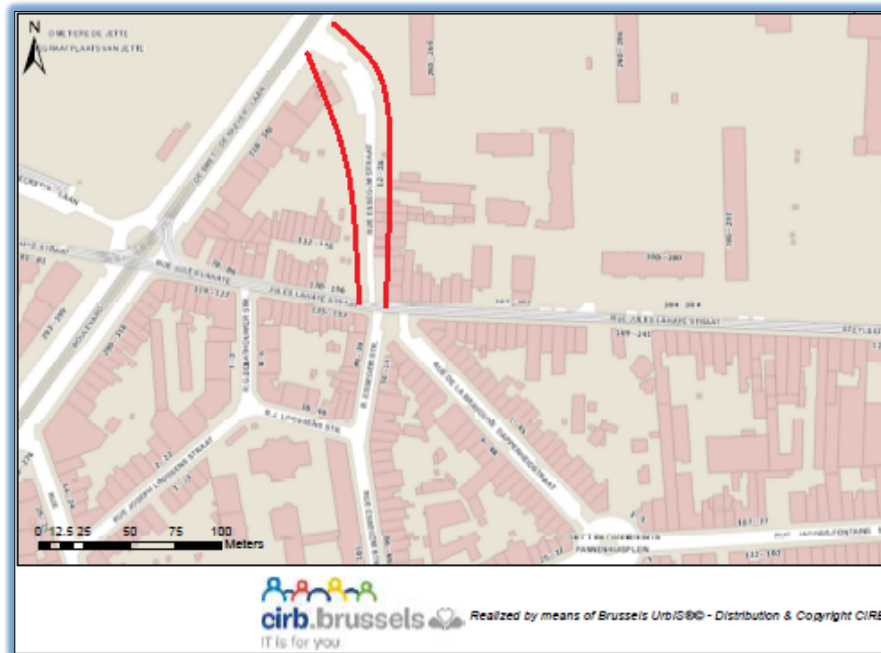


Cette parcelle non bâtie fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Les intentions du propriétaire ne sont pas claires et le projet tarde à se réaliser. Un projet cohérent visant à fermer l'angle de la parcelle en y intégrant la démolition prévue au permis serait opportun.





9) Petite rue Essegem

Plusieurs chancres urbains et/ou terrains laissés en friches détériorent considérablement le cadre de vie de cette voirie riveraine de type « Woonerf ». La partie côté boulevard de Smet de Naeyer a été réhabilitée par la commune mais la situation de chancre actuelle de la partie située du côté de la rue Lahaye vient contrebalancer les efforts de rénovation entrepris. Le potentiel immobilier de ces terrains est conséquent.





 **cirb.brussels**  Realized by means of Brussels UroIC&B - Distribution & Copyright CIRB
IT is for you

10) Fermeture de fronts bâtis.

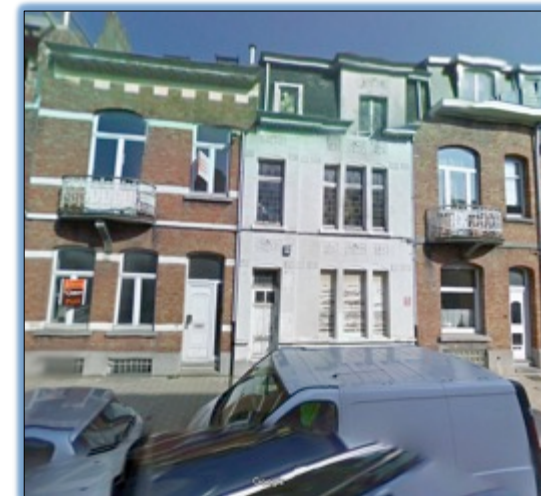
Plusieurs situations de ce type existent dans le quartier.



Le dossier de base s'attachera à identifier d'autres dents creuses à urbaniser et à examiner toutes ces possibilités de manière plus approfondie

11) *Les immeubles inoccupés ou à reconvertir.*

En voici quelques exemples dans les rues Gomand, Lahaye, Fontaine, etc...



L'action première de la commune en matière d'immeubles inoccupés ou à l'abandon est d'inciter les propriétaires ou héritiers :

- à entretenir leur bien pour ensuite l'habiter ou le remettre en location
- à vendre leur bien pour permettre aux nouveaux propriétaires de l'entretenir, le rénover pour ensuite l'habiter ou le remettre en location.

Si aucune de ces deux actions ne s'avérait fructueuse ou possible (par exemple absence d'héritier), il pourrait alors être envisagé d'acquérir les biens en question dans le cadre d'une opération immobilière.

Une attention toute particulière au respect de l'aspect développement durable (bâtiment à faible consommation d'énergie, toiture verte, panneaux solaires ou photovoltaïques...) serait bien sûr, ici également, accordée.

CONCLUSION

Le potentiel immobilier dans le périmètre de la ZRU 2016 est particulièrement conséquent. Le dossier de base visera aussi à préciser et compléter les pistes potentielles supplémentaires.

b. L'ordonnance de revitalisation urbaine du 06.10.2016 prévoit que les contrats de quartiers durables comprennent prioritairement les opérations immobilières. Comment le périmètre proposé pourrait-il remplir cette obligation sur base de ces opportunités foncières et immobilières ?

Au vu de l'inventaire des biens publics intéressants, des sites potentiels et des immeubles inoccupés ou à reconverter développé dans le chapitre précédent il paraît clair que le périmètre proposé remplira l'obligation de comprendre prioritairement des opérations immobilières. Les opportunités foncières et immobilières qui y sont développées vont bel et bien dans ce sens.

Première analyse

La première analyse porte sur les objectifs de la revitalisation urbaine (tels que définis par l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06.10.2016), à savoir :

Restructurer un périmètre urbain en tout ou en partie pour :

- ⇒ développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économique, sociétales et environnementales
- ⇒ valoriser ses caractéristiques architecturales et culturelles
- ⇒ en tenant compte des enjeux du développement durable.

Permettre de lutter contre le sentiment d'insécurité par :

- ⇒ l'aménagement du territoire
- ⇒ le développement des quartiers.

Les projets d'actions développés dans le cadre de l'inventaire susmentionné et dans le chapitre suivant (II.c) visent clairement à développer ou promouvoir les fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales du périmètre projeté.

Les possibilités d'aménagement énumérées ont en effet des volets environnementaux avec une volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants par :

- la création d'espaces verts, de jardins collectifs et de potagers
- la requalification des espaces publics sur l'ensemble du site « Esseghem »
- la requalification des abords du site « Esseghem » en vue de son désenclavement et la création de nouvelles voies de mobilité douce le long du chemin de fer.

Les fonctions urbaine, économique et sociétale seront également impactées positivement, les aménagements prévus devront en effet :

- tendre à une mixité de fonctions
- garantir des espaces publics conviviaux et agréables
- avoir de ce fait un effet positif en terme de sentiment de sécurité
- répondre au souci de mieux penser le temps passé par les jeunes dans l'espace public hors temps scolaire
- désenclaver certaines parties du périmètre
- créer des liaisons entre différentes parties du périmètre afin d'éviter de créer ou de renforcer le sentiment de ghetto, notamment du site « Esseghem ».

Les caractéristiques architecturales du périmètre seront mises en valeur, les actions proposées au niveau de la création et de l'amélioration des espaces verts vont dans ce sens. Tel est également le cas, par exemple, de l'action visant à améliorer l'aspect de la station de traction de la STIB située à front du boulevard de Smet de Naeyer.

Par ailleurs les améliorations des performances énergétiques des immeubles du Foyer Jettois vont souvent de pair avec des adaptations ou modifications des matériaux de façade et donc de l'aspect architectural de ces bâtiments. Ces modifications devront donc veiller également à avoir un effet positif sur cet aspect architectural.

Les caractéristiques culturelles ne doivent bien sûr pas être oubliées. La création d'endroits de rencontre agréables et conviviaux tant en plein air que dans des bâtiments doit favoriser les échanges culturels. Les origines différentes et la diversité des tranches d'âge de la population doivent être perçues comme des richesses, des opportunités à saisir et non comme des craintes ou fléaux.

La présence dans le quartier :

- d'un centre culturel (Gemeenschapscentrum Esseghem)
- du Foyer Jettois
- de deux écoles primaires
- d'une école de promotion sociale
- de la Maison médicale Esseghem
- de l'agence immobilière sociale de Jette

sont des atouts majeurs pour répondre aux objectifs sociétaux, urbains et économiques visés par la présente candidature.

La présence de différentes associations dans le quartier...

- la maison de quartier de l'asbl l'Abordage – rue Jules Lahaye 169 : projet de cohésion sociale, lieu de vie et d'échange intergénérationnel et interculturel, activités éducatives et socioculturelles, école de devoirs, activités sportives et créatives, espace de convivialité et d'échange
- la Coupole de l'autisme– rue Esseghem 41 et 103 : centre de jour et de nuit pour personnes autistes

- le Musée Magritte – rue Essegheem 135
- l’Eglise Araméenne – rue Jacobs Fontaine 122
- les trois comités de quartier Magritte, Lahaye et Augustines

...est de même un atout majeur pour poursuivre les objectifs de la présente candidature.

L’aspect développement durable est au cœur des différentes actions et projets envisagés au travers :

- des aménagements de parcs, jardins collectifs, potagers
- des améliorations des performances énergétiques des bâtiments
- des toitures vertes, panneaux photovoltaïques ou solaires qui pourraient être prévus
- des actions culturelles et sociales envisagées tant par les partenaires publics que par les associations présentes dans le quartier.

Les actions prévues en terme d’aménagement du territoire : des espaces verts, abords d’immeubles, des liaisons entre quartiers, du désenclavement de quartiers, ..., viseront aussi à lutter contre le sentiment d’insécurité. A ce stade-ci, la collaboration et la concertation avec les partenaires publics et les associations sera d’une grande importance.

Deuxième analyse

La deuxième analyse porte sur :

- les moyens de réaliser la revitalisation urbaine dans le cadre des contrats de quartier durable (tels que définis par l’ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06.10.2016)
- les précisions apportées à ce sujet par l’arrêté du Gouvernement régional relatif aux contrats de quartiers durables du 24.11.2016 au niveau des actes pris en considération

à savoir :

Opérations immobilières : création, maintien, accroissement, réhabilitation, assainissement, acquisition ou amélioration du logement assimilé au logement social, des infrastructures de proximité ou des espaces commerciaux et productifs.

Les actions proposées sur le site Essegheem du Foyer Jettois vont clairement dans ce sens (voir point supra II.a).

Opérations immobilières : acquisition de droits réels sur des biens immeubles pour les mettre à destination d’investisseurs pour logements conventionnés, espaces commerciaux et productifs.

Les actions proposées par exemple pour les parcelles sises rue Dansette entre les n° 27 et 33 et rue Esseghem entre les n° 147 et 153 vont également dans ce sens.

Opérations pour requalifier les espaces publics ou les infrastructures de maillage urbain.

Les actions prévues pour :

- les abords du site Esseghem du Foyer Jettois, pour désenclaver ce site, pour réaliser une liaison entre celui-ci et le quartier projeté à proximité directe (projet Hippodrome sur le territoire de Bruxelles-Ville) ainsi qu'avec le parc régional L.28*
- la fermeture des deux angles Lahaye/Petite rue Esseghem (voir supra II.a), la fermeture de l'angle Lahaye/ Petite impasse privée, la construction des terrains en dents creuses, le désenclavement des terrains à l'arrière du site « Esseghem » participent pleinement à l'objectif de requalification de l'espace public et de maillage urbain*
- les autres aménagements en la matière (voiries, ...), qui seront plutôt détaillés dans le chapitre suivant de ce dossier, viseront à rencontrer les objectifs de l'ordonnance.*

Opérations d'amélioration de la qualité environnementale (augmentation des performances énergétiques et environnementales des constructions).

De telles opérations sont envisagées par les différentes actions et projets suivants : amélioration des performances énergétiques de bâtiments existants, conception de nouveaux immeubles à basse consommation d'énergies, installation de toitures vertes, de panneaux solaires et photovoltaïques, aides aux habitants (conseil, rénovation, ...).

Opérations favorisant la revitalisation sociétale et économique au niveau local (participation des habitants, programmes d'insertion socio-professionnelle, cohésion sociale, vie collective).

La collaboration et la coordination avec les partenaires publics et les associations présentes dans le quartier et énoncées à la page précédente seront inscrites dans ce cadre, selon une longue tradition de concertation publique sur le territoire de la commune de Jette qui a déjà porté ses fruits dans des dossiers difficiles : ligne de tram 9, construction du parking souterrain, ...

Actions de soutien aux activités participatives.

La collaboration et la coordination avec les partenaires publics et les associations de terrain se poursuivront et s'amplifieront dans le cadre du présent contrat.

c. Les Contrats de quartier durables font également attention à la qualité des espaces publics et du maillage urbain. Comment le périmètre pourrait-il rencontrer cet axe de travail ?

Les points de diagnostics et le premier inventaire de sites potentiels d'actions développés dans ce dossier permettent de prendre la mesure des enjeux structurants du périmètre.

Trois constats sont édifiants à ce titre :

- 1) le quartier est le plus précarisé de la commune
- 2) les différents sites et sous-quartiers sont déstructurés
- 3) le périmètre ne bénéficie pas d'une identité cohérente et structurante.

Les actions prioritaires du contrat de quartier durable sur ce périmètre rentrent donc très logiquement et de manière évidente dans un double objectif global : qualité des espaces publics, cohésion et maillage urbains.

1) Précarisation : quelques éléments historiques

L'ensemble du site « Esseghem » a été bâti sur une zone industrielle. Des réservoirs de gaz occupaient l'espace jusqu'au milieu des années 50. L'urbanisation du site dans les années 60 est bien entendu obsolète au regard des normes urbanistiques actuelles. Seules subsistent un bâti de type ouvrier et un bâti très dense composé principalement de hautes tours de logements de conception et de mise en œuvre complètement dépassées.

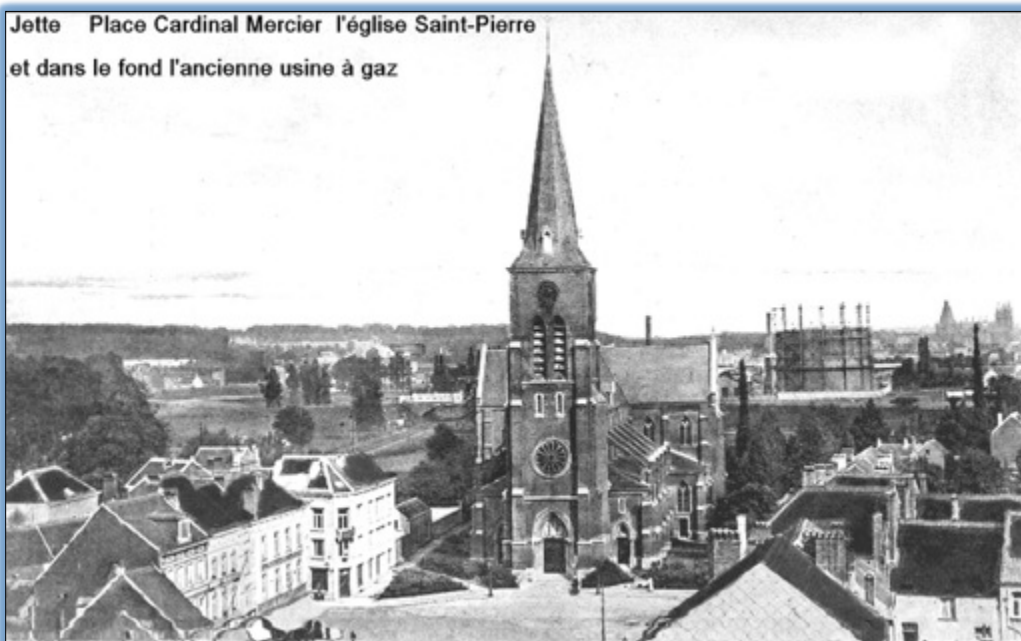
Les espaces publics ont, dans l'ensemble, souffert de cette situation ancienne et n'ont pas été modernisés.

Pour rappel, le site « Foucroy » situé en bordure du périmètre de la ZRU 2016 était également industrialisé. Une entreprise de taille et découpe de pierres naturelles vient d'ailleurs, à peine, d'arrêter ses activités sur le site, en prévision de la construction de projet « Hippodrome ».

La précarisation de ce quartier de la commune remonte donc à plusieurs dizaines d'années et les diagnostics socio-économiques confirment que cette précarisation demeure actuellement.



Jette Place Cardinal Mercier l'église Saint-Pierre
et dans le fond l'ancienne usine à gaz





2) Des espaces déstructurés et enclavés

Aujourd'hui, le périmètre est bordé par le chemin de fer et deux axes majeurs : l'avenue Charles Woeste et le boulevard De Smet de Naeyer. Les lignes de chemin de fer forment une barrière physique qui a eu comme conséquence d'enclaver l'ensemble du site de logements sociaux « Essegem ».



A l'intérieur du périmètre, la rue Jules Lahaye, une longue voirie reliant Jette et Laeken où circule le tram, forme elle aussi une brisure des espaces publics et du maillage urbain, singulièrement entre le nord et le sud du périmètre.

En bordure Est du périmètre, le site « Fourcroy » est aujourd'hui à l'état de chancre et accentue l'enclavement des quartiers, tant sur le plan urbain (logements et espaces publics) que sur le plan de la mobilité douce et des liens environnementaux entre quartiers.

Les défis sont donc importants et clairement identifiés. Ils répondent évidemment aux objectifs transversaux et stratégiques des contrats de quartiers durables.



3) Donner une identité cohérente, du lien urbain et social au quartier

Tant en matière d'espace public que de rénovation du bâti ou d'aménagements d'espaces verts et collectifs, l'objectif prioritaire sera de créer au sein du périmètre une cohérence urbanistique et de mobilité aujourd'hui absente entre les sous-quartiers.

Complémentairement à ces actions, les acteurs et partenaires potentiels doivent assurer un rôle de lien social et humain. Il est à ce propos un élément essentiel à rappeler, deux écoles (Brel et Vande Borne) sont situées au cœur du périmètre. Elles drainent une population scolaire très mixte et essentiellement locale.

Ces acteurs devront eux aussi, être associés aux actions de lien social mais aussi de rénovation de ses infrastructures, s'il échet.

Le maillage vert (plantations d'arbres en voirie ou création de « parcs de poche ») est une des actions qui peut contribuer au lien urbain entre les sous-quartiers. Ces actions de verdurisation et d'espaces publics doivent s'intégrer dans toutes les actions déjà menées par la Commune.

Elles viseront également à requalifier les espaces publics ou les infrastructures de maillage urbain.

Une grande diversité existe en effet dans le quartier au niveau des arbres en voirie. Il y a en effet :

- des voiries dépourvues d'arbres, telles que les rues des Augustines, la rue Esseghem et la rue Jacobs Fontaine (alors qu'il y en a sur la partie de la rue sur Bruxelles-Ville).



- des voiries avec implantation d'arbres de manière ponctuelle, telles que les rues de la Bravoure, Amélie Gomand et de la Loyauté.



- des voiries avec arbres d'alignement, telles les rues Dansette, de la Résistance et Jules Lahaye (en partie) ainsi que l'avenue des Démineurs.



Une plus grande identité pourrait donc être donnée au quartier au moyen de plantations d'arbres, que ce soit sous forme d'alignement ou d'implantations ponctuelles en fonction des caractéristiques de chacune des voiries concernées (largeur des trottoirs, ...) et des volontés d'aménagement (circulation dans les deux sens ou non, contresens cycliste, ...).

Ceci permettra d'améliorer la convivialité de ces rues ainsi que leur qualité environnementale.

Certaines voiries du quartier pourraient également faire l'objet de travaux de réaménagement ou de modification du fait de leur mauvais état. C'est ainsi qu'en plus de désenclaver l'impasse entre la rue Jules Lahaye et la petite rue Esseghem il faudra également réaménager la première partie de cette impasse (propriété communale) qui est en très mauvais état.



Certaines voiries pourraient faire l'objet de travaux d'aménagements ponctuels afin de réduire la pression automobile, protéger et améliorer la mobilité des cyclistes et des piétons.

D'autres pourraient faire l'objet de travaux de modification du fait du mauvais état des leurs trottoirs, telles l'avenue des Démineurs ou les rues Essegem et de la Résistance.



D'autres travaux enfin sont prévus en partenariat avec la STIB et Bruxelles-Mobilité afin d'améliorer la situation en matière de circulation des moyens de transport en commun, de sécuriser les trajets cyclistes et piétons, d'embellir des artères et d'en améliorer la convivialité et la qualité environnementale. Tel est le cas du triangle formé par le boulevard de Smet de Naeyer, l'avenue Secrétin et la rue Jules Lahaye.

En effet, un très gros dossier de rénovation de cette zone à la lisière du périmètre ZRU fait l'objet à ce jour d'un projet de demande de permis d'urbanisme. Cette demande de permis d'urbanisme (faite au nom de Bruxelles-Mobilité, de la STIB et de la commune) porte sur :

- le réaménagement complet des voies de tram rue Secrétin, boulevard de Smet de Naeyer, rue Jules Lahaye
- la rationalisation de tous les arrêts des lignes 19, 93, 88, 51
- la création d'un espace vert autour des deux arbres remarquables sur le triangle Démineurs/Secrétin/de Smet de Naeyer (parc de poche)
- la requalification complète du carrefour Lahaye/de Smet de Naeyer avec l'installation d'un carrefour à feux
- la rénovation et la requalification du boulevard de Smet de Naeyer entre l'avenue Woeste et la rue Duysburgh.



L'objet de ce permis d'urbanisme portant sur des travaux d'envergure à la lisière du périmètre du Contrat de quartier durable, montre toute la pertinence de celui-ci.

En effet, il s'agit là d'une réelle opportunité de travailler avec d'importants acteurs publics régionaux dans un objectif global d'amélioration du cadre de vie et de structuration des espaces du périmètre ZRU et de ses abords.

En conclusion

Le périmètre de la ZRU 2016 recèle donc des potentialités très importantes en vue de valoriser l'espace public et le cadre de vie.

Bien entendu par des actions plus ponctuelles dans les quartiers (voiries, trottoirs,...).

Mais surtout, et principalement, par une intervention globale, structurante et transversale (requalification des espaces publics, des voiries, espaces verts, maillages,...) au cœur du périmètre, le site « Esseghem », délimité par les voies de chemin de fer, le boulevard de Smet de Naeyer et la rue Lahaye.

Enjeux et motivations de la commune
à mener un contrat de Quartier
Durable au sein du périmètre
proposé

a. *Quels enjeux prioritaires dégagent-vous pour le périmètre proposée et ceux-ci entrent-ils dans les domaines de compétence de l'ordonnance de revitalisation urbaine ?*

Les enjeux prioritaires, tels que déjà évoqués dans les parties précédentes de ce dossier de candidature et en particulier dans les parties I.c. - I.d. et II.b., sont multiples.

L'enjeu prioritaire principal est sans conteste la restructuration profonde du périmètre. Tant le pré-diagnostic que les inventaires mentionnés plus avant attestent de la nécessité de restructurer le quartier. Cela rencontre pleinement les objectifs de la revitalisation urbaine déterminés par l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine et l'arrêté du Gouvernement régional relatif aux contrats de quartiers durables.

Cet enjeu principal se décline en une série d'enjeux spécifiques qui ont chacun leur importance et auxquels il sera dès lors utile d'assurer toute l'attention voulue.

1) Enjeu urbain.

Il sera primordial de travailler sur les coupures urbaines existantes dans le périmètre en cherchant à les atténuer tant :

- entre le périmètre de la ZRU 2016 et les quartiers voisins en travaillant sur la zone comprise entre le site « Essegheem » du Foyer Jettois et les voies de chemin de fer
- qu'entre les différents quartiers compris dans cette ZRU en travaillant par exemple sur la rue Jules Lahaye.

Ces coupures doivent être considérées comme faisant partie des espaces charnières du quartier et doivent dès lors être vues comme des zones d'opportunités en lien avec le développement et l'avenir du quartier.

Il sera primordial de travailler sur l'unité et la cohérence du quartier tant en ce qui concerne le bâti que les espaces publics. Travailler sur ces enjeux urbanistiques est en effet au centre du présent projet de contrat de quartier durable. Il devra être porteur d'actions de revitalisation urbaine, qu'il s'agisse de:

- consolidation de la fonction logement
- requalification de la mixité socio-économique
- amélioration des conditions de mobilité
- opérations d'architecture et d'espace public.

Tout ceci doit permettre de :

- désenclaver l'ensemble du site « Essegheem » bordé par les voies de chemin de fer et un immense chancre urbain sur le territoire de la Ville de Bruxelles

- créer un lien urbain entre les quartiers laekenois, le pôle socioculturel du quartier de la place Mercier et le Centre Omnisport de Jette
- créer une plus grande cohérence et sentiment d'unité entre les différentes parties du périmètre à l'étude
- lutter contre le sentiment d'insécurité

2) *Enjeu environnemental.*

Parler de contrat de quartier « durable » entraîne logiquement que l'aspect environnemental requiert toute notre attention. Répondre aux difficultés rencontrées par le quartier devra en effet également passer par un travail en profondeur sur les aspects environnementaux.

Il conviendra ici d'envisager également cet enjeu tant pour le bâti que pour les espaces publics :

- en accordant toute l'attention requise aux nouveaux standards en matière de performances énergétiques, d'énergies renouvelables et d'économies d'énergies
- en créant des lieux de convivialité favorisant les échanges sociaux, interculturels, ... et permettant de faire prendre conscience des enjeux du développement durable
- en s'inscrivant dans le cadre des mesures prévues au niveau régional dans le cadre des maillages vert et bleu.

Ceci permettra :

- d'améliorer la qualité de vie et le cadre de vie des habitants du quartier
- de garantir une meilleure cohérence et un sentiment d'unité du quartier
- de créer une ambiance générale agréable dans le quartier où il fera bon vivre.

3) *Enjeu social et culturel*

Restructurer le quartier doit permettre à ses habitants d'ouvrir des portes. Leurs origines et cultures diverses sont autant de richesses et d'atouts et doivent être considérées en tant que tels.

Le sentiment d'insécurité qui règne d'une manière générale dans le pays et dans le quartier en particulier ne peut en aucun cas justifier le fait de considérer ces diversités comme des barrières insurmontables, des sources de danger ou d'exclusion.

Le repli sur soi-même ne sera pas de nature à favoriser une restructuration bénéfique et positive pour le quartier. Les réponses qui seront apportées aux enjeux urbain et environnemental n'auront pas de sens si les habitants se referment sur eux-mêmes, forment des ghettos selon leurs origines et cultures.

Les acteurs potentiels de terrain tant publics que privés existent et sont déjà présents dans le quartier. Leur travail en commun, leurs bonnes collaborations et coordination seront donc plus que nécessaires.

Le renforcement du tissu social ne pourra se faire qu'au travers des partenariats et projets culturels, associatifs et d'éducation dans lesquels tous les acteurs potentiels de terrain auront un rôle essentiel à jouer.

Répondre aux difficultés rencontrées par le quartier pourra également se faire par le biais :

- d'actions sportives et culturelles porteuses de cohésion sociale
- de la réalisation d'objectifs de discrimination positive , ...

tout en axant la réflexion en la matière sur le fait de « mieux penser le temps passé par les jeunes dans l'espace public hors temps scolaire ».

4) *Enjeu sociétal*

Restructurer le quartier ne veut pas seulement dire le rendre plus attrayant, plus attractif et plus agréable pour les habitants. Si le bien-être des habitants chez eux et dans leur quartier est très important, il convient également de veiller à ce que ces habitants trouvent dans leur quartier :

- les équipements de proximité dont ils ont besoin
- les endroits qui leur permettent d'avoir effectivement une vie « ensemble ».

Qu'il s'agisse d'une crèche, d'une laverie ou de locaux mis à disposition des associations de quartier, ils ont tous leur importance qui justifie qu'une analyse très approfondie soit effectuée pour déterminer les besoins exacts en la matière.

C'est ainsi qu'il faudra par exemple analyser avec tout le sérieux voulu la problématique de l'accueil de la petite enfance et la place des seniors.

5) *Enjeu de développement du quartier*

Les améliorations apportées aux niveaux mentionnés ci-dessus ne suffisent pas au développement harmonieux et pluridisciplinaire du quartier.

Le développement des fonctions urbaines, sociétales et environnementales du quartier n'a de sens que s'il est accompagné par le développement économique de celui-ci.

Il faudra en effet pouvoir répondre aux difficultés rencontrées par le quartier et aux défis en la matière que sont la réinsertion sociale, la formation, la remise au travail, ...

L'aspect économique devra donc également recueillir toute l'attention voulue et faire l'objet d'analyses détaillées notamment en termes d'espaces commerciaux, de locaux pour activités productives etc ...

b. En vue d'un pré-diagnostic du périmètre, et étant entendu qu'un bureau d'étude devra mener une étude rigoureuse sur le sujet, quel type d'opérations entrevoyez-vous déjà comme nécessaires (logement, espace public, action socioéconomique, commerce, infrastructure de proximité, qualité environnementale, ...)?

1) Logement

Les opérations nécessaires en terme de logements découlent clairement des différents enjeux prioritaires dégagés pour le périmètre proposé.

1.a) Les améliorations des immeubles de logements sociaux du site « Essegheem » du Foyer Jettois qui doivent être poursuivies permettront de répondre aux enjeux urbain et environnemental par le biais :

- de la consolidation de la fonction logement
- d'opérations d'architecture
- de la mise en œuvre de nouveaux standards en termes de développement durable et de performances énergétiques des bâtiments

Ces améliorations correspondent par ailleurs aux moyens de réaliser la revitalisation urbaine prévue par l'ordonnance en matière d'opérations immobilières et d'amélioration de la qualité environnementale.

1.b) La construction de nouveaux bâtiments sur ce même site « Essegheem » permettra :

- de proposer éventuellement de nouveaux logements, après un examen approfondi de la densité du quartier au vu de la situation existante et des projets voisins déjà autorisés ou projetés
- de prévoir surtout les équipements de proximité (crèche, laverie, locaux mis à disposition d'associations, ...) dont le quartier a besoin
- d'améliorer la situation de l'arrière du site en travaillant sur la zone d'accès au parking souterrain et de conteneurs à déchets située au fond du site.



Ceci permettra de répondre à des degrés divers à tous les enjeux prioritaires envisagés dans le respect des moyens prévus par l'ordonnance en matière d'opérations immobilières, d'amélioration de la qualité environnementale, de revitalisation sociétale et économique et de soutien aux activités participatives.

1.c) La réhabilitation de bâtiments à l'abandon, avec assainissement si nécessaire, permettra également de répondre à ces enjeux

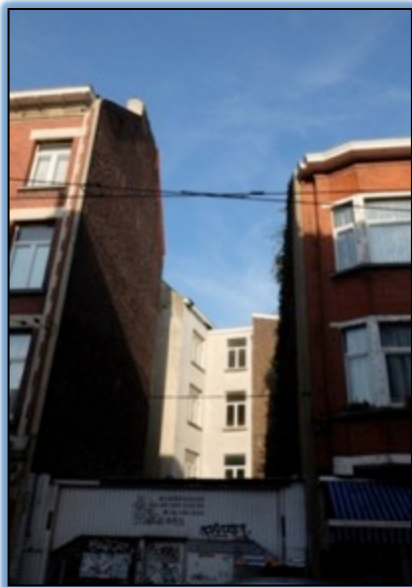
Rappelons à ce stade que l'action première de la commune en matière d'immeubles inoccupés ou à l'abandon est d'inciter les propriétaires ou héritiers :

- à entretenir leur bien pour ensuite l'habiter ou le remettre en location
- à vendre leur bien pour permettre aux nouveaux propriétaires de l'entretenir, le rénover pour ensuite l'habiter ou le remettre en location.

Si aucune de ces deux actions ne s'avérait fructueuse ou possible (par exemple absence d'héritier), il pourrait alors être envisagé d'acquérir les biens en question dans le cadre d'opérations immobilières.

1.d) Travailler sur les dents creuses existantes dans le paysage urbain du quartier, qu'il s'agisse :

- de constructions hors normes et inadéquates par rapport aux alignements et gabarits existants
- de parcelles libres de toute construction à front de voirie avec ou sans construction existante en intérieur d'îlot
- de parcelles avec constructions en très mauvais état ou menaçant ruine



Cela permettra également, au même titre que la réhabilitation de bâtiments à l'abandon, de travailler sur la cohérence et la structure urbaine du quartier avec les mêmes moyens prévus par l'ordonnance.

2) *Espace public*

Les opérations prévues à ce stade au niveau des voiries et des espaces verts répondront également à des degrés divers à tous les enjeux prioritaires dégagés pour le périmètre proposé.

2.a) Voiries - Aménagements ponctuels

De tels aménagements ponctuels participeront à la sécurisation du quartier en terme de protection des usagers « faibles » de l'espace public, permettront d'améliorer la mobilité douce dans le quartier tout en ayant un impact environnemental en terme de verdurisation.

Les moyens prévus par l'ordonnance permettront de tels aménagements puisqu'ils viseront à réduire la pression automobile, à protéger et à améliorer la mobilité des cyclistes et piétons, à améliorer la qualité environnementale et à améliorer de manière fonctionnelle les accès publics aux biens immeubles bâtis.

2.b) Voiries - Rénovation de trottoirs et réaménagement complets.



Qu'il s'agisse de création, de réaménagement complet de voiries ou de rénovation de trottoirs en fonction de l'état des rues du quartier, il est clair que ces opérations auront un effet bénéfique sur le quartier.

Ils permettront d'avoir des actions de structuration du quartier par exemple via le désenclavement proposé pour la petite impasse donnant rue Jules Lahaye (voir photos ci-après) ou celui de l'arrière du site « Essegghem » du Foyer Jettois.



De tels travaux permettent d'avoir un effet environnemental non négligeable. L'administration communale a en effet pris l'habitude de susciter la plantation de plantes de façades par les propriétaires des immeubles des voiries concernées et de coordonner cette plantation dans le cadre de ces travaux.

Ici également les moyens prévus par l'ordonnance permettront ce type d'opérations visant à la convivialité de l'espace public, à réduire la pression automobile, à protéger et à améliorer la mobilité des cyclistes et piétons, à améliorer la qualité environnementale, à améliorer de manière fonctionnelle les accès publics aux biens immeubles bâtis, à embellir les façades et à réaménager ou modifier les voiries.

2.c) Voiries - Plantations d'alignement ou ponctuelles

La structuration et la cohérence voulue pour le quartier passe également par ce volet plantations, puisqu'il y a actuellement une grande diversité dans le quartier : rues sans plantations, avec arbres implantés ponctuellement ou avec des alignements d'arbres.

Selon les études qu'il faudra mener au cas par cas, la plantation ponctuelle d'arbres ou la plantation d'arbres d'alignement dans les rues du quartier dépourvues de plantations aura un impact positif sur le cadre de vie du quartier et de ses habitants. Il en va bien sûr de même pour l'amélioration de la situation dans les rues avec arbres existants qu'il conviendra également d'analyser. Cela rentre pleinement dans le projet de maillage vert de la commune, adopté par son conseil communal.

2.d) Espace vert public structurant

La suppression ou le fait de chercher à atténuer la rupture structurelle que constituent les voies de chemin de fer et l'impact négatif que cela a sur le quartier rentrent pleinement dans ce concept de revitalisation et de structuration du quartier.

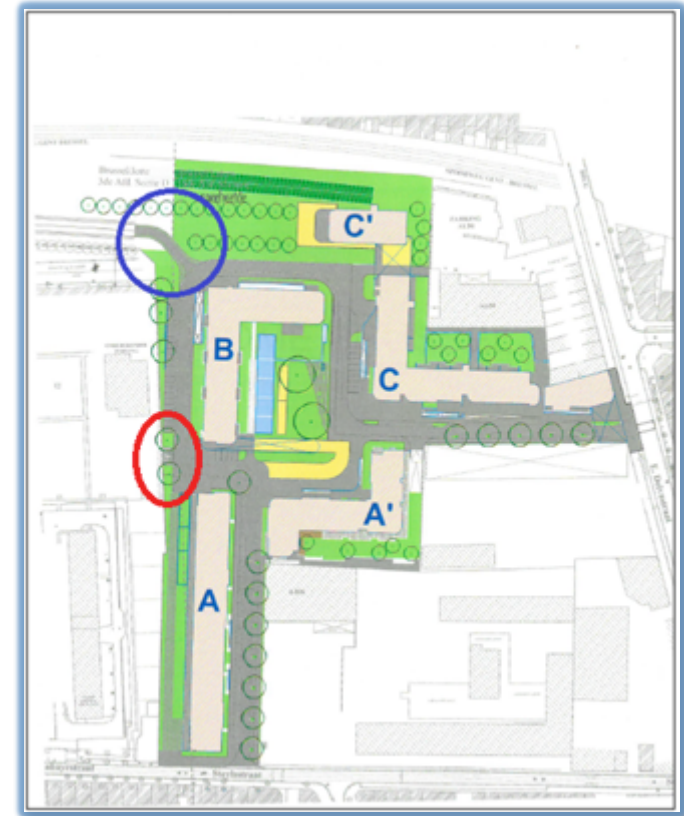


La création d'un espace vert public entre l'arrière du site « Esseghem » du Foyer Jettois et les voies de chemin de fer permettra de désenclaver ce site via un accès piétons et cyclistes rejoignant le boulevard de Smet de Naeyer.

Un tel accès permettrait également de désenclaver le nouveau quartier (projet Hippodrome) prévu sur l'ancien site des établissements « Fourcroy », pour l'essentiel sur le territoire de Bruxelles-Ville, et de garantir de bonnes connexions entre celui-ci et les quartiers voisins existants. L'amorce de cet accès piétons et cyclistes (en bleu sur le plan ci-dessous) ainsi qu'un escalier de communication (en rouge sur le plan) avec le site « Esseghem » sont en effet prévus dans les permis délivrés pour ce nouveau quartier.

L'aménagement d'un tel nouvel espace vert et de ces nouveaux accès font partie des moyens prévus par l'ordonnance : amélioration de la qualité environnementale, création d'espaces verts, amélioration de la mobilité cycliste et piétonne, amélioration de la biodiversité et de la gestion de l'eau.

A ce stade-ci, nous comprendrons aisément que la désignation d'un auteur de projet travaillant de concert sur tous ces enjeux en même temps et sur tout le site « Essgehem » (logement, voiries, espaces publics, infrastructures collectives,..), s'impose comme une évidence.



2.e) Espace vert public local

L'amélioration de la qualité générale du périmètre et quartier envisagés sera également obtenue par l'aménagement d'espaces verts de dimensions plus réduites.



La proposition d'action envisagée pour la parcelle sise rue Dansette entre les n° 27 et 33 permettrait de concilier une opération immobilière (à front de voirie) avec la création d'un nouvel espace vert de quartier en intérieur d'îlot.

La destination exacte de cet espace vert devra bien sûr être analysée plus en détail : parc de poche, jardin collectif, petits potagers , ...

Ce type de projet correspondra également aux moyens prévus par l'ordonnance : amélioration de la qualité environnementale, création d'espaces verts, amélioration de la biodiversité, mise en place de jardins partagés, potagers collectifs, ...

3) *Actions socio-économiques*

Les actions socio-économiques rentreront clairement dans le cadre des enjeux aux niveaux social et culturel, sociétal et de développement du quartier.

Un des plus grands intérêts du volet socio-économique est certainement de permettre le développement prioritaire d'un ensemble de projets porteurs de communication, de créativité et de mobilisation autour de ces enjeux qui sont en quelque sorte les fils conducteurs de notre projet de contrat de quartier durable, mais aussi de transition écologique et d'amélioration de l'habitabilité.

En la matière, la dimension partenariale avec des habitants, des associations d'aide au logement, des entreprises d'insertion socioprofessionnelle (ISP), des écoles, des services communaux, des artistes, des experts thématiques, en biodiversité ou en énergies renouvelables, sera des plus positives. En effet, cela enrichira les projets, leur confèrera plus d'assise économique et sociale, leur assurera souvent un haut niveau d'appropriation et d'expertise

La présence dans le quartier de nombreux partenaires potentiels (associations, école de cours de promotion sociale, ...) sera un atout privilégié.

Nous pensons ainsi à la question des ados et pré-ados qui est souvent au cœur des débats : la place et les espaces qu'ils ont ou qu'ils s'approprient dans la ville, le manque d'espaces, la « carte mentale » qu'ils développent autour de la question de leur mobilité, la gestion des nouveaux espaces créés,...

Un travail en profondeur devra être prévu à ce sujet avec tous les partenaires concernés afin de cerner et cibler les actions à mener et tout d'abord d'émettre des recommandations en la matière.

Toutefois, pour poursuivre, consolider la démarche et opérationnaliser les recommandations, la commune de Jette aura besoin de soutiens et de synergies. L'hypothèse d'un contrat de quartier durable qui accorderait toute l'attention voulue à la thématique de l'occupation du temps des jeunes hors temps scolaire dans le périmètre proposé arrive évidemment parfaitement dans ce contexte.

Temporellement, il sera logique de prolonger les analyses et démarches déjà effectuées dans le quartier par une analyse socio-économique et territoriale, et des interventions tant immatérielles, par la conduite de projets culturels, que physiques, par l'aménagement de l'espace public.

Les moyens prévus par l'ordonnance permettront ici aussi d'engager des actions à ce niveau : actions sportives et culturelles porteuses de cohésion sociale, aménagements urbains coordonnés par des collectifs et réalisés par les habitants, ...

4) *Infrastructures de proximité*

Les équipements d'intérêt public ou de proximité déjà évoqués et en particulier sur le site « Esseghem » du Foyer Jettois permettraient par exemple de munir le quartier d'une crèche, d'une laverie, de locaux pour associatifs.

Les besoins exacts en type, nombre, envergure, ... devront bien sûr en premier lieu faire l'objet d'une analyse approfondie en vue de répondre correctement et adéquatement aux besoins et nécessités du quartier et de ses habitants.

Les opérations qui seront donc envisagées cadreront à des degrés divers, avec les enjeux prioritaires déterminés pour le périmètre. Elles cadreront également avec les moyens prévus par l'ordonnance en terme de requalification des espaces publics ou infrastructures du maillage urbain, d'amélioration de la qualité environnementale, de revitalisation sociétale, ...

5) *Qualité environnementale*

Toutes les opérations proposées dans les volets précédents se recourent presque de manière systématique avec ce volet de qualité environnementale.

Qu'il s'agisse en effet :

- De la mise en œuvre de nouveaux standards en matière de performances énergétiques et développement durable pour les immeubles existants et/ou nouveaux
- de l'embellissement du cadre de vie du quartier et des habitants: verdurisation des rues, suppression des dents creuses, ...
- de la création d'espaces verts agréables et conviviaux plus nombreux et facilement accessibles
- du désenclavement de certains quartiers, d'amélioration de la mobilité cycliste et piétonne
- ...

toutes ces propositions et projets se retrouvent donc parfaitement, chacune à des degrés divers, dans les enjeux prioritaires ainsi que dans les moyens prévus par l'ordonnance tel que déjà stipulé dans tous les volets précédents.

Moyens mis en œuvre par
l'administration pour concevoir et
mettre en œuvre un contrat de
Quartier Durable de qualité

a. Quelles sont les modalités d'organisation et de fonctionnement de l'équipe travaillant sur les contrats de quartier au sein de votre commune ?

Lors de l'unique Contrat de quartier octroyé à Jette en décembre 2005, une cellule avait été mise en place : un chef de projet, pour la confection du dossier de base et une équipe complète pour la mise en œuvre et le suivi des actions retenues.

Cette cellule a travaillé sur toute la durée du Contrat de quartier.

En plus du chef de projet, nous avons engagé des personnes dans le cadre du volet 5 :

- une responsable de l'information, afin de communiquer au mieux avec les citoyens et les intervenants
- une conseillère en développement durable, notre contrat de quartier de l'époque était pionnier en la matière
- une conseillère emploi
- une conseillère en rénovation
- et nous avons pu bénéficier de deux agents de l'agence régionale pour le développement commercial : Atrium.

Aujourd'hui, le dossier de candidature est coordonné au sein de l'administration par 1 responsable du Département Cadre de Vie (Gestion du territoire/Espace public/Patrimoine communal). Dans le cadre de ce nouveau contrat de quartier, la commune souhaite également engager le personnel nécessaire au développement des différentes actions, pourvu qu'il soit prévu par le dossier de base et dès lors subsidié. La commune mettra à disposition des espaces pour les accueillir.

La coordination pour le Collège des Bourgmestre et échevins est assurée par le Bourgmestre et son cabinet.

b. Quelles sont les collaborations utiles à mettre en place au sein de votre administration communale ou envers d'autres opérateurs publics pour réaliser les objectifs de votre candidature ?

Comme ce fut le cas en 2005 lors du précédent contrat de quartier, la Commune souhaite vivement faire contribuer de nombreux partenaires dans les actions déjà identifiées ainsi que celles qui seront confirmées par le dossier de base et mises en œuvre.

Au regard de l'expérience du contrat de quartier « Cœur de Jette », nous sommes convaincus que c'est l'association de nombreux partenaires publics et associatifs qui en ont fait la réussite et la richesse.

Pour le présent dossier, nous avons déjà identifié potentiellement les opérateurs extérieurs suivants :

- La société de logements sociaux « Le Foyer Jettois »
- La STIB
- L'AIS
- Bruxelles-Environnement
- Le Centre culturel « Gemeenschapcentrum »
- Diverses associations solidaires et/ou culturelles : L'Abordage, le Musée Magritte, les clubs sportifs, les comités de quartier
- Les commerçants du périmètre
- Le CPAS de Jette
- City Dev

Concernant l'administration communale, les services Urbanisme, Patrimoine communal et Espace public/Plantations seront bien entendu directement impliqués dans la confection et la mise en œuvre du Contrat de quartier durable. Le Département est déjà sensibilisé.

Par ailleurs, les actions prioritaires déjà mentionnées dans le présent dossier vont permettre d'associer directement plusieurs autres services de l'administration, dont :

- Le service communal de Prévention
- Le service Communication
- Le service Développement durable et Environnement
- Le service Développement humain
- Les services support (Secrétariat,...)
- ...

c. Pour les différents contrats de quartiers terminés / en cours dans votre commune, comment évaluez-vous :

i. Le taux de réalisation global et le taux de consommation du budget régional atteint au final pour les CQD terminés ?

L'ensemble des enveloppes budgétaires et les actions du programme du contrat de quartier « Cœur de Jette » décidé par le Collège et tel qu'approuvé par le Gouvernement, ont été utilisés et réalisés.

Des opportunités se sont d'ailleurs présentées pendant la période du Contrat de quartier. Elles ont été exploitées et intégrées dans le programme d'actions.

Dès lors, nous pouvons considérer que le taux de réalisation a atteint 96,86 % (part régionale et communale), auquel il faut rajouter des montants non prévus au départ qui ont été allouées par Beliris dans le cadre de la réhabilitation du bâtiment dit « Magritte ».

Pour rappel, sous un souffle durable sans cesse privilégié, le programme contenait des actions dans les 5 volets et ont permis, entre autres :

- la rénovation de plusieurs voiries
- la construction de logement sociaux ou à caractère social
- la réaffectation de cancrs urbains en logements
- des partenariat avec le CPAS
- le financement partiel de 2 crèches communales
- des actions ciblées de rénovation urbaine, d'économies d'énergie et d'environnement avec « Bruxelles-Habitat »
- le soutien et le développement des pôles commerçants Miroir et Mercier
- un programme associatif ambitieux : aides ou soutien logistique aux acteurs de solidarité sur le terrain : restaurants sociaux, Centre de Vie, Rouf (vêtements seconde main), planning familial, Maison médicale,.....saham
- l'aide à la rénovation de maisons privées

ii. Le respect du calendrier final ?

Le calendrier général du dossier de base a été respecté. Si l'on tient compte des délais d'études, de marchés publics, de travaux, etc., les chantiers de logements et des espaces publics ont été réalisés à un rythme soutenu.

Pour être précis et complet, un dossier a connu un prolongement, à savoir la réaffectation de l'ancien hôpital « Magritte » chaussée de Wemmel. En effet, des complications techniques (stabilité) sont apparues en cours de route. Elles ont mené à des études complémentaires qui ont entraîné un retard sur le planning initialement prévu.

Le bâtiment est aujourd'hui occupé. Il comporte 24 logements, dont une majorité sont gérés en partenariat avec le CPAS, l'association « Entre autres »,... ainsi qu'une crèche à projets de 12 lits (enfants de la prostitution) et d'un espace d'accueil extra scolaire (Ibo de Puzzel), de locaux de médecine scolaire etc,...

- iii. Le cas échéant, que comptez-vous mettre en œuvre pour atteindre de meilleurs taux de réalisation, de consommation, et pour mieux respecter le calendrier de réalisation du contrat de quartier durable ?
-

Les assemblées générales et réunions de CLDI permettent d'éclairer la cellule Contrat de quartier et le Collège des Bourgmestre et échevins en cours de Contrat de quartier. Il nous paraît primordial d'être attentif aux opportunités mais aussi aux remarques qui se présentent pendant la mise en place et la réalisation des actions prioritaires.

La place laissée aux partenaires privés associatifs est là aussi source de réussite des actions.

Enfin, nous privilégions un partenariat fort et permanent pendant toute la durée du contrat avec l'ensemble des partenaires publics impliqués dans le programme. Non seulement pendant le contrat de quartier mais aussi après la fin de celui-ci. Qu'il s'agisse d'espace public ou de problématiques d'environnement ou de logements, les effets du Contrat de quartier doivent lui survivre et donc être gérés avec efficacité en bonne coordination avec les opérateurs impliqués.

Sources

- Monitoring des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale
- Zoom sur les communes – Jette – Edition 2016
- Dossier candidature contrats de quartiers Jette 2005
- Dossier candidature Ixelles-Quartier Athenée
- IBSA, Bureau Fédéral du Plan, SPF Economie – Statistics Belgium
- UrbIS et site Geoloc : <http://geoloc.irisnet.be/>
- Rapport d'élaboration de la ZRU 2016
- Moniteur Belge du 21.11.2016
- Site Brugis : <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/>
- Guide de Jette : Histoire et Patrimoine
- Site de la Ville de Bruxelles – partie relative aux contrats de quartiers : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4962>)
- Photos du quartier : 12.01.2017
- Google Maps
- <http://bruciel.brussels/>
- Site de la Ville de Bruxelles – partie relative aux contrats de quartiers : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4962>) – partie relative au contrat de quartier « Léopold à Léopold : <http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/4954>
- IBSA, Bureau Fédéral du Plan, SPF Economie – Statistics Belgium
- Cahier de l'IBSA – mai 2010 – projections démographiques bruxelloises 2010 – 2020
- Cahier de l'IBSA – octobre 2016 - Projections démographiques bruxelloises 2015-2025
- Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles : Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale – 2006
- Observatoire des loyers – enquête 2015
- Site IBGE : maillages vert et bleu
- Projet Hippodrome
- ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06.10.2016arrêté du Gouvernement régional relatif aux contrats de quartiers durables du 24.11.2016
- google maps
- Félicien Thiry