

## ***DIAGNOSTIC GENERAL***

---

*Carte 97 : diagnostic général*

En raison de sa situation de commune de première couronne de la Région bruxelloise, Saint-Gilles dispose de très peu de moyens en matière de développement : son territoire ne compte plus à proprement parler de terrains disponibles et ses ressources financières sont très limitées.

Le développement en terme d'expansion d'une fonction ne peut se faire qu'au détriment d'une autre. Le programme du quartier du Midi en est un exemple.

La revalorisation, la transformation et l'optimisation seront donc les principaux moteurs du développement saint-gillois.

Des opérations stratégiques en ce sens ont été entreprises ces 10 dernières années, et se poursuivent, dans 4 grands domaines :

- la rénovation des espaces publics,
- la rénovation immobilière au travers des investissements de la Régie foncière,
- l'intégration sociale au travers des politiques culturelles et sportives,
- la réaffectation économique et la réhabilitation du pôle du Midi.

Parallèlement, depuis le début des années nonante, la commune bénéficie de plusieurs programmes régionaux et fédéraux de revitalisation : contrat de quartier (terminé), quartier d'initiative, renouveau urbain et contrat de noyau commercial.

L'absence de données statistiques INS depuis 1991, ne nous permet pas de prendre en compte dans le diagnostic ci-dessous, les effets positifs du contrat de quartier, en particulier sur le logement privé.

## **Le diagnostic de synthèse**

La carte générale de diagnostic synthétise les différents constats effectués au fil des chapitres :

- les pôles d'attractions divers, tant économiques que culturels, touristiques ou commerciaux ;
- le centre ancien et le patrimoine exceptionnel ;
- les secteurs combinant une population socio-économiquement la plus faible et les conditions de logement les plus défavorables qui se retrouvent aux abords de la gare du Midi et au centre-ouest de la commune, et d'une manière un peu moindre dans tous les secteurs adjacents du bas de la commune, ainsi que dans le secteur Métal. Les secteurs critiques regroupaient en 91, 35% des logements sans « petit confort », soit 1.843 unités ;
- la zone recouvrant les voiries qui totalisent un pourcentage important d'accidents impliquant les piétons et sont situées dans les secteurs les plus densément peuplés et comptant le plus de familles avec enfants ;
- les îlots les plus densément bâtis en intérieur d'îlot et compris dans les secteurs statistiques dont la densité de population est supérieure à la moyenne communale (171 habitants/ha). Ceux-ci se retrouvent principalement à l'ouest de la commune ainsi que le long de la chaussée d'Alseberg et dans le secteur Métal ;
- les espaces publics n'ayant bénéficié d'aucune intervention communale, ni en rénovation de trottoirs, ni en éclairage public. On les retrouve essentiellement le long de la voie ferrée, dans les quartiers de l'Hôtel de Ville et du Parc de Forest, ainsi qu'à la périphérie ixelloise ;
- les îlots présentant une forte concentration de bureaux (voués à une affectation administrative ou saturés sur base des critères du projet de PRAS) et d'activités économiques, situés essentiellement à la périphérie, autour des grands axes du nord et de l'est de la commune ;
- les zones dépourvues de protection patrimoniale dont la plus importante recouvre tout le centre-ouest de la commune ;
- les zones de concentration de bâti dégradé ou à l'abandon, situés essentiellement le long de la voie ferrée et dans une petite zone à la frontière ixelloise.

La rupture symbolique entre le haut et le bas de la commune apparaît ici très clairement. L'ouest de la commune concentre l'ensemble des problèmes liés au niveau de vie et aux conditions d'habitat, tandis que l'est regroupe l'essentiel des activités économiques et touristiques, une population plus aisée et un cadre de vie plus aéré.

S'ajoute à cela une série de composantes de la commune qui ne sont pas cartographiables pour constituer autant d'atouts, de faiblesses et de paradoxes.

## **Les atouts**

- Une mixité fonctionnelle générale à forte prépondérance résidentielle.
- Le mélange multi-culture.
- Une population relativement jeune.
- Un centre historique ancien et un patrimoine architectural de qualité datant de la fin du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècle, constituant généralement des ensembles urbains homogènes.
- Une vie artistique fertile.
- L'appartenance au centre ville et la proximité des pôles d'attraction économiques, culturels, commerciaux et touristiques.
- Un tissu associatif très dense.
- La présence de multiples commerces de petite et moyenne importance, et de trois marchés renommés, spécifiques et complémentaires.
- Un vaste programme de rénovation des espaces publics en grande partie réalisé comprenant réfection de trottoirs, renouvellement de l'éclairage public et plantation d'arbres.
- Une bonne desserte en transport en commun et un pôle stratégique de communication à la gare du Midi.
- La restructuration en cours du quartier du Midi.
- Un important patrimoine immobilier communal privé, rénové et en bon état.

## **Les faiblesses**

- Une population infra-qualifiée et infra-salariée dont le taux de chômage est important.
- Une lourde charge sociale et de faibles ressources communales.
- Les difficultés d'intégration et de cohabitation des différentes cultures.
- Une forte densité de population et un cadre densément bâti, y compris en intérieur d'îlot, caractérisé par un manque d'espace en général et de multiples nuisances (insécurité, manque de propreté des espaces publics, troubles de voisinage,...).
- Une part importante de logements vétustes.
- Le trafic intense et particulièrement le trafic de transit.
- Le quartier du Midi et sa lente évolution : la gare du Midi introvertie, la Jonction Nord-Midi constituant une barrière physique et psychologique, des abords désolés (chantiers, immeubles à l'abandon).

## **Les paradoxes**

La plupart des atouts portent en eux-mêmes les faiblesses. Les principaux paradoxes sont :

- Le mélange culturel entraînant des difficultés de cohabitation des populations.
- Un patrimoine ancien et remarquable en manque de rénovation.
- D'importantes activités économiques engendrant un trafic important.
- Une densité d'emploi profitant peu aux Saint-Gillois.