FINAL - OCTOBRE 2024

MINI-PROGRAMMATION

POUR LE QUARTIER DES DEUX GARES

hub .brussels our business is to help yours

urban.brussels

perspective .brussels

BUUR Part of Sweco

OS///OS

IDEA CONSULT thinking ahead

Preface

La “mini-programmation” présentée dans ce document porte sur la revitalisation économique du Quartier des Deux Gares.

Le Quartier des Deux Gares est une zone située sur le territoire de la commune d’Anderlecht et fait partie du périmètre plus large du Contrat de Rénovation Urbaine 7 “Autour de Midi” (CRU 7). Ce dernier s’étend sur une zone allant du Parc des Deux Gares au Sud-Ouest à la Rue Stalingrad au Nord-Est.

Le Quartier des Deux Gares a été identifié comme une “polarité économique”, avec un positionnement et un fonctionnement qui distingue ce périmètre sur le plan économique.

L’exemple du Quartier des Deux Gares permet d’illustrer la pertinence de la notion des “polarités économiques” comme outil de diagnostic et de programmation économique. En effet, les périmètres des Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) et des Contrats de Quartier Durable (CDQ) - qui sont les programmes phares de la revitalisation urbaine en Région bruxelloise - sont définis sur base de critères urbanistiques et socio-démographiques: ces périmètres ne constituent pas forcément des ensembles cohérents sur le plan économique.

La mini-programmation est présentée en trois volets: 1) la présentation de l’économie du Quartier des Deux Gares; 2) la vision pour son évolution sur le plan économique; et 3) des fiches projets.

Enfin, soulignons qu’il s’agit ici d’une “mini-programmation” qui a comme objectif *d’illustrer une méthodologie de diagnostic économique*. Bien que les éléments proposés dans ce document sont basés sur un vrai travail de collecte de données et d’enquête sur le terrain, la “mini-programmation” n’a pas le même statut qu’une programmation complète tel que élaboré dans un CRU ou d’un CDQ. La mini-programmation permet néanmoins d’illustrer grâce à un cas d’un quartier concret comment la dimension économique peut être renforcée dans la revitalisation économique, que ce soit sur le plan des outils de diagnostic ou au niveau des projets.

hub.brussels
https://hub.brussels/en/

perspective.brussels
https://perspective.brussels/fr

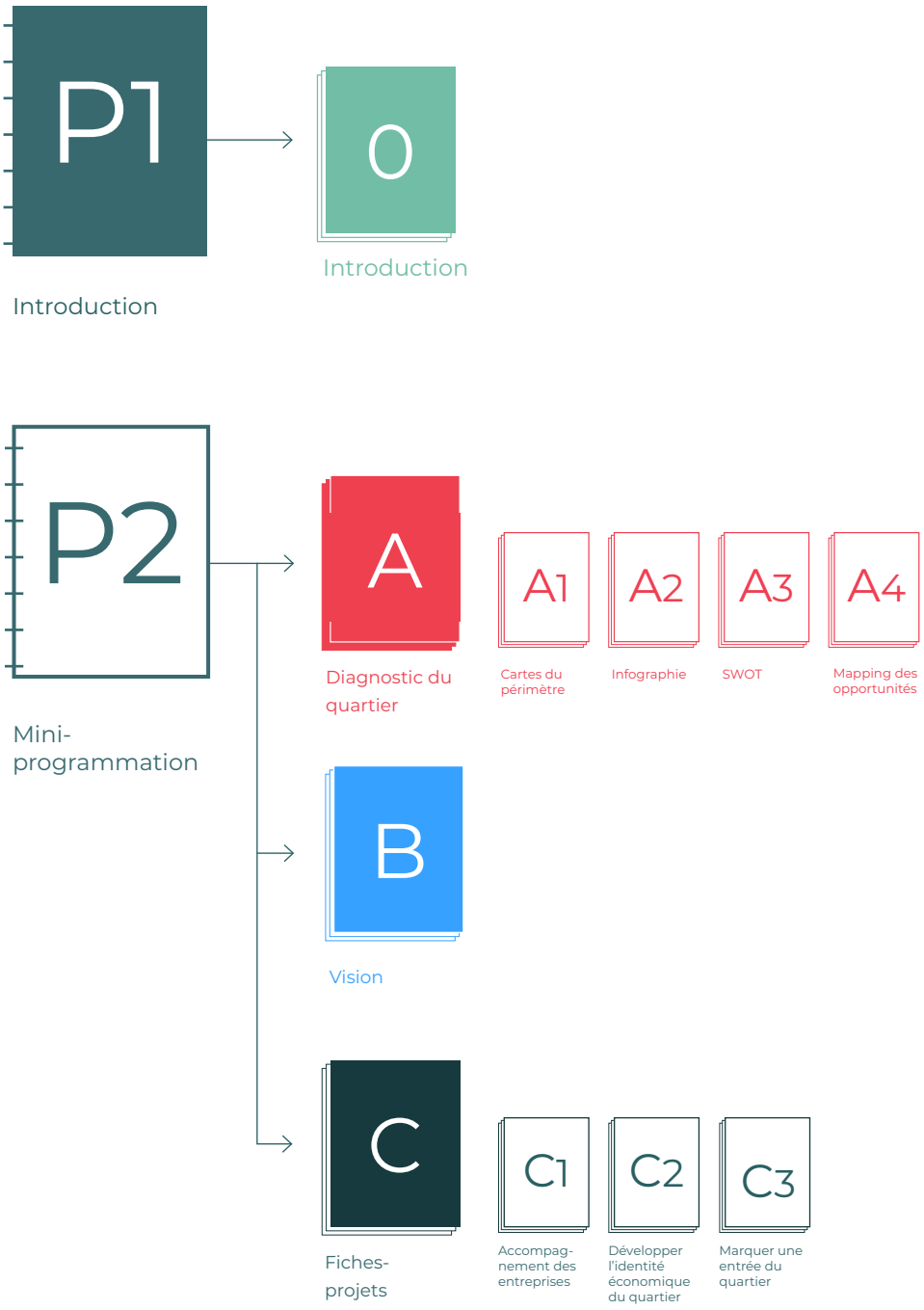
urban.brussels
https://urban.brussels/en

BUUR Part of Sweco
https://buur.be/en/

Osmos
https://osmosnetwork.com/

IDEA Consult
https://www.ideaconsult.be/en

Structure du document



0

Introduction

Mini-programmation: Une proposition de projet économique pour le Quartier des Deux Gares

Objectifs de la mission

En Région de Bruxelles-Capitale, « la revitalisation urbaine a pour objectif de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de manière à développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales » (Art.7 de l'Ordonnance organique de revitalisation urbaine (OORU) du 6 octobre 2016).

Le point de départ de cette mission était le constat que la pratique du diagnostic économique lors des opérations de rénovation urbaine à Bruxelles connaît une marge de progression probable.

L'ambition est de renforcer l'impact socio-économique de la rénovation urbaine en balisant une méthode de travail, décrite en détail dans le document *Guide méthodologique pour le diagnostic économique des quartiers*. La mini-programmation vise à fournir une illustration concrète et montre ce que pourrait être une méthode de diagnostic économique ainsi que le volet programmatique et opérationnel qui pourrait en découler.

Rétroactes

La mini-programmation présentée dans ce document fait partie d'une mission de recherche qui s'est déroulée en trois phases successives:

- La première phase porte sur un benchmarking, une analyse de textes réglementaires et une étude des diagnostics des programmes de revitalisation en RBC.
- La deuxième phase développe une méthode de diagnostic en utilisant l'exemple du Quartier des Deux Gares comme périmètre de prototypage.
- Enfin, la troisième phase élabore un guide méthodologique pour le diagnostic économique des quartiers, des recommandations pour l'évolution future des programmes de revitalisation urbaine et la mini-programmation pour le Quartier des Deux Gares présentée dans ce document.

La notion de "polarité économique"

Le Quartier des Deux Gares a été identifié comme une "polarité économique" pertinente lors de la deuxième phase du projet.

En effet, suite au travail de collecte de données et d'analyse du territoire du CRU 7 et après deux réunions du comité d'exécution (4/10/23 et 17/10/23), la notion de "polarité économique" a émergé comme étant le périmètre pertinent pour mener un diagnostic économique dans le cadre de la rénovation urbaine. La mini-programmation présentée ici est une illustration concrète de cette notion de polarité économique.

→ Fiche Connaissance #40 Polarités économiques

Une polarité économique peut être définie comme un ensemble d'activités économiques suffisamment homogène d'un point de vue sectoriel et géographique pour constituer un pôle distinct d'autres espaces économiques à proximité.

Selon cette définition, la nature, taille et dynamique peuvent varier fortement entre différentes polarités économiques. On peut cependant proposer une série d'exemples pour illustrer les types de polarités économiques qu'on peut rencontrer dans le cadre de la rénovation urbaine:

» Un noyau commercial ou un hub d'entreprises
» Un Central Business District
» Un cluster de chantiers (e.g. intervention concentrée dans l'espace public au sein d'un périmètre CRU)
» Une zone d'activités productives
» Une concentration d'activités de promotion résidentielle (y compris logement sociaux)
» Un pôle culturel / équipement supra local (bâtiment Citroën, un hôpital régional)

Dans ce document, nous poursuivons l'exploration de la notion de polarité économique pour le "Quartier des Deux Gares".

Les échelles de la revitalisation urbaine

Les deux outils phares de la revitalisation urbaine en région bruxelloise sont les Contrats de Quartier Durable (CDQ) et les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU).
Alors que les CDQ portent sur un territoire restreint au sein d'une seule commune, les CRU sont définis sur des périmètres plus grands et mobilisent plusieurs communes.

La polarité économique du Quartier des Deux Gares fait partie du Contrat de Rénovation urbaine 7 Autour de la Gare du Midi (CRU 7), qui avait été choisi comme périmètre de prototypage pour cette mission. Le CRU7 est entré dans la phase de mise en œuvre le 30 mars 2023. Suite aux travaux sur le Plan d'Aménagement Directeur Midi, lé périmètre est également concerné par une réflexion sur les lignes de développement à donner au quartier Midi qui se poursuit actuellement sous l'appellation "Vision Midi".[1]

La notion de polarité économique est pertinente pour les CRU et les CDQ. En effet, actuellement les territoires de la rénovation sont définis sur base de critères urbanistiques et socio-démographiques et ne constituent pas forcément des ensembles cohérents sur le plan économique. Pour améliorer la qualité des diagnostics et des programmations sur le plan économique, il peut s'avérer pertinent de porter l'attention sur les polarités économiques au sein des CRU et des CDQ.

Enseignements

L'hypothèse de travail, qui est confirmée par le prototypage, est qu'en développant l'arsenal méthodologique de compréhension des dynamiques économiques au sein d'un des périmètres d'intervention de la rénovation urbaine tel un CRU, de nouvelles propositions d'actions programmatiques peuvent émerger, maximisant le potentiel d'impact

1 Un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) indique les grands principes d'aménagement ou de réaménagement de parties du territoire régional que le Gouvernement bruxellois veut développer en termes, notamment, de programme des affectations, de caractéristiques des constructions et de protection du patrimoine. Le projet du PAD Midi a été approuvé par le Gouvernement le 6 mai 2021 et soumis à l'enquête publique du 1 septembre au 2 novembre 2021; depuis, le PAD Midi est resté à l'état de projet. Le travail coordonné par Perspective.brussels sur la Vision Midi est actuellement en cours et vise à créer une nouvelle base pour une vision partagée sur l'aménagement territorial de la zone.

socio-économique de la revitalisation urbaine en région bruxelloise.

À terme, il conviendra d'envisager la meilleure manière d'articuler le diagnostic économique avec le diagnostic général d'un CRU. De manière analogue, il est important que la programmation économique soit développée en synergie avec les autres aspects de la programmation (espaces publics, logements, actions socio-économiques, etc).

La "mini-programmation" développée ici préconise un renforcement de l'accompagnement des entreprises au-delà de l'accompagnement individuel: pour renforcer l'économie du quartier, nous proposons de renforcer des moments de réflexion et d'action collective, facilités par une plateforme de mise en commun et d'alignement des intérêts économiques des différents acteurs privés et publics; ces synergies et la mise en œuvre des projets qu'elles permettront de faire émerger doivent se situer à l'échelle territoriale d'une polarité économique pertinente.

Les livrables de la mission

Cette mission de recherche a produit les livrables suivants:

1. **Rapport phase 1**
   - Screening des contraintes et réalisations des CRU
   - Benchmark des outils de rénovation urbaine
2. **Rapport phase 2**
   - Résultats du cas d'étude
   - Prototypage de méthode de travail
3. **Rapport phase 3**
   - Guide méthodologie pour le diagnostic économique des quartiers & recommandations
4. **Mini-programmation pour le quartier des Deux Gares** (ce document)

Guide méthodologie

Fiche Connaissance **#15** Participation marché du travail

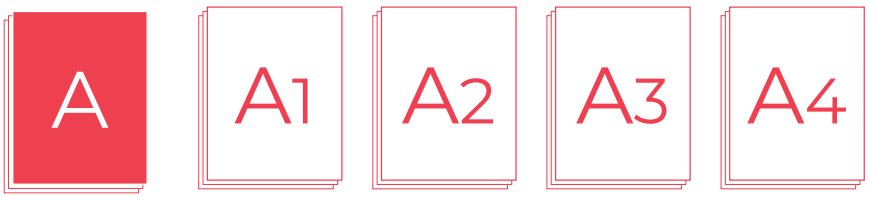
Fiche Connaissance **#40** Polarités économiques

La mini-programmation présentée dans ce document est une illustration d'une méthodologie de diagnostic économique. Elle est présentée en détail dans le **Guide méthodologique pour le diagnostic économiques des quartiers.** La collecte d'information y est structurée en **Fiches-Connaissance**. Le lecteur peut retrouver les fiches-connaissances mobilisées pour la mini-programmtion grâce aux références numérotées sur les pages suivantes.



A

Le Quartier des Deux Gares



Diagnostic du quartier

Cartes du périmètre

Infographie

SWOT

Mapping des opportunités

Présentation du quartier
Résumé



Le périmètre

Situé entre la Gare de Midi et une ancienne gare de marchandise désormais disparue, la Rue des Deux Gares donne le nom à un quartier de 18,6 ha situé entre la Gare du Midi au Nord-Est; les chemins de fer et le cours de la Senne au Sud; le quartier de Cureghem au Nord; et des nouveaux développements de logements et les zoning industriels menant vers le ring, à l'Ouest.

Une polarité économique, mais sans identité prononcée

Le Quartier des Deux Gares peut être considéré comme une polarité économique. En effet, sur le plan économique il se distingue de son environnement et d'autres espaces d'activités en Région Bruxelles-Capitale. La caractéristique la plus marquante de ce quartier est la présence de plusieurs centres d'entreprises: un centre régional des secteurs audiovisuels et créatifs Pepibru, installé dans une ancienne usine de machines à bois; plusieurs clusters de bureaux, dont le Ring Station, également dans des bâtiments industriels réaffectés le long de la Rue des Deux Gares (d'autres sont en cours de développement); et le centre d'entreprises The Faculty, implanté dans l'ancienne École vétérinaire et qui appartient aujourd'hui à la Commune d'Anderlecht. La concentration de ces centres d'entreprises dans un bâti reconverti témoigne d'une certaine résilience de l'économie sur ce territoire; elle reflète également certains atouts du quartier:

- la relative disponibilité d'espace, notamment sur les

parcelles le long de la Rue des Deux Gares (présence de grands parking)

- la proximité à la fois du Ring et de la Gare du Midi, permettant une certaine intermodalité de transport et de déplacement.

Le regain d'intérêt des promoteurs publics et privés pour cette zone depuis une dizaine d'années souligne sa position stratégique au sein de l'économie régionale. Cette position stratégique avait d'ailleurs été soulignée dans le diagnostic du CRU 7.

Cependant, malgré son statut de zone stratégique et de polarité économique, le quartier ne dispose pas d'une identité prononcée. La notion de "Quartier des Deux Gares" est aujourd'hui plus descriptive que porteuse de sens identitaire, que ce soit pour les habitants, les commerçants ou les entreprises. Il s'agit là d'un des points d'achoppement pour la dynamisation de l'économie locale.

<u>Un quartier stratégique qui peine à valoriser ses atouts</u>

Alors que sa position stratégique à l'entrée du centre-ville et à proximité des tous les moyens de transports n'est plus à démontrer, le Quartier de Deux Gares en tant que zone économique peine encore à valoriser ses atouts. Les centres d'entreprises qui se sont installés dans ce périmètre n'ont pas réussi à faire rayonner son économie. En effet, la présence de plus de 250 entreprises reste aujourd'hui largement invisible et inconnue - même lorsqu'on se promène au sein même du quartier.

Le fait d'être méconnu n'est malheureusement pas le seul obstacle. L'environnement urbain propre au quartier



est également marqué par un sentiment d'insécurité, par l'insalubrité de l'espace public et un manque de signalétique qui le rend peu accueillant aux visiteurs. L'attention médiatique sur les problèmes liés à la drogue et la criminalité autour de la Gare du Midi, notamment durant l'été 2023, a sans doute renforcé ce sentiment d'insécurité.

Au point que les centres d'entreprises peinent parfois à trouver des locataires, qui craignent le déplacement à pieds depuis la Gare du Midi… qui se trouve à 650 mètres. D'autres entreprises voient leurs personnels arriver en voiture individuelle depuis le Ring, ce qui fait qu'une partie considérable du foncier est dédiée à des parkings malgré la proximité immédiate d'une gare parfaitement bien desservie.

Du CRU 7 au "Quartier des Deux Gares"

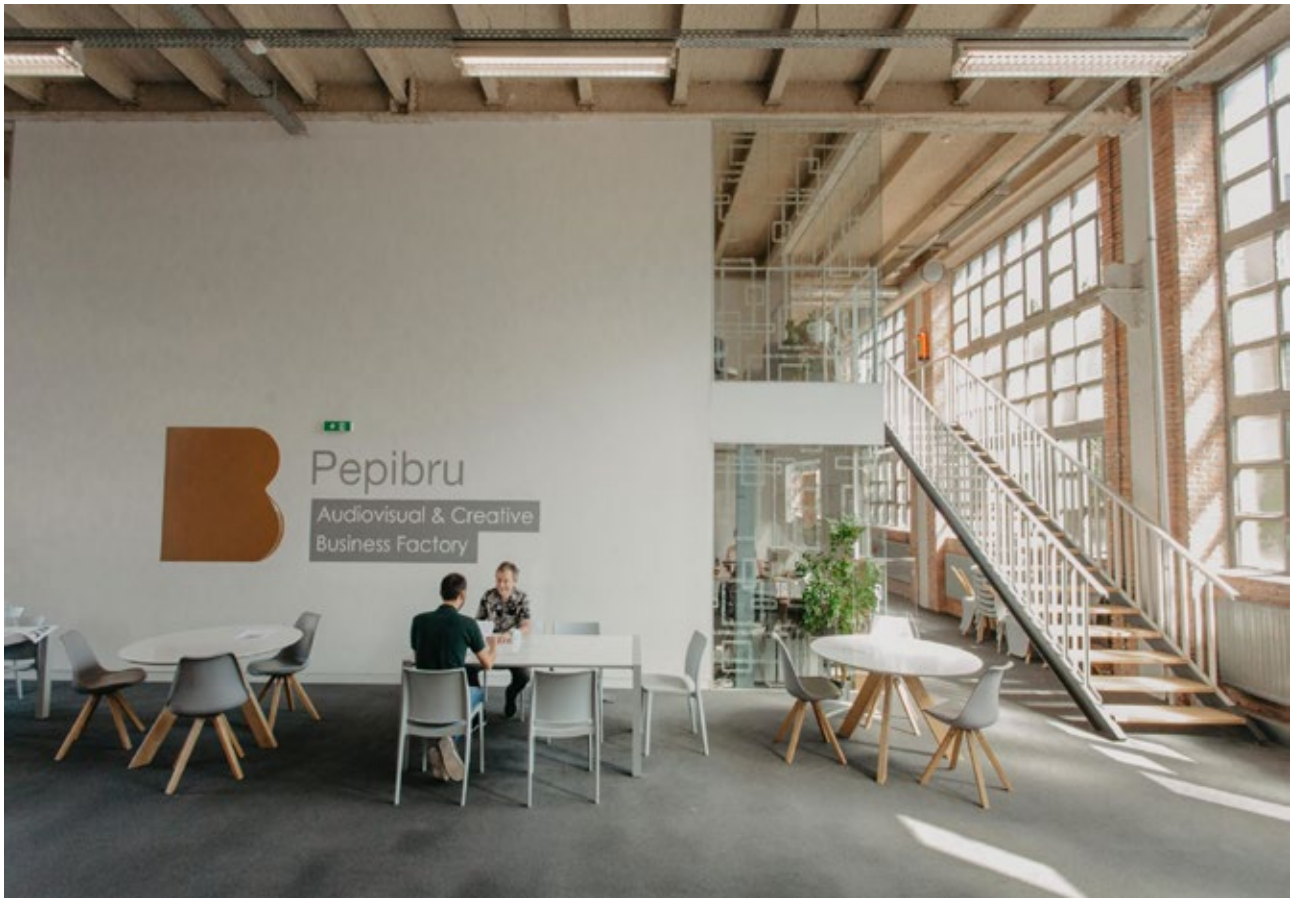
Comme indiqué plus haut, le Quartier des Deux Gares s'inscrit dans le périmètre du CRU7. En effet, une partie considérable des investissements prévus dans la programmation du CRU 7 sera mobilisée pour aménager un nouvel espace vert: le Parc des Deux Gares. Il s'agit non seulement d'améliorer la qualité naturelle autour de la Senne à cet endroit, mais aussi de la création de nouveaux accès et des interventions sur certaines parcelles autour du nouveau parc, comme l'ancienne station-service Shell. D'autres projets du CRU 7 portent sur l'amélioration de l'espace public de la zone, notamment en ce qui concerne la prolongation de la Rue de France.

Le Quartier des Deux Gares s'insère aussi dans la dynamique économique des alentours caractérisé par des nouveaux projets de bureaux, des commerces, un quartier résidentiel en expansion, des espaces événementiels etc.

Le travail de mini-programmation s'est nourri des éléments produits dans le cadre du diagnostic du CRU 7.[1] Nous avons constaté que l'analyse d'une échelle plus réduite que celle du périmètre du CRU 7 nécessite une connaissance plus approfondie de nombreux aspects de l'économie du quartier. Par exemple, des espaces économiques importants, comme le centre régional d'entreprises Pepibru, n'avait pas été mis en avant par le diagnostic du CRU 7. Comprendre la structure, l'ampleur et les dynamiques sectorielles de l'économie du quartier nécessitait un travail supplémentaire. La mini-programmation économique présentée ici bénéficie d'un diagnostic plus détaillé, combinant des nouveaux renseignements qualitatifs et quantitatifs que nous avons collecté lors de la phase 2 de cette mission.

1 Cf. les documents du diagnostic ici.





Les Quartier des Deux Gares hier et aujourd'hui: jusqu'aux années 1960, le quartier était un pôle industriel d'importance nationale. L'entreprise Danckaert (photo en haut) y produisaient des machines à bois. Aujourd'hui, plusieurs bâtiments industriels ont été reconvertis pour accueillir des activités tertiaires, notamment dans les secteurs audiovisuels et événementiels dans le centre régional Pepibru qui occupe aujourd'hui le site Danckaert (photo en bas).

Diversité de typologies résidentielles



Nouveaux logements d'appartements le long de la Rue des Goujons et de la Rue des Marchandises.



Des maisons bruxelloises dominent le triangle Rue Bara/Rue des Deux Gares/Rue Des Vétérinaires.



Habitations atypiques sur l'ancien site de l'Ecole des Vétérinaires.

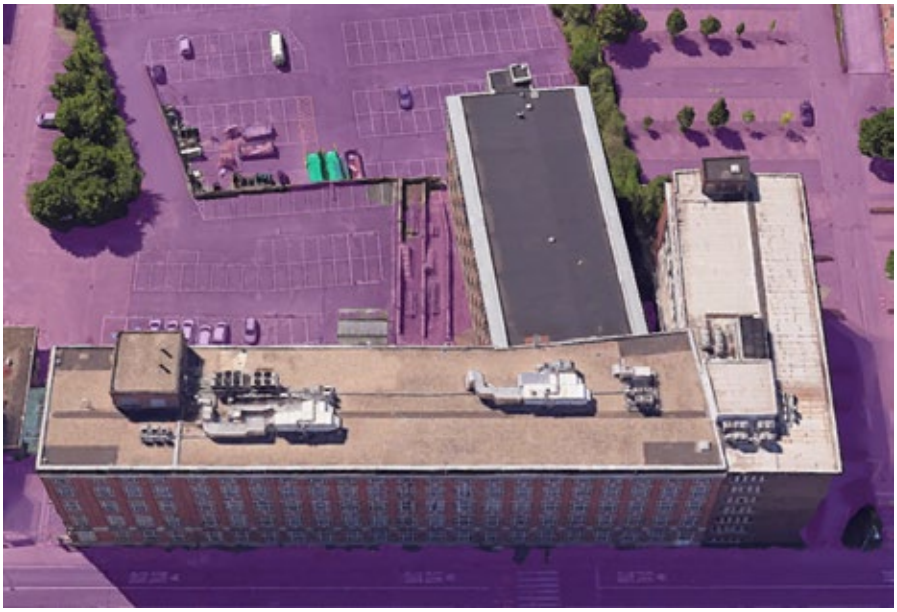
Les centres d’entreprises du Quartier des Deux Gares



The Faculty, Rue des Vétérinaires



Pepibru/The Egg, Rue Bara



Ring Station,
Rue des Deux Gares

A1

Cartes du périmètre

Le périmètre du Quartier des Deux Gares

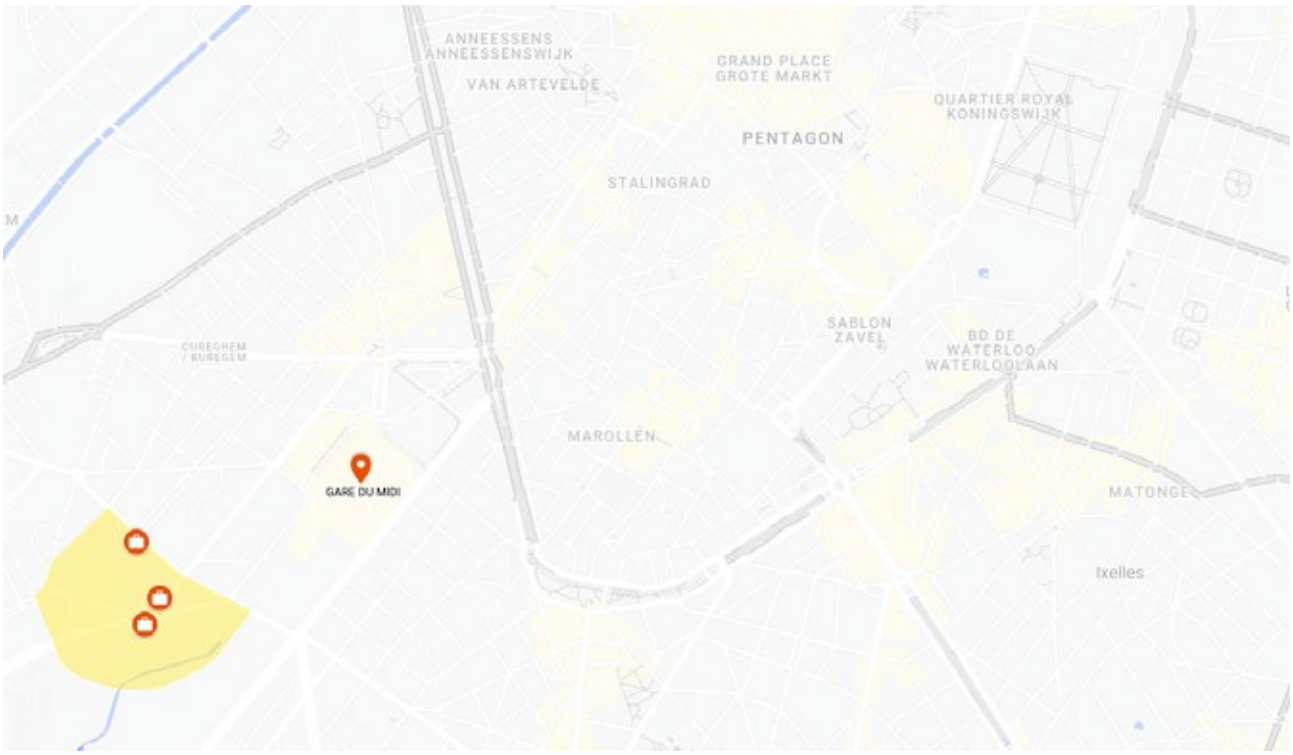


La collecte de données quantitatives à l'échelle d'une polarité économique comme le Quartier des Deux Gares nécessite de le faire correspondre avec le découpage des secteurs statistiques.[1] En général, cette correspondance est imparfaite.

Le prototypage sur le Quartier des Deux Gares illustre cela. Le quartier regroupe trois secteurs statistiques: Deux Gares, Révision Nord et Révision Sud. Les deux derniers dépassent le périmètre de la polarité économique. Par conséquent, plusieurs variables quantitatives qui ne sont disponibles qu'au niveau des secteurs statistiques vont donner des renseignements imparfaits. Cela concernera notamment des données sur la populations locale et d'autres variables fournies par le Monitoring des quartiers.

Il convient dès lors de délimiter le périmètre de la polarité économique sur base des secteurs statistiques (comme on le voit sur la carte) mais aussi en fonction des adresses exactes (nom des rues et numéros des maisons). La délimitation par adresses permettra pour un certain nombre de variables quantitatives une identification plus précise. Cela concernera notamment les extraits de données auprès de la banque Carrefour d'Entreprises qu'on peut réaliser sur base des adresses exactes et non sur base des secteurs statistiques.

1 Le secteur statistique est l'unité territoriale de base qui résulte de la subdivision du territoire des communes et anciennes communes par Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium) pour la diffusion de ses statistiques à un niveau plus fin que le niveau communal.



Le Quartier des Deux Gares - Contexte

Position du quartier au sein du CRU7

Le périmètre du CRU 7 s'étend de la Rue Stalingrad jusqu'au futur Parc des Deux Gares. La carte ci-dessous montre les trois volets qui ont été définis pour structurer la programmation du CRU 7: L'esplanade de l'Europe et ses alentours, le Coeur de gare, et le parc des Deux Gares.

Le périmètre de la polarité économique 'Quartier des Deux Gares" tel que défini dans ce document inclue l'intégralité du futur parc des Deux Gares, mais également les ilôts qui se trouvent au nord de la Rue des Deux Gares et à l'ouest de la rue des Vétérinaires. En effet, d'un point de vue économique, les bureaux le long de la rue des Deux Gares peuvent considérés comme un ensemble d'activités économiques avec les autres centres d'entreprises situés à proximité (Pepibru, The Faculty).

CRU 7 AUTOUR DE LA GARE DU MIDI

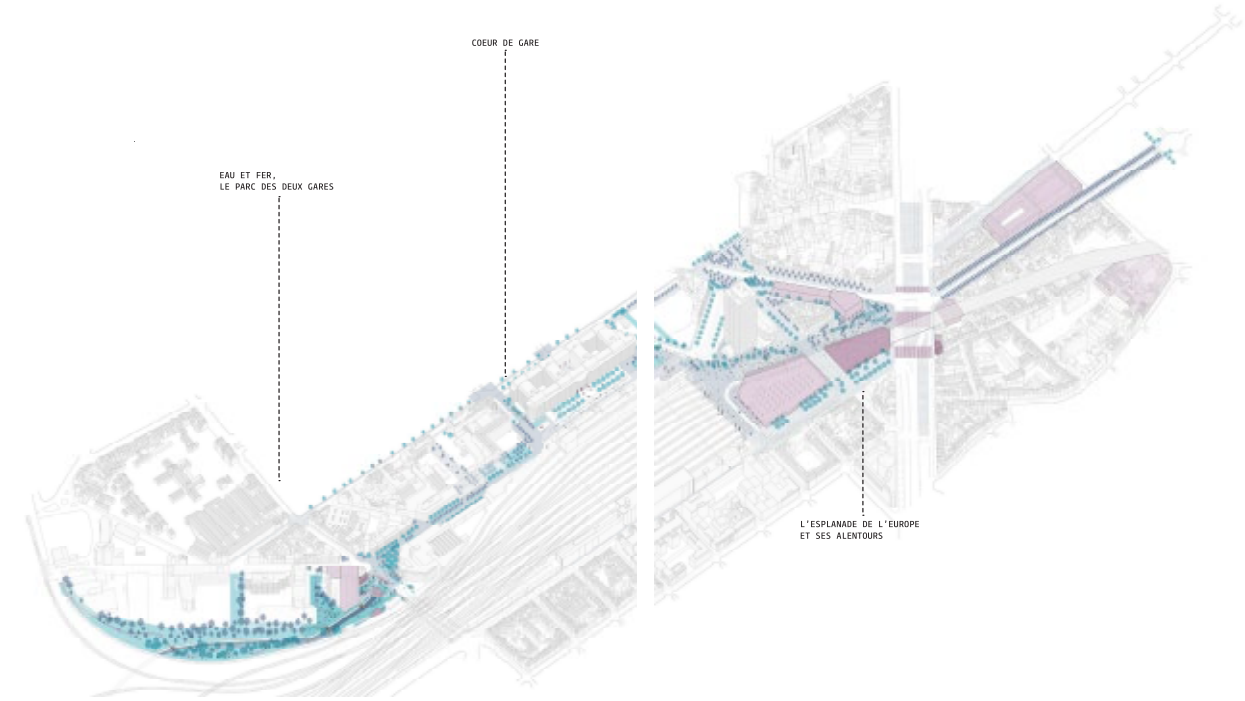
Le périmètre du CRU 7

Les investissements bâti
opérations CRU et opérations mixtes
opérations associées et opérations à initier (voir livret 2)
Les investissements espaces publics
opérations CRU et opérations mixtes
opérations associées et opérations à initier (voir livret 2)
Les investissements parc
opérations CRU et opérations mixtes
opérations associées et opérations à initier (voir livret 2)

Trois séquences

Dans les pages suivantes la jonction du XXI[ème] siècle est donc décrite à travers trois séquences :

- l' esplanade de l'Europe et ses alentours
- le Cœur de gare
- le parc des Deux Gares

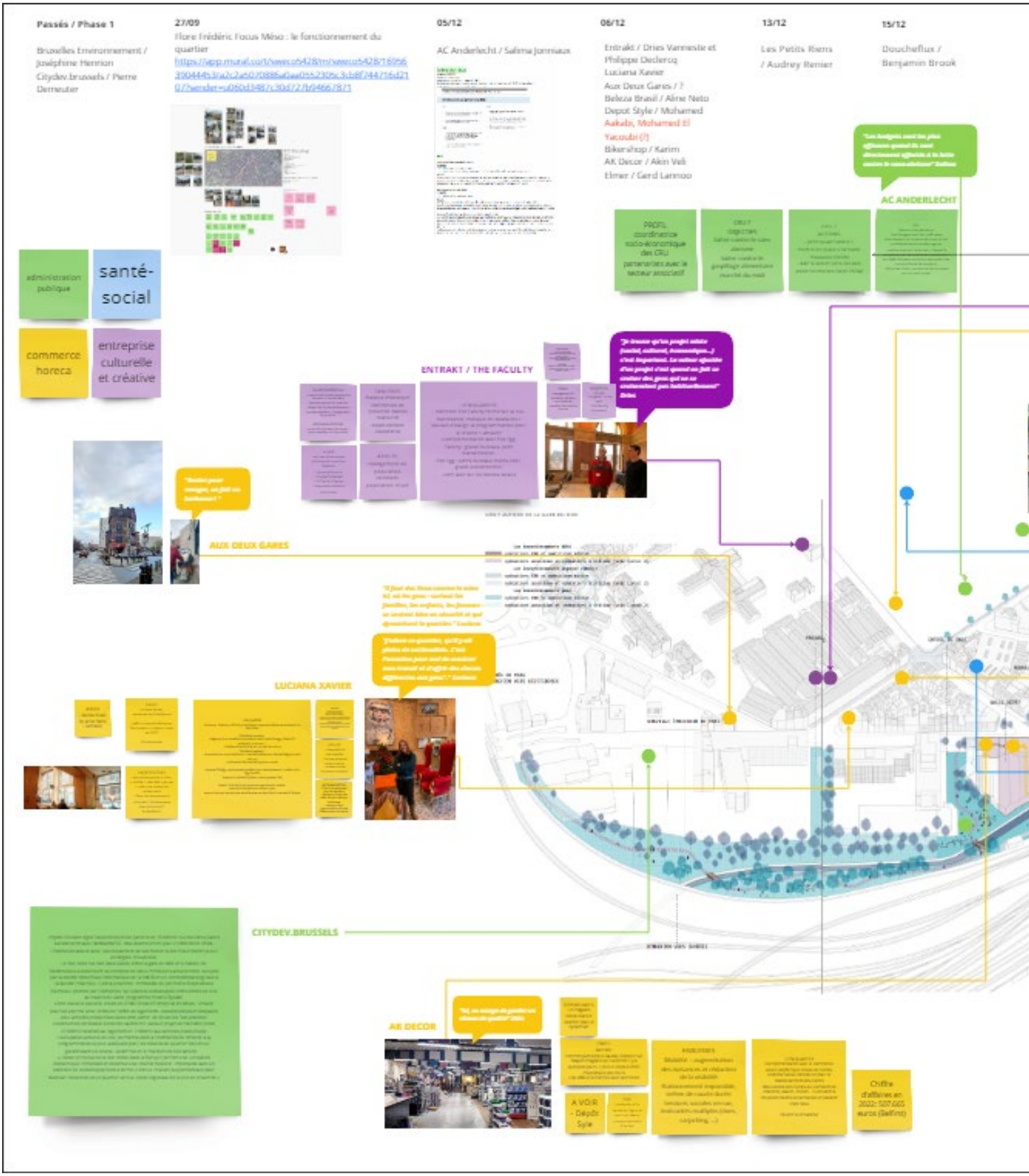


La liste des adresses qui composent le périmètre

Nom de rue	Commune	Numéro	SD_UrbIS	Nom
Rue des Deux Gares	1070 Anderlecht		21001B372	Deux Gares
Rue des Marchandises	1070 Anderlecht		21001B372	Deux Gares
Rue Docteur Kuborn	1070 Anderlecht		21001B25-	Révision Nord
Rue des Vétérinaires	1070 Anderlecht	33+	21001B25-	Révision Nord
Rue Bara	1070 Anderlecht	165+	21001B241	Révision Sud
Rue George Moreau	1070 Anderlecht	87+	21001B241	Révision Sud
Rue des Goujons	1070 Anderlecht	128-144	21001B372	Deux Gares

Cartes des entretiens

La collecte d'informations qualitatives sur le périmètre constitue une partie cruciale du diagnostic; plusieurs fiches-connaissances visent à structurer ce travail. Des interviews ciblés auprès des acteurs (Fiche-connaissance #37) sont résumé sous forme d'un mapping avec un classement par type d'acteurs et une timeline des entretiens (Fiche-



connaissance #33 .

Chaque résumé d'entretien contient les informations suivantes:

» Nom de l'institution
» Description de l'institution
» Une citation marquante
» Photo
» Faiblesses du quartier
» Atouts du quartier
» Liens avec le quartier (personnes, ressources...)
» Projets en cours et futurs
» Points d'attention
» Autres personnes à voir

Fiche Connaissance **#33** Mapping des acteurs

Fiche Connaissance **#37** Interviews ciblés



Carte annotée

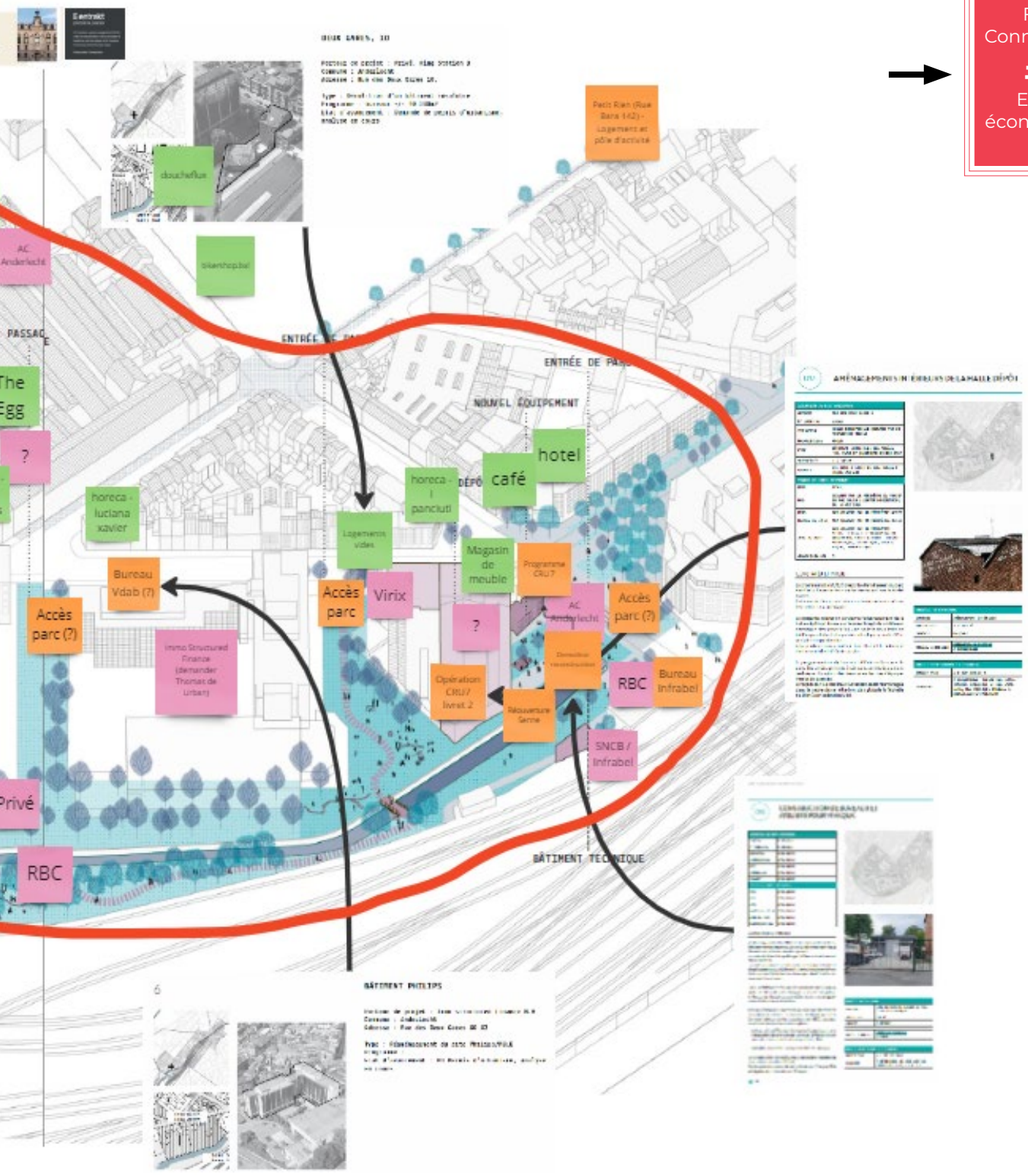
Cette carte a été élaborée au cours du prototypage en phase 2 de cette mission. Il s'agit d'un outil mobilisé pour l'exploration de l'économie des quartiers. Les participants du workshop ont identifié un ensemble les données économiques pertinentes et les ont reporté sur la carte.

A la suite de cette carte, une première vision de l'économie du quartier émerge, avec la localisation de projets et des espaces économiques, l'identité de certains propriétaires du foncier, l'identification des enjeux économiques, mais aussi des besoins de connaissances et des nouveaux questionnements pour le diagnostic.



Fiche Connaissance **#2** Liste et carte de projets

Fiche Connaissance **#7** Enjeux économiques



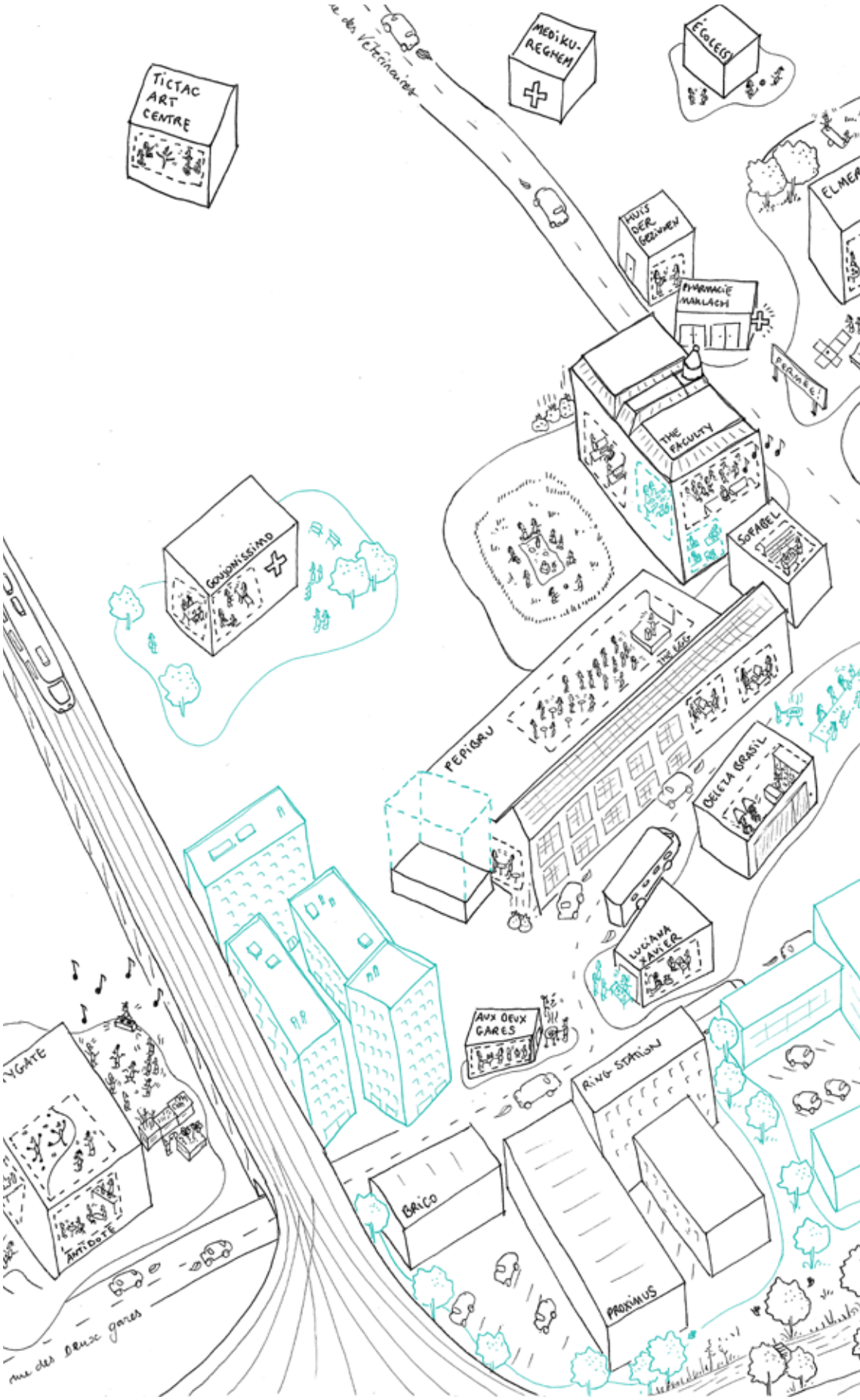
Lien vers la carte complète ici.

Carte narrative

La carte narrative est un outil créatif permettant de faire ressortir une lecture plus subjective de la morphologie du terrain, mais aussi des relations qui existent entre les espaces ou entre les acteurs.

La carte élaborée en phase 2 permet ainsi d'illustrer les éléments qui ont été évoqués par les parties-prenantes lors des entretiens.

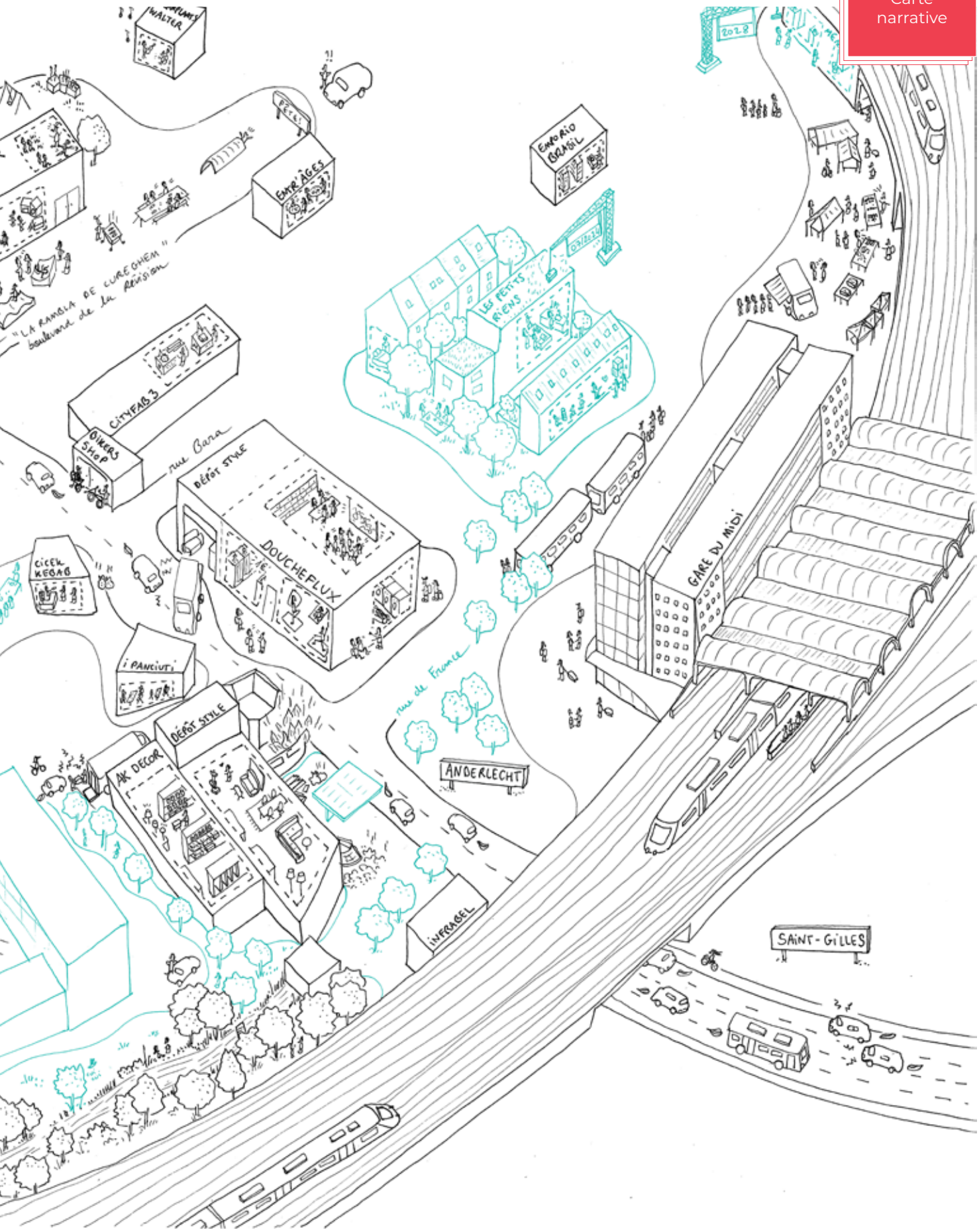
Sont également illustés (en couleur) les « coups partis » ou l'ensemble des projets qui sont déjà en cours et forment l'avenir immédiat du quartier.



Fiche Connaissance

#41

Carte narrative



A2

Infographie

3 Pôles d'entreprises
Pepibru, Ring Station, The Faculty

283 Nombre d'entreprises
Extrait Banque Carrefour Entreprises 2024, situation juridique normale

Densité de bureaux
Monitoring des Quartier, 2022

+325% plus élevée que la moyenne régionale

Taux d'activité
Monitoring des Quartier, 2020 (moyenne Révision-Nord et Révision-Sud)

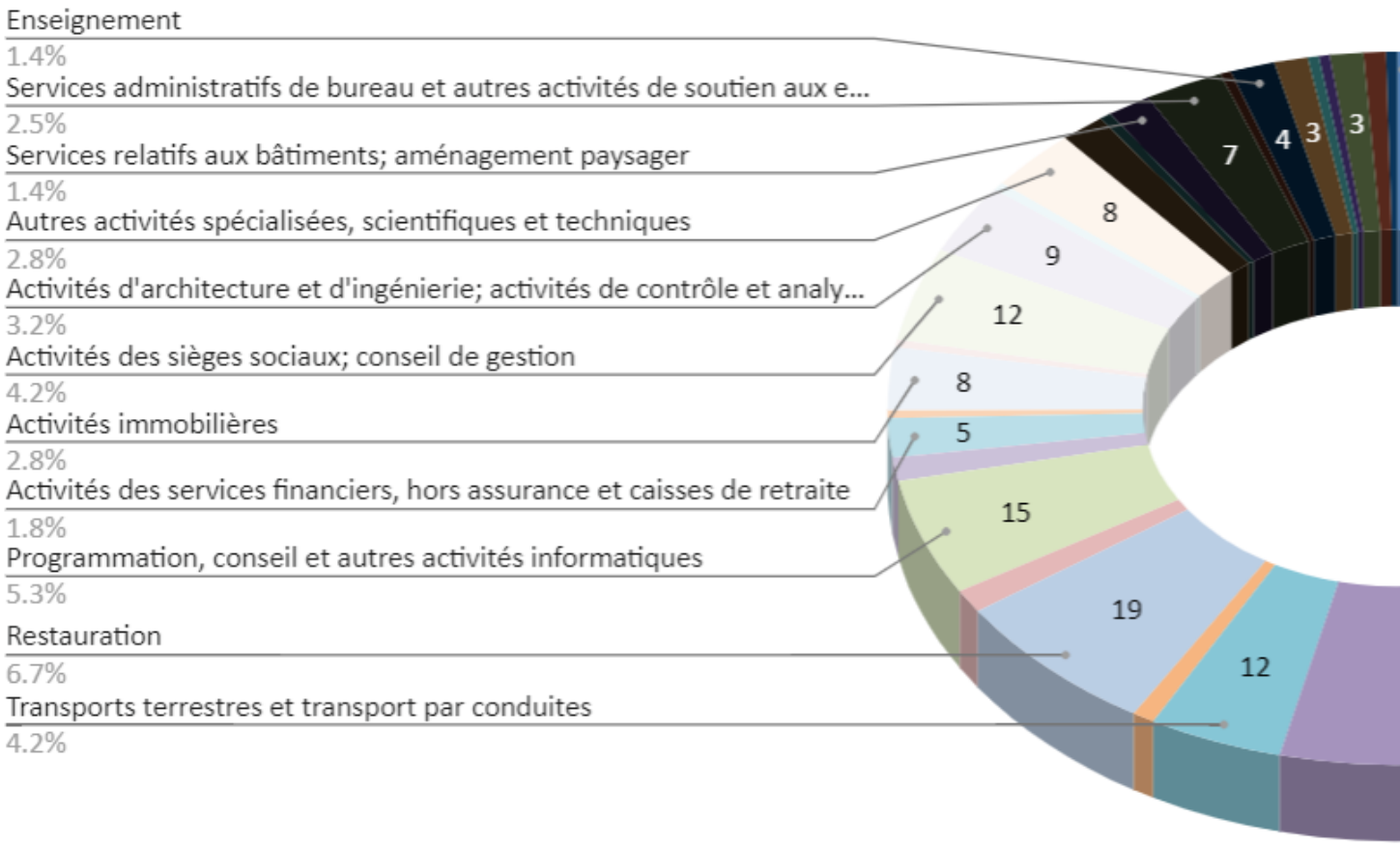
+0,5 point de pourcent plus que la moyenne régionale

Revenu moyen par habitant
Revenus après impôt. Monitoring des Quartier, 2019 (moyenne Révision-Nord et Révision-Sud)

-27% plus faible qu la moyenne régionale

Part des demandeurs d'emploi
Part dans la population de 18-64 ans. Monitoring des Quartier, 2022 (moyenne Révision-Nord et Révision-Sud)

+3,74 point de pourcent plu que la moyer régionale



Fiche Connaissance **#24** Secteurs d'activités



Superficie

18,6 ha

Densité de la population

Monitoring des Quartier, 2022

Révision Sud	+76%
Révision Nord	+184%
Deux Gares	- 54%

par rapport à la moyenne régionale

Fiche Connaissance **#15** Taux d'activité et d'emploi

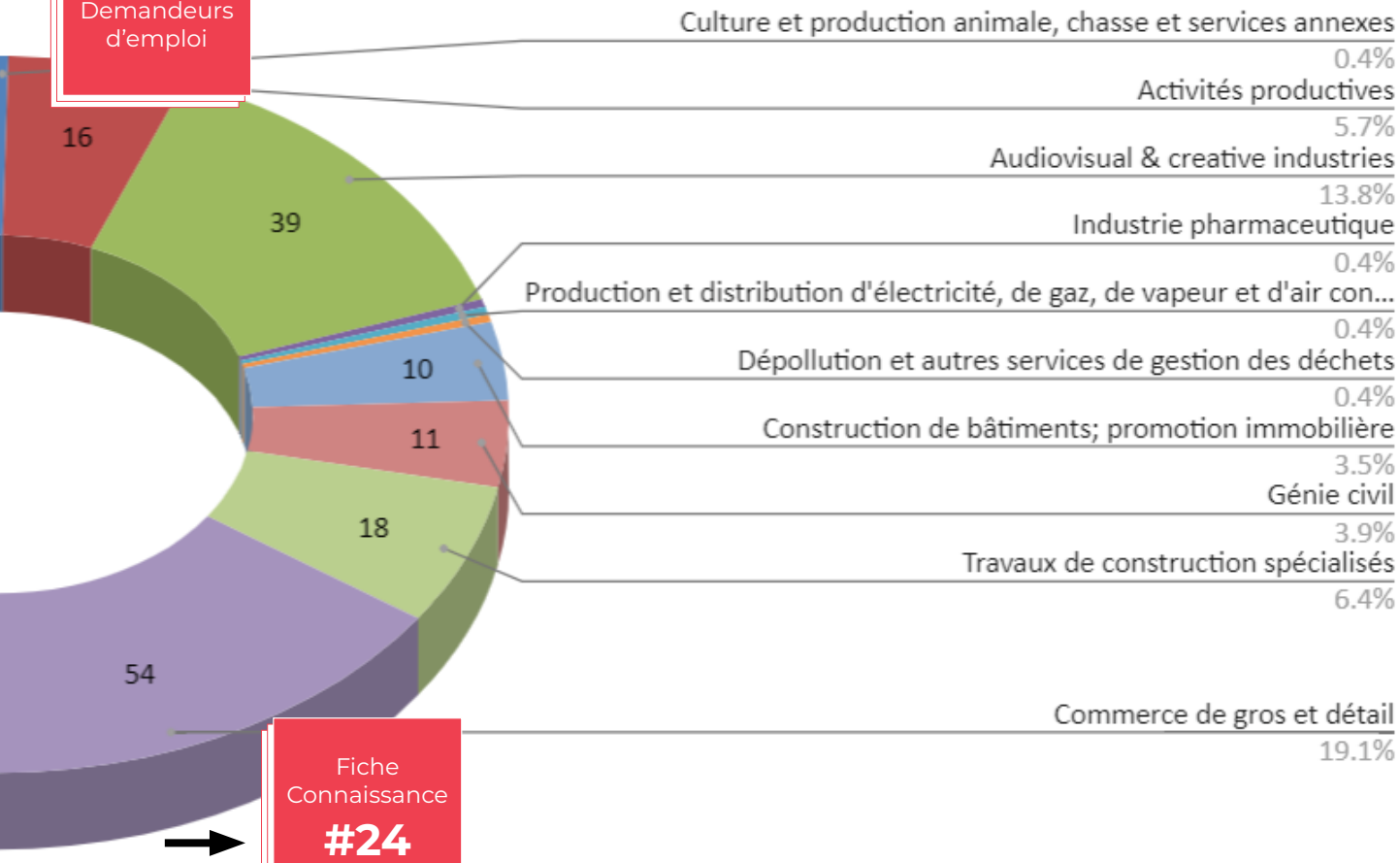
Fiche Connaissance **#13** Revenus des habitants

Distance entre la Gare du Midi et The Egg **650m**

Temps à pied de la Gare du Midi à The Faculty **9 min**

Distance entre Ring Station II et le Ring **3,6 km**

Fiche Connaissance **#14** Demandeurs d'emploi



Fiche Connaissance **#24** Secteurs d'activités

A3

Analyse SWOT

FORCES



- Accessibilité/intermodalité grâce à l présence de la Gare du Midi (1ère gare de Belgique), proximité du Ring
- Présence des centres d'entreprises (Pepibru, Ring Station, The Faculty) et pôles évènementiels (The Egg)
- Population mixte, diversifiée, changeante
- Présence d'une population jeune qui active l'espace public (selon le Monitoring des Quartiers, l'age moyen du Quartier des Deux Gares est inférieure à 34 ans, alors que la moyenne régionale est de 37.8 ans)
- Secteur associatif en lien avec le quartier (social/santé/culturel) actif
- Zone de chalandise secondaire importante, solidarité entre commerçants (échanges de clients, sécurité, propreté, contrôle social..)
- Proximité du marché du Midi
- Nombreux bureaux



- Synergies avec d'autres projets du CRU 7, notamment le futur Parc des Deux Gares (parc d'envergure métropolitain)
- Accompagner les entreprises individuelles
- Développer l'identité économique de quartier
- Marquer l'entrée du quartier
- Développer le site Proximus-Brico
- Revoir l'organisation de la circulation
- Réaménager deux espaces publics
- Activer l'ilôt Kuborn
- Possibilité d'occupations temporaires pour activer le quartier



OPPORTUNITES

Fiche Connaissance #4 Mapping des opportunités

FAIBLESSES



- Tissu économique en redéfinition (>> fragile), suite entre autres à d'importants chantiers (p.e. construction des logements dans la Rue des Goujons).
- Le télétravail diminue les échanges avec les pôles de bureaux
- Entrée de quartier dégradée
- Zone de chalandise primaire restreinte
- Manque criant d'espaces publics de qualité et inclusifs
- Manque criant d'espaces végétalisés (jardins et parcs)
- Peu de place adaptée pour les enfants, les jeunes présents dans la zone
- Immeubles de bureaux relativement hermétiques à l'espace public et hors d'échelle par rapport à la partie résidentielle du quartier
- Manque d'écoles, crèches, aménités
- Augmentation du sans-abrisme (sans « chez-soirisme »)
- Accessibilité piétonne difficile, nuisances liées à la circulation routière

MENACES



- Chantiers et leurs nuisances (ceux du CRU et les autres)
- Attentisme de certains propriétaires avant la mise en œuvre du CRU (biens qui se dégradent)
- Augmentation des nuisances liées à la mobilité (sonores, manque de stationnement, manque de visibilité, manoeuvres)
- Problèmes de sécurité, vols, violences, tensions sociales qui ont connu une recrudescence
- Problèmes de propreté
- Incertitudes liées à l'abandon du PAD Midi

A4

Mapping des opportunités

Mapping des opportunités

Accompagner l'économie dans la mutation du quartier

Le quartier des Deux Gares est appelé à se transformer, y compris sous l'impulsion des futurs chantiers urbains du CRU 7. Le tissu économique doit pouvoir suivre.

Le Quartier des Deux Gares est en train de changer de statut sous l'effet de l'expansion de la ville : d'un quartier de type quasi-périphérique, il devient progressivement un quartier de ville à part entière.

Il comporte un axe structurant tourné vers le transit et des grands ensembles de bureaux (rue des Deux-Gares) et une partie à vocation plus locale (autour de l'axe Vétérinaires). La présence de l'Ambassade du Maroc dans cette dernière contribue à son animation. La partie résidentielle est fragmentée entre trois typologies assez différentes: des maisons bruxelloises dominent le triangle Rue Bara/Rue des Deux Gares/Rue Des Vétérinaires; des nouveaux logements en appartements le long de la Rue des Goujons et de la Rue des Marchandises; et des habitations atypiques sur l'ancien site de l'École des Vétérinaires.

Sur le plan économique, une force du quartier est la présence de plusieurs

Localisation des opportunités au sein du périmètre



pôles d'entreprises, dont une infrastructure avec un rayonnement régional du secteur audiovisuel et événementiel (Pepibru/The Egg), le projet Ring Station porté par un promoteur privé et le projet The Faculty, situé dans un bien d'exception de la commune d'Anderlecht qui est actuellement exploité par un prestataire privé. Un positionnement du quartier plus assumé autour des industries culturelles et créatives et l'événementiel pourrait s'avérer opportun.

Le positionnement économique de la rue des Deux Gares est en cours de redéfinition. Les pouvoirs publics disposent de leviers (création d'un parc, développement d'un projet mixte à l'emplacement du bâtiment Proximus...) pour orienter l'évolution de l'économie du quartier sur le plan de l'offre commerciale, de la disponibilité des espaces de production ou des bureaux.

Une importante restructuration du bâti est en cours, mais doit se poursuivre au-delà des opérations privées en cours et du programme du CRU 7.

Le travail de diagnostic mené durant la phase 2 de cette mission a permis d'identifier un certain nombre d'opportunités d'intervention. Le mapping des opportunités ci-dessous vise à montrer en un coup d'œil les lieux où des interventions peuvent être pertinentes:

Opportunité 1 : Accompagner les entreprises

Opportunité 2 : Développer l'identité de quartier sur le plan économique

Opportunité 3 : Marquer les contours de l'économie du quartier

Opportunité 4 : Développer le site Proximus-Brico

Opportunité 5 : Revoir l'organisation de la circulation pour trouver un équilibre entre fonctions résidentielle et économique

Opportunité 6 : Réaménager deux espaces publics

Opportunité 7 : Activer l'îlot Kuborn

Les opportunités identifiées incluent des interventions qui visent le périmètre dans son ensemble (Opportunités 1 & 2): en effet, la mise en place d'une équipe d'information et d'accompagnement n'est pas liée à un point sur la carte mais concerne l'ensemble du périmètre. Mais nous avons également identifié des opportunités liées à des interventions spatiales associées à des points spécifiques du quartier (Opportunités 3-7).

Les Opportunités 1-3 seront développées plus en détail sous forme de Fiche-projets dans la Partie C de cette Mini-Programmation.

Fiche Connaissance
#4
Mapping des opportunités

B

Vision



Vision

D’une zone d’activités avec des atouts indéniables mais fragmentée et déconnectée du quartier qui l’entoure....

Le diagnostic mené sur le territoire du quartier de Deux Gares fait émerger l’image d’une zone d’activités avec des atouts indéniables: implantation de plusieurs centres d’entreprises, accessibilité grâce à la proximité du centre-ville, de la plus grande gare nationale et du Ring, concentration des entreprises dans des secteurs porteurs comme les industries créatives, l’audiovisuel, le conseil ou l’événementiel.

Ceci dit, ces activités coexistent aujourd’hui d’une façon relativement fragmentée et déconnectée.

Fragmentée, car les différents pôles au sein du quartier ne constituent pas (encore) un ensemble cohérent: il existe finalement peu de liens entre les activités de Pepibru, de Ring Station ou de The Faculty, pourtant séparés par quelques centaines de mètres de distance.

C’est une lacune qui peut freiner l’attractivité et le rayonnement du quartier à l’échelle régionale voire nationale.

L’économie est aussi relativement déconnectée du quartier qui l’entoure. Les façades des centres d’entreprises, sur la Rue Bara ou la Rue des Deux Gares, ne font pas transparaître les activités qui se déroulent à l’intérieur: les entreprises, pourtant nombreuses et dynamiques, ne sont pas très perceptibles de l’espace public.

Cette déconnection spatiale fait que les résidents et commerçants ne considèrent pas toujours que les entreprises font partie de “leur” quartier.

On assiste alors à une cohabitation de deux mondes qui se croisent dans les mêmes rues mais qui ne se côtoient que peu: d’un côté les entreprises implantées dans la zone et leurs travailleurs, et de l’autre côté une population résidentielle dont peu de membres sont employés localement. Hormis quelques exceptions, les commerces de proximité semblent plutôt orientés vers la population résidentielle et moins fréquentés par les travailleurs des entreprises du quartier.

Le quartier des deux Gares est en train de changer de statut sous l’effet de l’expansion de

la ville : d'un quartier de type quasi-périphérique, il devient progressivement un quartier de ville à part entière. La densification au sein et autour du quartier (nombreux développements immobiliers) peut modifier les rapports entre économie et population résidentielle, avec l'installation de nouveaux commerces et services de proximités.

La vision pour le développement économique du quartier proposée ici est celle d'une cohabitation fructueuse au sein d'un pôle d'attractivité urbain. Les entreprises seraient plus visibles et intégrées, spatialement et dans les représentations mentales des habitants et travailleurs.

Elles font intégralement partie du quartier et développent des liens plus étroits avec l'offre commerciale aux alentours. La population locale bénéficie d'une organisation de l'espace public moins fragmentée et plus propice aux déplacements en modes doux, ce qui fait écho à un objectif programmatique du CRU 7.

Cette vision soutient l'idée qu'une cohabitation vertueuse entre les acteurs est possible et désirable: l'économie locale gagne en attractivité en s'insérant dans un quartier urbain vivant, diversifié et stimulant; les commerces locaux élargissent leur clientèle et peuvent développer une offre variée et authentique; les résidents bénéficient d'un territoire moins fragmenté et à échelle humaine.

Les aménagements prévus par le CRU7 - notamment la requalification des espaces verts autour de la Senne, l'amélioration de l'espace public sur la Rue de France ou autour de l'ancienne station-service - sont autant de leviers pour rapprocher les entreprises et leur travailleurs des commerces et de la population locale.

...vers une cohabition fructueuse au sein d'un pôle d'attractivité urbain où les centres d'entreprises, commerces de proximité et population résidentielle font quartier ensemble.

C

Fiches - projet



Fiches-projet

Accompag-nement des entreprises

Développer l'identité du quartier

Marquer l'entrée du quartier

C1



Accompagnement des entreprises

C1 - Accompagnement des entreprises

CONSTATS ET MOTIVATION

Des pôles d'entreprises peu visibles

Plusieurs pôles d'entreprises existent dans le quartier: le centre régional Pepibru, partageant une parcelle importante avec l'infrastructure événementielle The Egg; le centre d'entreprise The Faculty, également doté de sa propre infrastructure événementielle; Ring Station et autres clusters de bureaux sur la Rue des Deux Gares; des nouveaux développement par Citydev et promoteurs privés.

Ces pôles d'entreprises marquent clairement le quartier sur le plan économique (en termes de nombre d'entreprises, emplois, chiffres d'affaires, etc), mais leur présence est relativement peu visible dans l'espace public et n'a pas réussit de faire émerger une identité de quartier: ces centres d'entreprises sont implantés au sein du périmètre, mais leur capacité de "faire quartier" est encore limitée.

Le projet est motivé par le potentiel considérable dans le rassemblement de ces différents pôles dans un projet d'accompagnement et de fédération commune. Un dispositif de fédération permettrait:

- d'identifier et d'explorer des besoins et intérêts en commun
- d'aligner les visions des opérateurs économiques concernant le développement du quartier
- de faciliter l'échange entre les opérateurs économiques (et notamment les centres d'entreprises) et le reste du quartier (résidents, commerçants, etc).

Tissu commercial fragile

Les entretiens ont montré certaines difficultés rencontrées au quotidien par les entrepreneurs du quartier. Pour autant, ces difficultés ne peuvent pas être généralisées : elles sont souvent liées à des situations individuelles et nécessitent donc une approche personnalisée.

Parmi les éléments de contexte signifiants sur cet aspect, on peut notamment citer le fait que de nombreux entrepreneurs ne sont pas nés en Belgique et ont dû faire un important travail d'acclimatation (langue, institutions, fonctionnement administratif, ...) en plus de leur rôle d'entrepreneur.

On peut aussi supposer que nombre d'entreprises sont sous-capitalisées, compte tenu de l'historique de leurs fondateurs et de la fonction d'intégration socio-économique que remplit pour eux l'entreprise (par opposition à une fonction d'investissement économique): on monte une entreprise pour pouvoir s'intégrer et vivre, non pas pour mobiliser des capitaux disponibles. Ces pratiques correspondent d'ailleurs aux stratégies de l'auto-entrepreneuriat comme réponse à la problématique du chômage.

Terminons par indiquer que le Quartier des Deux Gares n'est pas considéré comme porteur d'une dynamique qui renforcerait les entreprises et faciliterait la vie des entrepreneurs en constituant un sentiment général de réussite. Au contraire, le sentiment de subir collectivement les changements qui interviennent dans la zone est assez répandu.

De nombreux entrepreneurs n'ont pas recours aux services de conseil et d'accompagnement gratuits aux entreprises, alors qu'ils pourraient y trouver un bénéfice.

Dans un contexte de chantier à long

terme (Métro 3, travaux liés au CRU 7, construction de grands ensembles dans la Rue des Marchandises ou du Boulevard Industriel), l'enjeu est d'accompagner les entreprises à profiter autant que possible des mutations qui sont prévues dans le quartier

DESCRIPTIF DU PROJET

1. Fédérer les acteurs-clés

Le projet consiste à fédérer des opérateurs économiques locaux dans une plateforme d'échanges et d'action commune. Etant donné la composition de l'économie du quartier, les acteurs à intégrer sont des personnes en charge du développement et/ou de la stratégie au sein des pôles d'entreprises existant ou en projet (Pepibru/The Egg, The Faculty, Ring Station, Citydev, etc), accompagné d'une association de commerçant et des représentants des habitants. Les acteurs fédéraux de la mobilité (SNCB et Infrabel) sont également concernés par le développement du quartier de par la proximité de la Gare du Midi et l'implantation des bureaux d'Infrabel.

Le projet serait exécuté à l'aide d'un facilitateur. La facilitation pourrait être portée par le Guichet d'économie locale, la cellule économique de la commune d'Anderlecht, un pôle d'entreprise (par exemple Pepipru) ou hub.brussels (Business Unit Coordination des Partenariats Locaux).

La forme qu'une telle plateforme peut prendre dépend du degré de motivation des acteurs économiques ainsi que l'ampleur des actions qu'ils voudraient entamer ensemble. On peut citer différents exemples de plateformes locaux pour illustrer cette diversité :

- STALEM, l'association des commerçants du quartier Stalingrad-Lemonnier est une plateforme locale ayant mis en place des actions communes pour la gestion et la valorisation des déchets (avec l'appui de Groupe One et la Ville de Bruxelles). Il s'agit d'une plateforme animée en premier lieu par un problème partagé (la gestion des déchets des commerces et la salubrité du quartier).

- UP4North, une plateforme regroupant des promoteurs et propriétaires du foncier autour de la gare du Nord de Bruxelles. Il s'agit d'une coalition animée par un facilitateur ("program coordinator") et poursuivant un intérêt commun autour de la valorisation de l'image du quartier et ses actifs immobiliers. La genèse de cette plateforme n'est pas un problème concret de la vie du quartier, mais plutôt une vision commune concernant son développement en tant que quartier mixte à vocation régionale, nationale et internationale. Une initiative similaire a vu le jour dans le quartier européen, ou un syndicat de propriétaires immobiliers privés et publics a été crée pour promouvoir des intérêts partagés liées au développement du quartier.

- Un consortium d'économie locale était actif autour de la zone du canal sur la commune d'Anderlecht, regroupant 14 entreprises. C'est un exemple d'une plateforme moins structurée qu'une association de commerçants ou d'un syndicat des propriétaires immobiliers.

2. Accompagner les entreprises individuelles

Mise en place d'un service mobile d'information et d'accompagnement des entreprises, destiné à délivrer sur place les conseils et informations utiles.

Il s'agit dans un premier temps de prospecter les entreprises, de prendre le temps d'installer un climat de confiance et de proposer un diagnostic assorti de piste de solutions.

Il s'agit dans le même temps de

systématiser la méthode de travail pour pouvoir la mettre en œuvre lors des prochains CRU/CQD

OBJECTIFS

» Développer le potentiel du quartier

» Identifier et aligner les intérêts entre les différents pôles d'entreprises (l'identification de leur besoins fait partie du diagnostic, par exemple via la Fiche-Connaissance 35 "Panel d'acteurs")

» Développer le tissu commercial et la qualité de vie en synergie avec le projet économique du quartier

CONDITIONS DE RÉUSSITE

» Médiation équilibrée entre intérêts publics et privés

» Participation des acteurs-clé (notamment Pepibru, Ring Station, Citydev, the Faculty, commerçants, associations)

» Il est indispensable de mettre en place petit à petit un climat de confiance avant de faire des propositions d'accompagnement.

» Facilitation efficace et professionnel à l'échelle du quartier

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PREVISIONNEL

DONNÉES DU PROGRAMME	ETP	€/ETP	FINANCEMENT	PRIX/AN
PROGRAM COORDINATOR	0.5	60.000	RBC? FRB?	30.000 €
ACCOMPAGNEMENT COMMERCANTS	0.2	50.000	GEL	10.000 €
DIVERS (ÉVÈNEMENTS, FRAIS)			RBC? FRB?	12.000 €
TOTAL				52.000 €

REPARTITION BUDGETAIRE

RBC	26.000 €
SOUTIEN FONDATION ROI BAUDOUIN	26.000 €

PHASAGE PREVISIONNEL

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	Acquisition de budget et définition du profil de coordinateur
2025	Récrutement du coordinateur, mise en place du groupe et démarrage des accompagnement individuel, élaboration d'un plan d'action sur base des besoins exprimés
2026	Pousuite des accompagments individuel et des actions collectives

PORTEURS DE PROJET

» Guichet d'économie locale
» Commune d'Anderlecht
» Pôle économique
» Hub.brussels

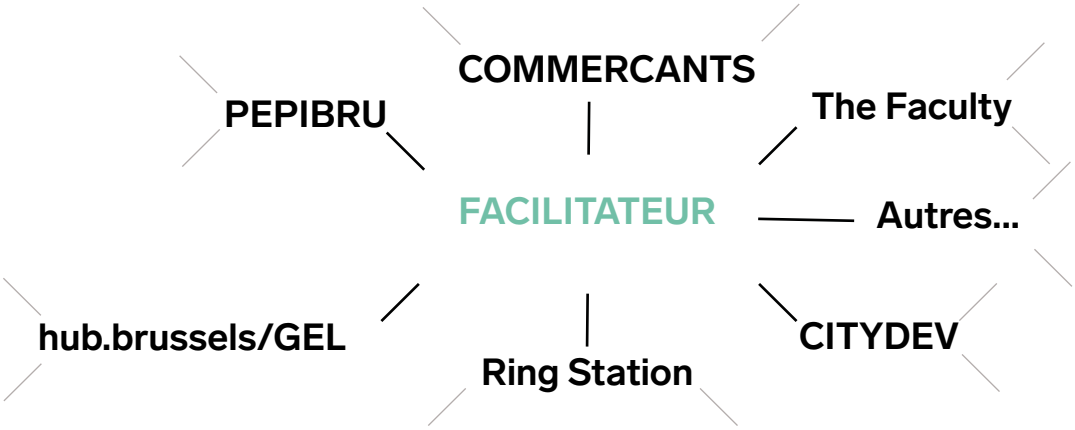
PARTENAIRES ENVISAGÉS

» Centre d'entreprises Pepibru
» Ring Station
» Citydev
» The Faculty/Entrakt
» The Egg
» autre (SNCB, INFRABEL)

KEY PERFORMANCE INDICATORS

» Nombre d'entreprises / propriétaires immobiliers / commerçants / habitants qui participent activement à la plateforme (proposition d'action, contribution actives à des travaux ou des actions menées par la plateforme, rôles concrets dans la mise en œuvre)
» Nombre d'entreprises / propriétaires immobiliers / commerçants / habitants qui participent passivement à la plateforme (suivi des discussions, prise d'information, contribution ponctuelle en exprimant des besoins ou des opinions)
» Nombre annuel de réunions/manifestations de la plateforme
» Nombre d'accompagnement individuel des entreprises du périmètre
» Élaboration d'un plan d'action pluriannuel de la plateforme

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	FACILITATION, GESTION DE PROJET, ACCOMPAGNEMENT
SUPERFICIE	18,6 HA
MODÈLE FINANCIER	FINANCEMENT RBC (50% / FRB (50%)



C2



Développer l'identité économique du quartier

C2 - Développer l'identité économique du quartier

CONSTATS ET MOTIVATION

Le diagnostic mené suggère qu'actuellement l'économie du Quartier des Deux Gares ne bénéficie pas d'une identité très forte. Plus ou moins associé à Cureghem, situé dans une sorte de hinterland de la Gare du Midi, il n'en fait toutefois pas réellement partie et peine à émerger comme entité à part entière. A cela s'ajoute un manque de notoriété du quartier en tant que business district sur le plan régional et national. Ces deux manques peuvent freiner le développement économique du quartier, démotiver des entreprises à s'installer au sein du périmètre malgré ses avantages d'accessibilité, de proximité et de concentration d'entreprises audiovisuelles et créatives.

Pourtant, il existe, au sein même du tissu entrepreneurial local, un marqueur identitaire du quartier, qui pourrait devenir le vecteur d'un travail de renforcement et de mise en valeur : ce sont les centres d'entreprises, et notamment celui des industries culturelles et créatives.

Non seulement le centre d'entreprises dédié aux ICC se trouve au cœur du quartier (il représente à lui seul près de 40 entreprises et plus de 150 emplois), mais il fonctionne en plus en synergie avec un espace d'événements unique et rodé.

En outre, le quartier comporte des initiatives potentiellement complémentaires, telles que The Faculty et sa salle d'événement, le Tic Tac Art Center ou encore werkplaats Walter. Mentionnons également le rôle qu'à joué l'occupation temporaire de City Gate en la matière, programmant des talents émergents et confirmés de la scène bruxelloise.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit dans un premier temps d'un travail d'intelligence collective mobilisant la plateforme d'économie locale (cf. C1 - Accompagnement des entreprises). Les acteurs seront sollicités pour contribuer à l'identification de ce que caractérise l'économie du quartier par rapport à d'autres parties de ville, et comment cette identité peut être porteuse d'un nouveau dynamisme. Ce travail de réflexion et d'idéation peut être appuyé par des animateurs spécialisés en géographie économique, le développement territorial et/ou le city branding.

Le travail doit déboucher sur la définition d'une identité *économique* claire et doit porter non seulement sur la situation actuellement, mais également un exercice de projection afin de déterminer l'évolution future que les acteurs envisagent pour l'économie du quartier.

Un évènement fédérateur

Une action à mettre en place pourrait être un festival qui se déroule en simultané sur les différents sites concernés, dans le but de mettre en place petit à petit des synergies et des habitudes de collaboration, tout en construisant une image de l'économie du quartier.

L'intérêt de l'événementiel est de ne pas nécessiter d'infrastructure dédiée, ce qui autorise une part d'essais et d' erreurs.

Cela nécessite de définir un porteur, qui peut à ce stade être privé ou public.

Il faut commencer par faire émerger

un consensus sur le principe et sur un thème fédérateur pour les acteurs du quartier, qui pourrait être le film social, la musique multiculturelle...

OBJECTIFS

» L'objectif est de développer un vrai positionnement pour l'économie du quartier, fondé sur ses particularités et sur une identité bien réelle.

» Identité de l'économie du quartier doit reposer sur l'existant, mais également un travail de projection

» Améliorer l'image du quartier

CONDITIONS DE RÉUSSITE

» Ce projet nécessite qu'une plateforme regroupant les opérateurs économiques telle que décrites dans la Fiche-projet C1 ci-dessous soit établit préalablement.

» L'identité du quartier doit refléter les différentes facettes de l'économie du quartier (centres d'entreprises, proximité de la gare, économie endogène), tout en intégrant la population locale dans le projet.

» Il est nécessaire que le positionnement d'un événement repose réellement sur des particularités du quartier et ne se limite pas à une campagne d'image.

PORTEURS DE PROJET

» Guichet d'économie locale

» Commune d'Anderlecht

» Pôle économique comme lead

» hub.brussels

PARTENAIRES ENVISAGÉS

» ULB/IGEAT

» Centre d'entreprises Pepibru

» Ring Station

» Citydev

» The Faculty/Entrakt

» The Egg

» autre (SNCB, Infrabel, associations...)

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	FACILITATION, GESTION DE PROJET, EVENEMENTIEL
SUPERFICIE	18,6 HA
MODÈLE FINANCIER	FINANCEMENT RBC (50%) / FRB (50%)

KEY PERFORMANCE INDICATORS

» Equilibre au sein des participants à la réflexion (entreprises/travailleurs, commerces de proximité, habitants)

» Nombre de participants au réunion de réflexions

» Existence d'un plan d'action et nombre d'actions réalisées

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PREVISIONNEL

DONNÉES DU PROGRAMME	ETP	€/ETP	FINANCEMENT	PRIX/AN
COORDINATION			RBC? FRB?	10.000 €
MISSION D'ACCOMPAGNEMENT			RBC FRB?	35.000 €
ÉVÈNEMENTS, FRAIS			RBC FRB?	50.000 €
TOTAL				95.000 €

REPARTITION BUDGETAIRE

RBC	47.500 €
SOUTIEN FONDATION ROI BAUDOUIN	47.500 €

PHASAGE PREVISIONNEL

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	Acquisition de budget et définition du mode de coordination (en lien avec Fiche-projet 1)
2025	Mise en place d'un groupe de réflexion et élaboration d'un plan d'action sur base des besoins exprimés
2026	Pousuite des actions collectives



Enseigne d'un restaurant bruxellois dessiné et fabriqué par HIER.

C3



Marquer une entrée du quartier

C3 - Marquer une entrée du quartier

CONSTATS ET MOTIVATION

Le diagnostique économique a souligné l'importance de la Gare du Midi pour le potentiel du quartier: elle offre la possibilité de se rendre en transport public aux évènements de The Egg, aux centres d'entreprises, aux commerces spécialisés avec une clientèle internationale... Or aujourd'hui cette proximité n'est pas exploitée car elle se heurte à une série de problèmes comme l'insalubrité et un sentiment d'insécurité liés aux alentours de la Gare du Midi.

Le quartier des Deux Gares n'a pas d'entrée marquée. Au contraire, l'endroit qui s'y prêterait le mieux, qui l'articule avec le tissu urbain (le carrefour Deux Gares/ Vétérinaires/France), est aujourd'hui complètement déstructuré et invite plutôt à rebrousser chemin. Le visiteur n'est pas informé comment se rendre aux différents destinations au sein du quartier, ni même de l'existence d'un quartier avec plusieurs centres d'entreprises.

Ce projet intervient au moment où la programmation du CRU 7 prévoit des investissements importants dans les espaces verts et l'espace public dans la même zone. Il s'agit notamment d'aménager le parc autour de la Senne et d'ouvrir des accès qui marqueront l'entrée au parc. Le carrefour stratégique Deux Gares/Vétérinaires/ France fait également partir de la programmation du CRU 7, mais pour l'instant demeure plutôt orienté vers le nouveau parc au lieu de considérer l'économie du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit de faire en sorte que les différents aménagements prévus dans la programmation CRU 7 soient utiles pour marquer l'entrée vers l'économie du quartier. Les projets concernés sont ceux portant sur la requalification complète de l'espace public, ce qui comporte :

» Un réaménagement paysager complet de l'espace public, autour de l'entrée du futur parc et la zone de dégagement du bâtiment SNCB.

» La fermeture de l'angle France-Vétérinaires par un bâti de qualité avec un socle actif.

» Un aménagement/occupation temporaire de l'ancienne station-service destiné à réverbérer l'identité du quartier, en attendant l'aménagement du parc.

» En fonction de l'ambition et du budget, le physical branding du quartier pourrait s'étendre à d'autres aspects visibles du quartier, comme le mobilier urbain et une meilleure signalétique.

OBJECTIFS

» Donner une visibilité concrète et physique à l'identité économique du quartier

» Améliorer l'image de l'économie du quartier

» Rendre le quartier plus accueillant pour les visiteurs et travailleurs

» Renforcer la programmation du CRU 7 en combinant les actions concernant "l'entrée du parc" avec des actions sur le marquage des contours de l'économie du quartier

CONDITIONS DE RÉUSSITE

» Le fait d'identifier la polarité du Quartier des Deux Gares comme un sous-ensemble du périmètre du CRU 7 a révélé l'importance

décisive du carrefour Deux Gares/ Vétérinaires/France comme porte d'entrée du quartier (alors que dans l'optique du périmètre d'observation initial, il pouvait apparaître comme un point parmi d'autres)

» Identifier des synergies entre la programmation actuelle (espaces verts, mobilité) et la redynamisation économique du quartier



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PREVISIONNEL

DONNÉES DU PROGRAMME	ETP	€/ETP	FINANCEMENT	PRIX/AN
COORDINATION	0.5	60.000	RBC? FRB?	10.000 €
INTERVENTION COMPLEMENTAIRE EN ESPACE PUBLIC				50.000 €
INVESTISSEMENT			RBC? FRB?	50.000
TOTAL				110.000 €

REPARTITION BUDGETAIRE

RBC	55.000 €
BRUXELLES MOBILITÉ / BRUXELLES ENVIRONNEMENT	55.000 €

PHASAGE PREVISIONNEL

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	Acquisition de budget et définition du mode de coordination (en lien avec Fiche-projet 1)
2025	Mise en place d'un groupe de réflexion et élaboration d'un plan d'action sur base des besoins exprimés
2026	Pousuite des actions collectives

KEY PERFORMANCE INDICATORS

» Equilibre au sein des participants à la réflexion (entreprises/travailleurs, commerces de proximité, habitants, associations)

» Nombre de participants aux réunions de réflexions

» Existence d'un plan d'action et nombre d'actions réalisées

» Nombre d'interventions dans l'espace public impacté par cette fiche-projet

DONNÉES DU PROGRAMME	
CONTENU	COORDINATION, GESTION DE PROJET, INVESTISSEMENT
SUPERFICIE	18,6 HA
MODÈLE FINANCIER	FINANCEMENT RBC (50%) / BM/BE (50%)

PORTEURS DE PROJET

» Guichet d'économie locale
» Commune d'Anderlecht
» Pôle économique comme lead
» hub.brussels

PARTENAIRES ENVISAGÉS

» Bruxelles Mobilté
» Bruxelles Environnement
» ULB/IGEAT
» Centre d'entreprises Pepibru
» Ring Station
» Citydev
» The Faculty/Entrakt
» The Egg
» SNCB / Infrabel
» autre...

Constitution d'une plateforme d'économie locale

Constitution d'une plateforme d'économie locale, soutenue par le travail sur le diagnostic:

Fiche-connaissance #33: Mapping des acteurs

Fiche-connaissance #36: Panel d'acteurs

Fiche-connaisance #37: Interviews ciblés

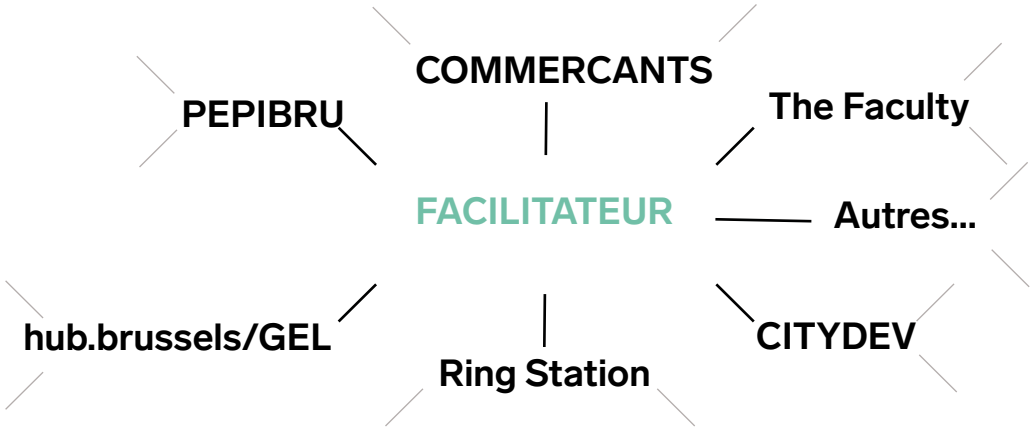


C1

Accompagnement des entreprises

...

... Faciliter, structurer, rassembler, motiver, allier



2024/2025

Exemples d'actions que la plateforme pourrait impulser

C2

Développer l'identité du quartier

Identifier, clarifier, développer bien réelle.



C3

Marquer une entrée du quartier

Activer, Designer, Developper pour faire connaître le quartier, notamment aux voyageurs utilisant la gare du Midi.



C4

...

C5

...

2025/2026

Notes


hub
.brussels
our business is to help yours