



CHAPITRE 2

Domaine économique et social





TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	5
1.1. SOURCES CONSULTEES	5
1.1.1. Bibliographie.....	5
1.1.2. Interviews	6
1.2. METHODE D'EVALUATION	6
1.2.1. Aire géographie considérée	6
1.2.2. Grandes lignes du raisonnement utilisé	6
1.3. DIFFICULTES RENCONTREES/RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS.....	7
2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT	9
2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	9
2.1.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – AG 05.03.01.....	9
2.1.2. Plan Particulier d'Affectation du Sol 60-13 « Résidence Palace » - AE 24.06.1993.....	9
2.2. DOCUMENTS D'ORIENTATION	10
2.2.1. Plan Régional de Développement (PRD) – AG 12.09.02.....	10
2.2.2. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles (PCD) – AG 02.12.04.....	10
2.2.3. Schéma directeur « Quartier européen » - 28.04.2008.....	12
2.2.4. Plan stratégique du redéploiement de commerce dans la Région de Bruxelles-Capitale.	12
2.2.5. Plan de Développement International (PDI).....	13
2.2.6. Plan régional du logement.....	13
2.2.7. Plan communal du logement.....	13
2.2.8. Pacte de croissance urbaine durable (PCUD)	13
2.2.9. Plan crèche du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.	14
2.2.10. Plan culturel pour Bruxelles.....	14
3. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT	15
3.1. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	15
3.1.1. Données démographiques actuelles.....	15
3.1.2. Profil socio-économique de la population	18
3.1.3. Perspectives démographiques.....	21
3.2. LES FONCTIONS DU BATI.....	24
3.2.1. Le logement.....	24
3.2.2. Les bureaux.....	28
3.2.3. Les commerces.....	32
3.2.4. Hôtels	34
3.2.4. Les équipements.....	35
3.3. LES EMPLOIS	42
3.4. LE MONDE ASSOCIATIF	43
3.5. CONCLUSIONS	44
4. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 1	45
4.1. LES SUPERFICIES PROPOSEES PAR LES DIFFERENTES OPTIONS.....	45
4.1.1. Estimation du nombre d'habitants induits	45
4.2. ESTIMATION DU NOMBRE D'EMPLOIS INDUITS	46
4.2.1. Le nombre d'emplois de bureaux.....	46
4.2.2. Le nombre d'emplois de commerces.....	47
4.2.3. Le nombre d'emplois d'équipements	47
4.2.4. Le nombre d'emplois hôteliers	48
4.2.5. Estimation du nombre total d'emplois	48
4.3. ESTIMATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS	48
4.3.1. Demande en matière de places dans les crèches et les écoles	48
4.4. ESTIMATION DES REVENUS RECURRENTS ET NON RECURRENTS GENERES PAR LA VILLE	49
4.4.1. Revenus récurrents directs	49



4.4.2. Revenus récurrents indirects.....	50
4.4.3. Revenus non récurrents	50
4.5. ADEQUATION DES SCENARIOS AVEC LES CONTRAINTES ET LES BESOINS DU MARCHÉ IMMOBILIER	51
4.5.1. Le marché du bureau	51
4.5.2. Le marché du logement.....	51
4.5.3. Le marché des commerces et des hôtels	51
4.6. ADEQUATION DES SCENARIOS AVEC LES BESOINS COMMUNAUX ET REGIONAUX.....	51
4.6.1. Bureaux et logements	51
4.6.2. Commerces	52
4.6.3. Equipements	52
4.6.4. Hôtel	52
4.7. COMPARAISON DES SCENARIOS AVEC LES POLITIQUES SOCIALES ET ECONOMIQUES REGIONALES ET COMMUNALES, NOTAMMENT EN LIEN AVEC LES CREATIONS / SUPPRESSION D'ACTIVITES.	52
4.7.1. Activité économique	52
4.7.2. Social.....	52
4.8. CONCLUSIONS	53
5. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 2	55
6. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 3	57
6.1. PROFIL SOCIAL DES HABITANTS ACTUELS ET DES NOUVEAUX RESIDENTS.....	57
6.1.1. Commentaires	57
6.1.2. Recommandations	57
6.2. MODALITES DE SOUTIEN DU PROJET AU DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU QUARTIER	57
6.2.1. Commentaires	57
6.2.2. Recommandations	58
6.3. AVANTAGES ET/OU RENFORCEMENT POUR LE COMMERCE LOCAL	58
6.3.1. Commentaires	58
6.3.2. Recommandations	58
6.4. EVALUATION ECONOMIQUE RELATIVE AUX EXPROPRIATIONS, SUPPRESSION D'ACTIVITES/EQUIPEMENTS EXISTANTS OU DEMOLITIONS D'IMMEUBLES.....	58
6.4.1. Commentaires	58
6.4.2. Recommandations	59
6.5. APPORT DES OPTIONS PRISES A LA CREATION D'EMPLOIS	59
6.5.1. Commentaires	59
6.5.2. Recommandations	59
6.6. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	59
6.6.1. Commentaires	59
6.6.2. Recommandations	59
LISTE DES TABLEAUX	61
LISTE DES FIGURES.....	62



1. INTRODUCTION

1.1. SOURCES CONSULTÉES

1.1.1. Bibliographie

- AATL et SDRB, *Observatoire des bureaux – Vacance et zoom sur le Quartier Léopold*, Bruxelles, 2013
- Atelier Christian de Portzamparc & Associés (2011), *Quartier européen : Projet urbain Loi*, Bruxelles.
- Atrium (2007), *Enquête chalands 2007 : Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois*, Bruxelles
- Brussels-Europe Liaison Office (2011), *Who are they ?*, Bruxelles
- Bureau fédéral du Plan (2011), *Perspectives de population 2010-2060*, Bruxelles
- Bureau fédéral du Plan (2012), *Perspectives économiques régionales 2012-2017*, Bruxelles
- Burniat P. (1998), *Bruxelles, analyse architecturales et urbaines, le Quartier Léopold, Lecture d'un ensemble urbain du XIX^e siècle*, Bruxelles.
- Céline Frémault (2013), *Tendance à la baisse de la vacance des bureaux pour la troisième année consécutive*, Bruxelles
- Demey, Thierry (2007), *Bruxelles, Capitale de l'Europe*, Bruxelles
- Digitaal Brussel, *Scholen*, Bruxelles (www.digitaalbrussel.be/thema/onderwijs/scholen.asp)
- Hennuy, Jean-Claude (2013), *Le Soir : Bientôt un nouvel hôpital privé sur le site de Delta ?*, Bruxelles
- Hubert, M., Dobruszkes, F., Macharis, C., Brussels Studies (2009), *La mobilité à, de, vers et autour de Bruxelles*, Bruxelles
- Institut Bruxellois des Statistiques et de l'Analyse (2009), *20 ans d'évolutions socio-économiques bruxelloises*, Bruxelles
- Institut Bruxellois des Statistiques et de l'Analyse (2010), *Les cahiers de l'IBSA n°1 : Projections démographiques bruxelloises 2010-2020*, Bruxelles
- Institut Bruxellois des Statistiques et de l'Analyse (2010), *Les cahiers de l'IBSA n°2 : Impact de l'essor démographique sur la population scolaire en Région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles
- L'écho et Immoweb (2011), *La grande enquête Immoweb 2011 : Les belges et leur maison*, Bruxelles
- La Libre Belgique (2012), *Les logements de standing montent dans les tours*, Bruxelles
- Le blog des habitants du quartier européen
- Monitoring des quartiers, *Multiplés données statistiques*, Bruxelles.
- Presseurop, *La Libre Belgique (2010) : The invasion of the eurocrats*, Bruxelles
- Région de Bruxelles-Capitale (2001), *Plan Régional d'Affectation du Sol*, Bruxelles
- Région de Bruxelles-Capitale (2002), *Plan Régional de Développement*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (2005), *Plan pour l'emploi des bruxellois*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (2005), *Plan stratégique du redéploiement de commerce dans la région de Bruxelles-Capitale*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (2007), *Plan crèche*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (2008), *Schéma directeur du quartier européen (+annexes)*, Bruxelles
- Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2008), *Le plan de développement international de Bruxelles*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2010), *Observatoire du tourisme*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2011), *Observatoire des loyers*, Bruxelles.
- Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2013), *Observatoire des bureaux*, Bruxelles.
- Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2005), *Plan régional du logement*, Bruxelles.
- ULB-IGEAT et Observatoire de la santé et du social, *Secteurs statistiques et quartiers*, Bruxelles
- Ville de Bruxelles (1993), *Plan particulier d'aménagement n° 60-13 « Résidence Palace »*, Bruxelles
- Ville de Bruxelles (2004), *Plan Communal de Développement*, Bruxelles
- Ville de Bruxelles, *Plan communal du logement*, Bruxelles.
- Wikipedia, Différents articles.



1.1.2. Interviews

Néant

1.2. METHODE D'EVALUATION

1.2.1. Aire géographie considérée

L'aire géographique à considérer est le périmètre du PPAS tel que défini dans l'atlas joint au RIE. Le cahier des charges précise que l'analyse du domaine social et économique se situe à deux niveaux :

- A l'échelle de la ville et de la région de Bruxelles pour le choix de développement du site en matière de logement, de commerce, d'équipements, de bureau et d'activités économiques au sens large
- A l'échelle du quartier habité dans un rayon de 500m pour les incidences des nouveaux développements sur la population existante (par rapport aux besoins récréatifs – parcs et espaces de divertissement) et sur le tissu économique au sens large.

1.2.2. Grandes lignes du raisonnement utilisé

Pour son diagnostic, l'auteur de projet s'appuie, entre autres, sur les études existantes, le PRD, le PRAS, le PCD, l'Observatoire des bureaux, l'Observatoire des loyers, etc.

Le **relevé de la situation existante** comporte :

- L'identification du profil social des riverains dans et autour du PPAS (avec un périmètre allant de 50 m à 500 m, voir au-delà, suivant ce qui s'avère être le plus pertinent) ;
- La description de la qualité de vie actuelle dans l'aire géographique et ce notamment en matière d'équipements, de commerces et d'espaces verts ;
- Le recensement des équipements et des commerces présents au sein et autour du périmètre ;
- Le recensement des besoins communaux et régionaux en termes de fonctions à développer ;
- La synthèse des politiques sociales et économiques régionales et communales ;
- L'identification des contraintes majeures du marché immobilier.

En **phase 1**, les éléments suivants sont analysés :

- Adéquation des scénarios avec les contraintes et les besoins du marché immobilier ;
- Adéquation des scénarios avec les besoins communaux et régionaux ;
- Comparaison des scénarios avec les politiques sociales et économiques régionales et communales, notamment en lien avec les créations / suppression d'activités ;
- Adéquation de l'offre proposée en équipements dans l'aire géographique par rapport à la demande augmentée dans les différents scénarios ;
- Evaluation approximative du nombre de personnes induites par les différentes affectations sur base des superficies planchers ;
- Influence sur les fonctions présentes dans l'aire géographique : renforcement ou atténuation de certaines tendances.

La **phase 3** abordera :

- Comparaison du profil social des riverains actuels et du profil social des nouveaux résidents (estimé au vu de l'offre) et examen des mesures prévues au niveau de la diversification de l'offre pour garantir une mixité sociale au sein du site ;
- Modalités de soutien du projet au développement d'activités économiques et sociales favorables au développement du quartier ;
- Avantage et/ou renforcement pour le commerce local ;
- Evaluation des expropriations, suppression d'activités / équipements existants ou démolition d'immeubles ;
- Apport des options prises à la création d'emplois



1.3. DIFFICULTES RENCONTREES/RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS

Etant donné sa position stratégique au sein du quartier européen, son profil sociologique et le nombre de chantiers en cours, les informations disponibles sont en rapide évolution et les données obtenues ne reflètent donc qu'une situation à un moment donné. Ainsi, pour exemple, le relevé sur le terrain des noms indiqués sur les sonnettes et les boîtes aux lettres varient de façon notable par rapport à la liste des personnes inscrites au service démographique de la Ville de Bruxelles. Malgré tout, on peut estimer que cela ne devrait pas avoir d'impact sur les chiffres globaux. Par contre, les projets immobiliers en cours de réalisation auront un impact significatif sur les données démographiques et sur l'offre en commerces et équipements dans un futur proche.



2. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) – AG 05.03.01

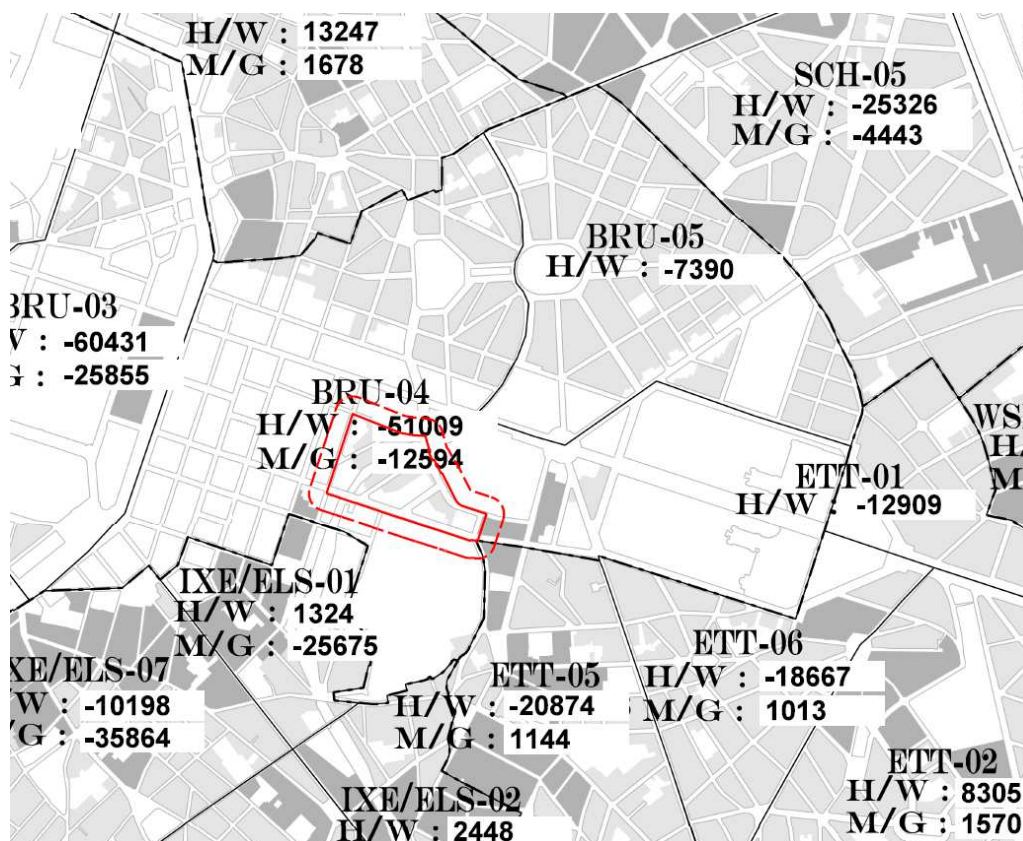
Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.2.1 et carte 1.7.2.

Le périmètre du PPAS 60-41 est inclus dans la maille BRU-04 qui couvre la quasi totalité du quartier européen et la partie ouest du quartier des squares. Le solde de bureaux admissible est de -51009m² dans les zones d'habitat et de -12594m² en zone mixte. Ce solde négatif est important mais concerne de nombreuses mailles dans la zone. Voici les soldes des mailles adjacentes avec la carte permettant de les situer :

Tableau 1 : Solde de bureaux admissibles par maille (CASBA)¹

Maille	BRU-03	STJ-02	BRU-05	ETT-01	ETT-06	ETT-05	IXE-02	IXE-01	IXE-07
Habitat	-60431	13247	-7390	-12909	-18667	-20874	2448	1324	-10198
Mixte	-25855	1678	0	0	1013	1144	3026	-25675	-35864

Figure 1 : Carte des bureaux admissibles par maille (CASBA)



2.1.2. Plan Particulier d'Affectation du Sol 60-13 « Résidence Palace » - AE 24.06.1993

Voir Partie 2 – Chapitre 1. Urbanisme, Paysage et Patrimoine §2.1.2..

Il existe actuellement un PPAS d'application sur le périmètre du PPAS « Belliard- Etterbeek ». Son périmètre correspond «aux îlots délimités par la rue De Pascale, la chaussée d' Etterbeek, le chemin de fer, la rue de la

¹ Date des données: 07/05/2013



Loi, le rond-point Schuman, la rue Froissart, la nouvelle rue et la nouvelle place à créer et la rue Belliard». La nouvelle rue étant la rue Juste Lipse et la nouvelle place, la place Jean Rey.

Selon ce plan, les commerces et services collectifs sont requis au rez-de-chaussée le long de la chaussée d'Etterbeek, de la rue Van Maerlant et de la place Jean Rey.

Il faut noter que le périmètre du PPAS « Belliard-Etterbeek » chevauche également le périmètre du PPAS 60-12 « Etterbeek-Van Maerlant » au niveau de la place Jean Rey mais il n'intègre pas de prescriptions spécifiques pour les voiries, uniquement le critère d'utilisation de matériaux en harmonie avec le site.

2.2. DOCUMENTS D'ORIENTATION

2.2.1. Plan Régional de Développement (PRD) – AG 12.09.02

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.1. et carte 1.3.1.

Un extrait du Projet de ville du PRD :

« L'idéal de ville européen se fonde sur une mixité des fonctions et des populations. Cet idéal doit être cherché dans une ville capable de se renouveler et de créer une plus-value par rapport à l'attractivité de la périphérie. La mixité des fonctions et des populations est toujours un équilibre précaire, qui n'est atteint que dans le mouvement, dans une ville dynamique. Les grands axes de la politique régionale en matière socio-économique sont les suivants : Garantir à tous les Bruxellois l'accès à un logement décent et abordable : la politique du logement est posée comme un élément moteur de la revitalisation urbaine. Dynamiser l'ensemble des secteurs de l'économie bruxelloise en vue de développer l'emploi local en veillant à ce que les activités soient compatibles avec l'environnement et la qualité de vie en ville. »

2.2.2. Plan Communal de Développement de la Ville de Bruxelles (PCD) – AG 02.12.04

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.2. et cartes 1.4.1. - 1.4.2.

Résumé du constat du PCD sur l'évolution de la Ville de Bruxelles :

La Région de Bruxelles-Capitale connaissait un important exode de sa population à partir des années 1970. Pour la période 1970-1991, la chute de population fut de 11,2%. Pour la seule Ville de Bruxelles, cette diminution sur la même période fut de 15,5% (161.080 à 136.084 habitants). Cette tendance a commencé à se stabiliser en 1985 et la population resta stable jusqu'en 2000. A partir de cette date, la Ville de Bruxelles a dû faire face à une nouvelle croissance démographique. La population fixée au chiffre de 133.808 au tournant du siècle passa dès 2004 à 141.235 soit une augmentation de 5,55% en seulement 4 ans. Cette croissance est principalement due au solde migratoire, la croissance naturelle étant assez faible. Cette évolution démographique ne se fait pas de façon uniforme sur tout le territoire de la Ville. Le déclin qui eut lieu avant l'an 2000 fut surtout marqué dans certains quartiers. Ainsi, il fut particulièrement important dans l'est et le nord-est du pentagone et dans le sud de l'extension nord-est de la Ville, grosso modo dans les zones administratives actuelles du quartier européen.

Après la seconde guerre mondiale, Bruxelles a été fortement remodelée au nom du progrès technologique et du renouveau urbain, ce qui explique en grande partie ce fort déclin démographique d'avant l'an 2000. Depuis 1959, la fonction "européenne" exerce également une grande influence sur le développement de la ville et de la région. L'installation des institutions de la Commission, du Conseil de Ministres, du Parlement européen, du Conseil Economique et Social et du Conseil des Régions, a confirmé le rôle européen fondamental de la capitale belge, ce qui permet de qualifier Bruxelles de "capitale européenne". C'est ainsi qu'au cours des années septante et quatre-vingt, Bruxelles s'est de plus en plus profilée comme centre de décision et comme pôle de concentration de pouvoir administratif et économique.

Un autre enjeu essentiel reste celui de la cohésion sociale. La population se dualise de plus en plus, tant au niveau socio-économique (fuite des classes moyennes, accroissement des populations fragilisées cumulé à un accroissement relatif des populations aisées) que démographique. Et cela se traduit de plus en plus par des "champs de vie" séparés aux niveaux culturels, scolaires ou des loisirs. La ségrégation résidentielle augmente au fil du temps malgré que les pouvoirs publics tentent de favoriser la mixité sociale et des fonctions. Ce principe est défendu officiellement depuis 1996 mais son application est difficile à mettre en œuvre.



Il n'est pas question de remettre en cause l'importance du maintien et du développement des fonctions internationales, spécialement européennes, à Bruxelles. Mais il s'agit dorénavant d'en maîtriser les formes de développement, veillant en particulier à ne pas accroître la pression sur le quartier nord-est, au profit d'un (ou plusieurs) nouveau(x) pôle(s). Et l'avenir de la ville nécessite le développement de ses fonctions économiques, culturelles, mais aussi de sa cohésion sociale et du mélange de ses activités. Ces deux derniers aspects seront sans doute les plus difficiles à gérer. Bruxelles doit maintenir ou améliorer les équilibres entre les fonctions de capitale et la vie en ville offerte à ses habitants. L'exemple du Quartier Léopold a montré l'impact excessif de modèles d'affectation monofonctionnels et d'infrastructures essentiellement routières à grande échelle sur le pouvoir d'attraction et l'habitabilité.

Bruxelles doit continuer à agir en tant que pôle politique et économique tout en restant le creuset d'une diversité socioculturelle et un pôle d'attraction culturel et touristique qu'il conviendra d'optimiser. La Ville doit maintenir ou améliorer les équilibres entre les fonctions de capitale et la vie en ville offerte à ses habitants».

En ce qui concerne l'approche socio-économique, le « Projet de Ville » du PCD énumère deux axes principaux d'intervention :

- Revitaliser l'habitat;
- Soutenir un développement économique intégré.

Pour mettre en oeuvre ces grands principes, le PCD propose un certain nombre d'objectifs dont :

En matière de logements

- Protéger le logement rues de Toulouse et Pascale;
- Confirmer du logement tout le long de la chaussée d'Etterbeek;
- Confirmer la typologie et l'affectation logements des îlots bordant la chaussée d'Etterbeek à hauteur de la place Jean Rey – Van Maerlant (18.000 m²) et Comines-Froissart (15.000 m²);
- Poursuivre une politique de logement dynamique;
- Mener une réflexion vis-à-vis de la mixité fonctionnelle des quartiers;
- Encourager la création de nouveaux logements;
- Viser à l'amélioration et à la valorisation du cadre de vie;
- Au-delà de la mixité fonctionnelle, la Ville de Bruxelles doit également, dans le cadre d'une politique en faveur de tous ses habitants, favoriser une certaine mixité sociale des quartiers, notamment par la construction de logements sociaux.

En matière de politique économique

La vitalité économique de la Ville de Bruxelles a une influence considérable sur la viabilité de certains quartiers. L'objectif pour la Ville est ainsi de soutenir un développement d'activités économiques, sociales et de loisirs équilibrés. Le commerce constitue une force économique de la Ville de Bruxelles qu'il faut redynamiser. Cet objectif passe par toute une série de mesures :

Veiller à la mixité en termes de commerce et d'offre commerciale :

- Préserver une mixité des types de commerce tout en mettant en avant une certaine spécificité et spécialité du noyau commercial;
- Eviter les piétonniers purs : perte de diversité car ce type d'aménagement incite à une implantation de commerces qui jouent sur le grand passage (grandes enseignes au détriment du petit), de plus, cela peut rendre le maintien de l'habitat difficile;
- Éviter la transformation d'une rue commerçante en rue « HORECA »;
- Favoriser les commerces aux rez-de-chaussée de bureaux, notamment aux abords du rond-point Schuman, de la rue/ place de Luxembourg et des stations de métro;
- Favoriser le potentiel de développement du commerce le long de l'axe de la chaussée d'Etterbeek;
- Réaménager les grands axes de composition (régionaux) tels : la petite ceinture, la rue de la Loi, la rue Belliard sous forme de boulevards et d'avenues prestigieuses;
- Favoriser le développement de fonctions ouvertes au public au rez-de-chaussée des immeubles de bureaux, particulièrement rue de la Loi et rue Belliard.

Soutenir le commerce de proximité pour son rôle de cohésion sociale :

- Favoriser les entreprises ayant un attachement territorial fort et développer les potentialités locales;



- Encourager le commerce de proximité dans les quartiers de logements et conforter les pôles périphériques commerciaux ;
- Mettre en valeur la plurifonctionnalité : notamment, promouvoir la complémentarité avec les infrastructures culturelles.

En matière d'emplois

Le PCD insiste sur le double besoin de soutenir et développer le potentiel d'emplois existant dans la ville, notamment en développant les secteurs économiques qui profiteront un maximum à la population locale.

En matière d'équipements

Bruxelles doit à la fois assurer son rôle de représentation en tant que capitale et ville européenne, et dans un même temps, fournir à sa population l'ensemble des équipements et services aux personnes. Pour cela, il faut poursuivre des actions spécifiques en matière d'accueil et de promotion des services aux personnes, donner à l'instruction publique les moyens nécessaires à son essor et son ouverture à la ville. La culture doit être considérée comme facteur de développement économique ainsi qu'un élément de qualité de vie et d'équilibre sociale. Ainsi, la Ville doit pouvoir mettre à disposition des riverains, lorsque la disposition des lieux le permet, des locaux, espaces de jeu, bibliothèques et infrastructures sportives des écoles; en donnant à la culture des structures d'accueil adéquates.

2.2.3. Schéma directeur « Quartier européen » - 28.04.2008

Voir Partie I – Contexte normatif pt 2.1.4.

Adopté le 28 avril 2008, le schéma directeur du quartier européen porte mal son nom car il s'étend bien au-delà de ce que l'on considère actuellement comme faisant partie du quartier portant ce nom. Il vise à faire un éco-quartier européen avec une adéquation entre un pôle d'emplois international, un parc de logement diversifié et un espace récréatif et culturel accessible à tous. Pour atteindre cet objectif, 5 options de base et 12 programmes urbanistiques et architecturaux sont proposés.

Parmi les 12 programmes, il y a le Projet urbain Loi (PUL) qui a pour but de transformer le quartier européen en un quartier « mixte » exemplaire et durable. La Commission européenne avait comme volonté de rassembler ses quelques 800.000 m² de bureaux le long de la rue de la Loi. C'était l'occasion pour la Région de repenser entièrement cette artère structurante de la région. Sur les 880.000 m² prévus, 710.000 seront dédiés aux bureaux dont 400.000 pour la Commission, 110.000 au logement et 60.000 aux équipements et commerces. L'atelier Christian de Portzamparc fut désigné comme vainqueur du concours le 5 mars 2009.

De par sa proximité, le PUL aura un impact significatif sur le PPAS 60-41. Il est indéniable que la concentration des bureaux de la Commission européenne sur la rue de la Loi aura un impact sur l'inoccupation des bureaux dans le reste du quartier européen. Ce nouveau vide locatif créé par le déménagement des institutions européennes devrait augmenter les opportunités de reconversion de ces bâtiments en logement. De plus, malgré un pourcentage comparativement limité de logements par rapport aux bureaux au sein du périmètre du PUL, il s'agit d'une augmentation significative par rapport à la situation actuelle. Les équipements et commerces qui sont également prévus créeront un attrait plus important du quartier européen en tant que lieu de vie.

Pour mettre en œuvre le Projet Urbain Loi, la Région a adopté un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ) qui détermine les implantations et gabarits. Celui-ci ne peut cependant pas porter sur les affectations. Le PUL devra donc être suivi par un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) afin de donner un cadre réglementaire complet au projet. A l'heure actuelle (juin 2014), ce PPAS n'a pas encore été élaboré.

2.2.4. Plan stratégique du redéploiement de commerce dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le plan stratégique du redéploiement de commerce fut dévoilé en 2005 par le Ministère régional de l'économie et de l'emploi. Ce « *manifeste pour un commerce bruxellois dynamique* » insiste sur l'importance des commerces pour le dynamisme d'une ville : ils sont primordiaux pour l'animation d'un quartier, participent à l'embellissement d'une ville, et permettent de créer des liens sociaux et d'assurer un service de proximité. Le manifeste met en avant le besoin de revitaliser le commerce bruxellois qui permettra de donner une dynamique à la ville, que ce soit d'un point de vue tant urbanistique que sociétal. Pour cela, il faut maintenir un équilibre entre les différents agrégats commerciaux (petit commerce/grande surface, centre-



ville/périphérie et pôle commercial/commerce isolé) et mener une politique de redynamisation pour accroître la masse de chalandise potentielle, la finalité étant de rééquilibrer le commerce grâce à une meilleure répartition et une meilleure complémentarité entre noyaux.

Un schéma directeur d'urbanisme commercial permettrait d'assurer une coordination des politiques régionales dans ce domaine. Les réseaux des transports en commun s'avèrent primordiaux pour instaurer des conditions propices au développement commercial; il est ainsi proposé de maintenir des fréquences élevées aux périodes où l'activité commerciale est la plus soutenue et notamment le samedi. Il est également recommandé de légiférer pour interdire l'installation de certains types de commerce qui seraient une entrave à la mixité commerciale (ex : magasin de téléphonie). Enfin, ce manifeste souhaite la sélection d'un quartier type afin d'imaginer un espace type servant d'exemple à une cohabitation réussie entre activités présentant parfois des intérêts divergents.

2.2.5. Plan de Développement International (PDI).

L'objectif de ce document de 2007 est de déterminer un plan d'action à long terme pour renforcer le rayonnement international de Bruxelles. Ce plan doit s'articuler autour de l'atout qu'est le couple « Bruxelles-Europe » qui participe actuellement à la réputation de la ville. Le Plan préconise une action forte sur les points faibles de la ville tels que le transport interne ou les équipements MICE (Meetings, Incentives, Conventions and Exhibitions) et de maximiser des points forts tels que la qualité de l'enseignement ou le cadre de vie. Pour permettre à Bruxelles de s'affirmer sur la scène internationale, il importe de développer les équipements permettant l'organisation d'événements d'envergure mondiale.

Dans ce Plan, le quartier européen, au sein duquel se situe le périmètre du PPAS joue un rôle important. La Ville et la Région souhaitent maintenir et développer la présence européenne à Bruxelles, première vitrine de son rôle international à l'étranger. La présence des institutions européennes est un moteur de la vie économique européenne. Mais cette présence a parfois été vécue de façon négative au niveau social et urbanistique. C'est pour cela que fut rédigé le schéma directeur dont il est question précédemment.

2.2.6. Plan régional du logement.

Ce Plan prévoit la mise en chantier de 5.000 logements sur la RBC avant juin 2009, dont 3.500 logements sociaux afin de combler le déficit actuel. L'objectif est d'améliorer l'offre notamment locative, de réduire la part du loyer dans le budget mensuel et de le ramener à un poids raisonnable (30 % du budget familial) alors qu'aujourd'hui, pour les familles les plus défavorisées, le loyer représente jusqu'à plus de 40 % des dépenses mensuelles. Pour atteindre les objectifs fixés, la Région assure le financement à 50 % de ces nouvelles constructions pour les logements sociaux, le reste étant financé par les gestionnaires locaux. En mars 2009, 3.109 logements étaient en cours de construction ou avaient reçu une autorisation de bâtir.

Ce Plan ne prévoyait pas de logements sociaux ou moyens dans le quartier européen. Le logement y est principalement de standing étant donné le prix de l'immobilier qui y est pratiqué.

2.2.7. Plan communal du logement.

Ce Plan avait pour objectif de construire sur le territoire de la Ville 1000 logements neufs de type social et moyen et de rénover 1500 logements. Ces différentes opérations qui devront être achevées pour 2012 respecteront la charte de qualité élaborée par la Ville de Bruxelles et le Centre Public d'Action Sociale de Bruxelles et intégreront les notions de durabilité.

2.2.8. Pacte de croissance urbaine durable (PCUD)

Conscients des 5 défis majeurs (essor démographique ; emploi/formation/enseignement ; environnemental ; lutte contre la dualisation de la ville et internationalisation), identifiés dans l'accord de Gouvernement 2009-2014, auxquels Bruxelles doit répondre et motivés par la nécessité de favoriser l'accès à l'emploi des Bruxellois dans une perspective de développement durable de la Région, le Gouvernement régional et les interlocuteurs sociaux bruxellois se mobilisent en vue de conclure un Pacte de Croissance Urbaine Durable (PCUD) au sens de l'article 2 de la loi du 5 mai 1997 relative à la politique fédérale en matière de développement durable.

Le PCUD se veut un texte fédérateur déterminant les efforts conjoints des pouvoirs publics et des interlocuteurs sociaux bruxellois en faveur de l'emploi et de la formation des Bruxellois. Dans cet esprit, le Pacte poursuit les objectifs suivants :



- poursuivre et amplifier le dialogue social à Bruxelles pour répondre de manière spécifique et adéquate aux défis de l'emploi particulièrement chez les jeunes Bruxellois,
- créer de nouveaux emplois accessibles aux Bruxellois notamment en lien avec l'environnement et dans une économie au service des citoyens, en ce compris dans les petites entreprises qui constituent un bassin d'emplois important pour les demandeurs d'emploi bruxellois et notamment pour les personnes souhaitant créer leur propre emploi,
- promouvoir l'égalité entre les hommes et les femmes,
- proscrire toutes les discriminations à l'emploi et promouvoir la diversité dans les entreprises et les administrations bruxelloises,
- préserver et améliorer les conditions de travail dans la Région et les droits sociaux des travailleurs et des travailleuses bruxellois(es) dans un contexte de crise économique et de mutations de l'économie urbaine qui les exposent davantage à la précarité et à l'insécurité sociale,
- anticiper les mutations de l'économie urbaine et promouvoir une expansion économique durable en collaboration avec les autres entités.

2.2.9. Plan crèche du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce Plan a deux objectifs principaux : premièrement, répondre à la demande croissante en infrastructures d'accueil de la petite enfance, la Région présentant le plus fort taux de natalité du pays. Deuxièmement, rééquilibrer l'offre sur le territoire.

Ce plan d'action porte sur quatre grands axes :

- Augmenter l'offre d'accueil en tenant compte des disparités au niveau de la demande;
- Réduire les écarts entre les communes;
- Augmenter l'offre d'accueil subventionné;
- Se concerter avec les communautés pour faciliter les démarches administratives et réglementaires tout en respectant les dispositions de l'ONE (Office de la naissance et de l'enfance).

Pour cela, 3 millions d'Euros seront investis pour la rénovation des établissements, 3,5 millions d'Euros issus des fonds structurels européens serviront à la construction de nouvelles structures, un dossier de création de nouvelles crèches devra être introduit dans les contrats de quartier et dans la programmation des fonds structurels européens. L'objectif final du plan est de proposer 2.600 places supplémentaires à la fin de la législature (2012).

2.2.10. Plan culturel pour Bruxelles.

L'élaboration d'un Plan culturel pour Bruxelles est l'une des étapes importantes du Plan d'action de l'Accord de collaboration qui a été signé en février 2007 par une centaine d'institutions culturelles néerlandophones, francophones et plurilingues à Bruxelles. Le Plan culturel pour Bruxelles vise à dégager une perspective d'avenir cohérente pour le secteur culturel et artistique à Bruxelles parmi ses divers interlocuteurs. Dans cette optique, les objectifs du plan sont de faciliter l'éclosion d'une vision commune ; de mobiliser l'ensemble des acteurs culturels à la réalisation du plan ; d'encourager un dialogue approfondi et un travail en réseaux ; et de proposer à toutes les autres parties prenantes de la vie bruxelloise une vision prospective et cohérente de la culture à Bruxelles.

Le Plan culturel pour Bruxelles compte 34 propositions concrètes destinées à forger une politique culturelle spécifiquement bruxelloise. Certaines s'adressent à chaque acteur culturel dans sa pratique quotidienne, certaines requièrent pour leur mise en œuvre une action de l'ensemble du secteur culturel, d'autres enfin sont plutôt une invitation car elles ne peuvent être mises en œuvre que moyennant l'adhésion et la participation des pouvoirs publics et d'autres parties prenantes de la vie bruxelloise. Le plan vise entre autre des aspects multiculturels et internationaux, le quartier européen dont fait partie le PPAS « Belliard – Etterbeek » est un lieu idéal pour promouvoir les liens culturels avec le reste de l'Europe et du monde.

3. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3.1. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

Pour l'analyse, trois sources principales sont utilisées :

- Le recensement de l'Institut National de Statistiques (INS) de 2001.
- Les données du Département Démographie de la Ville de Bruxelles du 19/12/2013.
- Les indicateurs statistiques de la Région de Bruxelles-Capitale. Edition 2009.

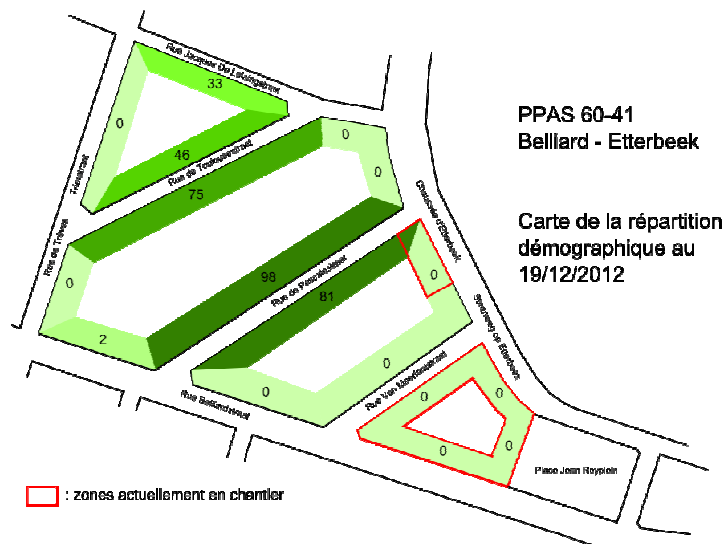
3.1.1. Données démographiques actuelles

Comme le montre la carte du périmètre du PPAS « Etterbeek-Belliard » ci-dessous, l'habitat se concentre principalement sur trois rues : la rue de Toulouse, la rue De Pascale et la rue Jacques de Lalaing. Ces rues concentrent 333 habitants sur un total de 335. Les deux habitants inscrits restant sont domiciliés sur la rue Belliard.

A l'échelle du quartier européen, il s'agit d'une zone partiellement épargnée par sa tertiarisation systématique. Pour cette raison, en tant que dernière survivance du bâti néoclassique historique de l'ancien quartier Léopold, les rues de Toulouse et De Pascale furent dénommées ironiquement « la réserve d'indiens ».

Cette distribution du logement et le nombre d'habitants dans le périmètre du PPAS sont sur le point d'être modifiés. En effet, une série de projets immobiliers sont actuellement en cours. Cette dynamique actuelle est principalement due à la forte croissance démographique en Région bruxelloise et un fort intérêt de la part des promoteurs immobiliers pour ce quartier à proximité immédiate des institutions européennes. Sur la carte suivante, les projets en chantier sont indiqués par un cadre rouge.

Figure 2 : Carte de la distribution géographique de la population au sein du PPAS



Le périmètre du PPAS s'étend sur 3 secteurs statistiques (voir tableau suivant). On peut constater à la vue des chiffres ci-dessous datant de 2006 que la densité moyenne pour les 3 secteurs est de 1811,5 habitants par kilomètre carré. Comparé avec la densité de la Ville (5159 hab./km²) et celle de la Région de Bruxelles-Capitale (7209 hab./km²), ce chiffre est bas. Cela s'explique bien entendu par les fonctions présentes dans les secteurs statistiques repris dans notre analyse. En dehors des logements présents rue De Pascale, de Toulouse et Jacques de Lalaing, le bureau est largement dominant.

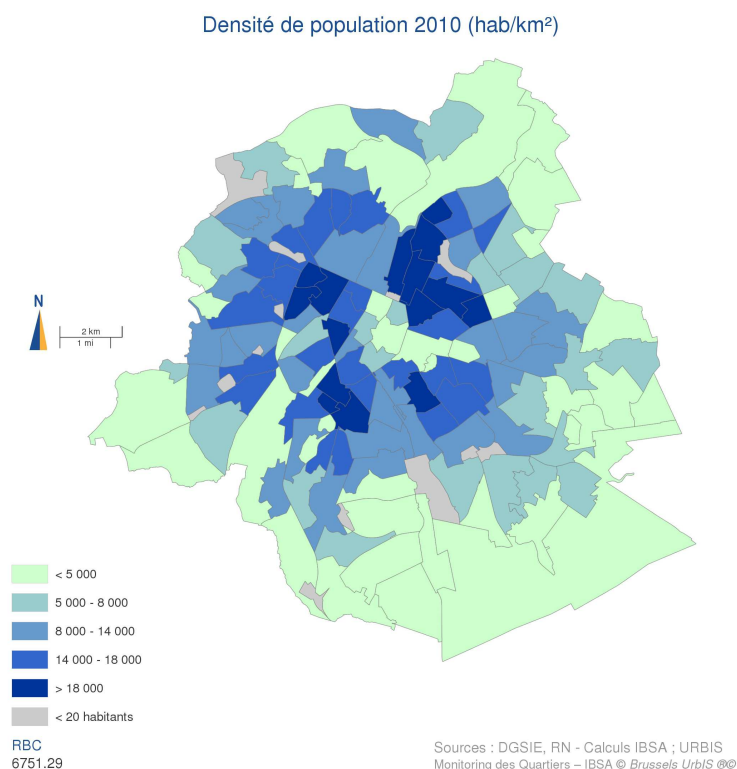


Tableau 2 : Densité de population par secteur statistique

NOM DU SECTEUR	CODE SECTEUR	DENSITE (HAB./KM ²)	SUPERFICIE (KM ²)	POPULATION	MENAGES
Cité de la chaussée	21004B2NJ	0.0	0.076	0	0
Rue de Trèves	21004B13-	3040	0.097	296	205
Rue De Pascale – St-Sacrement	21004B2WJ	2060	0.071	146	100
Région de Bruxelles-Capitale		7209	161.38	1 163 516	
Ville de Bruxelles		5159	32.61	168 230	

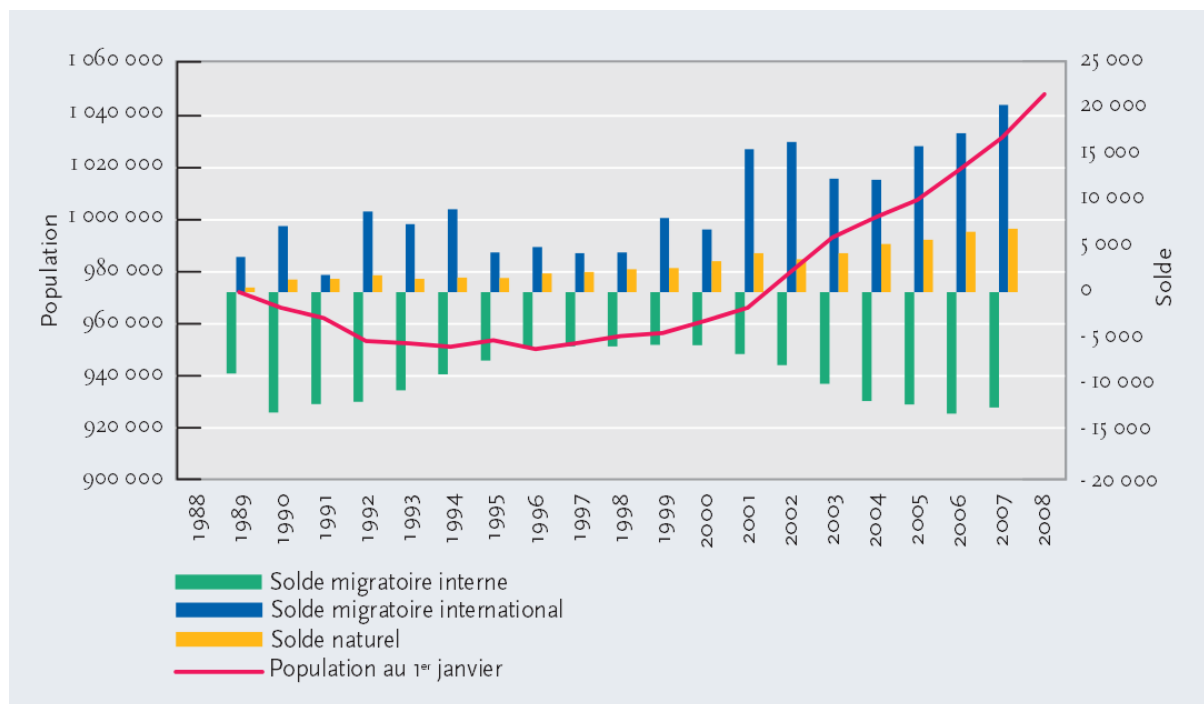
Etant donné que le périmètre du PPAS est de 0,082 km² et que sa population est de 335 habitants, sa densité de population est égale à 4085 hab./km², soit un peu moins que la moyenne de la Ville et de la Région. A l'échelle du quartier, la carte ci-dessous montre que le quartier européen possède une faible densité de population par rapport à la plupart des quartiers de la première ceinture. Avec 2038,35 habitants par kilomètre carré, on se situe bien loin de la moyenne régionale. A titre de comparaison, le quartier tout proche de Saint-Josse centre dépasse la barre des 30.000 habitants au kilomètre carré.

Figure 3 : Carte régionale de la densité de population par quartier



Ces chiffres de population doivent être analysés dans le temps. En effet, la population bruxelloise n'est pas stable et connaît même actuellement de grands changements. Comme le montre le graphique ci-dessous, Bruxelles a été longtemps confrontée à une chute de sa population. Ses habitants ont quitté les quartiers centraux vieillissants pour la périphérie en partie grâce au développement des moyens de transport et la démocratisation de la voiture particulière. Néanmoins, cette tendance a commencé à s'infléchir durant les années nonante. Depuis la fin du siècle passé, la Région est entrée dans une phase de croissance importante.

Figure 4 : Evolution de la population de la RBC entre 1988 et 2008 (IBSA)

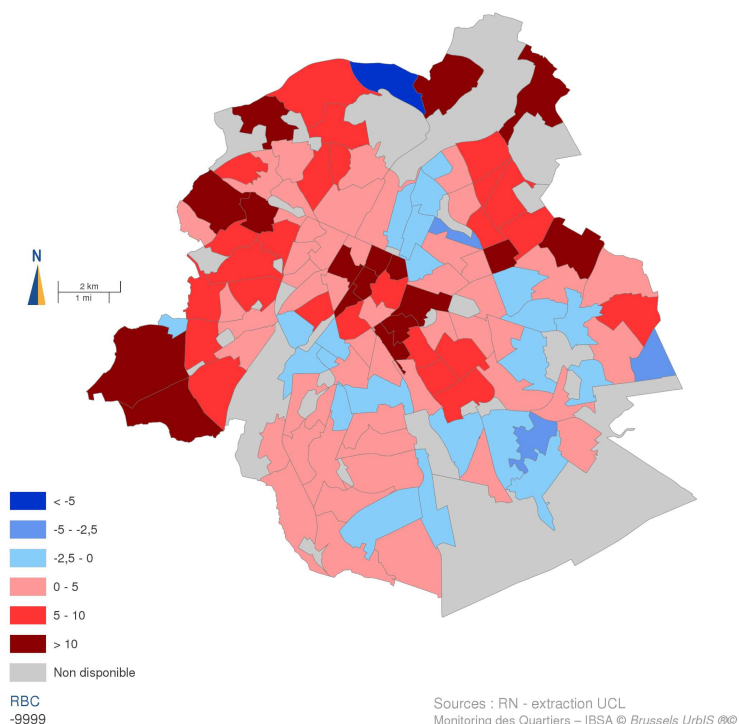


Il est important de noter la nature de cette croissance. En effet, celle-ci peut venir soit d'une croissance naturelle qui dépendra du taux de fécondité et de mortalité des personnes déjà domiciliées dans la Région ou par les migrations. De manière générale, le solde migratoire intérieur (entre la Région de Bruxelles-Capitale et les autres régions) est négatif et le solde migratoire international est positif depuis au moins un quart de siècle. Par contre, alors qu'auparavant, le départ des personnes vers d'autres Régions étaient trop important pour être compensé par une immigration internationale, depuis 2000, la forte croissance de ce flux migratoire a compensé très largement ce déficit interne. La croissance naturelle augmente parallèlement. C'est en grande partie dû au fait que les nouveaux arrivants dans la Région sont majoritairement jeunes et en âge de procréer (et tendent donc à faire des enfants rapidement après leur arrivée) et en provenance de pays possédant un taux de natalité nettement plus important qu'en Belgique.

La carte du bilan migratoire montre que le quartier européen est deuxième en terme de bilan migratoire. Cela indique que la population y est en forte croissance : elle a augmenté de 37,32% en l'espace de 5 ans (2001-2006). De ces 37,32%, une part importante (25,85%) est due à la migration internationale, ce qui en fait largement le premier quartier en terme d'immigration internationale. 9,37% proviennent du reste de la Région, ce qui montre que le quartier attire également les Bruxellois. Enfin, 2,18% proviennent de Wallonie et le solde avec la Flandre est très légèrement négatif avec -0,07 %.



Figure 5 : Carte régionale du bilan migratoire par quartier
Bilan migratoire 2001-2006 (%)



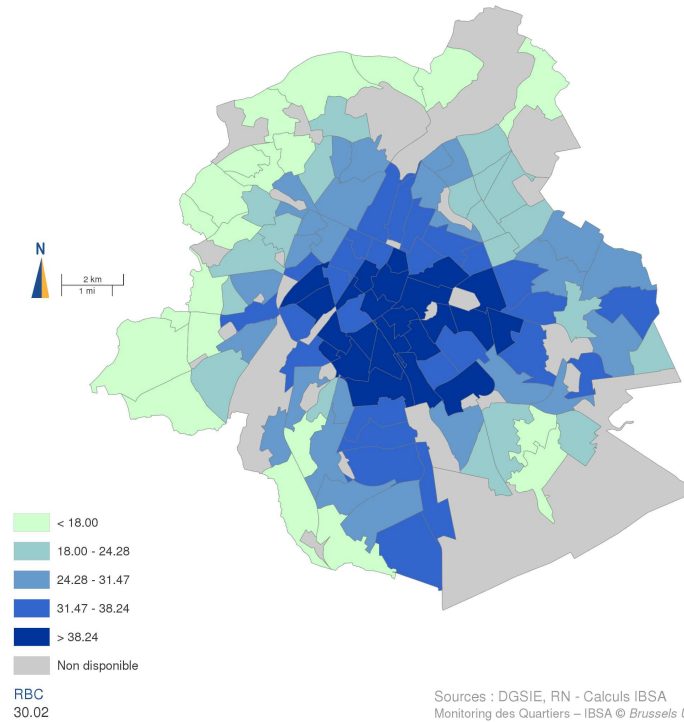
3.1.2. Profil socio-économique de la population

La population présente dans le quartier européen est très atypique par rapport à celle du reste de la Région de Bruxelles-Capitale. Ainsi, la part des étrangers est exceptionnellement élevée avec un taux de 60,33%, ce qui en fait le quartier possédant la plus importante population non belge de toute la Région. Ceci est assez logique étant donné la présence des institutions internationales dans le quartier. D'ailleurs, 37,15% des habitants sont originaires des pays de l'Europe des 15 c'est-à-dire des pays membres de l'Union Européenne avant 2004. 12,21% des habitants proviennent des 10 nouveaux pays membres. Ainsi, 49,36%, soit à peu de choses près, la moitié des habitants proviennent d'un autre pays membre de l'UE et seulement 10,97% sont des personnes issus de pays non membres de l'Union comme le montrent en détail les cartes suivantes.

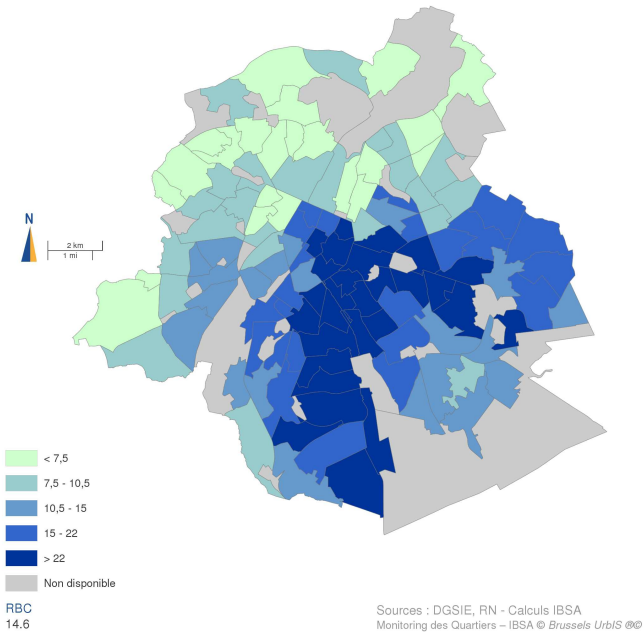


Figure 6 : Cartes régionales de la part des étrangers par quartier

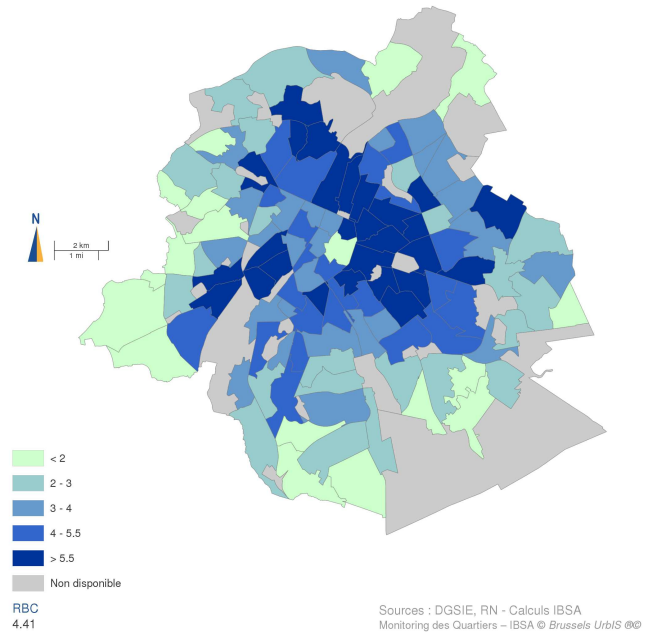
Part des étrangers 2010 (%)



Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) 2010 (%)



Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007) 2010 (%)

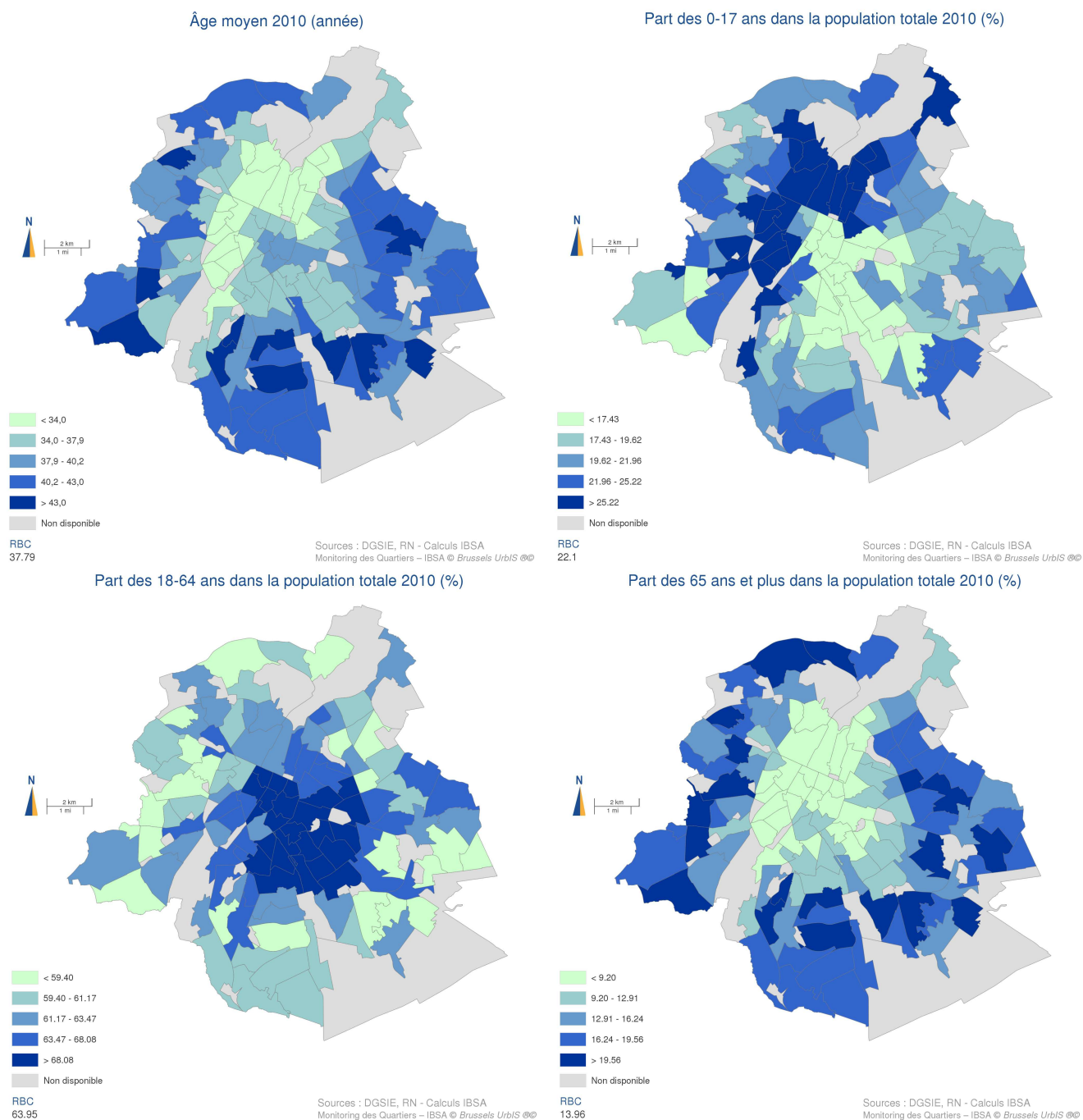


Autre particularité notable du quartier, la grande majorité des habitants ont un âge compris entre 18 et 64 ans. Avec seulement 10,61% de 0-17ans, c'est le deuxième quartier de la Région ayant le moins de mineurs d'âge après celui de la Grand Place. A l'autre extrémité, seulement 8,35% de la population a plus de 65 ans, ce qui est également un taux extrêmement faible. Par conséquent, les personnes potentiellement actives professionnellement représentent 81,04% alors que la moyenne régionale n'est que de 63,95%. Cette population active est assez jeune. En effet, 23,49% ont un âge compris entre 18 et 29 ans contre une moyenne régionale de 17,7%. Les chiffres pour la tranche 30-44 (24,28%) et 45-64 (23,8%) sont quant à eux proche de la moyenne.

De ces chiffres, on peut déduire que la population présente au sein du quartier européen est plutôt composée de jeunes personnes actives, cherchant la proximité de lieu de travail, ayant peu d'enfant et n'étant pas assez attachées au quartier pour y demeurer sur le long terme et surtout au moment de prendre sa retraite.



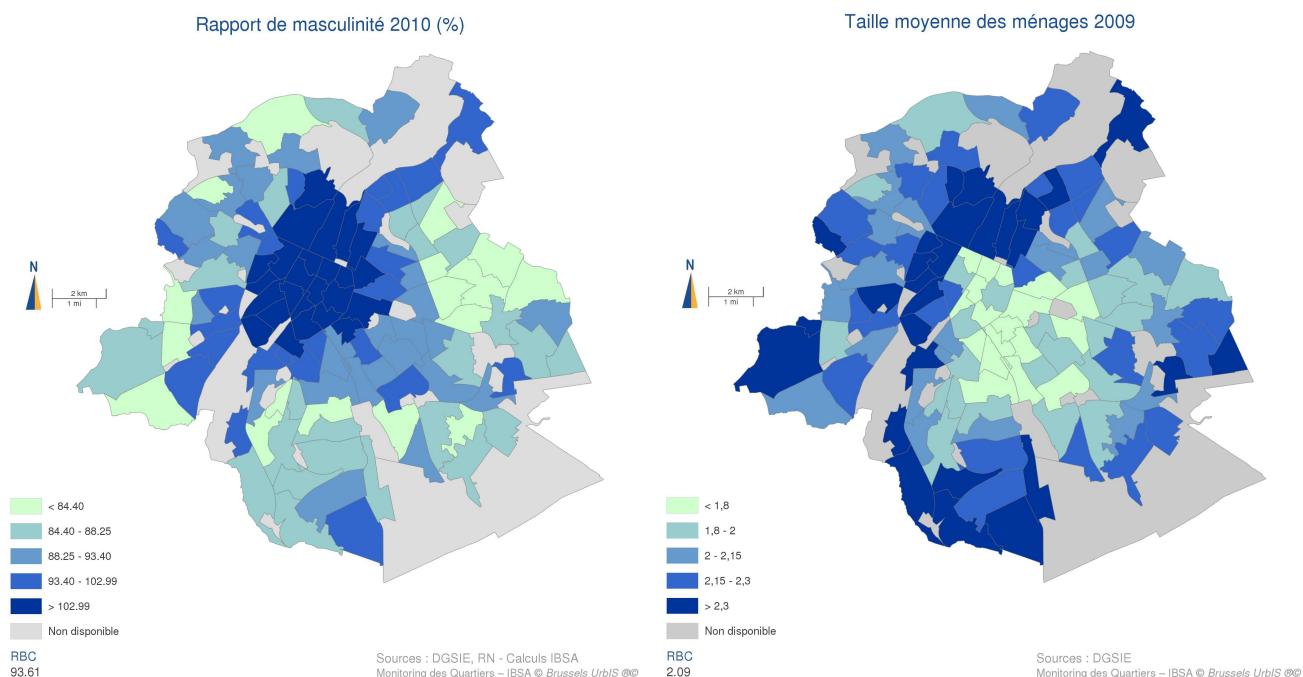
Figure 7 : Cartes régionales des classes d'âge par quartier



Enfin, les deux indicateurs suivants sont également riches en enseignements : le rapport de masculinité et la taille moyenne des ménages. On découvre ainsi qu'avec 109,16%, il y a une proportion plus importante d'hommes que de femmes. La moyenne régionale de 93,61% indique qu'à l'échelle de la RBC, il existe un déficit d'hommes. La taille moyenne des ménages est une des plus basses avec seulement 1,48 personnes par ménage pour une moyenne de 2,09. Ces chiffres complètent donc le profil type des habitants en précisant que les jeunes travailleurs habitant au sein du PPAS sont majoritairement de jeunes hommes célibataires sans enfants.



Figure 8 : Carte régionale du rapport de masculinité par quartier
Figure 9 : Carte régionale de la taille des ménages par quartier



3.1.3. Perspectives démographiques

Grâce aux données sur la situation actuelle développées ci-dessus et aux études sur la croissance démographique élaborées par le bureau fédéral du plan/DGSIE et par l'institut bruxellois de statistique et d'analyse (IBSA), on peut faire une estimation à long terme de la croissance démographique attendue. L'IBSA possède les données les plus récentes et donc les plus correctes pour la période allant jusque 2020. Ensuite, nous ne disposons que des estimations du bureau du plan. Afin d'utiliser au mieux les données, nous croiserons les deux études.

Faisons l'hypothèse qu'après 2020, la croissance prévue par l'étude du Bureau du Plan et de la DGSIE est correcte. On peut ainsi reprendre les chiffres obtenus par l'IBSA pour l'année 2020 (1.230.636 habitants dans la région et 361 habitants dans le PPAS) et appliquer les taux de croissance du Bureau du Plan jusqu'en 2060. Ceci nous permet d'atteindre une population finale de 399 habitants au sein du PPAS « Belliard – Etterbeek » en 2060.

Tableau 3 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (1)

	2020	2030	2040	2050	2060
RBC	1230636	1287735	1296471	1321957	1361424
Croissance (%)	11,94	4,64	0,68	1,97	2,99
PPAS	361	378	380	388	399

L'étude de l'IBSA est plus récente (2010) et corrige celle du bureau du plan (2008). En appliquant le même pourcentage de correction utilisée pour l'année 2020 aux décennies suivantes, on établit l'hypothèse que l'erreur d'estimation se reproduira de manière constante. On sait que pour la période 2010-2020, l'étude du Bureau du Plan/DGSIE a prédit une croissance de 11,94% alors que l'IBSA mise sur une croissance de 13,1% soit un pourcentage de 9,65% plus élevé. En augmentant le taux de croissance de chaque décennie entre 2030 et 2060 par ces 9,65%, on obtient in fine une population finale de 403 habitants.



Tableau 4 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (2)

	2020	2030	2040	2050	2060
RBC	1230636	1293244	1302863	1330946	1374514
Croissance (%)		5,09	0,74	2,16	3,27
PPAS	361	379	382	390	403

En plus d'avoir des données plus récentes, l'IBSA dispose également de données plus spécifiques pour la ville de Bruxelles. Mais de part la grande variété de ses quartiers (centre ville dense, quartiers de bureaux, industriels et semi-ruraux), on ne peut pas déduire que ceux-ci seront plus judicieux à utiliser que les données reprenant la région entière. Les chiffres par commune n'existent que pour 2015 et 2020. Ainsi, nous utiliserons pour 2014 des données régionales avec une correction vers le haut (de 6.19%) étant donné la plus forte croissance au sein de la ville seule. A partir de 2030, les données utilisées seront celles issues de l'étude du Bureau du Plan/DGSIE avec une correction du taux en prenant en compte la plus forte croissance au sein de la Ville. Etant donné qu'une croissance de 16,1% est prévue pour 2010-2020 au sein de la ville au lieu de 11,94%, soit 34.84% de plus, les taux pour la période 2030-2060 seront augmentés d'autant pour donner le résultat suivant :

Tableau 5 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (3)

	2013	2014	2015	2020	2030	2040	2050	2060
Croissance (%)		1,57	1,39	6,19	6,26	0,91	2,65	4,03
PPAS	335	340	345	366	389	393	403	419

L'exercice effectué ci-dessus est intéressant d'un point de vue théorique pour voir comment le quartier aurait pu évoluer si il était représentatif de la croissance démographique bruxelloise. Mais le futur proche en terme d'évolution de logement est déjà partiellement connu. En effet, deux grands projets immobiliers à caractère principalement résidentiel sont en cours de réalisation et on connaît les opportunités existantes pour d'autres projets éventuels.

Le projet immobilier principal actuellement en construction, nommé « Belview », et qui devrait radicalement augmenter la population se situe sur l'entièreté de l'îlot compris entre la rue Van Maerlant, la rue Belliard, la place Jean Rey et la chaussée d'Etterbeek. A terme, 272 nouveaux logements d'une taille allant du studio à l'appartement 3 chambres seront mis sur le marché. A ceux-ci devront se rajouter les logements en construction au coin de la rue De Pascale (n° 57-59) et de la chaussée d'Etterbeek. Ce bâtiment « De Pascale » comprendra 21 appartements.

Le tableau ci-dessous donne les prévisions du nombre d'habitants supplémentaires qui habiteront au sein des nouvelles constructions. Une étude détaillée des logements nous permet de connaître la typologie exacte de ceux-ci, depuis le studio jusqu'à l'appartement 3 chambres et en prenant compte de la taille de la chambre à coucher (simple ou double). A partir de là, différentes hypothèses sont proposées. Le minimum représente des appartements occupés par une seule personne, peu importe sa taille. A l'inverse, le maximum représente une occupation totale des chambres. Ces deux extrêmes nous permettent de faire une moyenne de 577 nouveaux habitants. Par contre, si l'on reprend la taille moyenne des ménages du quartier européen de 1.48, on arrive au chiffre de 434 nouveaux habitants. Même si ce dernier chiffre se base sur des données fiables basés sur des faits, il faut noter que les nouveaux appartements en construction sont souvent composés de 3 chambres (près de la moitié sur « De Pascale ») et plus du tiers pour le projet « Belview ») et encore pour un bon nombre de 2 chambres. On peut dès lors conclure que la taille des ménages y sera probablement plus importante que dans la moyenne du quartier européen.



Tableau 6 : Perspectives démographiques au sein des logements en cours de construction

PROJET	BELVIEW	DE PASCALE	TOTAL
Total nouveaux logements	272	21	293
Minimum nouveaux habitants	272	21	293
Maximum nouveaux habitants	793	70	863
Moyenne nouveaux habitants	532	45	577
Nouveaux habitants selon taille des ménages	403	31	434

Enfin, deux sites au sein du périmètre du PPAS « Belliard – Etterbeek » sont actuellement en friche et prêts à accueillir à court ou moyen terme des bâtiments de logement. Ils se situent le long de la chaussée d'Etterbeek de part et d'autre du pont de chemin de fer. Selon le PRAS, ils se situent tous les deux dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle. De par la taille de la parcelle et en respectant la hauteur des constructions voisines, la zone indiquée par un « 1 » sur la carte ci-dessous pourrait accueillir une construction d'un gabarit plus ou moins équivalent au projet « De Pascale » soit 21 unités de logement et une population estimée de 31 à 45 personnes. La zone numéro « 2 » est plus petite. Les maisons qui s'y trouvent sont dans un état de délabrement avancé et seront donc probablement détruites. En estimant que cette parcelle est deux fois plus petite que la première, on peut évaluer l'offre future à 10 logements pour environ 15 à 22 nouveaux habitants. En dehors de ces deux zones, un nombre élevé de nouveaux logements pourraient être réalisés lors d'une conversion de bureaux en logements, opération qui est de plus en plus fréquente au sein du quartier européen.

Figure 10 : Zones de nouveaux logements potentiels au sein du PPAS « Belliard-Etterbeek »





3.2. LES FONCTIONS DU BATI

3.2.1. Le logement

Les deux schémas ci-dessous illustrent la situation existante de fait qui fut adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001. A gauche, la situation existante de fait montre le parcellaire et sa fonction. On remarque deux grands ensembles avec, premièrement, en mauve, les immeubles de bureau. Ceux-ci se concentrent le long de la rue Belliard et la rue de Trèves. Dans l'îlot nord-ouest du PPAS, le logement est considéré comme ayant une mixité globale moyenne (calculé suivant la proportion surface bureau, industrie, hôtel par rapport à la surface de logement) alors que le reste de la rue de Toulouse et toute la rue De Pascale présentent une mixité très faible. Le long de la rue de Lalaing, deux parcelles renseignées comme occupées par du commerce (rose), sont actuellement des terrains vagues.

La situation existante de droit nous indique peu de choses. Outre la présence d'un PPAS délimité en bleu clair, on peut repérer deux ensembles classés (bleu foncé) et la zone de protection qui y est lié (liseré épais rouge). Au niveau de la rue de Trèves, ce sont deux hôtels de maître néoclassiques qui sont classés. Le bien sis au bas de la rue de Toulouse est un ensemble néo-gothique particulièrement unique et remarquable. Ces deux ensembles étaient à l'origine consacrés au logement mais accueillent actuellement des bureaux.

Figure 11 : Carte de la situation existante de fait (PRAS) à gauche
Figure 12 : Carte de la situation existante de droit (PRAS) à droite

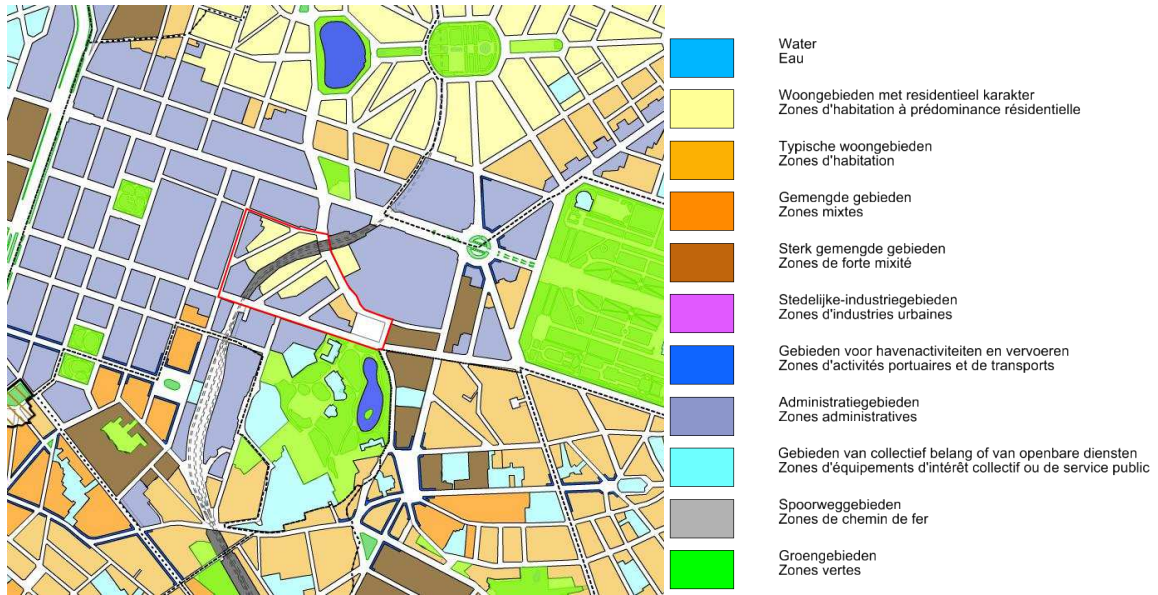


Comme le montre la carte générale du PRAS, où les contours du PPAS 60-41 sont indiqués en rouge, on se situe dans un quartier largement dévolu aux zones administratives. En effet, l'ancien quartier Léopold est quasi complètement marqué en mauve. Le périmètre d'étude fait office d'exception et constitue une poche de « zones d'habitations à prédominance résidentielle » avec une petite partie marquée en « zones d'habitations » le long de la chaussée d'Etterbeek entre la rue De Pascale et la place Jean Rey.

Actuellement, le logement se concentre le long des rues De Pascale, de Toulouse et Jacques de Lalaing (voir schéma au paragraphe dédié à la démographie). Le logement y est relativement ancien avec une prédominance de maisons unifamiliales de type néoclassique ou d'autres styles « néo » de la fin du 19^e et du début 20^e. Ces maisons ont été quasi systématiquement divisées en plus petites unités du type studio ou appartement. Ainsi, on peut dire que le logement constitue là une sorte de résidu de ce que fut alors le quartier Léopold naguère consacré principalement au logement. Cette zone couverte par le PPAS fut épargnée et son statut résidentiel enfin protégé par la suite.

Au vu des projets actuels, cette fonction résidentielle va se renforcer principalement sur les zones consacrées au logement, surtout le long de la chaussée d'Etterbeek, mais également en partie en zone administrative dans l'îlot bordant la place Jean Rey, ce qui est autorisé par le PRAS.

Figure 13 : Carte générale du PRAS



Les prix du logement en région bruxelloise sont nettement plus élevés qu'ailleurs en Belgique. Par exemple, le prix moyen d'une maison se situe à près de deux fois le prix pratiqué en moyenne au niveau belge. Pour les appartements, les prix de vente sont également plus élevés. C'est une des principales raisons expliquant le fait que de nombreuses personnes vivant dans la Région bruxelloise ne sont pas propriétaires. Alors que la moyenne belge est de moins d'un tiers de locataires, il est de 51,28% à Bruxelles. Le tableau montre le pourcentage des propriétaires chez les jeunes. Il n'est que de 22,75% en Région bruxelloise pour les moins de 30 ans et de 37,80% pour les 30-38 ans. Alors que l'on sait que ces deux catégories d'âges sont fortement représentées dans le PPAS, on peut en déduire que le taux de propriétaire y est spécialement bas.

Figure 14 : Pourcentage de propriétaires par province

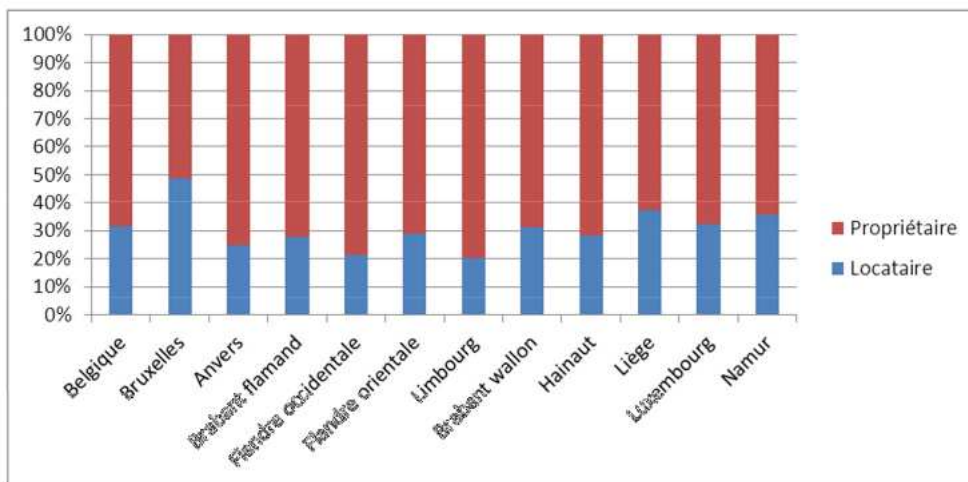




Tableau 7 : Pourcentage des locataires par âge et par province

Province	Tous les âges	De 30 à 39 ans	Les moins de 30 ans
Bruxelles	51,28%	37,80%	22,75%
Anvers	75,22%	61,44%	46,76%
Brabant flamand	72,18%	56,04%	34,63%
Flandre occidentale	78,50%	67,78%	45,99%
Flandre orientale	70,85%	57,35%	42,65%
Limbourg	79,66%	66,67%	50,00%
Brabant wallon	68,61%	53,40%	33,13%
Hainaut	71,96%	61,90%	48,74%
Liège	62,61%	48,41%	37,33%
Luxembourg	67,65%	51,59%	28,30%
Namur	64,03%	45,83%	28,40%

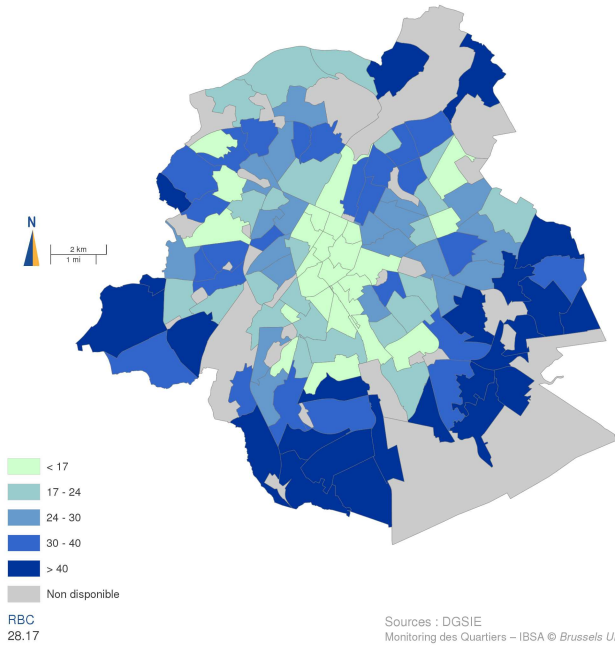
Il est important de noter qu'il n'existe aucun logement à caractère social à l'intérieur du périmètre du PPAS, que ce soit des logements sociaux proprement dit ou du type conventionné. Etant donné la forte pression immobilière, cela peut indiquer une certaine gentrification de la zone. Les logements actuellement en construction sont uniquement destinés à une clientèle de standing.

En 2001, 86,28% des habitants du quartier européen vivaient en appartement alors que seulement 12,91% avaient une maison unifamiliale. De nouveau, ces chiffres sont parmi les plus extrêmes de la Région bruxelloise, la moyenne régionale étant de respectivement 71,16% et 28,17%. Comme nous l'avons déjà dit, le périmètre du PPAS se composant de petites unités de logement, ces chiffres pourraient y être encore plus marqués. Les projets de logements en cours de réalisation sont uniquement des complexes d'appartements. Cette solution est à privilégier car le quartier est bien desservi par les transports en commun, une densification du bâti y est donc possible et favorable.

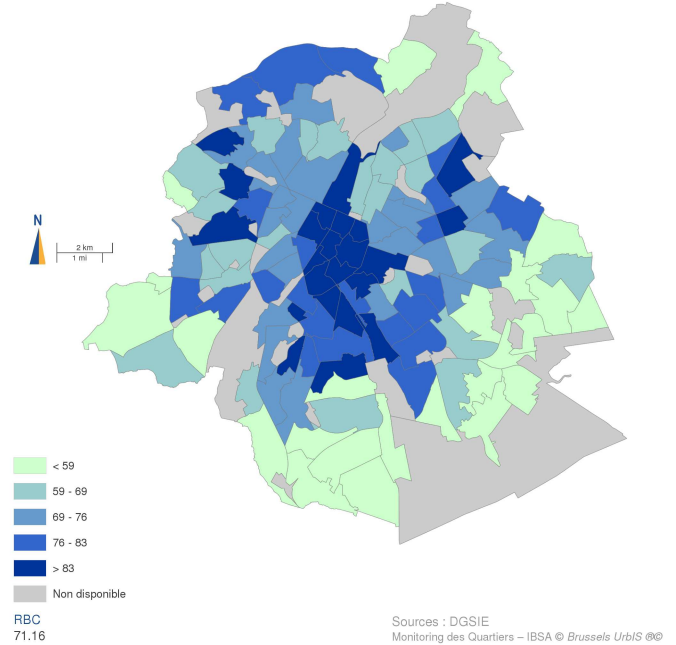


Figure 15 : Carte régionale de la part des ménages résidant en maison unifamiliale par quartier
Figure 16 : Carte régionale des ménages résidant en appartement par quartier

Part des ménages résidant en maison unifamiliale 2001 (%)



Part des ménages résidant en appartement 2001 (%)



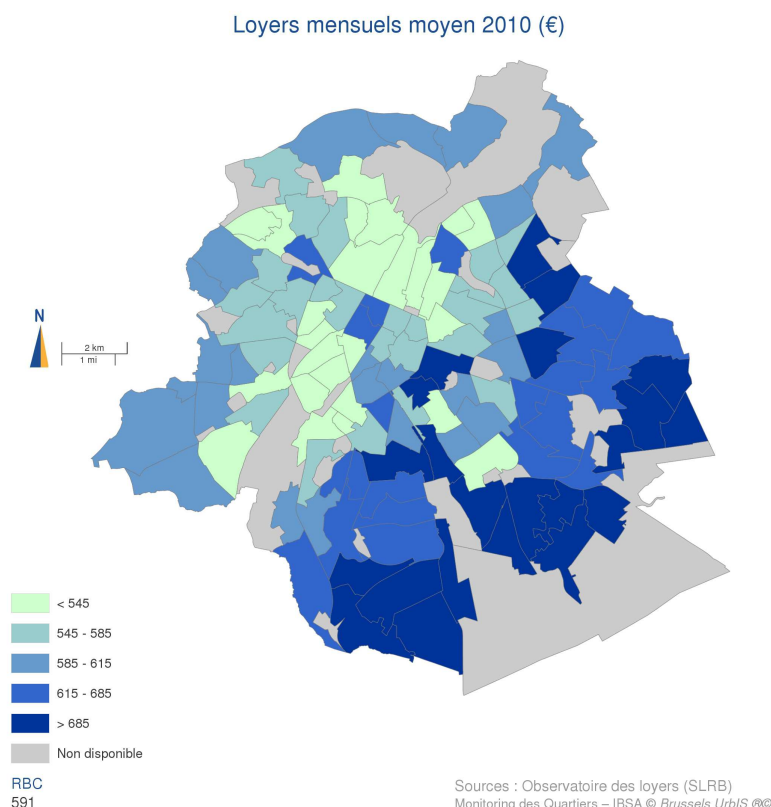
La superficie moyenne des logements dans le quartier européen est de 74,65 m², ce chiffre est très proche de la moyenne régionale qui est de 74,39 m². Par contre, lorsqu'on regarde la superficie par habitant, on arrive à 46,71 m², soit nettement plus que les 35,58 de moyenne. Ceci s'explique par les hauts revenus des habitants mais aussi par le fait du nombre d'isolés ou couples sans enfants qui occupent les logements.

Seulement 33,70% des habitants du quartier sont propriétaires pour une moyenne de 41,45%. Ce taux est faible mais néanmoins moins faible que la plupart des quartiers centraux ou de la première couronne de Bruxelles avec des taux de propriétaires pouvant descendre sous les 10% comme dans les Marolles par exemple.

Le loyer moyen est relativement élevé avec 687 € (chiffres de 2010) contre une moyenne de 591 €. La carte suivante montre qu'en moyenne, l'est et le sud de la Région de Bruxelles-Capitale sont plus chers. Par contre, la première ceinture qui accueille généralement une population plus pauvre, possède des logements avec des loyers bas. Le quartier européen fait ici exception.



Figure 17 : Carte régionale des loyers mensuels moyen par quartier



3.2.2. Les bureaux

3.2.2.1 Les bâtiments de bureaux

Voir carte 2.2.3.

Comme nous l'avons déjà vu plus haut, le bureau prend une place importante dans le quartier européen. La carte ci-dessous, émanant de l'Observatoire des bureaux n°31/2013, ne reprend que la zone qui est quasi exclusivement dévolue au bureau. Elle reprend une partie du PPAS (les deux côtés de la rue de Trèves) et montre une grande diversité dans les occupations. On remarque que le parcellaire est particulièrement complexe. Cette situation résulte de l'ancien plan du quartier Léopold autrefois occupé de maisons ou hôtels de maître unifamiliaux. La transformation du bâti s'est faite par étapes et les regroupements de parcelles ne furent donc pas systématiques. Le quartier est dit « européen » mais accueille également une grande partie de l'administration belge qui fut la première à investir le quartier lors de sa transformation vers une fonction de bureau. Le reste des bureaux, appartenant à des organismes privés se divise entre deux catégories : ceux qui sont liés à l'UE et qui sont donc présents dans le quartier pour se situer à proximité immédiate des institutions et ceux qui ne sont pas liés à l'UE et dont la présence se justifie par la centralité et l'accessibilité du quartier au centre de Bruxelles, de la Belgique et de l'Europe.

La seconde carte décrit plus spécifiquement la situation dans le périmètre du PPAS et reprend les bureaux de la rue Belliard et Van Maerlant qui n'étaient pas sur la première carte. Selon l'Observatoire des bureaux, les unités situées au-delà du chemin de fer ne font plus partie du quartier européen mais ces limites ne sont en rien officielles, la définition de ce périmètre fluctuant suivant les sources. En rouge, sont repris les immeubles inoccupés, en vert, les bureaux privés (liés à l'UE ou pas) et en bleu, les bureaux occupés par la Commission européenne. En dehors de ces immeubles, on retrouve des maisons occupées par des bureaux malgré que le PRAS désigne celles-ci comme du logement. C'est par exemple le cas de deux représentations régionales auprès de l'Union européenne, celle de la région de Molise (rue de Toulouse 47) et celle pour la région européenne (ou « Euregio ») de Tyrol, Tyrol du sud et Trentin (rue de Pascale 45-47).



Figure 18 : Carte de l'occupation des bureaux dans le quartier européen (Source : Observatoire des bureaux 2013)

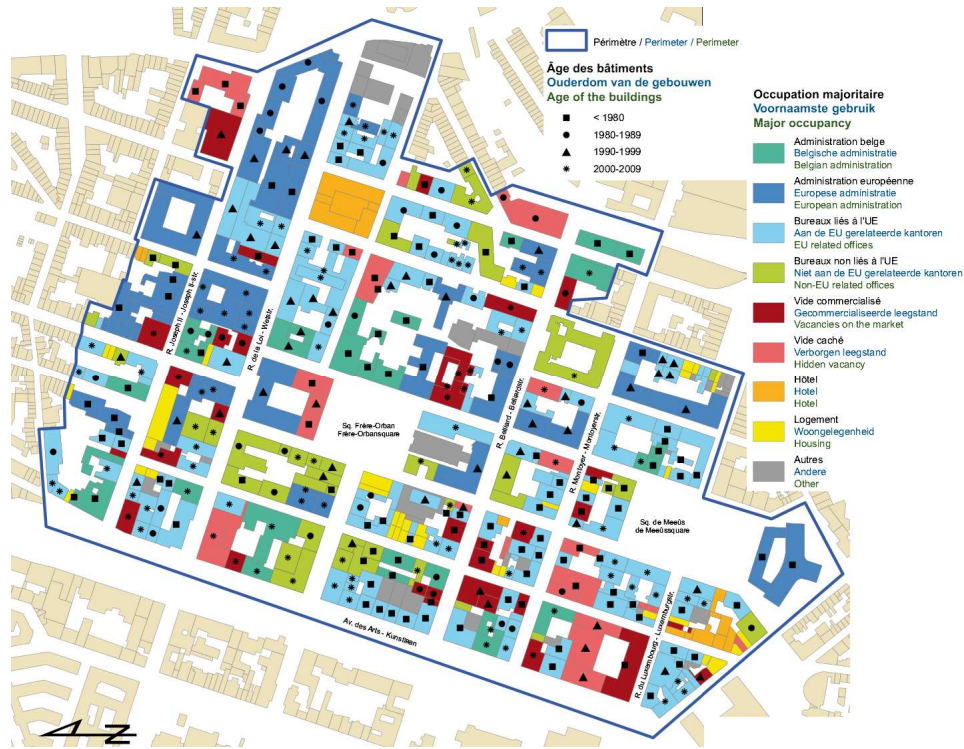
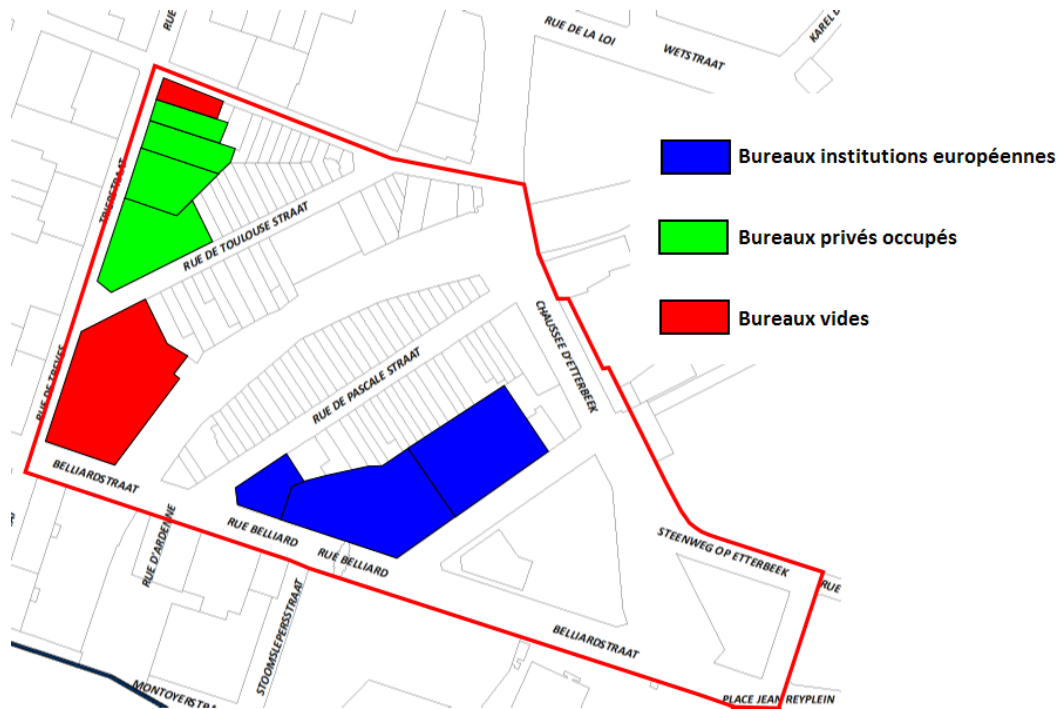


Figure 19 : Carte de l'occupation des bureaux dans le PPAS (Source : Ville de Bruxelles)



Comme on peut le voir sur les deux cartes, le nombre d'immeubles vides est une problématique majeure dans le quartier. Datant de 2012, cette étude nous montre près de 30 immeubles vides commercialisés et encore une bonne quinzaine à classer sous la rubrique « vacance cachée » c'est-à-dire de biens qui ne sont pas mis sur le marché. Parmi cette dernière catégorie, on peut voir de nombreux biens qui subissent actuellement une rénovation avec dans certains cas des conversions en logement. C'est par exemple le cas pour le bien situé le long de Chaussée d'Etterbeek entre les rues Stevin et Joseph II. Cet ancien immeuble de bureau est en cours de rénovation et sera converti en logements.



En 2012, la vacance immobilière des bureaux dans le quartier européen est de 235.811 m² pour un total de 3.452.926 m² soit un taux de 6,8%. Comme le montre le tableau ci-dessous, c'est une diminution par rapport aux années précédentes et c'est moins que la moyenne régionale de 8,3%.

Figure 20 : Vacance immobilière des immeubles de bureaux par quartier administratif

Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance Leegstand% Vacancy rate				
				2012	2011	2010	2009
1 Centre / Centrum / Centre	2.688.791	142.181	5,3%	6,2%	6,5%	6,3%	6,1%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	1.691.414	89.726	5,3%	5,3%	7,6%	10,1%	7,1%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.452.926	235.811	6,8%	8,5%	9,6%	9,8%	9,1%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.060.883	108.544	10,2%	11,3%	11,6%	8,7%	10,1%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	540.130	33.751	6,2%	5,8%	4,2%	3,9%	6,1%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e Kroon NO / Inner Ring NE	311.343	12.107	3,9%	4,3%	5,9%	6,5%	6,8%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e Kroon Zuid / Inner Ring South	199.044	8.671	4,4%	3,5%	3,9%	7,4%	9,6%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e Kroon ZW / Inner Ring SW	92.579	4.914	5,3%	8,7%	18,2%	25,8%	21,0%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e Kroon NW / Inner Ring NW	162.932	16.632	10,2%	9,4%	9,8%	9,2%	6,5%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e Kroon NO / Outer Ring NE	518.835	63.870	12,3%	11,1%	10,2%	11,5%	12,7%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e Kroon Oost / Outer Ring East	750.393	135.974	18,1%	19,3%	17,1%	17,9%	13,9%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e Kroon ZO / Outer Ring SE	122.342	19.400	15,9%	16,4%	18,5%	17,8%	17,9%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e Kroon Zuid / Outer Ring South	669.802	81.261	12,1%	14,0%	13,9%	12,7%	12,0%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e Kroon ZW / Outer Ring SW	446.059	68.254	15,3%	16,2%	12,9%	12,2%	9,4%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e Kroon NW / Outer Ring NW	327.907	62.915	19,2%	21,1%	13,1%	15,4%	12,0%
Total / Totaal / Total	13.035.380	1.084.011	8,3%	9,2%	9,5%	9,8%	8,9%

Néanmoins, malgré ces chiffres qui semblent raisonnables, une visite rapide du quartier européen nous donne une autre vision des choses. Sans avoir parcouru chaque rue du quartier européen de façon systématique, en une seule matinée, près de 40 panneaux pour des bureaux à louer ont été repérés. Le photomontage ci-dessous montre la grande variété des offres de bureaux. Il s'agit très souvent de partie d'immeubles, sur quelques étages. Malgré l'offre importante de bureaux sur le marché, les promoteurs continuent à produire du bureau car les biens neufs trouvent encore acquéreurs, laissant certains biens vieillissants mais encore dans un état correct vides.

Figure 21 : Illustration de la vacance immobilière dans le quartier européen



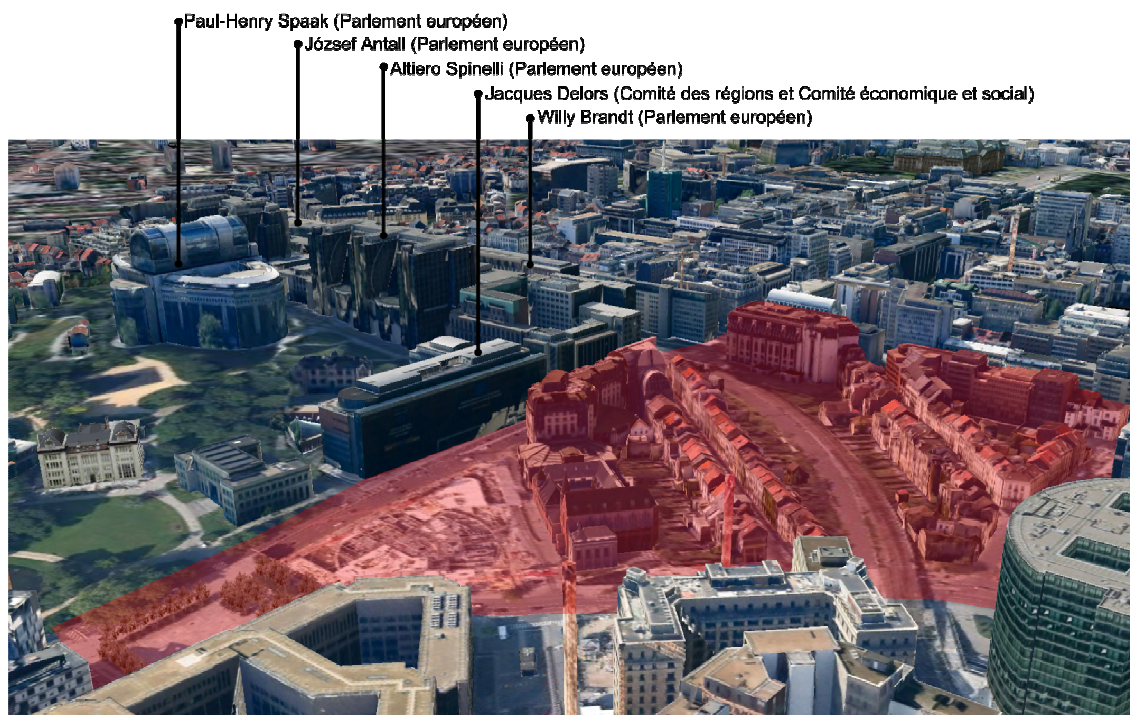
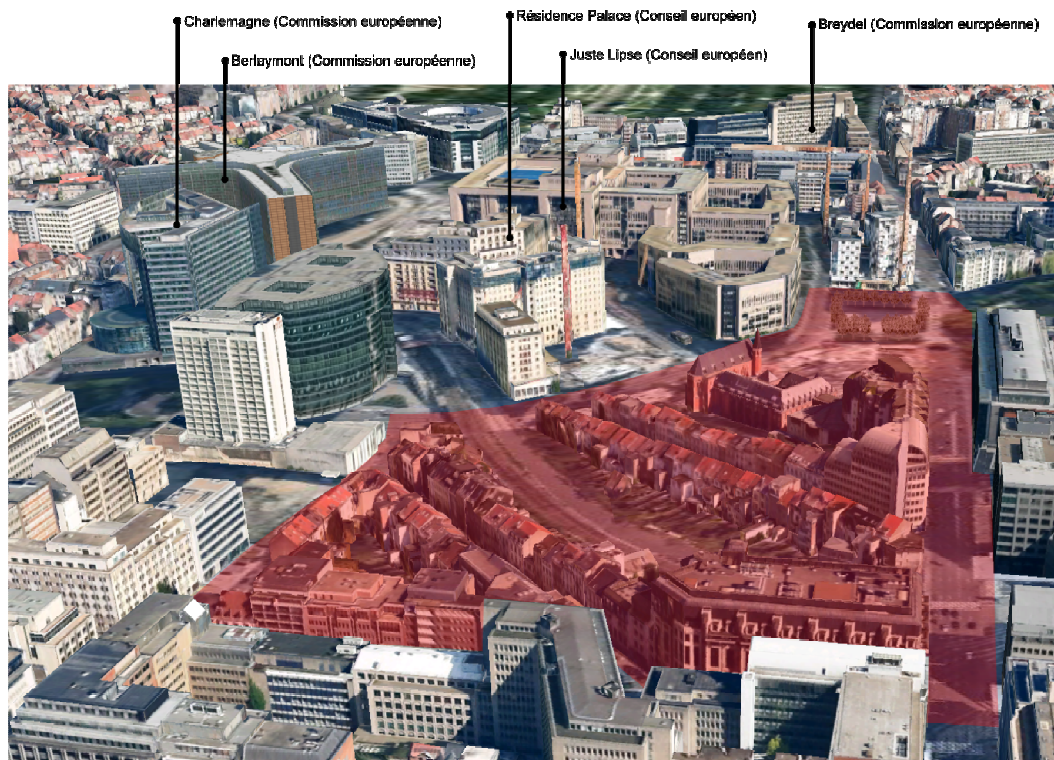
3.2.2.2 Les institutions européennes

L'activité économique du PPAS « Belliard-Etterbeek » est fortement marquée par la présence des institutions européennes. En effet, on se situe entre le rond-point Schuman qui accueille la Commission européenne, le



Conseil de l'Union européennes et la place du Luxembourg avec le Parlement européen. Les deux vues en 3D ci-dessous permettent de réaliser l'excellente situation du PPAS à l'intérieur du quartier européen. Les principaux immeubles des institutions européennes y sont indiqués. Cet emplacement stratégique n'est pas étranger avec la forte proportion d'étrangers d'origine européenne dans les logements présents dans le PPAS.

Figure 22 : Vues 3D du PPAS avec indication des principaux bâtiments des institutions européennes



La présence de l'Union européenne a un impact économique et social fort à Bruxelles. La prospérité de la Ville en dépend car elle compte pour 10% de son activité². En plus des institutions officielles, de nombreuses entreprises, représentations et groupes de pression se sont installés à proximité du quartier européen.

² Wikipedia (http://fr.wikipedia.org/wiki/Bruxelles_%28Union_europ%C3%A9enne%29)



Au niveau social, le rôle international de Bruxelles est en grande partie responsable de la grande diversité des nationalités que l'on rencontre. 46% de la population bruxelloise serait originaire de pays étrangers et la moitié de ceux-ci seraient en provenance d'un des 26 autres pays membres de l'Union européenne. 63% des employés des institutions européennes vivent dans le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale³. La moitié des fonctionnaires européens sont propriétaires de leur logement, ce qui démontre une volonté de s'installer sur le long terme⁴.

Environ 50.000 personnes habitant la Région bruxelloise travaille pour les institutions. A ce chiffre, il faut rajouter les quelques 20.000 personnes qui travaillent pour une société ou institution présente à Bruxelles grâce à son statut de capitale européenne. En plus des travailleurs fixes, il faut prendre en compte les 2.2 millions de nuitées d'hôtel générées par le tourisme d'affaire et les 15.000 élèves et 2.000 employés des écoles internationales⁵. Il n'existe pas de chiffres précis mais les estimations des personnes présentes dans la région bruxelloise à cause de la présence des institutions européennes est estimée à 100.000 – 120.000 personnes (familles comprises), soit environ 1/10^e de la population totale⁶.

3.2.3. Les commerces

Voir carte 2.2.3.

3.2.3.1. Au sein du périmètre

Le nombre de commerces au sein du périmètre du PPAS « Belliard-Etterbeek » est actuellement de 5. Ils sont de type peu varié : on retrouve trois restaurants dont deux sont italiens, une galerie d'art et une pompe à essence incluant un petit magasin.

Tableau 8 : Liste des commerces au sein du PPAS

NOM DU COMMERCE	TYPE	ADRESSE
Attica	Sandwich room / Restaurant	Rue de Trèves 49-51
Il ramo verde	Restaurant	Rue de Toulouse 46
Total / Wel'come	Station essence / commerce	Rue Belliard 86
Positano	Restaurant	Rue De Pascale 20
Maria Clara Art Point	Galerie d'art	Rue De Pascale 8

Les restaurants « Il ramo verde » et « Positano » sont installés dans des maisons néoclassiques n'étant pas destinées au commerce à l'origine mais au logement. Les deux autres commerces, « Attica » et la station essence sont à l'inverse installés dans des constructions prévues pour le commerce. Il n'existe actuellement pas de noyau commercial dans le périmètre du PPAS et les commerces sont dispersés à travers le quartier.

Les deux projets immobiliers en cours de réalisation comprennent des rez-de-chaussée commerciaux ou d'équipements dans leurs plans. Le bâtiment sis au coin de la chaussée d'Etterbeek et de la rue De Pascale comprendra un commerce de type taverne et deux espaces pour des activités productives. L'ensemble Belview prévoit 990 m² d'équipements et 786 m² de commerces. Ces nouvelles constructions devraient donc faire de la zone du PPAS un lieu à fort attrait commercial.

3.2.3.2. A proximité du périmètre

Dans un périmètre d'approximativement 500 m autour du PPAS « Belliard-Etterbeek », on distingue trois noyaux commerciaux significatifs qui se sont développés autour d'espaces publics majeurs : la place du Luxembourg, la place Jourdan et le rond-point Schuman. En dehors de ces trois pôles, divers commerces sont dispersés un peu partout, profitant principalement de la présence du personnel de bureau de cette zone majoritairement administrative. Atrium, l'agence bruxelloise pour le développement urbain, énumère grosso modo les même quartiers commerçants sans y être cependant actif.

³ <http://www.presseurop.eu/en/content/article/280111-invasion-eurocrats>

⁴ Thierry Demey, Bruxelles, capitale de l'Europe, Bruxelles, Badaux, 2007, 528 p

⁵ Idem

⁶ <http://www.blbe.be/en/who-are-they>

Figure 23 : Carte des noyaux commerciaux (périmètre de 500 m)



La place du Luxembourg

Situé en face des bâtiments du Parlement européen et de la gare de Bruxelles-Luxembourg, la place du Luxembourg bénéficie d'une situation idéale ; de nombreux arrêts de bus de la STIB y sont situés. Ce lieu est une des entrées principales du quartier européen. En effet, de nombreux travailleurs accèdent à leur lieu de travail en train ou en transport en commun.

Les commerces se situent principalement sur le pourtour de la place du Luxembourg, le long de la rue de Trèves, en face des bâtiments du Parlement européen et le long de la rue du Luxembourg entre la place homonyme et le square de Mééus. Les commerces sont constitués en grande majorité d'horeca, principalement des restaurants et des bars, mais comprend également une pharmacie, une supérette et des banques.

La place Jourdan

De l'autre côté du parc Léopold par rapport à la place du Luxembourg se trouve la place Jourdan. Elle s'est établie dans le fond de la vallée du Maelbeek dans un quartier historiquement plus populaire que le quartier Léopold. Néanmoins, les environs de la place ont connu une certaine gentrification et des commerces plutôt chics s'y sont installés.

La place est connue dans tout Bruxelles pour la friterie « Antoine » qui se targue d'être une des meilleures friteries de la capitale. On y trouve également une grande variété de restaurants et de cafés. Les commerces non-horeca sont également nombreux.

Parmi les rues débouchant sur la place Jourdan, il faut noter le cas spécifique de la chaussée de Wavre. En effet, le tronçon compris entre la place précitée et l'avenue du Maelbeek est un espace piétonnier bordé de nombreux commerces horeca et du centre culturel d'Etterbeek « Espace Senghor ».

Les alentours du rond-point Schuman

Autour des bâtiments Berlaymont (Commission européenne) et Juste Lipse (Conseil européen) se sont installés des commerces principalement à destination des employés de ces deux institutions et des autres entreprises et organismes installés à proximité.

Cette zone commerciale s'étend tout autour du rond-point Schuman et dans les rues adjacentes ; principalement le long de la rue Froissart où les commerces s'évalent jusqu'au croisement avec la rue



Belliard, et le long de la rue Archimède jusqu'au carrefour suivant d'où partent 3 rues également bordées de commerces dans leurs parties les plus proches. Enfin, nous trouvons également une zone commerciale plus réduite de l'autre côté du Berlaymont, le long du boulevard Charlemagne.

Comme pour la place du Luxembourg et la place Jourdan, nous observons une grande majorité de commerces de type horeca (sandwicheries, restaurants, bars). Les autres commerces sont assez diversifiés, on retrouve un nombre importants de banques mais également une papeterie, des pharmacies, une supérette, une agence de voyage, etc.

Conclusions

Malgré la présence de nombreux petits commerces à proximité immédiate du PPAS, il manque de grands commerces destinés en priorité aux habitants du quartier. En effet, dans chaque zone commerciale décrite ci-dessus, les commerçants visent principalement une clientèle issue des travailleurs fréquentant le quartier. Ce constat est tout à fait logique car il existe à l'heure actuelle peu de logements dans le quartier européen. Ainsi, de nombreux commerces horeca restent ouverts uniquement sur le temps de midi (petite restauration) alors que les restaurants et les bars accueillent les employés sortant du travail. En dehors de l'horeca, il faut noter également une forte présence de banques, principalement autour du rond-point Schuman. Du côté de la place Jourdan, la situation est un peu meilleure car nous nous retrouvons dans un quartier résidentiel. Les commerces y sont donc plus variés.

Dans un périmètre de 500 m autour du PPAS, nous notons un déficit en commerces alimentaires. Outre les rares petites superettes et les deux magasins d'alimentation générale « Carrefour » (place du Luxembourg) et « Louis Delhaize » (place Jourdan) de taille moyenne, il n'existe pas de vrai supermarché dans le secteur. Les deux projets immobiliers en cours de réalisation proposent plusieurs surfaces commerciales mais systématiquement de petite taille. Il est à craindre que les nouveaux commerces n'apporteront que peu de variété par rapport à ceux qui existent déjà dans les alentours. De plus, de l'autre côté de la place Jean Rey, l'espace commercial au pied du bâtiment « Leopold Village » reste désespérément vide. Cette situation devrait changer avec l'arrivée de nouveaux habitants sur la place.

3.2.4. Hôtels

Le périmètre du PPAS n'accueille aucun hôtel et les projets actuellement en cours de réalisation non plus. Par contre, étant donné la présence d'un grand nombre de bureaux internationaux dont ceux de l'Union Européenne, ils sont présents en grand nombre dans le quartier européen. Comme le montre le tableau suivant, on n'en décompte pas moins de 15, rien que dans un rayon de 500 m autour du PPAS. L'offre totale atteint les 2195 chambres. Par contre, il manque de variété dans l'offre actuelle manque de variété. Ils sont pour la plupart luxueux avec 11 des 15 hôtels affichant 4 ou 5 étoiles. Le Crown Plaza, ancien hôtel 4 étoiles situé sur la rue de la Loi, a fermé ses portes en décembre 2011. Le bâtiment est vide depuis lors et attend sa démolition pour faire place à une nouvelle construction qui ne sera comportera plus un d'hôtel.

Une carte permet de les situer plus facilement. On remarquera que deux hôtels sont situés en lisière du périmètre du PPAS : les hôtels Thon et Aloft. Ces deux hôtels ont ouverts récemment. L'hôtel Aloft est abrité dans une construction neuve dont le permis avait été introduit en 2007 et a ouvert en 2010. Ce nouveau concept propose des chambres de style loft et revendique une gamme de prix démocratique. L'hôtel Thon est encore plus récent, il a ouvert au printemps 2012. Il réhabilite trois anciens bâtiments de bureaux en un complexe composé par des logements, une petite galerie commerçante et l'hôtel lui-même.



Tableau 9 : Liste des hôtels (périmètre de 500 m)

	NOM	N° DE CHAMBRES	ETOILES
1	Martin's Central Park	100	4
2	New Hotel Charlemagne	68	4
3	First Euroflat	133	4
4	Silken Berlaymont	214	4
5	Thon EU	405	4
6	Adagio Access	110	2
7	Aloft Brussels	147	3
8	Holiday Inn Brussels Schuman	59	3
9	The Stanhope	125	5
10	Leopold	111	4
11	Renaissance	262	4
12	Thon Residence Parnasse	160	4
13	Radisson Blu EU	149	4
14	Sofitel Brussels Europe	149	5
15	B&B Nord Sud	3	/

Figure 24 : Carte des hôtels (périmètre de 500 m)



3.2.4. Les équipements

Voir carte 2.2.4.- 2.2.5. - 2.2.6.

3.2.4.1. Au sein du périmètre

Il existe peu d'équipements au sein du périmètre du PPAS. Cela est dû en partie à la taille réduite de la zone et par la large présence d'équipements divers à proximité. Ainsi, il sera nécessaire d'identifier les équipements qui seront éventuellement intéressants à installer au sein du périmètre en prenant en compte la zone des 500 m (voir point 3.2.4.2).



Deux équipements sont actuellement présents dans les bâtiments de l'ancien couvent des Dames de l'Adoration perpétuelle sis à la rue Van Maerlant 18/24. Les religieuses quittèrent les lieux en 1974 sans qu'il n'y ait de programme pour les bâtiments. Néanmoins, le couvent échappa à la destruction et fut racheté en 1999 par la Commission européenne pour en faire un centre de visite et une bibliothèque. La petite chapelle adjacente, dite « de la Résurrection » a gardé sa vocation première de lieu de culte et fut rénovée grâce aux dons d'institutions chrétiennes européennes. Elle fut ouverte au culte le 25 septembre 2001. A l'origine, cette chapelle était de culte catholique romain mais accueille depuis sa rénovation des activités œcuméniques.

Au niveau de l'enseignement, on ne trouve qu'une petite crèche « Dolphin's Safe » aménagée dans une ancienne maison unifamiliale au numéro 33 de la rue de Toulouse. Elle dépend officiellement du secteur néerlandophone et peut accueillir 15 enfants.

(Les différents lieux cités ci-dessus sont indiqués sur les cartes schématiques du sous-paragraphe suivant.)

3.2.4.2. A proximité du périmètre

Lieux de culte

Les trois grandes religions monothéistes possèdent au minimum un lieu de culte dans la zone des 500 m autour du PPAS « Belliard-Etterbeek ».

L'église Saint-Joseph, de culte catholique romain, se situe au centre de l'ancien quartier Léopold qui était autrefois essentiellement résidentiel. Ses dimensions sont importantes : elle domine le côté sud du square Orban.

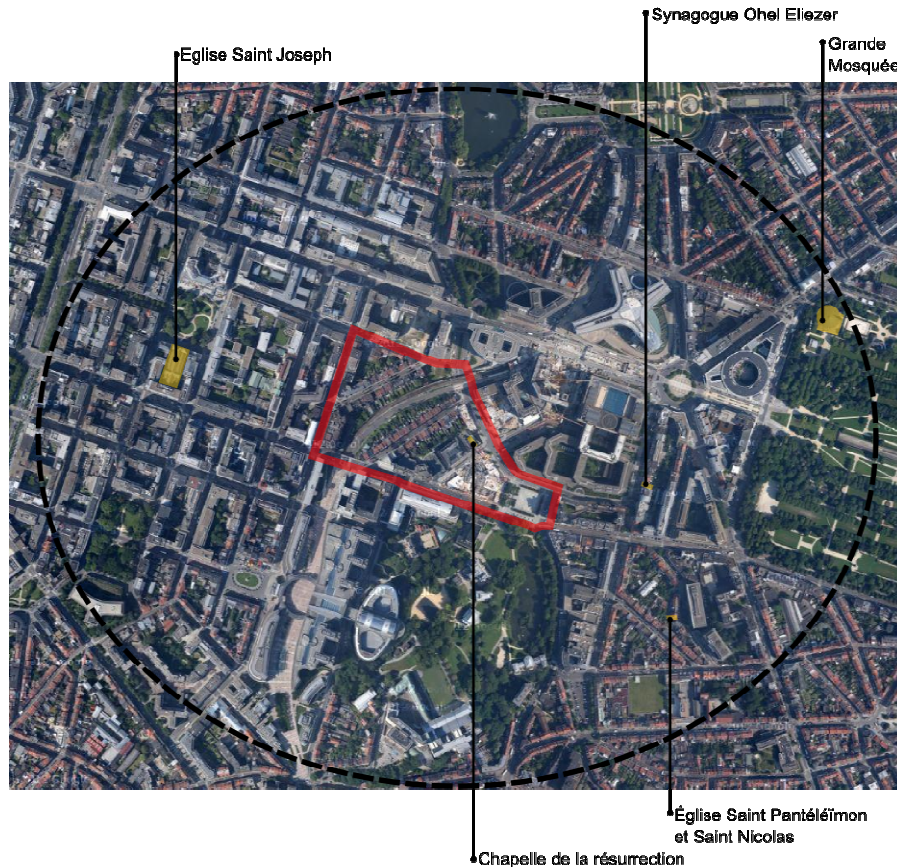
Dans la rue Jean-André de Mot se situe une petite paroisse orthodoxe russe consacrée aux saints Pantéléimon et Nicolas. Elle est aménagée dans l'annexe d'une maison et est à peine visible depuis la rue.

Dans un coin du parc du Cinquantenaire, bordé par les avenues de Cortenberg et de la Renaissance, se situe la grande mosquée de Bruxelles. C'est la plus grande et la plus ancienne mosquée de Bruxelles. Elle accueille également le siège du centre culturel islamique de Belgique et une école de recherche islamique. Construite à l'origine en tant que pavillon oriental orné d'un panorama du Caire en 1879, elle fut convertie en 1978 en lieu de culte à une époque où la communauté musulmane était en forte croissance.

Invisible depuis la rue, la petite synagogue « européenne » Ohel Eliezer est établie au 109 de la rue Froissart. Le culte est ouvert à toutes les branches du judaïsme et les cérémonies sont données en anglais, ce qui permet de penser que cette petite synagogue est avant tout destinée aux juifs expatriés travaillant dans le quartier pour ou en relation avec les institutions européennes.



Figure 25 : Carte des lieux de culte (périmètre de 500 m)



Ecoles et crèches

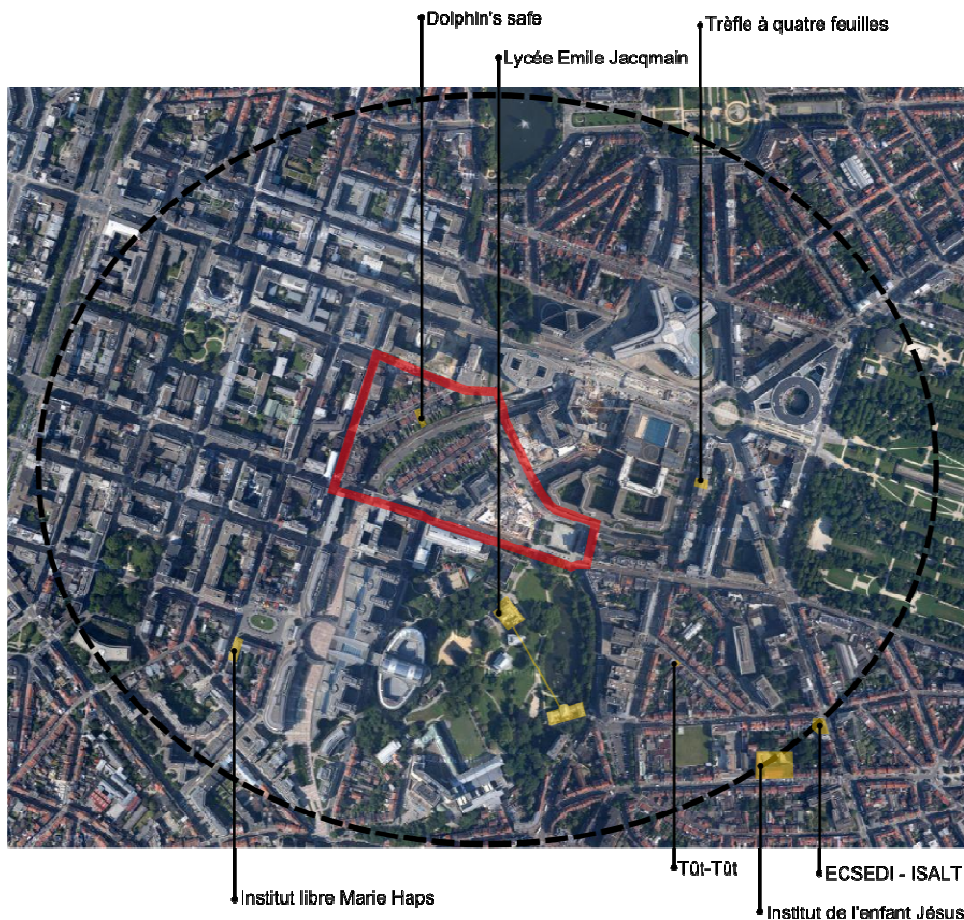
Trois petites crèches sont actuellement répertoriées dans le périmètre du PPAS « Belliard- Etterbeek » ou à proximité. En dehors de « Dolphin's Safe » dont nous avons déjà parlé, on distingue les crèches « Le trèfle à quatre feuilles » et « Tût-Tût », toutes deux situées dans la partie est du périmètre des 500 m.

Il n'existe à l'heure actuelle que deux écoles secondaires, toutes deux francophones, dans le périmètre des 500m autour du PPAS. Il s'agit du lycée Emile Jacqmain et de l'institut de L'enfant Jésus. Le premier se situe dans le parc Léopold dans les murs de 2 anciens bâtiments qui avaient une autre vocation à l'origine : l'ancien institut de physiologie Solvay et l'ancien institut d'anatomie. L'établissement compte actuellement environ 900 élèves. L'école appartient à la ville de Bruxelles et dépend du réseau de l'enseignement officiel. La seconde école se trouve à la limite des 500 m, rue Général Leman, à proximité directe de la place Jourdan, sur le territoire de la commune d'Etterbeek.

Au niveau de l'enseignement maternelle et primaire, seule l'école francophone de l'institut de l'Enfant Jésus propose ces sections. La section primaire du lycée Emile Jacqmain se situe en dehors de la zone des 500 m.



Figure 26 : Carte des institutions scolaires (périmètre de 500 m)



Alors que l'offre en école francophone est déjà assez faible, celle de l'enseignement néerlandophone (maternelle, primaire ou secondaire) est inexistante dans la zone des 500 m. Comme on peut le voir sur les cartes suivantes, le réseau de la communauté flamande n'est pas très étendu dans cette partie de la ville. En effet, la première carte indiquant les écoles maternelles et la deuxième avec les écoles primaires nous montre qu'il n'existe qu'une seule école dans l'extension est de la Ville de Bruxelles (quartier Léopold et des squares), il s'agit de la vrije basisschool « Ten Nude ». La troisième carte est encore plus flagrante: l'école secondaire la plus proche étant la Koninklijk Atheneum Etterbeek, à plus de deux kilomètres à vol d'oiseau du périmètre du PPAS.

Figure 27 : Cartes des institutions scolaires dépendant de la communauté flamande (source : vlaamse gemeenschapscommissie)



Espaces culturels

Outre la proximité du centre (calculé en terme de temps de déplacement) avec son ensemble de musées et autres lieux à vocation culturelle, on retrouve également divers centres d'intérêt au sein du périmètre du PPAS et dans la zone des 500 m aux alentours.

Trois musées se situent au sud du PPAS « Belliard- Etterbeek » et sont à proximité les uns des autres. En les classant du plus proche au plus lointain, nous avons tout d'abord le tout nouveau « Parliamentarium ». Il fut ouvert au public en octobre 2011. Ce musée possède une exposition permanente retraçant l'histoire de la construction européenne en se focalisant prioritairement sur le Parlement européen.

Le musée Antoine Wiertz est dédié à l'artiste éponyme Antoine-Joseph Wiertz qui fut une figure marquante du mouvement romantique belge. Il rassemble une série d'œuvres d'art telles que des peintures, dessins ou sculptures dans l'ancienne maison et atelier de l'artiste. Ce musée existe depuis la mort de l'artiste, soit depuis la moitié du 19^e siècle.

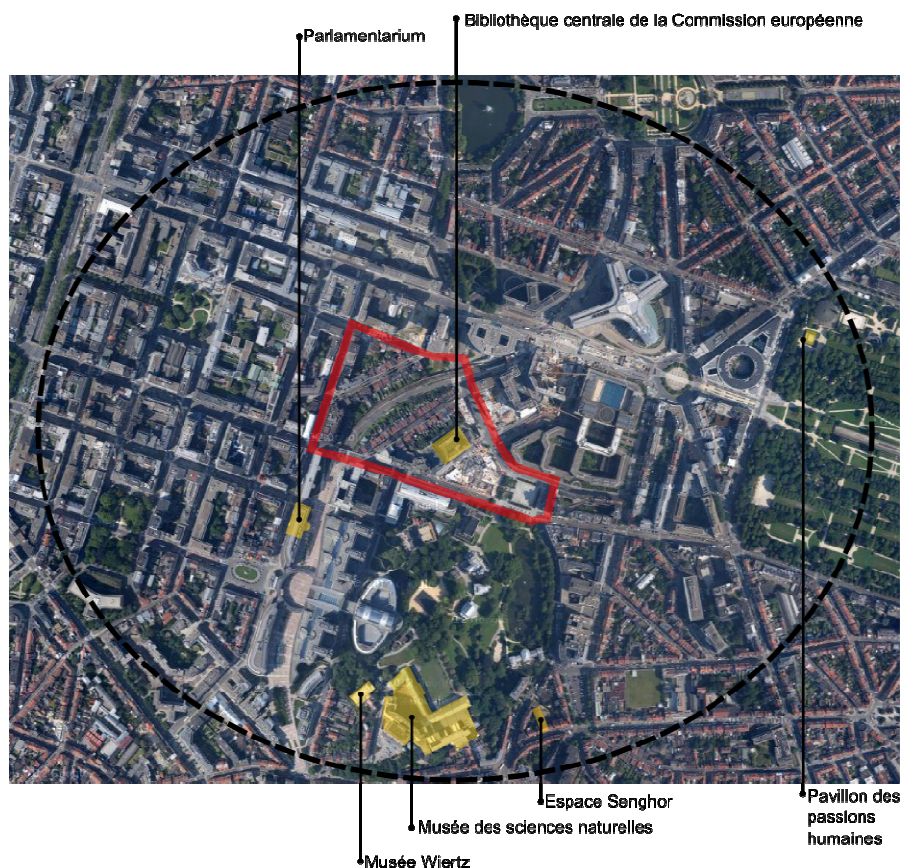
Le musée des sciences naturelles est installé sur les hauteurs du parc Léopold depuis 1891, soit près d'un demi-siècle après la création du parc. Cet ancien monastère fut maintes fois agrandi (début 20^e et en 1950). Cette institution scientifique possède une réputation internationale grâce notamment à sa galerie des dinosaures (la plus grande d'Europe) et à ses squelettes d'iguanodon.

Enfin, le PPAS devrait prochainement être bordé par un autre musée, également situé dans le parc Léopold : la « Maison de l'histoire européenne » (non indiqué sur le schéma). En complément au Parliamentarium, ce musée aura pour but de faire connaître l'histoire européenne et de la construction européenne. Il sera logé dans le bâtiment de l'ancienne clinique dentaire Eastman (œuvre de Michel Polak) qui possède une forte valeur patrimoniale. Ce bâtiment subit actuellement une lourde rénovation et extension.



Outre les musées, d'autres espaces à vocation culturelle sont présents. L'espace Senghor est le centre culturel de la commune d'Etterbeek. Cet ancien cinéma du début du 20^e siècle fut transformé en salle de spectacle dans les années 1980. La bibliothèque centrale de la Commission européenne n'est pas libre d'accès. Il faut demander une autorisation pour y consulter les ouvrages. De plus, elle attend un déménagement et la future affectation des lieux n'est pas encore connue. Enfin, le méconnu mais remarquable pavillon des passions humaines se cache dans un coin du parc du Cinquantenaire, à quelques mètres de la grande mosquée. Ce site est remarquable pour deux raisons. Premièrement, il s'agit d'une œuvre précoce de l'architecte Victor Horta aux contours néoclassiques. Deuxièmement, il abrite un bas-relief remarquable du sculpteur Jef Lambeaux. Malheureusement, les portes du pavillon ne sont ouvertes qu'à de rares occasions.

Figure 28 : Carte des espaces culturels (périmètre de 500 m)



Equipement sportifs et de loisirs

Dans le périmètre des 500 m, il n'existe aucun centre sportif mais une multitude de petites salles de sport pour la pratique du yoga, du fitness, de l'aérobic, etc. Il n'existe pas non plus de piscine publique. Le bassin de natation le plus proche est la piscine communale d'Ixelles, sise rue de la Natation, à environ 1 km du PPAS. De manière générale, il manque de centres sportifs dans le centre de Bruxelles. Les grands complexes sportifs prennent un espace important et sont donc relégués en périphérie (centres sportifs ADEPS à Woluwé, Auderghem ou Anderlecht).

Deux grands espaces verts, le parc Léopold et le parc du Cinquantenaire, constituent des lieux de loisirs importants à proximité immédiate du PPAS. Tout deux disposent de suffisamment d'espace pour l'exercice d'activités sportives et de loisir. Il est possible d'y pratiquer différents sports sur les vastes pelouses. Le parc du Cinquantenaire est particulièrement idéal pour la pratique de la course à pied grâce à sa grande étendue. C'est un endroit très fréquenté par les joggeurs. Le parc Léopold dispose de terrains de basket-ball appartenant au lycée Emile Jacqmain mais qui sont libres d'accès. Le parc du Cinquantenaire abrite quelques terrains de pétanque à proximité de la mosquée. Selon l'IBGE, il manquerait dans ces deux parcs et dans le quartier européen de manière générale de skateparks et d'agoraspaces. Néanmoins, ils ne sont pas considérés comme prioritaires. La plaine de jeu du parc Léopold, considérée de mauvaise qualité, est dans la liste de celles à améliorer.



De plus, chaque parc possède une plaine de jeux pour les plus jeunes enfants.

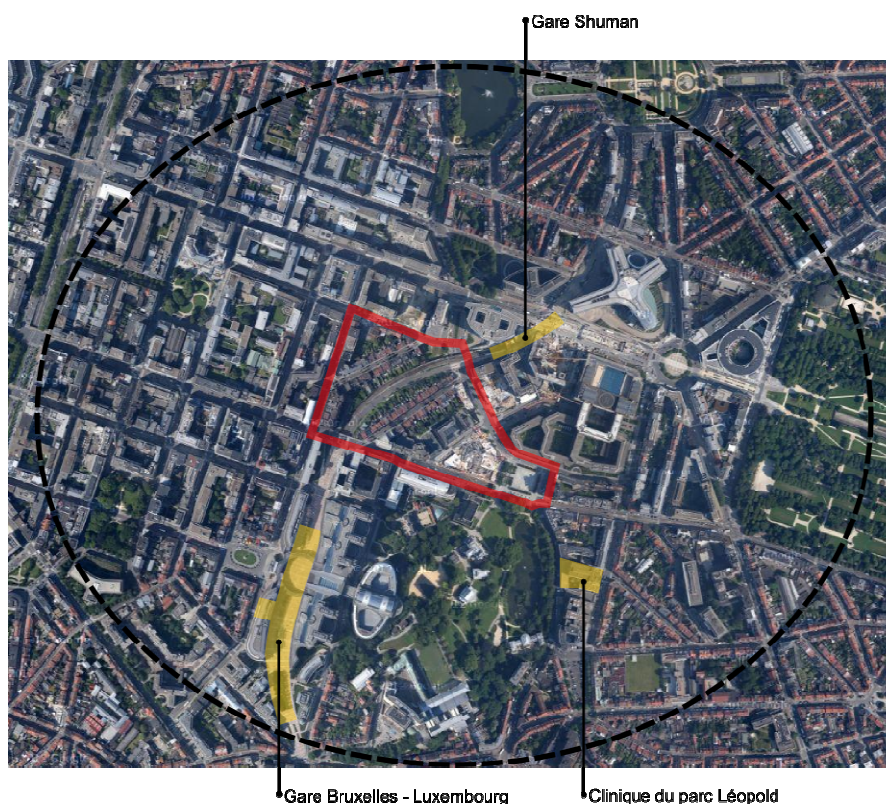
Le territoire du PPAS ne possède pas de grands espaces verts. Le seul grand espace public est la place Jean Rey qui est surtout caractérisée par son aspect minéral malgré les arbres et autres plantations situés sur son pourtour. La présence en grand nombre de bancs en fait un lieu de détente fréquenté, entre autres sur le temps de midi. En effet, de nombreux étudiants du lycée voisin et des travailleurs du quartier s'y installent pour dîner. De plus, les nombreuses fontaines sont très appréciées en été. Etant donné le voisinage immédiat du vaste parc Léopold et la présence du parc du Cinquantenaire, du jardin de la vallée du Maelbeek et des squares Marie-Louise et Ambiorix à moins de 500 m, l'offre en espace verts peut être considérée comme suffisante.

Autres équipements

En dehors des équipements déjà cités ci-dessus, il faut remarquer la présence de deux grandes gares desservies par les trains « intercity » (IC) : les gares de Bruxelles-Luxembourg et Bruxelles-Schuman. La zone du PPAS est située exactement entre ces deux arrêts, ce qui lui confère une position stratégique au niveau de la mobilité.

La clinique du parc Léopold se situe en face du parc homonyme, entre la chaussée d'Etterbeek et la rue Froissart. Ce site est voué à disparaître car un nouveau grand hôpital doit voir le jour en 2017 sur le site de « Delta » à Auderghem et devrait regrouper les cliniques actuelles de Parc Léopold et Edith Cavell. En cas de fermeture, d'autres hôpitaux resteraient disponibles à une relative courte distance, tel le centre hospitalier d'Etterbeek ($\pm 1,5$ km), l'hôpital Saint-Jean ($\pm 1,8$ km) ou la clinique Saint-Pierre ($\pm 2,2$ km). Même si le maintien d'un centre hospitalier local est souhaitable dans le quartier, il n'est donc pas indispensable en tant qu'équipement.

Figure 29 : Carte des autres équipements (périmètre de 500 m)





3.3. LES EMPLOIS

Le taux d'emploi en 2010 était 57,8% en Région de Bruxelles-Capitale, soit en repli par rapport à 2009 (- 1 point). C'est nettement moins qu'en Flandre (67%) mais proche du score wallon (58,3%). Entre 2012 et 2014, ce taux devrait stagner dans toute la Belgique mais avec une diminution prévue dans le cas de la Région bruxelloise avec la perte d'un nouveau point. A partir de 2015, les perspectives du Bureau du Plan prévoient un retour de la croissance du taux d'emploi (+2% à Bruxelles entre 2015 et 2017).

Le taux de chômage en Région de Bruxelles-Capitale a augmenté de 13.100 unités entre 2008 et 2010 mais a légèrement diminué en 2011 (de 600 unités). Cette année-là, on observait un taux de chômage régional de 20,7%. C'est le plus fort taux au niveau belge, comparé à la Wallonie (16,7%) et la Flandre (7,8%). Les perspectives donnent une croissance du chômage jusqu'en 2014 pour atteindre 21,6% en 2014. Par la suite, ce taux devrait encore légèrement augmenter en 2015 avant de décroître. Ainsi, en 2017, Bruxelles compterait 121.800 chômeurs, soit 6.600 de plus qu'en 2011.

La particularité de l'emploi à Bruxelles, c'est que plus de la moitié de ses travailleurs habitent en dehors de la Région. On compte approximativement 60% des personnes travaillant à Bruxelles qui vivent en Flandre ou en Wallonie. Un des défis majeurs actuels est le retour en ville. Il est difficile de faire revenir les populations actives des banlieues cossues alors qu'à partir des années 1950, tout fut réalisé pour permettre aux gens de se déplacer en voiture facilement depuis la périphérie. Avec son objectif de diminuer de 20% la pression automobile d'ici à 2020, la Région de Bruxelles-Capitale doit néanmoins encourager ce retour en ville qui permettrait à ces néo-citadins d'abandonner leur voiture, quasi indispensable lorsque l'on vit en périphérie.

Figure 30 : Evolution du taux d'emploi par région (source : Bureau fédéral du Plan)

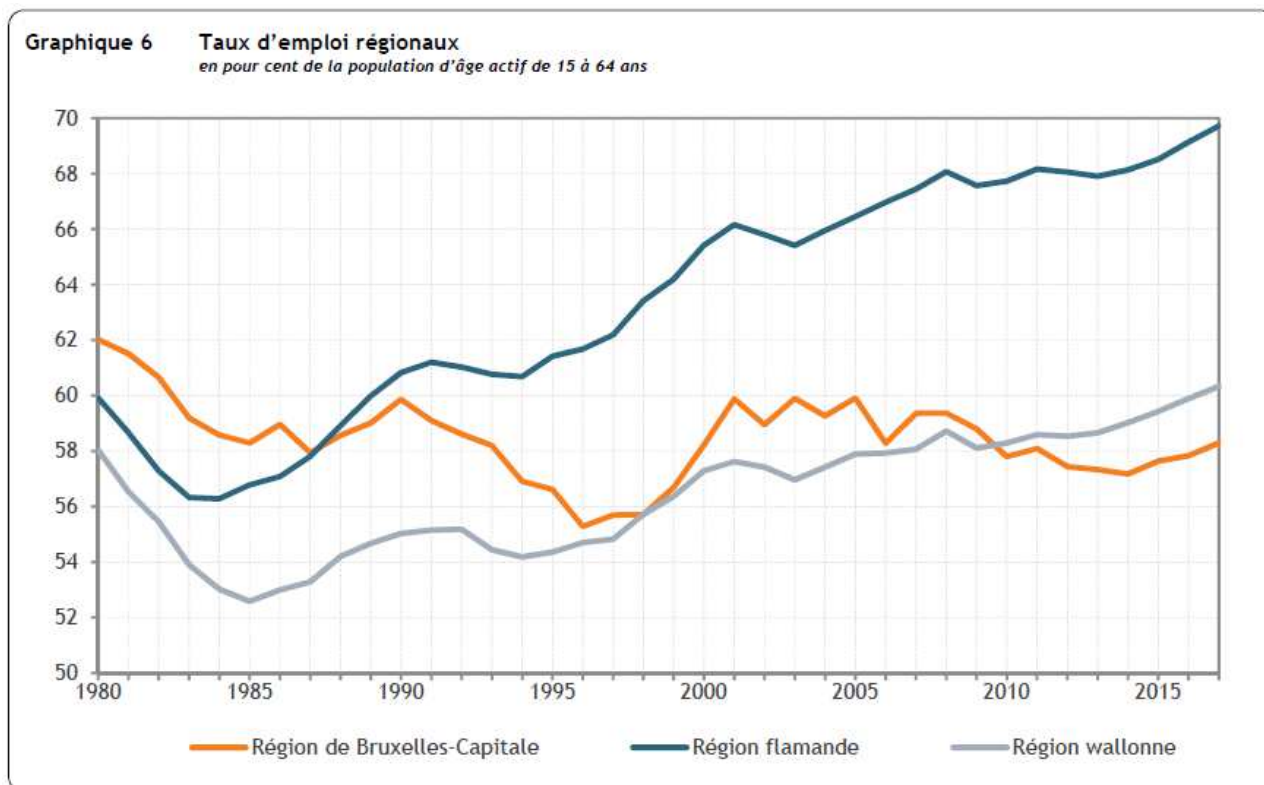
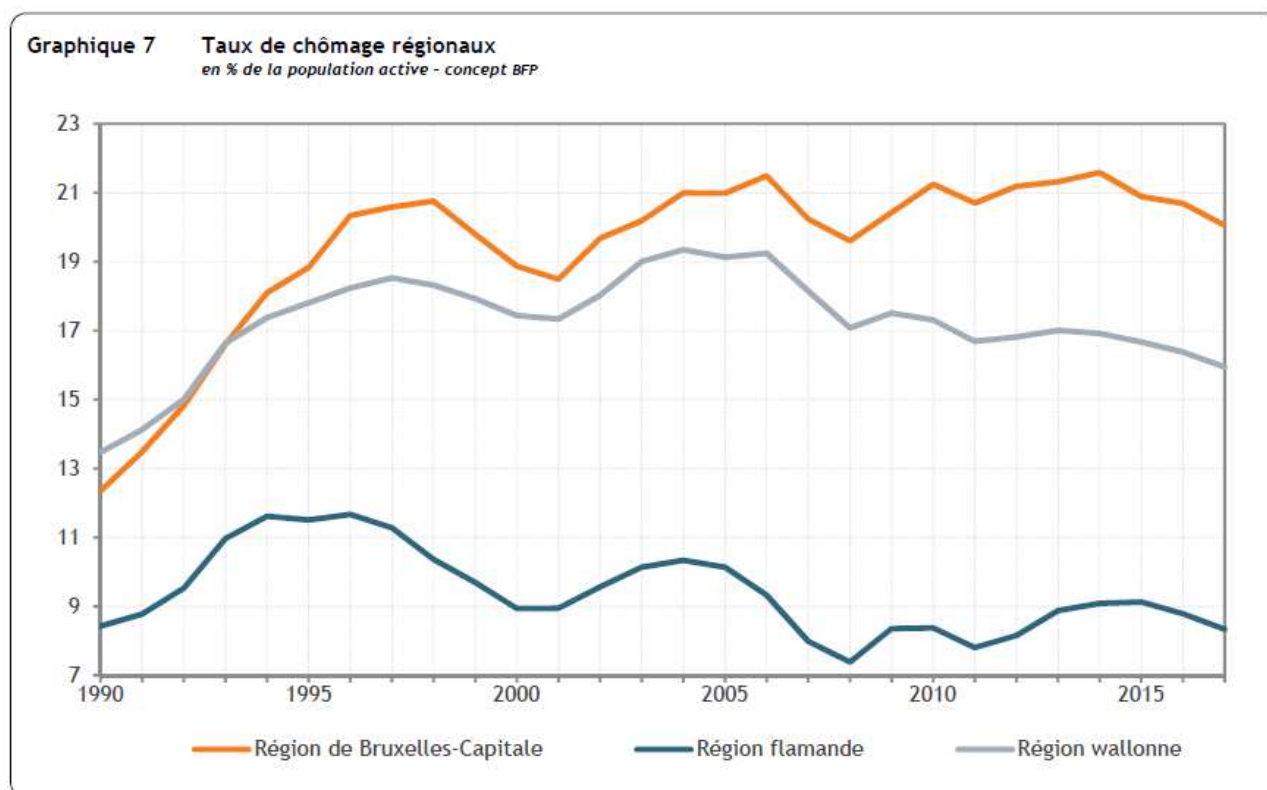




Figure 31 : Evolution du taux d'emploi par région (source : Bureau fédéral du Plan)



3.4. LE MONDE ASSOCIATIF

Le quartier Léopold était une zone principalement résidentielle avant le développement massif des bureaux dans le quartier qui sera dénommé « européen » par la suite, un nom qui lui va finalement mieux vu la forte présence des institutions européennes et la quasi disparition du quartier historique dont il ne reste plus que les trames et quelques survivances. Ainsi, les derniers habitants du quartier Léopold se sont organisés dans un comité de quartier : « L'association du quartier Léopold et européen de Bruxelles » (AQL)⁷. Ils défendent les intérêts des habitants en promouvant une qualité de vie urbaine, la rénovation de l'habitat, les îlots mixtes et le développement de services et d'équipements publics.

Une autre association, qui possède le statut d'ASBL, est active dans le secteur. Il s'agit du « Groupe d'animation du quartier européen de la Ville de Bruxelles » (GAQ). Elle a pour objectif de promouvoir une évolution harmonieuse du quartier, de favoriser les rencontres entre ses habitants, de promouvoir une bonne qualité de vie, veiller à la protection du patrimoine et de proposer des animations culturelles. Lorsque l'AQL et le GAQ travaillent ensemble sur certains dossiers, avec l'appui de l'IEB et du BRAL, ils se nomment « Coordination Bruxelles-Europe ».

Outre ces deux groupes, de nombreuses associations et organisations diverses sont présentes à proximité du périmètre du PPAS. Néanmoins, il est important de noter qu'elles ne s'orientent pas vers le quartier mais sont de nature internationale ou du moins nationale (profitant alors de la position centrale au sein de Bruxelles et de la Belgique en général). Voici une liste non exhaustive d'ASBL présentes dans un rayon de 500 m :

Tableau 10 : Liste des associations actives à proximité du PPAS (périmètre de 500 m)

NOM DE L'ASSOCIATION	ADRESSE		
Forum Nord-Sud asbl	Rue Stevin 115	1000	Bruxelles
Centre International de Thérapies asbl	Boulevard Charlemagne 64	1000	Bruxelles
ASF Belgique asbl	Rue Joseph II 174	1000	Bruxelles

⁷ <http://www.quartier-europeen.eu/-L-Association-du-Quartier-Leopold->



ECF European Cyclists' Federation asbl	Rue Franklin 28	1000	Bruxelles
Scherzi Musicali asbl	Avenue Michel-Ange 34	1000	Bruxelles
Breiz Europe asbl	Rue Froissart 141	1000	Bruxelles
West Midlands European Centre asbl	Avenue d'Auderghem 22	1000	Bruxelles
Deutscher Anwalt Verein asbl	Avenue de la Joyeuse Entrée 1	1000	Bruxelles
European Centre for Common Ground asbl	Rue Belliard 205	1000	Bruxelles
Actor'S Association Asbl	Square de Meeûs 22	1050	Ixelles
Autisme Europe asbl	Rue Montoyer 39	1000	Bruxelles
Beuc ASBL	Rue d'Arlon, 80	1000	Bruxelles
CEV-Centre Européen du Volontariat asbl	Rue de la Science 10	1000	Bruxelles
Ufapec Asbl	Rue Belliard 23	1000	Bruxelles
Royal Automobile Club De Belgique asbl	Rue d'Arlon 53	1000	Bruxelles
Eufic ASBL	rue Guimard, 19	1000	Bruxelles
Union Europeenne de l'Artisanat et des Petits et Moyenne entreprise asbl	Rue Jacques de Lalaing 4	1000	Bruxelles
Ecoda asbl	Rue de la Loi 42	1000	Bruxelles
C.i.d.s.e. Asbl	Rue Stevin 16	1000	Bruxelles
Aéro-Club Royal de Belgique	Rue Montoyer 1	1000	Bruxelles
World Youth Alliance-Europe	Rue Belliard 23	1000	Bruxelles

3.5. CONCLUSIONS

Les caractéristiques du quartier couvert par le PPAS « Belliard – Etterbeek » sont actuellement en train d'évoluer drastiquement. La population, estimée dernièrement à 335 habitants va croître de manière significative, bien au-delà de la moyenne communale ou régionale. De par sa position stratégique dans le quartier européen, le profil des habitants est très spécifique : jeune, souvent célibataire, rarement avec des enfants, fortement international, avec un haut degré d'éducation et travaillant largement dans le quartier. Vu le programme des projets immobiliers en cours, cet état de fait risque de ne pas changer. Les logements sociaux sont quasiment inexistant dans cette partie de la ville et il en va de même pour les logements conventionnés. La forte pression immobilière dans la zone, induite par la forte demande dans le quartier ne facilite pas les choses. Néanmoins, les nouvelles offres en logement, même si elles sont principalement destinées aux hauts revenus, sont une bonne chose car la demande est forte et il est nécessaire de créer une mixité de fonction (bureaux/logements) dans le quartier européen.

Au niveau des équipements, le quartier est relativement bien fourni. Néanmoins, certains manques se font ressentir. Ainsi, le manque d'écoles est un des problèmes principaux à mettre en avant. Le réseau flamand est complètement absent dans le secteur. Au niveau des commerces, l'offre semble très riche et bien répartie mais le public visé reste avant tout le travailleur et non l'habitant. En cas de forte croissance démographique dans le quartier, il sera par exemple nécessaire d'avoir une véritable grande surface avec des produits alimentaires à des prix raisonnables. Pourtant, les rez commerciaux des nouvelles constructions sont principalement de petite taille, prévus pour accueillir les mêmes styles de commerces déjà présents à proximité.

Le PPAS est situé au croisement de différents moyens de transport publics avec un accès aisé au métro, chemin de fer et est à proximité à pied ou en vélo du centre-ville ou d'autres centres d'intérêts. Dès lors, le manque de certains équipements est à relativiser car on peut aisément et dans un laps de temps très court, sortir du périmètre des 500 m pris comme distance de référence. Par exemple, de nombreuses écoles sont réparties à proximité des lignes de métro 1 & 5, qui desservent l'arrêt Maelbeek.



4. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 1

Les affectations au sein du PPAS « Belliard- Etterbeek » se répartissent ainsi : 50% est occupé par le bureau, 43,3% par les logements, 4,9% par les équipements et enfin, 1,8% par le commerce. Ci-dessous, on peut voir le détail de la superficie des affectations par îlot. Celles-ci reprennent déjà les surfaces en cours de construction pour les projets « Trebel », « De Pascale » et « Belview ».

Tableau 11 : Superficies existantes par affectation au sein du PPAS

ILOT	LOGEMENT	BUREAU	COMMERCE	EQUIPEMENT	TOTAL
1. Lalaing – Trèves - Toulouse	7.638,4	18.834,8	883,8	117,2	27.474,2
2. Toulouse - Trèves – Belliard - De Pascale – Etterbeek - Lalaing	22.043,4	31.540,3	547	729,3	54.860,2
3. De Pascale - Belliard - Van Maerlant - Etterbeek	9.402,3	22.881,1	150	6.149,05	38.582,5
4. Van Maerlant – Belliard - Jean Rey - Etterbeek	29.040	5.302,2	1.159	626,9	36.128,1
Total	68.124,1	78.558,8	2.739,8	7.622,5	157.045,2
Moyenne	43,3%	50%	1,8%	4,9%	100%

4.1. LES SUPERFICIES PROPOSEES PAR LES DIFFERENTES OPTIONS

Les superficies par affectation sur l'ensemble du périmètre du plan sont rappelées dans le tableau ci-dessous. Pour rappel, l'option B1 reprend l'hypothèse que ce seront les surfaces de bureaux qui augmenteront, de l'ordre de 20% et que le logement restera identique. Les options L1, L2 et L3 prévoient une augmentation du logement. En L1, cette augmentation de 20% sera accompagnée d'une stagnation du bureau. En L2, 20% des bureaux seront convertis en logements. Enfin, en L3, tant les logements que les bureaux augmenteront de 20%.

Tableau 12 : Superficies attendues

OPTIONS	LOGEMENTS	BUREAUX	COMMERCES	EQUIPEMENTS	TOTAL
Sitex	68.124,1	78.558,8	2.739,8	7.622,5	157.045,2
B1	68.124,1	94.270,5	2.739,8	7.622,5	172.756,9
L1	81.748,9	78.558,8	3.287,7	9.147,0	172.742,4
L2	83.835,9	62.847,0	3.371,6	9.380,2	159.434,7
L3	81.748,9	94.270,5	3.287,7	9.147,0	188.454,1

4.1.1. Estimation du nombre d'habitants induits

Le nombre d'habitants peut être estimé à partir de l'estimation de la taille moyenne des logements et de la superficie occupée par chaque habitant. Selon la société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un logement privé ou conventionné mesure en moyenne 100 m² et un logement social, 75 m²⁸. Néanmoins, le Monitoring des quartiers indique une superficie moyenne des logements pour le quartier européen de 74,65 m², chiffre proche de la moyenne régionale (74,39 m²) et de la superficie des logements sociaux. Par contre, si l'on se base sur les chiffres de la situation existante relevée pour le périmètre du PPAS, on obtient des moyennes beaucoup plus élevées : 158 m² pour les logements existants, 121 m² pour le projet « De Pascale » et 106 m² pour le projet « Belview »⁹, ce qui équivaut à une moyenne de 130,26 m².

⁸ Les chiffres relatifs au logement social repris dans les paragraphes et tableaux qui suivent sont donnés à titre purement indicatif étant donné qu'il n'y a actuellement aucun logement social dans le périmètre.

⁹ Il est à noter cependant que ces trois derniers chiffres sont des superficies brutes alors que le Monitoring des quartiers se base sur une enquête faite auprès des ménages inscrits au Registre national qui calculent eux-mêmes la superficie de leur logement.



Tableau 13 : Estimation du nombre de logements

	PRIVÉ (100M ²)	SOCIAL SLRB (75M ²)	MONITORING DES QUARTIERS (74,65M ²)	SITEX + PROJETS CONNUS (130,26 M ²)
Sitex	681	908	913	523
B1	681	908	913	523
L1	817	1090	1095	628
L2	838	1118	1123	644
L3	817	1090	1095	628

Selon les chiffres de la société de logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un logement privé de 100 m² accueille en moyenne 2,5 habitants, soit 40 m² par habitant. Si celui-ci est social, il en accueille 2,2 dans 75 m², soit 34 m² par habitant. Mais de nouveau, les spécificités du quartier européen créent une forte différence par rapport à ces chiffres communément acceptés. Selon le Monitoring des quartiers, l'occupation moyenne des logements est de 1,52 habitants (pour un logement de 74,65 m², soit 49,1 m² par habitant)¹⁰. Il s'agit là d'un des taux les plus bas de la Région bruxelloise dont la moyenne est de 2,09.

Le nombre de personnes inscrites au Registre national donne encore une autre vision du quartier, au niveau plus restreint du périmètre du PPAS. Il n'y a que 335 personnes actuellement inscrites¹¹ pour une superficie totale de logement de 36.541,1 m² de logement. Si on y ajoute l'estimation du nombre d'habitants pour les projets en cours de réalisation, on obtient une population de 912 habitants, soit nettement moins que les autres prévisions. A partir de ce dernier chiffre, nous obtenons un chiffre de 74,69 m² par habitant.

En vue de calculer le nombre d'habitants attendus, nous avons donc pris en compte les données liées à la situation existante, soit 74,69 m²/hab. Celui-ci constituera le scénario minimal. Le scénario maximal, lui, prendra en compte le chiffre du Monitoring des quartiers, à savoir 49,1 m²/hab.

Tableau 14 : Nombre d'habitants attendus

	PRIVÉ 40M ² /HAB	SOCIAL SLRB 34M ² /HAB	MONITORING DES QUARTIERS 49,1M ² /HAB	POPULATION ESTIMÉE SUIVANT SITEX 74,69M ² /HAB
Sitex	1703	1998	1387	912
B1	1703	1998	1387	912
L1	2044	2398	1665	1094
L2	2096	2459	1707	1121
L3	2044	2398	1665	1094

Si l'on reprend uniquement les chiffres des deux dernières colonnes, nous obtenons une population qui pourrait atteindre 1121 (scénario minimal) à 1707 habitants (scénario maximal) pour le scénario L2.

Si les caractéristiques sociologiques des habitants changent dans le futur et que la taille du ménage augmente, on pourrait observer des chiffres dépassant largement ces estimations. Actuellement, le quartier européen est peuplé de nombreux jeunes, souvent célibataires et sans enfant. Néanmoins, les projets actuellement en construction proposent de nombreux appartements de 3 chambres, aptes à accueillir des familles avec enfants.

4.2. ESTIMATION DU NOMBRE D'EMPLOIS INDUITS

4.2.1. Le nombre d'emplois de bureaux

Les estimations du nombre de travailleurs se feront comme pour les habitants sur la base de la superficie des bureaux et du nombre communément admis de mètres carrés par employé. Les ratios utilisés seront de 15 m², 20 m², 25 m² et 30 m² par travailleur. Le premier chiffre correspond à une norme de plus en plus

¹⁰ Le chiffre de 1,52 provient des données de 2001. Nous n'avons pas repris le chiffre le plus récent disponible, à savoir 1,48 hab/log en 2009 car les données sur les superficies de logement les plus récentes ne datent que de 2001. Il faut en outre noter certaines incohérences au niveau des chiffres du Monitoring. La superficie moyenne des logements en 2001 est de 74,65 m² et la superficie moyenne par habitant de 46,71 m², le ratio obtenu (1,62 hab/log) ne correspond donc pas tout à fait au taux de 1,52 habitant également mentionné par le Monitoring, nous avons donc choisi de prendre comme base 49,1 m²/habitant.

¹¹ Ce chiffre doit bien sûr être relativisé car le quartier est probablement occupé par un certain nombre de personnes qui ne s'inscrivent pas au Registre de population (stagiaires présents seulement pour quelques mois, personnes résidant de manière principale à l'étranger, étudiants encore inscrits chez leurs parents, etc.)



utilisée dans les projets de bureaux dont par exemple pour le nouveau siège de Bruxelles Environnement sur le site de Tour&Taxis. Le second chiffre correspond à une moyenne dans le secteur privé selon le Bureau International du Travail (BIT). Le troisième, issu de la même source, s'applique pour les emplois dans le secteur public. Enfin, les 30 m²/emploi seront également utilisés à titre indicatif car la superficie par travailleur au sein des institutions européennes est particulièrement élevée. C'est en partie dû à la tendance de proposer un bureau individuel au lieu d'un open space.

Tableau 15 : Nombre d'emplois de bureaux attendus

	15M ² /EMPLOI	20M ² /EMPLOI	25M ² /EMPLOI	30M ² /EMPLOI
Sitex	5237	3928	3142	2619
B1	6285	4713	3771	3142
L1	5237	3928	3142	2618
L2	4190	3142	2514	2094
L3	6285	4713	3771	3142

On observe un nombre d'employés très élevé au sein du périmètre du PPAS et ce, quelle que soit l'hypothèse retenue, surtout que la tendance actuelle est de réduire la superficie par employé et de tendre vers les 15m²/emploi. Même dans le cas L2 qui favorise la reconversion d'une partie de bureaux en logement, on garde des chiffres allant jusqu'à plus de 3000.

4.2.2. Le nombre d'emplois de commerces

La majorité des travailleurs au sein du PPAS sont liés aux bureaux mais les commerces créent également de l'emploi dans une moindre mesure. A l'heure actuelle, il n'existe que peu de magasins ou d'établissement horeca mais les rez-de-chaussée des projets « De Pascale » et « Belview » sont dévolus à cette affectation. Selon les données d'Atrium, on compte en moyenne un emploi par 35 m² de surface commerciale. On considère également qu'il faut 1 m² de commerce par 50 m² de logement. Si l'on combine ces deux chiffres (35x50), on obtient un ratio de 1 emploi pour 1.750 m² de logement. De plus, les bureaux nécessitent aussi la présence de commerces. Dans le quartier européen, les établissements horeca se focalisent d'ailleurs principalement sur cette clientèle. Toujours selon Atrium, il faut compter 1 emploi de commerce pour 2.000 m² de surface de bureaux. Bien entendu, ce calcul est théorique car le PPAS « Belliard – Etterbeek » n'est pas un milieu clos et isolé, les commerces nécessaires peuvent se situer à proximité sans être au sein même du périmètre d'étude.

Le tableau suivant nous donne, dans la première colonne, les chiffres suivant la superficie effective du commerce au sein du périmètre et avec application des différentes hypothèses. La seconde colonne estime le nombre d'emplois suivant les normes d'Atrium, c'est-à-dire, un travailleur par tranche de 1.750 m² de logement et 2.000 m² de bureaux. On remarque que les chiffres coïncident fortement.

Tableau 16 : Nombre d'emplois de commerce attendus

	ATRIUM (35 M ² /EMPLOI)	LOG/1750 M ² + BUR/2000 M ²
Sitex	78	78
B1	78	86
L1	94	86
L2	96	79
L3	94	94

4.2.3. Le nombre d'emplois d'équipements

Enfin, troisième grande fonction créant de l'emploi, les équipements. Selon le Bureau International du Travail (BIT), il faut compter un emploi par 50 m² de superficie d'équipements. Les chiffres développés dans le tableau ci-dessous se basent sur la situation existante de la superficie des équipements au sein du PPAS.



Tableau 17 : Nombre d'emplois d'équipement

	BIT (50 M ² /EMPLOI)
Sitex	152
B1	152
L1	183
L2	188
L3	183

4.2.4. Le nombre d'emplois hôteliers

Il n'existe actuellement aucun hôtel au sein du PPAS « Belliard- Etterbeek » et aucun projet n'est actuellement connu. L'offre hôtelière dans le quartier européen est déjà élevée et deux grands établissements récents (Thon et Aloft) se situent dans la zone des 50 m du PPAS. Néanmoins, une implantation hôtelière est éventuellement envisageable. Selon le Bureau International du Travail (BIT), il faut compter 0,9 emploi par chambre dans un hôtel 4 étoiles et 1 emploi par chambre pour un 5 étoiles. La taille moyenne en nombre de chambres des hôtels répertoriés dans le périmètre de 500 m autour du PPAS est de 146. L'implantation d'un hôtel de taille moyenne augmenterait alors le nombre d'emplois de 131 à 146 suivant le nombre d'étoiles de l'établissement.

4.2.5. Estimation du nombre total d'emplois

Pour les chiffres totaux, on ne retiendra pas l'option de l'hôtel étant donné qu'aucun projet concret n'existe mais uniquement les chiffres des bureaux, commerces et équipements. Pour les bureaux, l'option la plus défavorable, à savoir des 15 m² a été utilisée. Pour les commerces, les chiffres issus d'Atrium (35 m²/emploi) ont été privilégiés.

Tableau 18 : Nombre total d'emplois

	BUREAUX	COMMERCES	EQUIPEMENTS	TOTAL
Sitex	5237	78	152	5468
B1	6285	78	152	6515
L1	5237	94	183	5514
L2	4190	96	188	4474
L3	6285	94	183	6562

4.3. ESTIMATION DES BESOINS EN EQUIPEMENTS

4.3.1. Demande en matière de places dans les crèches et les écoles

Les chiffres de la répartition par classe d'âge des mineurs en 2010 pour le quartier européen¹² sont les suivants : 3,09 % de moins de 3 ans, 2,11 % de 3 à 5 ans et 5,41 % de 6 à 17 ans. Ces chiffres sont bas comparés à la moyenne régionale avec des taux de respectivement 4,67 %, 4,14 % et 13,29 %. Les deux dernières tranches d'âge sont les plus basses de tous les quartiers, derrière le quartier de la Grand-Place.

¹²Monitoring des quartiers



Tableau 19 : Nombre d'enfants par tranche d'âge

	0-3 ANS	3-6 ANS	6-17 ANS	TOTAL
Sitex	43	29	75	147
B1	43	29	75	147
L1	51	35	90	177
L2	53	36	92	181
L3	51	35	90	177

4.3.1.1. Crèche

Il existe déjà une crèche dans la rue de Toulouse mais vu le nombre d'enfants de moins de trois ans et du manque croissant de crèches à Bruxelles de manière générale, la création d'une nouvelle implantation semble nécessaire. De plus, la proximité immédiate de nombreux bureaux peut créer une forte demande supplémentaire. Le tableau ci-dessous illustre la superficie nécessaire en mètres carrés pour accueillir les bébés habitant au sein du PPAS, leur répartition peut se faire sur plusieurs sites et donc tenir compte de la crèche déjà existante. La norme retenue et avancée par le Service des crèches de la Ville de Bruxelles est de 7m² par enfant.

Tableau 20 : Nombre de places en crèche nécessaires

	7M ² /ENFANT
Sitex	300
B1	300
L1	360
L2	369
L3	360

4.3.2.1. Maternelle, école primaire et secondaire

Le périmètre du PPAS « Belliard – Etterbeek » ne possède pas de surface nécessaire pour accueillir une école fondamentale et encore moins une école secondaire. Contrairement à une crèche, ces établissements nécessitent de grands espaces pour avoir une cour, un préau, un réfectoire, une salle de sport, etc. Sauf grand réaménagement de certains îlots bâtis, cela semble difficile.

Les écoles à proximité devront accueillir de 104 à 128 élèves. La proximité des moyens de transport permettent un grand choix d'écoles différentes. Néanmoins, le manque de places dans les écoles est également problématique dans toute la région et la croissance démographique généralisée devra induire la création de nouvelles écoles ou l'extension des établissements existants.

4.4. ESTIMATION DES REVENUS RECURRENTS ET NON RECURRENTS GENERES PAR LA VILLE

4.4.1. Revenus récurrents directs

La Ville de Bruxelles lève annuellement différentes taxes qui constituent des revenus récurrents. Parmi les différentes taxes perçues, celles en rapport avec le PPAS sont décrites dans les paragraphes suivants.

Taxe communale sur les surfaces de bureaux : 7,45 €/m²/an
Taxe communale sur les parkings : 5 €/m²

4.4.1.1. Taxe communale sur les surfaces de bureaux

Une exonération existe pour les bâtiments occupés par les services fédéraux. Pour ces calculs, il faut donc exclure les superficies éventuellement occupées par le fédéral.



4.4.1.2. Taxe communale sur les parkings

Les projets « De Pascale » et « Belview » accueillent un nombre important de places de parking. De plus, de nombreux bureaux possèdent leur propre garage. La taxe se calcule au m² et non à l'emplacement et devrait générer un revenu important. Une place de parking standard fait approximativement 2,5 mètres sur 5, soit 3,75 m². Chaque place individuelle devrait rapporter environ 18,75€/an.

4.4.2. Revenus récurrents indirects

Le montant que l'Etat rétrocède aux communes et qui est généré par l'impôt des personnes physiques et le précompte immobilier vont inévitablement augmenter avec l'accroissement de la population. L'impôt des personnes physiques apporterait des ressources proportionnelles à l'importance des surfaces de logement. Cependant, son estimation reste difficile aujourd'hui, le profil socio-économique (revenus, composition de la famille,...) de la future population étant inconnue. Néanmoins, étant donné le quartier et le prix de l'immobilier qui y est pratiqué, ces revenus ont de bonnes chances d'être dans la fourchette supérieure. Par contre, les résidents tels que les fonctionnaires européens, qui sont très nombreux dans le quartier européen et qui paient leurs impôts dans leur pays d'origine, ne contribueront aucunement à augmenter ce type de recettes. L'augmentation des surfaces de bureaux également envisagée dans certaines options devrait également apporter des revenus supplémentaires.

4.4.3. Revenus non récurrents

4.4.3.1. Impôts sur la construction, la reconstruction, et la transformation de bâtiments.

L'impôt est établi sur les travaux et actes autorisables par permis (sauf dispositifs de publicité et d'enseignes) et a pour base le total des surfaces à construire, à reconstruire, à transformer y compris les parties souterraines utilisables. Cette taxe s'élève à 0,40 EUR/m² pour les habitations et à 4,50 EUR/m² pour les immeubles à destination autre que l'habitat. Cette taxe est exonérée pour des bâtiments appartenant aux personnes de droit public ne poursuivant aucun but lucratif, ou lorsque le propriétaire en destine l'entièreté ou non à l'exercice de l'enseignement notamment.

Pour le périmètre, les bâtiments concernés seraient les bâtiments en cours de construction au sein des projets « De Pascale » et « Belview ». Ce dernier comprend une partie principale de logement qui rapporterait 29.040 x 0,40 et une partie de bureau, commerces et équipement pour 7.088,1 x 4,50 soit un total de 43.512,45€. Il faudra néanmoins déduire les surfaces d'équipements répondant aux conditions d'exonération.

4.4.3.2. Charges d'urbanisme

Lors de la réalisation de certains permis, le demandeur doit s'acquitter de charges d'urbanisme dans un délai de 2 ans. Celles-ci peuvent prendre la forme d'argent ou d'une réalisation à faire en nature (travaux de construction).

Jusqu'à présent, seuls les permis délivrés pour des nouvelles superficies de bureau ou de parking donnaient lieu à des charges d'urbanisme. Un nouvel arrêté du Gouvernement soumet également les grands projets de logement à des charges d'urbanisme.

Prenons l'exemple de l'immeuble de bureau du projet « Belview » au coin des rues Belliard et Van Maerlant. Les charges d'urbanisme à payer s'élèvent à 662.750€. Mais en plus de cette somme, la Ville de Bruxelles exige la réalisation de travaux spécifiques. Le titulaire du permis devra en effet réaliser et livrer à ses propres frais la salle de répétition du Théâtre du Parc, situé au sein du parc de Bruxelles. Un permis spécifique devrait être introduit endéans les 2 mois après la délivrance du permis relatif au projet « Belview » et devra répondre au descriptif fourni par la Ville. En cas de cession du permis, sauf accord de la Ville, le demandeur initial reste tenu à l'exécution des charges en nature.



4.5. ADEQUATION DES SCENARIOS AVEC LES CONTRAINTES ET LES BESOINS DU MARCHE IMMOBILIER

4.5.1. Le marché du bureau

En ce qui concerne le marché de l'immobilier de bureaux, il faut avant tout situer le périmètre du PPAS dans son contexte. En effet, on se situe en bordure du quartier européen mais à proximité directe des institutions européennes. Ainsi, malgré une certaine vacance immobilière au sein du quartier, les bâtiments du PPAS "Belliard- Etterbeek" sont en grande partie occupés directement par les institutions européennes. Le projet "Trebel" avec une destruction/reconstruction sera réalisé sur mesure pour le parlement européen. Le reste des immeubles sont en général de taille modeste et accueillent régulièrement différents locataires, ce qui permet d'éviter un vide locatif total.

Néanmoins, la réalisation du Projet Urbain Loi avec une forte augmentation des surfaces de bureaux le long de la rue de la Loi et une recentralisation de la commission européenne le long de cet axe risque d'avoir un impact négatif. Afin d'assurer une occupation, les bâtiments doivent répondre aux dernières exigences de confort, ce qui donne lieu à des rénovations lourdes, voire des reconstructions. Par contre, le côté positif au niveau du logement est que ce vide locatif entraîne un plus grand intérêt pour les reconversions vers de l'habitat.

4.5.2. Le marché du logement

La croissance démographique forte de ces dernières années qui devrait encore continuer quelque temps crée une forte demande en logement. Le marché ne suit actuellement pas la cadence malgré le grand nombre de projets d'envergure dont le "Belview" est un exemple marquant. Rien que ce projet fera plus que doubler la population actuelle du PPAS. De plus, il reste encore quelques opportunités le long de la chaussée d'Etterbeek pour construire du logement neuf. Comme nous venons de le signaler au paragraphe précédent, la reconversion de bureaux permettrait également de produire du logement, cette option qui est proposé dans l'hypothèse L2 est d'ailleurs celle qui permettrait la plus grande croissance démographique au sein du PPAS.

En termes de type de logement, la localisation du site au sein du quartier européen incite les promoteurs immobiliers à viser une population aisée telle que les fonctionnaires européens ou les autres employés hautement qualifiés travaillant dans le quartier et une population de transit (stagiaires qui s'installent à Bruxelles pour seulement quelques mois). Il y a donc un risque de spécialisation encore plus marquée du quartier par la production majoritaire de petits logements de standing. Afin d'inciter à davantage de mixité sociale, il est donc important de développer des mécanismes qui permettent la création d'autres types de logement : conventionné, social, et de tailles variées. L'option des logements sociaux semble difficilement envisageable étant donné le prix du foncier si ce n'est via l'imposition de charges d'urbanisme.

4.5.3. Le marché des commerces et des hôtels

L'implantation de commerces sur le site participe à la vie du quartier. Les petits commerces sont déjà nombreux aux alentours. Beaucoup de ceux-ci visent principalement les travailleurs et non les habitants. L'augmentation de la population devrait changer la donne. Il sera également nécessaire de proposer une variété dans les commerces. Il manque par exemple de commerces du style supermarché. On ne compte actuellement que de petites superettes pratiquant des prix élevés du fait du manque d'alternative.

La création d'un hôtel n'est pas à l'ordre du jour et n'est pas vraiment nécessaire étant donné l'offre actuelle dans le quartier européen. La création d'un hôtel affichant 2 ou 3 étoiles permettrait de créer une alternative aux nombreux hôtels 4 et 5 étoiles existants visant avant tout une clientèle en voyage d'affaire.

4.6. ADEQUATION DES SCENARIOS AVEC LES BESOINS COMMUNAUX ET REGIONAUX

4.6.1. Bureaux et logements

Les options présentant une augmentation du nombre de logements sont en adéquation avec les besoins actuels découlant de la croissance démographique. Le maintien d'une activité économique est également



important mais l'actuelle vacance immobilière fait penser qu'une légère diminution du nombre de bureaux ne serait pas forcément négative, d'autant plus qu'une augmentation importante est par ailleurs prévue à proximité directe du périmètre du PPAS (PUL). Par ailleurs, un rééquilibrage des fonctions ne peut que mener à une amélioration de la qualité de vie dans le quartier, ce qui est souhaitable tant au niveau régional que communal.

4.6.2. Commerces

En termes de commerces, les scénarios proposés suivent l'évolution du logement et des bureaux. L'offre est déjà assez abondante dans le quartier et l'accroissement de la superficie dédiée au commerce permettra d'éviter une future pénurie mais également de créer des commerces correspondant plus à la nouvelle fonction principale du PPAS qui est le logement. L'enjeu se portera donc plus sur la nature du commerce que sur leur nombre. Il est également primordial de pouvoir offrir aux habitants les commerces de tous les jours à proximité de leur lieu d'habitation. Ceux-ci ont également un rôle à jouer dans l'amélioration des qualités de vie dans le quartier.

4.6.3. Equipements

En termes d'équipements, les scénarios envisagés suivent également la croissance démographique et l'évolution du nombre de travailleurs. La création d'une crèche est à prévoir afin de permettre tant aux habitants qu'aux travailleurs du quartier de pouvoir déposer leur enfant sans devoir faire de grands détours, ce qui aura un impact positif sur la mobilité. Ce besoin est de plus généralisé dans tout Bruxelles, la crèche peut donc sans problème avoir une superficie allant au-delà de la demande spécifique du PPAS. Même s'ils ne sont pas forcément en pénurie dans cette partie de la ville, les équipements culturels sont favorables à l'attractivité générale du quartier.

4.6.4. Hôtel

La création d'un hôtel n'est pas envisagée dans les hypothèses car il ne s'agit là pas d'un besoin prioritaire mais la création d'un établissement moins luxueux que la majorité des hôtels du quartier européen peut être un atout. Néanmoins, nul besoin qu'il s'implante spécifiquement au sein du PPAS.

4.7. COMPARAISON DES SCENARIOS AVEC LES POLITIQUES SOCIALES ET ECONOMIQUES REGIONALES ET COMMUNALES, NOTAMMENT EN LIEN AVEC LES CREATIONS / SUPPRESSION D'ACTIVITES.

4.7.1. Activité économique

La vision politique exprimée dans le schéma directeur du Quartier européen consiste en une modification profonde du quartier : d'une part, il y a création de nouveaux bureaux pour la Commission européenne et recentralisation de ceux-ci autour de la rue de la Loi et, d'autre part, il y a une volonté de créer davantage de logement dans l'ensemble du quartier. Cette dernière volonté est également exprimée dans le Plan communal de développement de la Ville de Bruxelles. Tous les scénarios qui proposent une augmentation du nombre de logements sont donc en adéquation avec ces politiques. En ce qui concerne le bureau, sa légère diminution ou sa stagnation n'entrent pas en contradiction avec les politiques communales et régionales. La légère diminution du bureau envisagée dans un scénario n'entraîne pas spécialement de suppression d'activités étant donné l'actuelle vacance immobilière et la création de nouvelles surfaces dans le cadre du Projet Urbain Loi. L'augmentation de bureau prévue en B1 et L3 n'est pas non plus contradictoire avec la politique de regroupement des bureaux près des pôles de transport en commun (en effet, le quartier est bien desservi de ce point de vue) et permettrait la création de nouvelles activités économiques. Il faut cependant craindre que cette création d'activité ne se fasse au détriment d'autres, vu l'actuelle vacance immobilière.

4.7.2. Social

D'un point de vue social, l'ensemble des options, à l'exception de l'hypothèse B1, encourage la création de nouveaux logements indispensables pour l'ensemble de la Région mais les promoteurs privés favorisent la création de logement de standing, plus rentables. La demande en logement sociaux est très importante et les



classes moyennes ont également de plus en plus de mal à se loger, surtout les jeunes travailleurs. Cependant, les pouvoirs publics disposent de peu de moyens pour améliorer l'offre dans ces secteurs.

4.8. CONCLUSIONS

Le défi principal au niveau communal et régional est actuellement de gérer la forte croissance démographique que connaît Bruxelles. Pour y faire face, il est nécessaire de garantir une offre en logements importante sans oublier les équipements et commerces qui vont de pair avec celle-ci. Afin de remplir cet objectif premier, les options favorisant une augmentation du nombre de logements semblent les plus aptes à correspondre à la réalité bruxelloise. C'est le cas des hypothèses L1, L2 et L3 alors que l'hypothèse B1 garantit juste un maintien du logement.

Il semble que l'option L3 est celle qui permet une augmentation du logement tout en permettant une croissance des surfaces de bureau, garantissant des revenus significatifs à la Ville de Bruxelles. Néanmoins, vu le vide locatif actuel dans les immeubles à caractère administratif au sein du quartier européen, la production de nouveaux bureaux n'est à l'heure actuelle pas une priorité. De plus, la récente densification du bâti au sein du PPAS ayant été importante, il n'est pas forcément idéal d'augmenter à la fois les surfaces de bureaux et de logements. L'option L1 propose une densification plus raisonnable à cet égard. Enfin, afin de préserver une densité raisonnable et lutter de manière active contre les bureaux vides, l'option L2 est probablement la plus intéressante. Etant donné que les surfaces de bureaux vont augmenter ailleurs dans le quartier européen, principalement le long de la rue de la Loi, la conversion des bâtiments administratifs en logement est une des solutions les plus intéressantes à soutenir.





5. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 2

Sans objet.





6. EVALUATION DES INCIDENCES EN PHASE 3

6.1. PROFIL SOCIAL DES HABITANTS ACTUELS ET DES NOUVEAUX RESIDENTS

6.1.1. Commentaires

Le détail du profil social des habitants actuels et futurs du PPAS a été analysé au point 3.1. Nous avons constaté que le profil social des habitants possède des particularités spécifiques qui divergent de celui de la Ville de Bruxelles ou du reste de la Région bruxelloise. Sa situation en plein quartier européen attire une population aisée souvent jeune, étrangère (majoritairement européenne), isolée et sans enfant. Ce sont généralement des gens qui travaillent dans le quartier mais qui n'y vivent pas plus que quelques années.

Un des objectifs du PPAS est de créer plus de diversité et de garantir une mixité sociale. Actuellement, du fait de l'excellente situation géographique du quartier, les projets immobiliers (le long de la chaussée d'Etterbeek et le projet Belview) visent un public ayant des revenus élevés. Etant donné que le nombre de logements va plus que doubler dans les années à venir, il existe une opportunité de créer des logements accessibles aux personnes aux revenus moyens ou bas. Le prix du foncier rendra difficile la possibilité pour les pouvoirs publics de construire des logements sociaux ou conventionnés. Par contre, les charges d'urbanisme peuvent imposer un certain pourcentage de ce type d'habitations.

Par ailleurs, afin de créer une réelle vie de quartier, les petits logements de type appartement une chambre ou studio doivent être limités en nombre. Les logements comprenant deux chambres ou plus attireront des familles avec enfants. Cela créera une mixité générationnelle. Comme nous l'avons vu au point 3.2, malgré le manque d'écoles à proximité directe (principalement de l'enseignement néerlandophone), l'excellente desserte en transport en commun permet l'accès facile et rapide aux établissements des différents réseaux d'enseignement. De plus, la situation géographique du PPAS à proximité des commerces, services et de nombreux espaces verts en fait un endroit potentiellement adéquat et agréable pour des enfants et adolescents.

Enfin, étant donné cette proximité des services, commerces et transports, ce lieu est également intéressant pour les personnes âgées ou atteintes d'un handicap moteur. Des logements adaptés pourraient ainsi prendre place le long de la chaussée d'Etterbeek, à proximité immédiate de la station Maelbeek qui est équipée pour l'accès aux personnes à mobilité réduite. La future station métro-train Schuman sera également équipée en ce sens.

6.1.2. Recommandations

- Etudier la possibilité d'implanter du logement social ou conventionné, à travers notamment les charges d'urbanisme ;
- Envisager la possibilité d'intégrer des logements de grande taille destinés aux familles, ainsi que des logements pour personnes âgées et/ou handicapés.

6.2. MODALITES DE SOUTIEN DU PROJET AU DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT DU QUARTIER

6.2.1. Commentaires

Les nouvelles activités économiques et sociales seront les bureaux, les commerces et les équipements. La fonction bureau n'a pas forcément la nécessité actuellement de se développer au regard de l'important vide locatif.

Au contraire, afin de répondre à la forte croissance démographique que connaît Bruxelles, les reconversions de bureau vers du logement sont des options à favoriser. Néanmoins, une grande partie du PPAS se situe en zone administrative et le quartier européen à vocation à accueillir de nombreux bureaux. Ainsi, des bâtiments de grande taille voués à cette fonction pourraient être construits le long de la rue Belliard, et les voiries secondaires plus calmes pourraient être réservées au logement.

Le quartier européen possède déjà une offre commerciale confortable. Ce sont souvent de petits magasins qui profitent de la présence d'un grand nombre d'employés. De plus, le quartier commercial de la place Jourdan se situe à proximité directe. Il manque, par contre, certains commerces qui viseraient prioritairement



les habitants du quartier et non les travailleurs. Par exemple, la plupart des établissements horeca n'ouvrent que le midi.

Afin de permettre aux nouveaux habitants de faire leurs courses à des prix raisonnables, l'implantation d'un magasin généraliste de grande taille serait indispensable. Ce genre de commerces permettra aux personnes moins aisées de venir vivre plus facilement dans ce quartier. Actuellement, il n'existe que des magasins de quartier ou des superettes, souvent nettement plus chers et avec moins de choix. Lors de la construction de grands ensembles avec rez-de-chaussée commercial, il serait ainsi utile de ne pas trop découper les unités en petites surfaces. Les prescriptions proposent donc un liseré de noyau commercial le long de la chaussée d'Etterbeek (en dérogation par rapport au PRAS) et à l'angle des rues Belliard et De Pascale (zone administrative du PRAS transformée en zone d'habitation dans le PPAS pour renforcer le caractère résidentiel de la rue De Pascale).

Au niveau des équipements, il faut remarquer le manque chronique d'écoles en Région bruxelloise. Il n'y a pas suffisamment d'espace au sein du PPAS pour implanter une école primaire ou secondaire. Par contre, une ou deux crèches seraient des atouts pour le quartier. Celles-ci pourraient être occupées par les enfants des personnes vivant dans le quartier aussi bien que ceux qui y travaillent.

6.2.2. Recommandations

- Veiller à prévoir l'implantation d'une variété d'équipements de proximité (crèches, etc) à destination des habitants ;
- Veiller à diversifier l'offre de commerces et à privilégier les commerces de proximité. Encourager les commerces à ouvrir également en dehors des heures de bureau pour améliorer progressivement l'attractivité du quartier pour les logements.

6.3. AVANTAGES ET/OU RENFORCEMENT POUR LE COMMERCE LOCAL

6.3.1. Commentaires

Comme énoncé au point 6.2.1., le commerce local est déjà très présent à proximité du quartier. Il bénéficie d'un public large d'habitants ou d'employés de bureaux suivant leur situation. On retrouvera ainsi plutôt des sandwicheries ou des commerces proposant de la petite restauration à proximité de la zone administrative alors que les restaurants se situent plus dans les zones à caractère résidentiel comme la place Jourdan. Outre ces commerces horeca, il existe tout un panel de magasins le long de certaines voiries identifiées dans l'atlas du PPAS (voir carte 2.2.4.).

De par sa proximité directe avec la zone administrative du quartier nord-est, il existe un risque de spécialisation des commerces destinés uniquement aux employés des bureaux et non aux habitants.

6.3.2. Recommandations

- Veiller à proposer une offre commerciale variée destinée à tous les occupants du quartier tout en préservant les commerces et autres activités économiques existantes.

6.4. EVALUATION ECONOMIQUE RELATIVE AUX EXPROPRIATIONS, SUPPRESSION D'ACTIVITES/EQUIPEMENTS EXISTANTS OU DEMOLITIONS D'IMMEUBLES

6.4.1. Commentaires

Il n'y a actuellement pas d'expropriation prévue au sein du PPAS. Aucune activité ou équipement n'est voué à disparaître par l'application du plan.

Par contre, le quartier est en plein changement et de nombreuses démolitions ont eu lieu ou auront lieu dans un avenir proche. L'îlot compris entre la rue Van Maerlant et la place Jean Rey a été rasé depuis plusieurs dizaines d'années et sa reconstruction supprime enfin un chancre important. Le long de la chaussée d'Etterbeek, de part et d'autre du chemin de fer, existent encore deux chancres. Ici aussi, des démolitions ont eu lieu sans reconstruction rapide. Ceci défigure une partie du quartier.



Au niveau du patrimoine, il est regrettable de voir la disparition de bâtiments ayant de réelles qualités patrimoniales. L'ancien immeuble Bacob, à l'angle Belliard-Trèves, aurait mérité une rénovation. Economiquement plus rentable, les démolitions et reconstructions sont de plus en plus favorisées par rapport aux rénovations. La pression immobilière très forte au sein du quartier européen favorise encore plus cette tendance.

6.4.2. Recommandations

- Favoriser tant que possible les rénovations d'immeubles et/ou leurs reconversions.

6.5. APPORT DES OPTIONS PRISES A LA CREATION D'EMPLOIS

6.5.1. Commentaires

Les options prises vont dans le sens de plus d'activités économiques. L'augmentation des bureaux engendrera automatiquement une augmentation du nombre de travailleurs. Ceux-ci auront un effet positif sur les commerces et équipements du quartier dont nombre sont encore à créer. En effet, les rez-de-chaussée de la plupart des grands projets seront en partie réservés aux activités commerciales. De manière générale, l'augmentation du nombre de personnes qui fréquentent le PPAS, que ce soit pour le travail ou pour y vivre, va avoir un effet positif au niveau économique.

Les multiples chantiers de construction donneront du travail dans le secteur du bâtiment pour plusieurs années. Ce secteur est très producteur d'emploi, surtout sur de grands et longs chantiers comme le seront ceux prévus au sein du PPAS.

6.5.2. Recommandations

- Soutenir les indépendants bruxellois dans leurs projets de création de commerce ;
- Encourager la création d'emplois répondant aux caractéristiques de la main-d'œuvre bruxelloise.

6.6. OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Objectif 6 : Prendre en compte les besoins de tous les usagers, actuels et futurs

Objectif 7 : Assurer une mixité sociale sur le site au niveau des habitants, employés et autres usagers

6.6.1. Commentaires

Pour conforter l'intégration des différents groupes sociaux et notamment des minorités, il faudra assurer une mixité sociale au niveau résidentiel en proposant des logements pour tous les revenus. L'implantation de commerces de luxe et de restaurants haut de gamme risque d'attirer un public aisé uniquement. Il sera ainsi nécessaire de proposer des commerces et équipements accessibles à tous. Cet objectif de mixité sociale est également traité au point 6.1.

Vu l'excellente situation géographique entre les différentes institutions européennes et avec l'augmentation de l'offre commerciale, on peut raisonnablement s'attendre à une plus grande fréquentation des espaces publics. Ceux-ci seront traités dans le but d'être accessibles et agréables aux personnes de tout âge en portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite.

6.6.2. Recommandations

- Favoriser des commerces et équipements, accessibles à tous et ouverts sur les espaces publics ;
- Veiller à aménager les espaces publics et leurs équipements en fonction des besoins de tous les usagers (catégories d'âge, catégories sociales, etc.). Envisager l'installation d'équipements adaptés tels que jeux ou mobiliers afin d'encourager l'appropriation par les habitants.





LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Solde de bureaux admissibles par maille (CASBA)	9
Tableau 2 : Densité de population par secteur statistique	16
Tableau 3 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (1)21	
Tableau 4 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (2)22	
Tableau 5 : Perspectives démographiques du PPAS « Belliard – Etterbeek » pour la période 2020-2060 (3)22	
Tableau 6 : Perspectives démographiques au sein des logements en cours de construction	23
Tableau 7 : Pourcentage des locataires par âge et par province.....	26
Tableau 8 : Liste des commerces au sein du PPAS.....	32
Tableau 9 : Liste des hôtels (périmètre de 500 m)	35
Tableau 10 : Liste des associations actives à proximité du PPAS (périmètre de 500 m).....	43
Tableau 11 : Superficies existantes par affectation au sein du PPAS	45
Tableau 12 : Superficies attendues.....	45
Tableau 13 : Estimation du nombre de logements	46
Tableau 14 : Nombre d'habitants attendus	46
Tableau 15 : Nombre d'emplois de bureaux attendus	47
Tableau 16 : Nombre d'emplois de commerce attendus	47
Tableau 17 : Nombre d'emplois d'équipement.....	48
Tableau 18 : Nombre total d'emplois	48
Tableau 19 : Nombre d'enfants par tranche d'âge.....	49
Tableau 20 : Nombre de places en crèche nécessaires.....	49



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Carte des bureaux admissibles par maille (CASBA)	9
Figure 2 : Carte de la distribution géographique de la population au sein du PPAS.....	15
Figure 3 : Carte régionale de la densité de population par quartier	16
Figure 4 : Evolution de la population de la RBC entre 1988 et 2008 (IBSA)	16
Figure 5 : Carte régionale du bilan migratoire par quartier.....	18
Figure 6 : Cartes régionales de la part des étrangers par quartier.....	19
Figure 7 : Cartes régionales des classes d'âge par quartier	20
Figure 8 : Carte régionale du rapport de masculinité par	21
Figure 9 : Carte régionale de la taille des ménages par quartier	21
Figure 10 : Zones de nouveaux logements potentiels au sein du PPAS « Belliard- Etterbeek »	23
Figure 11 : Carte de la situation existante de fait (PRAS) à gauche	24
Figure 12 : Carte de la situation existante de droit (PRAS) à droite.....	24
Figure 13 : Carte générale du PRAS.....	24
Figure 14 : Pourcentage de propriétaires par province	25
Figure 15 : Carte régionale de la part des ménages résidant en maison unifamiliale par quartier	27
Figure 16 : Carte régionale des ménages résidant en appartement par quartier	27
Figure 17 : Carte régionale des loyers mensuels moyen par quartier.....	28
Figure 18 : Carte de l'occupation des bureaux dans le quartier européen (Source : Observatoire des bureaux 2013)	29
Figure 19 : Carte de l'occupation des bureaux dans le PPAS (Source : Ville de Bruxelles)	29
Figure 20 : Vacance immobilière des immeubles de bureaux par quartier administratif	30
Figure 21 : Illustration de la vacance immobilière dans le quartier européen	30
Figure 22 : Vues 3D du PPAS avec indication des principaux bâtiments des institutions européennes	31
Figure 23 : Carte des noyaux commerciaux (périmètre de 500 m).....	33
Figure 24 : Carte des hôtels (périmètre de 500 m)	35
Figure 25 : Carte des lieux de culte (périmètre de 500 m).....	37
Figure 26 : Carte des institutions scolaires (périmètre de 500 m).....	38
Figure 27 : Cartes des institutions scolaires dépendant de la communauté flamande (source : vlaamse gemeenschapscommissie).....	39
Figure 28 : Carte des espaces culturels (périmètre de 500 m)	40
Figure 29 : Carte des autres équipements (périmètre de 500 m)	41
Figure 30 : Evolution du taux d'emploi par région (source : Bureau fédéral du Plan)	42
Figure 31 : Evolution du taux d'emploi par région (source : Bureau fédéral du Plan)	43