

LA SITUATION EXISTANTE

La population

Depuis 15 ans, le chiffre de population saint-gilloise s'est stabilisé autour de 42 500 habitants, représentant une très forte densité par rapport à l'ensemble de la région. Il apparaît néanmoins au travers des entrées et sorties dans la commune que la population subit un important renouvellement.

La population étrangère qui représente près de la moitié de la population saint-gilloise est elle-même multi-culturelle. Si la communauté marocaine est prépondérante, les communautés portugaise, espagnole, italienne et grecque sont largement représentées et structurées autour d'associations communautaires.

Près de la moitié de la population n'a pas dépassé le niveau d'instruction du secondaire inférieur et s'en trouve donc infra-qualifiée. Le taux de chômage, quant à lui, est un des plus élevés de la région et la population active occupée représente en 1991 une personne sur deux en âge de travailler.

L'augmentation récente des jeunes adultes met en évidence le rajeunissement de la population. S'il augure d'un potentiel de ressources humaines, il soulève avec acuité la problématique des perspectives d'emploi.

On assiste parallèlement à un accroissement considérable et généralisé des personnes isolées.

Les revenus sur la commune sont particulièrement faibles et largement inférieurs à la moyenne régionale.

Globalement on retrouve à l'ouest de la commune les plus grandes densités de population, les familles avec enfants, les revenus les plus faibles et la plus grande proportion de demandeurs d'emplois, ainsi qu'une importante population scolaire côtoyant une population faiblement instruite.

Ces caractéristiques se retrouvent également à l'est dans le quartier de la rue du Métal.

Cette répartition Est-Ouest des différentes caractéristiques de la population rend toujours actuel le clivage historique du haut et du bas de la commune.

Les indications partielles plus récentes tendent à confirmer la situation globale de 1991.

La conjonction des différents indicateurs (revenus, minimex et chômage) est révélatrice de l'état de pauvreté ou de précarité d'une grande partie de la population mais ne reflète que partiellement la réalité. L'absence dans les statistiques des personnes en situation de grande pauvreté entraîne une sous-estimation de l'ampleur de la pauvreté.

Le logement

A l'exception de la zone de la gare du Midi, occupée essentiellement par le chemin de fer et les projets en cours destiné à des bureaux, la densité de logements est au moins deux fois plus élevée que la moyenne régionale. La fonction résidentielle est donc très importante sur l'ensemble du territoire communal et la préservation de la qualité de vie y est primordiale.

Les statistiques montrent une diminution du nombre de logements, une augmentation de la superficie moyenne par habitant et une augmentation globale de la population. Ceci tendrait à conclure que la diminution du nombre de logement est liée à des regroupements de logements. Toutefois les causes des pertes de logements peuvent être multiples : logements vides, utilisations à d'autres fonctions ou encore démolitions ponctuelles.

Schématiquement, les conditions de logement sont meilleures à l'est de l'axe Porte de Hal - Barrière - Parc, et particulièrement dans les quartiers limitrophes d'Ixelles.

En matière de logement social, l'effort communal de ces dix dernières années a permis à la fois la rénovation du bâti dégradé et l'augmentation appréciable de l'offre sociale pour atteindre près de 9% du parc de logement saint-gillois.

Malgré les politiques de rénovation communale et régionale, les logements ne disposant pas du confort minimum sont encore trop nombreux (30%), principalement au nord - ouest de la commune et dans le quartier de la rue du Métal.

Par ailleurs, malgré une augmentation sensible de l'espace vital par occupant, les superficies de logements restent faibles, en raison d'un taux d'occupation plus élevé, dans la partie centre et ouest de la commune.

Les logements de faible qualité se superposent à la population la plus défavorisée sur le plan du niveau de vie.

Sur l'ensemble de la commune, on trouve une forte proportion de locataires.

Le CAFA a souligné le problème de logements dangereux et insalubres qui semblent influencer la rotation de la population et pour lesquels les réglementations actuelles sont inadéquates en terme d'amélioration des logements.

L'absence de données à l'échelon du secteur statistique en ce qui concerne le marché immobilier ne nous permet pas d'étudier l'adéquation entre l'offre de logements, les besoins de la population et ses revenus. Nous avons en effet pu constater que, quel que soit le secteur statistique, le nombre de logements de grande taille est insuffisant par rapport au nombre de familles avec enfants à l'ouest de la commune et rien ne nous permet de savoir s'ils sont accessibles à ces familles.

Enfin, la répartition des types de ménages dans la commune montre que les meilleurs logements, sont situés à l'est, comme les isolés, alors que les familles vivent majoritairement à l'ouest, où se situent les logements médiocres.

Les activités économiques et l'emploi

Le nombre et la densité d'emplois à Saint-Gilles attestent d'une grande activité économique plaçant Saint-Gilles dans les communes les plus pourvoyeuses d'emplois de la région bruxelloise, mais cette situation ne profite que peu à la population locale comme en atteste l'important taux de chômage.

Les projets d'implantation d'importantes surfaces de bureaux dans le quartier de la gare du Midi devrait entraîner un accroissement de l'emploi de près de 7.200 unités, soit 1/5 de l'objectif régional du PRD.

La modification de la répartition de l'emploi ces dernières années, (diminution des emplois dans l'industrie manufacturière et augmentation de l'emploi tertiaire) n'est pas favorable à la population saint-gilloise, en majorité faiblement qualifiée.

A côté de quelques multinationales de renom et de grandes administrations, les entreprises saint-gilloises sont essentiellement de petites PME de moins de 50 travailleurs.

La commune est couverte par un nombre important et diversifié de commerces et de noyaux commerciaux (Louise, Midi, Centre, Ma Campagne - Janson et Bethléem) dont les spécificités gagneraient à être mieux identifiées et valorisées. Si les noyaux de l'est de la commune se portent relativement bien, ceux du centre et du l'ouest de la commune nécessitent un effort de redynamisation. Le contrat de noyau commercial du Centre, initié récemment par la Région, vise cet objectif.

Les noyaux commerciaux ne regroupent que la moitié des commerces saint-gillois, les autres étant dispersés dans les quartiers suivant des densités variables.

Les 3 marchés saint-gillois qui assurent une animation quotidienne jouissent à des degrés divers, d'une réputation extra communale.

Si l'industrie manufacturière accuse un déclin rapide, la commune compte encore une centaine d'entreprises de ce type, essentiellement dans les secteurs de l'imprimerie, de l'alimentation et du textile, qui ne représentent qu'un pourcentage relativement faible de l'ensemble des activités économiques (7%). La présence de nombreux ateliers et entrepôts, témoins de la tradition industrielle et artisanale de la commune constitue un potentiel de développement économique local à valoriser.

Les bureaux occupent une place considérable à Saint-Gilles. Outre quelques grandes entités situées en périphérie nord-est de la commune et les importantes surfaces prévues aux abords de la gare du Midi, la commune compte beaucoup de bureaux de petite et moyenne importance, disséminés dans le tissu urbain. Sur base des critères du projet de PRAS, le taux de saturation est largement dépassé dans plusieurs îlots, situés principalement au nord et à l'est de la commune.

En matière de tourisme, Saint-Gilles rassemble trois pôles d'intérêt complémentaires : une liaison internationale, en particulier les liaisons TGV, à la gare du Midi, un pôle hôtelier de qualité dans le quartier Louise et un patrimoine architectural et historique dont les pièces maîtresses sont le musée Horta, l'ensemble de maisons de Blérot et l'Hôtel de Ville. Les nombreux restaurants typiques ou « branchés » constituent également un attrait pour le tourisme.

A l'exception du pôle du quartier Louise - Charleroi, le réseau hôtelier du reste de la commune est plutôt bas de gamme, mais la taille réduite des établissements favorise leur intégration dans le tissu urbain.

En outre, l'image des abords de la gare du Midi et l'absence d'une liaison évidente et de qualité avec le centre de la commune ne contribue pas à optimiser le potentiel saint-gillois en Région bruxelloise.

Les équipements et services d'utilité collective

Saint-Gilles bénéficie, comme d'autres communes bruxelloises défavorisées, d'une concentration de moyens régionaux, communautaires et fédéraux basée sur le principe des « discriminations positives » et apparaît comme une commune en général bien « équipée », particulièrement dans le domaine social où les services et associations foisonnent.

Autour d'équipements permanents principalement communaux, (écoles, piscine, centre sportif, bibliothèque, centre culturel,...), gravite une constellation d'associations et de groupements privés. L'enquête a fait apparaître un manque d'informations relatives aux possibilités offertes par la commune. Certains des équipements demandés sont en effet déjà disponibles.

Si on mesure mal l'efficacité des différentes actions en matière d'aide sociale sur l'amélioration des conditions de vie des bénéficiaires, elles répondent aux besoins locaux.

Dans l'état actuel des choses, le service social du CPAS ne peut plus que gérer des situations de crise au lieu de lutter contre la pauvreté, faute d'un encadrement suffisant. En outre, l'augmentation des bénéficiaires de minimex parmi les jeunes est alarmante.

Les concentrations des services et équipements à caractère social dans certains quartiers correspondent globalement aux caractéristiques démographiques et socio-économiques de leur population. La faible étendue communale diminue l'impact des éventuels déséquilibres dans la répartition des équipements, mais la topographie du territoire, accentuée par un clivage culturel entre le haut et le bas de la commune rend les liaisons difficiles.

Bien que la santé ne soit pas directement une compétence communale, un observatoire de la santé, en complément de la Commission consultative de la santé, permettrait d'intervenir sur les politiques liées à la santé : politiques sociale, sportive, d'enseignement, etc. Au-delà des soins et des actes médicaux, la santé devrait devenir une priorité pour les pouvoirs publics lorsqu'ils ont à prendre une décision quel que soit le domaine concerné.

Le nombre de places d'accueil dans les crèches est très insuffisant ainsi que les plaines de jeux pour tout petits.

Les écoles communales portent l'image dévalorisante d'un ghetto culturel et social. Malgré l'instauration de la ZEP depuis près de 10 ans, la situation ne s'est guère améliorée et les moyens supplémentaires sont toujours indispensables.

La dimension culturelle est très importante et dépasse largement les frontières communales. Ses principaux supports sont le Centre culturel, le musée Horta, et le Parcours d'artiste, tous à l'initiative de la commune.

L'académie de musique doit faire face à une demande accrue à laquelle elle ne peut répondre.

Le manque d'espace pour des infrastructures sportives est en partie pallié par les implantations extra-muros, entraînant un éclatement des structures de gestion et une contrainte en matière d'accessibilité.

La piscine dont le caractère patrimonial est peu compatible avec les concepts modernes, reste néanmoins, comme le centre sportif, un élément central non seulement des équipements sportifs, mais aussi de la politique d'intégration sociale.

Les équipements ne sont généralement pas adaptés à l'accueil des handicapés. Seule la bibliothèque est spécifiquement équipée. L'étude systématique de l'adaptation des équipements communaux à cette problématique est en cours.

La plupart des bâtiments communaux sont anciens et vétustes mais un programme de rénovation est en cours (école 1-2, centre culturel, bibliothèque, etc.).

La circulation et le stationnement

La morphologie dense saint-gilloise, sa situation géographique, sa concentration de population et d'activités rendent la commune vulnérable aux risques d'asphyxie et de dégradation du cadre de vie dues à la circulation automobile et ce, malgré le faible taux de motorisation des ménages saint-gillois.

Outre le trafic engendré par les habitants, le poids du trafic automobile est augmenté par une importante circulation liées au trafic de transit qui « percole » à dans le réseau serré de voiries étroites.

La hiérarchisation des voiries telle qu'adoptée par le PRD et le projet de PRAS est susceptible d'apporter des solutions aux problèmes du trafic de transit et de la pression automobile dans les quartiers d'habitation, mais devrait être ajustée en fonction de la réalité communale. Sa mise en oeuvre demandera une réorganisation de la gestion de la circulation et un nombre considérable d'aménagements spécifiques pour lesquels une cohérence intercommunale est nécessaire.

Vu son faible taux de motorisation, la population saint-gilloise se déplace plus fréquemment à pied ou en transport en commun. A cet égard, la commune est bien desservie par le réseau de transports en communs et une grande partie des trottoirs ont bénéficié d'un vaste programme de rénovation.

Bien que dans les statistiques le vélo ne représente qu'une 1% des déplacements, l'enquête préalable du PCD fait apparaître ce mode de déplacement dans 8% (hors quartier) à 10% (dans le quartier) des réponses. En l'absence d'aménagement spécifiques et conformément aux objectifs du PRD, l'amélioration du confort et de la sécurité est nécessaire, au moins sur quelques itinéraires bien choisis.

Les aménagements des abords de la gare en cours actuellement modifieront considérablement l'organisation de la circulation autour de la gare. Les effets de ces changements devront être observés avec attention. Des mesures complémentaires au niveau local devront être prises pour assurer la tranquillité des quartiers adjacents.

Le stationnement est structurellement déficitaire, par la configuration du bâti (ordre fermé et parcelles étroites), son occupation en logements multiples et le peu de stationnement existant hors voirie. Ce déficit entraîne un nombre important de stationnements illicites, aux arrêts de trams, aux angles des voiries et sur les passages piétons, ainsi qu'une utilisation envahissante des intérieurs d'îlots et de certaines places.

Milieu de vie et environnement

En matière de nuisance environnementale, Saint-Gilles ne présente pas de problème majeur spécifique et possède les avantages d'une commune totalement couverte en infrastructures techniques. En corollaire, se pose le problème de leur gestion et de leur entretien. Le réseau d'égouttage est ancien et vétuste, et les réseaux de distribution échappent à la maîtrise communale.

Les grandes infrastructures (gare et dépôts STIB) qui occupent le bas de la commune conditionnent fortement son cadre de vie et il importe de contrôler leur impact environnemental.

En raison de la structure urbaine très bâtie de la commune et en conséquence de l'absence d'espace verts de grande taille, il n'existe pas d'éléments majeurs pour la création d'un réel maillage vert écologique. Néanmoins, depuis une dizaine d'années, un effort considérable a été consenti pour arborer la commune et multiplier les petits espaces de proximité. Un certain nombre de relais verts stratégiques restent à améliorer (espace Hôtel des Monnaies, avenue du Roi, square Jordens) et d'autres sont toujours inaccessibles au public (Fontainas, Coenen et Jonction).

La commune dispose d'outils en matière de protection de la nature mais ceux-ci gagneraient à être adaptés en vue d'une véritable gestion à moyen et long terme.

Le cadre de vie en intérieur d'îlot est souvent contraignant, particulièrement à l'ouest de la commune. Ceux-ci représentent un potentiel à valoriser, verduriser et à gérer.

La principale source de pollutions et nuisances toutes catégories est le trafic routier. Il cumule des effets négatifs dans les domaines du bruit, de l'air et de la sécurité. Des mesures prises en matière de réduction de la pression automobile devraient avoir une incidence favorable sur l'environnement. Néanmoins, il y aura lieu d'être attentif au fait que la hiérarchisation des voiries et les freins au trafic de transit dans les quartiers d'habitation risquent d'entraîner une congestion des grands axes et un allongement des trajets.

La concentration urbaine et la mixité des fonctions entraînent inévitablement des troubles de voisinage mais ceux-ci restent globalement gérables avec les moyens dont dispose l'administration communale.

La propreté de la commune reste un problème aigu et repose non seulement sur l'efficacité du service communal mais également sur la collaboration des citoyens, tant des usagers que des riverains. La lutte contre les dépôts clandestins est active mais elle doit passer aussi par l'éradication des chancres.

Une réflexion globale sur le fonctionnement et les limites des services en charge de la propreté publique, tant communaux que régionaux, la sensibilisation de la population face à l'incivisme et la répression des infractions reste encore à mener.

La sécurité est elle aussi une préoccupation importante de la population. Un effort est fait pour accentuer l'aspect prévention, mais l'organisation interne et le manque d'effectif rendent difficile la mise en pratique d'une réelle police de proximité.

Les formes de la ville et paysage urbain

Commune de 1^{ère} couronne entièrement urbanisée depuis 1925, Saint-Gilles est densément bâtie et constituée d'îlots en ordre fermé.

Le paysage saint-gillois reste à ce jour un ensemble bâti dense et cohérent constitué de quartiers très caractérisés. Il est porteur d'images fortes et de qualité qui associent la population et le cadre physique. Son patrimoine est multiple, du parcellaire à l'îlot, du bâti visible de la voie publique au bâti caché des intérieurs d'îlots, du tracé des rues aux places publiques, du patrimoine remarquable au patrimoine discret ; il donne à lire toute l'histoire de la commune. Tout cet ensemble mérite d'être mis en valeur et protégé.

Cette préoccupation a déjà été partiellement rencontrée par certaines mesures de protection : le Périmètre d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement, le règlement d'urbanisme zoné et quelques trop rares mesures de classement.

A côté des édifices remarquables, un patrimoine familial reste méconnu, particulièrement ce patrimoine discret que constituent dans le bas de la commune des ensembles d'habitat et des immeubles en intérieur d'îlot ; celui-ci ne bénéficie pas de mesure de protection. C'est d'une part sa découverte et son évaluation qu'il faut poursuivre, c'est d'autre part un travail de sensibilisation auprès de la population qu'il faut mener afin de la rendre consciente de l'identité de son quartier et de l'en rendre respectueuse; il s'agit d'un processus à long terme capable de faire naître une véritable tradition du patrimoine, fondement indispensable à l'efficacité d'un l'appareil réglementaire en cette matière.

La protection du patrimoine doit prendre en compte les préoccupations relatives au cadre de vie contraignant et aux conditions d'habitat difficiles de la population saint-gilloise dans certains quartiers. Il faut rendre prioritaire l'amélioration des conditions de vie dans des îlots densément bâtis, voire encombrés de bâtiments vétustes, où demeure une population dense et généralement socio-économiquement fragilisée.

Depuis quelques années l'espace public est à Bruxelles au centre des préoccupations des urbanistes. Le patrimoine qu'il constitue fut ces dernières décennies, en l'absence d'un projet culturel de ville et d'une réflexion généraliste de base, tout simplement adapté à la voiture et ce au mépris de la vie sociale ; en même temps il subissait l'encombrement désordonné d'un mobilier urbain hétéroclite, manifestation de l'ingérence individualisée de multiples intervenants publics. La conjonction de tous ces éléments a appauvri l'usage et l'image de l'espace public.

Depuis une douzaine d'années déjà, le réaménagement de l'espace public fait, à Saint-Gilles, l'objet d'une des priorités de l'action communale, préfigurant ainsi celles du PRD. Les aménagements de trottoirs, d'éclairage et de plantation d'arbres ont couvert quasiment l'ensemble du territoire, mais ils furent inféodés à une stricte contrainte budgétaire. Si l'on ne peut qu'approuver l'intervention requalifiante, on peut regretter l'utilisation de matériaux peu durables et disparates et l'absence de continuité aux frontières communales ; cela met en évidence la nécessité d'une d'attention particulière aux principes de cohérence, de protection du patrimoine et de lisibilité urbaine.

Les moyens et ressources de la commune

La commune a réussi ces dernières années à diminuer sérieusement son déficit à l'exercice propre. Le problème majeur des finances communales réside essentiellement dans les charges de personnel, des pensions et de la dotation au CPAS, ainsi que dans le tassement de ses recettes, ce qui constitue un problème pour l'avenir.

Il est impérieux de trouver une série de solutions à terme pour assurer l'équilibre financier. En effet, en considérant le plafonnement prévisible des sources de financement régionales (Fonds des communes et subsides), la question se pose de savoir à quelle source de financement l'action communale émergera.

Les améliorations possibles du cadre de vie saint-gillois pourraient éventuellement, grâce aux orientations du PCD, avoir une influence positive sur le faible rendement de l'impôt et du précompte immobilier.

Dans cette optique, l'imposition des charges d'urbanisme offre une opportunité non négligeable de financement pour la réalisation des politiques d'investissement en matière de logement et espaces publics.

Une plus grande solidarité régionale et nationale semble indispensable.

La commune dispose de nombreuses structures de participation actives dans des domaines très différents, comme l'élaboration de projets ou la réflexion sur les problématiques spécifiques. Elles touchent essentiellement des personnes motivées mais n'ont que peu de contact avec les services communaux.

La participation populaire est organisée ponctuellement pour des projets spécifiques mais ne rencontre souvent qu'un succès limité. Les modalités de diffusion de l'information communale nécessitent une amélioration.

La modernisation du fonctionnement de l'administration est amorcée mais l'organisation des services reste cloisonnée et les multiples ressources ne sont pas suffisamment valorisées.

La commune dispose au travers de ses diverses composantes d'un riche patrimoine immobilier et artistique soutenant les politiques sociales et de rénovation.

Les outils réglementaires nécessitent un rajeunissement, un regroupement, ainsi qu'une homogénéisation sur des critères communs à plusieurs services et à la Région, et en particulier les taxes dont le rendement pourrait être amélioré par un meilleur contrôle et une gestion active du contentieux.

Devant la complexité des interventions extérieures dans la gestion communale (impétrants, tutelle, services régionaux,...), il est indispensable que la commune prenne des initiatives de concertation afin d'assurer la coordination des actions.

Occupation du sol et situation de droit

L'occupation du sol par îlot montre nettement :

- la prédominance de la fonction résidentielle sur l'ensemble du territoire à l'exception de la gare et de l'extrême nord-ouest ;
- la concentration des activités économiques au nord - est de la commune ;
- la concentration d'activités commerciales le long des grandes axes : Waterloo, Aalsemberg et Charleroi-Louise.

Comme toutes les communes bruxelloises, l'urbanisme de Saint-Gilles est régi actuellement par le projet de PRAS, dans l'attente de son adoption définitive. Les différentes implications de ce projet de plan, dans sa forme actuelle sont reprises dans les chapitres qui précèdent.

La commune compte peu de PPAS et pas de permis de lotir. A l'exception des PPAS des abords de la gare du Midi et de la place Dillens, il s'agit de plans anciens déjà réalisés.

Les plans d'alignements datent de l'urbanisation ancienne de la commune, à l'exception de quelques modifications incluses dans les PPAS.

En matière de patrimoine, la commune bénéficie d'une large couverture de PICHEE, d'un règlement d'urbanisme zoné mais d'un faible nombre de bâtiments réellement protégés au regard de l'inventaire provisoire du service des Monuments et Sites.

Les projets existants qui concernent la commune

Le quartier du Midi est un endroit privilégié de la ville en raison de l'important pôle national et international que constitue la gare TGV au sein d'un nœud complexe de communications.

Malheureusement, bien qu'en chantier, le quartier offre toujours une articulation urbanistique déstructurée et un cadre de vie délabré défavorisant sa population. L'impact d'une telle image n'est pas sans effet sur la réputation de la capitale européenne et particulièrement sur le plan touristique.

Néanmoins, la Commune et la Région firent des choix susceptibles de sortir le Midi du pourrissement urbanistique et le quartier porte aujourd'hui de multiples projets prometteurs, principalement aux mains des instances régionales et fédérales. D'ici, l'avènement du XXI^e siècle, les chantiers en cours ou programmés devraient être terminés entraînant un changement urbanistique et paysager.

On peut regretter que les plans d'urbanisme du Midi aient porté atteinte à la cohérence d'ensemble du schéma directeur qui visait à reconstruire un morceau de ville recousant l'Est et l'Ouest de la Jonction et à rapprocher l'accès de la gare du centre Ville.

L'incertitude pèse toujours sur le périmètre d'expropriation Bruxelles-Midi que seuls des projets d'ampleur pourraient dynamiser. A défaut, c'est l'échéance de 2006 qui permettra de réévaluer et de réorienter les conditions de poursuite du présent programme.

Au travers du CAFA, la Région déploie une action sociale rigoureuse sur le premier îlot en cours d'expropriation.

Grâce aux projets de bureaux et d'hôtel du Midi, la commune pourrait disposer d'une manne budgétaire importante susceptible d'être réinvestie au sein du quartier, dans le logement et les espaces publics. Ce faisant, elle serait à même de stimuler d'autres projets et d'accélérer favorablement l'évolution du quartier.

La commune aura alors la possibilité de prendre part au statut de capitale européenne de Bruxelles, avec un potentiel, certes mineur par rapport à d'autres pôles bruxellois, de quelques 150.000 m² de bureaux neufs.

Une concentration de projets communaux dans la partie ouest de la commune traduit la poursuite d'une politique communale dynamique d'investissement et de rénovation dans le logement moyen et social dans les quartiers les plus déshérités. En renfort de cette politique, deux programmes de revitalisation de quartier instigués par l'Etat et la Région ciblent le quartier Bethléem.

La prévision de multiples réformes en Belgique et dans le monde, ainsi que la construction d'une Europe plus unie au travers de l'euro, marqueront une succession d'étapes décisives dans l'évolution de la société toute entière.