2.

DOMAINE SOCIAL & ECONOMIQUE

Version validée par la Commission de concertation réunie le 8 juillet 2025

BUUR
Part of Sweco

Table des matières

1 INTRODUCTION 3

1.1 Sources consultées 3

1.2 Aire géographique considérée 4

1.3 Grandes lignes du raisonnement utilise 5

1.4 Difficultés rencontrées / renseignements non obtenus 6

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT 7

2.1 Contexte règlementaire 7

2.2 Documents d'orientation 9

2.3 Conclusion de la situation existante de droit 12

3 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT 13

3.1 Les caractéristiques socio-économiques de la population 13

3.2 Les fonctions du bâti 21

3.3 Conclusion de la situation existante de fait 40

1 INTRODUCTION

1.1 SOURCES CONSULTEES

1.1.1 Bibliographie

Aménagement s.c. (2005), Dossier de base PPAS Gaucheret : Etude d'incidences sur l'environnement, Bruxelles

ARIES Consultants - SSA/XX (2008), Effectenstudie: Renovatie en uitbreiding gebouwen D & F - site voormalig Rijksadministratief Centrum

Asbl Centre Avec (2007), Promouvoir l'accès à un logement décent en région Bruxelloise, Bruxelles Atrium (2006), Un avenir et une ambition pour les quartiers commerçants, Bruxelles

Atrium (2007), Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois, Bruxelles Chenu Olivier (2007), Rapport d'incidences sur l'environnement Rue Royale 120, Bruxelles

Institut Bruxellois des Statistiques et de l'Analyse (2008), Indicateurs statistiques de le Région Bruxelles-Capitale : Analyse et Méthodologie, Bruxelles

Ministère Régional de l'Economie et de l'Emploi (2005), Plan stratégique de redéploiement du commerce de la Région bruxelloise

Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2007), *Observatoire du tourisme*, Bruxelles

Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2008*), Permis 2007*, dans Observatoire des bureaux, Bruxelles, n°22 Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2008), *Vacance 2007*, dans Observatoire des bureaux, Bruxelles, n°21

Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2009), *Vacance 2008 et vacance cachée*, dans Observatoire des bureaux, n°23 Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2007), *Observatoire des loyers 2006*, Bruxelles

Région de Bruxelles-Capitale (ed.) (2007), *Observatoire du commerce, rapport 2008*, Bruxelles

Stratec s.a. (2008), Etude d'incidences relative à l'urbanisation de la ZIR 6A Tour et Taxis, Schaerbeek Ville de Bruxelles (2007), Arrêté - Conseil du 19/11/2007- PV N°10, Bruxelles

Ville de Bruxelles (2007), *Arrêté - Conseil du 19/11/2007- PV N°6*, Bruxelles Ville de Bruxelles (2007), *Arrêté - Conseil du 19/11/2007-PV N°21*, Bruxelles Ville de Bruxelles (2007), *Arrêté - Conseil du 19/11/2007-PV N°28*, Bruxelles Ville de Bruxelles (2007), *Arrêté Conseil du 19/11/2007, PV N°33*, Bruxelles Ville de Bruxelles (2009), *Arrêté Conseil du 07/12/2009-PV n°3,* Bruxelles

IBSA[1], Projections démographiques régionales, 2020 ;

Bruxelles Développement Urbain & citydev.brussels, Observatoire des bureaux – Etat des lieux 2018, 2019, 2020, 2021.

Bruxelles Développement Urbain & citydev.brussels, Observatoire des bureaux – Vacance 2015 à Bruxelles et zoom sur le quartier Nord, 2016 ;

Bruxelles Développement Urbain & citydev.brussels, Observatoire des bureaux – Vacance 2014 à Bruxelles et zoom sur le Pentagone, 2015 ; Service Public Fédéral Economie – Statistic Belgium ;

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre,

[1] Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)

SURKYN Johan, 2016. Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. In : Brussels Studies, Numéro 99, 6 juin, www.brusselsstudies.be ;

Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse et Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (Commission communautaire commune), 2016, Zoom sur les communes : Bruxelles ;

Inventaire Cartographique des équipements et services à la population en Région de Bruxelles-Capitale (ADT, BRAT+BGI – Décembre 2010) ;

Inventaire des équipement et services à la population en Région de Bruxelles-Capitale, Enseignement maternel – Analyse – Décembre 2012, ADT-BRAT ;

Inventaire des équipement et services à la population en Région de Bruxelles-Capitale, Enseignement primaire – Analyse – Décembre 2012, ADT-BRAT ;

Bruxelles Environnement, Le jeu dans la Ville : Pour un maillage jeux à Bruxelles, 2015 ;

ATRIUM, Baromètre 2014 – Profil des quartiers commerçants bruxellois ;

Geo Consulting & Ville de Bruxelles, Schéma de développement commercial de la ville de Bruxelles, 2015 ;

IDEA Consult & Association du Management de Centre-Ville, Observatoire du commerce – Le Schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitales, 2008.

Monitoring des quartiers de l'IBSA, 2024

Panorama Socio-Économique 2022 de l'IBSA - Contexte économique, social et environnemental de la Région de Bruxelles-Capitale.

Mini-Bru 2023 de l'IBSA – La Région Bruxelles-Capitale en chiffre.

La Ville de Bruxelles – Zoom sur les communes 2024, IBSA

Observatoire des bureaux, *Etat des lieux 2021 et 2022 / Pipeline* (2023), perspective.brussels.

Rapport d'incidences environnementales pour le PPAS Pachéco, Aries, Ville de Bruxelles, 2010-2012.

Rapport d'incidences environnementales pour le Permis d'urbanisme P396/2017, Aries, Ville de Bruxelles, 2017.

1.1.2 Bases de données

Statbel, consulté en 2023 ;

Monitoring des quartiers (IBSA) ;

CaSBA, Urban Brussels

Hub.brussels

1.2 AIRE GEOGRAPHIQUE CONSIDEREE

Selon les aspects étudiés, l'aire géographique considérée sera les secteurs statistiques et les quartiers proches, la Ville de Bruxelles et la Région de Bruxelles-Capitale. La plupart du temps, les données à l'échelle des quartiers seront utilisées afin d'analyser le périmètre du PPAS dans un environnement un peu plus large. L'échelle des secteurs statistiques est utilisée pour obtenir des informations très spécifiques et concernant avec précision le périmètre du PPAS. En effet, le secteur statistique « CAE » reprend quasiment à l'identique les limites du PPAS. Dans les deux cas, les quartiers/secteurs statistiques alentours seront aussi analysés et toutes les données seront comparées à celles de la Ville de Bruxelles et de la Région de Bruxelles-Capitale.

A l'échelle des secteurs statistiques, nous prendrons comme référence les secteurs définis par le monitoring des quartiers concernés par le site : Cité administrative et Congrès (secteur dans lequel s'implante le projet), Gare – Congrès, Saint-

Michel-et-Gudule, et Place de la Liberté (secteurs voisins).

A l'échelle des quartiers, nous prendrons comme référence les quartiers définis par le monitoring des quartiers concernés par le site : Notre-Dame-aux-Neiges (quartier dans lequel s'implante le projet), Martyrs et le Quartier Royal (quartiers voisins).

1.3 GRANDES LIGNES DU RAISONNEMENT UTILISE

L'analyse de la situation existante s'appuie sur les études existantes, le PRDD, le PRAS, le PCD, l'Observatoire des bureaux, l'Observatoire des loyers… en matière d'options de redéveloppement économique et social de la zone.

Le relevé de la situation existante comporte :

- **l'identification du profil social** des riverains autour du périmètre (aujourd'hui le périmètre du Plan n'abrite que très peu d'habitants) ;
- la **description de la qualité de vie** actuelle dans l'aire géographique et ce notamment en matière d'équipements, de commerces, d'espaces verts, d'accessibilité ou de paysage ;
- le **recensement des entreprises et des commerces** présents au sein et autour du périmètre ;
- l'évaluation de l'apport des entreprises et des commerces à la dynamique sociale et économique du quartier, de la Ville, de la Région ;
- 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.

Pour l'évaluation des incidences en phase 1 sont étudiées :

- Besoins : Adéquation des scénarios avec les contraintes et les besoins du marché immobilier. Adéquation des scénarios avec les besoins communaux et régionaux ;
- Besoins induits : Evaluation approximative du nombre de personnes induites par les différentes affectations sur base des superficies planchers ;
- Compatibilité : Comparaison des scénarios avec les politiques sociales et économiques régionales et communales, notamment en lien avec les créations / suppression d'activités ;
- Equipement : Adéquation de l'offre proposée en équipements dans l'aire géographique par rapport à la demande augmentée dans les différents scénarios ;
- Fonctions : Influence sur les fonctions présentes dans l'aire géographique : renforcement ou atténuation de certaines tendances. Avantage et/ou renforcement pour le commerce local
- Mixité : 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 ;
- Emploi : Apport des options prises à la création d'emplois ;
- Opérationnalisation : Modalités de soutien du projet au développement d'activités économiques et sociales favorables au développement du quartier ;
- Expropriation : Evaluation des expropriations, suppression d'activités / équipements existants ou démolition d'immeubles.

Pour l'évaluation approximative du nombre de personnes induites par les différentes affectations, les normes reprises ci-dessous sont utilisées :

Affectation	Estimation	Données [1]	Sources
Bureaux	nombre d'employés	service public : 1 emploi /25 m² secteur privé : 1 emploi /20 m²	BIT (Bureau International du Travail)
Commerces	nombre d'employés /surface commerciale	1 emploi /35 m²	Atrium
Equipements	nombre d'employés /surface d'équipement	1 emploi /50 m²	BIT (Bureau International du Travail)
Hôtels	nombre d'employés /chambre	4 étoiles : 0,9 emploi /chambre 5 étoiles : 1 emploi /chambre	BIT (Bureau International du Travail)
	taux d'occupation	70 %	
Logements	nombre d'habitants /logement privé ou conventionné	1 habitant/40 m² 2,5 hab /logement (superficie moyenne d'un logement = 100 m²)	SLRB
	nombre d'habitants /logement social	1 habitant/34 m² 2,2 hab/ logement (superficie moyenne d'un logement = 75 m²)	SLRB
	nombre d'enfants	0-4 ans = 6 % de la population 5-9 ans = 6 % 10-14 ans = 6 % 15-19 ans = 6 %	IBSA & Statbel
Crèches	superficie d'une crèche	7 m² /enfant	Service des crèches à la Ville (proposition de L. Simoens - responsable)

Affectation	Estimation de	Données	Sources
Ecoles primaires	Superficie des classes	Entre 72 et 165 élèves : 760+7,9*(nombre d'élèves – 72) Entre 166 et 349 élèves : 1495+6,9*nombre d'élèves – 165)	Arrêté de l'Exécutif de la Communauté française (08-01-1993) fixant les règles qui déterminent le besoin en constructions nouvelles ou extensions et les normes physiques et financières pour les bâtiments scolaires, internats et centre psycho-médicosociaux
	Superficie du préau	0,7 m²/élèves	
	Superficie de la cour de récréation	4 m²/élèves	

Normes utilisées pour l'évaluation du nombre de personnes induites en phase 1

1.4 DIFFICULTES RENCONTREES / RENSEIGNEMENTS NON OBTENUS

Néant.

2 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

2.1.1 Plan Régional d'Affectation du Sol – AG 05.03.01

Le périmètre du PPAS « Pachéco » est inclus dans la maille BRU-02 du PRAS qui couvre le centre nord du Pentagone. Elle affiche un solde de bureaux autorisés positif de 20.876 m² pour les zones d'habitat et négatif de –156.336 m² pour les zones mixtes (données au 05.07.2022). Toutes les mailles sur la Ville de Bruxelles à proximité du périmètre du PPAS « Pachéco » sont en solde négatif. Cela signifie qu'au sein de la maille BRU-2, il est encore possible de construire 20.876 m² de bureaux, en revanche, le seuil de zones mixtes a été dépassé de 156.336 m².

La commune de St-Josse-ten-Noode, à proximité du périmètre du PPAS « Pachéco », est divisée en deux mailles : STJO1, à l'ouest (inclut place Rogier et Jardin Botanique) et STJ02, à l'est. Dans certaines zones, le solde est positif.

Maille	Bru-01	Bru-02	Bru-03	Bru-04	STJ-01	STJ-02
Habitat	-35.258	20.876	-285.663	-201.724	3.708	14.322
Mixte	-334.728	-156.336	-129.100	-48.464	-62.733	2.232

Solde de bureau autorisés en m² (05.07.2022)

2.1.2 Arrêté mettant en œuvre le programme de la ZIR n° 11 "Cité Administrative" – AG 29.06.07 [modifié par AG 14.05.09]

L'Arrêté indique que le PPAS devait veiller à la création d'une mixité fonctionnelle avec notamment :

- un minimum de 35 % de logements,
- la création de 5.000 m² de commerces
- la création de 8.000 m² d'équipement.

Il précise également que le PPAS devrait permettre la mise en place d'une mixité sociale et l'animation du site via l'insertion d'équipements de proximité, l'imposition de logements destinés à des populations de niveau socio-économique différents, la garantie d'un usage public du jardin Pechère et de l'Esplanade.

2.1.3 Options approuvées par le Collège de la Ville de Bruxelles – 13.12.07 et 11.06.09

En complément de l'arrêté du 29.06.07, le Collège a pris les options suivantes pour le développement du programme au sein du périmètre du PPAS (séance du 13.12.2007) :

- Prévoir l'implantation d'une nouvelle école primaire ;
- N'autoriser un hôtel que dans la mesure où les surfaces plancher totales de toutes les affectations ne dépassent pas les 140.000 m² proposés ;
- Implanter 5.000 m² de commerces comme suit :
  - minimum 1.500 m² le long de la rue de Rivoli ;
  - minimum 1.500 m² dans le futur pôle résidentiel (à développer entre l'esplanade de la colonne du Congrès, les

rues Montagne de l'Oratoire et de la Banque) ;

- minimum 2.000 m² le long du boulevard Pacheco ;
- prévoir l'implantation d'une crèche ;
- fixer un minimum de 25 % de logements de type conventionné et de 25 % de logements de type social par rapport à l'ensemble de nouveaux logements sous réserve de faisabilité pour le logement de type social ;

Le Collège a précisé ces directives pour le développement du programme au sein du PPAS avec les éléments suivants lors de la séance du 11.06.09 :

- prévoir l'implantation d'une nouvelle **école fondamentale et d'une crèche** répondant aux besoins présents et futurs du quartier ;
- limiter l'enveloppe globale de l'ensemble des surfaces plancher hors sol de la partie de la Cité Administrative de l'Etat située en ZIR (hors extension de la Tour des Finances) **à 150.000 m²** répartis comme suit :
  - 70.000 m² de bureau ;
  - 10.000 m² d'établissement hôtelier ;
  - 5.000 m² de commerce ;
  - 12.500 m² d'équipement ;
  - 52.500 m² de logement.

2.1.4 PPAS Pacheco

Ces lignes de conduites ont été transposées dans le PPAS de la façon suivante :

- Logement : minimum 50.250 m², dont un minimum de 30 % de logement de type social et/ou conventionné (le logement conventionné étant défini comme du logement dont l'accès aux candidats acheteurs ou locataires est soumis à des conditions particulières et relatives notamment au prix de vente ou de location, à la superficie et au plafond de revenus)
- Equipements d'intérêt collectif et de service public : minimum 16.200 m² dont une école maternelle et/ou primaire de minimum 4.500 m², une crèche de 1.600 m² et un poste SIAMU de minimum 1.100 m².
- Commerces : minimum 5.000 m² - maximum 8.000 m².
  - Les commerces sont autorisés uniquement :
    - dans les deux premiers niveaux des immeubles donnant sur l'Esplanade et la place du Congrès ainsi qu'aux niveaux des zones A3 et A4 situés sous le niveau de l'Esplanade ;
    - aux angles des immeubles donnant sur la rue Montagne de l'Oratoire ;
    - dans le socle de part et d'autre des connexions verticales menant du boulevard Pacheco au jardin Pechère et à l'Esplanade ;
  - La superficie maximale par unité de commerce est de 1.000 m². Cette superficie peut être portée à 3.500 m² aux conditions suivantes :
    - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
    - les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
    - les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

2.2 DOCUMENTS D'ORIENTATION

2.2.1 Plan Régional de Développement Durable – AG 12.07.18

Le *chapitre 1 – Urbanisme, paysage et patrimoine* offre une description plus détaillée du PRDD. Par rapport à la présente thématique, pointons toutefois l'extrait suivant, relatif au Projet de ville du PRDD :

« 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. »

Cet extrait confirme la volonté énoncée pour le périmètre en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

2.2.2 Plan Communal de Développement Durable de la Ville de Bruxelles – *en cours d'adoption*

Deux ambitions du PCDD peuvent être pointés dans le cadre de la présente thématique. Elles portent sur les éléments suivants :

- **Une Ville dynamique et intelligente** qui mise sur ses atouts économiques et opère une transition volontariste vers une économie d'usage et circulaire, sociale et décarbonée. Une ville proactive dans l'accueil de nouvelles activités économiques durables offrant des emplois locaux diversifiés et mobilisant systématiquement le potentiel des nouvelles technologies pour renforcer son efficience et la qualité des services rendus aux citoyens et acteurs du territoire ;
- **une Ville ouverte et solidaire** : résolument inclusive, consciente et fière de sa pluralité sociale, qui mise sur l'égal accès aux biens communs et services publics de qualité comme vecteurs d'émancipation et d'épanouissement de toutes et tous ; une ville qui assure des conditions d'accueil, de logement et de vie optimales pour la population dans toute sa diversité en termes de capital socio-économique et culturel, d'origines, d'âges, d'handicaps, de sexes et de genres.

Pour mettre en œuvre ces grands principes, le PCDD détaille un certain nombre d'objectifs[2]. Sont repris également les intentions visant spécifiquement le site de la cité administrative.

Logements

- Une politique immobilière et foncière durable ;
- Un logement abordable pour tous : 900 logements publics communaux socialisés dans le cadre du Plan Urgence Logement régional ;
- Un parc résidentiel de qualité et performant : 100% des logements communaux avec une PEB F et G auront effectué un saut de classe énergétique ;

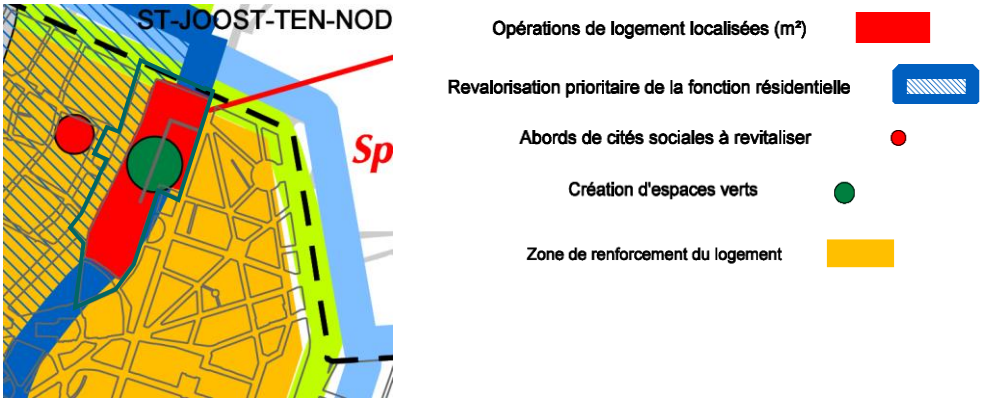
Au-delà de la mixité fonctionnelle, la Ville de Bruxelles vise également, dans le cadre d'une politique en faveur de tous ses habitants, à favoriser une certaine mixité sociale des quartiers, notamment par la construction de logements sociaux.

Au niveau de la CAE, il y a une volonté d'une **revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle** qui s'inscrit dans une volonté plus large que seulement la reconfiguration du site. C'est une dynamique à l'échelle de tout le quartier qui est déjà en marche avec les projets en cours en sein du site ou à proximité. Elle est également visible dans la dynamique des mutations.

[2] Le *chapitre 1 – Urbanisme, paysage et patrimoine* offre une description plus détaillée du PCDD. Le présent paragraphe ne reprend que les extraits liés au thème du présent chapitre.

L'enjeux pour le site est, en tant que lieu emblématique, de profiter de cette nouvelle dynamique pour se positionner et déterminer l'offre de fonction nécessaire : commerces de proximité, mais aussi besoin en équipement induits par la hausse du nombre d'habitants (enseignement, et autres équipements de portée locale).

Pour le site de la Cité Administrative, l'ancien plan communal de développement de 2004 préconisait particulièrement de reconstruire un ensemble mixte de logements de qualité et de grandes infrastructures.



Extrait de la carte n°1 « Revitaliser l'habitat » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)

Economique

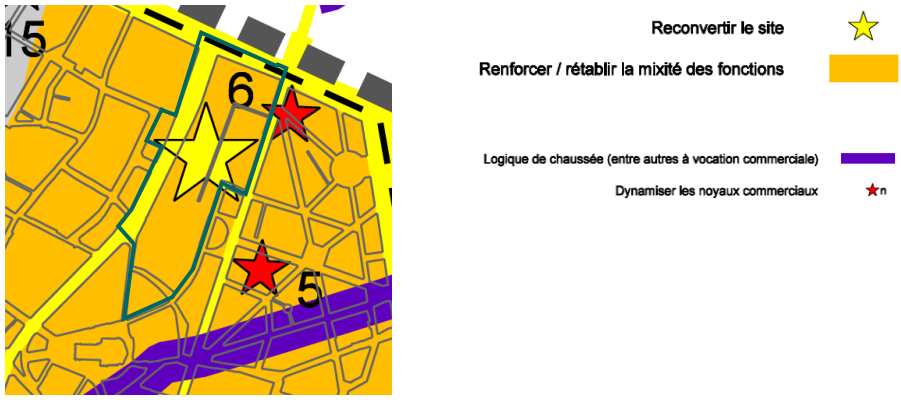
- Une économie tournée vers l'avenir : création de 5 hubs technologiques et d'un Espace Numérique Entreprise ;
- La mobilisation du secteur de la construction dans le réemploi des matériaux : 100% des nouveaux projets/ chantiers communaux intègrent les critères de circularité dans leur cahier de charges ;
- Le maintien des activités productives pour une économie plus résiliente : augmentation de 5% des entreprises exerçant des activités productives sur le territoire de la Ville ;
- Une logistique urbaine durable : développement de plans de logistique douce pour tous les noyaux commerçants ;
- Le commerce comme vecteur de la transition écologique : 100 % des nouveaux locataires de commerces appartenant à la Ville sont sélectionnés sur base de critères de durabilité ;
- Le soutien au commerce de proximité ;
- Pour un tourisme de qualité et durable dans l'hypercentre ;
- Réalisation de la « ville à 10 minutes » : 100 % de la population et des usagers de la Ville de Bruxelles ont accès à des équipements et services de proximité en moins de 10 minutes à pied, ce taux étant aujourd'hui de 80%.

La vitalité économique de la Ville de Bruxelles exerce 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.

Pour le Pentagone, la Ville de Bruxelles souhaite renforcer la mixité des fonctions dans tous les quartiers. Le commerce constitue une force économique de la Ville de Bruxelles qu'il faut redynamiser.

Le PCDD 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 tout en respectant les engagements climatiques pris par la ville.

Sur le site de la Cité Administrative, le PCD précédent épinglait déjà en 2004 la nécessité de dynamiser les noyaux commerciaux locaux à proximité du site.



Extrait de la carte n°2 « Soutenir un développement économique intégré » de l'Atlas Lignes de force du PCD (Agora, 2004)

Equipements

Le PCDD stipule que 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 Plan Communal de Développement de Saint-Josse-ten-Noode – AG 03.02.05

En matière de politiques socio-économiques, le PCD de la commune de Saint Josse-ten-Noode énonce un certain nombre d'options générales et d'objectifs sectoriels. Au vu de sa proximité avec le périmètre d'étude, ces éléments sont repris ci-dessous :

- La commune souhaite, au niveau démographique, augmenter son attractivité afin de soutenir l'accroissement de la population tout en assurant une mixité sociale ;
- La volonté de valoriser la mixité fonctionnelle logements/entreprises doit permettre de développer l'emploi local et ainsi atténuer la faiblesse économique des quartiers défavorisés ;
- Développer les noyaux commerciaux et éviter la dispersion ;
- Gérer la densification de certains quartiers.

Les moyens mis en œuvre pour parvenir à ces objectifs sont les suivants :

- Casser la monofonctionnalité des zones de bureaux par l'injection de logements moyens ;
- Soutenir le logement social ;
- Adapter l'offre de logements aux attentes de la population ;
- Favoriser la rénovation privée ;
- Favoriser l'économie sociale ;
- Concertation de la commune avec les organismes économiques et mise en place d'un certain nombre d'aide aux entreprises ;
- Conforter le commerce de proximité et donner aux noyaux commerciaux d'importance régionale les moyens de concurrencer la périphérie.

Ces différentes options sont compatibles et même complémentaires aux directions énoncées pour le développement de la zone Pacheco.

2.2.4 Schéma Directeur « Botanique » - 30.11.06

Parmi les objectifs énumérés dans ce document et qui porte sur le périmètre de la Cité Administrative, à souligner, l'importance d'améliorer l'articulation spatiale et fonctionnelle entre le périmètre du PPAS, la petite Ceinture, le Pentagone et la ville ainsi que celle d'introduire une mixité fonctionnelle et sociale. Cette mixité implique notamment l'implantation de logements sur le site de la Cité Administrative, donc une densification de son bâti. La volonté d'introduire une mixité sociale implique le besoin de ne pas construire seulement un type de logement mais plusieurs afin que des populations issues de catégories sociales différent puissent s'y installer.

2.2.5 Schéma de Développement Commercial de la Ville de Bruxelles – 2021

Le schéma vise à développer une stratégie commerciale axée sur :

- un renforcement qualitatif de l'offre ;
- une spécialisation des pôles commerciaux et le renforcement de leur identité commerciale ;
- répondre à l'objectif "Ville à 10 minutes" ;
- accompagner les commerces bruxellois dans la transition vers une économie résiliente, circulaire et durable ;
- rendre les quartiers plus attractifs et résilients aux chocs économiques dans un contexte post-Covid.

2.2.6 Plan Logements 2019-2024 de la Ville de Bruxelles

A travers ses deux Plans précédents, plus de 2.000 logements ont été réalisés par la Régie foncière. Ces logements sont conçus dans une optique "basse énergie" et "passif", tout en y intégrant des techniques et des alternatives, notamment en matière d'énergie, durables. A travers ses différents projets, la Régie veille également à la mixité fonctionnelle des quartiers, en y intégrant de l'équipement urbain, des surfaces commerciales, des équipements sportifs, des écoles, des crèches... Elle vise à la réalisation de bâtiments qualitatifs, dotés d'une architecture recherchée et innovante.

Le CPAS se concentre sur le développement de logements spécifiques : logement de transit, logement de type Housing First, logements pour les familles monoparentales et les familles nombreuses, logements intergénérationnels, logements modulaires... Ces projets visent une mixité sociale et fonctionnelle. Les constructions et les rénovations répondent aux impératifs environnementaux, pour réduire la consommation d'énergie et la facture des locataires.

Le Plan Logements 2019-2024 concrétise les objectifs en matière de développement de l'offre résidentielle posés dans l'accord de majorité de la Ville de Bruxelles. Elaboré par la Régie foncière et le Centre public d'action sociale (CPAS) de la Ville de Bruxelles, ces instances sont chargées du développement de 750 logements à venir.

Le plan se déploie à travers 14 projets, répartis sur tout le territoire de la Ville. Il porte sur la réalisation de 469 nouveaux logements (dont des logements adaptés PMR et aux personnes âgées). A charge du CPAS de compléter cette offre pour atteindre l'objectif de 750 logements. Les projets développent également des commerces, des parkings, une école, des espaces associatifs et co-accueillants, une salle de sport et un centre de service.

Le plan Logements ne prévoit pas de projet dans le périmètre du PPAS Pacheco ni dans ses environs proches.

2.3 CONCLUSION DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT

Les documents réglementaires et d'orientation indiquent tous une volonté d'accroitre l'offre de logement à la fois par des reconversions dans un monde post-covid, et à la fois avec une offre de logement plus en adéquation avec les moyens de la population. Aussi, la Ville de Bruxelles souhaite fortement développer et renforcer l'activité locale dans une vision de ville à 10 minutes, afin d'améliorer la cadre de vie et de répondre aux défis climatiques.

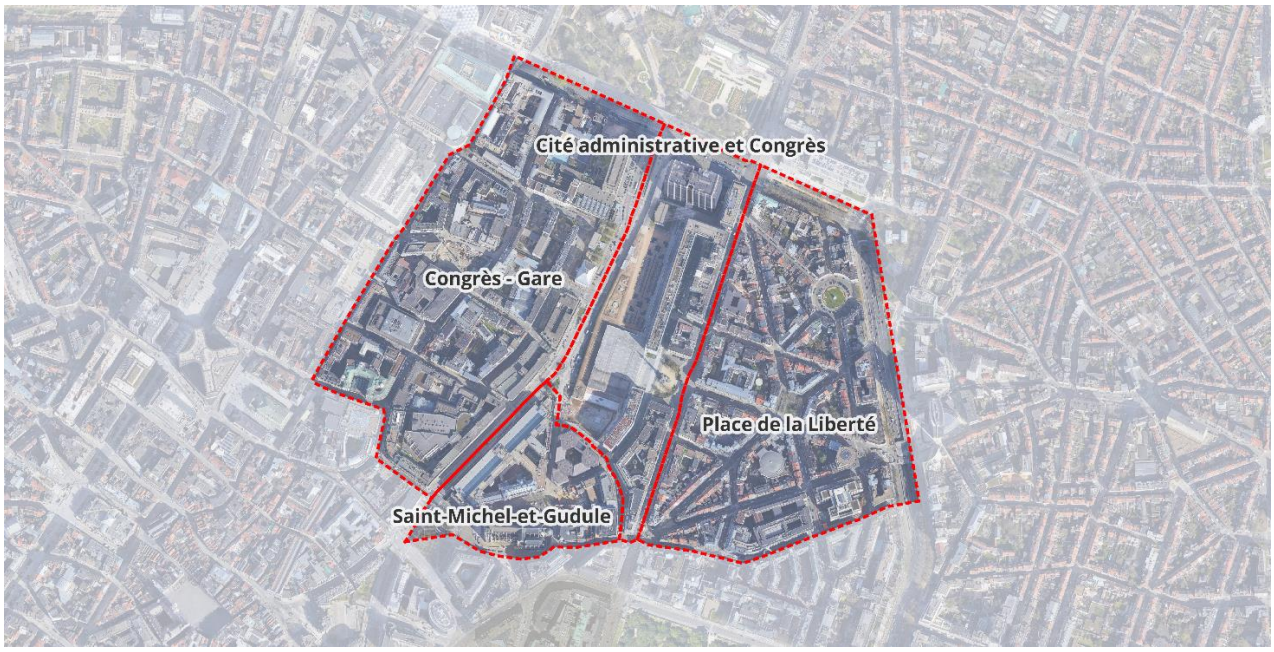
3 ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

3.1 LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DE LA POPULATION

3.1.1 Densité de Population

Au niveau des secteurs statistiques, le secteur A3MJ (Cité Administrative) correspond plus ou moins au périmètre du PPAS : les limites en sont identiques à l'exception de l'îlot situé entre la rue de Ligne et la rue Royale ainsi que les bâtiments compris entre la rue Royale et la rue Vandermeulen qui ne sont pas inclus dans le périmètre du PPAS.

L'immeuble de bureaux triangulaire n'est pas inclus dans ce secteur statistique mais son absence n'influence pas les données liées aux logements car personne n'y réside. Seules 158 personnes[3] résident dans le secteur A3MJ principalement occupé par la fonction administrative. Pour obtenir une vision plus globale du quartier, les données des secteurs statistiques voisins ont également été analysées.



Localisation des secteurs statistiques

La densité de population au sein du secteur de la « Cité Administrative » est de 1.470 habitants/km² ce qui est très faible comparé aux densités des secteurs alentours (à l'exception du secteur Saint-Michel-et-Gudule) et des densités de la ville de Bruxelles et de la région de Bruxelles-Capitale. Ces chiffres sont caractéristiques d'un quartier consacré au tertiaire avec une faible concentration de logements.

Pour les secteurs adjacents, la densité est :

- très faible pour le secteur « Saint-Michel-et-Gudule » (317 hab/km²) par rapport au secteur « CAE » et encore plus par rapport aux densités de la ville de Bruxelles et de la région de Bruxelles-Capitale;
- dans la moyenne de la ville de Bruxelles et de la région pour le secteur « Gare – Congrès » (6.792 hab/km²) ;

[3] Source : *Population par secteur statistique*, 2019, Statbel (Lien)

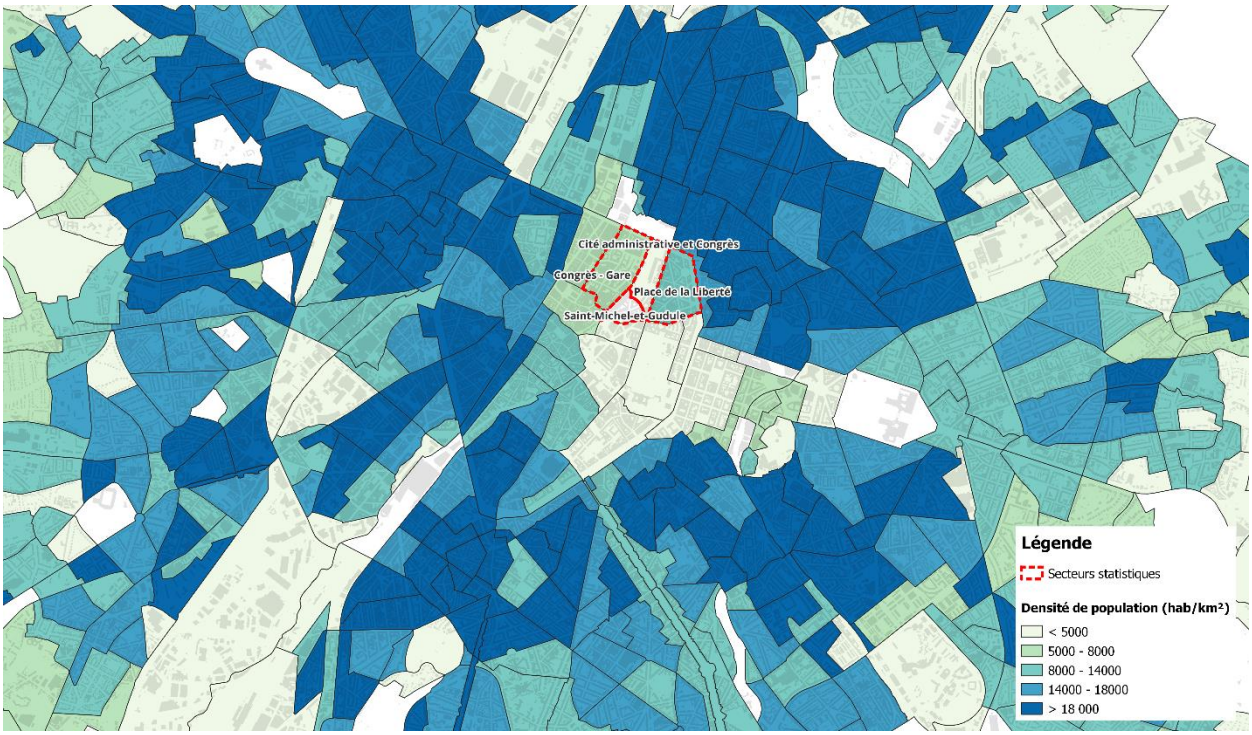
- bien plus élevée que la moyenne de la ville de Bruxelles et de la région et encore plus par rapport au secteur de la CAE pour le secteur « Place de la Liberté » (13.681 hab/km²). Cette densité reste inférieure aux autres secteurs statistiques de Saint-Josse-ten-Noode et du centre.

Secteur	A3MJ CAE	A30 Saint-Michel-et-Gudule	A32 Gare Congrès	A33 Place de la Liberté	Ville de Bruxelles (2023)	RBC (2023)
Nombre d'habitants	158	19	1.428	2.633	194.291	1.241.175
Densité (hab/km²)	1.470	317	6.762	13.681	5.872	7.642

Population par secteur statistique (IBSA, 2022-2023)

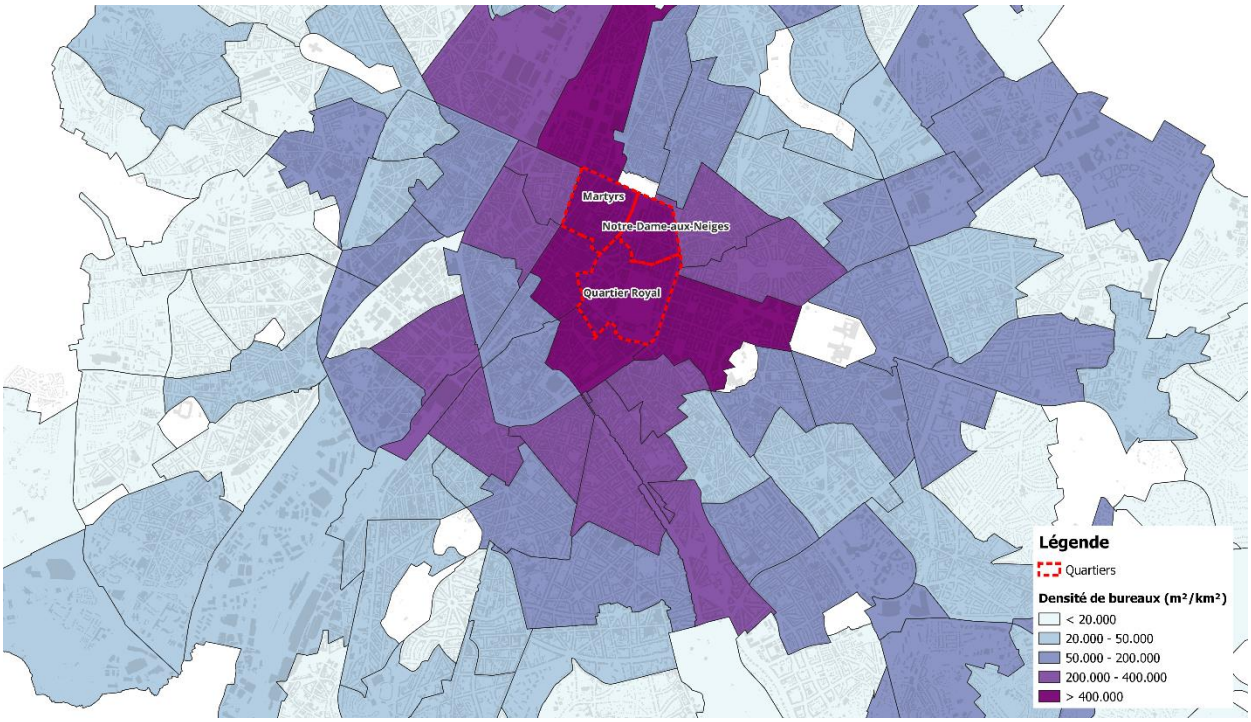
Quartier	Martyrs	Notre-Dame-aux-Neiges	Quartier Royal	Ville de Bruxelles (2023)	RBC (2023)
Nombre d'habitants	2.777	2.791	339	194.291	1.241.175
Densité (hab/km²)	7.241	9.305	483	5.872	7.642

Population par quartier (IBSA, 2022-2023)



Densité de population par secteur statistique (2022)

Globalement, les faibles densités de population dans les quartiers du site s'expliquent par la faible concentration de logements et la concentration particulièrement importante de bureaux. A l'image d'autres grands quartiers de bureaux comme le quartier Nord ou encore le quartier Européen, les densités de bureaux en présence y sont parmi les plus élevées de la Région bruxelloise. En 2018 selon l'IBSA, le quartier Notre-Dame-aux-Neiges était caractérisé par la seconde densité de bureaux la plus élevée de la Région avec près 1.700.000 m² de bureaux/km². Le quartier des Martyrs arrivait, quant à lui, en quatrième position avec une densité de près de 900.000 m² de bureaux/km² tandis que le quartier Royal arrivait en cinquième position avec une densité d'environ 850.000 de bureaux/km².



Densité de bureaux par quartier (2018)

Selon l'IBSA[4], la **croissance projetée de la population** entre 2021 et 2030 à l'échelle de la Région bruxelloise sera de 2,15%, soit environ 26.058 habitants supplémentaires. A l'échelle de la Ville de Bruxelles, la croissance projetée de la population est du même ordre de grandeur que la moyenne régionale. La population de la Ville de Bruxelles devrait en effet connaitre une croissance de 2,6%, ce qui représente quelques 4.797 habitants supplémentaires d'ici 2030. A noter, qu'entre 2021 et 2070, la croissance démographique à l'échelle de la Région bruxelloise sera de 8,26%, soit environ 100.409 habitants supplémentaires.

La **taille moyenne des ménages privés**[5] est nettement plus basse (1,62 personnes) que la moyenne régionale (2,16) dans les différents quartiers aux abords du périmètre.

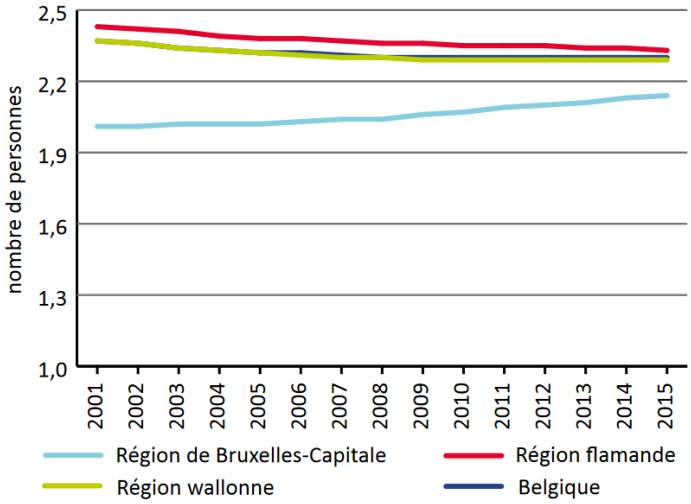
Quartier	Martyrs	Notre-Dame-aux-Neiges	Quartier Royal	Ville de Bruxelles (2023)	RBC (2023)
Taille moyenne des ménages privés	1,56	1,62	1,69	2,09	2,16

Taille moyenne des ménages par quartier (IBSA, 2021-2023)

Il est à noter que l'évolution de la taille moyenne des ménages est plutôt à la hausse à l'échelle de la Région : « Bruxelles connaît depuis la moitié des années 1990 une tendance inverse à celle des deux autres régions. Jusqu'au début des années 2000, la taille moyenne des ménages était relativement stable en Région de Bruxelles-Capitale. Ensuite, elle a augmenté et cette croissance s'est encore renforcée au cours des dernières années. La taille moyenne des ménages privés est ainsi passée de 2,01 personnes en 2001 à 2,14 personnes en 2015. La taille des ménages avait donc visiblement atteint sa taille minimale à Bruxelles et, à présent, on assiste à un agrandissement des ménages » (IBSA, L'agrandissement des ménages bruxellois, février 2016).

[4] IBSA, Projections démographiques régionales, 2020

[5] Ménage privé : tout type de ménage qui ne s'apparente pas à un ménage de type collectif (communauté religieuse, maison de repos et de soins, orphelinat, résidence pour étudiants et ouvriers, prison…).



Evolution de la taille moyenne des ménages au niveau régional et national entre 2001 et 2015 (IBSA, L'agrandissement des ménages bruxellois, février 2016)

Entre 2012 et 2022, toutes les catégories de taille de ménages ont augmenté. La moitié de l'augmentation du nombre de ménages dans la commune est liée à la croissance des ménages d'une personne. Les ménages constitués d'un homme seul ont davantage progressé que ceux constitués d'une femme seule. Les ménages de 5 personnes sont ceux qui ont le plus progressé (+23 %).

La structure des ménages privés, en moyenne, en Région de Bruxelles Capitale se répartit comme suit :

- Près de 50% des ménages sont composés de personnes isolées. Dans les quartiers étudiés, la part des isolés est très nettement supérieure avec 69 % du total des ménages privés ;
- 15% des ménages sont composés de couples sans enfant. La proportion est légèrement inférieure au sein des quartiers étudiés (13,71%) ;
- Près de 35% des ménages comptent des enfants (familles monoparentales ou couples avec enfants). Cette proportion est nettement moins élevée dans les quartiers analysés avec à peine 17,02% de ménages avec enfants.

La Ville de Bruxelles est la quatrième commune comportant la plus grande part de ménages d'isolés. Tous les autres types de ménages sont sous-représentés en comparaison avec la situation régionale.

2021	Famille monoparentale	Ménage 1 personne (isolé)	Couples avec enfants	Couples sans enfant
Moyenne des quartiers étudiés	6,06 %	69,27 %	10,96 %	13,71 %
Moyenne régionale	11,64 %	49,96 %	23,71 %	14,69 %

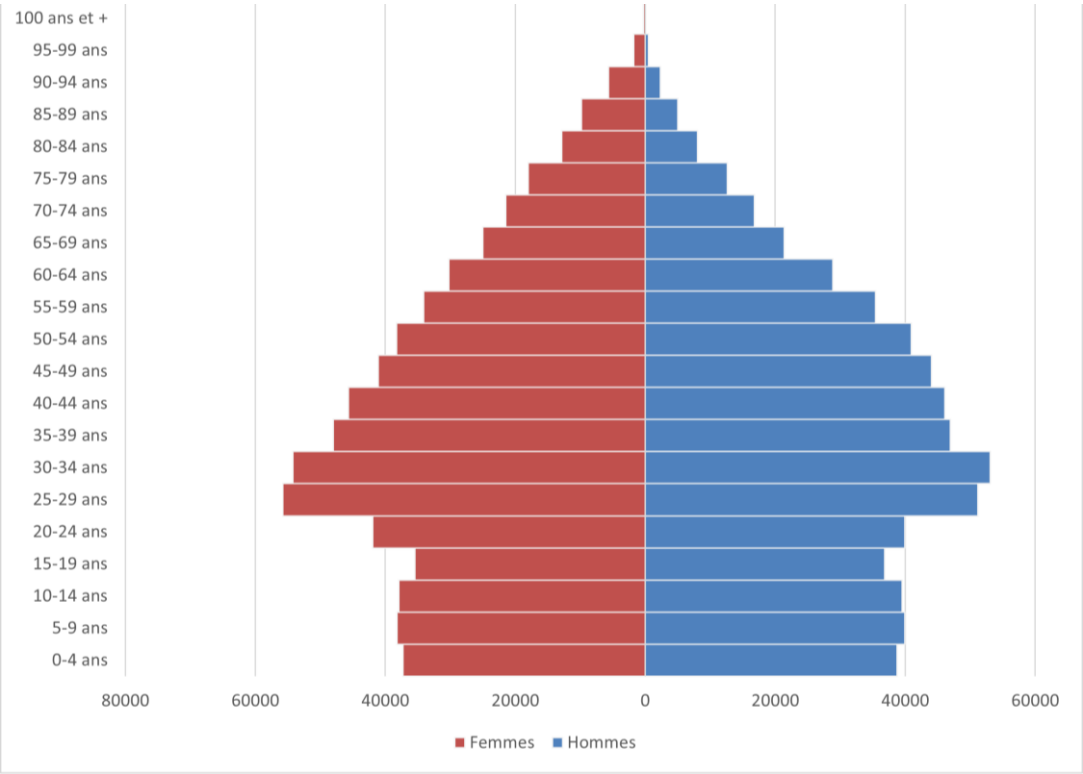
Structures des ménages privés (Monitoring des quartiers-IBSA, 2021)

La structure d'âge de la population se caractérise dans les quartiers étudiés par une présence de la population active (18-64 ans) plus importante que la moyenne régionale. La part des jeunes (0-17 ans) est par conséquent plus faible dans ces quartiers qu'en moyenne au niveau régional (respectivement 14% contre près de 23%). Les plus de 65 ans sont, quant à eux, proportionnellement moins nombreux dans les quartiers étudiés (7,2%) qu'en moyenne au niveau régional (13,1%).

2022	Part des 0-17 ans	Part des 18-64 ans	Part des 65 ans et plus
Moyenne des quartiers étudiés	13,9 %	78,9 %	7,2 %
Moyenne régionale	22,6 %	64,4 %	13,0 %

Structure par groupes d'âge de la population des quartiers étudiés (Monitoring des quartiers-IBSA, 2022)

Les perspectives démographiques établies par l'IBSA estiment, que l'essentiel de **l'essor démographique** à venir dans la Région devrait être le fait des 45-79 ans, en augmentation relative de 8 % entre 2020 et 2030, ce qui représente 32.000 Bruxellois supplémentaires.



Pyramide des âges en RBC (IBSA, 2023)

Cette pyramide des âges montre qu'il y a eu une forte natalité dans la décennie 1990 (population aujourd'hui âgée entre 25 et 35 ans) mais que depuis le début des années 2000, la natalité a fortement chuté.

Le rapport homme/femme dans les tranches d'âge de la population active est proche de 1. Dans les tranches d'âges plus âgées, il ressort que l'espérance de vie est plus élevée pour les femmes que pour les hommes à partir de 70 ans.

La population bruxelloise est très marquée par son aspect cosmopolite en partie explicable par son caractère de capitale européenne. Les données nous montrent qu'une majorité des étrangers vivant à Bruxelles sont originaires d'un pays membre de l'Union européenne. Aujourd'hui, dans la zone de la Cité Administrative, les étrangers sont d'ailleurs majoritaires alors que pour les quartiers environnants, les chiffres sont plutôt représentatifs de la tendance globale de Bruxelles.

3.1.2 Activité et occupation

Au sein des quartiers étudiés, **la part des demandeurs d'emplois** dans la population active (18-64 ans) observé en 2021 était plus faible que la moyenne régionale (11,3%), que la médiane régionale (10%), mais également que pour le reste du Pentagone. Ceci est d'autant plus frappant que la part des demandeurs d'emplois dans la population active observé pour la Ville de Bruxelles est plus important que la moyenne régionale (12,2%).

2021	Part des demandeurs d'emploi dans la population de 18-64 ans (%) -2021	Taux d'emploi (%) -2020
Notre-Dame-aux-Neiges (Q)	9,9	51,26
Martyrs (Q)	7,2	43,95
Quartier Royal (Q)	6	50,3
Ville de Bruxelles (C)	12,2	49,12
RBC	11,3	51,78

		Région bruxelloise	Région flamande	Région wallonne	Région bruxelloise	Région flamande	Région wallonne
		Nombre			%		
Genre	Hommes	419.076	1.447.225	618.606	52,7	53,1	52,0
	Femmes	376.572	1.276.660	570.673	47,3	46,9	48,0
Niveau de qualification	Faible	78.674	328.725	162.730	9,9	12,1	13,7
	Moyen	198.594	1.126.277	466.974	25,0	41,3	39,3
	Élevé	518.380	1.268.883	559.575	65,2	46,6	47,1
Classe d'âge	< 25 ans	26.716	207.777	79.181	3,4	7,6	6,7
	25-29 ans	95.403	311.512	134.180	12,0	11,4	11,3
	30-39 ans	209.998	681.880	298.356	26,4	25,0	25,1
	40-49 ans	214.624	690.218	297.622	27,0	25,3	25,0
	≥ 50 ans	248.907	832.498	379.940	31,3	30,6	31,9
Total		795.647	2.723.885	1.189.280	100,0	100,0	100,0

Caractéristiques de l'emploi intérieur selon la région (Actiris, 2021 – source SPF Economie – DGSIE (EFT), calculs view.brussels)

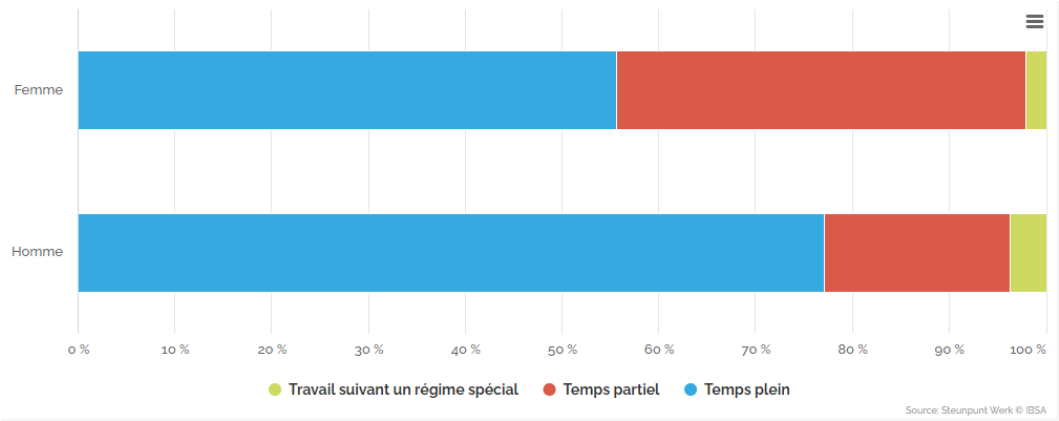
Les caractéristiques propres à l'emploi intérieur montrent que la répartition de l'emploi selon le sexe est relativement similaire dans les trois régions du pays et est légèrement à l'avantage des travailleurs masculins : 52,7% des emplois sont occupés par des hommes à Bruxelles, 53,1% en Flandre et 52,0% en Wallonie.

Ces tendances avaient déjà été observées dans les précédents états des lieux. La crise liée au COVID-19 n'a donc pas modifié la structure de l'emploi intérieur, et ce, quelle que soit la région prise en considération.

En termes de niveau de qualification, l'emploi intérieur bruxellois reste, occupé majoritairement par des personnes ayant un diplôme d'études supérieures. Leur nombre (et leur part) est en sensible augmentation par rapport à l'année précédente (518.380 emplois ou 65,2% en 2021, contre 473.054 ou 62,7% en 2020). La proportion d'emplois à qualification supérieure plus importante en Région bruxelloise s'explique toujours en partie par la « tertiarisation » de son économie.

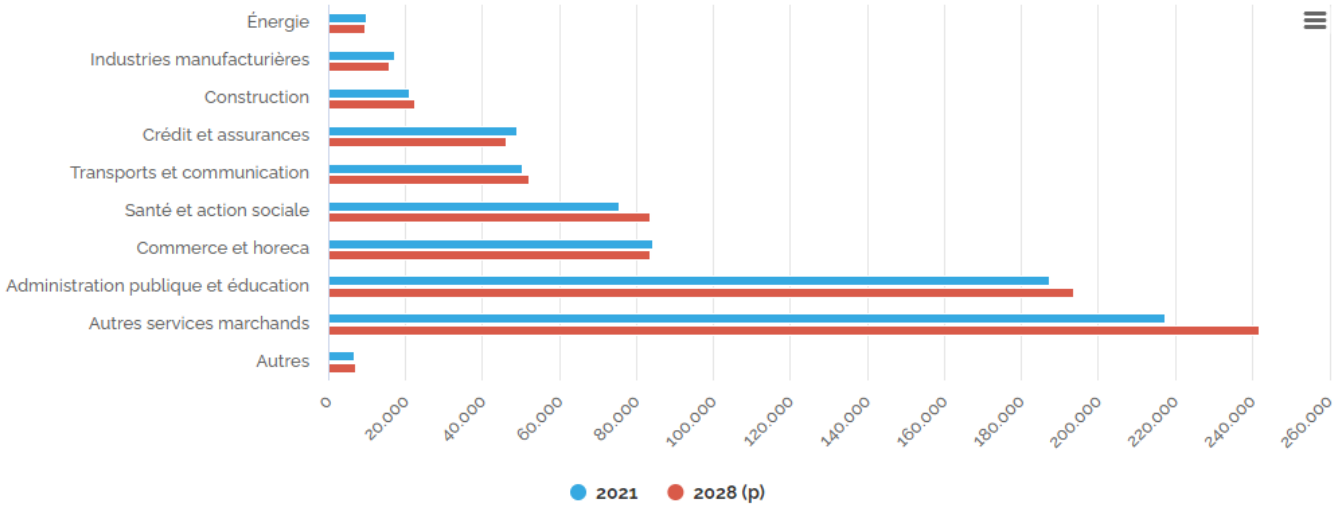
La ventilation de l'emploi par tranche d'âge diffère entre les trois Régions, essentiellement au niveau des jeunes : les jeunes travailleurs de moins de 25 ans, voire des jeunes de 25 à 29 ans sont relativement moins nombreux en Région bruxelloise.

Enfin, notons que la répartition des régimes de travail en RBC reste assez peu équilibrée entre Homme et Femme : deux fois plus de femmes travaillent à temps partiel que chez les hommes



Répartition des salariés vivant en Région de Bruxelles-Capitale par régime de travail (IBSA, 2019)

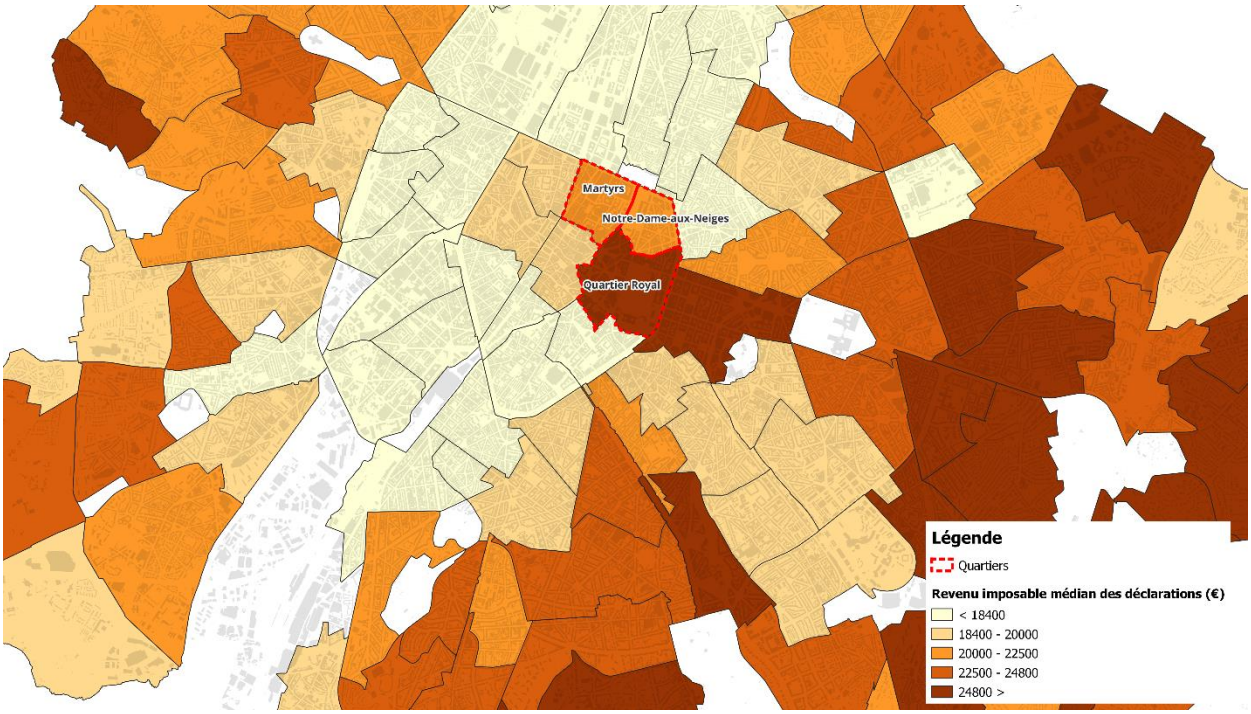
Le graphique ci-dessous illustrent **l'évolution des secteurs d'emplois** dans les prochaines années, en nombre de travailleur. Selon les projections établies par l'IBSA, les secteurs d'emploi qui devraient connaitre une croissance sont le secteur de la santé et de l'action sociale, dans une moindre mesure, les services de l'administration publique et de l'éducation, et dans une plus forte proportion, les services liés au travail de bureau (autres services marchands).



Évolution de l'emploi par branche d'activité en RBC en nombre de travailleurs : 2021-2028 (IBSA, 2023)

3.1.3 Revenu

Le revenu médian par déclaration dans les quartiers étudiés en 2019 était supérieur à la moyenne régionale. Au sein du Pentagone, les trois quartiers du site enregistrent les revenus médians les plus élevés.



Revenu médian des déclarations avant impôts des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale (IBSA-Monitoring des quartiers, 2019)

2019	Revenu médian des déclarations après impôts (€)
Notre-Dame-aux-Neiges (Q)	22.039
Martyrs (Q)	20.690
Quartier Royal (Q)	29.709
Ville de Bruxelles (C)	19.171
RBC	20.427

Revenu médian des déclarations (Monitoring des quartiers-IBSA, 2023)

3.1.4 Conclusion

Les quartiers Notre-Dame-des-Neiges, Royal et des Martyrs présentent des densités de population très faibles pour des quartiers aussi centraux. Ceci est principalement lié à l'importance de la fonction de bureau qui les caractérisent. Le profil socio-économique des habitants est le suivant :

- Une part importante d'isolés résultant en une taille des ménages largement inférieure à la moyenne régionale ;
- L'importance de la population active (18-64 ans) et à contrario, la faiblesse des jeunes (0-17 ans) et des personnes âgés (64 ans et plus) ;
- Une part de demandeur d'emploi dans la population active faible situés aux alentours des 8% inférieur à la moyenne régionale ;
- Des niveaux de revenu supérieurs à la moyenne régionale.

Notons également la croissance attendue au niveau de la population communale. Cette augmentation devrait être de ~5.000 d'habitants d'ici 2030. A l'échelle régionale, cette croissance sera d'environ 26.000 habitants d'ici 2030. Cet essor démographique devrait être le fait des 45-79 ans.

3.2 LES FONCTIONS DU BATI

3.2.1 Le logement

Contexte régional

Pour rappel, selon l'IBSA[6], la **croissance projetée de la population** entre 2021 et 2030 à l'échelle de la Région bruxelloise est d'environ 26.058 habitants supplémentaires. A l'échelle de la Ville de Bruxelles, la population augmenter de 4.797 habitants supplémentaires. En 2023, la taille moyenne des ménages étant de 2,1 personnes par ménage, on peut estimer le besoin minimum de logement d'ici 2030 à 12.409, soit un besoin d'environ 1.400 logements par an. Ces données sont à nuancer dans la mesure où elles sont des estimations et représentent des minima.

Le PRDD, souligne quant à lui, qu'au vu des projections démographiques, l'augmentation de population à accueillir est estimée entre 9.000 et 10.000 habitants par an d'ici à 2040, ce qui sous-entend un besoin de production de logements estimés à 3.000 à 4.000 logements/an publics et privés confondus. On note cependant depuis la crise du COVID un ralentissement net de la croissance de la population, ce qui explique les estimations de croissance revues à la baisse décrites ci-dessus. Ceci révèle la nécessité d'un changement de paradigme : passage du besoin de création de logements au besoin de création de logements accessibles. Les travaux du PCDD actuellement en cours confirment également ce diagnostic.

Le diagnostic et enjeux du logement à Bruxelles[7] relèvent éléments suivants :

« Au total, environ 3.800 logements supplémentaires ont été créés en moyenne par an en Région bruxelloise entre 2004 et 2015. Il s'agit d'un volume appréciable si on le compare à celui des années 1990 où il atteignait à peine les 2.000 unités [Ananian, 2010]. Parmi ces logements, deux tiers sont l'œuvre de sociétés privées dont l'objectif est de revendre les biens construits à des propriétaires occupants, des bailleurs ou des investisseurs [Romainville, 2015]. Un cinquième de la production revient à des particuliers, dont une minorité de propriétaires occupants, ce qui est en net contraste avec les zones périurbaines où l'autopromotion est sensiblement plus présente [Halleux, 2005]. Un dixième des logements sont enfin créés par des structures dépendant d'organismes d'intérêt public (para) régionaux ou communaux ».

« L'activité de production de logements neufs est géographiquement fort inégale à l'échelle régionale. Le volume de production est globalement élevé dans les quartiers centraux et de première couronne (exception faite des quartiers de bureaux à l'est du pentagone) et dans une série de zones plus excentrées situées de part et d'autre des anciennes chaussées. Cette dynamique immobilière soutenue dans les quartiers centraux témoigne d'une (ré) appropriation résidentielle qui est le fruit à la fois de l'attrait qu'exercent les quartiers centraux sur les nombreux petits ménages actifs sur le marché locatif [Van Criekingen, 2013], d'un recentrage de l'action publique sur ces quartiers moyennant une politique de « revitalisation » [Noël, 2009 ; Lenel, 2013], mais aussi des mécanismes de valorisation des plus-values foncières et immobilières par les investisseurs dans ces quartiers longtemps dépréciés. »

« La confrontation entre les chiffres relatifs à l'augmentation récente du nombre de ménages privés (de l'ordre de 5.000 unités par an entre 2001 et 2015), et du parc de logements (de l'ordre de 3.800 unités par an depuis 2003) met en évidence un décalage quantitatif entre l'offre produite (située à un niveau pourtant très élevé) et la demande exprimée, d'autant plus problématique qu'il se surajoute à une demande encore insatisfaite de nombreux ménages bruxellois ».

Caractéristiques du logement

Comme il a été souligné précédemment, le logement est relativement peu présent au sein du périmètre et dans les quartiers alentours.

Au sein du quartier Notre-Dame-aux-Neiges, le logement se situe principalement autour de la place de la Liberté, le long des rues de l'enseignement et de l'Association et depuis récemment, à l'angle formé par la rue de la Ligne et la rue

[6] IBSA, Projections démographiques régionales, 2020

[7] DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan, 2016. Note de synthèse BSI. *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*. In : Brussels Studies, Numéro 99, 6 juin, www.brusselsstudies.be.

Montagne de l'Oratoire, sur la cité administrative (immeuble de 77 appartements – bâtiment C2)

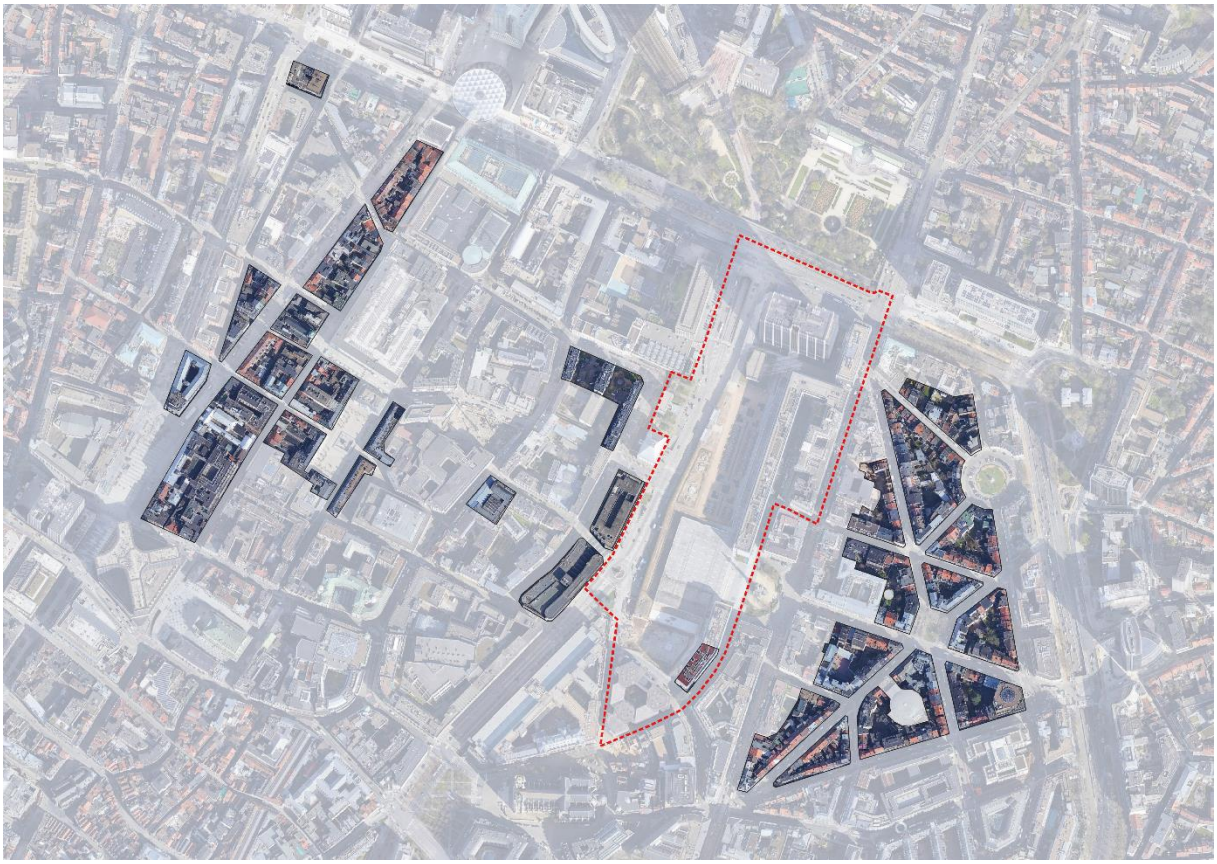
Dans le quartier des Martyrs, à proximité directe du site, le logement est surtout présent sous la forme d'un grand ensemble de logements sociaux : Cité sociale du Meiboom (rue du Meiboom et rue du Marais). Le logement se concentre également à l'ouest de la rue Neuve, principalement au droit du boulevard Adolphe Max.

Le quartier Royal est habité par seulement 300 habitants. Le logement y est donc quasi inexistant dans le quartier Royal.

Toutefois il est à noter que différents projets sont en cours pour la réintroduction de logement, en particulier aux abords du boulevard Pacheco (cf. chapitre Urbanisme) :

- Ancienne imprimerie : 2.415 m² de logement supplémentaire dans le quartier ;
- Monnaie royale : 1.050 m² de logement supplémentaire dans le quartier (13 co-housing) ;
- Bâtiment rue des Sables/Marais : 9.864 m² de logement supplémentaire dans le quartier (222 kots étudiants).

Les évolutions récentes permettent donc de confirmer l'évolution en cours au sein du quartier, vers une réintroduction du logement et une plus grande mixité de fonctions.



Localisation des principales « poches » de logements à proximité du site du PPAS Pachéco (ARIES, 2023)

Dans la Ville de Bruxelles, les appartements représentent près de 60% du parc de logement. Les maisons mitoyennes et les maisons semi-ouvertes représentent 26% des typologies observées. Le reste du parc se répartit notamment dans les maisons ouvertes, maisons de commerces et autres catégories résidentielles.

Il est à noter que les projets en cours et à venir viendront encore renforcer la part d'appartement.

Commune	Maison semi-ouverte	Maison mitoyenne	Appartement	Autres (maison ouvert, maison de commerces…)
Bruxelles	1%	25%	62%	11%

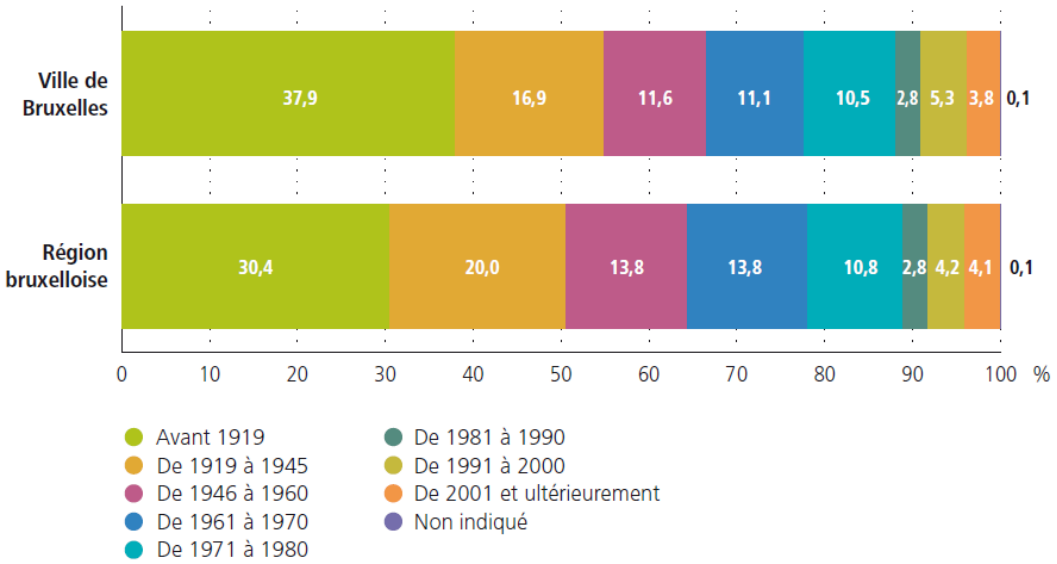
Ventilation par type d'habitat du patrimoine résidentielle de la Ville de Bruxelles (Statbel, 2023)

Au sein des quartiers, la part des ménages résidant en appartement étaient en 2001 très largement dominante et s'élevait

en moyenne à 93,34%, soit une valeur nettement plus élevée que les moyennes communale et régionale.

La Ville de Bruxelles présente un bâti hétérogène en termes d'âge du bâti. La part des logements anciens y est relativement importante (près de 38% des logements ont été construits avant 1919).

Sur le site et ses abords la partie haute a un bâti plus ancien avec un parcellaire fortement morcelé à l'exception de quelques bâtiments le long de la rue Royale. Le bâti situé en contre-bas de la CAE est beaucoup plus récent avec une série de grands ensembles construits après la réalisation de la jonction. Les (projets) de rénovation en cours sont pour beaucoup des rénovations lourdes qui auront pour effet de requalifier les bâtiments existants selon les normes de performance actuelles.

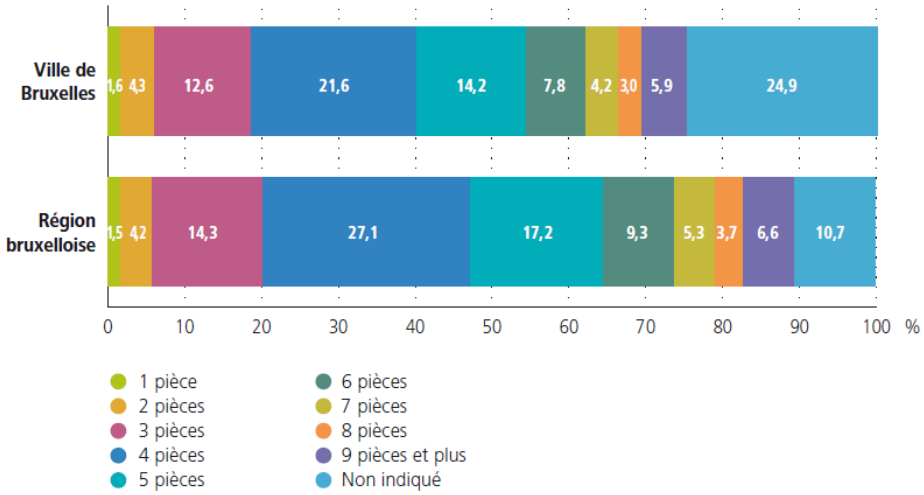


Répartition des logements classiques selon la période de construction au 1er janvier 2011 (IBSA et OSSB sur base du Census 2011, Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles, 2016)

Par rapport à la taille des logements, les statistiques révèlent que près d'un cinquième des logements de la Ville de Bruxelles comptent maximum 3 pièces. 20% supplémentaire comptent 4 pièces ce qui traduit la présence de logements relativement petits. Un quart des logements comptent tout de même 5 à 7 pièces.

Notons qu'il subsiste une part importante de logements de la Ville de Bruxelles pour lesquels le nombre de pièces n'est pas connu, ce qui limite la comparaison possible avec les chiffres régionaux (25 % des logements, contre 11 % à l'échelle régionale).

Les données de 2001 permettent cependant de constater que les logements au sein du périmètre et des quartiers alentours sont majoritairement de petite taille : ils comptent moins de <55 m² pour près de la moitié du parc de logement. Cette proportion est bien supérieure à la moyenne régionale.



Répartition des logements classiques occupés selon le nombre de pièces au 1er janvier 2011 (IBSA et OSSB sur base du Census 2011, Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles, 2016)

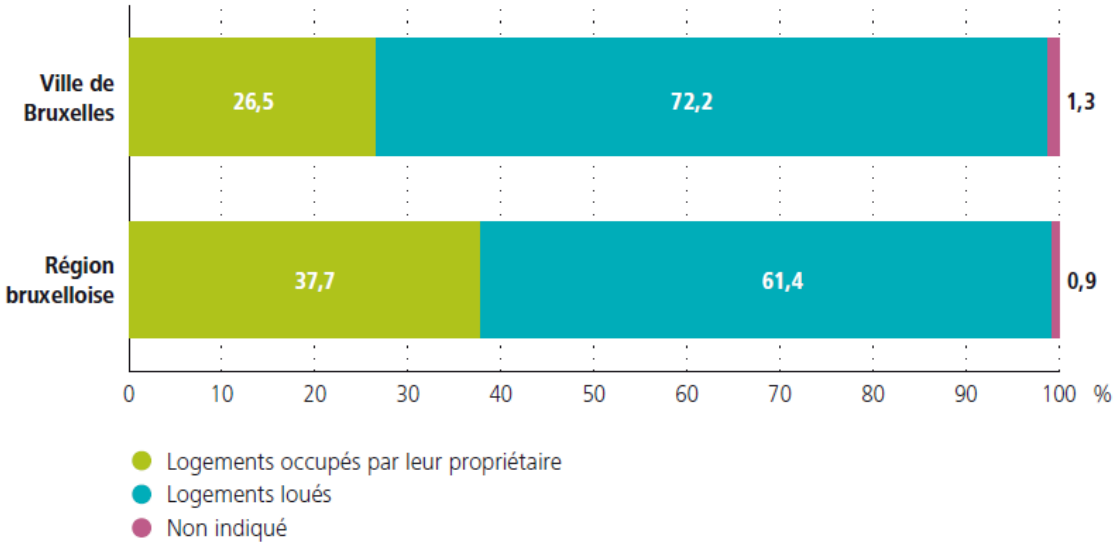
Régime de propriété

Au sein de la Ville de Bruxelles, la part des logements occupés par des **locataires** est nettement supérieure à celle observée à l'échelle régionale. En 2001 au sein des quartiers du projet, les logements occupés par des locataires étaient déjà très largement majoritaires avec environ 90% du parc de logements alors que cette proportion atteignait 41% au niveau régionale (IBSA – Monitoring des quartiers, 2001).

En 2018, le loyer mensuel moyen des logements loués, quelle que soit l'année de prise en location, est estimé à 739 euros. Indépendamment de l'indexation légale des loyers tous les ans, les loyers des logements bruxellois ont augmenté de près de 20% depuis 2004. Ce ne sont que 25% des ménages qui consacrent moins de 30% de leur budget au loyer de leur logement.

Les logements en colocation prennent une place de plus en plus importante : 11% des logements sont loués en colocation. Ces logements sont loués à des prix supérieurs à ceux des autres logements de niveau de confort semblable. Le colocataire a un âge moyen de 28 ans et il reste moins longtemps dans son logement que l'ensemble des locataires.

En moyenne, le locataire reste un peu moins de six ans dans son logement. Trois-quarts des locataires ont pour projet de rester à Bruxelles après un déménagement, 14% a un désir de partir à l'étranger, et 11% souhaite déménager vers la Flandre ou la Wallonie. 30% des locataires déclarent envisager accéder à la propriété dans un laps de temps de six ans maxima. Ce sont principalement des couples âgés de 25 à 44 ans et disposant de deux revenus du travail.



Répartition des logements classiques occupés selon le régime de propriété au 1er janvier 2011 (IBSA et OSSB sur base du Census 2011, Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles, 2016)

Rapporté au nombre de ménages, le nombre de logements sociaux est plus élevé dans la Ville de Bruxelles qu'à l'échelle régionale (9 logements sociaux pour 100 ménages contre 7 pour 100 au niveau de la Région).

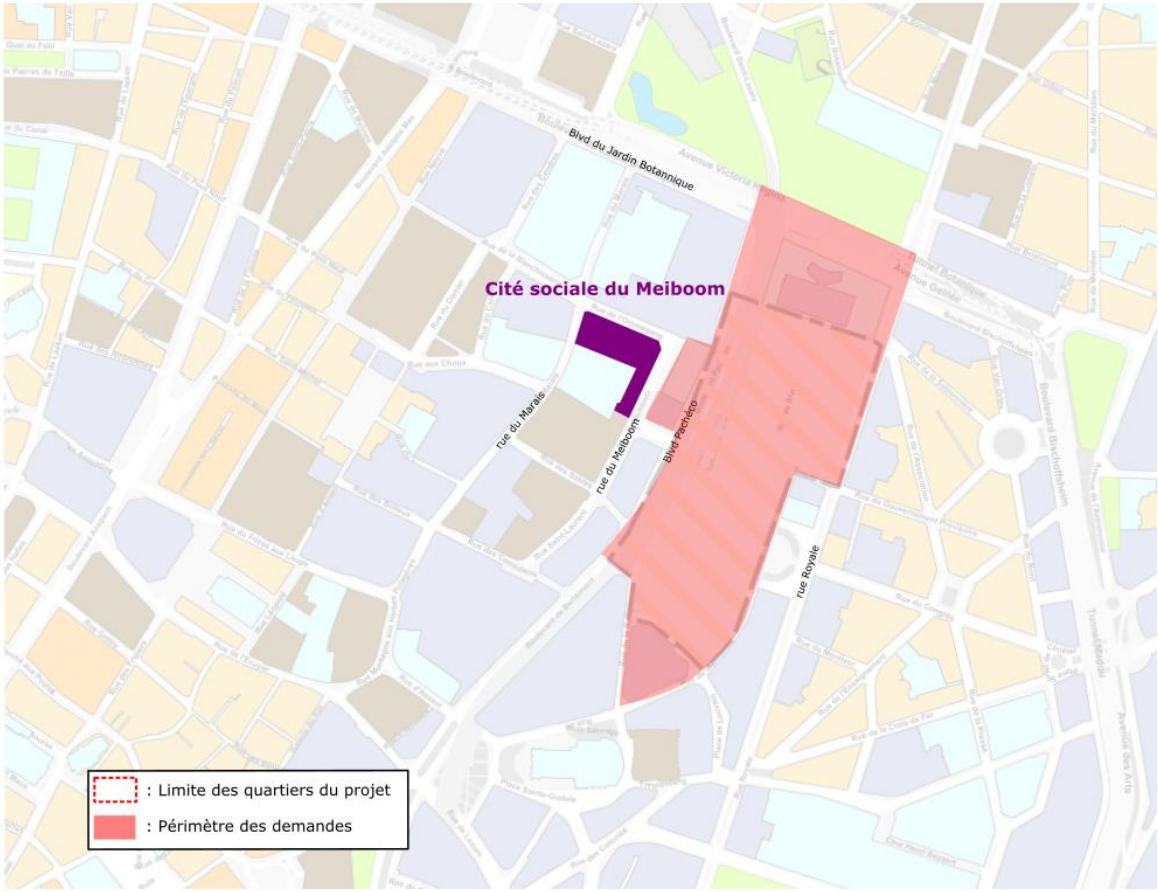
9·3 Parc et proportion de logements sociaux, 31 décembre 2020

	Ville de Bruxelles	Région de Bruxelles-Capitale
Nombre de logements sociaux	8 267	40 089
Nombre de logements sociaux pour 100 ménages privés	9,4	7,2
Sources : SLRB, Statbel (RN) ; calculs IBSA		

Belgique proportion de logements sociaux dans la Ville de Bruxelles (IBSA et OSSB, Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles, 2024)

A l'échelle des quartiers du site, seul le quartier des Martyrs accueille des logements sociaux. En 2022 selon l'IBSA, le quartier comptait 203 logements sociaux ce qui représentait une couverture de 11,87 logements sociaux pour 100

ménages (contre 9,50 log./100 ménages à l'échelle communale et 7,24 log./100 ménages à l'échelle régionale). Ces logements sociaux correspondent principalement à la Cité sociale du Meiboom, situé entre les rues de Meiboom et rue du Marais, de l'autre côté de boulevard Pachéco par rapport au projet.



Localisation de la Cité Sociale du Meiboom par rapport au site du PPAS Pachéco (ARIES, 2023)

En matière d'accès au logement, l'IBSA et l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale soulignent notamment pour la Ville de Bruxelles que : « Le logement social constitue une part non négligeable du parc de logement de la commune. Outre les coûts que l'héritage d'un parc ancien et de certains grands ensembles fonctionnalistes plus récents peuvent induire, il faut continuer à gérer la concentration des populations les plus précarisées dans ce segment de l'offre locative, déjà largement saturé, et assurer l'intégration de tous sur le territoire» (Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse et Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale (Commission communautaire commune), 2016, Zoom sur les communes : Ville de Bruxelles).

Toutefois, concernant la situation actuelle du logement social à Bruxelles de manière plus large, la note de synthèse BSI[8] souligne que : « *force est de constater que le marché du logement est fortement hiérarchisé et fonctionne comme un véritable filtre social. A ceux qui sont en mesure de trouver un logement correspondant à leurs besoins s'oppose une part grandissante de ménages ne disposant pas ou plus des ressources financières nécessaire pour entrer ou évoluer librement sur le marché immobilier.*

Vue la pénurie persistance en logements publics, a fortiori sociaux et la faible régulation du segment privé, le marché

[8] Chr. Dessouroux, R. Bensliman, N.Bernard, S. De Laet, FR. Demonty, P Marissal, J.Surkyn, "Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », Brussels Studies, Notes de synthèse N°99 juin 2016

bruxellois est actuellement insuffisamment prémuni contre un creusement des inégalités d'accès à un logement, une situation dont les ménages les plus modestes sont les principales victimes ».

Les enjeux restent donc de taille.

Pour accéder à la propriété, la Région de Bruxelles-Capitale est la plus chère de Belgique pour tous les types de logements. Les maisons de type fermé ou demi-fermé y coûtaient un peu plus d'un demi-million d'euros et ont augmenté de 6.000 euros (+1,2%). Le prix médian des maisons de type ouvert a diminué de 20,9% pour s'établir à 850.000 euros . Le prix médian des appartements est resté stable et s'élevait à 260.000 euros.

En revanche, parmi les communes de la région de Bruxelles-Capitale, la ville de Bruxelles est parmi les moins chères pour l'achat d'une maison, et se situe dans la moyenne pour l'achat d'un appartement. Il est à noter que le territoire de la ville de Bruxelles est vaste, et que les alentours du périmètre du PPAS au sein du pentagone, demeurent des quartiers aux loyers et prix du foncier élevés.

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	2021 (Q3)	2022 (Q3)	2023 (Q3)	Évolution en % 2022 (Q3) / 2021 (Q3)	Évolution en % 2023 (Q3) / 2022 (Q3)
Maisons de 2 ou 3 façades (de type fermé + demi-fermé)	485.000	499.000	505.000	+2,9%	+1,2%
Maisons de 4 façades ou plus (de type ouvert)	1.107.500	1.075.000	850.000	0,0%	–20,9%
Appartements	250.000	260.000	260.000	+4%	0,0%

Prix médian (euros)

Prix médian des logements (Statbel, 2023)

	Communes les plus chères	Prix médian		Communes les moins chères	Prix médian
1	IXELLES (29)	950.000	1	MOLENBEEK-SAINT-JEAN (16)	311.250
2	WOLUWE-SAINT-PIERRE (37)	750.000	2	ANDERLECHT (43)	365.000
3	WOLUWE-SAINT-LAMBERT (35)	705.000	3	BRUXELLES (64)	387.500
4	UCCLE (73)	650.000	4	JETTE (26)	393.900
5	ETTERBEEK (16)	647.500	5	SCHAARBEEK (47)	420.000

Prix médian des maisons en Région de Bruxelles-Capitale par commune (Statbel, 2023) – le nombre de transactions est mentionné entre parenthèses)

Enjeux en matière de logement et de développement urbain

L'IBSA et l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale identifie également les enjeux suivant pour la Ville de Bruxelles : « La Ville de Bruxelles étant la plus grande commune de la Région, un très grand nombre de projets urbains différents en termes de localisation, de type (bureaux, logements, infrastructures), de taille et de période de construction sont menés sur le territoire. Un des plus grands défis reste la mise en relation de ces différents projets et leur intégration au tissu urbain.

La densité de l'urbanisation et la multiplicité des contraintes associées aux fonctions internationales et nationales de Bruxelles rendent les arbitrages urbanistiques particulièrement difficiles, ce qui entraîne des conséquences directes sur le cadre de vie des habitants. L'enjeu est de fournir un espace public de qualité au moyen de nouvelles combinaisons innovantes.

Sous la pression de la croissance démographique, la production de logements (construction et rénovation) a augmenté au cours des dernières années, et ce dans tous les quartiers de la commune. Il est dès lors important de veiller à concilier les besoins des habitants actuels avec ceux des nouveaux habitants. La production de logements de qualité et accessibles permettrait d'éviter une dualisation accrue de la commune.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation de l'important stock de bureaux étant parfois structurellement élevé les réaménagements innovants représentent un défi pour la commune. Ils constituent en outre des opportunités pour augmenter la mixite fonctionnelle de certains quartiers ».

L'une des grandes priorités pour Bruxelles et sa Région consiste à combler son déficit en logements et d'apporter une réponse mieux adaptée aux besoins de sa population. Le problème ne porte pas seulement sur la quantité de logements mais aussi sur leur prix, notamment sur le marché locatif. Si le manque de logements est un problème persistant, il s'est accentué ces dernières années avec le phénomène de gentrification qui a pour conséquence le retour de familles aisées en centre-ville, qui font gonfler la demande et le prix de l'immobilier.

Le contexte économique actuel risque de diminuer les investissements privés pour la création de nouveaux logements d'où un besoin supplémentaire en logements sociaux. L'amélioration du parc social doit donc être quantitative mais également qualitative en s'adaptant d'une meilleure façon aux caractéristiques des foyers bruxellois ; le déficit en logement est notamment important pour les familles nombreuses.

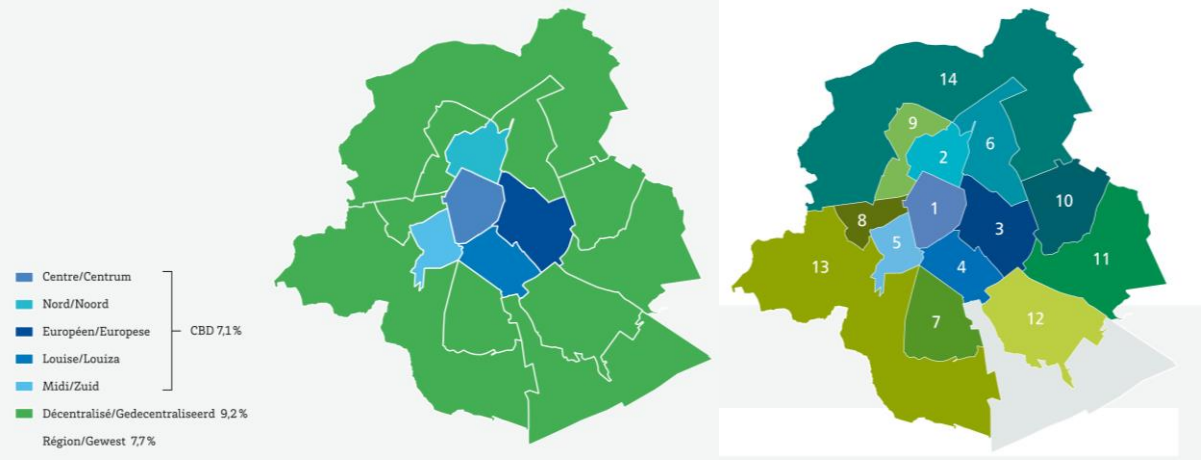
Faciliter un accès à la propriété est également un enjeu pour la Région ; en effet, le prix élevé de l'immobilier est une cause du départ de foyers aux revenus «modestes » qui s'éloignent afin de trouver des propriétés aux coûts inférieurs. Permettre aux classes moyennes d'accéder à la propriété est également une manière de réduire la demande en logements en location et de stabiliser le marché, les propriétaires occupants restant plus longtemps dans leur logement que des locataires.

Ces différentes dynamiques sont à prendre en compte dans la redéfinition du quartier à l'étude. Il est à noter que les ambitions pour la réalisation de logements au sein de la zone, mais également les projets de conversion de bureau en cours sont des évolutions en ce sens. La requalification des espaces publics et l'introduction d'une mixité de fonction plus grande au sein du périmètre sont deux facteurs déterminants pour soutenir cette mutation.

3.2.2 Les bureaux

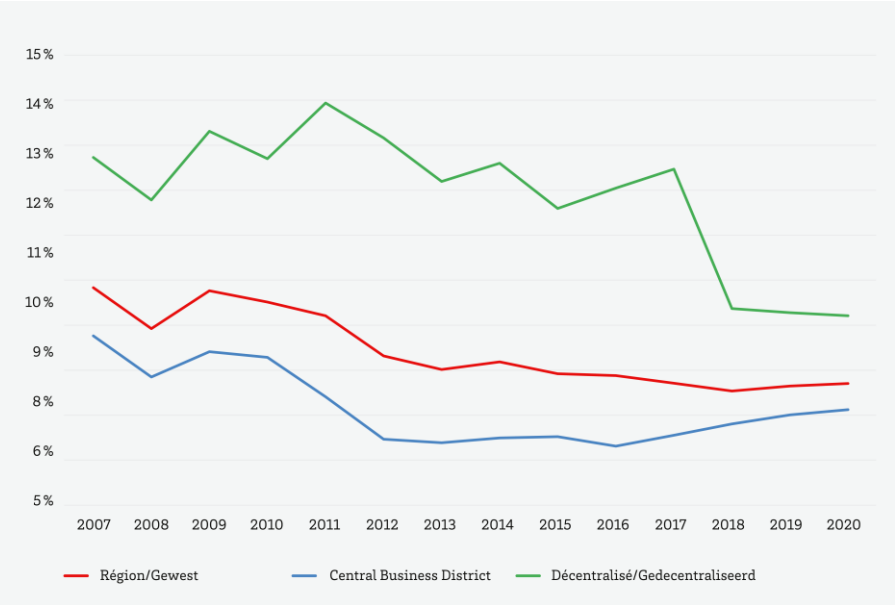
Contexte régional

A l'échelle régionale, le stock de bureau est estimé à 12.701.973 m² de surface plancher alloués aux bureaux. Cette surface plancher de bureau présent à l'échelle régionale stagne à près de 13 millions de m² depuis 2010. L'essentiel de ce stock (72 %) se concentre dans les quartiers du CBD (Central Business District). De la même façon, le taux de vacance est fixé en 2020 à 7,7 % à l'échelle régionale et n'a que très peu évolué depuis 2007 (décroissance de 2,1% de la vacance sur la période). Néanmoins, cette vacance générale doit être nuancée en fonction de la localisation du quartier considéré. En effet, les quartiers décentralisés ont tendance à tirer le taux de vacance régionale vers le haut.



Découpage géographique de la Région bruxelloise selon l'Observatoire des bureaux et vacance (Observatoire des bureaux, 2021)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 39 (2020) Stock Voorraad (m²)	Vacance Leegstand (m²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.424.811	190.395	7,9%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.837.528	166.272	9,0%
3. Quartier européen Europese wijk	3.444.048	175.761	5,1%
4. Quartier Louise Louizawijk	901.331	98.018	10,9%
5. Quartier Midi Zuidwijk	558.692	22.353	4,0%
6. 1re Couronne NE 1e kroon NO	295.244	7.294	2,5%
7. 1re Couronne Sud 1e kroon Zuid	188.588	5.633	3,0%
8. 1re Couronne SO 1e kroon ZW	81.114	2.060	2,5%
9. 1re Couronne NO 1e kroon NW	159.555	3.429	2,1%
10. 2e Couronne Est 2e kroon Oost	611.875	49.712	8,1%
11. 2e Couronne SE 2e kroon ZO	106.297	8.373	7,9%
12. 2e Couronne Sud 2e kroon Zuid	597.762	82.263	13,8%
13. 2e Couronne SO 2e kroon ZW	467.381	66.822	14,3%
14. 2e Couronne Nord 2e kroon Noord	1.027.747	100.039	9,7%
Total / Totaal	***12.701.973***	***978.424***	***7,7%***



Stocks et vacance par quartier (Observatoire des bureaux 2021- Vacance 2020).

Quartier centre (Pentagone)

A l'échelle du quartier concerné par le site du PPAS (quartier Centre), le stock de bureau est estimé à 2.400.000 m² soit le deuxième plus important de la région derrière le Quartier européen (3.400.000 m²). Au niveau du taux de vacance, le taux pour le quartier du Centre (pentagone) est légèrement plus important que le taux de vacance à l'échelle régional (9,8% contre 8,2 %)[9]. Le quartier Centre présente le deuxième taux de vacance le plus élevé après le quartier Louise (13,5 %).

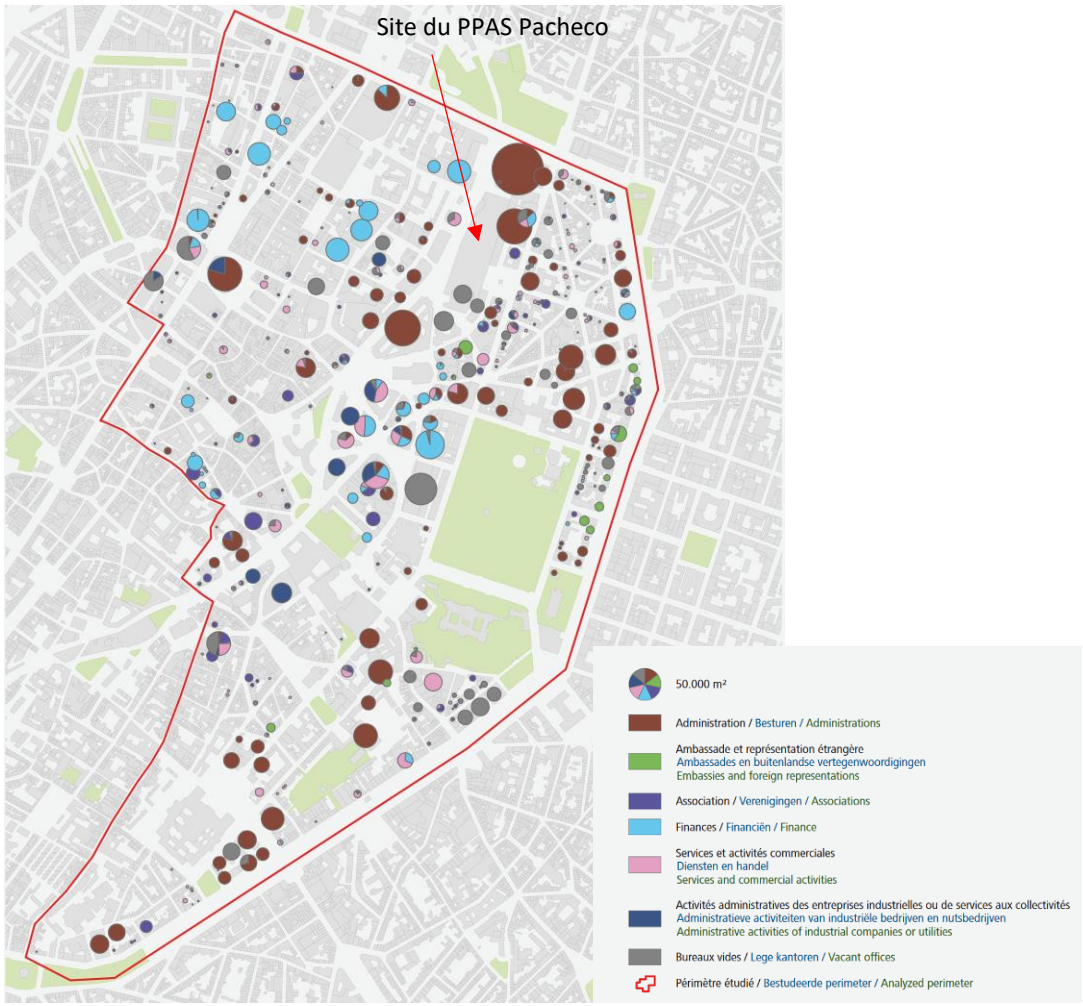
	2014	2016	2018	2020	2022
Centre	4,9%	7,0%	6,7%	7,9%	9,8%
Quartier Nord	6,0%	3,8%	5,0%	9,0%	9,2%
Quartier européen	6,6%	5,9%	6,4%	5,1%	5,3%
Quartier Louise	11,2%	9,2%	11,9%	10,9%	13,5%
Quartier Midi	6,1%	8,4%	6,9%	4,0%	9,0%

Evolution du taux de vacance dans les quartiers de la CBD (ARIES sur base des données de l'Observatoire des bureaux, 2023)

90% des surfaces de bureaux présent dans le Quartier Centre (pentagone) sont localisées à l'est du Pentagone. Le taux de vacance pour cette partie y était seulement de 4,2% en 2014. L'attractivité et l'offre du stock de bureau s'y est renforcée. Néanmoins, la croissance du taux de vacance entre 2014 et 2023 (4,9 à 9,8 %) semble montrer un affaiblissement de la demande sur cette zone.

Plus de la moitié des bureaux présents dans l'est du Pentagone sont occupés par l'administration publique. Le deuxième secteur le plus représenté est celui de la Finance avec plus d'un cinquième des surfaces occupées dans cette partie du Pentagone. L'observatoire des bureaux note une différence forte entre le Quartier européen (zone d'implantation des institutions européennes et Lobbys) et le Pentagone (zone de concentration du pouvoir politique belge).

[9] A titre d'information, un taux de vacance de 6% est jugé par les courtiers comme « normal » et constitue un optimum pour assurer une certaine dynamique de marché (Bruxelles, ses bureaux, ses employés, numéro spécial édité par l'Observatoire des bureaux en 2009), c'est-à-dire un certain roulement dans la prise d'occupation des surfaces de bureaux.



Secteurs d'activités des occupants des bureaux de l'Est du pentagone (Observatoire des bureaux, 2014)

Quartiers du site du PPAS

Comme le montre la figure ci-dessous, les bureaux (zone administrative en mauve) constituent la fonction dominante des quartiers du site. En décembre 2023, les superficies de bureaux atteintes sont de :

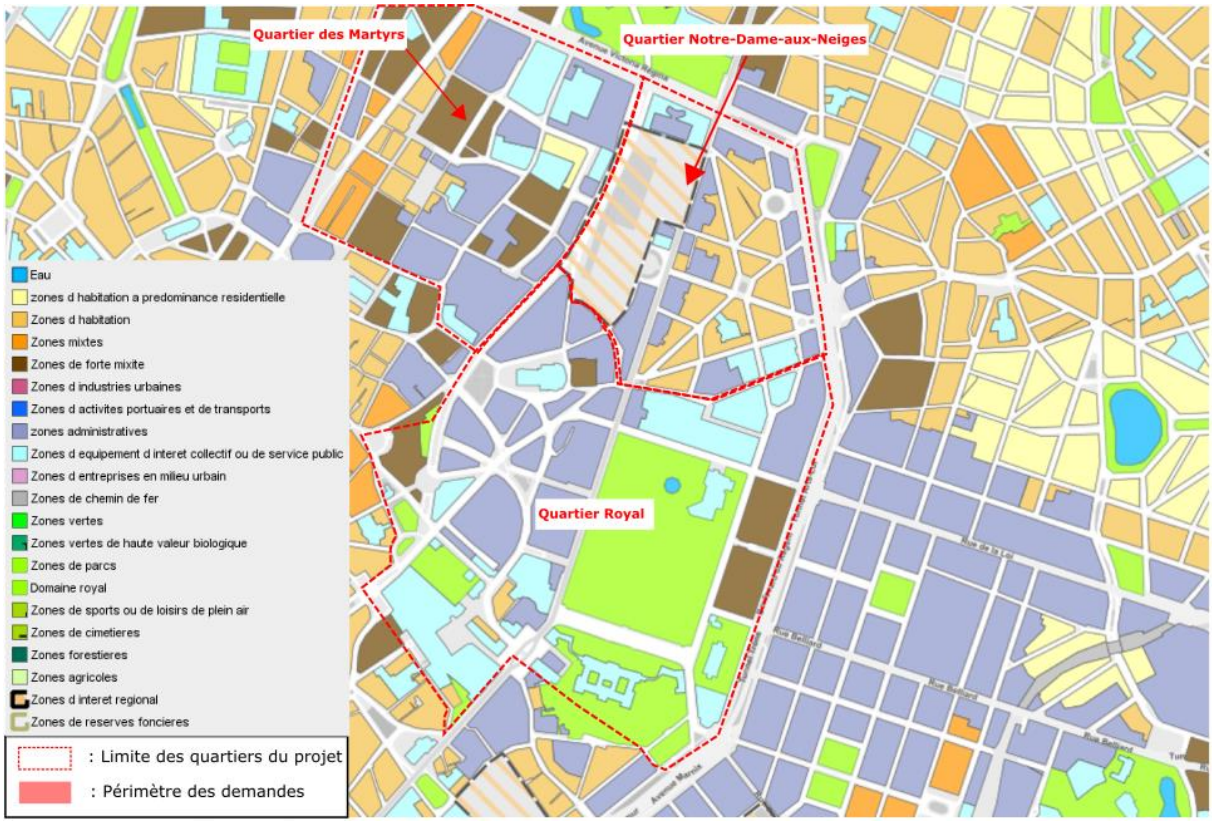
- 908.364 m² pour le Quartier des Martyrs,
- 851.469 m² pour le Quartier Royal
- 1.711.023 m² pour le Quartier de Notre-Dame-aux-Neiges,

Ces superficies génèrent une densité de bureau parmi les plus élevées de la Région bruxelloise. Comme pointé ci-dessus, le site du PPAS s'insère donc dans une importante zone administrative qui couvre le nord-est du Pentagone.

Le programme de la ZIR n°11 contraint la construction de nouvelles superficies de bureaux actuellement étant donnée l'impossibilité d'appliquer le PPAS sans modification. L'entièreté des 70.000 m² de bureaux prévus par la mise en œuvre du programme de la ZIR ont été réalisés[10]. De nouveaux volumes de bureaux sont donc exclus sans mettre en péril l'objectif de 35% de logement sur le périmètre (et dans le cadre des potentiels constructibles définis).

Les principaux immeubles de bureaux dans la zone abritent des activités importantes à l'échelle nationale et internationale. Comme principaux occupants des bureaux présents aux alentours du projet, on peut citer notamment la Banque Nationale de Belgique, la Police Fédérale, le SPF Finances, l'Office Nationale des Vacances Annuelles, AG Insurance, BNP Paribas Fortis ou encore le siège social de la banque Belfius.

[10] Il y a aujourd'hui 93.583 m² de bureaux construits dans le périmètre de la ZIR n°11.



Carte d'affectation du PRAS (ARIES sur fond de plan Brugis, 2023)

Enjeux en matière de bureau

Le marché des bureaux est peut-être à un tournant de son évolution et à la veille d'une reconfiguration majeure, aussi bien dans le rôle dévolu à l'immeuble de bureaux suite à l'hybridation des lieux de travail qu'en termes de localisation de ces mêmes lieux. La crise sanitaire est passée par là, qui a contribué à l'accélération de processus qui étaient déjà en cours.

En ce qui concerne le marché bruxellois des bureaux, on épinglera les faits suivants :

- Un pipeline très fourni de bureaux en projet (415.202 m² autorisés par permis en décembre 2023) qui soulève la question de l'occupation réelle de ces nouveaux espaces de bureaux. Ils répondent parfaitement aux exigences du marché, mais dans un contexte où la demande se réduit et où il n'y a pas de nouveaux arrivants, mais uniquement des déménagements d'acteurs existants, des employeurs indiquant avoir désormais besoin de moins d'espace. Le Quartier Nord (144.651 m²) est particulièrement concerné. La réflexion en cours, menée par la Région pour y renforcer la mixité des fonctions, une animation continue au-delà des jours et heures de travail et des immeubles reconnectés à leur environnement immédiat suscite bien des attentes. Le Centre et le Quartier Européen ne sont pas en reste, ce qui traduit l'intérêt du Central Business District pour les localisations de bureaux.
- Un taux de vacance de 9,8 %, soit presque 1 million de m², qui augmente légèrement mais qui risque d'augmenter bien davantage à travers le phénomène de la vacance grise, soit la mise sur le marché des espaces de bureaux devenus désormais sous-utilisés ou inoccupés à cause de la crise sanitaire, et dont la visibilité moindre risque de tronquer les chiffres de la vacance. En revanche, de nombreux projets de rénovation sont en cours et permettront d'intégrer davantage de mixité dans le quartier. Les nouveaux projets inclus tout de même plusieurs milliers de mètres carrés de bureaux. En effet, les entreprises sont davantage attirées par des bureaux neufs. Les anciens bâtiments de bureaux ont alors du mal à trouver preneur. Sans projet de rénovation, il y a peu de chance que leur vacance soit comblée.
- Une vacance largement (61 % des superficies) composée d'immeubles obsolètes (aussi bien sur le plan technique qu'en termes de localisation), qui devraient progressivement disparaitre du marché grâce à la poursuite des conversions, toujours très dynamiques dans un contexte où la fonction logement l'emporte largement sur la fonction bureau, y compris en plein cœur de la ville.
- Le maintien du stock de bureaux (12.701.973 m²) malgré les nombreuses conversions (332.985 m² autorisés en

2018, 2019 et 2020), car il est alimenté par l'arrivée de nouvelles constructions sur le marché.

Ainsi, l'enjeu au sein du périmètre d'étude ne porte pas sur la construction de nouvelles superficies de bureau, mais plutôt de voir quelles seraient des opportunités de conversion souhaitables.

3.2.3 Les commerces

Au sein du périmètre

Jusqu'à janvier 2018, une station-service comprenant un petit magasin était implantée sur le site du PPAS. Cette dernière a été désaffectée dans le courant du mois de janvier 2018 et démolie. Le reste des commerces est listé ci-dessous :

Commerce	Adresse
Comptoir Royale (Brasserie)[11]	Rue Royale 166
Optical Center	Rue Royale 172
Shine Design (Salon de coiffure)	Rue Royale 188

Commerces existants dans le périmètre du PPAS (relevés sur terrain)

La rue de Rivoli, située sous les arcades, à front des bâtiments D&F, était une rue commerçante qui accueillait notamment un snack, une agence de voyage… Cependant, ces commerces ont connu un rapide déclin, parallèlement aux projets de rénovation de la Cité administrative et n'ont pas pu se maintenir notamment du fait de leur dépendance à l'activité administrative du site. Aujourd'hui encore, les 2.300 m² de locaux commerciaux sont vides. Nous pouvons effectivement supposer que la faible visibilité dont disposaient ces cellules commerciales et leur enclavement au sein de la Cité, les rendaient particulièrement dépendantes de la fonction administrative.

A proximité du périmètre

Le périmètre est situé à proximité directe de deux pôles commerciaux majeurs du pentagone bruxellois : La rue Neuve et le Pôle Congrès. L'offre commerciale du centre de Saint-Josse se trouve également à un jet de pierre.

La rue Neuve est située à environ 550 m (7 min. à pied) : elle constitue la première artère commerçante belge et le piétonnier le plus fréquenté de Belgique (35.500 personnes par jour l'ont fréquenté en 2023[12]). Spécialisé dans l'équipement de la personne, ce pôle compte de nombreuses « locomotives commerciales » et concentre la plupart des grandes enseignes internationales (Zara, H&M, C&A, Primark, MediaMarkt, Fnac…) ainsi que deux grandes galeries commerciales : les galeries Inno et City 2 (le plus grand shopping center de centre urbain du pays).

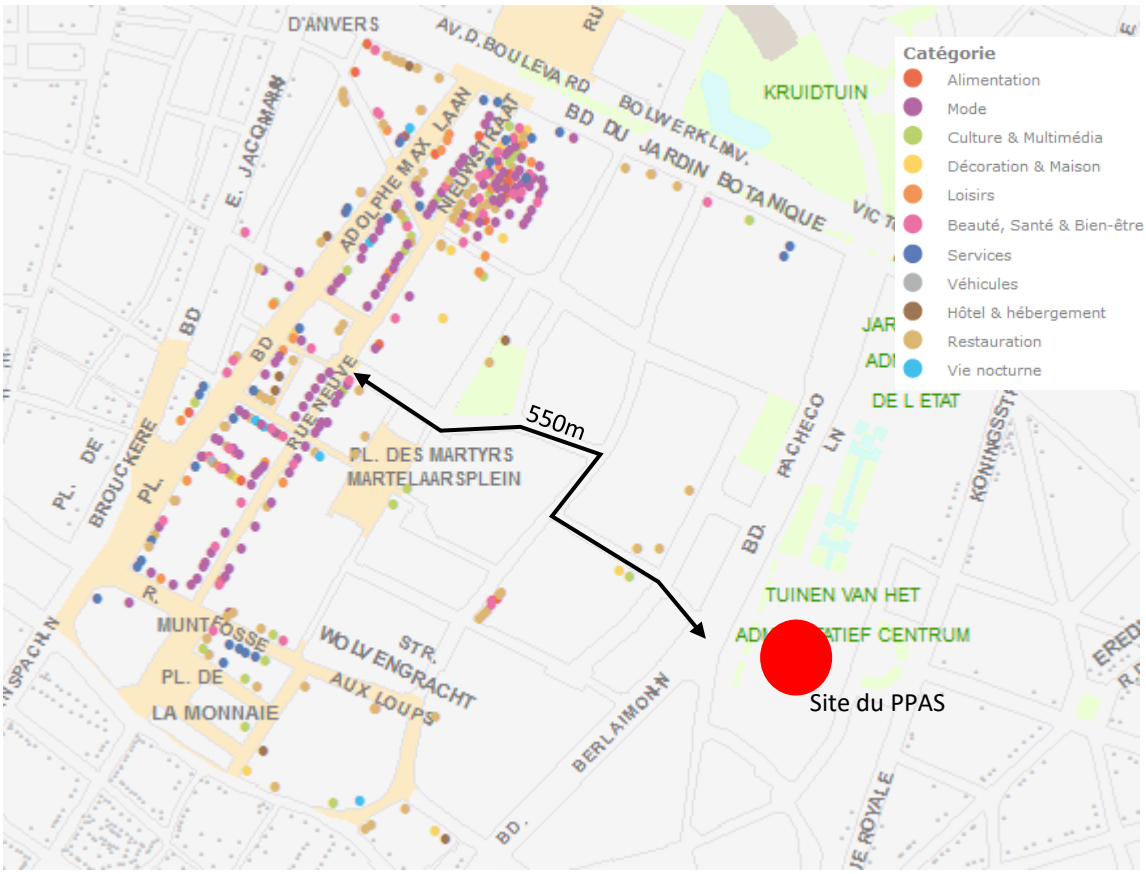
Ce pôle de la rue Neuve-City 2 se caractérise par une surreprésentation de l'équipement de la personne et un déficit de l'offre alimentaire seulement représenté par les marchands de gaufres. Une grande surface alimentaire, Carrefour Market, est présente au sous-sol de City 2.

C'est un des lieux les plus fréquentés par les chalands internationaux et venant de l'extérieur de la Région bruxelloise. La rue Neuve est également une rue où « les flâneurs » se rendent. C'est en soi une attraction. Les commerces présents s'adressent à tout type de budget.

Le taux de vacance sur la rue Neuve est inférieur à 5% (3,4%). Ce chiffre est typique d'un noyau commercial dynamique et permet le renouvellement des commerces.

[11] La brasserie semble définitivement fermée, mais la devanture et l'occupation n'ont pas changé depuis plusieurs années.

[12] Hub.brussels, Bilan de fréquentation des artères commerçantes bruxelloises, 2024.



Détail de l'offre commerciale de la rue Neuve (www.shopinbrussels.be)

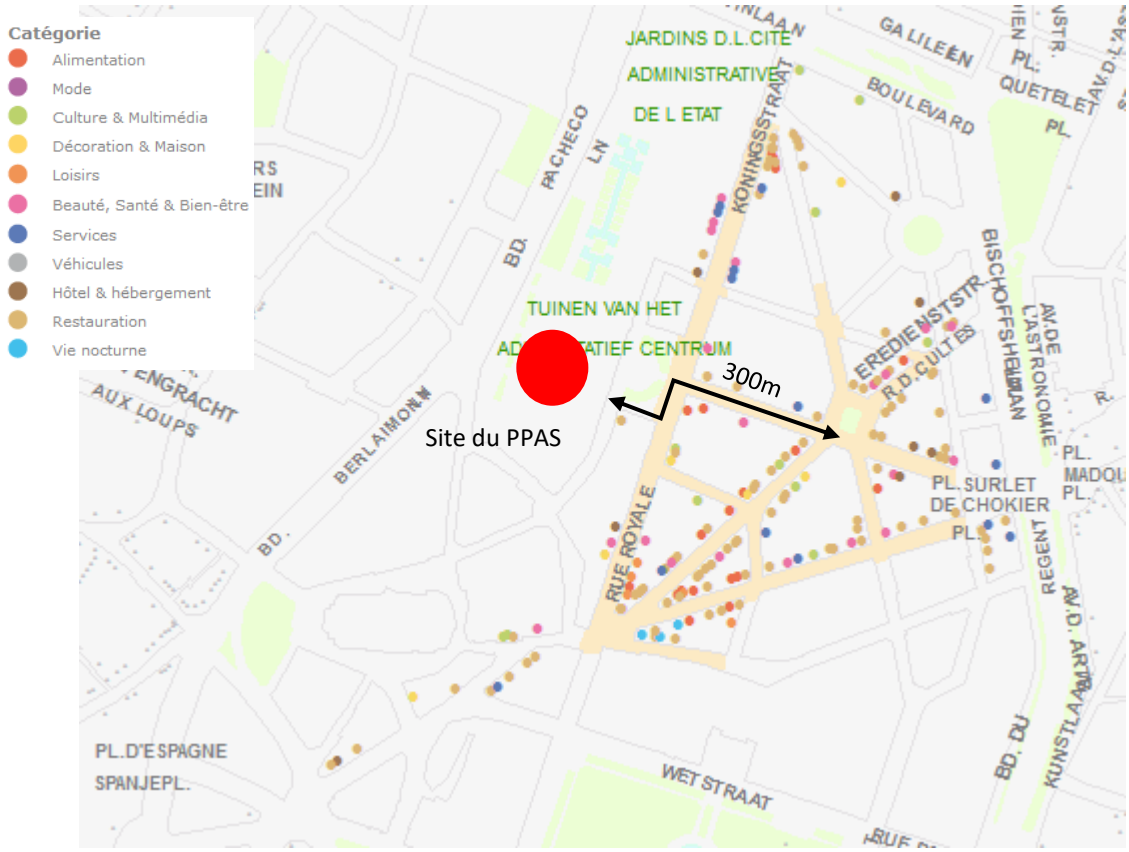
Le pôle Congrès est situé à 300 m du site du site (4 min. à pied), aux abords de la place de Liberté soit au cœur du quartier Notre-Dame aux Neiges.

Son offre commerciale, composée en grande partie de restaurants, cafés et autres snacks est orientée principalement vers les nombreux employés de bureaux qui fréquentent quotidiennement ce quartier administratif. Les commerces y sont généralement décrits comme « attirants », « soignés », voire « luxueux ».

Quelques autres petits commerces sont mentionnés mais l'on y observe peu de commerces de proximité : les clients des commerces de ce quartier sont en demande de commerces de proximité, alimentaires ou de loisirs pour venir compléter l'offre actuelle très peu diversifiée. Du fait du manque de commerces de proximité, un nombre relativement important de locaux se rendent actuellement place Madou ou place St-Josse pour effectuer des achats.

Le quartier connait des flux d'un peu plus de 1.850 à 3.521 piétons par jour. Cette fréquentation est sujette à des variations importantes, la dynamique est en effet nettement plus faible en dehors des heures de bureaux. Les chalands viennent dans le quartier surtout pour travailler. Les commerces sont également fréquentés par des chalands à hauts revenus qui participent à une part non négligeable de leur chiffre d'affaires.

Le taux de vacance commercial du pôle Congrès, se situant autour de 8%, semble indiquer un quartier moins dynamique d'un point de vue commercial et caractérisé par un taux de vacance légèrement supérieur au taux optimal souhaité (inférieur à 5%).



Détail de l'offre commerciale du pôle Congrès (www.shopinbrussels.be)

L'offre commerciale de Saint-Josse est marquée par sa mixité. En effet, on y retrouve aussi bien commerces de proximité que magasins spécialisés. Le mix du quartier est relativement complet : alimentation, Horeca, vêtements, services… Les magasins Dod's, spécialisés dans l'outlet, jouissent d'une réputation dépassant les frontières de la Région. La clientèle locale ne ressent que rarement la nécessité de quitter le quartier sauf pour les grandes surfaces. La chaussée de Louvain est la rue la plus fréquentée du quartier.

Le pôle Cœur Saint-Josse est majoritairement fréquenté par les habitants présents et attire aussi des chalands venant de l'extérieur de la Région. Le profil social de ces chalands est assez varié, les commerces sont aussi bien fréquentés par des couples avec enfants que par des étudiants ainsi que des retraités. En ce qui concerne leur nationalité, elle est représentative de la composition des habitants de la ville, c'est-à-dire une population très cosmopolite.

Enjeux en matière de commerces

Malgré la présence de pôles commerciaux de tailles différentes et l'offre variée, il faut noter le déficit en commerces de proximité autour de la Cité Administrative. Ceux-ci ne sont présents que dans la rue de l'Enseignement et un peu plus loin sur la commune de Saint-Josse-ten-Noode. Le secteur Gare-Congrès ne compte aucun commerce et manque d'activateurs de l'espace public.

Ces manques observés seront encore renforcés par l'ambition de renforcement de la présence de logement sur le site donc d'une plus grande demande par les usagers à venir. Les besoins induits sont donc autant d'opportunités de renforcer la dynamique commerciale au sein du périmètre. Cette dynamique sera également porteuse d'une plus grande intensité d'usage, donc de qualité urbaine potentielle pour le quartier. L'offre peut porter sur des besoins de proximité, mais également interroger les complémentarités possibles avec les besoins des autres pôles de commerces (diversification de l'offre, spécialisation, structures de soutien logistique…)

Ainsi, le site ne répond pas à sa fonction de noyau d'identité local pointé par les plans d'aménagement. Le renforcement des usages sera une opportunité pour requalifier ce rôle de centralité ainsi que le maillage entre les différents pôles commerciaux attenants.

3.2.4 Equipements

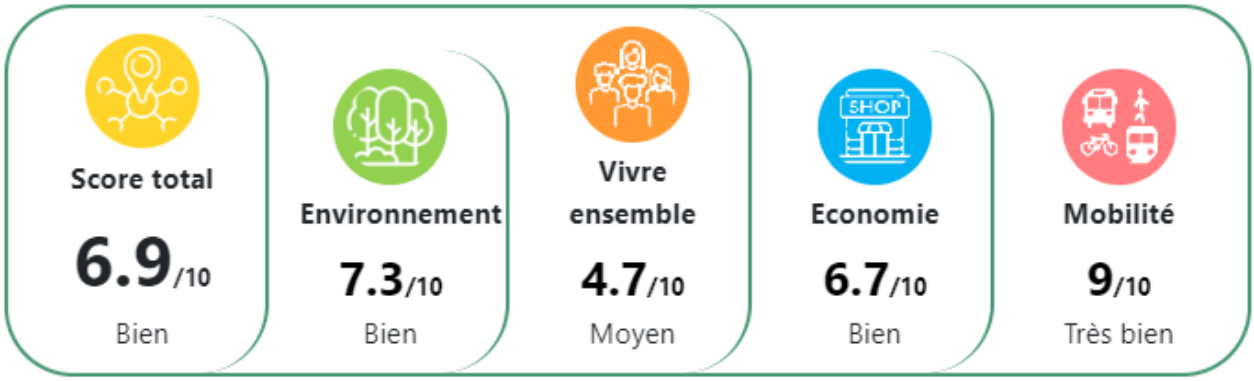
Contexte

Dans le cadre des travaux en cours sur le PCDD et de la « Ville de proximité », le concept de la « Ville à 10 minutes » est défendu. Il s'agit d'une ville où en moins de 10 minutes à pied un habitant ou usager peut accéder à l'ensemble des équipements et services qui répondent à ses besoins essentiels (écoles, crèches, commerces, services administratifs, espaces verts…). En assurant une couverture efficace des services et des besoins dans chaque quartier, la ville de proximité permet d'améliorer la qualité de vie des habitants. Elle encourage la mobilité active, la mixité fonctionnelle et la diversification des usages de l'espace public comme lieu de rencontre et de cohésion sociale, luttant ainsi notamment contre l'isolement des personnes fragilisées.

Depuis quelques temps, la Ville de Bruxelles s'investit pour faire du concept de ville à 10 minutes une réalité. Elle a ainsi déjà élaboré un modèle cartographique permettant l'analyse de la couverture spatiale des équipements et services dits de proximité. Sous forme de « heatmap » ou de « carte de chaleur », cette carte est une modélisation des données où les zones rouges/chaudes sont les zones avec le plus d'équipements accessibles à 10 minutes et les zones vertes/froides ont moins d'équipements accessibles à 10 minutes. Ce premier travail, qui a fait l'objet de nombreuses recherches de modélisations spatiales, sert de base pour l'élaboration d'un modèle plus performant en cours de réflexion. Si ce modèle permet de situer l'offre en équipement sur le territoire, il ne permet cependant pas de savoir s'il répond à la demande de la population (par exemple : saturation des équipements).

Afin de savoir si un quartier est peu ou bien équipé, il faut dans un premier temps recenser l'ensemble des équipements/services disponibles sur le territoire étudié (85 équipements et services de proximité sont considérés dans cette première mouture de l'outil « Ville à 10min » développé par la Ville de Bruxelles). Ces derniers sont ensuite cartographiés et représentés sous forme de cartes de chaleur, plus la couleur étant chaude, meilleure étant l'accessibilité à 10min.

De manière générale, on constate que le site Pacheco est relativement bien équipé avec une exception notable pour certains équipements de proximité (petite enfance, sport, équipements pour les seniors, maisons de jeunes, cohésion sociale).



Score de proximité total et détaillé par thématiques pour le quartier de la Cité Administrative d'Etat (Ville de Bruxelles, 2024)

Accueil de la petite enfance

Selon l'IBSA, en 2021, le quartier du site ainsi que les quartiers proches concentraient 108 places en milieu d'accueil collectif (crèches, maisons d'enfants…) et familial (accueillantes conventionnées) pour enfants[13]. Cette offre se concentrait principalement dans le quartier des Martyrs.

Avec l'ouverture de la nouvelle crèche néerlandophone implantée au sein de l'école GO ! Campus Pachéco, le quartier Notre-Dame-aux-Neige qui comptait uniquement 25 places en gagne 70 de plus. En revanche, aucune place n'est présente dans le quartier Royal.

[13] IBSA – Monitoring des quartiers, 2021.

Quartier	Notre-Dame-aux-Neiges	Martyrs	Quartier Royal	Total
Nombre de places	95	108	-	180

Nombre de places en milieu d'accueil à l'échelle des quartiers étudiés (IBSA-Monitoring des quartiers, 2021, Ville de Bruxelles, 2024)

Dans le quartier des Martyrs, l'offre en places d'accueil réellement disponibles pour tous les enfants du quartier (c'est-à-dire en ne tenant pas compte des crèches d'entreprises et autres milieux d'accueil spécifiques) apparait comme élevée avec un peu plus d'une place par enfant de moins de 3 ans (1,09 place/enfant de moins de 3 ans). Le taux de couverture théorique de ce quartier est donc bien supérieur à la couverture moyenne observée à l'échelle régionale. Néanmoins, le taux de couverture étant calculé sur base de la population d'enfants de moins de 3 ans du quartier, la couverture du quartier des Martyrs, très peu peuplé, est à relativiser. En terme absolu, l'offre actuelle reste limitée (83 places) pour un quartier central de Bruxelles. Il n'est également pas certain que cette offre présente encore des disponibilités importantes.

Le quartier Notre-Dame-aux-Neige est, quant à lui, caractérisé par un taux de couverture théorique inférieur avec 0,97 place par enfant de moins de 3 ans. L'offre actuelle, bien qu'améliorée avec la nouvelle crèche n'est pas suffisante et risque de l'être encore moins avec les développements de logement sur le site et à proximité.

Enseignement maternel et primaire

Le quartier Notre-Dame-aux-Neiges compte deux écoles maternelles et deux écoles primaires rassemblées deux fois en un seul et même établissement à savoir l'école fondamentale Congrès-Dachsbeek (fr), située à moins de 300 m à vol d'oiseau du site et l'école Go ! Campus Pachéco (nl), située sur le site. Les autres écoles présentent dans la zone se trouvent au sein du quartier des Martyrs qui compte 2 écoles maternelles et deux écoles primaires (Institut Saint-Louis et Athénée Royal Gatti de Gamont).

Quartier	Notre-Dame-aux-Neiges	Martyrs	Quartier Royal	Total
Nombre d'écoles maternelles	2	2	0	4
Nombre d'écoles primaires	2	2	0	4

Nombre d'écoles maternelles et primaires par quartier (IBSA-Monitoring des quartiers, 2015-2016)

La nouvelle école maternelle et la nouvelle école primaire GO ! Campus Pachéco augmente notablement la capacité d'accueil du quartier avec 290 places de maternelles et primaires. Il s'agit donc d'une école de taille moyenne. L'ensemble est de l'enseignement néerlandophone.

Concernant l'évolution de la population scolaire maternelle en RBC à l'horizon 2025, l'IBSA[14] estime que la Ville de Bruxelles restera la commune la plus peuplée d'enfants se rendant dans une école maternelle sur le territoire régional avec une population de 9.400 enfants. Soit une augmentation de 1.100 élèves (+ 14 %). Concernant, l'enseignement primaire, plus de la moitié de l'augmentation du nombre d'élèves du primaire se concentrera dans la Ville de Bruxelles (+ 19 %), à Schaerbeek (+ 17 %) et à Anderlecht (+ 22 %).

Plus récemment, perspective.brussels a réévalué statistiquement[15] les besoins en places scolaires à l'horizon 2025 pour l'enseignement fondamentale pour le quartier Martyrs, Notre-Dame-aux-Neiges et les quartiers voisins (Botanique, Quartier Nord, Béguinage Dixmude, Dansaert, Grand Place, Quartier Royal et Saint-Josse-Centre)[16].

A l'horizon 2025, les quartiers Martyrs et Notre-Dame-aux-Neiges pris isolément seraient caractérisés par un surplus de l'offre en place scolaire avec respectivement 611 et 283 places. Néanmoins, à l'échelle de l'ensemble des quartiers étudiés (quartiers voisins), un déficit « modéré » de places scolaires dans le fondamentale est identifié (123 places manquantes). Perspective.brussels rappelle également que le déficit en places dans cette zone était en 2016 préoccupant (1.114 places manquantes). Les projets de création de places scolaires qui sont actuellement programmés depuis 2017 et jusque 2025 dans les quartiers concernés (+991 places programmées, capacité de l'école GO ! Campus Pachéco de 526 places incluse)

[14] IBSA, 2017. Projections de la population scolaire bruxelloise à l'horizon 2025, Les cahiers de l'IBSA, Juillet 2017.
[15] Analyse réalisée sur base des données statistiques fournies par l'IBSA.
[16] Monitoring de l'offre scolaire, Service Ecole-perspective.brussels, Besoins en places scolaire dans le fondamentale à l'horizon 2025 – Quartier Martyrs – Notre-Dame-aux-Neiges et alentours, mai 2018.

permettraient par conséquent de combler en grande partie le déficit récent.

Enseignement secondaire

Les quartiers du site comptent trois établissements d'enseignement secondaire, à savoir l'Athénée Royal Gatti de Gamond située rue de Marais, l'Institut Bischoffsheim situé rue de la Blanchisserie dans le quartier des Martyr et l'Atheneum Pachéco (300 - 350 élèves) situé rue Montagne de l'Oratoire.

Pour information, au niveau de l'enseignement secondaire, très peu de places sont actuellement créées ou programmées depuis 2017 jusqu'en 2025 dans les quartiers Martyrs – Notre-Dame-aux-Neiges et alentours[17].

Enseignement supérieur

Les quartiers du site du PPAS comptent de nombreux établissements d'enseignement supérieur situés principalement aux abords du boulevard du Jardin Botanique (Université Saint-Louis, Ecole Supérieure de Soins Infirmiers Galilée…) et long de la rue Royale (Institut Supérieur des Ingénieurs Bruxellois – ISIB, Haute Ecole de Bruxelles – Ecole Supérieure d'Informatique…).

Le futur campus KUL au passage 44 impliquera une forte demande de logements étudiants, demande déjà forte. La Ville s'est penchée[18] sur cet enjeu et formule les conclusions suivantes :

« Les conclusions de l'enquête réalisée par perspective.brussels démontrent le succès de la colocation et laissent entendre que les étudiant.e.s prennent une part importante dans le secteur du marché immobilier familial. C'est d'autant plus le cas sur la Ville de Bruxelles où en l'absence d'un site universitaire qui permettrait de développer de grandes résidences étudiantes, ces dernier.e.s s'immiscent dans les habitations classiques.

Mais, le coût du logement étudiant bruxellois reste un frein critique à son accessibilité : parmi les étudiant.e.s qui éprouvent des difficultés à trouver un logement, rappelons qu'à la Ville de Bruxelles, 71% signalent la problématique du prix trop élevé. Le développement de modèles de chambres et studios de luxe tels que Studeopolis ou Xior pousse encore plus le prix des logements étudiants vers le haut.

Une politique du logement étudiant devrait veiller d'une part à renforcer la typologie recherchée par les étudiants qui reflète un mode de vie dans un esprit de communauté (espaces communs, colocation, résidences étudiantes...) et, d'autre part, à respecter un équilibre avec l'accessibilité aux logements familiaux pour les ménages bruxellois. »

Les recommandations formulées stipulent que les logements étudiants doivent être situés de préférence hors-sol. Les logements étudiants privés doivent se conformer aux normes d'habitabilité et être facilement convertibles en logements traditionnels. Il est encouragé de réutiliser des bâtiments existants comme bureaux ou industriels pour créer des logements étudiants, en évitant la démolition complète. Ces logements doivent s'intégrer au tissu urbain, être proches des établissements d'enseignement et bien desservis par les transports. La création de logements collectifs est préférée aux studios individuels, et les projets de logements étudiants privés dans des immeubles résidentiels classiques devraient être refusés à moins que la fonction d'habitation classique ne soit réalisable. Les logements étudiants ne peuvent être ni vendus ni loués séparément sur le marché libre. Les projets de plus de 30 logements doivent inclure 20% de logements sociaux étudiants, et une attention particulière doit être portée à l'insonorisation entre les espaces communs et privés, ainsi qu'avec les structures voisines.

Etablissements culturels

Les quartiers du site et leurs proches abords bénéficient de la présence d'une offre en établissements culturels relativement diversifiée (musée, théâtre, salle de spectacles…) dont certains rayonnent au national, voire international. Citons en particulier les établissements suivants :

- le *Cirque Royal* : est une salle de spectacle à Bruxelles inaugurée en 1878. Il était alors l'unique cirque permanent de Bruxelles. Depuis les années 1950, se succèdent au programme des concerts et des ballets

[17] Monitoring de l'offre scolaire, Service Ecole-perspective.brussels, Besoins en places scolaire dans le fondamentale à l'horizon 2025 – Quartier Martyrs – Notre-Dame-aux-Neiges et alentours, mai 2018.
[18] Recommandations du 17 juin 2021 relatives au logement étudiant, 17 juin 2021, Ville de Bruxelles.

(notamment initiés dès les années 1960 par le Ballet du XXe siècle du célèbre chorégraphe Maurice Béjart). Le Cirque Royal est désormais également un temple du stand-up et de l'humour. Lieu très populaire de la vie culturelle bruxelloise, le Cirque Royal est la propriété de la Ville de Bruxelles.

- le *Botanique* : Le Centre culturel de la Fédération Wallonie-Bruxelles « Le Botanique » est un complexe culturel bruxellois ouvert le 23 janvier 1984 dans le site classé du jardin botanique de Bruxelles. Il a longtemps proposé une programmation variée (danse, musique, théâtre, arts plastiques, cinéma). Il est aujourd'hui spécialisé dans les concerts, dont le festival Les Nuits Botanique au printemps, ainsi que dans les expositions d'arts plastiques et de photographie.
- le *Centre belge de la Bande dessinée* : ou musée de la BD, est un musée consacré à la bande dessinée. Il est installé à Bruxelles, rue des Sables, dans le bâtiment art nouveau conçu par Victor Horta en 1906 pour abriter les grands magasins de tissus Waucquez.

Ces différents lieux sont une richesse aux abords immédiats du périmètre.

Santé

Le quartier des Martyrs est marqué par la présence de la Clinique Saint-Jean située sur le Boulevard du Jardin Botanique, ainsi que par le poste médical de garde Athéna situé sur la rue Jean de Brouchoven de Bergeyck. Le quartier Notre-Dame-aux-Neiges compte une maison médicale localisée sur la rue de l'Enseignement.

Sport et espaces récréatifs

La nouvelle école au sein du site du PPAS Pachéco possède une salle de sport ouverte à certains clubs néerlandophones. Une plaine de jeux est implantée au sein du jardin Pechère organique mais cette dernière n'est plus fonctionnelle à l'heure actuelle. Plusieurs plaines de jeux intégrant des infrastructures sportives sont présentes à une distance plus importante du site, notamment de l'autre côté de la petite ceinture (Jardin Botanique (actuellement en rénovation), Square Henri Frick…). De manière générale, on constate une offre faible en équipements sportifs dans le Nord-Est du Pentagone. Autrement, la Ville de Bruxelles a une bonne offre de proximité en équipements sportifs mais on observe une saturation générale de l'ensemble de ces équipements.

Dans le cadre du Plan Maillage Jeux de la Région bruxelloise développé par Bruxelles Environnement, le site de la Cité Administrative est identifié comme zone levier. Un parcours 'jeux éventuels' est également identifié au droit du boulevard Pachéco, en lien avec la gare Centrale et celle du Midi.

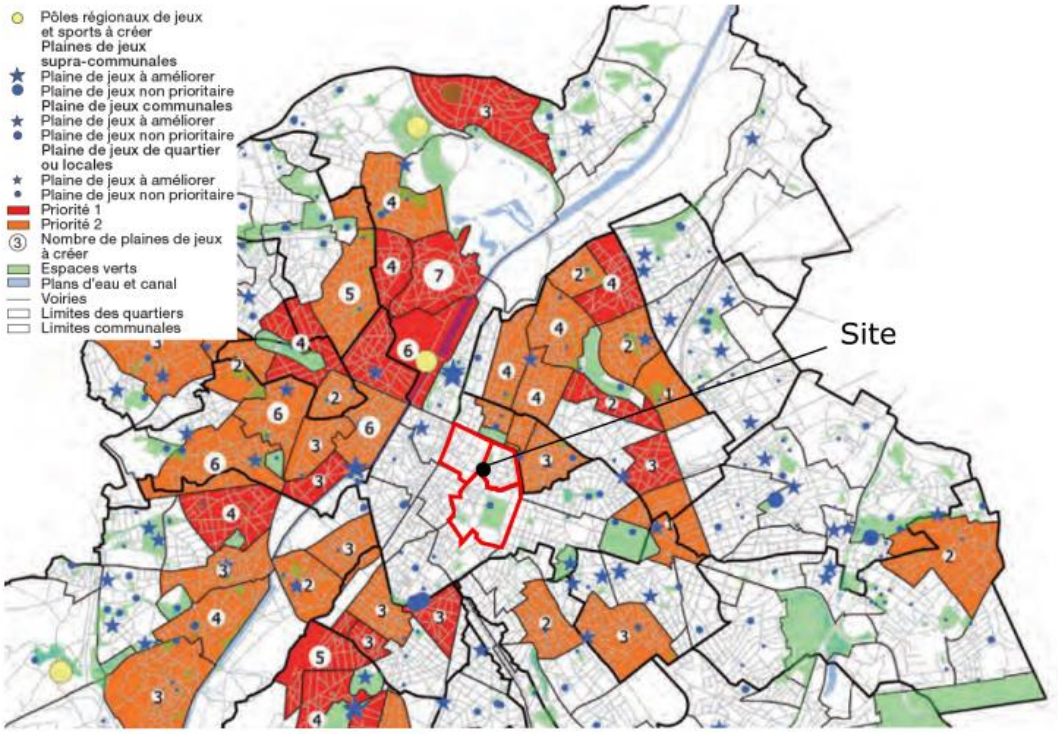


Plan Maillage Jeux au sein du Pentagone de Bruxelles (Bruxelles Environnement, 2015)

En revanche, les quartiers du site du PPAS (Martyrs, Royal et Notre-Dame-aux-Neiges) ne sont pas identifiés comme des zones d'intervention prioritaires dans le cadre du développement de plaine de jeux à Bruxelles (voir figure ci-dessous).

Cela s'explique notamment par le fait que les quartiers du site du PPAS ne sont pas identifiés à la base comme des quartiers « en carence » compte tenu des caractéristiques socio-économiques de leur population résidente.

Les quartiers du site du PPAS concentrent en effet une forte proportion de personnes isolées (moins d'un ménage privé sur 5 compte un enfant et plus), principalement des actifs percevant des revenus supérieurs aux moyennes communale et régionale. Or la grande majorité des zones d'intervention prioritaires identifiées par Bruxelles Environnement concerne des quartiers centraux densement bâtis dans lesquels on retrouve de mauvaises conditions de logement (faible superficie de logement par habitant, faible confort), une forte proportion de jeunes enfants dans la population, des revenus perçus limités et une faible disponibilité en espace public qui limite la capacité à accueillir des jeux informels.



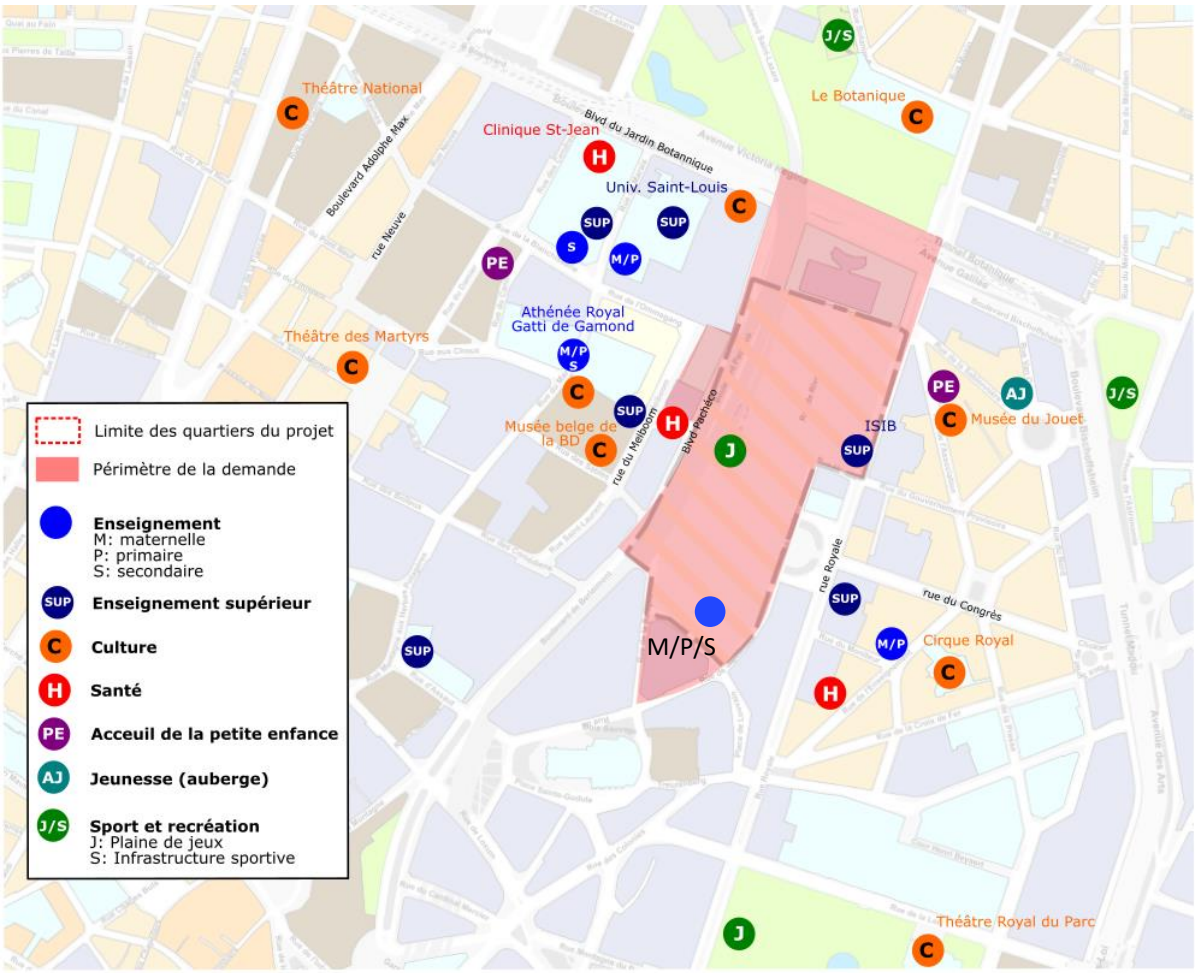
Zones d'intervention prioritaires (plaine de jeux) (horizon 2020) – Adéquation de l'offre et de la demande en plaine de jeux (Bruxelles Environnement, 2015)

Espaces verts

Le principal espace vert de la zone d'étude est situé sur le site du PPAS en lui-même. Il s'agit des Jardins Pechère. En situation actuelle, d'après nos observations de terrain, cet espace fait l'objet d'un usage limité. Son état d'entretien, sa faible connectivité avec son environnement immédiat mais aussi l'absence de mobilier urbain répondant aux besoins sont les causes de cet état de fait. Il faut sortir du site du PPAS pour trouver des espaces verts plus qualitatifs et plus intégrés au tissu urbain comme le Jardin Botanique et le parc de Bruxelles.

Enjeux en matière d'équipements

L'illustration ci-dessous reprend les principaux équipements à proximité du site.



Principaux équipements présents à proximité du site du PPAS Pachéco (ARIES, 2023)

La Ville recense dans son PCDD le besoin de développer un réseau culturel de proximité pour permettre à l'ensemble de la population de bénéficier d'une offre culturelle satisfaisante et abordable.

En termes d'infrastructures scolaires, la Ville dispose d'un bon réseau, amélioré récemment par la construction de l'école et de la crèche au sein même du site.

La baisse de la population dans les années 80 a entraîné un ralentissement des constructions d'équipements menées par la Ville, mais aujourd'hui le retour à une croissance démographique positive fait que la situation actuelle ne répond plus complètement aux attentes. Ceci est d'autant plus vrai que le vieillissement de la population va engendrer un besoin plus grand notamment dans les secteurs médicaux et de l'assistance.

Dans le cadre des réflexions sur l'aménagement du site, plusieurs conclusions se dégagent quant aux équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs.

Tout d'abord, il semble primordial de renforcer les espaces verts, notamment d'un point de vue qualitatif. Cela est essentiel pour offrir un cadre de vie agréable et sain à tous les profils de population résidant dans la zone et pour être en adéquation avec les ambitions de renforcement du logement.

Avec l'augmentation attendue de la population due au renforcement du logement, de nouveaux besoins se dessinent. Les capacités d'accueil des écoles et crèches actuelles ne suffiront peut-être pas car même la nouvelle école répond davantage à un besoin passé que futur.

Par ailleurs, le site offre des opportunités uniques en termes d'équipements à rayonnement métropolitain. Il s'agit là d'une chance à ne pas manquer pour enrichir l'offre touristique et accroître la fréquentation du site. L'implantation d'installations culturelles et de loisirs pourrait fortement contribuer à l'attractivité de la zone.

Enfin, il convient de prendre en considération les nombreux espaces actuellement vacants ou sous-utilisés. Ces espaces représentent une opportunité à exploiter pour y développer des équipements ou commerces qui répondront aux besoins de la population et participeront à la dynamisation du site.

3.3 CONCLUSION DE LA SITUATION EXISTANTE DE FAIT

Le renforcement attendu de l'offre de logement au sein de la zone, répond à un enjeu majeur à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale : permettre l'accès à des logements de qualité pour une population de plus en plus diversifiée et parfois fragilisée, maintenir des logements en centre-ville. Cette ambition s'aligne avec la nécessité d'intensifier l'utilisation du site et d'y renforcer la mixité des fonctions. Ces avancées seront favorables à la création d'un quartier de vie dynamique et résilient.

Le renforcement des usagers sur le site est une opportunité pour accroître l'offre commerciale et de services. Ceux-ci auront pour effet d'augmenter l'attractivité globale de la zone tout au long de la journée et de la semaine. Cette densification résidentielle va également induire un besoin accru en équipements publics : ces besoins devront être estimés dans les différents scénarios d'analyse ultérieurs.

Notons de surcroît que les caractéristiques intrinsèques du site — notamment la présence d'espaces vacants et sa forte accessibilité — le positionnent avantageusement pour accueillir des équipements et des fonctions d'envergure métropolitaine. Ces atouts, combinés à un état du site prêt pour un renouveau, permettent d'anticiper et de prévenir d'éventuels conflits d'usage, tout en envisageant des aménagements innovants et inclusifs. Ce sont donc autant d'opportunités à saisir pour la Ville et la Région.