

ZIN, LE COIFFEUR
 PRIX ATTRACTIF
 ou LA CORPE

JEAN-MARIE COIFFURE FRANCE
 OUVREURE EN 2004
 1 EMPLOYÉ

LES COIFFEURS AVANT 2005
 JEAN-MARIE COIFFURE FRANCE
 Ouverture en 2005

COIFF-NEW STYLE
 Ouverture en 1999

COIFFURE ROSA
 Ouverture en 1981

MELTING POT HAIR
 Ouverture en 2014

LES COIFFEURS ENTRE 2005 ET 2014
 LA MOUSTACHE
 Ouverture en 2014

D-ANNYDO
 Ouverture en 1994

CAMELLA
 Ouverture en 2013

LES COIFFEURS ENTRE 2014 ET 2022
 BY-SONIA
 Ouverture en 2017

COIFF-NEW STYLE
 Ouverture en 1999

D-ANNYDO
 Ouverture en 1994

EMM-ARA
 Ouverture en 2019

CAMELLA
 Ouverture en 2013

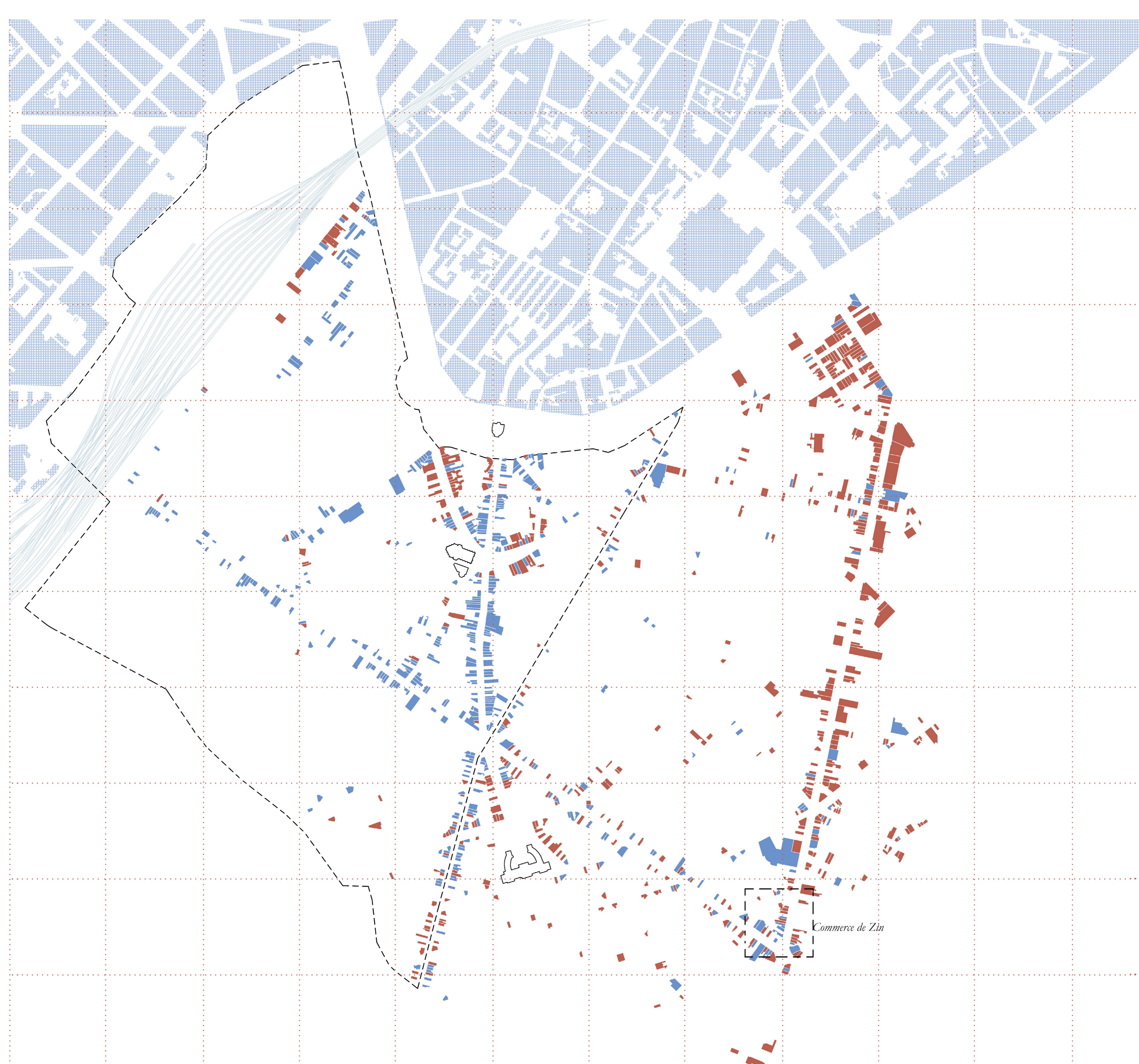
SENSO DI GIO
 Ouverture en 2022

LES COIFFEURS À SAINT-GILLES

LES COMMERCE VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

IBARC 2238 - Atelier Territorialisés - 2022_2023

CAVALIERI CHIARA, DESCHIEMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARES PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)



Commerce en bleu, devanture «Super Discount» (AUTEUR, 2023)



Commerce en bleu, devanture «Vasco» (AUTEUR, 2023)



Commerce en rouge, devanture «L'épicerie Folle» (AUTEUR, 2023)



Commerce en rouge, devanture «La Tavernetta» (AUTEUR, 2023)

■ Commerce accessible selon le prix
■ Commerce onéreux selon le prix

LA DUALITÉ COMMERCIALE

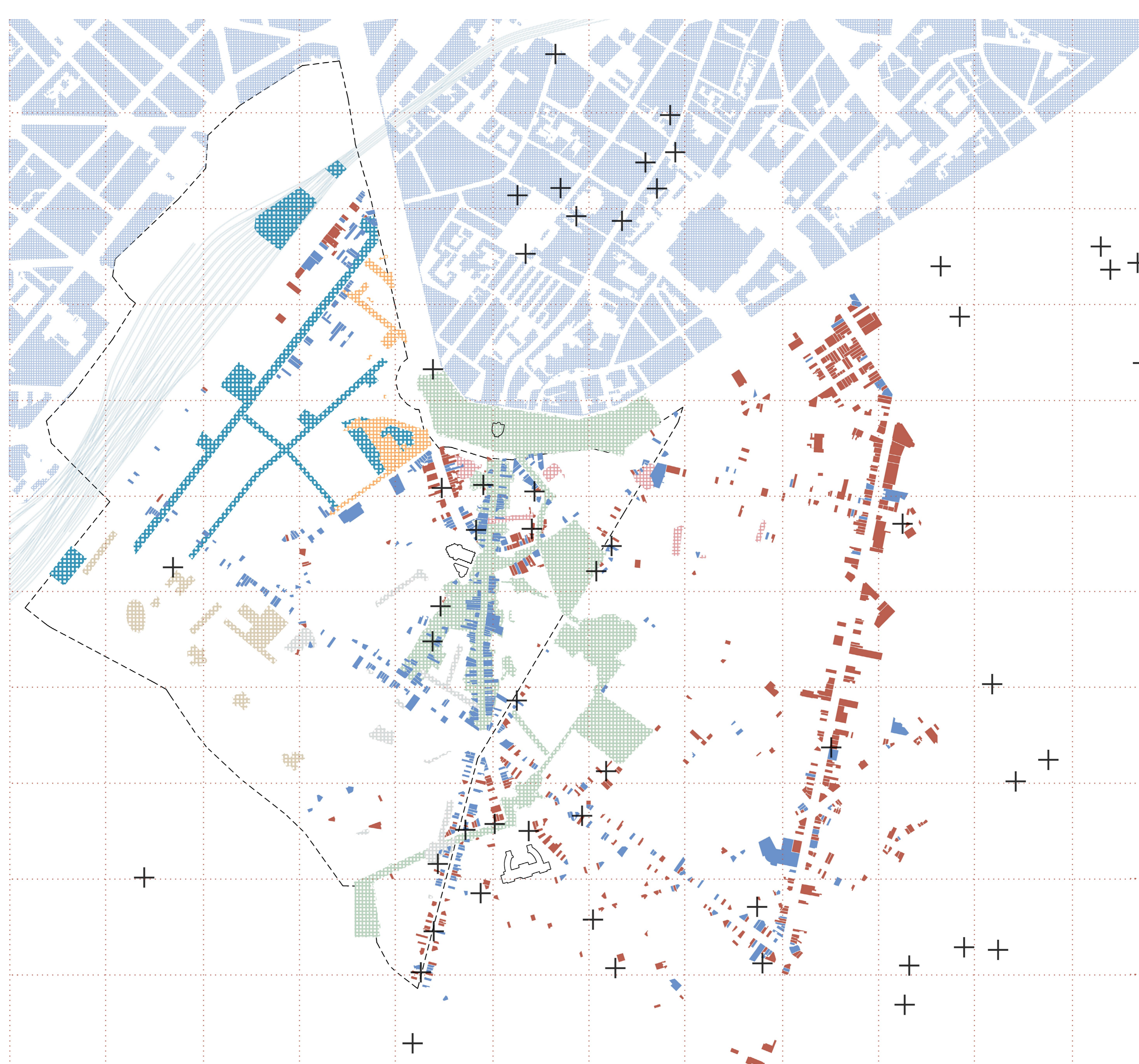
LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

IBARC 2238 - Atelier Territorialisés - 2022_2023

CAVALIERI CHIARA, DESCHIEMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARESI PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

0m 45 90 135m

Esteban BELTRAN



NOMBRE DE SÉRIES

24
Source: Contrat de quartier

MILLIONS D'EUROS INVESTIS

1 125 M
Source: Contrat de quartier

BUDGET EN 2021

42,2 MILLIONS
Source: Hub.Brussels

ENTREPRISES MEMBRES

809
Source: Hub.Brussels

LOGEMENTS CONSTRUITS

1 673
Source: Capital de quartier

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

106
Source: Contrat de quartier

MOYENNE INVESTISSEMENT PAR PROGRAMME
15 MILLIONS
Source: Contrat de quartier

Déjà en 1994, les 8 séries de contrats de quartier interviennent dans la zone de revitalisation urbaine qui figure au bas de Saint-Gilles. Le programme du CDQ de Parvys-Morichar prend une ampleur considérable territoriale; ment. L'intervention consiste à créer une promenade verte en activant des pôles entre le parc de Forest et Porte de Hal. La qualité de vie s'améliore au sein du quartier mais l'absence de politique foncière risque de générer des tensions entre les propriétaires et les locataires. Le troisième volet traitera les conséquences du déficit de cette réglementation.

TAUX DE FAILLITE

11%
Source: Hub.Brussels/OpenSoon

PRIMES OPENS00N

15 000 €
Source: Hub.Brussels/OpenSoon

COMMERCES OPENS00N

184
Source: Hub.Brussels/OpenSoon

En 2018 Hub.Brussels inaugure un projet financier dans le but d'accompagner de nouveaux commerces ayant une vision pérenne. Le projet d'OpenSoon a contribué à l'ouverture de 184 commerces lors de ces 5 dernières années. Chaque année ce dispositif permet de subsidier 37 enseignes à hauteur d'une prime de 5 000 à 15 000 euros. L'objectif est de créer un dynamisme commercial dans toutes les communes de la région. Ainsi Hub.Brussels propose une prime de 5 000 euros supplémentaire aux entrepreneurs s'installant dans la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU). Cette initiative est appelée « Au-début de quartier ».

ZONE DE REVITALISATION URBAINE

LE CONTRAT DE QUARTIER

HUB.BRUSSELS

- + Commerce accompagné par le projet OpenSoon
- Commerce accessible selon le prix
- Commerce onéreux selon le prix

- Métal-Monnaies 2005-2007
- Fontaines 2007-2011
- Parc Absenberg 2009-2013
- Bosnie 2012-2016
- Parvys-Morichar 2014-2019
- Midt 2021-2026

0m 45 90 135m

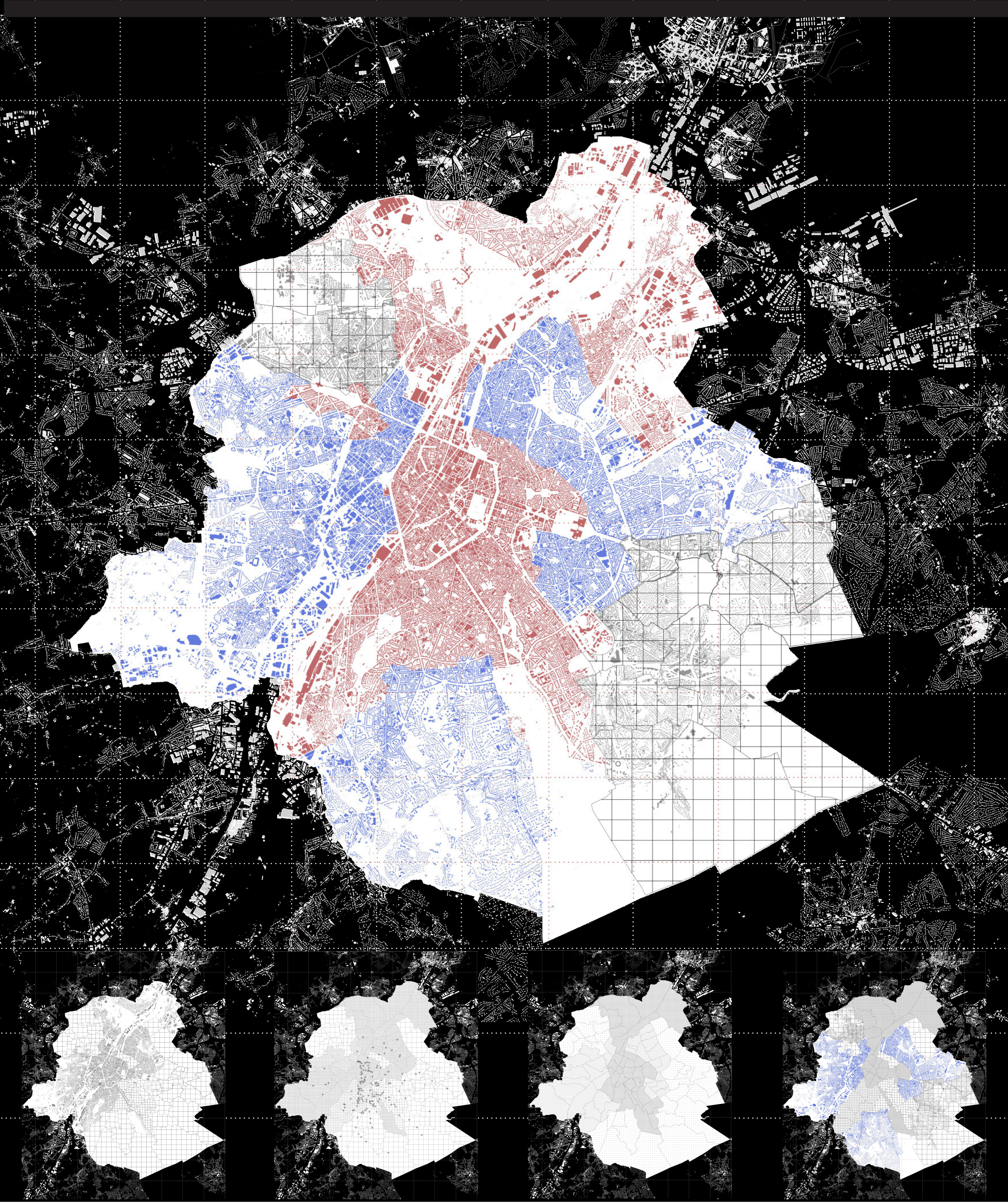
Esteban BELTRAN

LES INTERVENTIONS DES POUVOIRS PUBLICS

LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

LBARG 2238 - Atelier Territorialités - 2022_2023

CAVALIERI GHARA, DESCHIEMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARESI PIETRO
Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)



Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels (AUTEUR, 2023)

Carte des séries contrats de quartier depuis 2008, d'après le programme d'Urban.Brussels et OpenSoon(AUTEUR, 2023)

Carte des logements occupés par leur propriétaires, d'après les données de Stabel (AUTEUR, 2023)

Carte taux d'augmentation des loyers depuis 2008, d'après les données du monitoring des quartiers (AUTEUR, 2023)

- + Commerce accompagné par le projet OpenSoon
- Augmentation loyer <60%
- Augmentation loyer entre 60 à 90%
- Augmentation loyer >90%

- >40% logements occupés par leur propriétaire
- 30 à 40% logements occupés par leur propriétaire
- < 30% logements occupés par leur propriétaire

L'ABSENCE DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

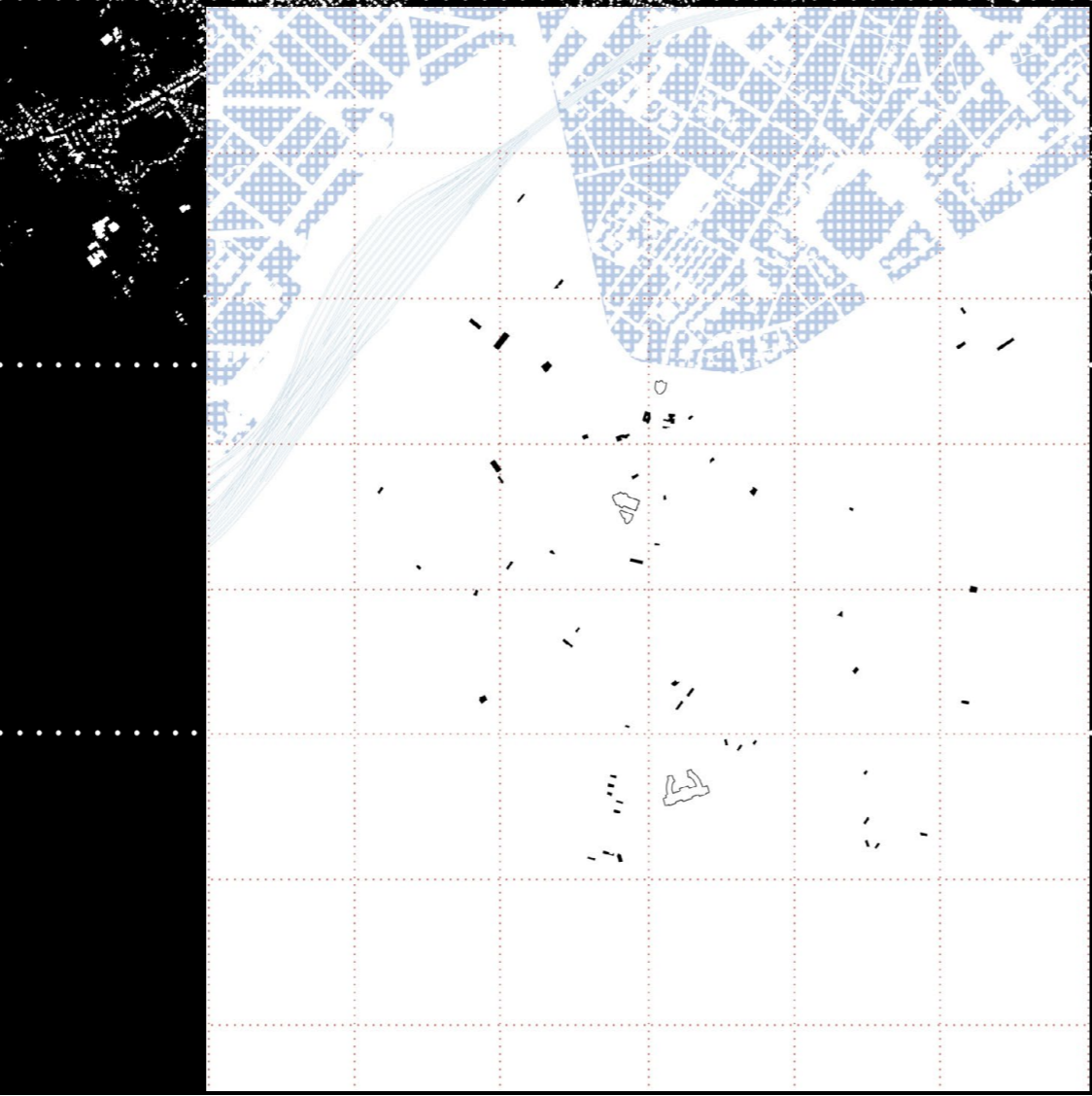
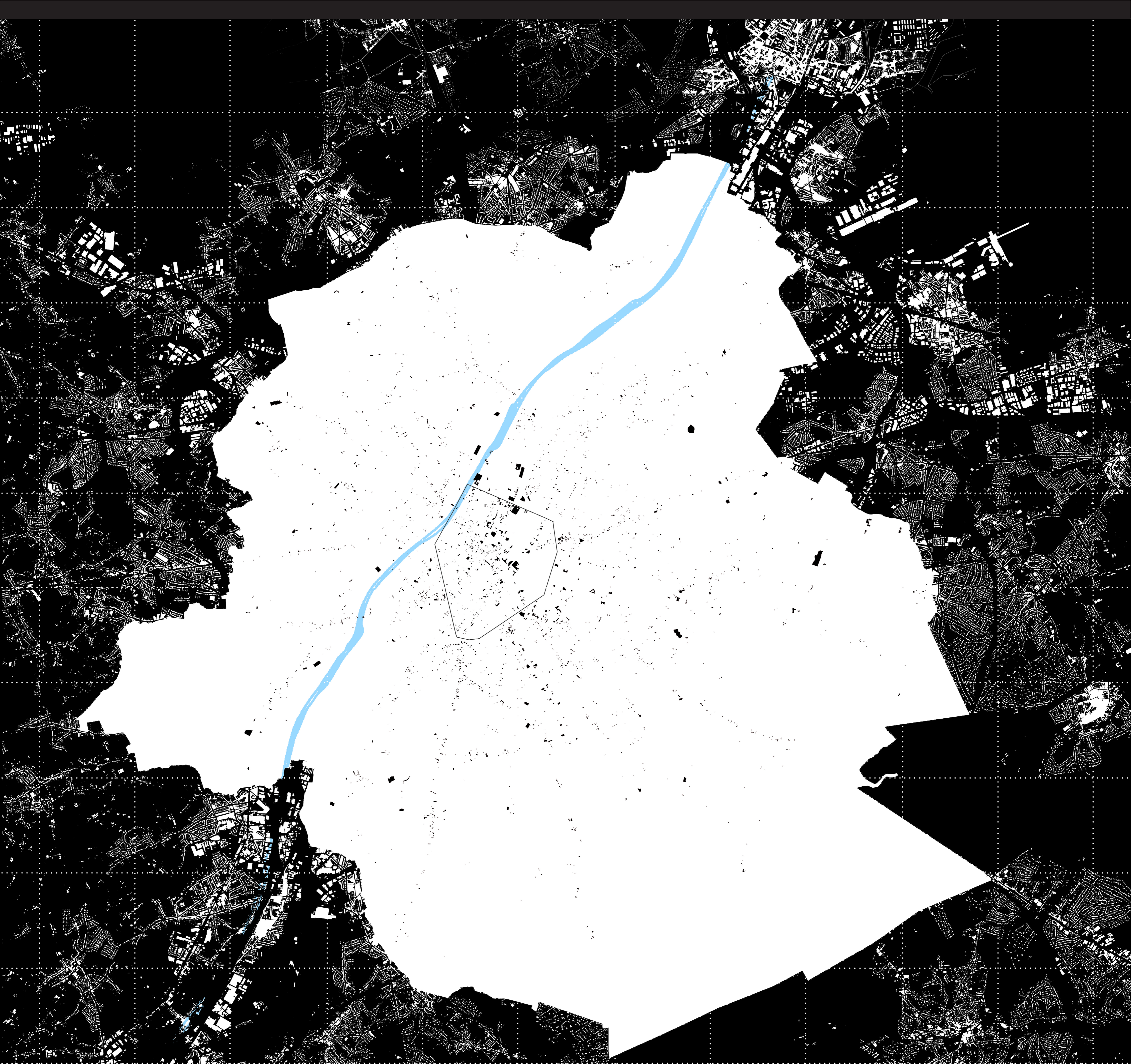
LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

LBARG 2238 - Atelier Territorialisés - 2022_2023

CAVALIERI CHIARA, DESCHERMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARESI PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

0m 0,25 0,65 1km

Esteban BELTRAN



Carte des commerces vacants inférieurs à 1 an à Saint-Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

Carte des commerces vacants supérieurs à 3 ans à Saint-Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

Carte des commerces vacants structurés à Saint-Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

Carte des commerces vacants à Saint-Gilles, d'après Analytic.brussels (AUTEUR, 2023)

LES COMMERCES VACANTS.

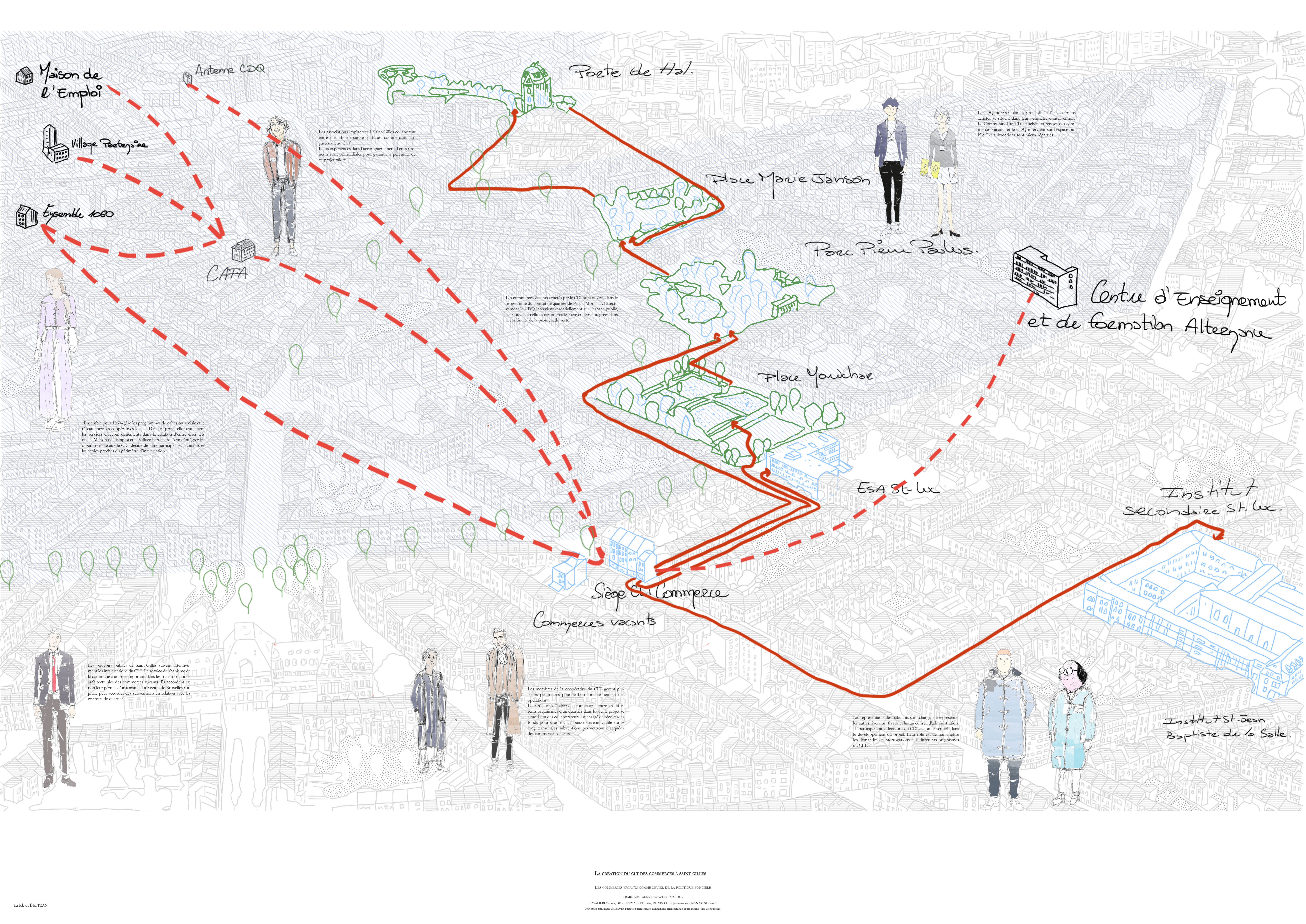
LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

LBARG 2238 - Atelier Territorialités - 2022_2023

CAVALIERI CHIARA, DESCHERMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARESII PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

0m 0,25 0,65 1km

Esteban BELTRAN



Maison de l'Emploi

Antenne CDQ

Poete de Hal.

Place Marie-Janson

Place Pierre Paulus

Place Youchar

ESA St-Luc

Siège CLT Commerce

Commerces vacants

Centre d'Enseignement et de Formation Altezenne

Institut secondaire St-Luc

Institut St-Jean Baptiste de la Salle

Les associations implantées à Saint-Gilles collaborent entre elles afin de suivre les futurs commerçants appartenant au CLT. Leurs expériences dans l'accompagnement d'entrepreneurs sont primordiales pour garantir la pertinence de ce projet pilote.

Les commerces vacants achetés par le CLT sont insérés dans le programme du contrat de quartier de Parc-Monchar. Effectivement le CDQ intervient essentiellement sur l'espace public, ces nouveaux commerces peuvent être intégrés dans le contexte de la promenade urbaine.

«Ensemble pour 1060» gère les programmes de cohésion sociale et le réseau entre les coopératives locales. Dans ce projet elle peut suivre les travaux d'accompagnement dans la création d'entreprises dès que la Maison de l'Emploi et le Village Poebensine. Afin d'intégrer les organismes locaux le CLT décide de faire participer les habitants et les écoles proches du périmètre d'intervention.

Les pouvoirs publics de Saint-Gilles suivent attentivement les interventions du CLT. Le service d'urbanisme de la commune a un rôle important dans les transformations architecturales des commerces vacants. Ils accordent ou non leur permis d'urbanisme. La Région de Bruxelles-Capitale peut accorder des subventions en relation avec les contrats de quartier.

Les membres de la coopérative du CLT gèrent plusieurs paramètres pour le bon fonctionnement des opérations. Leur rôle est d'établir des connexions entre les différents organismes d'un quartier dans lequel le projet se situe. L'un des collaborateurs est chargé de recueillir des fonds pour que le CLT puisse devenir viable sur le long terme. Ces subventions permettront d'acquiescer des commerces vacants.

Les représentants des habitants sont chargés de représenter les autres riverains. Ils sont élus au conseil d'administration. Ils participent aux décisions du CLT et sont essentiels dans le développement du projet. Leur rôle est de transmettre les demandes et interrogations aux différents organismes du CLT.

Le CDQ intervient dans le projet du CLT à hauteur adéquate se situant dans leur périmètre d'intervention. Le Communauté-Lad Trust achète et rénove des commerces vacants et le CDQ intervient sur l'espace public. Les subventions sont mieux réparties.

LA CRÉATION DU CLT DES COMMERCES À SAINT-GILLES

LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

LIBRAIRIE - Août 2016 - 2022

CAVALIERI CONSULTING ARCHITECTURE - 2022-2023

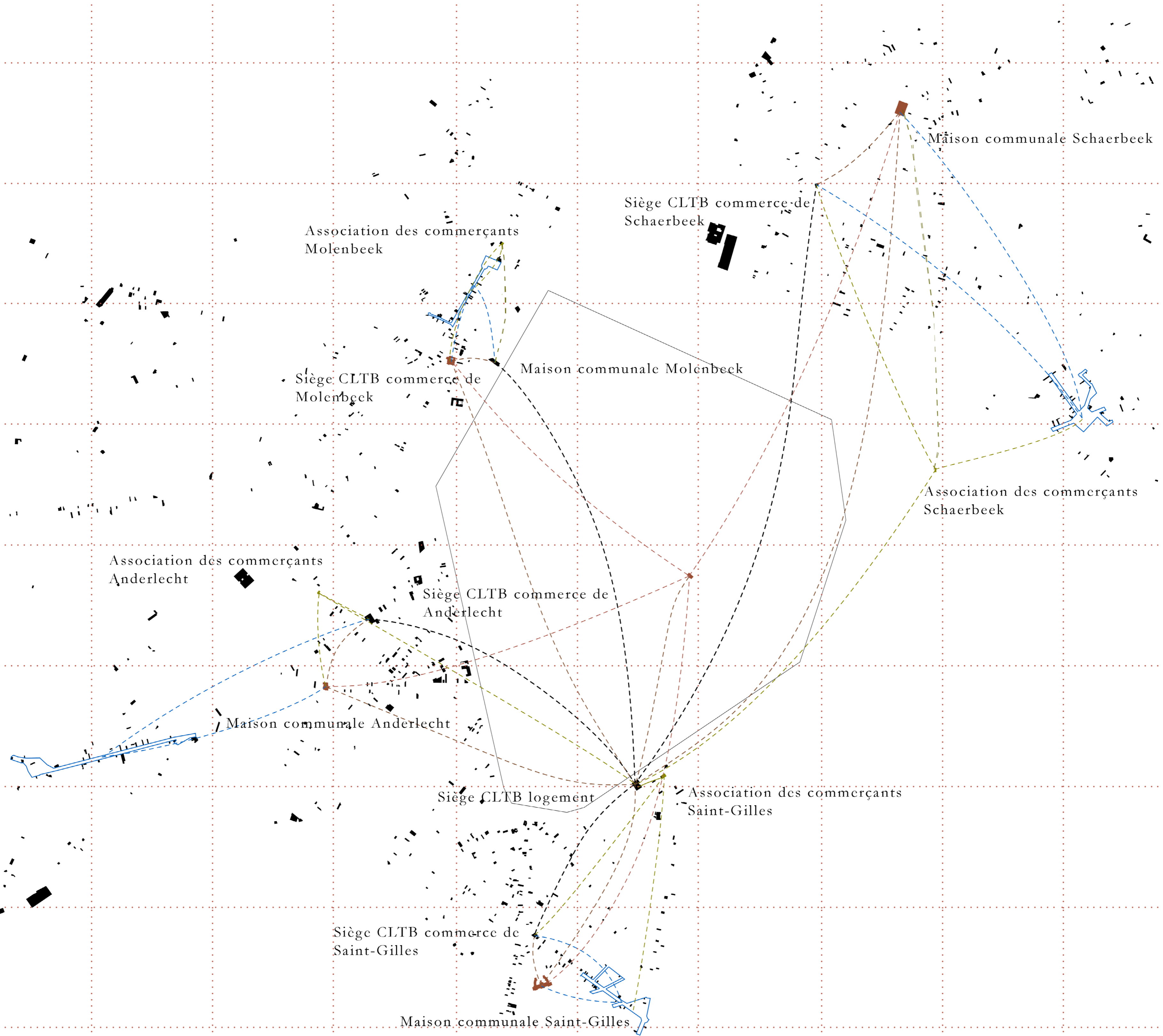
CAVALIERI CONSULTING ARCHITECTURE - 2023-2024

CAVALIERI CONSULTING ARCHITECTURE - 2024-2025

Le projet pilote du Community Land Trust des commerces de Saint-Gilles se développe à travers la région. Ce modèle sera dupliqué dans les communes se situant dans la zone de revitalisation urbaine. Il pourra répondre à la défaillance de la réglementation foncière.
Chacune de ces nouvelles cellules de CTL seront supervisées par les représentants de leur commune et du CLTB général des logements.

À la suite de la mise en place des CTL la première intervention sera d'identifier les cellules commerciales vacantes. Le choix du périmètre d'intervention sera défini selon la dualité commerciale dans les communes.

Les associations des commerçants sont implantées depuis de longues années. Leur mission sera de développer un réseau de cohésion sociale entre les commerçants et les riverains. Ces nouveaux pôles d'interventions seront accompagnés tout au long par les représentants du CTL.

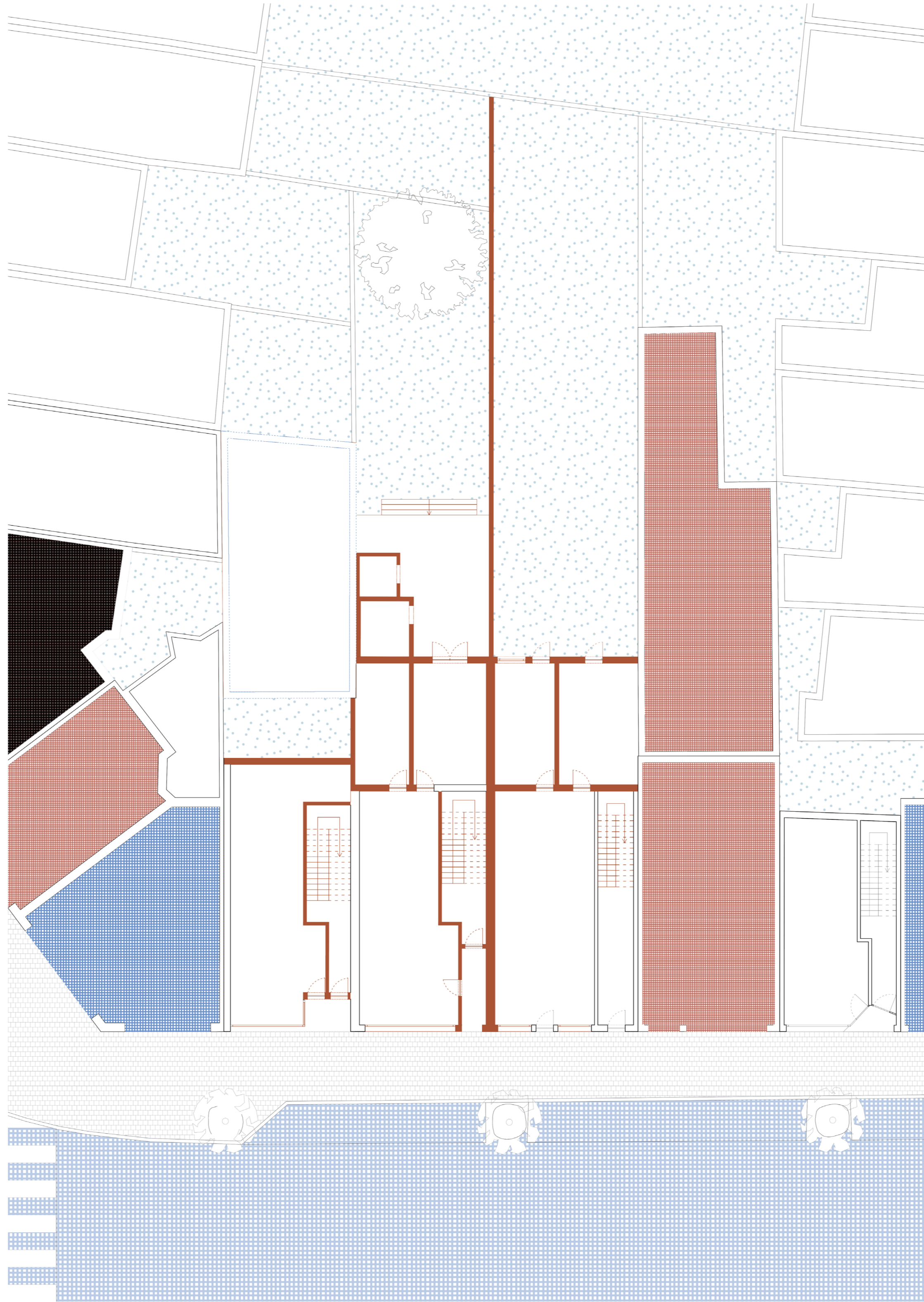


LE MODÈLE DU CLT DES COMMERCES SE RÉPAND

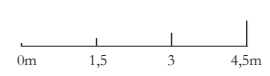
LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

IBARC 2238 - Atelier Territorialités - 2022_2023

CAVALIERI GHARA, DESCHERMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARES PIETRO
Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)



- Commerce accessible selon le prix
- Commerce onéreux selon le prix
- Commerces vacants
- Transformation sur le bâti des commerces vacants



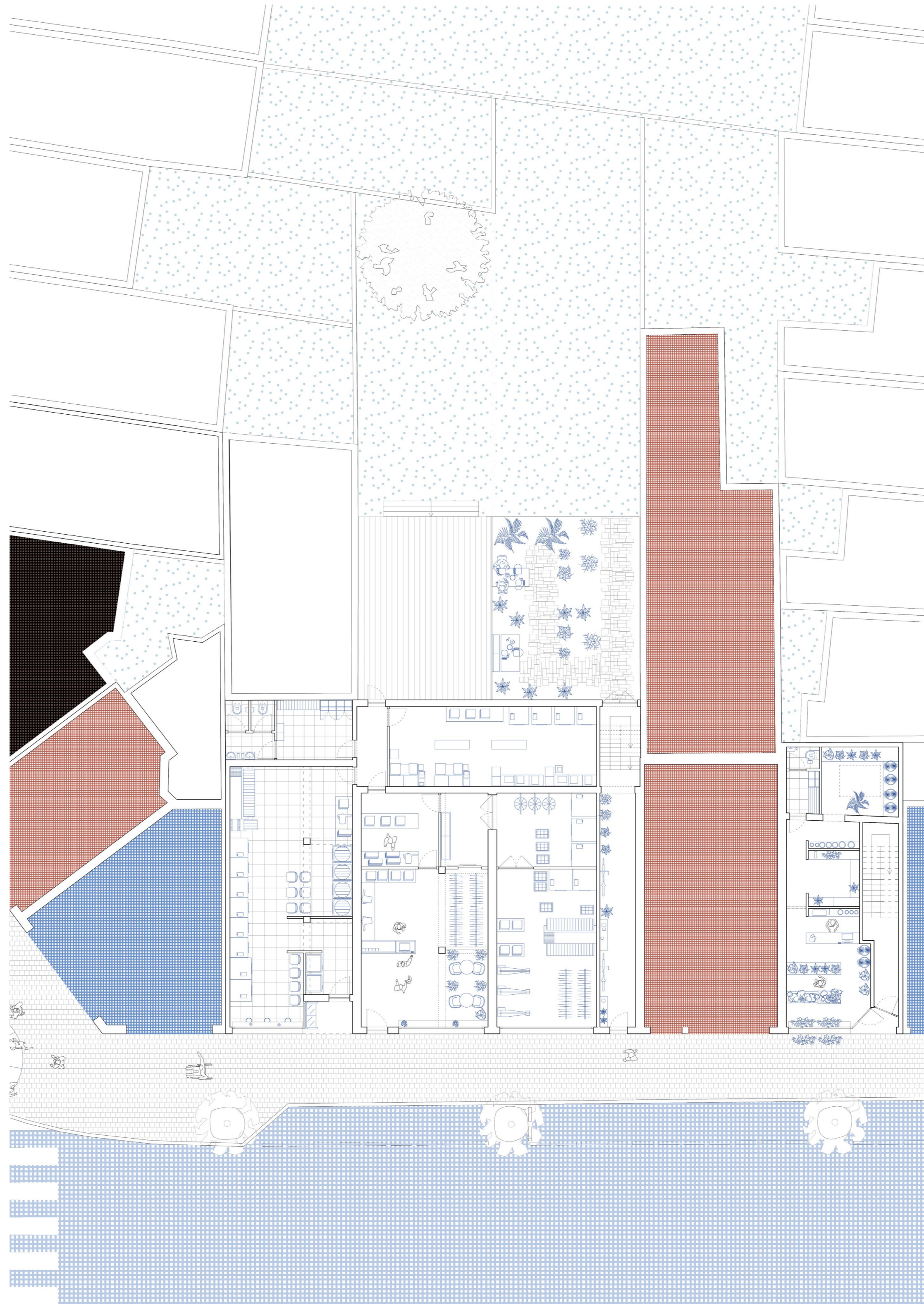
Esteban BELTRAN

RÉNOVER LES COMMERCES VACANTS

LES COMMERCES VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIÈRE

IBARC 2238 - Atelier Territorialités - 2022_2023

CAVALIERI GHARA, DESCHIEMAEKER BASIL, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARESÍ PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)



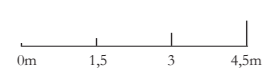
- Commerce accessible selon le prix
- Commerce onéreux selon le prix
- Commerces vacants

LES NOUVEAUX COMMERCE DU CLT

LES COMMERCE VACANTS COMME LEVIER DE LA POLITIQUE FONCIERE

IBARC 2238 - Atelier Territorialités - 2022_2023

CAVALIERI GHARA, DESCHIEMAEKER BASH, DE VISSCHER JEAN-PHILIPPE, MANARES PIETRO
 Université catholique de Louvain Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)



Esteban BELTRAN