

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LE DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE DES QUARTIERS

DIAGNOSTIC ET DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUES DANS
LA RÉNOVATION URBAINE

2024

Ce rapport présente le séquençage et le contenu de la méthodologie de diagnostic économique que nous avons développée sur base du prototypage présenté dans un précédent document.

La méthodologie distingue **5 étapes successives** de diagnostic et décrit pour chacune un certain nombre de données qui doivent être collectées ou créées par l'auteur du diagnostic.

Les **données quantitatives et qualitatives sont intégrées de manière cohérente et complémentaire** dans l'ensemble des données du diagnostic, appelé **Catalogue des Connaissances**. Chaque donnée individuelle est sous forme de **44 Fiches-Connaissances**.

L'ensemble est suivi de **10 recommandations** pour faire évoluer les pratiques des acteurs de la Rénovation Urbaine et de l'Économie.



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



Osmos
<https://osmosnetwork.com/>



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



hub.brussels
<https://hub.brussels/en/>



perspective.brussels
<https://perspective.brussels/fr>



urban.brussels
<https://urban.brussels/en>

Acronymes utilisés

Nous avons fait le maximum pour éviter l'invasion des acronymes dans les textes, mais ils sont parfois inévitables. Dans ce cas, ils sont présentés sous leur forme complète dans le texte avant leur première apparition.

Pour la facilité de lecture, les voici rassemblés :

BCE : Banque Carrefour de Entreprises

BEE : Bruxelles Économie et Emploi

CQ : Contrat de Quartier (jusqu'en 2010)

CQD : Contrat de Quartier Durable (à partir de 2010)

ESS : Économie Sociale et Solidaire

CRU : Contrat de Rénovation Urbaine

FC : Fiche-connaissance

IBSA : Institut Bruxellois de Statistique et Analyse

ONSS : Office National de Sécurité Sociale

PDE : Plan de Déplacement d'Entreprise

POT : Périmètre d'Observation du Territoire

RGPD : Règlement Général sur la Protection des Données à caractère personnel

RBC : Région de Bruxelles-Capitale

ZRU : Zone de Rénovation Urbaine

Table des matières



**Mode
d'emploi**
p.06



**Concept-
clefs**
p.14



**Le cycle de
vie de la
renovation
urbaine**
p.26



**Les 5 temps
du diag-
nostic**
p.30



**Le Catalogue
des Connais-
sances**
p.34



**Diagnostic
économique**
p.38



Compilation
p.42



Exploration
p.43



Structuration
p.44



**Appro-
fondissement**
p.45



Résumé
p.46



**Catalogue des
connaissances**
p.48



Elaboration
p.50



Structure
p.54



**Fiches-
connaissances**
p.64



**Projets et
contexte
stratégique**
p.68



**Foncier et
bâti**
p.80



Population
p.98



**Economie des
commerces**
p.114



Entreprises
p.124



Acteurs
p.142



Transversalités
p.164



**Recommenda-
tions**
p.188



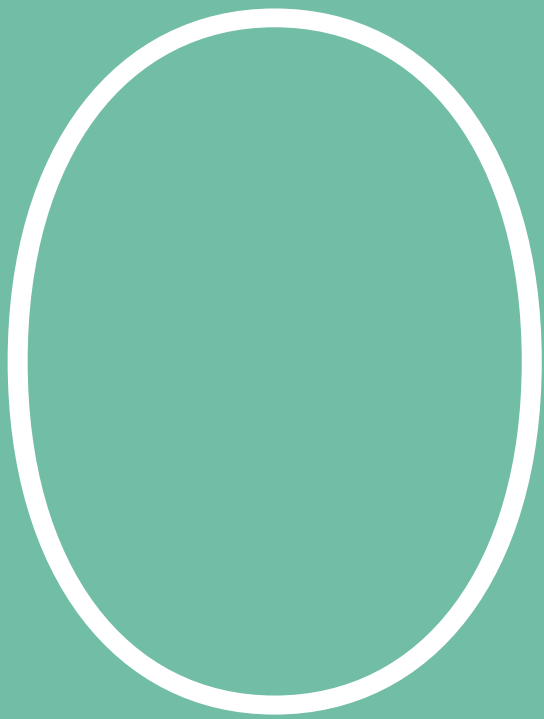
**Compilation,
Exploration et
Structuration de
données**
p.190



**Évolution de
l'Ordonnance
portant la
Revitalisation
Urbaine afin
d'assurer le
développement
économique**
p.192



**Déploiement
d'outils régionaux
capables
d'améliorer l'im-
pact économique
territorialisé**
p.194



Mode d'emploi



Mode
d'emploi
p.06



Concept
-clefs
p.14



Le cycle de vie
de la renova-
tion urbaine
p.26



Le 5 temps du
diagnostic
p.30



Le Catalogue
des Connais-
sances
p.34

Contexte

De la mission

La logique contractuelle entre la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) et les Communes, le temps d'élaboration du diagnostic et du programme d'intervention en année zéro et l'implication des commissions de quartier ainsi que des comités de pilotage reprenant l'ensemble des institutions influentes à l'échelle de la Région sont autant d'éléments qui ont fait des Contrats de Quartiers Durables (CQD) et des Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) une politique reconnue internationalement.

Le succès de ces dispositifs est le résultat d'une longue évolution dont les principaux moments sont les suivants :

1993

Création des Contrats de Quartier (CQ) comme outil de lutte contre la concentration de problématiques sociales et liées au bâti dans les mêmes quartiers. Quatre axes de travail sont mis en avant : le logement, l'espace ouvert (public et intérieurs d'îlots), les équipements et la cohésion sociale.

2010

Mise en place des Contrats de Quartier Durables (CQD), qui poursuivent le travail des CQ, mais en tablant finalement sur 5 axes : le logement, les équipements et infrastructures, les espaces publics, les actions socio-économiques et les espaces productifs. Ils renforcent l'enjeu de durabilité dans le dispositif.

2016

Nouvelle Ordonnance régissant la Rénovation Urbaine. En plus de la continuité des CQD, cette ordonnance permet de développer de nouveaux outils de Rénovation urbaine, notamment les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) qui ont pour but de pallier l'inadéquation entre les périmètres restreints des CQD et les objectifs qu'ils poursuivent, avec des moyens plus conséquents et sur des périmètres plus importants, couvrant au minimum deux Communes, pour une durée de 7 ans. Une Commission Régionale de

Développement Territorial (CRDT) est spécifiquement consacrée aux CRU afin d'émettre des avis sur toute la procédure d'élaboration et de modification des programmes. Elle ne dispose cependant pas d'outils spécifiques sur la dimension économique.

Après 30 ans, les impacts en termes de rénovation d'espaces publics, de réalisation de logements et de soutien au secteur associatif sont avérés. Quatre ressorts de la rénovation urbaine à la bruxelloise en font le succès :

1. une année de programmation initiale portée par des bureaux d'études en partenariat avec les Communes pour les CQD, et par Perspective et Urban en ce qui concerne les CRU;
2. une implication des acteurs et des administrations de façon transversale, singulièrement des acteurs communaux;
3. une concentration stratégique de moyens dans l'espace (un périmètre) et dans le temps (exécution: 50 mois pour les CQD et 60 mois pour les CRU);
4. une approche contractuelle permettant de mobiliser les acteurs pour une opérationnalisation rapide.

Toutefois, l'impact économique à proprement parler reste limité (Kampelmann et al, 2016; IDEA Consult, 2022), surtout eu égard à l'ambition du dispositif.

C'est dans ce contexte global et dans la dynamique initiée par le CRU 7 que hub. brussels, associée à Perspective et Urban, a commandé une étude visant à renforcer à travers le diagnostic l'impact socio-économique de l'investissement public dans la rénovation urbaine.

Mode d'emploi

Du guide Méthodologique

Objectifs

Le point de départ de cette mission est le constat que la pratique du diagnostic économique lors des opérations de rénovation urbaine à Bruxelles connaît une marge de progression probable, entre autres parce qu'elle ne s'appuie que sur des indicateurs quantitatifs.

L'ambition est de renforcer l'impact socio-économique de la rénovation urbaine en mettant l'accent sur les diagnostics dont la programmation découle.

Contexte

Ceci importe car 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 de 2016).

Rétroactes

Le diagnostic du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) n°7 "Autour de la gare du Midi", a été finalisé mi-2022.

Fin 2022, le programme du CRU n°7 a été achevé. Ce programme prévoit des Opérations prioritaires (Livret 1) et des Opérations additionnelles (Livret 2).

Le volet "Actions de cohésion sociale et de vie collective" comprend une action "4.6 Diagnostic Économique du Quartier du Midi", dont le présent guide est l'un des livrables.

On relèvera qu'il s'agit d'une opération associée, c'est-à-dire non financée par le CRU mais s'inscrivant dans sa dynamique et concourant à ses objectifs, preuve de l'effet d'entraînement généré.

Mise en place

La mission de recherche-action a été confiée par hub.brussels à l'équipe BUUR Part of Sweco - OSMOS Network - IDEA Consult début 2023. Le périmètre du CRU n°7 a été le cas d'étude et de test méthodologique, mais l'objet de ce livrable est d'établir une méthode de diagnostic pour les CRU à venir. Potentiellement et selon des modalités qui doivent encore être étudiées, cette méthode pourrait servir aux Contrats de Quartier Durables (CQD).

Hypothèse de travail

L'hypothèse de travail, qui est confirmée par le prototypage, est qu'en développant l'arsenal méthodologique de compréhension des dynamiques économiques, de nouvelles propositions d'actions peuvent émerger, maximisant le potentiel d'impact socio-économique de l'investissement public.

Livrables

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 d'une méthode de travail
- 3** Mini-programmation pour le quartier des Deux Gares
- 4** Méthode de diagnostic économique des quartiers, applicable notamment dans le cadre des CRU
- 5** Recommandations pour le diagnostic économique et l'opérationnalisation des programmes de la rénovation urbaine

Les deux premiers ont été présentés au comité de pilotage et demeurent des documents de travail. Les trois suivants ont été réalisés pour servir d'outil de travail. La présente méthode comprend les points 4 et 5 et a en particulier vocation à évoluer avec les retours d'expérience.

Mode d'emploi

Intégrer approches urbanistique et économique

Pour qui?

Cette méthode est destinée aux auteurs de diagnostic de la rénovation urbaine ; il s'agit jusqu'à présent de personnels d'institutions ou de bureaux d'études.

Quoi?

Cette méthode est conçue comme un outil de support dans la planification et la mise en œuvre du diagnostic pour les CRU. Elle est une aide à la décision pour définir les contours de chaque diagnostic, ainsi qu'une aide à l'organisation et au suivi des travaux.

Comment?

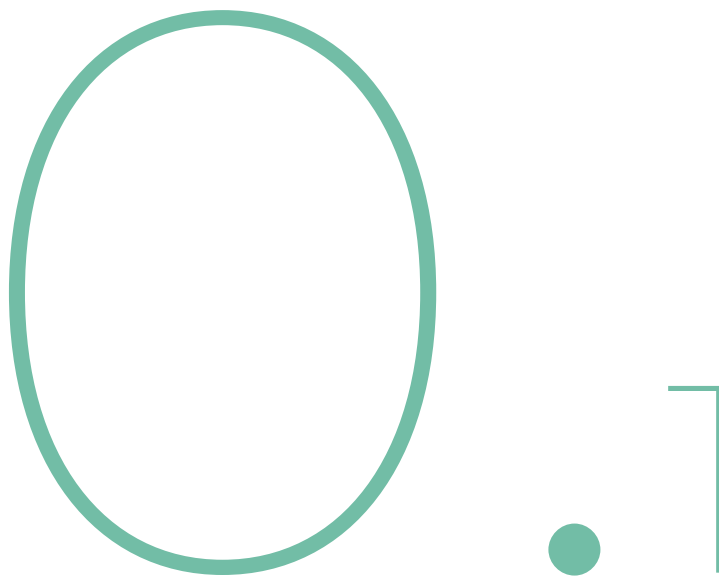
Cette méthode propose un séquençage du travail, des outils pratiques, des concepts utiles, des retours d'expérience, ... L'ensemble est articulé sous forme de "fiches-connaissances" regroupées dans un catalogue conçu comme un tableau de bord.

Quand?

Cette méthode peut servir dès le démarrage de l'élaboration du diagnostic (pour fixer les priorités), pendant le diagnostic (tableau de bord) et après le diagnostic (reporting).

Pourquoi?

Cette méthode vise à améliorer la compréhension du tissu économique lors des opérations de rénovation urbaine, de manière à susciter dans les programmes des actions à impact socio-économique renforcé.



Mode d'emploi

Concepts-clés

Aborder le diagnostic

Concepts-clés

Avant d'aborder le diagnostic économique d'un territoire il importe d'avoir à l'esprit certaines notions importantes et propres à la dimension économique. Ces principes peuvent s'appliquer à n'importe quel territoire, mais nous nous concentrerons ici sur le cas particulier des CRU.

Sur- et sous-représentations

- Comprendre le tissu économique d'un quartier requiert d'abord, non seulement d'objectiver, mais aussi de pouvoir **comparer** certaines variables à une aire de référence.
- Par exemple, un indice de création d'entreprises est objectif, mais ne prend sens dans le diagnostic que si on peut le comparer au même indice, pour un autre territoire (par exemple la Région, ou une autre zone plus large).
- On pourra ainsi souligner que la création d'entreprises est **plus importante** (sur-représentation) ou au contraire **moins importante** (sous-représentation) dans le périmètre étudié que dans le périmètre de référence.
- La suite du travail déterminera si ces particularités sont des atouts sur lesquels appuyer un programme, ou des faiblesses à compenser par un programme.

De l'analyse quantitative à la compréhension qualitative

- L'approche quantitative est essentielle surtout en démarrage de diagnostic. Elle permet d'établir de manière fiable les premiers grands éléments de diagnostic objectif, et pose souvent une série de questions qui orienteront les phases de recherche suivantes.
- L'approche qualitative est un **"art du contact"**. Elle donne corps à la recherche quantitative parfois aride, en faisant émerger la dimension humaine du tissu économique. Elle s'obtient à force de rencontres de types et de formats aussi diversifiés que possible.
- C'est l'approche qualitative qui **donne sens aux éléments objectifs**, crée du relief parmi les enjeux et peu à peu donne prise à l'élaboration d'un programme.
- Pour cette raison, nous distinguons plus loin le **diagnostic descriptif** (basé sur des éléments objectifs) du **diagnostic compréhensif** (basé sur des éléments qualitatifs).

Périmètre du quartier versus polarité économique

- Les activités économiques s'accommodent mal de périmètres stricts. Il est plutôt dans leur nature de sortir des cadres, de multiplier les connexions, les tests, et de sortir des espaces de confort.
- Le diagnostic économique doit donc s'autoriser à suivre les activités au-delà du périmètre du CRU, et peut-être aussi à ne pas en analyser systématiquement toute la superficie.
- Il s'agit donc de s'intéresser à la polarité économique, définie comme **“un ensemble d'activités économiques suffisamment homogènes** en termes de focus sectoriel et concentré dans une aire géographique **pour constituer un pôle distinct** des espaces économiques qui l'entourent”.
- La nature, la taille, la dynamique d'une polarité économique pourront varier fortement d'un lieu à l'autre du territoire (business district, noyau commerçant, cluster industriel, ...)

De la morphologie des lieux au fonctionnement du quartier

- L'analyse urbanistique démarre généralement par une observation formelle des espaces en fonction de concepts tels que bâti et non-bâti, séjour et circulation, fonctions urbaines ou destination des bâtiments, ...
- L'analyse morphologique reflète la composante spatiale des lieux. Cela est fondamental comme point de départ, mais précisément il est nécessaire de **dépasser la description statique du quartier** pour développer une compréhension de son fonctionnement. Parvenir à **rendre compte**, au-delà des espaces et de leurs usages, **des interactions entre opérateurs économiques**, c'est ce qui donne une vraie prise à la suite, en particulier à l'élaboration du programme.

Mentionner qu'un bâtiment est occupé par un service public ne dit pas comment ce service fait vivre le quartier, ou de quelle manière il influence son fonctionnement. “Qu'apporte-t-il au quartier?”, “Que retire-t-il du quartier?”, “Avec quels autres opérateurs a-t-il des échanges?”, “Comment pourrait-il contribuer davantage à l'équilibre du quartier?”

Indiquer sur une carte la présence d'un bistrot est un prérequis. Mais cette information devient vraiment utile lorsqu'on peut ajouter qu'il fonctionne surtout avec les travailleurs de l'immeuble d'en face, qu'il ouvre spécialement le jour du marché ou encore qu'il connaît des difficultés de livraison depuis tel ou tel changement de sens de circulation.

- L'un des enjeux est de parvenir à rendre compte de ces interactions (les identifier, les cartographier...) de manière simple et lisible.

Les liens, objets de toute l'attention

- Pour passer des constats bruts à des actions ancrées dans le territoire, il faut **comprendre les liens qu'entretiennent les opérateurs économiques** (et éventuellement sociaux ou culturels).
- L'identification et le mapping de ces liens (existants et potentiels, positifs et négatifs) sont la base de l'élaboration d'une programmation en phase avec les réalités de terrain.
- L'expérience menée dans le quartier des Deux Gares a montré que leur représentation par une cartographie sensible (subjective) met aisément en lumière que **la notion de "tissu" économique est plus qu'une métaphore** : les acteurs économiques entretiennent une multitude de relations à l'échelle locale.
- Il n'y a pas de standard ou de formule idéale quant à la manière de représenter ces liens, l'important est d'en rendre compte avec le plus de finesse possible, de multiplier les angles (par exemple : liens entre les acteurs économiques, entre les acteurs économiques et le quartier, entre les acteurs du quartier et l'extérieur, ...).

Aborder la programmation

Concepts-clés

Les initiatives de développement économique territorialisé peuvent être classées selon deux axes : l'origine de l'initiative et le débouché, la cible de l'initiative.

L'origine de l'initiative

Pour ce qui est de l'origine de l'initiative, **elle peut relever du périmètre d'intervention lui-même**, qu'il s'agisse de compétences non identifiées dans le quartier, d'un rassemblement de parties prenantes internes qui portent un projet spécifique, ou bien d'une initiative émergeant du quartier sur une dynamique d'ascension.

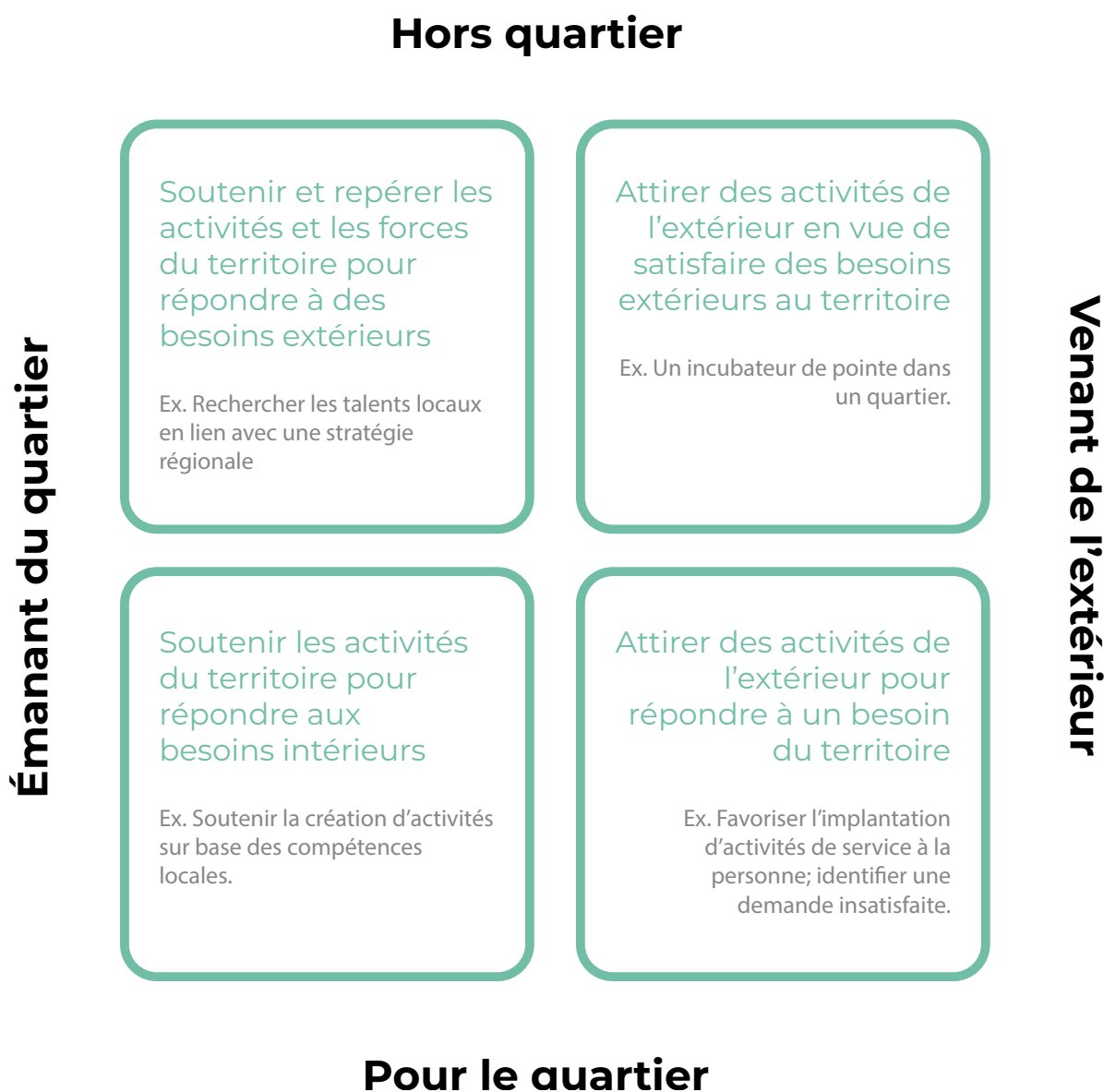
Si en revanche, **l'origine est extérieure au périmètre**, elle sera caractérisée par une initiative institutionnelle, à caractère privé ou public, qui voit dans le quartier une opportunité spatiale ou un facteur singulier qui rencontre son besoin mieux que d'autres implantations. Cette initiative s'inscrit idéalement dans les documents stratégiques orientant soit le développement spatial soit l'animation économique du territoire, mais il peut aussi s'agir plus prosaïquement d'effets d'opportunité et de rapports de force institutionnel.

Le débouché de l'initiative

Les initiatives économiques peuvent viser à rencontrer un besoin ou **une demande existante et relativement circonscrite au périmètre d'intervention**. Par exemple, un manque de restaurant identifié dans un quartier. L'initiative relèvera davantage de l'économie dite présenteielle ou résidentielle, entendue comme une économie de proximité liée à la présence sur le territoire d'une population qui consomme des biens et services privés (1).

À l'inverse, l'initiative peut viser une population tout à fait **extérieure au périmètre d'intervention** et s'appuyer sur le territoire comme une ressource mise au service d'une autre échelle. Ces initiatives sont plus souvent orientées dans l'économie productive, entendues comme les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises extérieures au périmètre d'intervention (2).

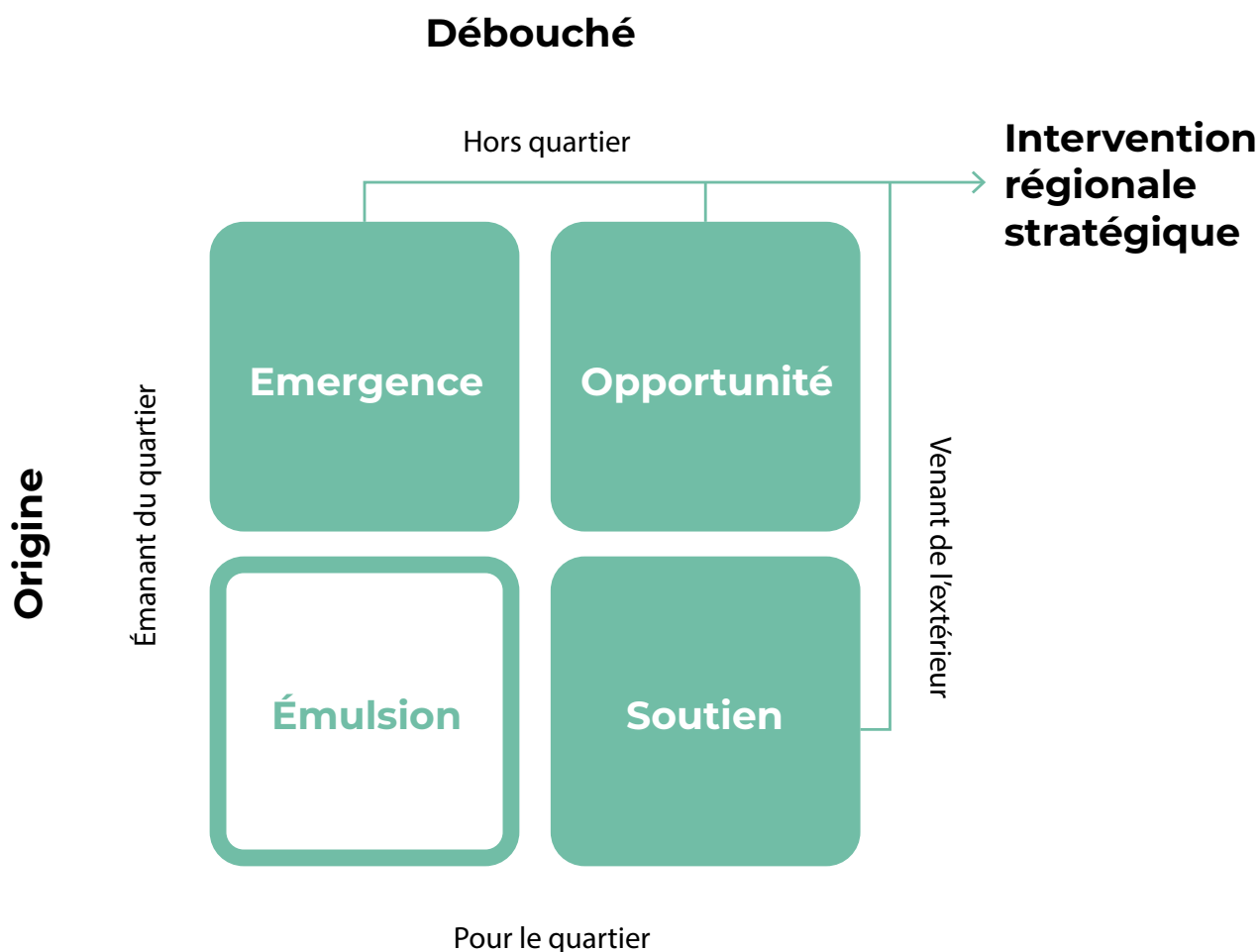
Il convient de préciser que l'ensemble des initiatives qui tentent de rapprocher développement spatial et développement économique ne sont pas nécessairement issues soit du développement spatial, soit du développement économique, mais parfois d'une combinaison des deux approches. Mais cette typologie nous semble la plus à même d'organiser la réflexion sur les éléments à prendre en considération lorsque l'on développe un programme d'intervention localisé.



Le diagnostic idéal identifie les besoins et les opportunités qui rencontrent chacun de ces quatre cas de figure.

Dans le cadre de la rénovation urbaine, il semble que le registre du besoin de quartier rencontré par une dynamique de quartier soit relativement pris en charge par les contrats de quartier. Un projet de rénovation de façades basé sur la main d'œuvre locale appuyé par une entreprise d'insertion correspond à ce cas de figure.

Sans chercher à mettre chaque outil dans une seule case, lorsqu'il s'agit de faire interagir l'échelle régionale dans le développement économique, ce sont les CRU qui devraient prévaloir. Un périmètre plus étendu présente davantage d'opportunité foncière, mobilise potentiellement des acteurs d'une envergure économique plus assise, etc.



Émergence

Ce qui vient du quartier et s'adresse à l'extérieur

Fournisseurs

- Connaissance des **entreprises distinctives** et des forces entrepreneuriales présentes sur le territoire
 - View / BEE et hub.brussels avec la base de données ONSS et banque carrefour
- Connaissance des **flux en R&D** qui ont été développés sur le territoire
 - INNOVIRIS sur base des soutiens et demandes d'entreprises
- Connaissance fine des **compétences locales exportables**
 - VDAB / Bruxelles Formation / Actiris sur base des demandes de formations et des profils des demandeurs d'emplois
- Connaissance fine des **besoins de main d'œuvre** des entreprises productives présentes sur le territoire
 - BEE / Actiris sur base des demandes de profils des entreprises
 - Diagnostic sensible porté par les bureaux d'études
- Inventaire des **espaces de bureau ou de production** existant dans le périmètre
 - Citydev à partir d'une organisation coordonnée d'Inventimmo
- Approche **qualitative des entreprises locales** à dimension exogène
 - Bureau d'études à partir d'entretiens qualitatifs
 - hub.brussels à partir de ses connaissances terrain
- **Approche qualitative** par la mise en œuvre de méthodes pro-forma : diagnostic en marchant, interviews bilatérales, Assemblée de Quartier et Commission de Quartier
 - Bureau d'études dans le cadre du volet participatif de leur intervention
 - hub.brussels sur les remontées de terrains et personnes impliquées dans les quartiers (monitoring quartiers commerçants)

Opportunité

Ce qui est présent à l'échelle locale et s'adresse à l'extérieur

- Connaissance de la stratégie de l'échelle territoriale supérieure (à savoir régionale, voire européenne)
 - Implication de BEE + INNOVIRIS dans la CRDT
 - Transmission des documents stratégiques (Shifting Strategy, S3, PRI, Stratégie de transport des marchandises...) par perspective.brussels ou intégration des éléments essentiels pour le périmètre
 - hub.brussels pourrait utilement impliquer les National Contact Point sur les opportunités européennes
- Connaissance des faiblesses d'attractivité du territoire et de ses espaces concurrents
 - Implication des universités dans l'analyse du positionnement concurrentiel de la Région
- Connaissance des entreprises en recherche d'implantation sur le territoire régional
 - Citydev interroge le listing des demandes d'entreprises, singulièrement à mi-parcours de CRU, en vue de faciliter une implantation sur mesure.
 - Fiduciaire de gestion des espaces dans l'acupuncture.
 - INNOVIRIS informe quant au repérage de scale up à partir des demandes de soutien R&D

Aborder la programmation

Concepts-clés

Soutien

Ce qui ressort de l'échelle régionale et répond aux besoins du quartier

- Connaissance fine des besoins des populations locales en matière de soin de santé, d'insertion et de formation.
- Connaissance des besoins régionaux en matière d'équipements, singulièrement en matière de soin de santé.
- Connaissance des besoins régionaux en matière de décentralisation administrative (antenne d'Actiris, etc.)
- Connaissance des éléments de maillage (jeu, eau, vélo...) qui permettent de rencontrer des enjeux régionaux en passant par les lieux concrets.

Fournisseurs

- Etude Chalands de hub.brussels et toutes études sur les carences commerciales, telles que les mixités et vacances commerciales étudiées dans le monitoring de quartier de hub.brussels
- Ensemble des éléments de diagnostic sensible récolté par les bureaux d'études lors des phases participatives
- perspective.brussels : Listing des équipements régionaux de moyenne et grande portée
- Consultation des opérateurs de santé
- perspective.brussels dans sa veille sur les équipements
- Attention spécifique de Bruxelles Environnement et de Bruxelles Mobilité lors de l'établissement du prédiagnostic

Émulsion

Ce qui vient du quartier et répond aux besoins locaux

- Relevé des **compétences locales non valorisées**
- Relevé des **pratiques innovantes** sur le territoire et potentialités de croisement d'expertises locales
- Formalisation de l'**économie informelle**

- Base de données Bruxelles Formation
- Profil des demandeurs d'emploi du quartier (Actiris)
- Relevé des secteurs économiques surreprésentés ou émergents dans le quartier (View sur base des données ONSS)
- Structures associatives et de l'économie sociale actives sur le territoire, rencontrées par le bureau d'études
- Nombreux partenariats entre insertion et rénovation durable ou entre insertion et alimentation durable
- Connaissance de hub.brussels à partir de sa présence terrain
- Pratique sensible des bureaux d'études
- Implication des opérateurs de micro crédit (Ex. Microstart)

0.2

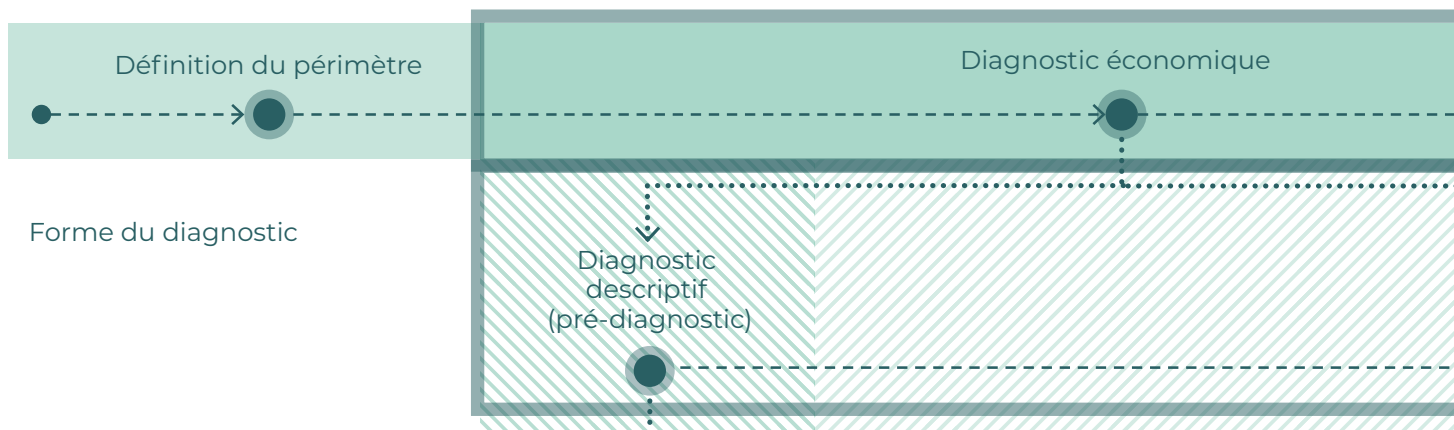
Mode d'emploi
**Le cycle de vie de la
rénovation urbaine**

Mode d'emploi

Le cycle de vie de la rénovation urbaine

Le cycle de vie de l'élaboration d'un Contrat de Rénovation Urbaine suit une séquence établie

- DÉFINITION - Le périmètre est défini (au sein de la Zone de Rénovation Urbaine-ZRU) par le Gouvernement.
- DIAGNOSTIC - Le diagnostic économique, qui est un aspect du diagnostic général, est élaboré.
- PROGRAMMATION - Le programme d'actions est élaboré, avec les parties prenantes, selon les particularités du périmètre concerné.
- MISE EN OEUVRE - les opérations de rénovation urbaine sont réalisées.
- ÉVALUATION : les résultats et l'impact des opérations sont mesurés régulièrement.



Le diagnostic économique comprend deux grandes phases

Une phase descriptive, nommée "pré-diagnostic" qui consiste en une compilation de données issues de sources plutôt macro.

Il s'agit de dégrossir l'analyse du quartier selon une approche pilotée par les données.

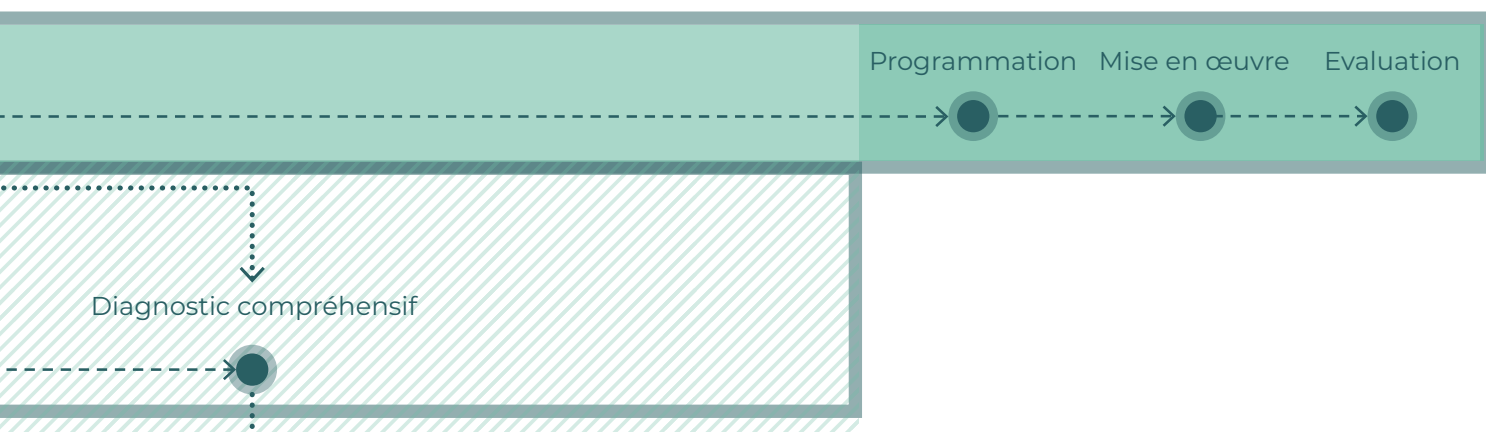
Cette étape apporte d'importants éléments de cadrage pour l'approche par le terrain (étapes suivantes), notamment par l'identification de caractéristiques identitaires propres au quartier (comparaison avec des moyennes régionales)

L'objet de ce guide est de structurer la méthode de travail, au sein de ce cycle de vie, pour aligner l'impact socio-économique de la rénovation urbaine avec les objectifs de l'Ordonnance.

Comme le diagnostic économique est (ou n'est que) un aspect d'un diagnostic général, la réflexion n'est pas cantonnée à la composante économique, mais communique avec le diagnostic de manière plus générale.

A terme, l'articulation entre les différentes approches du diagnostic (économique, sociale, environnementale, morphologique) gagnerait à être intégrée.

Une méthode de travail et une gouvernance clarifiées seraient un apport important pour de nombreuses parties prenantes. Des recommandations en ce sens sont produites dans le cadre de cette mission (dans un livrable distinct).



Une phase compréhensive, visant à construire un récit commun et partagé du quartier.

Il s'agit d'explorer le terrain, par des arpentages et rencontres successives, selon des modalités volontairement diversifiées, pour en faire ressortir autant de facettes.

Cette étape apporte l'indispensable compréhension qualitative du tissu économique local et redirige la recherche quantitative.

Elle génère un début de participation citoyenne et par là, oriente sensiblement la programmation.

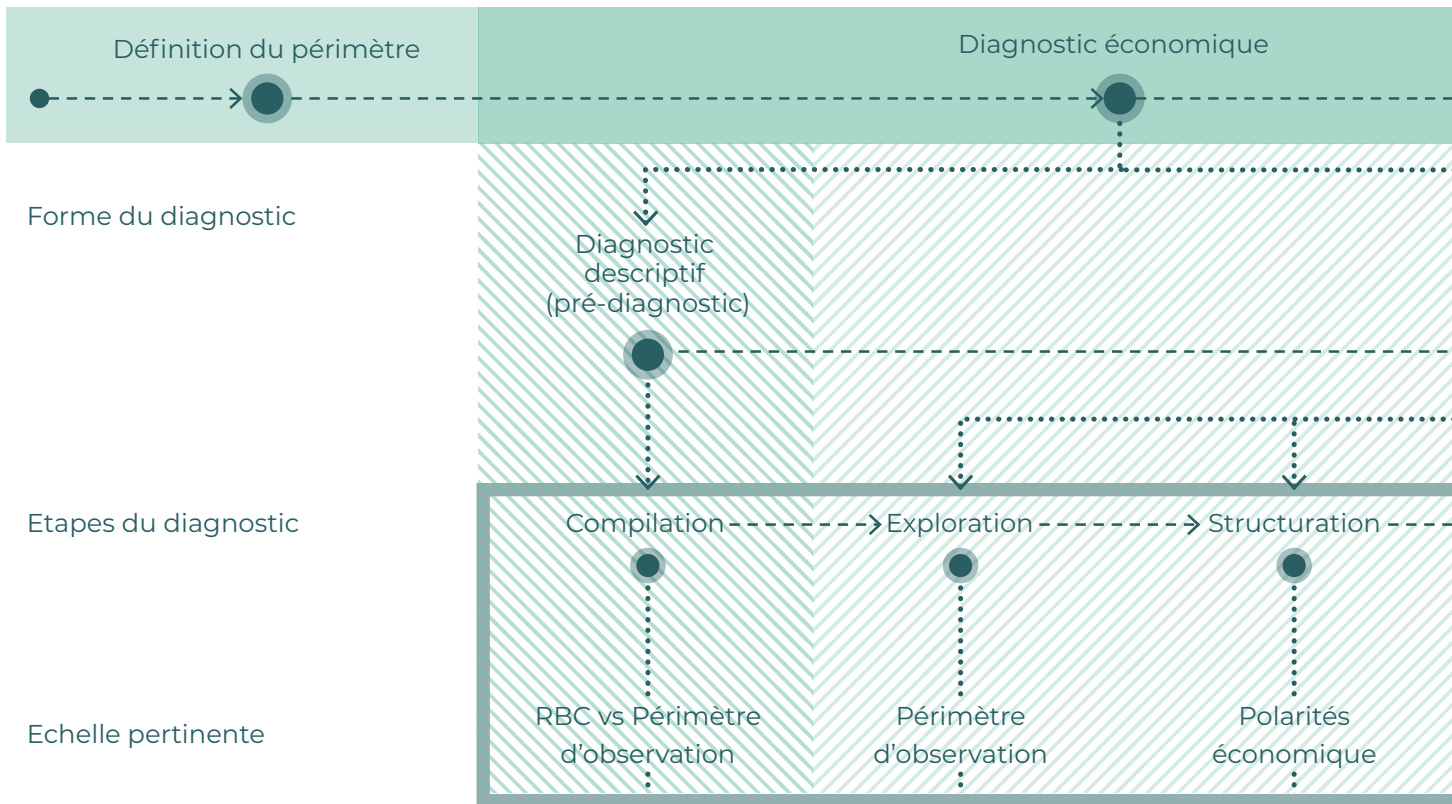
0.3

Mode d'emploi

Les 5 temps du diagnostic

Mode d'emploi

Les 5 temps du diagnostic



Le diagnostic économique se décompose en 5 étapes

(voir le détail dans la section suivante)

1.1

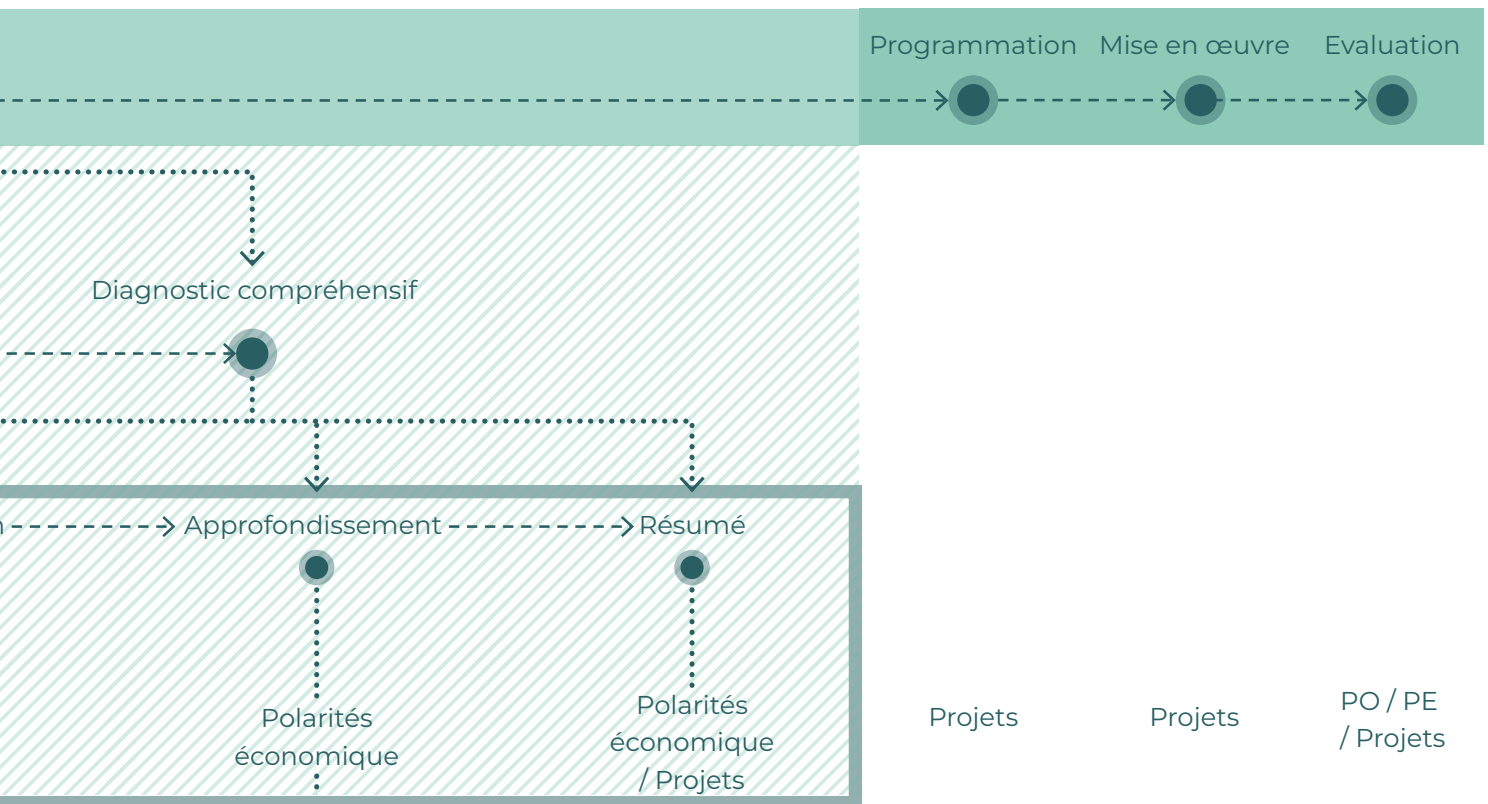
La **Compilation**, ou l'analyse complète de la situation économique du périmètre du CRU

1.2

L'**Exploration**, où débute l'approche du terrain.

1.3

La **Structuration** des informations recueillies, ou la définition des polarités économiques



Une compréhension approfondie des différents aspects de la rénovation urbaine.

1.4

L'**Approfondissement**, ou une itération des résultats quantitatifs et qualitatifs

1.5

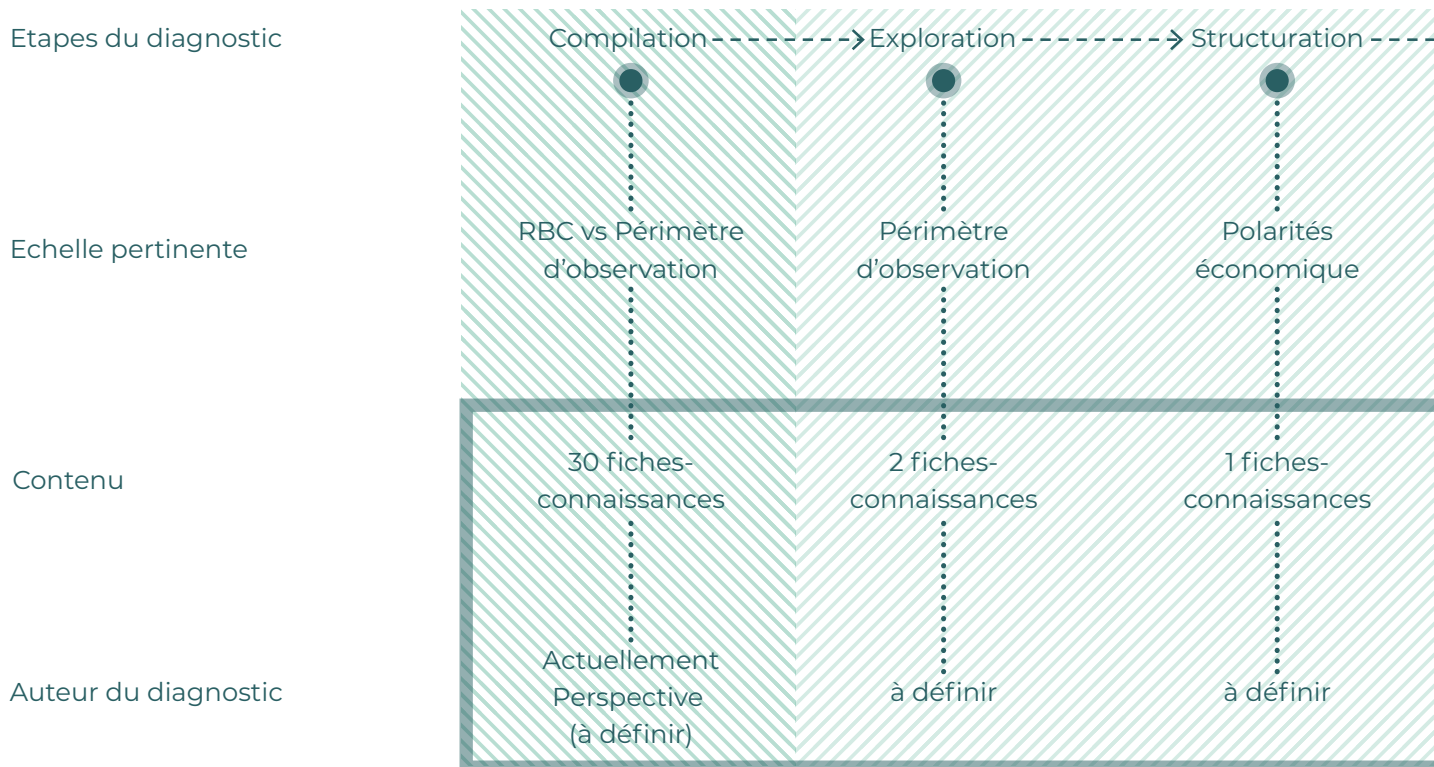
Le **Résumé**, qui consiste à synthétiser l'ensemble des informations et y fonder les actions du programme



Mode d'emploi
**Le Catalogue des
Connaissances**

Mode d'emploi

Le catalogue des connaissances



Les indicateurs pertinents sont regroupés dans le Catalogue des Connaissances

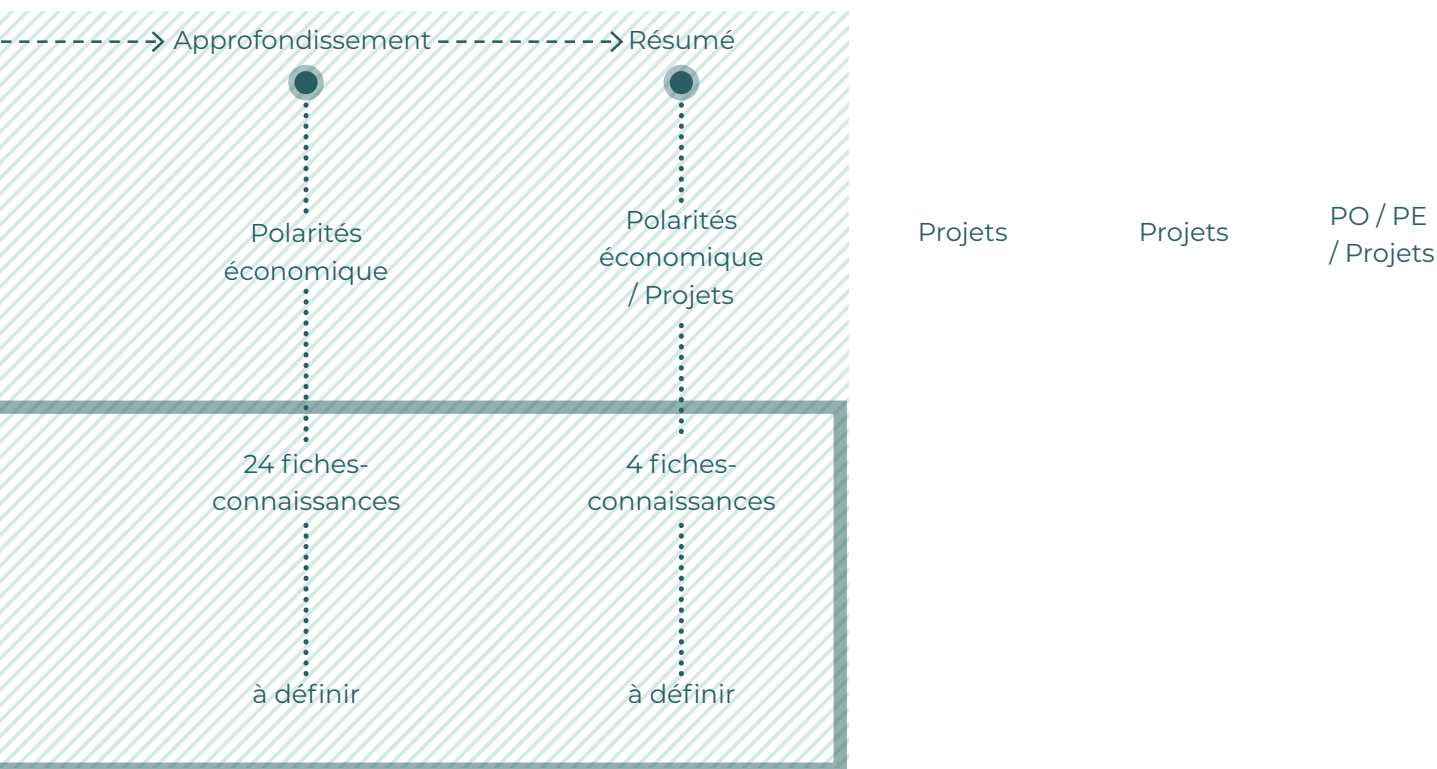
(voir le détail dans les sections suivantes)

La recherche-action menée a identifié une série de 44 indicateurs quantitatifs et qualitatifs, qui peuvent être investigués.

Il ne s'agit pas de définir a priori toutes les variables qui devraient être mesurées pour réaliser un "bon" diagnostic économique territorial.

Le résultat est plutôt une vue d'ensemble très exhaustive, qui peut servir au démarrage du diagnostic de deux manières différentes :

1. Déterminer les variables qui sont pertinentes pour le périmètre et celles qui ne le sont pas;
2. Mettre en place un suivi de l'avancement du diagnostic.



Chacun des 44 indicateurs fait l'objet d'une "fiche-connaissance" complète décrivant des informations générales telles que

- Son apport dans le diagnostic,
- Les fournisseurs de données,
- Les compétences requises pour le traitement,
- La méthode de traitement,
- Les points d'attention,
- ...

L'ensemble prend la forme d'un tableur, permettant à la fois une vue d'ensemble et un suivi de l'avancement.



Méthode de Diagnostic économique



Diagnostic
économique
p.38



Compilation
p.42



Exploration
p.43



Structuration
p.44



Approfondisse-
ment
p.45



Résumé
p.46

Méthode

Diagnostic économique et diagnostic territorial

Cette méthode est par vocation compatible avec l'élaboration d'une analyse générale de situation existante d'un territoire. Car en fin de compte, le diagnostic économique d'un territoire suit une progression analogue à celle d'un diagnostic territorial général.

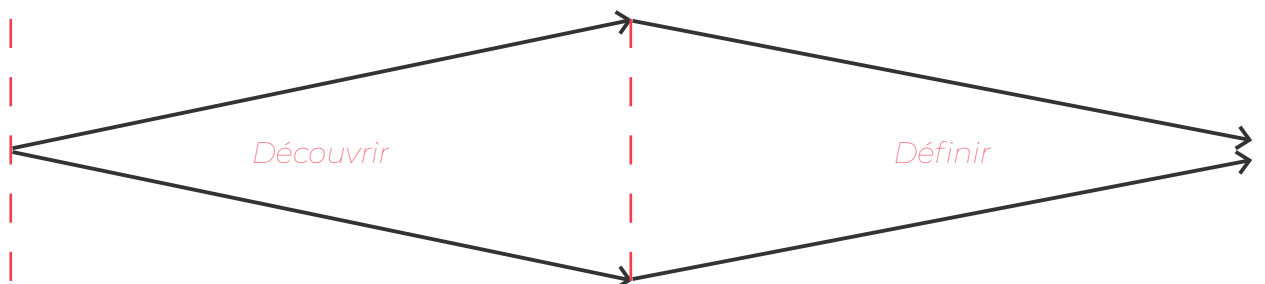
Les étapes successives du diagnostic territorial et du diagnostic économique se superposent souvent, ou au moins se font écho. La principale différence étant ici que la focale est orientée vers des indicateurs liés à l'économie urbaine. Une partie des analyses est commune, une partie est distincte, et en tout état de cause beaucoup de tâches peuvent être optimisées, menées conjointement (les relevés de terrain par exemple).

A terme, une structure de travail commune et intégrée gagnerait à être élaborée en tirant les enseignements de celle-ci.

Entre-temps, il est possible d'utiliser la présente proposition comme un outil de support dans le cadre d'une analyse territoriale plus généraliste.

Elle suit une progression comparable à celle du design thinking :

Découvrir - Définir - Développer - Délivrer.



COMPILATION & EXPLORATION

La première approche du territoire (dont le périmètre a été défini au préalable par le Gouvernement) est triple :

Quantitative - au moyen de statistiques et données existantes

Qualitative - au contact des partenaires-clés

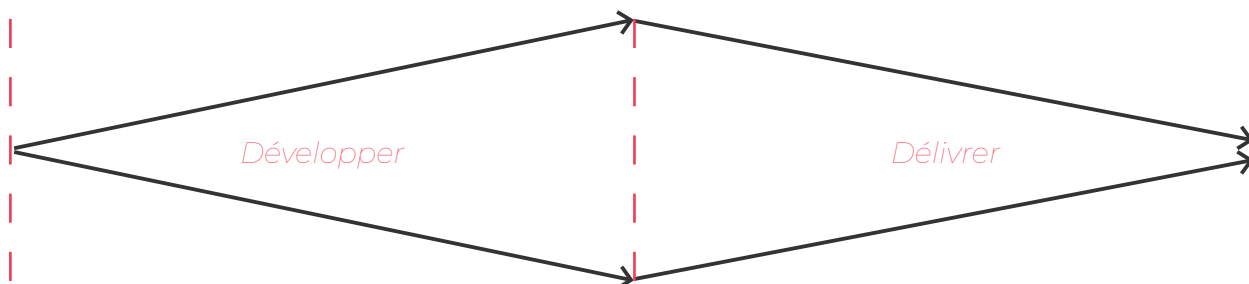
Morphologique - à travers un premier arpentage

STRUCTURATION

Clarification à mi-parcours, qui synthétise les premiers résultats en proposant une définition de la/des polarité(s) économique(s) à étudier en profondeur pour la suite. Celle-ci peut recadrer sensiblement la zone d'étude par rapport au périmètre initialement défini

Cette méthode n'est pas un chapitre en plus au travail de diagnostic urbain, mais un fil rouge, visant à faciliter la prise en compte de la dimension économique dans l'analyse, avec un maximum de souplesse.

C'est pourquoi la première étape pour les auteurs de diagnostic est de puiser, dans l'inventaire assez exhaustif des connaissances inventoriées plus bas, celles qui sont les plus pertinentes au regard du territoire examiné et des moyens disponibles, et d'élaborer leur plan de travail de manière adaptée.



APPROFONDISSEMENT

L'analyse approfondie peut commencer, les contacts avec le terrain s'intensifient, la compréhension s'affine, les liens entre activités économiques et quartier émergent et les opportunités d'action se dégagent. C'est une itération complète de la première exploration, orientée contact et avec un grain plus fin.

RÉSUMÉ

Enfin, il s'agit de rendre compte des enseignements.

Cette étapes comporte une véritable réflexion, un travail de sélection et une part importante de mise en cohérence.

Méthode

Les 5 temps du diagnostic



1.1 Compilation

Description

Cette étape consiste en l'analyse préalable de sources diverses et disponibles a priori pour tout le territoire régional. Elle existe aujourd'hui sous l'appellation « pré-diagnostic ». Ce dernier est actuellement réalisé par Perspective et ses partenaires, avant le démarrage du travail des bureaux d'études.

Il s'agit en grande partie de données quantitatives (notamment statistiques), mais aussi de cartographies, de stratégies sectorielles, ...

Objectif

Mettre en place un pré-diagnostic « en chambre » mettant en évidence les principales caractéristiques du périmètre d'observation, notamment en regard des caractéristiques régionales.

Échelle pertinente

RBC et périmètre d'observation du programme de rénovation urbaine.

Outcome

Un pré-diagnostic qui réunit les principales connaissances sur le périmètre d'observation et son contexte, socle de l'élaboration du travail programmatique.

Catalogue des Connaissances

L'étape de compilation renvoie à 30 fiches-connaissances.

1.2

Exploration

Description

L'exploration est la première recherche de terrain, orientée vers le tissu économique et social, et qui se déroule uniquement à l'échelle du périmètre d'observation (celui du CRU).

Objectif

Collecter les premières observations qualitatives sur le quartier, aborder le contact avec le terrain.

Échelle pertinente

Périmètre d'observation du programme de rénovation urbaine (par exemple CRU).

Outcome

Éléments nécessaires à la mobilisation des acteurs-clés.

Catalogue des Connaissances

L'étape de exploration renvoie à 2 fiches-connaissances.

Méthode

Les 5 temps du diagnostic

1.3 Structuration

Description

Cette étape est le moment charnière qui définit la ou les polarités économiques pertinentes pour le diagnostic économique.

Il s'agit d'évaluer dans quelle mesure le périmètre du programme de rénovation urbaine correspond (ou non) aux articulations de ces polarités (dont la caractérisation pourra varier selon les cas, mais qui n'ont pas de contours aussi nettement définis qu'un périmètre au sens strict).

Objectif

Définir si nécessaire les articulations des polarités économiques qui composent le quartier et qui ne correspondent pas nécessairement au périmètre d'observation. Commencer à qualifier la/les polarités selon une typologie simple (Central Business District, noyau commerçant, zone d'activités productives, pôle culturel/ d'équipement, ...).

Échelle pertinente

Passage du périmètre d'observation du programme de rénovation urbaine aux contours des polarités économiques.

Outcome

Délimitation des polarités à prendre en compte pour l'étape suivante.

Catalogue des Connaissances

L'étape de structuration renvoie à 1 fiche-connaissance (Identification des polarités économiques).

1.4 Approfondissement

Description

Durant l'étape d'approfondissement, il s'agit à la fois d'adapter les connaissances quantitatives et cartographiques à l'échelle des polarités, et de déployer les outils de diagnostic qualitatif.

Objectif

Collecter tous les éléments de connaissance nécessaires à la compréhension des dynamiques à l'œuvre dans les polarités économiques, de manière à donner prise à l'élaboration d'un programme opérationnel.

Initier une dynamique d'acteurs locaux potentiellement capables de co-porter le changement.

Échelle pertinente

Polarités économiques.

Outcome

Compréhension du fonctionnement et des enjeux des polarités économiques, identification des pistes d'évolution.

Catalogue des Connaissances

L'étape d'approfondissement renvoie à 24 fiches-connaissances.

Méthode

Les 5 temps du diagnostic

1.5

Résumé

Description

La dernière phase vise à rassembler et organiser la masse d'informations récoltées durant la recherche.

Objectif

Faire converger les connaissances issues des Fiches-Connaissances à l'aide d'outils efficaces et simples :

- Cartes (scientifiques, sensibles et narratives)
- Personas
- Analyse SWOT

Échelle pertinente

Polarités économiques, périmètre d'observation du CRU (ou autre programme de rénovation urbaine).

Outcome

La compréhension des dynamiques locales est structurée, les enjeux sont articulés et liés à des pistes d'actions.

Le tout est présenté sur des supports diffusables.

Catalogue des Connaissances

L'étape de Résumé renvoie à 4 fiches-connaissances.

Livrables

Balises

Il reste important d'œuvrer à simplifier les diagnostics, dans leur élaboration sans doute, et dans leur restitution certainement. On privilégiera le recours à des formes simplifiées de comptes-rendus, telles que l'infographie (plutôt pour les données), l'illustration, le mapping, ... plutôt que le commentaire.

Derrière ce qui peut apparaître comme de la pure forme, il en va de l'accessibilité de ces travaux au plus grand nombre; c'est donc un enjeu démocratique.

Les liens entre les éléments de diagnostic et les actions finalement projetées doivent toujours être gardés à l'esprit, et explicités autant que faire se peut dans les livrables. Même s'il n'existe pas une neutralité systématique de type "statistiques - enjeux - actions" (ce qui stériliserait toute co-construction), il est important que les diagnostics comprennent et soulignent les constats qui mènent aux actions, même lorsque ces constats sont qualitatifs, voire subjectifs.

C'est la responsabilité conjointe des pouvoirs publics et des auteurs de diagnostics que de trouver l'équilibre entre objectivité et subjectivité, entre complétude et lisibilité.

2.

Catalogue des Connaissances



Catalogue des
connaissances
p.48



Elaboration
p.50



Structure
p.54

2.1

Catalogue des Connaissances **Élaboration**

Catalogue des connaissances

Élaboration

Le Catalogue des connaissances est l'outil structurant du diagnostic.

Il est disponible sous forme d'un fichier tableur dont la structure est présentée dans la section suivante.

La structure du Catalogue des connaissances est basée sur les résultats de la Phase 1 (analyse des pratiques actuelles, benchmark international, entretiens) et le trajet de prototypage de la Phase 2 (expérimentation réalisée sur le périmètre du CRU 7).

Le Catalogue des connaissances intègre notamment trois aspects complémentaires:

- Les questions clés auxquelles le diagnostic doit répondre; nous nous sommes inspirés des problématiques identifiées par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine, France) dans ses recommandations pour les diagnostics de la rénovation urbaine.
- Le contenu des diagnostics de CRU étudiés dans la Phase 1 a inspiré le choix des thématiques qui sont reprises dans le Catalogue des connaissances. Elles ont été adaptées pour correspondre aux problématiques de l'ANRU et offrent une vision complète et détaillée des différents aspects de la rénovation urbaine.
- Les données disponibles ainsi que les collaborations inter-institutionnels sur la production de données; nous avons intégré les potentiels de collaborations interinstitutionnels identifiés en phase 1, mais aussi des renseignements de l'exercice de prototypage en phase 2.

Rappelons ici que ce Catalogue est conçu comme une ressource au service des auteurs de diagnostics.

Il prend la forme d'un fichier tableur qui donne une vue d'ensemble et peut être utilisé de deux manières.

Outil de planification

C'est une liste de paramètres à adapter en début de chaque CRU : certains aspects peuvent être jugés trop marginaux pour certains territoires et donc supprimés de la liste.

D'autres au contraire pourraient faire l'objet d'une analyse particulièrement poussée et d'un livrable plus spécialisé, par exemple le lien entre activités économiques et culturelles ou sociales, les liens avec les infrastructures de mobilité...

Outil de suivi

Le tableau facilite également l'organisation et le reporting en permettant d'enregistrer les progrès de chacune des tâches (partie droite du tableau).

2.2

Catalogue des Connaissances **Structure**

Catalogue des connaissances

Structure du fichier tableur

Axe	Questionnements du diagnostic	Thématiques	Données à collecter	Base de données
Projets et contexte stratégique				
Foncier et bâti	Les questionnements des diagnostics de la rénovation urbaine identifiés par l'ANRU sont associés aux axes.	Les questionnements des diagnostics de la rénovation urbaine identifiés par l'ANRU sont associés aux axes.	Chaque ligne du tableau est une donnée à collecter/produire. Il peut s'agir d'une statistique quantitative, mais aussi d'une appréciation qualitative, d'une photo, d'une carte, etc.	Pour chaque données qui nécessite une source précise, nous avons indiquée le nom de la source de données.
Population	Exemple: "Quelle est la situation de l'emploi?"	Exemple: "Quelle est la situation de l'emploi?"		
Economie des commerces			Exemple: "Taux d'activité et taux d'emploi"	Exemple: "Monitoring des quartiers"
Entreprises				
Acteurs				
Transversalités				

Tableau de bord

Cette partie du tableau résume l'état actuel de la collecte de données par étape du diagnostic.

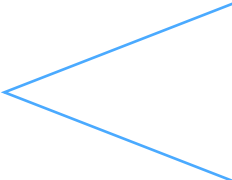
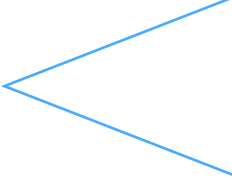
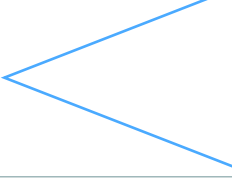
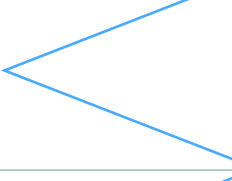
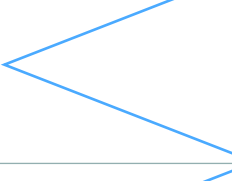

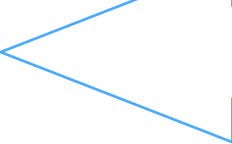
Exemple: "Pour l'Etape Compilation, 26 FC restent à faire et 6 FC sont problématiques."

Les connaissances sont regroupées en axes couvrant les domaines différents qui ont trait à l'économie dans la rénovation urbaine.

Fournisseur	Output	Fiche	Etapas du diagnostic					
			Compi- lation	Explora- tion	Struc- turation	Appro- fondisse- ment	Résumé	
<p>Cette colonne précise, pour chaque donnée à collecter, l'opérateur qui produit (ou peut produire) la donnée. Il peut s'agir de l'administration responsable de la production ou de la diffusion d'une statistique; pour des connaissances qualitatives, des nombreuses lignes vont mobiliser le travail du bureau d'étude en charge du diagnostic.</p> <p>Exemple: "Perspective/ IBSA"</p>	<p>Cette colonne précise le type d'output qui sera produit pour chaque donnée à collecter. Il peut s'agir du nom d'un indicateur statistique, mais aussi d'une carte, d'un compte rendu, ou d'une note de synthèse.</p> <p>Exemple:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taux d'activité masculin - Taux d'activité féminin - Taux d'emploi (Part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) - Taux d'emploi des femmes - Taux d'emploi des hommes 	<p>Chaque ligne du Catalogue des connaissances est une donnée à collecter ou à produire. Ensemble, elles sont associées à des Fiches-connaissances qui contiennent des informations plus détaillées: objectifs, méthodologie, points d'attention, etc.</p> <p>Les fiches servent à faciliter le travail de collecte des données. Les fiches sont numérotées afin de simplifier les allers-retours entre Catalogue des connaissances et explications méthodologiques détaillées.</p> <p>Exemple: "FC #16 - Taux d'activité et taux d'emploi"</p>	<p>Etapas du diagnostic</p> <p>Chaque donnée est associée à une ou plusieurs étapes du diagnostic: par exemple, elle peut être pertinente pour l'étape de la compilation et l'approfondissement. Le tableau reproduit les étapes C-E-S-A-R du diagnostic économique et renseigne à quel moment la donnée doit être produite.</p> <p>Les cellules prennent 4 modalités: si la cellule est vide (blanc), la donnée n'intervient pas à cette étape. Si la cellule est en couleur, le travail de collecte de données est "à faire", "terminé", "problématique" ou "non-pertinent". La partie droite du catalogue de connaissances sert à la fois comme guide et outil de travail: l'opérateur du diagnostic (Perspective ou le bureau d'études) est invité à renseigner le statut de la collecte de données.</p> <p>Exemple: "Terminé"</p>					
			A faire	30	2	2	30	5
			Terminé	0	0	0	0	0
			Problématique	0	0	0	0	0
			Non-pertinent	0	0	0	0	0

Catalogue des connaissances

Structure du fichier tableur

Axe	Questionnements du diagnostic	Thématiques	Données à collecter	Base de données
Projets et contexte stratégique		Identifier les projets en préparation qui vont avoir un impact sur le quartier.		
Foncier et bâti		Connaître l'état de l'occupation du sol et du bâti est une première approche.		
Population		Caractériser, sous l'angle socio-économique, la population locale, pour préfigurer des trajectoires d'activation d'opportunités ou de résolution de difficultés.		
Economie des commerces		Les commerces sont des entreprises parmi les autres, mais se distinguent également par leur visibilité et leur lien plus direct avec les usagers du quartier (habitants, travailleurs, visiteurs, ...).		
Entreprises		La connaissance du tissu des entreprises peut prendre de multiples formes, des plus quantitatives aux plus qualitatives.		
Acteurs		Prendre connaissance des acteurs et comprendre leurs agendas respectifs est nécessaire pour parvenir à créer des opportunités et résoudre des difficultés.		
Transversalités		La mise en lumière des transversalités existantes et possibles est l'une des façons de dépasser l'approche purement thématique.		

Fournisseur	Output	Fiche	Etapas du diagnostic				
			Compi- lition	Explora- tion	Struc- turation	Appro- fondisse- ment	Résumé
		<p>Ce sont d'une part les projets (immobilier, espace public, déménagement, reconversion de site, ...) situés dans le périmètre et aux abords, et d'autre part les éventuelles visées de stratégies régionales ou communales pour le quartier (présence dans des programmes institutionnels, ...)</p>					
		<p>Approcher les dynamiques foncières, les tendances, les faits marquants, ... Il s'agit de comprendre les jeux d'acteurs pour identifier les mouvements en cours et les perspectives du quartier selon la conjoncture.</p>					
		<p>Il est important que les liens entre population locale et activités économiques (à vocation locale ou non) soient explorés et compris. On pourra travailler sur les caractéristiques les plus saillantes de la population.</p>					
		<p>Leurs dynamiques sont souvent révélatrices de l'évolution des quartiers, et leur potentiel d'appui à des coopérations public-privé est important.</p>					
		<p>La multiplication des approches est décisive, pour cerner efficacement les forces en présence. On abordera ainsi aussi bien une approche statistique de leur démographie, les "marqueurs identitaires" de la polarité, les volumes d'affaires, et l'emploi généré.</p>					
		<p>Il est primordial de s'intéresser aussi bien aux acteurs publics qu'aux entreprises, voire même bien souvent aussi au secteur associatif.</p> <p>C'est au départ d'une compréhension claire de ces acteurs et de leurs logiques propres que des liens peuvent être renforcés et multipliés, alliant leurs intérêts propres et les intérêts du territoire.</p>					
		<p>Les relations entre les axes de recherche ont toute leur importance pour faire aboutir une réflexion plus globale. Il s'agit à ce stade de sortir des silos et de faire interagir les enseignements des étapes précédentes, de faire se rencontrer les acteurs, voire de les confronter avec d'autres approches.</p>					
		A faire	30	2	2	30	5
		Terminé	0	0	0	0	0
		Problématique	0	0	0	0	0
		Non-pertinent	0	0	0	0	0

Catalogue des connaissances

Détail du fichier tableur

Axe	Questionnements du diagnostic	Compétences	Thématiques	Données à collecter	Base de données
Projets et contexte stratégique	Quels sont les projets et réalisation économiques? Quel est leur positionnement dans le marché immobilier local? Sont-ils isolés ou composante des grands enjeux du développement économique du territoire? En sont-ils des éléments structurants?	Cartographie + tableur	Inventaire des opérations de rénovation urbaine (projets achevés et en cours)	Liste des opérations	Base de données de la rénovation urbaine
		Cartographie + tableur	Projets structurants et projets privés	Liste et carte de projets	Multiples sources
		Capacité de synthèse et d'analyse	Contexte stratégique	Appréciation du contexte stratégique et besoins régionaux	Multiples: documents stratégiques
		Cartographie + tableur	Programmation	Mapping des opportunités	
Foncier et bâti	Quelle est l'offre immobilière et foncière disponible?	Cartographie + tableur	Occupation du sol	Occupation du sol	Urbis
		Traitement de base de données statistiques	Occupation du sol	Taux d'occupation du bâti des îlots	Monitoring des quartiers
		Cartographie + tableur	Dynamiques foncières	Enjeux économiques	
		Cartographie + tableur	Dynamiques foncières	Utilisation économique du foncier	Cadastre / enquête
		Cartographie + tableur	Terrains et bâtiments vacants	Biens en vente, en location et loués	Relevés Inventimmo par quartier
		Traitement de base de données statistiques	Importance des bureaux	Offre de bureaux dans le périmètre (stock)	Observatoire des bureaux / Monitoring des Quartiers
		Cartographie + tableur	Relevé précis des équipements	Equipements	Relevé d'équipements dans le périmètre
Population	Quels sont les attentes et ressources de la population en matière économique? Quels sont les difficultés socio-économiques et les dysfonctionnements? Quelle est la situation de l'emploi?	Capacité de synthèse et d'analyse	Situation socioéconomique	Appréciation qualitative de la situation socio-économique du périmètre	
		Traitement de base de données statistiques	Revenus	Revenus des habitants, ménages	Monitoring des quartiers
		Traitement de base de données statistiques	Chômage	Chercheurs d'emploi	Monitoring des quartiers
		Traitement de base de données statistiques	Participation sur marché du travail	Taux d'activité et taux d'emploi	Monitoring des quartiers
		Traitement de base de données statistiques	Structure de l'emploi	Statut d'emplois	Monitoring des quartiers
		Traitement de base de données statistiques	Structure de l'emploi	Secteurs d'activités et éducation	Base de données des employés
		Traitement de base de données statistiques	Niveaux de qualification	Qualification des chercheurs d'emploi et de stages	Base de données des demandeurs d'emploi/stages
		Traitement de base de données statistiques,	Difficulté d'ordre social	Précarité des jeunes	Monitoring des quartiers
Economie des commerces	Quelle est la dynamique commerciale?	Traitement de base de données statistiques, GIS + tableur	Pôles commerciaux	Flux de transport en commun	Enquêtes passager
		Capacité de synthèse et d'analyse	Pôles commerciaux	Identification des pôles commerciaux	Enquêtes chalands de Hub; Les Guichets d'Entreprises Locales (GEL's)
		Capacité de synthèse et d'analyse	Marchés	Caractérisation des marchés présents au sein du périmètre	
		Cartographie + tableur	Relevé précis des commerces	Caractérisation des commerces	"Monitoring des quartiers, Observatoire des commerces, Base de données des commerces qui ont bénéficié d'un accompagnement par hub"

Fournisseur	Output	Fiche	Etapas du diagnostic				
			Compilation	Exploration	Structuration	Approfondissement	Résumé
Urban	"Carte Tableau"	1	À faire				
Urban, Perspective, Bruxelles Environnement (permis) Communes (permis, réseaux), Hub (acteurs économiques), réseaux de l'auteur du diagnostic	"Carte augmentée Tableau"	2	À faire				
Multiplés	Note qualitative	3	À faire				
Bureau d'étude	Carte + SWOT + Fiches descriptives	4					À faire
Perspective	"Carte augmentée Tableau"	5	À faire				
Perspective	Tableau de données	6	À faire				
Perspective	"Carte augmentée Tableau"	7	À faire			À faire	
Bureau d'étude / Perspective / Urban	"Carte augmentée Tableau"	8				À faire	
Perspective / Citydev	"Carte augmentée Tableau de données"	9	À faire			À faire	
Perspective	Tableau de données	10	À faire			À faire	
Perspective	"Carte augmentée Tableau"	11	À faire				
Perspective / Bureau d'étude	Note de synthèse	12	À faire				À faire
Perspective	Revenu moyen par habitant après impôt, Revenu moyen par habitant après impôt (classes de revenus)	13	À faire			À faire	
Perspective	"Part des chercheurs d'emploi dans la population de 18-64 ans Part des chercheurs d'emploi de longue durée dans les chercheurs d'emploi Part des femmes dans les chercheurs d'emploi Part des jeunes dans les chercheurs d'emploi Part des diplômés du supérieur dans les chercheurs d'emploi"	14	À faire			À faire	
Perspective	"Taux d'activité masculin Taux d'activité féminin Taux d'emploi (Part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) Taux d'emploi des femmes Taux d'emploi des hommes"	15	À faire			À faire	
Perspective	Part des salariés dans la population active occupée	16	À faire			À faire	
ONSS	à définir (cf. recommandation)	17	À faire			À faire	
VDAB, Bruxelles Formation, Actiris, VIEW	à définir (cf. recommandation)	18	À faire			À faire	
Perspective	Part des moins de 18 ans vivant dans un ménage sans revenu du travail	19	À faire			À faire	
STIB	à définir	20	À faire			À faire	
Hub	Note de synthèse: Présence de contrats de quartier commerçant; Appréciation de la vitalité du tissu commercial du périmètre; Connaissance des quartiers; Vitalité, mutation (rotation, cessation)	21	À faire			À faire	
Communes	Liste	22	À faire			À faire	
Perspective, Hub	"Carte + tableau Taux de rez-de-chaussée occupés par du commerce Inventaire des commerces présents dans le périmètre Cartographie des commerçants qui ont ouvert via un accompagnement de hub.brussels "	23	À faire			À faire	

Catalogue des connaissances

Détail du fichier tableur

Axe	Questionnements du diagnostic	Compétences	Thématiques	Données à collecter	Base de données
Entreprises	Quelles sont les caractéristiques des activités? Quelles sont les filières économiques présentes? Quelle est la présence d'économie sociale et solidaire? Y-a-t-il des pôles d'innovation ou de compétitivité voire des grands établissements publics ou privés?	Traitement de base de données statistiques	Secteurs d'activité	Entreprises actives dans le périmètre	Banque Carrefour des Entreprises
		Traitement de base de données statistiques, GIS + tableur	Secteurs d'activité	Répartition géographique des entreprises actives par secteur	Banque Carrefour des Entreprises
		Traitement de base de données statistiques	Importance du tissu économique	Caractérisation des employés dont le lieu de travail est situé au sein du périmètre	ONSS / BCE-ONSS
		Traitement de base de données statistiques	Importance du tissu économique	Résultats des entreprises au sein du périmètre	Bel-First / BCE / BN
		Traitement de base de données statistiques	Importance du tissu économique	Pertinence du périmètre pour les centres d'entreprises de la région	Base de données des centres d'entreprises
		Traitement de base de données statistiques	Economie sociale	Caractérisation de l'économie sociale et solidaire	"Mapping des structures subsidiées au sein de la RBC Base de données des coopératives d'activité (JobYourself)"
		Capacité de synthèse et d'analyse	Dynamiques économiques	Création d'entreprises	Relevé des demandes des publics des institutions qui supposent de l'espace bâti
		Capacité de synthèse et d'analyse	Dynamiques économiques	Pertinence du périmètre pour répondre aux besoins des entrepreneurs	"La liste des besoins des entrepreneurs bruxellois pour 2022 (niveau régional) Baromètre Women In Business et Young of Tomorrow de hub.brussels"
		Capacité de synthèse et d'analyse	Dynamiques économiques	Importance du périmètre pour les différents clusters	Les clusters de hub.brussels
Acteurs	Quels sont les acteurs et réseaux d'acteurs publics et privés? Parmi eux, quels sont ceux qu'il faut impérativement mobiliser pour le succès de la démarche? Quel est leur positionnement par rapport à la vie économique du territoire? Quelles formes prennent le pilotage et la gouvernance économiques?	Capacité de synthèse et d'analyse	Inventaire des acteurs sectoriels privés et publics	Présence d'incubateur dans le périmètre; pertinence du périmètre pour les entreprises des incubateurs	Incubateurs Publics Régionaux (IPR)
		Capacité de synthèse et d'analyse	Dialogue et participation	Ateliers avec groupe de pilotage	
		"Animation/intelligence collective Capacité de synthèse et d'analyse"	Dialogue et participation	Interviews ciblés	
		"Animation/intelligence collective Capacité de synthèse et d'analyse"	Dialogue et participation	Panel d'acteurs	
		Traitement de base de données statistiques	Inventaire des acteurs sectoriels privés et publics	Mapping des acteurs	"Connaissance interne (Hub, Perspective, etc) Relevé des plus grands pourvoyeurs d'emplois des périmètres Hub.brussels est SPOC des grandes entreprises et des principales fédérations sectorielles"
		Capacité de synthèse et d'analyse, graphisme	Acteurs de la vie économique	Personas	
		Transversalités	Quelles sont les relations existantes entre les entreprises, le quartier et ses habitants?	Graphisme	Morphologie du quartier
Capacité de synthèse et d'analyse	Polarités économiques			Identification des polarités économiques	
Graphisme	Vue d'ensemble du quartier			Carte narrative	
"Animation/intelligence collective Capacité de synthèse et d'analyse"	Synergies locales, flux locaux			Promenade participative	
Capacité de synthèse et d'analyse	Relation entre emplois et résidentiels			Lieu de résidence des travailleurs du périmètre	Plans de déplacement des entreprises (PDE)
Capacité de synthèse et d'analyse	Logistique			Enjeux liés aux livraisons, entreprises, parking	"Interview (fiche 36) Green Deal Logistique"

Fournisseur	Output	Fiche	Étapes du diagnostic				
			Compilation	Exploration	Structuration	Approfondissement	Résumé
VIEW, BEE, Perspective/IBSA	"CompanyNumber, CompanyName, StreetFR, HouseNumberFR, PostalCodeDE, CityFR, SD_UrbIS, SD_FullID, X_UrbIS, Y_UrbIS, Sections_Code, NaceCode, Contact Relevé des secteurs en croissance dans le périmètre "	24	À faire			À faire	
VIEW, BEE, Perspective/IBSA	Cartes sectorielles	25	À faire			À faire	
ONSS / VIEW, BEE, Perspective/IBSA	Postes de travail au sein du périmètre (Nombre d'emplois), Occupation, Age, Revenus, Education, Ancienneté, Sexe	26	À faire			À faire	
VIEW, BEE, Perspective/IBSA	Chiffre d'affaire, Valeur ajoutée, Ebitda par entreprise	27	À faire			À faire	
Hub	Base de données "Acteurs"	28	À faire			À faire	
Hub	"Dénomination, localisation, code NACE Importance du périmètre pour des coopératives d'activité Inventaire de structures subsidiés"	29	À faire			À faire	
INNOVIRIS, BEE, CITYDEV	"Note Start-ups soutenue en R&D PME (ou secteurs) en expansion et en recherche chez Citydev et chez BEE"	30				À faire	
Hub	Note qualitative	31	À faire			À faire	
Hub	Note qualitative	32	À faire			À faire	
Hub	Note qualitative	33	À faire			À faire	
Bureau d'études	Compte rendu	34		À faire			
Bureau d'études	Compte-rendu d'entretien, Photos des lieux et/ou personne(s) interrogée(s)	35				À faire	
Bureau d'études, Hub	Compte rendu	36			À faire	À faire	À faire
Bureau d'études	"Base de données (coordonnées) ""Entreprises"" Dénomination, numéro d'entreprise, numéro d'établissement, code d'activité, nombre d'emploi, situation Carte des acteurs"	37				À faire	
Bureau d'études	Mise en forme graphique + texte descriptif	38					À faire
Bureau d'études	Album de photos	39		À faire			
Bureau d'études	"Justification argumentée des périmètres, carte des périmètres Relevé de cluster d'activité au sein du périmètre; Cartographie Inventaire d'entreprise au sein de chaque pôle (dénomination, taille, secteur d'activité, résultat) Relevé des secteurs en croissance dans le périmètre "	40			À faire		
Bureau d'études	Carte narrative	41					À faire
Bureau d'études	Documentation (photos, liste des participants, notes)	42				À faire	
Bruxelles Environnement	Note de synthèse des PDEs du périmètre	43				À faire	
"Bruxelles Mobilité Parking.brussels "	"Résumé d'entretien Carte des places de parking"	44					
	À faire		30	2	2	30	5
	Terminé		0	0	0	0	0
	Problématique		0	0	0	0	0
	Non-pertinent		0	0	0	0	0

3.

Fiches - Connaissances

3.	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7
Fiches- connaissances	Structure type d'une fiche con- naissance	Foncier et bâti	Population	Economie des commerces	Entreprises	Acteurs	Transversalités
p.64	p.68	p.80	p.98	p.114	p.126	p.146	p.168

Structure type d'une fiche connaissance

Axe : Nom de l'axe

Thématique : Nom de la thématique

FC #x - Données à collecter

Objectif

L'objectif de connaissance poursuivi par cette fiche (qu'est-ce qu'on cherche à savoir ?).

Prérequis

Les différents prérequis qui doivent être disponibles pour que cette fiche-connaissance puisse être remplie.

Outils/compétences mobilisés

Les outils ou compétences qui doivent être mobilisés pour collecter les informations ou données pertinentes pour cette fiche.

Base de données

Identification de la base de données (ou source d'informations) dans laquelle se trouvent les informations à chercher pour compléter cette fiche.

Fournisseur

Le(s) fournisseur(s) des données/informations pour cette fiche.

Output

Le type d'output attendu pour la fiche (une carte, un tableau, un chiffre, etc).

Méthode

Explication méthodologique sur la collecte des connaissances (techniques de collecte de données, étapes, ...) et la réalisation du livrable.

Point d'attention

Point d'attention quant à la collecte, le traitement ou la publication des données et des informations recueillies.

Mini-programmation pour le Quartier des Deux Gares

Fiche Connaissance
#x
Données à collecter

La méthode de diagnostic économique présentée dans ce document a été illustrée à l'aide d'un exemple concret: le Quartier des Deux Gares sur la commune d'Anderlecht. La présentation des Fiches-Connaissances ci-dessous sera accompagnée des illustrations issus de ce travail sur les Quartier des Deux Gares.

3.1

Fiches-Connaissances

Projets et contexte stratégique

Quelle sont les évolutions récentes du quartier ?

Quels sont les projets immobiliers, d'infrastructures et d'espaces publics qui vont faire évoluer le quartier ?

Quelles sont les opportunités pour le quartier dans les stratégies économiques macro (régionales, communales...) ?

FC #1 - Liste des opérations

Axe : Projets et contexte stratégique

Thématique : Inventaire des opérations de rénovation urbaine

Objectif

Connaissance des opérations de rénovation urbaine menées par le passé et/ou planifiées pour le périmètre.

Prérequis

Définition du périmètre.

Outils/compétences mobilisés

GIS, tableurs.

Base de données

Base de données de la rénovation urbaine.

Fournisseur

Urban.

Output

- Carte
- Tableau

Méthode

Extrait de la base de données de la rénovation urbaine portant sur les séries de CDQ et CRU menés ou en cours. Sur base de l'aire géographique déterminée par le périmètre d'observation, l'auteur du diagnostic extrait les opérations et les ajoute à une carte spatiale et un tableau de données reprenant des informations sur chaque intervention: localisation, description, années, statuts, montant d'investissement.

Point d'attention

Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine; durant l'étape d'Approfondissement, le périmètre pertinent est celui des polarités économiques identifiées qui sont situées à l'intérieur du PO.

L'auteur du diagnostic d'Approfondissement ne doit donc pas réaliser un nouvel extrait de la base de données initiale, mais seulement un "zoom" sur les opérations au sein des polarités économiques. Le transfert des données (cartes + tableau) entre Perspective (auteur de l'étape de Compilation) et le bureau d'études (auteur de l'étape Approfondissement) facilitera le travail sur cette Fiche Connaissance (FC).

FC #2 - Liste et carte de projets

Axe : Projets et contexte stratégique

Thématique : Projets structurants et projets privés

Objectif

Connaissance sur les projets structurants des pouvoirs publics et des projets privés, notamment ceux issus de la promotion immobilière (construction/rénovation de bâtiments, nouveaux équipements, projets de mobilité, etc).

Prérequis

Définition du périmètre.

Outils/compétences mobilisés

GIS, tableurs, croisement des informations dispersées.

Base de données

multiples.

Fournisseur

Urban, Perspective, Bruxelles Environnement (permis) Communes (permis, réseaux), Hub (acteurs économiques), réseaux de l'auteur du diagnostic.

Output

- Carte augmentée,
- Tableau.

Méthode

Une carte du périmètre augmenté avec des informations sur des projets en cours, prévus, dans les cartons, émergents. Idéalement avec des informations sur la chronologie des projets et les coordonnées des porteurs de projet.

Point d'attention

Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine; durant l'étape d'Approfondissement, le périmètre pertinent est celui des polarités économiques identifiées qui sont situées à l'intérieur du PO.

L'auteur du diagnostic d'Approfondissement ne doit donc pas réaliser une nouvelle carte augmentée, mais seulement un "zoom" sur les projets au sein des polarités économiques. Le transfert des données (cartes + tableau) entre Perspective (auteur de l'étape de Compilation) et le bureau d'études (auteur de l'étape Approfondissement) facilitera le travail sur cette FC.

FC #3 - Appréciation du contexte stratégique et besoins régionaux

Axe : Projets et contexte stratégique

Thématique :
Contexte stratégique

Objectif

Connaissance sur le contexte stratégique et les besoins régionaux qui sont en lien avec le périmètre d'observation.

Prérequis

Définition du périmètre.

Outils/compétences mobilisés

Bonne connaissance du paysage institutionnel et des documents stratégiques à l'échelle de l'espace métropolitain. Capacité de synthèse et d'analyse du lien entre stratégies régionales et périmètre plus restreint.

Base de données

multiples: documents stratégiques (p.e. Stratégie 2025 - Go4Brussels).

Fournisseur

multiples.

Output

- Note qualitative.

Méthode

Rédaction d'une note qualitative expliquant l'appréciation du contexte stratégique et des besoins régionaux en lien avec le périmètre.

Point d'attention

La méthodologie prévoit que cette donnée soit produite durant l'étape Compilation. Il convient de vérifier s'il s'avère pertinent d'approfondir ou compléter la connaissance sur les enjeux stratégiques au cours de l'élaboration du diagnostic. Par exemple, le contexte stratégique à l'échelle régionale ou communale peut changer depuis l'élaboration du pré-diagnostic; de nouveaux enjeux ou besoins peuvent émerger en cours de route; une meilleure compréhension des polarités économiques peut provoquer un nouveau regard sur le contexte stratégique.

FC #4 - Mapping des opportunités

Axe : Projets et contexte stratégique

Thématique :
Programmation

Objectif

Résumer les différentes opportunités stratégiques identifiées pour le quartier, aux différentes échelles.

Prérequis

Diagnostic quantitatif et qualitatif.

Outils/compétences mobilisés

Cartographie, identification de problèmes et d'opportunités, élaboration de fiches-actions descriptives.

Base de données

Pas de base de données spécifique.

Fournisseur

L'auteur du diagnostic compréhensif.

Output

- Carte des opportunités,
- Fiches-actions.

Méthode

Il s'agit, en fonction de toutes les informations collectées et détectées dans les étapes précédentes, de concevoir des solutions aux problèmes identifiés.

La présentation de ces solutions peut prendre la forme d'une fiche standardisée, comparable dans la forme aux fiches-actions des CRU.

Point d'attention

Contrairement aux opérations de rénovation urbaine, certaines actions de stimulation économique ne sont pas directement localisables. Il s'agit toutefois de leur donner une présence sur la carte de synthèse, sans quoi elles pourraient être « invisibilisées ».

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

Analyse SWOT des fonctions économiques



FORCES

- Accessibilité/intermodalité grâce à la 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'âge moyen du Quartier des Deux Gares est inférieur 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



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



OPPORTUNITES

- 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'îlot Kuborn
- Possibilité d'occupations temporaires pour activer le quartier



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, manœuvres)
- Problèmes de sécurité, vols, violences, tensions sociales qui ont connu une recrudescence
- Problèmes de propreté
- Incertitudes liées à l'abandon du PAD Midi



Localisation des opportunités au sein du périmètre

Le travail de diagnostic sur le Quartier des Deux Gares a permis d'identifier un certain nombre d'opportunités d'intervention. Le mapping des opportunités ci-contre 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).

3.2

Fiches-Connaissances

Foncier et bâti

- Quelle est l'occupation du sol ?
- Quel est le taux d'occupation des bâtiments?
- Quelles sont les dynamiques économiques, et quels en sont les acteurs?
- Quelle est la situation du marché immobilier à vocation économique?

FC #5 - Occupation de sol

Axe : Foncier et bâti

Thématique :
Occupation du sol

Objectif

Connaissance sur les opportunités économiques liées à l'occupation de sol au sein du périmètre.

Prérequis

Définition du périmètre d'observation. Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine.

Outils/compétences mobilisés

Carte numérique.

Compétence basique en GIS.

Base de données

Urbis / INSPIRE.

Fournisseur

Paradigm.brussels.

Output

- Carte,
- Tableau de données.

Méthode

Région de Bruxelles-Capitale : l'occupation du sol désigne la couverture physique et biologique de la surface de la terre, y compris les surfaces artificielles, zones agricoles, forêts, zones semi-naturelles, zones humides, masses d'eau.

La carte d'occupation du sol est un extrait de la carte régionale fournie sur la plateforme Urbis:

- Datastore.brussels,
- Inspire – Land cover.

Point d'attention

Sans objet.

FC #6 - Taux d'occupation du bâti des îlots

Axe : Foncier et bâti

Thématique :
Occupation du sol

Objectif

Connaissance sur les opportunités économiques liées à l'occupation du bâti des îlots au sein du périmètre.

Prérequis

Définition du périmètre d'observation. Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine.

Outils/compétences mobilisés

Carte numérique.

Compétence basique en GIS.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

Perspective/Institut Bruxellois de Statistique et Analyse (IBSA).

Output

- Carte,
- Tableau de données.

Méthode

Variable “Taux d’occupation du bâti des îlots” du Monitoring des quartiers.

Secteur statistique.

Point d’attention

Sans objet.

FC #7 – Enjeux économiques

Axe : Foncier et bâti

Thématique :
Dynamiques foncières

Objectif

Identifier et synthétiser les enjeux économiques les plus pertinents du périmètre.

Prérequis

Définition du périmètre d'observation. Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine.

Outils/compétences mobilisés

Compétences en géographie économique et développement économique local; connaissance qualitative des acteurs, du foncier, des dynamiques du quartier.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

A définir.

Output

Carte annotée: visualisation des différents enjeux économiques sur la carte (par exemple une parcelle, un bâtiment, une rue) avec un court texte d'explication de l'enjeu (par exemple: parcelle stratégique pour le développement de nouveaux logements).



Exemple d'une carte des enjeux (Diagnostic CRU7)

Méthode

L'établissement d'une carte des enjeux économiques mobilise une approche qualitative et nécessite une connaissance de l'économie du quartier: qui sont les acteurs, y compris les propriétaires des parcelles stratégiques? Quelles sont les évolutions récentes et dynamiques futures? Y a-t-il des départs ou des arrivées d'entreprises d'envergure? Quels enjeux économiques sont liés à la population locale, ou aux relations entre le quartier et ses entreprises? Les enjeux identifiés sont visualisés sur une carte du périmètre et présentés à l'aide d'un court texte explicatif.

Point d'attention

Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine; durant l'étape d'Approfondissement, le périmètre pertinent est celui des polarités économiques identifiées qui sont situées à l'intérieur du PO.

L'auteur du diagnostic d'Approfondissement ne doit donc pas réaliser une nouvelle carte, mais seulement un "zoom" sur les projets au sein des polarités économiques, et le cas échéant **intégrer des mises à jour** concernant des biens ponctuels qui sont intervenues entre l'étape de Compilation et l'étape d'Approfondissement. Le transfert des données (cartes + tableau) entre l'auteur de l'étapes de Compilation l'auteur et de l'étape Approfondissement facilitera le travail sur cette FC.

FC #8 – Utilisation économique du foncier

Axe : Foncier et bâti

Thématique :
Dynamiques foncières

Objectif

Regrouper des informations de différentes sources concernant l'utilisation économique du foncier du périmètre afin de développer une connaissance détaillée de la situation actuelle et des évolutions futures. La carte annotée permettra d'identifier la marge de manœuvre pour des nouveaux projets et les acteurs-clés et leurs intérêts.

Prérequis

Définition des polarités économiques.

Outils/compétences mobilisés

Compétences en géographie économique; outils GIS; capacité de mener une enquête pour accéder aux sources diverses concernant entreprises, projets, propriétaires.

Base de données

Cadastre / enquête.

Fournisseur

Bureau d'études / Perspective / Hub / Urban / communes.

Output

- Carte annotée.

Méthode

Une fois que le périmètre d'une polarité économique est défini, il est possible de mener une enquête plus approfondie sur les différents aspects de l'utilisation économique du foncier. Il s'agit d'obtenir une carte annotée plus dense où on voit, pour toutes les parcelles d'importance, les occupants actuels des bâtiments (bureaux, commerces); la situation actuelle des parcelles en termes de permis, PRAS, PRDD, PAD; les propriétaires des parcelles / biens. Les informations obtenues pour la réalisation d'autres fiche-connaissances peuvent alimenter le travail (cf. FC 2, 7, 9, 11).

Point d'attention

Il s'agit d'un outil interne aux équipes réalisant le diagnostic et/ou la programmation. Une communication externe de la carte annotée n'est pas envisageable car elle peut contenir des informations confidentielles (par exemple les noms de propriétaires ou des informations sur des permis ou des recours qui ne sont pas publiques). Si la carte est utilisée comme support à des moments de participation plus large, il convient d'anonymiser ou d'effacer ces informations dans une version externe de la carte (point d'attention GDPR).

FC #9 - Biens immobiliers en vente ou à louer

Axe : Foncier et bâti

Thématique : Terrains et bâtiments vacants

Objectif

Connaissance des opportunités économiques liées aux biens immobiliers à vocation économique (commerce, bureaux, ateliers, stockage).

Prérequis

Définition du périmètre; accord avec Citydev pour l'utilisation des données d'Inventimmo.

Outils/compétences mobilisés

Connaissances GIS.

Base de données

Relevés Inventimmo par quartier.

Fournisseur

Perspective / Citydev / à définir.

Output

- Carte annotée,
- Tableau de données.

Méthode

Visualiser des biens immobiliers sur une carte du périmètre. La carte est accompagnée de données sur la localisation, leur type (bureau, commerce, atelier), surface, prix.

Point d'attention

Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine; durant l'étape d'Approfondissement, le périmètre pertinent est celui des polarités économiques identifiées qui sont situées à l'intérieur du PO.

L'auteur du diagnostic d'Approfondissement ne doit donc pas réaliser une nouvelle carte augmentée, mais seulement un "zoom" sur les projets au sein des polarités économiques, et le cas échéant **intégrer des mises à jour** concernant des biens ponctuels qui sont intervenues entre l'étape de Compilation et l'étape d'Approfondissement.

FC #10 - Offre de bureaux dans le périmètre

Axe : Foncier et bâti

Thématique : Importance des bureaux

Objectif

Connaissance de l'importance des bureaux dans le périmètre.

Prérequis

Définition des périmètres d'observation.

Outils/compétences mobilisés

Connaissance de base en GIS et tableur.

Base de données

Observatoire des bureaux / Monitoring des Quartiers.

Fournisseur

Auteur(s) du diagnostic des étapes Compilation et Approfondissement.

Output

- Tableau de données.

Méthode

Extrait de la base de données produite pour l'Observatoire des bureaux / Monitoring du quartier. Les indicateurs suivants seront retenus :

- Stock de surface plancher de bureaux dans le périmètre (ldBuild, Office_Are, CenterX, CenterY, Rue, Num Débu, Num Fin, Commune, IdObsBur, Nom_Vacanc, ClasseDate),
- Vacance de surface plancher de bureaux dans le périmètre (ldBuild, Office_Are, CenterX, CenterY, Rue, Num Débu, Num Fin, Commune, IdObsBur, Nom_Vacanc, ClasseDate),
- Densité de bureaux (m^2/km^2).

Point d'attention

Durant l'étape de Compilation, l'échelle pertinente est le PO de la rénovation urbaine; durant l'étape d'Approfondissement, le périmètre pertinent est celui des polarités économiques identifiées qui sont situées à l'intérieur du PO.

L'auteur du diagnostic d'Approfondissement ne doit donc pas réaliser une nouvelle carte augmentée, mais seulement un "zoom" sur les projets au sein des polarités économiques, et le cas échéant intégrer des mises à jour concernant des biens ponctuels qui sont intervenues entre l'étape de Compilation et l'étape d'Approfondissement.

Le transfert des données (cartes + tableau) facilitera le travail sur cette FC.

Fiche
Connaissance
#10
Offre de
bureaux
dans la
péri-mètre

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

3 Pôles d'entreprises

Pepibru, Ring Station, The Faculty

283 Nombre d'entreprises

Extrait Banque Carrefour Entreprises 2024,
situation juridique normale

Fiche
Connaissance
#24
Secteurs
d'activités

Densité de bureaux

Monitoring des Quartiers, 2022

+325% plus élevée que
la moyenne régionale

Fiche
Connaissance
#10
Offre de
bureaux
dans la
péri-mètre

Taux d'activité

Monitoring des Quartiers, 2020
(moyenne Révision-Nord et Révision-Sud)

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

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

Revenu moyen par habitant

Revenus après impôt. Monitoring des Quartiers, 2019
(moyenne Révision-Nord et Révision-Sud)

-27% plus faible que la
moyenne régionale

Fiche
Connaissance
#13
Revenus
des
habitants

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 plus
que la moyenne régionale

Fiche
Connaissance
#14
Demandeurs
d'emploi

Enseignement

1.4%

Services administratifs de bureau et autres activités de soutien aux e...

2.5%

Services relatifs aux bâtiments; aménagement paysager

1.4%

Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques

2.8%

Activités d'architecture et d'ingénierie; activités de contrôle et analy...

3.2%

Activités des sièges sociaux; conseil de gestion

4.2%

Activités immobilières

2.8%

Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite

1.8%

Programmation, conseil et autres activités informatiques

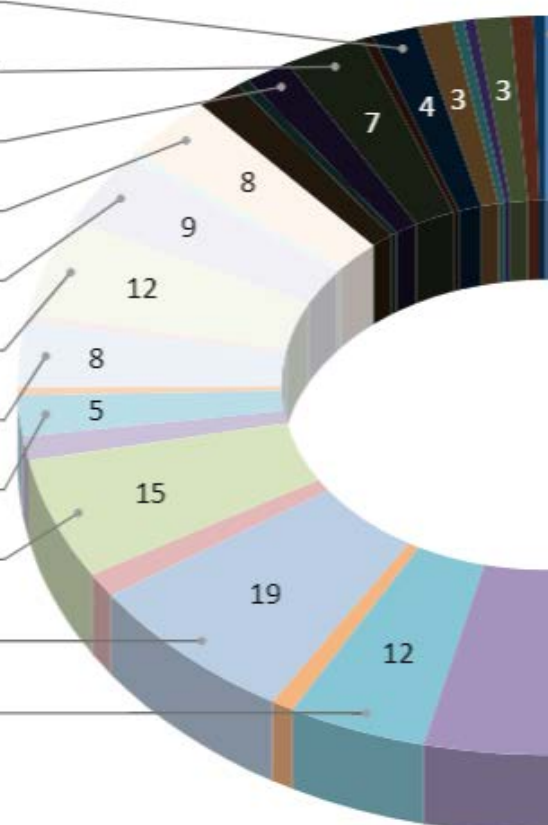
5.3%

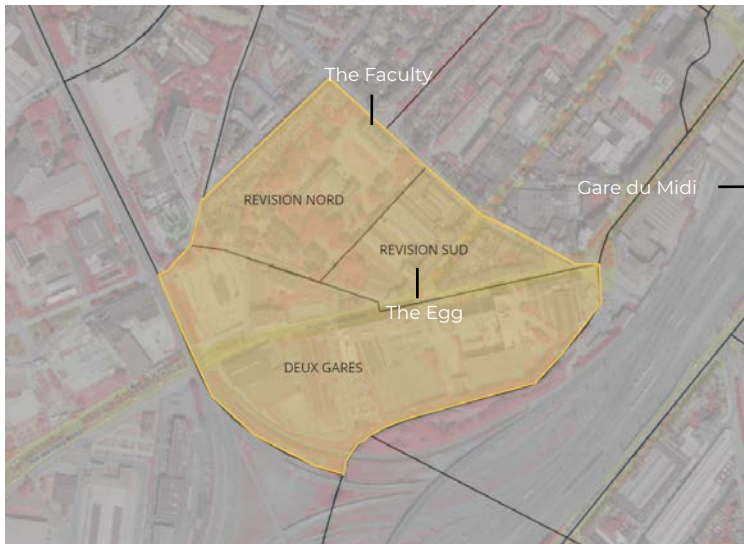
Restauration

6.7%

Transports terrestres et transport par conduites

4.2%





Superficie

18,6 ha

Densité de la population
Monitoring des Quartier, 2022

Révision Sud **+76%**

Révision Nord **+184%**

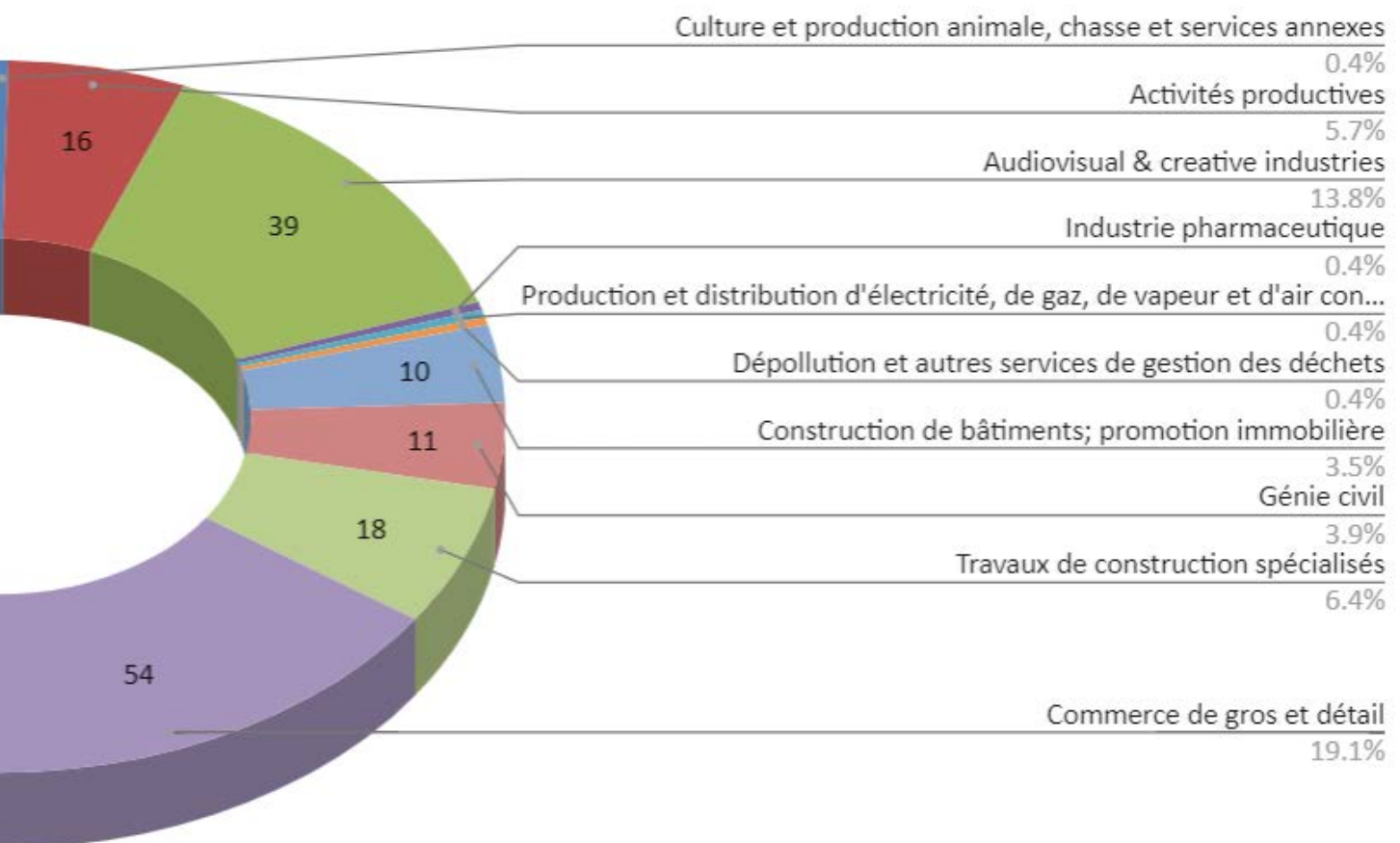
Deux Gares **- 54%**

par rapport à la moyenne régionale

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**



FC #11 - Equipements

Axe : Foncier et bâti

Thématique : Relevé précis des équipements

Objectif

Connaissances sur la présence d'équipements dans le quartier.

Prérequis

Définition du périmètre.

Outils/compétences mobilisés

Connaissance de base en GIS et tableur.

Base de données

Urbis / relevé d'équipements dans le périmètre.

Fournisseur

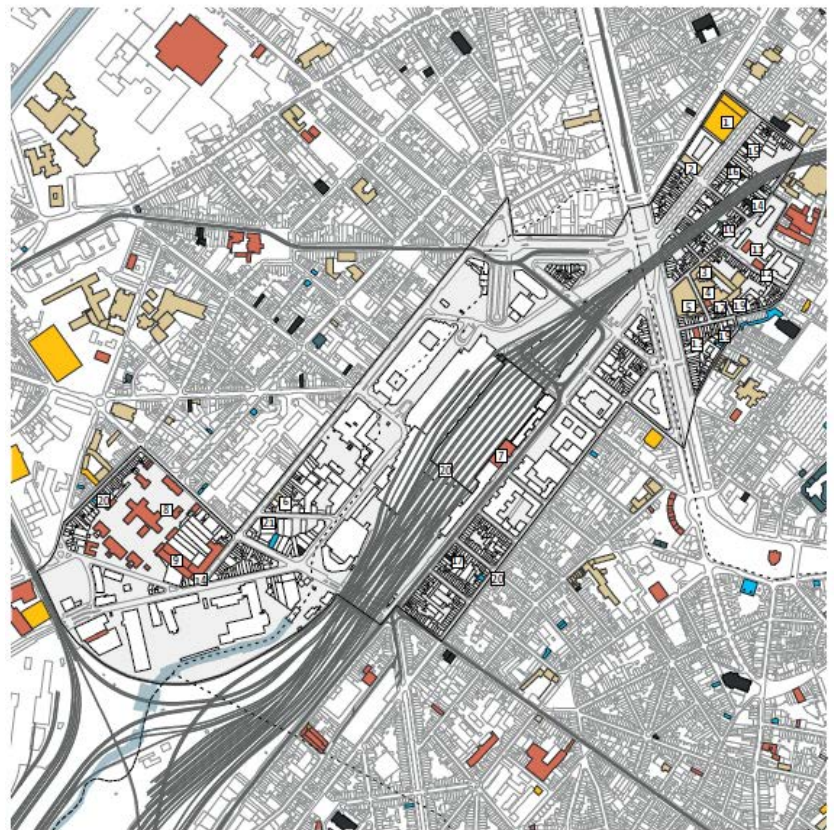
Auteur(s) du diagnostic de l'étape Compilation.

Output

- Carte annotée Tableau.

Méthode

Collecte des informations concernant les équipements présents dans le périmètre (sportifs, écoles, culturels/collectifs, religieux, transport, aides sociales, santé).



Exemple d'une carte des équipements (réalisée dans le cadre du diagnostic CRU7)

ÉQUIPEMENTS

--- Périètres communaux

■ Religieux

■ Ecoles

■ Sportifs

■ Santé

■ Culturels et/ou collectifs

■ Aides Sociales

Sources

Urbis download

Open street maps

Distribution © copyright C.I.R.B

Echelle 1/10.000ème

0 100 200 300 400 m



3.3

Fiches-Connaissances

Population

Quelle est la situation socio-professionnelle de la population du quartier ?

Quelle est la structure du marché de l'emploi local ?

Quelles sont les difficultés d'ordre social de la population ?

FC #12 - Appréciation qualitative de la situation socio-économique du périmètre

Axe : Population

Thématique : Situation socioéconomique

Objectif

Avoir une vue d'ensemble de la situation socio-économique de la population vivant dans le périmètre.

Prérequis

Définition du périmètre.

Outils/compétences mobilisés

Bonne maîtrise des variables socio-économiques; capacité de synthèse.

Base de données

Les Fiches-Connaissances 12-19 peuvent alimenter la note de synthèse (étape Compilation); informations qualitatives récoltées au cours de la phase d'exploration, Fiches-connaissances 33, 35-37 (étape Approfondissement).

Fournisseur

Auteurs du diagnostics (Etapas C et R).

Output

- Note de synthèse.

Méthode

Il s'agit de répondre aux questions d'appréciation qualitative sur la situation socio-économique de la population: quelles sont les attentes et ressources de la population en matière économique? Quels sont les difficultés socio-économiques et les dysfonctionnements? Quelle est la situation de l'emploi? Les données récoltées (FC 12-19, FC 33, 35-37) permettront d'objectiver cette situation; d'autres éléments qualitatifs, issues des observations, les avis institutionnels (Actiris, CPAS), des entretiens, des articles de presse, etc., compléteront la note de synthèse.

La première note de synthèse intervient au cours de l'étape de compilation et à l'échelle du périmètre d'observation du Programme de rénovation urbaine; la deuxième note intervient dans l'étape Résumé et porte le focus sur une polarité économique.

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #13 - Revenus des habitants

Axe : Population

Thématique : Revenus

Objectif

Connaissances sur le niveau de vie des habitants.

Prérequis

Définition des périmètres en termes de secteurs statistiques.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

Perspective.

Output

- Tableau.

Méthode

Extrait du monitoring de quartier à l'aide des secteurs statistiques des périmètres pertinents.

Les indicateurs retenus sont :

- Revenu moyen par habitant après impôt,
- Revenu moyen par habitant après impôt (classes de revenus).

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #14 - Chercheurs d'emploi

Axe : Population

Thématique : Chômage

Objectif

Connaissance sur la situation des habitants sur le marché du travail.

Prérequis

Définition des périmètres en termes de secteurs statistiques.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

Perspective.

Output

- Tableau.

Méthode

Extrait du monitoring de quartier à l'aide des secteurs statistiques des périmètres pertinents.

- Part des chercheurs d'emploi dans la population de 18-64 ans,
- Part des chercheurs d'emploi de longue durée dans les demandeurs d'emploi ,
- Part des femmes dans les chercheurs d'emploi ,
- Part des jeunes dans les chercheurs d'emploi ,
- Part des diplômés du supérieur dans les chercheurs d'emploi.

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #15 - Taux d'activité et taux d'emploi

Axe : Population

Thématique :
Participation sur marché
du travail

Objectif

Connaissance sur la situation des habitants sur le marché du travail.

Prérequis

Définition des périmètres en termes de secteurs statistiques.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

Perspective.

Output

- Tableau.

Méthode

Extrait du monitoring de quartier à l'aide des secteurs statistiques des quartiers pertinents.

- Taux d'activité masculin,
- Taux d'activité féminin,
- Taux d'emploi (Part de la population active occupée dans la population en âge de travailler),
- Taux d'emploi des femmes,
- Taux d'emploi des hommes.

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #16 - Statut d'emplois

Axe : Population

Thématique :
Structure de l'emploi

Objectif

Connaissance sur la situation des habitants sur le marché du travail.

Prérequis

Définition des périmètres en termes de secteurs statistiques.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Fournisseur

Perspective.

Output

- Tableau.

Méthode

Extrait du monitoring de quartier à l'aide des secteurs statistiques des quartiers pertinents.

- Part des salariés dans la population active occupée.

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #17 - Secteurs d'activités et éducation

Axe : Population

Thématique :
Structure de l'emploi

Objectif

Connaissance sur les profils des habitants du périmètre en termes de secteurs d'activités et niveau d'éducation.

Prérequis

Convention cadre avec l'ONSS pour l'extrait de données.
Définition des périmètres en termes de secteurs statistiques.

Outils/compétences mobilisés

Traitement et analyse de base de données statistiques

Base de données

Données ONSS / base de données des employés

Fournisseur

ONSS

Output

- Tableau

Méthode

L'ONSS dispose de données sur les employés permettant a priori de caractériser des habitants d'un périmètre en fonction du secteur d'activités principales de leurs employés (code NACE) et du niveau d'éducation des employés. L'extrait se ferait sur base des adresses des employés.

Les données doivent être agrégées par l'ONSS pour préserver l'anonymat, par exemple en calculant des moyennes de la distribution par secteur d'activité et niveau d'éducation) par secteur statistique. Une piste serait de demander des statistiques descriptives pour ces deux variables pour toutes les secteurs statistiques en région bruxelloise, de préférence sur base annuelle.

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas avec le découpage des secteurs statistiques.

FC #18 - Qualification des chercheurs d'emplois et de stages

Axe : Population

Thématique :
Niveaux de qualification

Objectif

Connaissances sur les niveaux de qualification des chercheurs d'emplois/de stages au sein du périmètre.

Prérequis

Définition des périmètres; accord avec VDAB, Bruxelles Formation, Actiris, View.

Outils/compétences mobilisés

A définir selon les modalités de la collaboration.

Base de données

Bases de données des demandeurs d'emploi.

Fournisseur

VDAB, Bruxelles Formation, Actiris, View.

Output

- à définir.

Méthode

A définir avec les organismes partenaires.

Point d'attention

A ce stade, un accord avec les organismes d'insertion concernant la production et le partage de données sur les chercheurs d'emploi selon leur adresse d'habitation reste à négocier.

FC #19 - Précarité des jeunes

Axe : Population

Thématique :
Difficulté d'ordre social

Objectif

Connaissance sur les difficultés socio-économiques des jeunes, des familles

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières

Base de données

Monitoring des quartiers

Fournisseur

Perspective/IBSA

Output

- Tableau

Méthode

Extrait du monitoring de quartier
à l'aide des secteurs statistiques des périmètres
pertinents.

- Part des moins de 18 ans vivant dans un ménage sans
revenu du travail

Point d'attention

Indiquer si les périmètres d'observation ne coïncident pas
avec le découpage des secteurs statistiques.

3.4

Fiches-Connaissances

Economie des commerces

■ Quelle est l'offre commerçante du quartier, en ce compris les marchés?

■ Que savons-nous de la clientèle, des principaux flux, des aspirations?

■ Comment se structure l'offre, spatialement et fonctionnellement?

FC #20 – Flux de transport en commun

Axe : Economie des commerces

Thématique :
Pôles commerciaux

Objectif

Connaissance sur les flux de transports en commun avec impact sur les pôles commerciaux.

Prérequis

A définir.

Outils/compétences mobilisés

A définir selon les modalités de la collaboration avec la STIB.

Base de données

Enquêtes passager.

Fournisseur

STIB, SNCB.

Output

- A définir avec la STIB.

Méthode

A définir avec la STIB.

Point d'attention

Sans objet.

FC #21 – Identification et caractérisation des pôles commerciaux

Axe : Economie des commerces

Thématique :
Pôles commerciaux

Objectif

Connaissances sur les pôles commerciaux.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Compétence en géographie économique,
Connaissance des quartiers.

Base de données

Baromètre des quartiers commerçants Les Guichets
d'Entreprises Locales (GEL's).

Fournisseur

Hub.brussels / Analytics.brussels.

Output

- Note de synthèse.

Méthode

Rédiger une note de synthèse (2 pages) résumant des informations sur les pôles commerciaux présents dans le périmètre. Après avoir identifié l'existence d'un ou de plusieurs pôles, la note peut s'appuyer sur des éléments suivants pour les caractériser :

- Présence de contrats de quartier commerçant et contacts avec hub.brussels,
- Appréciation de la vitalité du tissu commercial du périmètre,
- Vitalité, mutation (rotation, cessation),
- L'offre commerciale, la fréquentation piétonne, le profil des chandals et les panels d'utilisateurs.

Point d'attention

La note de synthèse élaborée dans l'étape d'Approfondissement (à l'échelle d'une polarité) peut se baser sur les informations récoltées dans l'étape de Compilation (à l'échelle plus large des périmètres d'observation des programmes rénovation urbaine).

FC #22 – Caractérisation des marchés présents au sein du périmètre

Axe : Economie des commerces

Thématique : Marchés

Objectif

Connaissances sur les marchés.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Relevé des stands et leurs types par hub.brussels
Recensement des marchés.

Fournisseur

Communes (Cellules Marchés) / hub.brussels.

Output

- Description des marchés.

Méthode

Si un ou plusieurs marchés sont présents au sein du périmètre, récolter les données sur les marchés disponibles auprès des services communaux et de hub.brussels et les résumer dans une courte description du marché. Des renseignements supplémentaires auprès des experts ou des publications spécialisées (cf. géographie économique des marchés bruxellois) peuvent compléter la caractérisation et l'appréciation de la vitalité des marchés.

Point d'attention

Des interventions liées aux programmes de rénovation urbaine peuvent avoir un impact considérable sur le fonctionnement des marchés (par exemple des travaux nécessitant le déplacement d'un marché, comme sur le Parvis de Saint-Gilles).

FC #23 – Caractérisation des commerces

Axe : Economie des commerces

Thématique : Relevé précis des commerces

Objectif

Connaissances sur les commerces.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Pas de compétences particulières.

Base de données

Monitoring des quartiers.

Observatoire des commerces “cartographie” des commerces qui ont ouverts via un accompagnement de hub.brussels.

Baromètre des quartiers commerçants.

Relevé des commerces par hub.brussels.

Fournisseur

Perspective, hub.brussels /analytics.brussels.

Output

- Note de synthèse.

Méthode

Rédiger une note de synthèse (2 pages) résumant des informations sur les commerces présents dans le périmètre. La note peut s'appuyer sur des éléments suivants pour les caractériser :

- Taux de rez-de-chaussée occupés par du commerce,
- Inventaire des commerces présents dans le périmètre,
- Cartographie des commerçants qui ont ouverts via un accompagnement de hub.brussels,
- Vacance commerciale (relevé établi par hub.brussels).

Point d'attention

En fonction de la structure spatiale de l'offre commerciale au sein des périmètres, cette fiche peut éventuellement être fusionnée avec la Fiche-Connaissances 21 portant sur les pôles commerciaux.

3.5

Fiches-Connaissances

Entreprises

■ Comment peut-on caractériser les entreprises actives dans le périmètre (secteur d'activité, taille, répartition spatiale, ...)?

■ Quelles sont les tendances et perspectives économiques pour ces entreprises?

■ Comment se portent les niches prioritaires (ESS, industries créatives, ...)

FC #24 – Entreprises actives dans le périmètre

Axe : Entreprises

Thématique :
Secteurs d'activité

Objectif

Connaissance sur les entreprises actives dans le périmètre.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Manipulation des bases de données (logiciel SAS/R/Stata).

Base de données

Banque Carrefour des Entreprises.

Fournisseur

A définir (VIEW, BEE, Perspective/IBSA, hub.brussels).

Output

- Tableau.

Méthode

Obtenir les données OpenData les plus récentes (actualisées sur base mensuelle) auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) . Pour être utilisable, on doit procéder à une fusion de différents tableaux OpenData. L'unité d'observation pertinente est l'unité d'établissement, qui peut être localisée grâce à son adresse.

Un programme permettant d'extraire les unités d'établissement au sein d'un périmètre grâce à une liste d'adresses est disponible en annexe (logiciel R). Les informations suivantes seront retenues :

- CompanyNumber,
- CompanyName,
- StreetFR,
- HouseNumberFR,
- PostalCodeDE,
- CityFR, SD_UrbIS,
- SD_FullID,
- X_UrbIS,
- Y_UrbIS,
- Sections_Code,
- NaceCode .

Point d'attention

La BCE renseigne en général plusieurs secteurs d'activités par entreprise. Pour ne pas complexifier l'analyse, on ne retiendra que l'activité principale. Pour ne pas confondre les sièges sociaux et les entreprises réellement actives au sein d'un périmètre, l'extrait doit porter uniquement sur les unités d'établissement.

FC #25 – Répartition géographique des entreprises actives par secteur

Axe : Entreprises

Thématique :
Secteurs d'activité

Objectif

Identifier les secteurs d'activités sur- ou sous-représentés dans le périmètre d'observation.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Manipulation des bases de données (logiciel SAS/R/Stata)

Base de données

Banque Carrefour des Entreprises

Fournisseur

VIEW, BEE, perspective.brussels/IBSA, hub.brussels

Output

- Tableau
- Cartes sectorielles

Méthode

La base de données et les variables à extraire sont identiques à la Fiche #24.

Les étapes pour construire des cartes sectorielles à l'échelle des périmètres d'observation sont les suivantes:

- Pour chaque secteur d'activité (NACE), calcul du poids de chaque secteur statistique dans l'ensemble des entreprises du même secteur en région bruxelloise.
- Représentation graphique des secteurs statistiques faisant ressortir des secteurs d'activités (fortement) sur- ou sous-représentés.

Un travail de calibrage s'assurera de la pertinence et lisibilité des données (choix du niveau d'agrégation des secteurs, choix des seuils de sur-/sous-représentation, choix des périmètres géographiques pour l'agrégation, etc).

La réalisation des cartes sectorielles pourrait être effectuée par un opérateur régional avec une fréquence annuelle et mis à disposition des auteurs des diagnostics.

Point d'attention

La BCE renseigne en général plusieurs secteurs d'activités par entreprise. Pour ne pas complexifier l'analyse, on ne retiendra que l'activité principale. Pour ne pas confondre les sièges sociaux et les entreprises réellement actives au sein d'un périmètre, l'extrait doit porter uniquement sur les unités d'établissement.

FC #26 – Caractérisation des employés dont le lieu de travail est situé au sein du périmètre

Axe : Entreprises

Thématique : Importance du tissu économique

Objectif

Connaissances sur les personnels employés par les entreprises dans le périmètre.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24).

Outils/compétences mobilisés

A définir avec l'Office National de Sécurité Sociale (ONSS).

Base de données

ONSS / BCE-ONSS.

Fournisseur

A définir : ONSS / VIEW, Bruxelles Économie et Emploi (BEE), Perspective/IBSA.

Output

- Tableau.

Méthode

A définir avec l'ONSS. Les données pertinentes pourraient intégrer les informations suivantes :

Postes de travail au sein du périmètre (Nombre d'emplois).

- Occupation,
- Age,
- Revenus,
- Education,
- Ancienneté,
- Sexe/Genre.

Traiter les données d'analyse économique des différents opérateurs à l'échelle du périmètre.

Point d'attention

L'élaboration de cette fiche-connaissance nécessite un accord interinstitutionnel sur la production/diffusion des données.

Les opérateurs sont en cours de systématisation des données pour échange avec Perspective (IBSA), mais ces traitements ne sont pas encore aboutis et devront encore être désagrégés à l'échelle des périmètres. La confidentialité des données nécessitera une anonymisation des données à l'échelle du quartier.

FC #27 – Résultats des entreprises au sein du périmètre

Axe : Entreprises

Thématique : Importance du tissu économique

Objectif

Connaissance sur le dynamisme et la santé économique des entreprises.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24) .

Outils/compétences mobilisés

Logiciel statistique SAS/R/Stata.

Base de données

Bel-First / BCE / BN.

Fournisseur

A définir (VIEW, BEE, Perspective/IBSA).

Output

- Tableau.

Méthode

Fusionner les données sur les entreprises présentes dans le périmètre (FC #24) avec des données sur la performance des entreprises. Les indicateurs pertinents sont:

- Chiffre d'affaires,
- Valeur ajoutée,
- Ebitda par entreprise.

La fusion entre BCE et BN/Bel-First peut être réalisée à l'aide du numéro de TVA.

Point d'attention

Ces données peuvent être obtenues auprès de la BN ou dans la base de données Bel-First. La première source nécessite un accord avec la BN, qui produit des données plus fiables mais pas forcément pour les unités d'établissement localisables (la BN associe les CA aux sièges sociaux et pas aux entités actives dans un périmètre donné). Les chiffres de Bel-First sont plus facilement accessibles mais de moindre qualité.

FC #28 – Pertinence du périmètre pour les centres d'entreprises et les incubateurs de la région

Axe : Entreprises

Thématique : Importance du tissu économique

Objectif

Comprendre la pertinence du périmètre pour les centres d'entreprises et/ou les incubateurs de la région.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24).

Outils/compétences mobilisés

Connaissances de l'économie régionale; connaissance de l'écosystème des centres d'entreprises en Région de Bruxelles-Capitale (RBC).

Base de données

Base de données des centres d'entreprises et Incubateurs Publics Régionaux (IPR).

Fournisseur

A définir (hub.brussels, citydev).

Output

- Note de synthèse (1/2 page),
- Alimenter la base de données "Acteurs" (cf. FC #33).

Méthode

Identifier si un centre d'entreprises est établi dans le périmètre. Si cela est le cas, ce centre peut être caractérisé à l'aide de données récoltées pour la FC #25-27 (nombre et taille des entreprises, nombre et composition des postes de travail, chiffre d'affaires et valeur ajoutée par le centre d'entreprises).

L'absence d'un centre d'entreprises ou d'un incubateur dans le périmètre, la note de synthèse peut également indiquer si le périmètre est toutefois pertinent pour d'autres centres d'entreprises. Est-ce que le périmètre présente des opportunités pour le développement d'autres centres? Offre-t-il des opportunités foncières? Une clientèle à cibler? Un pôle en concurrence ou en synergies avec le centre d'entreprise ?

Point d'attention

Sans objet.

FC #29 – Caractérisation de l'économie sociale et solidaire

Axe : Entreprises

Thématique :
Economie sociale

Objectif

Connaissance sur l'économie sociale et solidaire au sein du périmètre.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24).

Outils/compétences mobilisés

Base de données (FC #24).

Connaissances du quartier (économie informelle).

Base de données

Mapping des structures subsidiées au sein de la RBCBase de données des coopératives d'activité (JobYourself).
Extrait des entreprises du périmètres (FC #24).

Fournisseur

A définir (hub.brussels).

Output

- Note de synthèse (½ page),
- Alimenter la base de données "Acteurs" (cf. FC #33).

Méthode

Les acteurs de l'économie sociale et solidaire sont habituellement définis par leurs formes juridiques (asbl, coopératives, mutuelles, fondations...). Cette information est disponible dans les bases de données BCE et BEL-FIRST (FC #24) et peut donc servir pour identifier l'ensemble des unités d'établissement de l'économie sociale et solidaire présentes dans un périmètre.

Afin de caractériser cet ensemble d'acteurs, il convient de retenir les indicateurs suivants:

- Dénomination (qui contient en général des informations sur le champ d'activités de l'entité),
- La localisation (adresse),
- Le code NACE.

Combinées avec une connaissance qualitative du quartier, ces données permettront de rédiger une note de synthèse présentant l'ampleur et la nature d'activités de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) dans le quartier : s'agit-il des acteurs de formation ou d'accompagnement ? Visent-ils des publics vulnérables ? Est-ce que ce sont des acteurs avec une portée économique ou purement sociale ?

Point d'attention

Il est par définition difficile d'appréhender de manière précise l'ampleur de l'économie informelle au sein du périmètre. L'activité informelle peut jouer un rôle important pour l'ESS. De plus la formalisation du secteur informel peut représenter un potentiel de croissance du secteur ESS. Le travail à l'aide des bases de données doit donc être complété par une connaissance qualitative de l'économie informelle du quartier.

FC #30 – Création d’entreprises

Axe : Entreprises

Thématique :
Dynamiques
économiques

Objectif

Connaissances sur le dynamisme économique du quartier.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24).

Outils/compétences mobilisés

Connaissance générale sur l’économie régionale.

Base de données

Relevé des demandes des publics des institutions qui supposent de l’espace bâti.

Fournisseur

A définir (Innoviris, hub.brussel, BEE, Citydev).

Output

- Note de synthèse (½ page),
- Alimenter la base de données “Acteurs” (cf. FC #33).

Méthode

Il s'agit de croiser différentes sources de données afin d'identifier des jeunes entreprises (création récente de <10 ans) qui se sont installées dans le périmètre. L'année de création est disponible dans l'extrait de la BCE ("date de début de l'unité d'établissement"), la FC #24 peut donc servir pour identifier les jeunes entreprises actives dans le quartier. Cette source peut être complétée avec des informations sur les entreprises particulièrement dynamiques (start-ups soutenues en R&D par Innoviris) ou des entreprises en expansion ou en recherche d'espaces auprès de Citydev et/ou BEE.

Point d'attention

Sans objet.

FC #31 – Pertinence du périmètre pour répondre aux besoins des entrepreneurs

Axe : Entreprises

Thématique :
Dynamiques
économiques

Objectif

Identifier si le périmètre est pertinent pour répondre aux besoins de différents types d'entrepreneurs en région bruxelloise.

Prérequis

Définition des périmètres.

Outils/compétences mobilisés

Géographie économique
Connaissance sur l'entrepreneuriat en région bruxelloise.

Base de données

Divers (voir méthode).

Fournisseur

à définir.

Output

- Note de synthèse (½ page).

Méthode

Rédiger une note de synthèse indiquant si et comment le périmètre peut répondre aux besoins des entrepreneurs en région bruxelloise. Le paysage régional de l'entrepreneuriat est divers (focus sectoriel, ressources et dynamique des entrepreneurs, économie exogène ou endogène, etc). Par conséquent, la méthodologie pour cette FC consiste à croiser des informations variées issues de sources diverses, par exemple :

- La liste des besoins des entrepreneurs bruxellois (rapport régional publié tous les 2 ans),
- Pour des entreprises nécessitant de la chalandise, flux piétons et transport en commun (cf FC #20),
- Baromètre des quartiers commerçants (cf FC #21-23),
- Monitoring des entreprises (perspective.brussels - hub.brussels),
- Baromètre Women In Business,
- Young Entrepreneurs of Tomorrow de hub.brussels.

Point d'attention

Le mapping des acteurs (FC #33) et les entretiens (FC #36) peuvent alimenter cette FC.

FC #32 – Importance du périmètre pour les différents clusters régionaux

Axe : Entreprises

Thématique :
Dynamiques
économiques

Objectif

Comprendre la pertinence du périmètre pour les différents clusters régionaux.

Prérequis

Définition des périmètres, identification des entreprises (FC #24).

Outils/compétences mobilisés

Connaissances de l'économie régionale; connaissance de l'écosystème des centres d'entreprises en RBC.

Base de données

Liste des clusters accompagnés par hub.brussels.

Fournisseur

hub.brussels.

Output

- Note de synthèse (1/2 page),
- Alimenter la base de données "Acteurs" (cf. FC #33).

Méthode

Il s'agit d'analyser dans quelle mesure le périmètre est important pour l'un ou plusieurs des clusters régionaux qui sont accompagnés par hub.brussels (ecobuild, circlemade, software, lifetech, hospitality, play).

La méthode est similaire à la FC #28. Est-ce que le périmètre présente des opportunités pour les membres des clusters? Offre-t-il des opportunités foncières? Une clientèle à cibler? Un pôle en concurrence ou en synergies avec le cluster ?

Point d'attention

L'auteur du diagnostic veillera à éviter des redondances entre FC #28 et FC #32. Si un centre d'entreprises dans le périmètre a un focus similaire qu'un des clusters, les deux notes peuvent sans doute être fusionnées.

3.6

Fiches-Connaissances

Acteurs

■ Quels sont les acteurs économiques privés et publics du quartier?

■ Quels sont les réseaux qui se mobilisent ou peuvent l'être?

■ Comment perçoivent-ils le quartier, ses réalités, ses enjeux?

■ Comment sont-ils prêts à contribuer à une situation désirable?

FC #33 - Présence d'incubateur dans le périmètre; pertinence du périmètre pour les entreprises des incubateurs

Axe : Acteurs

Thématique :
Dialogue et participation

Objectif

Identifier la présence d'un incubateur régional au sein du périmètre et/ou si le périmètre est pertinent pour des incubateurs situés dans d'autres parties de la ville.

Prérequis

Les différents prérequis qui doivent être disponibles pour que cette fiche-connaissance puisse être remplie.

Outils/compétences mobilisés

Capacité de synthèse et d'analyse.

Base de données

Incubateurs Publics Régionaux (IPR).

Fournisseur

hub.brussels.

Output

Note qualitative.

Méthode

hub.brussels dispose d'une base de données exhaustive des incubateurs régionaux. Les auteurs du diagnostic vérifient si un incubateur régional est situé au sein du périmètre. Dans un deuxième temps, les auteurs analysent, sur base des connaissances sur les besoins des incubateurs existants, vérifient si le développement du périmètre peut être pertinent pour des entreprises actives dans ces incubateurs. Par exemple, un périmètre peut être pertinent s'il dispose d'un foncier ou d'un immobilier attractif pour le développement des entreprises. Le périmètre peut également être intéressant s'il concentre la clientèle ou des fournisseurs d'un incubateur. Si cela s'avère pertinent, les connaissances sont synthétisées dans une note de synthèse.

Point d'attention

Les auteurs de projet doivent pouvoir activer facilement une connaissance diffuse sur les besoins des différents incubateurs régionaux.

FC #34 – Ateliers avec groupe de pilotage

Axe : Acteurs

Thématique :
Dialogue et participation

Objectif

Etablir une image de la connaissance par les membres du groupe de pilotage :

- Des personnes-relais,
- Des enjeux locaux – des pistes de recherche,
- Des projets en préparation,
- Des atouts, faiblesses, opportunités et menaces.

-

Prérequis

Premiers constats (recherche en ligne, recherche quanti, ...).

Outils/compétences mobilisés

Animation d'atelier d'intelligence collective (outils et compétences) et Cartes du quartier.

Base de données

Incubateurs Publics Régionaux (IPR).

Fournisseur

Bureau d'études.

Output

- Compte rendu d'atelier.

Méthode

Animation d'un atelier d'intelligence collective permettant de mettre en commun les premiers éléments de diagnostic et les pistes de recherche tels que présents « dans le viseur » des membres du groupe de pilotage.

Les membres du groupe de pilotage ont une connaissance plus ou moins structurée du périmètre d'étude, non seulement de projets mais aussi de personnes-ressources (celles qui seront citées lors de ce workshop sont des prospects intéressants pour la suite, car déjà en contact avec les pouvoirs publics).

Point d'attention

La préparation de cet atelier (outils, déroulé...) est importante : l'enjeu est de capter rapidement toute la connaissance présente chez les participants. Il y a un équilibre à trouver entre guider les réflexions étape par étape et permettre une forme de créativité dans le brainstorming.

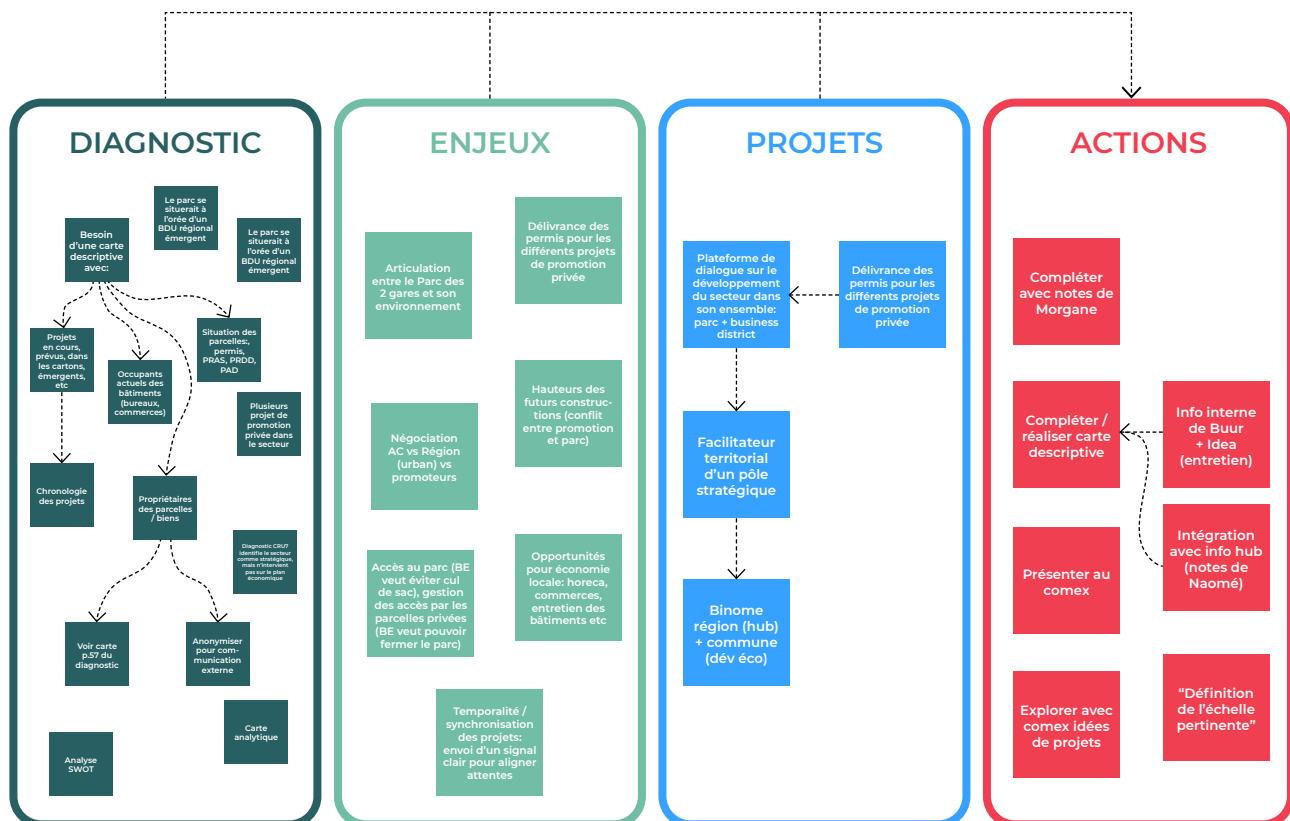
Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

Lors du prototypage, nous avons tenu le premier atelier avec le comité de pilotage de la mission.

Deux différences avec le groupe de pilotage d'un CRU tel que décrit dans la fiche ci-dessus :

- La composition du groupe (ici orienté à la fois sur la présente mission et sur le prototypage dans le cadre du CRU 7)
- Le CRU 7 était déjà finalisé au moment de cet atelier, et certains participants avaient déjà eu l'occasion de s'y impliquer.

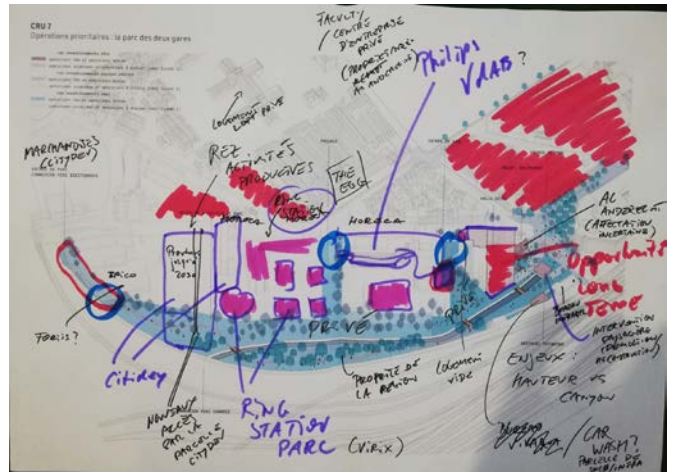
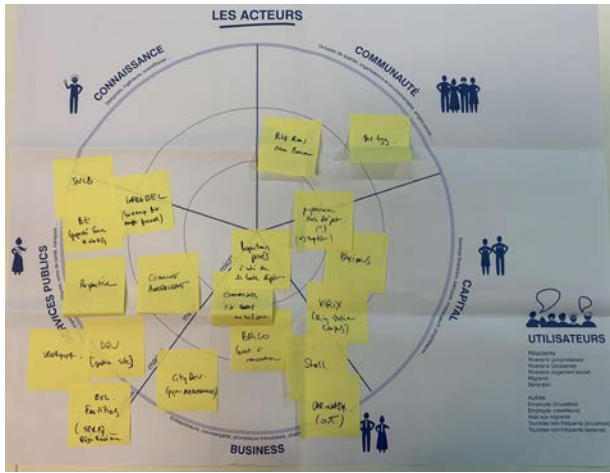
au-delà de ces nuances, le principe reste similaire : réunir les partenaires institutionnels régionaux et locaux pour une première approche du périmètre.



QUESTIONS:

- Qui a réalisé le travail sur le Quartier St Jacques?
- Où est-on par rapport aux réflexions facilitateur territorial chez Perspective, hub, communes etc?
- Poursuivre le diagnostic 2 gares sur cette base? Qui? comment?

Exemple d'une séance de brainstorming (Diagnostic CRU7)

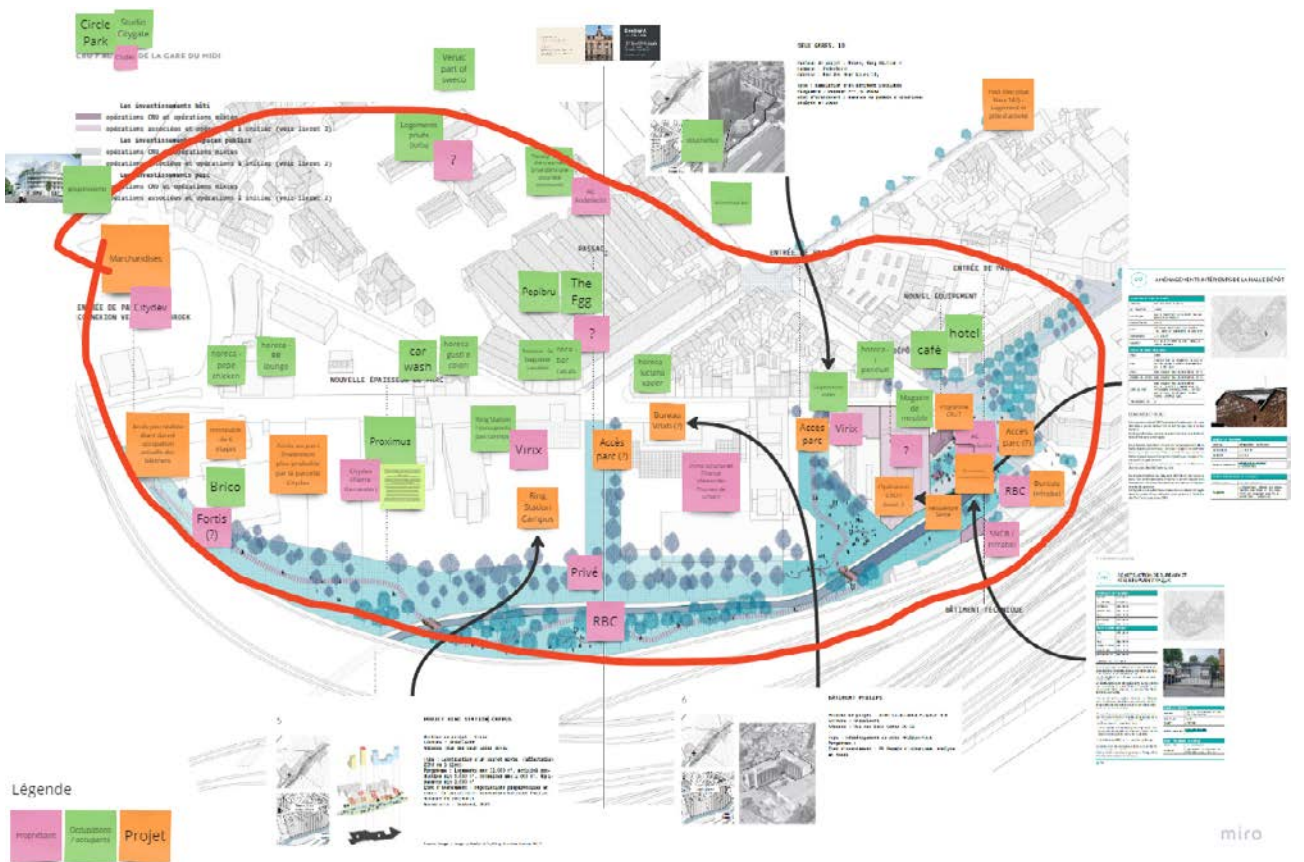


La connaissance des acteurs sera l'un des grands enjeux de la mise en route du diagnostic.

Le premier mapping servira de base pour la prise de contacts.

Première ébauche de compréhension du territoire : la carte augmentée est un excellent moyen de mettre en commun les connaissances des personnes présentes (nom des propriétaires de sites, des personnes influentes, des entreprises importantes, des difficultés, ...).

Par la suite, la recherche assure une approche plus systématique.



Exemple d'une séance de brainstorming (Diagnostic CRU7)

FC #35 – Interviews ciblées

Axe : Acteurs

Thématique :
Dialogue et participation

Objectif

Affiner la compréhension du quartier et de son fonctionnement : relations existantes entre opérateurs, relations au quartier, perception des atouts-faiblesses-opportunités-menaces.

Intégrer des connaissances sur l'économie informelle absentes dans les données statistiques.

Prérequis

Fichier de contacts issu de l'atelier avec le groupe de pilotage et enrichi de recherches desk/téléphone.

Date et heure de la promenade participative.

Outils/compétences mobilisés

Guide d'entretien semi-directif avec questions-types (cf. annexe).

Base de données

n.d.

Fournisseur

Bureau d'études.

Output

- Compte-rendu d'entretiens,
- Photos des lieux et/ou personne(s) interrogée(s).

Méthode

Contacter les prospects sur base du fichier de contacts enrichi, par téléphone ou mail, pour fixer un rdv d'interview.

Pour certains acteurs (commerçants, acteurs associatifs...), l'interview peut être conduite de manière spontanée.

Il est intéressant de fixer quelques interviews et de profiter de la présence sur le terrain pour effectuer des interviews spontanées, tant auprès d'acteurs visés que de passants.

Chaque personne interviewée peut indiquer d'autres personnes-ressources importantes pour le quartier, qui pourront ensuite être également interviewées.

Point d'attention

Lors de situations tendues, il peut s'avérer utile de consacrer un premier temps de l'interview à l'écoute des problématiques des acteurs.

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

Les interviews nécessitent une préparation certaine :

- Identifier les contacts
- Fixer des rendez-vous
- Conduire l'interview et en dresser le compte-rendu

Mais il reste important d'improviser et de sortir des guides pour recueillir les informations précieuses.

Le grand avantage des interviews, c'est le caractère personnel, voire un peu intime, des informations qu'on peut en ressortir : on fait le portrait d'une société ou d'une association, mais aussi celui d'une personne, de son parcours et de ses motivations propres. C'est la rencontre de deux personnes dans le contexte d'une étude.

La posture d'écoute est importante pour le bon déroulement de l'entretien : les difficultés auxquelles font face certains opérateurs peuvent être importantes et n'ont parfois pas d'autre espace que votre échange. Le besoin de "vider son sac" peut exister et il peut être inconfortable. Cependant il est instructif en soi et, généralement, débouche sur de vrais témoignages.

Combien de temps dure un bon entretien?

Il n'y a évidemment pas de standard, parfois un quart d'heure, parfois une heure et demie...

L'art d'en faire quelque chose d'utile reste dans les mains de l'interviewer.

La collecte d'informations qualitatives sur le périmètre constitue une partie cruciale du diagnostic; plusieurs fiches-connaissances visent à structurer ce travail. Des interviews ciblées auprès des acteurs (Fiche-connaissances #35) sont résumées sous forme d'un mapping avec un classement par type d'acteurs et une timeline des entretiens (Fiche-connaissance #37).

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

Profil entreprise

NOM

Type de commerce / entreprise

Type de produits/services

Clientèle (profil, proximité, destination...)

Emploi direct (nombre)

Date de création

Projets pour l'entreprise

Quelle est la trajectoire de l'entreprise ces dernières années ?

Quels sont les projets et quels sont leur niveau de maturité et de probabilité (déménagement, agrandissement, stratégie commerciale, partenariats, investissements, cessation d'activité, ...)

Projets en cours

Projets futurs

Profil entrepreneur

Nom prénom

Âge

Langue parlée

Formation / niveau études

Parcours personnel

Réseaux/soutiens

Quels sont les principaux partenaires sur lesquels l'entreprise s'appuie dans le cadre de ses activités quotidiennes ? Réseaux d'entrepreneurs, soutien à l'embauche, à l'organisation d'événements, ...

Partenaires privés (y compris associatifs)

Partenaires publics

Relation au quartier

Quels sont vos liens avec autres acteurs du quartier ? Commerces/entreprises/ associations/ commune...

Qui sont selon vous les acteurs-clés du quartier ?

Situation actuelle du quartier

Atouts / Faiblesses

Potentiels du quartier

Opportunités / Menaces

Un contact ?

Une personne ressource à renseigner pour la prochaine interview ?

Par exemple quelqu'un d'entreprenant, réceptif aux pouvoirs publics et fédérateur au sein du quartier ?

Une photo pour le rapport ?

Vous réservez le [date] dans votre agenda pour la promenade ?

GDPR

Est-ce que vous nous autorisez à retranscrire le rapport de votre interview ?

Dans un rapport interne ?

Dans un rapport public ?

A certaines conditions (relecture, photos, ...)

FC #36 – Panel d’acteurs

Axe : Acteurs

Thématique :
Dialogue et participation

Objectif

Mobiliser les acteurs économiques pour générer une compréhension collective de la situation du quartier et amorcer la mise en place d’actions communes.

Prérequis

Mapping des acteurs.

Interviews ciblées (le cas échéant).

Outils/compétences mobilisés

Animation en intelligence collective, communication.

Base de données

n.d.

Fournisseur

Bureau d’études, en partenariat avec hub.brussels.

Output

- Diagnostic partagé,
- Synthèse des enjeux.

Méthode

Le principe du panel d'acteurs consiste à réunir sur une base régulière un même groupe de personnes, dans ce cas-ci pour alimenter le diagnostic économique compréhensif et pour commencer l'élaboration d'un projet commun.

Il s'agit d'ouvrir un espace de réflexion pouvant prendre la forme d'ateliers ouverts aux acteurs économiques de la polarité.

L'intelligence collective permet d'aborder des sujets à la fois complexes et concrets. En ce sens, un panel d'acteurs sera idéalement mis en place en complément des interviews, mais selon les contraintes, peut aussi être mis en place directement.

Naturellement, la réflexion ouvre à l'action et il s'agira de maintenir l'animation au-delà de la seule phase de diagnostic, en tout cas jusqu'à ce que la dynamique soit autonome.

De cette manière, ce qui était au départ un simple groupe de réflexion peut devenir une véritable **plate-forme d'économie locale**, un point d'appui important non seulement à la réflexion, mais également au portage d'actions.

Point d'attention

Si l'ambition est de prolonger l'animation jusqu'à la programmation, il convient de poser dès le départ un cadre très clair sur le financement possible des opérations. Le risque de frustration est bien réel si l'investissement dans des réflexions collectives ne trouve pas de suite.

FC #37 – Mapping des acteurs

Axe : Acteurs

Thématique : Inventaire des acteurs sectoriels privés et publics

Objectif

Synthétiser les interviews et les cartographier, faire ressortir les ressentis subjectifs des acteurs (positifs et négatifs) et les potentialités de la polarité.

Préparer le terrain à la mise en place d'actions co-construites par les acteurs du quartier.

Prérequis

Comptes-rendus des rencontres (atelier de kick-off avec le groupe de pilotage du CRU, interviews en face à face, identification des Guichets d'Economie Locaux, ...).

Outils/compétences mobilisés

Catégorisation des acteurs, représentation cartographique, connaissance interne (hub.brussels, Perspective, etc).

Base de données

Relevé des plus grands pourvoyeurs d'emplois des périmètres.
hub.brussels est SPOC des grandes entreprises et des principales fédérations sectorielles.

Fournisseur

Auteur du diagnostic compréhensif.

Output

- Base de données (coordonnées et contact),
- Carte des acteurs.

Méthode

Dans un premier temps, contacter les acteurs du quartier pour faire remonter des informations (petits-déjeuners ouverts, interviews, questionnaires en ligne,...

Dans un second temps, cartographie des résultats :

- Nom des entreprises/associations,
- Personnes interviewées,
- Localisation,
- Photos,
- Relation au quartier (liens, ressources, atouts, faiblesses...),
- Certaines citations peuvent être particulièrement parlantes et mises en évidence,
- ...

Ensuite, identifier les effets de clusters, les tendances, les convergences, ...

Répertorier chaque acteur dans une base de données (coordonnées) en reprenant leur dénomination, numéro d'entreprise, numéro d'établissement, code d'activité, nombre d'emploi, situation, personne de contact.

Lister acteurs formation/insertion.

Point d'attention

Les informations contenues dans ce mapping peuvent être soumises au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD).

Mini programmation pour Le Quartier des Deux Gares

Dans le CRU 7 et dans la polarité des Deux Gares, les questions sociales ressortent fortement. Le choix a été fait très rapidement d'impliquer dans le diagnostic aussi bien des acteurs économiques que des acteurs sociaux (essentiellement issus du tissu associatif).

Ces regards croisés ont richement alimenté le diagnostic, mettant en évidence des questions communes, et des convergences.

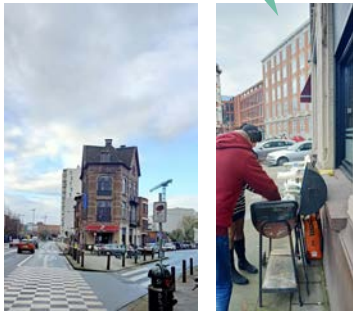
NB : en raison de la réglementation sur les données à caractère personnel, toutes les informations recueillies ne peuvent être publiées. Les personas (voir plus bas) sont une manière de rendre publiques la plupart des informations sans toutefois déshumaniser le propos.

- Administration publique
- Commerce horeca
- Santé-social
- Entreprise culturelle et créative

"Restez pour manger, on fait un barbecue !"

"Je trouve qu'un projet mixte (social, culturel, économique...) c'est important. La valeur ajoutée d'un projet c'est quand on fait se croiser des gens qui ne se croiseraient pas habituellement"
Dries

"Les budgets sont les plus efficaces quand ils sont directement affectés à la lutte contre le sans-abrisme"
Salima



AUX DEUX GARES



ENTRAKT / THE FACULTY

AC ANDERLECHT

"J'adore ce quartier, qu'il y ait plein de nationalités. C'est l'occasion pour moi de montrer mon travail et d'offrir des choses différentes aux gens."
Luciana

"Il faut des lieux comme le mien ici où les gens - surtout les familles, les enfants, les femmes - se sentent bien en sécurité et qui dynamisent le quartier."
Luciana



LUCIANA XAVIER



CITYDEV.BRUSSELS

"Ici, on essaye de garder un niveau de qualité"
Akin



AK DECOR

CRU 7 AUTOUR DE LA GARE DU MIDI

- Les investissements B&I
- opérations CRU et opérations mixtes
- opérations associées et opérations à initier (voir licent 2)
- Les investissements espaces publics
- opérations CRU et opérations mixtes
- opérations associées et opérations à initier (voir licent 2)
- Les investissements B&I
- opérations CRU et opérations mixtes
- opérations associées et opérations à initier (voir licent 2)

ENTRÉE DE PARC
CONNEXION VERS WILLYBRUNNE

NOUVELLE ÉPAISSEUR DE PARC

CONNEXION VERS CHARDOT

Version simplifiée des résultats d'un mapping des acteurs (Diagnostic CRU7)

Dans ce cas-ci, nous avons identifié 4 catégories de personnes interviewées :

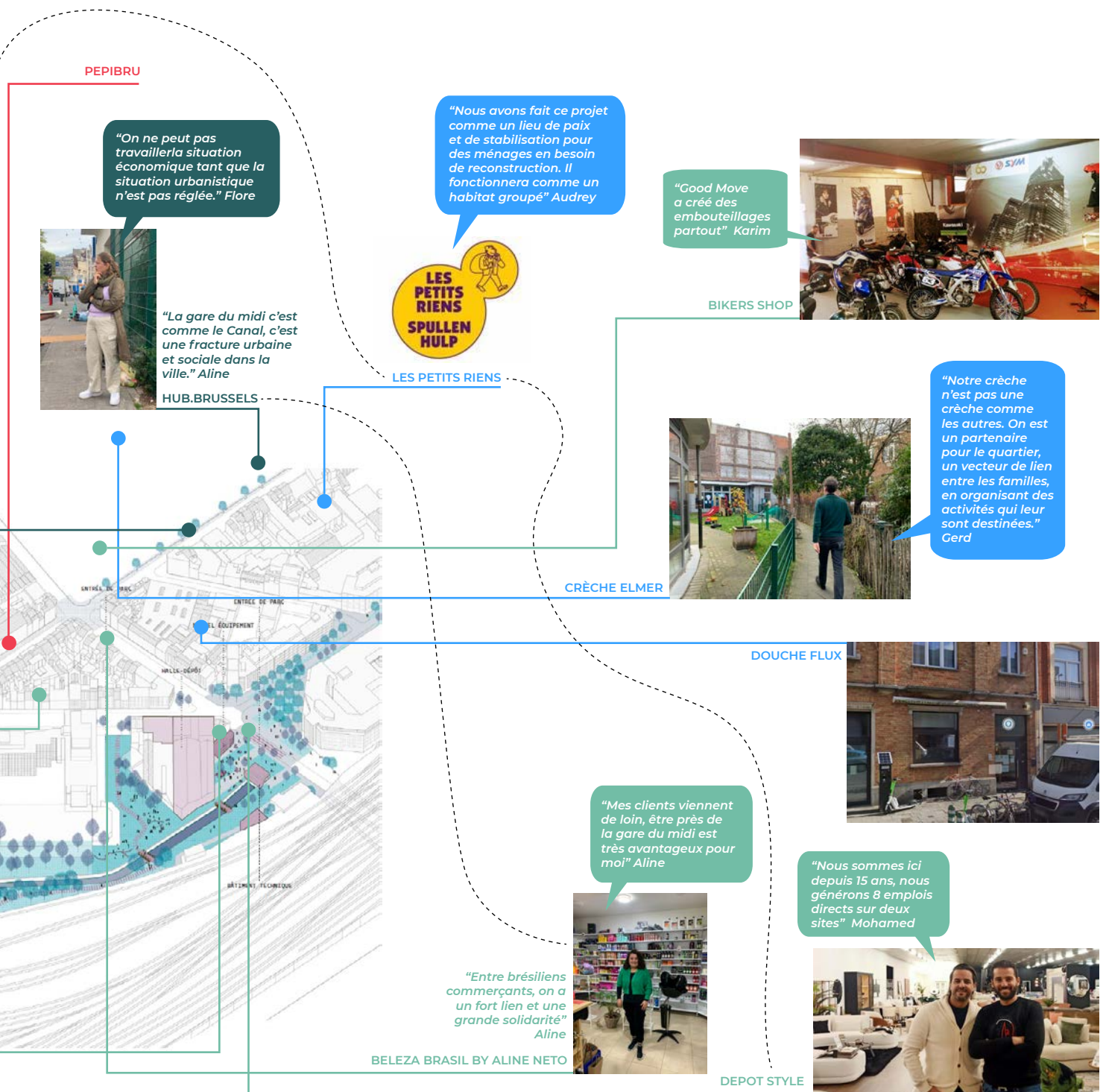
- Les gestionnaires de commerces (y compris horeca)
- Les gestionnaires d'autres entreprises
- Les acteurs du tissu associatif à vocation sociale
- Les représentants du secteur public

Selon les périmètres, cette répartition peut varier.

Le résultat pourra prendre des formes très diverses selon les situations.

Ici, la cartographie augmentée de portraits photos et de citations a l'intérêt de faire ressortir rapidement les gens qui sont derrière les entreprises, les organismes...

Elle donne donc un aperçu "vu du sol" de la manière dont vit et fonctionne le quartier.



FC #38 – Personas

Axe : Acteurs

Thématique : Acteurs de la vie économique

Objectif

Représenter le facteur humain, les points de vue des personnes-ressources dans les étapes ultérieures (notamment l'élaboration du programme opérationnel).

Donner un échantillon représentatif de personnages illustrant l'identité du quartier.

Visibiliser des connaissances sur l'économie informelle absentes dans les données statistiques.

Prérequis

Mapping des acteurs.

Interviews ciblées (le cas échéant).

Panel d'acteurs.

Outils/compétences mobilisés

La persona est un portrait à la fois fictif et basé sur les connaissances accumulées dans les phases précédentes.

Base de données

n.d.

Fournisseur

Bureau d'études, en partenariat avec hub.brussels.

Output

- Portraits-types d'utilisateurs.

Méthode

Il s'agit d'agrégier différents éléments autour de portraits de personnes. Il s'agit de regrouper à la fois des éléments de profil (un prénom, un âge, une langue parlée, une photo ou un dessin de personne ...), de perception des atouts et faiblesses du quartier, de propositions, etc. L'exercice est d'écrire une histoire, un mini-récit autour du personnage.

Cette agrégation se fait en veillant à :

- « Donner vie » à des connaissances qui pourraient sans cela rester inertes dans des comptes-rendus (qui sont peu lus),
- Anonymiser les propos tenus, ce qui les rend diffusables, même quand ils sont sensibles ou nécessiteraient davantage de discrétion.

Pratiquement, une manière de faire est de regrouper les résultats de deux ou plusieurs interviews sur base de leurs points de recoupement, en y intégrant des éléments de l'analyse quantitative.

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

Les personas qui ont été développés dans cette expérimentation permettent d'avancer sur de deux manières essentiellement :

- Croiser certains propos entendus lors des interviews et déjà faire des liens entre ce que les différents intervenants ont dit ;
- Rendre publics les résultats. Dans ce cas d'étude, la publication se limite à cette double page, mais dans un CRU les personas peuvent aussi servir à des animations, des publications locales, ...

Exemples de création et de publication de personas (Diagnostic CRU7)



L'ENTREPRISE

Adriana est arrivée en Belgique à l'âge de 18 ans pour y étudier et travailler. Elle a monté son entreprise seule après des années de difficultés financières. Elle vend aujourd'hui des produits alimentaires brésiliens et emploie quatre personnes dans son épicerie. Adriana rêve d'agrandir son commerce pour en faire un supermarché de produits brésiliens, qui proposerait également des spécialités issues des nombreuses cultures/nationalités présentes dans le quartier. Malheureusement, pour le moment, il est difficile de trouver un local adapté avec les fonds nécessaires.

LE QUARTIER

Adriana constate que les relations avec les voisins sont très bonnes et observe une grande solidarité, surtout avec les autres brésiliens. Elle apprécie la mixité de population et la proximité de la gare du midi pour ses clients qui viennent de loin. Par contre, ces dernières années, elle craint une augmentation de l'insécurité, des déchets dans la rue et une baisse des places de stationnement pour ses livraisons. Elle aimerait organiser avec les autres commerçants davantage d'événements dehors, dans l'espace public, pour que les habitants du quartier se rencontrent, ainsi que des lieux adaptés et sécurisés pour les femmes.



L'ENTREPRISE

LE PROFIL / nés à Bruxelles, amis - anderlecht un quartier qu'ils adorent - envie de faire monter un projet, changer le visage du quartier en le dynamisant via événementiel bureaux occupation temporaire/activation - culture sport soirées + mixer les gens et différents profils sociaux
LES PROJETS FUTURS / s'adapter au mieux aux besoins du quartier, diversifier les activités - activer l'espace public autour des locaux

LE QUARTIER

LES RELATIONS / peu de relations avec les commerces proches
LES ATOUTS / changement de population constant, grande diversité, beaucoup de jeunes
LES FAIBLESSES / manque de cafés, restaurants, insécurité, déchets
LES OPPORTUNITÉS / aimerait que leur public soit encore plus diversifié et intégré au quartier, améliorer la qualité urbaine du quartier



«Nous avons fait de ce projet un lieu de paix et de stabilisation pour des personnes en besoin de reconstruction.»

LOUISA
Fondatrice d'une asbl de lutte contre le sans-abrisme
31 ans
vit à Saint-Gilles
parle français, anglaise, italien, roumain

L'ENTREPRISE
LE PROFIL / a toujours travaillé dans le social, formation assistante sociale - a observé la nécessité d'un lieu pour accueillir des personnes sans abors pour leur offrir des services minimums/fondamentaux (quelques lits, soins/hygiene, objets premiere necessité.)
asbl
LES PROJETS FUTURS / 2 parties : maison avec des logements pour femmes + garderie + cuisine collective / recyclerie/donnerie + evenements extérieurs - mais difficile de trouver un opérateur
LE QUARTIER
LES RELATIONS / lien avec les autres asbl du quartier pour répondre à des AAP
LES ATOUTS / beaucoup de familles, enfants, vie
LES FAIBLESSES / très peu d'espaces verts publics agréables où les enfants se sentent bien
LES OPPORTUNITES / besoin d'un centre d'hébergement en plus dans le quartier



«Je suis ici depuis 20 ans. J'ai toujours garder un niveau de qualité élevé pour mes clients. Avec Good Move, j'ai la crainte qu'ils ne viennent plus jusqu'à mon magasin.»

MOHAMMED
Gérant d'un magasin de meubles et électroménager
46 ans
vit à Anderlecht
parle arabe, français, anglais, néerlandais

L'ENTREPRISE
LE PROFIL / vit et habite dans le quartier depuis longtemps, connu dans le quartier - entreprise familiale - clientèle fidèle qui vient parfois de loin - vente de meubles, décoration, électroménager
LES PROJETS FUTURS / diversifier son offre et pourquoi pas créer un pole de commerces d'équipements de la maison > linge maison, vaisselle, décoration, bricolage... / seconde main / vente en ligne
LE QUARTIER
LES RELATIONS / entre commerçants se soutiennent : renvoi de clients, controle social, aide pour le stationnement dans la rue
LES ATOUTS / zone de chalandise importante
LES FAIBLESSES / la mobilité - augmentation des nuisances (embouteillages), réduction de la visibilité, manque de place de stationnement (longue et courte durée) , mise à sens unique / tensions sociales, insécurité / quartier moins vivant qu'avant (télétravail)
LES OPPORTUNITES / avec les nouveaux logements qui se développent espoir de plus de clients locaux



«Cette asbl est un partenaire pour le quartier, un vecteur de lien entre les familles, en organisant des activités qui leur sont destinées.»

JONAS
Coordinateur social d'un centre culturel
37 ans
vit à Anderlecht
parle français, anglais, néerlandais, espagnol

L'ENTREPRISE
LE PROFIL / coordinateur du centre depuis 10 ans, avant travaillait dans une maison de quartier - en parallèle pratique artistique théâtre et musique / propose des activités axées pour les familles activités artistiques, culturelles, théâtre, visite ferme, promenade bateau canal, soirées de rencontres, portes ouvertes, soirées à thèmes.
LES PROJETS FUTURS / test été dernier de fermer la rue pour activités familles, veut réitérer de manière régulière + projet commun (AAP) avec d'autres asbl pour monter un lieu collectif pour le quartier > arts du spectacle, projections...
LE QUARTIER
LES RELATIONS / bon lien avec les familles (lieu nécessaire) et autres asbl
LES ATOUTS / population très mixte, diversifié, jeune, qui change beaucoup, bcp d'activités
LES FAIBLESSES / insécurité, manque de jardins, d'espaces partagés, manque d'écoles
LES OPPORTUNITES / Il faut un partenaire pour coordonner tous les partenaires du quartier (culturels, sociaux, économiques), créer des espaces de rencontres



On ne peut pas travailler la situation économique tant que la situation urbanistique n'est pas réglée.

FABIENNE
Employé dans une institution régionale
52 ans
vit à Molenbeek
parle français, néerlandais

L'ENTREPRISE
LE PROFIL
LES PROJETS FUTURS
LE QUARTIER
LES RELATIONS
LES ATOUTS
LES FAIBLESSES
LES OPPORTUNITES

3.7

Fiches-Connaissances

Transversalités

Quels sont les relations existantes entre les entreprises, les habitants et le quartier?

Quelles sont les forces et faiblesses de ce réseau de liens ?

FC #39 – Relevés photographiques

Axe : Transversalités

Thématique :
Morphologie du quartier

Objectif

Mettre en place un premier stock d'images permettant d'illustrer la compréhension du quartier.

Prérequis

Périmètre du CRU.

Outils/compétences mobilisés

Observation de terrain, plan/photo aérienne du quartier, appareil photo.

Base de données

n.d.

Fournisseur

Bureau d'études.

Output

- Album de photos, cartographie de l'arpentage.

Méthode

Arpentage du périmètre du CRU avec un focus sur les aspects visibles des activités économiques : commerces (repérer les cellules vides, les locomotives, la dynamique générale...), pôles d'emploi (essayer d'estimer leur importance), flux de travailleurs et leur répartition, types d'activités qui semblent surreprésentées, identité...

Un autre focus est à faire sur les limites et frontières : quelles polarités semblent se dégager, quelles activités semblent liées ou pas, quelle zone « fait quartier » au sein du périmètre, quelles extensions du périmètre pourraient apporter des enseignements intéressants ?

Point d'attention

Attention à la représentativité des/de l'arpentage. Les quartiers ne sont pas identiques d'un jour à l'autre : les jours de marché, de collecte des poubelles, de spectacle, de manifestation,... peuvent influencer le fonctionnement du quartier.

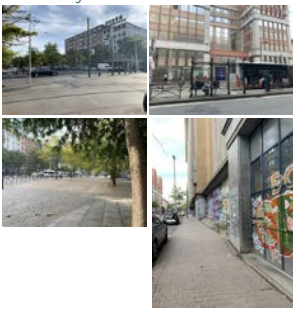
Il est utile d'interroger les usagers pour savoir si c'est un « jour normal ».

Mini programmation pour Le Quartier des Deux Gares

L'arpentage exploratoire résulte d'un équilibre entre préparer et se laisser guider par les observations.

C'est une première approche du quartier, qui vise à fixer les principaux éléments avant d'aller à la rencontre des acteurs.

Av Fonsny



Rue de mérode



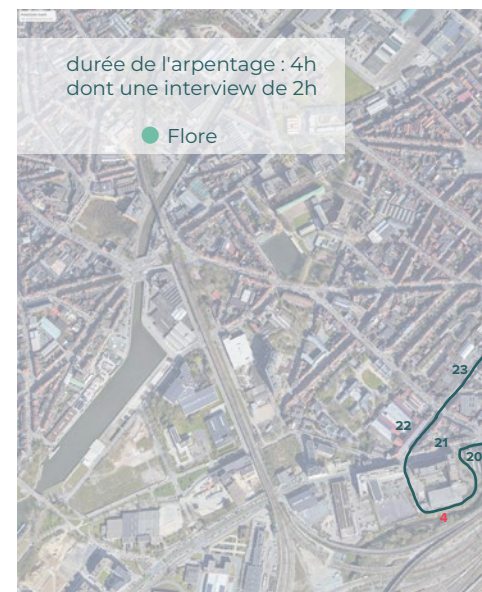
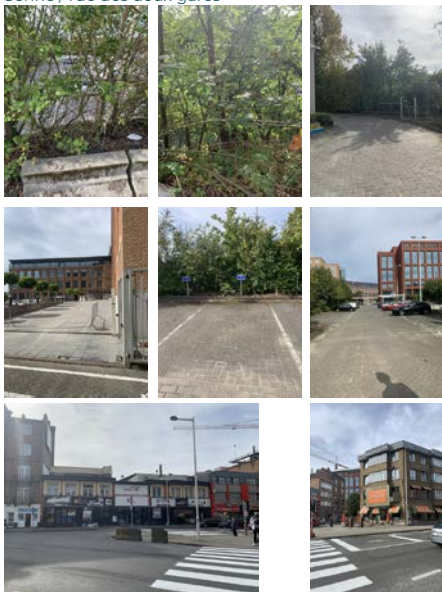
Place Bara



Rue Bara



Senne / rue des deux gares



Flore interviews -
ressenti du quartier :

Mobilité CRU

accessibilité
piétonne
compliqué
surtout PMR
aussi vélos

périmètre
trop
restreint

Environnement physique

beaucoup
de feux
(pollution
visuelle)

courants
d'air
auprès de
la tour

Vie sociale

côté gare
av Fonsny :
beaucoup
de passage

côté gare
av Fonsny :
beaucoup
de SDF

côté
anderlecht /
place Bara :
gens qui
trainent

côté anderlecht /
place Bara :
beaucoup
d'églises
évangéliques,
mosquées

adapter les
services aux
différents
types de
publics

Environnement spatial

côté
anderlecht /
place Bara :
place vaste

"la gare c'est
comme le
canal, c'est
une fracture"
Flore

manque de
signalétique, le
touriste n'est
pas bien
accueilli

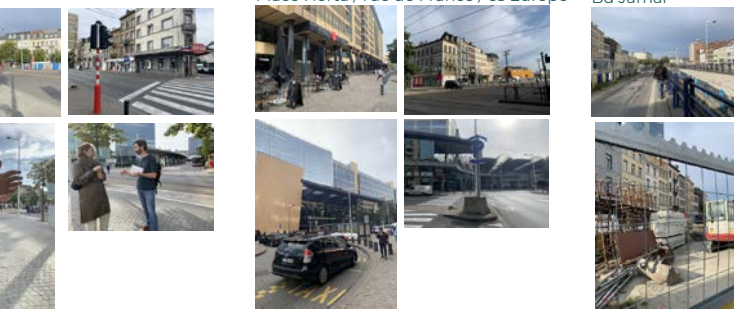
Parcelle
Atenor : vide
depuis 10
ans, clôturée

vrai
potentiel

senne à ciel
ouvert : calme,
on entend les
oiseaux,
arbres...

L'arpentage fournit les premiers éléments qui serviront ensuite à préparer des supports d'animation et de réflexion.

Bien entendu, le relevé photographique s'étoffera progressivement, à chaque venue sur le terrain.



Place Horta / rue de France / es Europe

Bd Jamar

Relevé non exhaustif des lieux en lien avec l'économie du quartier Midi

- 1 Horeca fast food
- 2 Nightshop
- 3 Garage réparation et parking
- 4 "Flixbus off" - agence de voyage bus Afrique du nord
- 5 Restaurant social réinsertion / Ateliers du Midi
- 6 Hotel Ibis
- 7 Jeux - Benelux amusement
- 8 Restaurant alternatif durable
- 9 Horeca divers
- 10 Hôtels
- 11 Grand hôtel Pullman
- 12 Maison d'éditions Le Lombard
- 13 La Boucherie
- 14 Commerces téléphonie, western union... n'activent pas le quartier
- 15 Grand horeca vide fermé - Midi Station
- 16 Horeca terrasses parvis
- 17 Atelier de réparation vélo déplacé 3 fois
- 18 Gare Flixbus
- 19 Depot Style
- 20 Ak Decor et Ceramic
- 21 Horeca
- 22 Evenementiel location salles - The Egg
- 23 Salle des fêtes



Relevé non exhaustif espaces ouverts /potentiels

- 1 Parcelle Athenor
- 2 Parc fermé (clôture)
- 3 Grand horeca vide fermé - Midi Station
- 4 Senne à ciel ouvert
- 5 Friche

Recommandations

Offre économique

<p>Un hôtel bien square de l'aviation</p> <p>HUB installe une auberge scénarisée sur le square Albert; communication compliquée avec le porteur de projet (type de produits, langue, communication cachée etc)</p> <p>coté andorlèche (place Bata; personnes ne vient vers hub pour ouvrir un commerce (pas le public cible, sauf la brasserie de l'armage</p>	<p>"il y a des pépites dans le quartier" Flore</p> <p>interroger une des figures du quartier; le commerçant de la Boucherie qui a vu les évolutions du quartier</p> <p>cf outils du HUB couvresse; bien pour ce type de quartier; semaine de définition du type de programme / à envisager avec urban et perspective par exemple</p>	<p>la gare n'est pas typiquement belge: pas de commerces qui offrent des produits typiquement belges ou bruxellois / impersonnel</p> <p>station midi: trop grand, toujours vide, aujourd'hui fermée - quel futur?</p>	<p>le marché est à l'image du quartier</p> <p>l'avenue fornsy est + propice au changement car = de passage, le tram. Marche bien pour le commerce de destination et/ou de passage</p>	<p>voir ref Marseille - assez similaire en termes d'ambiances</p>	<p>rencontrer le placier du marché du midi</p>
<p>adapter les services aux différents types de publics</p>	<p>le marché c'est le trait d'union entre les deux communes</p>	<p>"on ne peut pas travailler la situation économique tant que la situation urbanistique n'est pas réglée" Flore</p>			

Liens au quartier

<ul style="list-style-type: none"> • trouver les personnes clés, figures du quartier • Evénements • Habitants • via des professionnels • commerçants "historiques" (La Boucherie) • placier d'un marché (Marché du Midi) • propriétaire d'un commerce emblématique (Depot Style) 	<p>> attention à la barrière de la langue: trouver un ou des interprètes</p>	<p>trouver les gens sur place qui parlent la langue des habitants/commerçants</p>
---	--	---

Méthode arpentage

Multiplier les moments d'analyse - porter attention aux horaires d'ouvertures:

- de jour / de nuit
- en semaine / le weekend

Outils diag éco

<p>Inventaire HUB</p> <ul style="list-style-type: none"> • inventaire sur place • propriétaires • locataires • type de commerces: services (consignes, réparation vélo...), horeca (pas café, hôtel, restaurant social), jeux, 	<p>HUB / implantation commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> • couvresse (semaine de définition du programme) • inconnu <p>> couvresse avec acteurs clés (urban, perspective...)</p>	<p>RECAP - que faut-il tenir en compte?</p> <p>Commerces existants Habitants Respecter la mixité Accessibilité Propreté</p>
--	--	--

FC #40 – Identification des polarités économiques

Axe : Transversalités

Thématique :
Polarités économiques

Objectif

Identifier les polarités économiques distinctes au sein du périmètre.

Prérequis

Toutes les Fiches-connaissances des étapes Compilation et Exploration.

Outils/compétences mobilisés

Compétence en géographie économie, économie urbaine et connaissance de l'économie régionale.

Base de données

FC des étapes Compilation et Exploration.

Fournisseur

L'auteur du diagnostic.

Output

- Note de synthèse (1 page),
- Cartes des périmètres des polarités économiques.

Méthode

Une polarité économique peut être définie comme un ensemble d'activités économiques suffisamment homogène en termes de focus sectoriel et concentré dans une aire géographique pour constituer un pôle qui est distinct des espaces économiques qui l'entourent. Selon cette définition, la nature, taille et dynamique peuvent varier fortement entre les 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 logements sociaux),
- Un pôle culturel / équipement supra-local (bâtiment Citroën, un hôpital régional).

La note de synthèse présente une justification argumentée des périmètres ainsi que des cartes des polarités proposées.

Point d'attention

Le choix des polarités économiques conditionne fortement la suite du diagnostic: le travail sur les fiches-connaissances des étapes Approfondissement et Résumé sera réalisé à l'échelle de ces polarités. On peut considérer la validation de la FC #38 comme un milestone du diagnostic. Une délibération collective entre parties-prenantes principales (auteurs du diagnostic, DRU, commune) est donc recommandée.

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares



Le périmètre

Situé entre la Gare de Midi et une ancienne gare de marchandises 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 Ecole 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 parkings)

la proximité à la fois du Ring et de la Gare du Midi, permettant une certaine intermodalité de transports et de déplacements.

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.

Un quartier stratégique qui peine à valoriser ses atouts

Alors que sa position stratégique à l'entrée du centre-ville et à proximité de 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 pied 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'insert aussi dans la dynamique économique des alentours caractérisée 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'avaient 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 collectés lors de la phase 2 de cette mission.

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 produisait 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).

1 Cf. les documents du diagnostic [ici](#).



FC #41 – Carte narrative

Axe : Transversalités

Thématique : Vue d'ensemble du quartier

Objectif

Représenter sur une carte les éléments significatifs de l'identité du quartier, de son fonctionnement, de ses usages, etc.

Ce que la carte narrative illustre, grâce aux recherches de terrain, aux contacts, aux ateliers, ... ce sont des liens.

Ces liens entre entreprises, entre opérateurs économiques et quartier, sont mis en évidence par la recherche. Après les avoir identifiés et cartographiés, c'est sur ces liens que porte le travail de renforcement du tissu économique : soit en créant des liens nouveaux, soit en renforçant des liens existants, ou encore en transformant une interaction négative en lien positif.

Outil

La principale source est le diagnostic augmenté issu de la promenade participative (qui repose également sur les entretiens).

Utilisation

La carte narrative peut être utilisée aussi bien dans l'atlas cartographique qui fonde l'élaboration du programme, que dans la communication autour du projet, ou comme outil d'animation. Les solutions vont de la toute petite échelle au travail d'infrastructure, et contrairement à la norme dans la rénovation urbaine, n'impliquent pas systématiquement d'agir sur le « dur » (bâtiments, espaces publics), mais aussi et souvent sur les relations entre opérateurs.

Méthode

Il y a une multiplicité de manières d'aboutir à une carte narrative.

Les objectifs de recherche étant fixés, il s'agit ici d'abord d'élaborer un fond de plan. Le dessin permet de « tordre » l'espace pour agrandir les parties importantes et réduire ou faire abstraction des parties peu significatives ou concernées par le sujet.

Sur ce fond de plan on ajoute les éléments narratifs, avec un focus sur les liens évoqués plus haut :

- Les relations entreprises / quartier ou inter-entreprises,
- Des usages ou activités dans ou hors les murs,
- Des portraits ou citations issus des personas,
- Des photos,
- Des projets à venir,
- Tout autre élément utile...

Le contenu narratif peut aussi être décliné en plusieurs cartes plus thématiques selon les besoins.

Mini programmation pour Le Quartier des Deux Gares

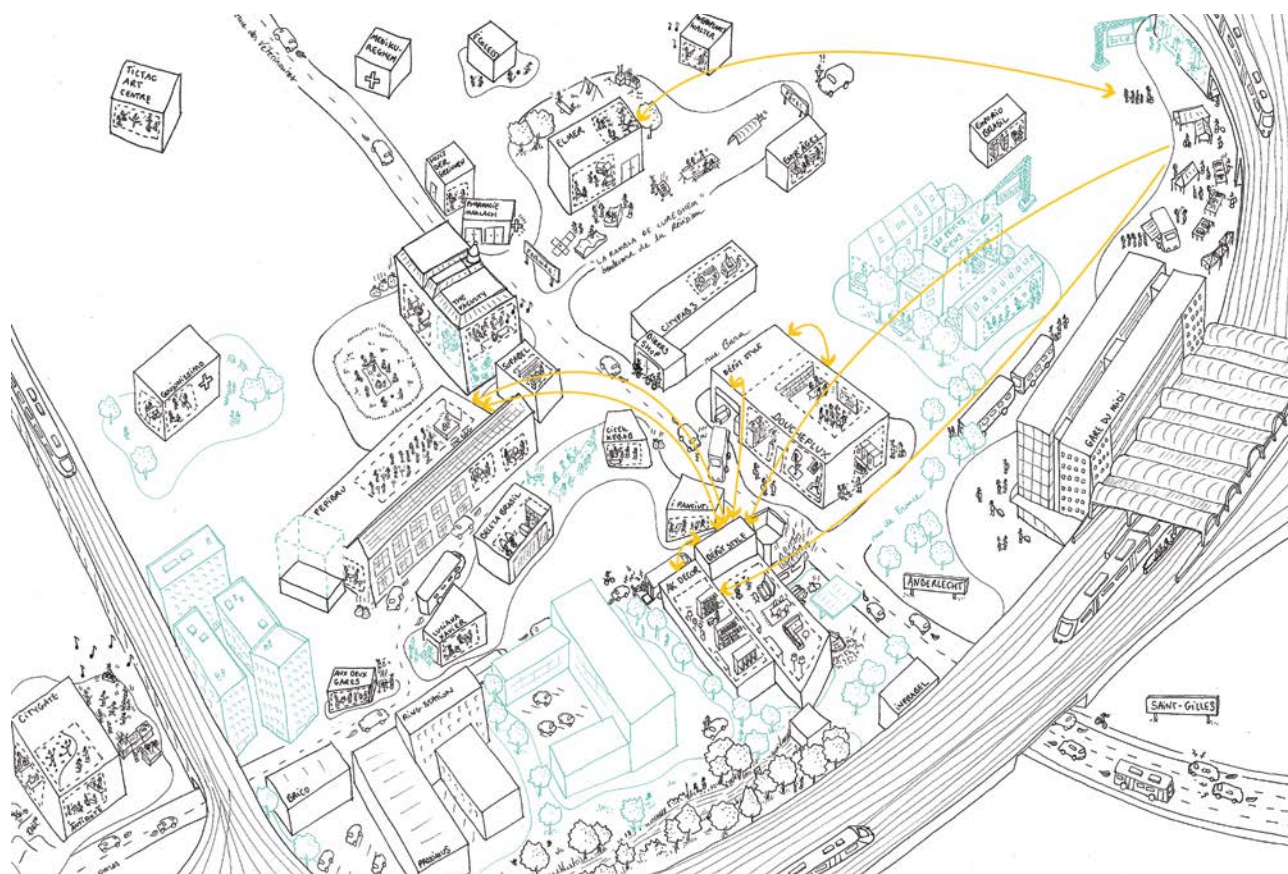
La carte narrative synthétise les relations entre opérateurs du quartier.

Dans le cas de la polarité des Deux Gares, elle a permis de faire ressortir

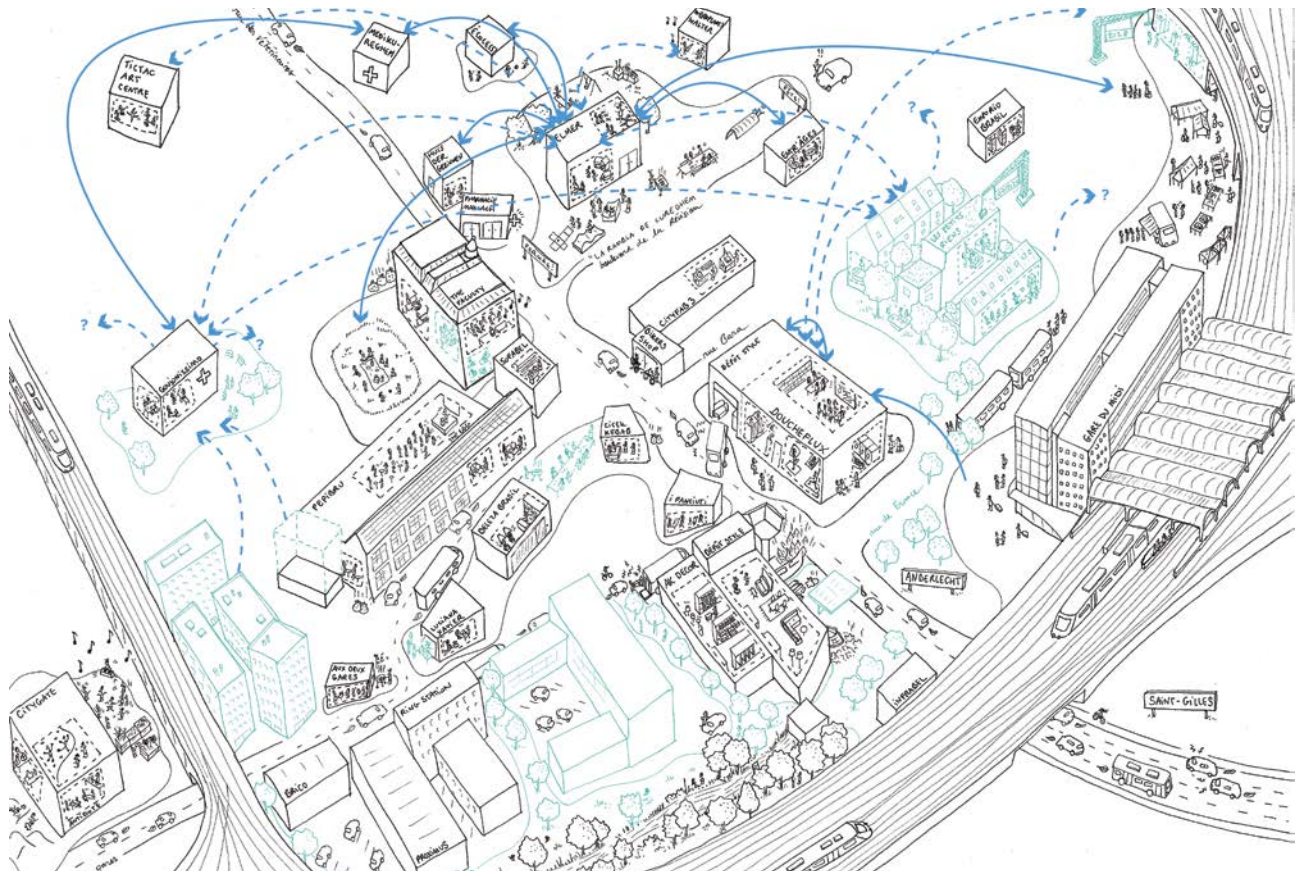
- les nombreux projets urbains et immobiliers en cours, et donc l'évolution de la polarité;
- des liens entre les différents types d'acteurs, mettant en évidence des "attracteurs" différents selon les approches
- des liens intra- et extra- polarité
- une série importante de liens manquants et souhaitables

Bien entendu, la carte narrative pourra prendre des formes très différentes d'un cas à l'autre, elle pourra servir de fond de carte, pour y ajouter des informations différentes, des enjeux par exemple, ou encore pour amorcer un plan d'action ou une programmation.

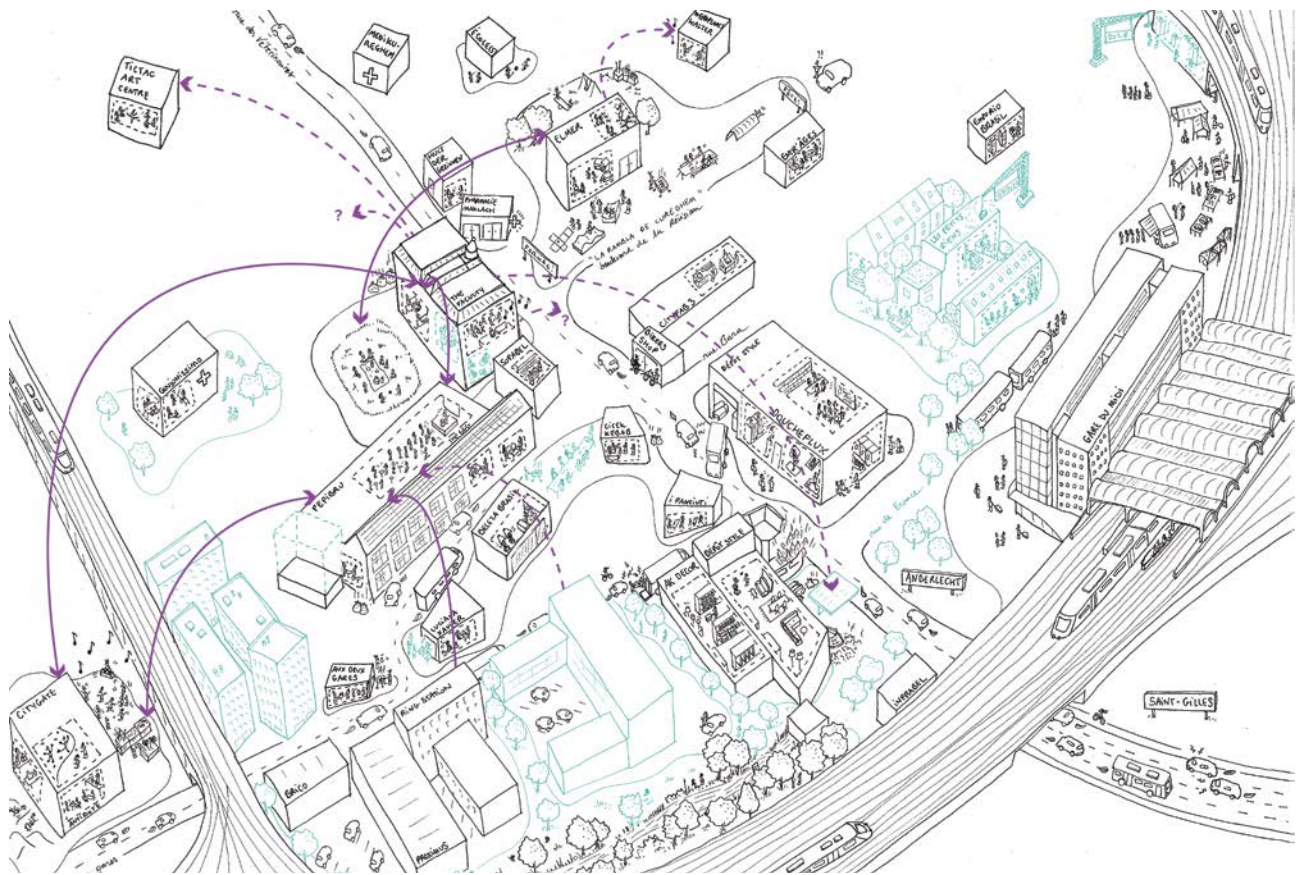
L'important sur le plan économique sera de donner une compréhension des (et donc une prise sur les) interactions entre acteurs.



Exemples de cartes narratives - Interactions commerces (Diagnostic CRU7)



Exemples de cartes narratives - Interactions sociales et de santé (Diagnostic CRU7)



Exemples de cartes narratives - Interactions icc (Diagnostic CRU7)

FC #42 – Promenade participative

Axe : Transversalités

Thématique : Synergies
locales, flux locaux

Objectif

Réunir les parties prenantes sur le terrain, pour faire émerger des pistes de collaboration et de solutions au contact de la réalité.

Prérequis

Toutes les Fiches-connaissances des étapes
Compilation et Exploration.

Outil

Fascicule reprenant le circuit, les stations, les intervenants, le timing, les principaux constats, des photos, ainsi que les principaux questionnements ...

Output

- Diagnostic augmenté et pistes de solutions.

Méthode

L'animation peut prendre une grande diversité de formes selon les circonstances et les besoins de recherche. L'accent peut être mis sur :

- La rencontre des intervenants : prise de connaissance mutuelle, présentation de leurs activités et profils,
- L'identification de situations problématiques,
- La recherche de solutions individuelles ou collectives,
- La découverte d'espaces privés,
- La découverte d'actions dans le quartier (événements, projets...).

Point d'attention

Dans l'idéal, garder au mieux le contact avec les participants tout au long de la mission. A minima, les personnes interviewées sont conviées à la promenade.

Une bonne préparation est essentielle : il est important d'avoir achevé les étapes précédentes avant que la promenade se déroule.

Ceci se passe en extérieur et dépend donc de la météo.

Mini programmation pour le Quartier des Deux Gares

La promenade participative réalisée dans la polarité des Deux Gares a permis de renforcer les liens entre acteurs : aussi bien publics que privés, aussi bien du monde de l'entreprise que du secteur associatif.

C'est un moment très riche pour l'auteur de diagnostic, mais également pour mettre en route une dynamique autonome.

Dans ce prototype, l'exercice s'est fait alors que la programmation et les budgets étaient déjà ficelés, et pourtant, des idées et projets ont pu y voir le jour.

Exemple de lettre d'invitation (Diagnostic CRU7)

Objet : Invitation promenade / Diagnostic économique gare du Midi

Bonjour à toutes et tous,

Dans le cadre de la mission « Diagnostic économique dans le cadre de la Rénovation Urbaine à Bruxelles » initiée par hub.brussels (Région de Bruxelles-Capitale), vous êtes invité.e.s à une promenade participative le mardi 16 décembre à partir de 14h autour de la gare du Midi.

Pour rappel, cette mission vise à identifier les moyens à mettre en œuvre pour que les dispositifs de rénovation urbaine en Région de Bruxelles-Capitale (contrat de quartier, contrat de rénovation urbaine) puissent avoir un meilleur impact socio-économique et soient mieux en phase avec leur quartier. Notre cas d'étude est le Contrat de Rénovation Urbaine 7, incluant le quartier Cureghem, la gare du Midi et plus spécifiquement ici le périmètre compris entre la rue des Deux Gares, la rue Bara et la rue des Vétérinaires.

Vous avez été contacté au cours des dernières semaines (par email, téléphone ou dans vos locaux) pour réaliser un entretien à propos du profil de votre structure/entreprise et votre rapport au quartier. Nous souhaitons poursuivre le travail avec vous en organisant une promenade pour rassembler les différentes personnes interrogées et établir un diagnostic commun du quartier.

Si vous pouvez participer à la promenade, merci d'accepter l'invitation ci-jointe.

Nous vous communiquerons les détails de la promenade (durée, parcours et arrêts) dans un second temps en janvier. A noter que la promenade ne durera pas plus de 2 heures.

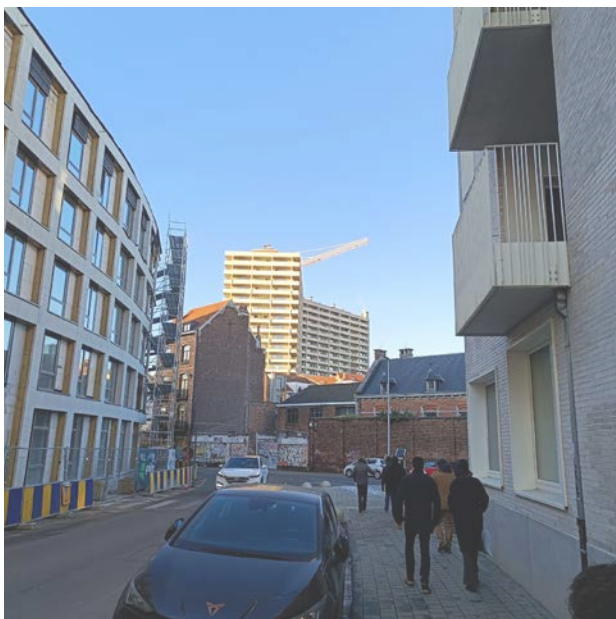
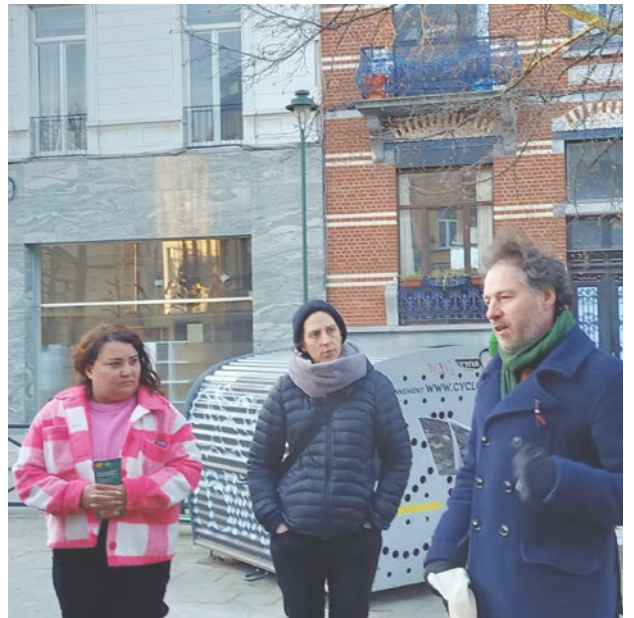
Grand merci d'avance pour votre attention et pour votre temps,

Bien cordialement,

John Smith
ADJ. PROJECTLEIDER
Division BUUR
Sweco Belgium bv/srl | Brussel-Bruxelles



Exemple d'itinéraire de promenade participative (Diagnostic CRU7)



Documentation photographique d'une promenade (Diagnostic CRU7)

FC #43 – Lieu de résidence des travailleurs du périmètre

Axe : Transversalités

Thématique : Relation entre emplois et résidentiels

Objectif

Comprendre les enjeux de mobilité des travailleurs du périmètre.

Connaître la relation entre les emplois au sein du périmètre, d'un côté, et la population résidentielle, de l'autre côté.

Prérequis

Fiche-Connaissance 24 (Entreprises actives dans le périmètre). Présence de grandes entreprises sur le territoire.

Outils/compétences mobilisés

Capacité de synthèse et d'analyse.

Base de données

Plans de déplacement des entreprises (PDE).

Fournisseur

Bruxelles Environnement.

Output

- Note de synthèse des PDEs du périmètre.

Méthode

Les auteurs du diagnostic s'appuient sur les données concernant les entreprises actives dans le périmètre (Fiche-connaissance 24). Ils sollicitent Bruxelles Environnement afin d'obtenir les PDEs des grandes entreprises du périmètre. Les plans sont ensuite analysés afin de cerner la répartition géographique des travailleurs du périmètre: A quelle distance habitent-ils? Comment ils se rendent au travail? Combien d'entre eux habitent dans le quartier? Comment ces travailleurs utilisent le quartier au-delà de leur activité professionnelle? Les éléments de réponse à ces questions sont résumés dans une note de synthèse.

Point d'attention

Seulement les grandes entreprises sont obligées à développer des plans de déplacement des entreprises (PDE).

FC #44 – Enjeux liés aux livraisons et parking

Axe : Transversalités

Thématique : Relation
entre emplois et
résidentiels

Objectif

Comprendre les enjeux liés aux livraisons et parking au sein du périmètre.

Prérequis

Fiches-connaissances portant sur les commerces (FC #23) et les entreprises (FC #24). Interviews cibles avec des acteurs (FC #35).

Outils/compétences mobilisés

Compréhension des problématiques de mobilité et de logistique.

Base de données

Interview (fiche 35).

Green Deal Logistique .

Fournisseur

Bureau d'études.

Bruxelles Environnement.

Parking.brussels.

Output

- Carte des places de parking,
- Note de synthèse sur les enjeux de livraison et de parking .

Méthode

Les auteurs du diagnostic rassemblent les informations sur les enjeux de mobilité et de logistique (livraison, parking) dans une note de synthèse. Ils s'appuient sur la connaissance concernant le tissu commercial et d'entreprises du périmètre (FC #23 et #24), les entretiens d'acteurs (FC #35) et une carte des places de parking.

Point d'attention

Les sujets liés à la logistique et la mobilité automobile sont souvent polarisants. Il convient de faire preuve d'une approche neutre et ouverte pour comprendre les différents points de vue.

4.

9 Recommandations

Pour renforcer l'Impact Économique de la Rénovation Urbaine



Recommandations

p.192



Compilation, Exploration et Structuration de données

p.194



Évolution de l'Ordonnance portant la Revitalisation Urbaine afin d'assurer le développement économique

p.196



Déploiement d'outils régionaux capables d'améliorer l'impact économique territorialisé

p.198

hub.brussels, perspective.brussels et urban.brussels ont travaillé en 2023 et 2024 à la mise sur pied d'une méthodologie de diagnostic économique territorial. Lors de ces travaux, des nécessités d'amélioration ou de réforme se sont aussi révélées en vue de dynamiser la dimension économique de la rénovation urbaine. Elles ont été partagées avec le comité de pilotage du projet et sont ici présentées sous la forme de 9 recommandations au Gouvernement.

Afin de renforcer la dimension économique de la rénovation urbaine (RU), le Gouvernement peut utilement donner mandat aux opérateurs du développement économique pour agir de façon concentrée sur un périmètre convergent avec la RU et dans un temps déterminé. Au rang des opérateurs de développement économique sont assimilés entre autres : hub.brussels, Citydev, BEE, Actiris, Bruxelles Formation (et le VDAB), Innoviris et Finance&Invest.brussels. Ces opérateurs seraient alors mobilisés pour faire émerger, mener à bien et assurer la pérennité de projets de développement économique dans le cadre de la RU, en fonction de leurs compétences et à tous les stades des programmes concernés.

9 recommandations

Pour renforcer l'impact économique de la RU

Compilation, Exploration et Structuration des données

1 Coordonner et synchroniser les activités de diagnostic portées par les opérateurs de développement économique, afin d'améliorer la Compilation, l'Exploration et la Structuration des données utiles à l'élaboration des programmes de la rénovation urbaine.

Sans ajouter de travail pour ces opérateurs, ils peuvent synchroniser les outils de connaissance territoriale qu'ils développent chacun de façon autonome. Un catalogue des connaissances économiques a été conçu dans ce cadre (cf guide méthodologique). Il rassemble l'ensemble des données mobilisables pour réaliser des diagnostics économiques territoriaux.

Cette synchronisation doit permettre :

- **L'identification des opportunités sectorielles et sur le marché de l'emploi.**

Pour ce faire, BEE, View et Actiris fournissent les éléments permettant de déterminer les secteurs en croissance, types d'entreprises, types de demande d'emplois, etc.

- **L'identification d'opportunités dans l'économie endogène.**

Pour ce faire, hub.brussels réalise ses enquêtes de chalands, structure les données et ses connaissances de terrain via ses multiples outils et met en place une "plateforme de l'économie locale" visant à favoriser la collaboration entre les acteurs économiques locaux et à faciliter l'identification et la résolution des enjeux économiques communs ;

- **L'identification d'opportunités de développement économique régionales.**

Pour ce faire :

- Citydev fait part des demandes d'entreprises afin de paramétrer les typologies de surfaces productives nécessaires et les acteurs en recherche dans des délais de 1 à 5 ans
- Innoviris fait part des soutiens en R&D permettant d'anticiper des croissances de secteur.

- **L'identification d'opportunités immobilières.**

Pour ce faire, Citydev synchronise les mises à jour d'Inventimmo avec les quartiers pressentis pour les périmètres de rénovation urbaine.

2

Désigner un opérateur public unique pour réaliser le travail de synthèse, après la coopération.

Il est recommandé qu'une institution unique soit en charge de la synthèse du diagnostic économique et de l'application de la méthode CESAR élaborée pour hub.brussels, Perspective et Urban. Cet opérateur pourrait utilement être perspective. Il réalise toutefois ce travail en collaboration avec les autres institutions afin d'assurer que les enjeux dégagés dans le résumé intègrent la complexité des points de vue dans leur formulation.

Ces données produites méritent d'être additionnées au « Monitoring des Quartiers », afin d'assurer leur diffusion et leur utilisation large par les personnes qui développent des projets en RBC.

3

Intégrer les compétences relatives à l'analyse de données économiques et au montage de projet économique dans la désignation des auteurs de projets des CQD et CRU.

Les auteurs de projet opèrent les approfondissements et les résumés nécessaires pour l'établissement final de la composante « développement économique » des programmes des CQD et des CRU. Ils doivent concentrer les éléments d'analyse dans un chapitre distinct et préciser les éléments sur lesquels reposent les projets de développement proposés.

Afin de renforcer la composante « développement économique » dans les programmes de rénovation urbaine, les budgets assortis à la mission d'auteur de projet mériteraient d'être augmentés.

9 recommandations

Pour renforcer l'impact économique de la RU

Évolution de l'Ordonnance portant la Revitalisation Urbaine afin d'assurer le développement économique

Le Gouvernement peut utilement procéder à une révision de l'Ordonnance de la Rénovation Urbaine sur les éléments suivant :

4 Clarifier les objectifs de développement économique attendus dans la programmation des CQD et des CRU, tant dans les ordonnances que dans les arrêtés de gouvernement et les arrêtés ministériels.

5 Elargir la palette d'opérations éligibles dans le but de renforcer l'effet de levier de l'investissement public sur le développement économique.

Pour voir le plein déploiement du développement économique territorialisé, trois types d'opérations semblent devoir être rendues éligibles :

- Un soutien aux opérateurs publics de développement économique ;
- Un financement de coûts de développement des projets économiques et de coûts d'infrastructures (espace de production, de stockage ou de commercialisation) ;
- Une couverture encadrée des risques des partenaires privés.

Les opérateurs publics soutenant le développement économique (hub.brussels, BEE, Citydev, Finance Brussels, etc) méritent d'être reconnus comme éligibles pour les budgets octroyés dans le cadre des outils de la Rénovation Urbaine. Cette évolution suppose que soit précisées les modalités de soutien et les rôles de chaque opérateur de développement économique dans le cadre « d'opération de développement économique » des CRU et/ ou des CQD. Le cas échéant, l'attribution de parts du budget à ces opérateurs mérite de donner lieu à une augmentation de l'enveloppe globale consacrée aux CRU ou aux CQD.

Le développement d'activités économiques suppose des moyens en termes de process (ex. mettre en place une formation ciblée, organiser les réseaux d'entreprises à l'échelle locale, etc) et en termes de développement de surface (espace de production dans la maille urbaine rénovée). Ces deux nouveaux types d'activités génère des besoins de financement. Ces investissements peuvent

être couverts par les opérateurs spécifiques, sur leur mission de base. Il apparaîtrait cependant plus efficace d'identifier une enveloppe au sein des outils de la rénovation urbaine qui soit spécifiquement orientée vers le développement économique. Cette pré-affectation augmente la cohérence des projets, le partenariat et la synergie avec les investissements de la rénovation urbaine.

Cette révision est l'occasion de réévaluer le type d'opérations admissibles en vue de favoriser l'émergence d'actions de dynamisation économique tout en assurant un usage équitable des fonds publics. Les soutiens directs au développement d'acteurs privés mériteraient d'être ouverts et paramétrés. Les partenariats public-privé (PPP) seraient définis et autorisés sans préjudice de la garantie que l'ensemble des ressources publiques soit effectivement orientées vers un intérêt commun. Des degrés de compensation de pertes pourraient ainsi être envisagés, tels que cela se passe dans le cadre de l'ANRU ou dans le cadre des participations financières de la RBC. A titre d'exemple, une entreprise dont le business plan ne permet pas de financer le coût du foncier et des bâtiments par ses recettes d'exploitation pourrait être soutenue à due concurrence. Ce type de développement suppose cependant qu'on intègre une capacité de reporting sur les recettes d'un projet, dimension encore mal maîtrisée du côté des acteurs publics et certainement dans le cadre de la rénovation urbaine, ni Urban, ni Perspective ne disposant d'une telle compétence.

Une **étude juridique** doit être commanditée pour établir les bons paramètres de soutien aux opérateurs publics et privés et fixer les mécanismes de contrôle de l'usage des ressources publiques.

6

Elargir la palette d'opérations éligibles dans le but de renforcer l'effet de levier de l'investissement public sur le développement économique.

Il s'agit d'établir une série d'indicateurs d'évaluation dans l'élaboration des programmes. Leur évolution est observée périodiquement. Cette recommandation est valable pour l'ensemble des domaines d'intervention de la rénovation urbaine, mais serait déclinée également pour le développement économique.

9 recommandations

Pour renforcer l'impact économique de la RU

Déploiement d'outils régionaux capables d'améliorer l'impact économique territorialisé

7

Soutenir le développement d'outils de développement économique territorialisés à l'échelle régionale.

Les outils ci-dessous ont été identifiés comme potentiellement intéressants pour soutenir ce développement.

- Spatialiser des outils de soutien économique (expériences pilotes d'Actiris, soutien aux entreprises, etc) sur la durée des programmes de rénovation. Des outils comme les **zones franches** pourraient être mobilisés et investigués comme levier.
- Favoriser le renforcement de l'accompagnement du tissu d'entreprises à une échelle territoriale fine sur le périmètre et durant la période contractuelle.

Ces mesures doivent être précisées en fonction des contraintes juridiques relatives à la liberté d'entreprendre.

8

Travailler les clauses d'attribution des marchés de travaux pour imposer qu'une part significative des travaux réalisés soit faite par des entreprises locales.

Introduire des éléments relatifs à la réalisation d'une partie des travaux par des entreprises locales dans les cahiers des charges relatifs à la rénovation urbaine (construction et rénovation de bâtiments, réalisation d'espaces publics et d'espaces verts), comme l'ANRU le pratique en France. Une **étude juridique** peut appuyer la transférabilité de la pratique française en droit belge.

9

Intégrer la composante « rénovation économique » dans l'établissement de la future ZRU

Une nouvelle Zone de revitalisation urbaine (ZRU) doit être déterminée au cours du prochain mandat. Perspective est en charge de la définition de cette zone. Dans ce cadre, l'intégration d'indicateurs économiques pertinents pourrait être considérée, comme le suggèrent déjà différentes administrations régionales. Les trois indicateurs de précarité socioéconomique (densité de population, revenu médian et taux de chômage) utilisés pour la définition de la ZRU embrassent le cadre bâti et les conditions de vie des populations. Cette liste d'indicateurs mériterait d'être augmentée d'un indicateur de la vitalité strictement économique du territoire. Des indicateurs tels que le taux de fermeture d'entreprise, le solde migratoire ou le taux de vacance commerciale pourraient jouer ce rôle.

Les éléments de l'étude de IDEA Consult, Sweco et Osmos qui soutiennent ces recommandations sont détaillés dans ce Guide et dans les rapports de la partie I et II de l'étude.

Ce document a été produit dans le cadre de l'étude portant sur le renforcement du développement économique dans le cadre de la Rénovation Urbaine Bruxelloise, porté par hub.brussels en partenariat avec perspective.brussels et urban.brussels en 2024.

Ce livrable ne reflète pas nécessairement les opinions des décideurs de la Région de Bruxelles Capitale.

Coordination :

Julien Bacq (Buur-Sweco), Loïc Géronnez (IDEA Consult) et Stephan Kampelmann (Osmos)

Auteurs :

Julien Bacq – Buur-Sweco

Loïc Géronnez et Gaëlle Vialay – IDEA Consult

Stéphan Kampelmann – Osmos

Advisory group :

Naomé Ide, Bénédicte Wilders, Macrine Catteloin (Hub.Brussels)

Elisa Donders (Perspective)

Thomas Viguier (urban.brussels)

Acknowledgements :

Toutes les personnes qui ont participé au travail, sans que nous puissions toutes les citer ici.

Des informations sur les documents intermédiaires et le cadre du projet peuvent être obtenues en s'adressant à :

Contact: Naomé Ide - nide@hub.brussels