



## COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION CONSEIL DE QUARTIER NOH-M

### RÉUNION 3 - 2<sup>E</sup> ANNÉE : 25/09/2021

#### Présent.e.s

Patrick D., Tourija, Kyko, Olena, Beyza, Patrick S., Mohamed, Ernestine, Dorcy, Pieter, Benoît C., Nicole (remplaçant Benoit E.) Yaya, Imane, Constantin, Samy et Mélanie (service commerce de la Ville).

M. Pinxteren, échevin de la participation, et M. Maingain, échevin des affaires économiques.

#### Ne pouvait pas venir

Jean-Pierre.

#### Absents

Kuba et Youness.

#### *Approbation du compte rendu de la réunion du 10/07/21*

L'association de Parents de l'école fondamentale « à la Croisée des Chemins » qui ne pouvait être présente à la réunion du 10 juillet réagit sur le choix de ne pas avoir retenu l'école comme thématique prioritaire. Elle souligne que l'argument du nombre d'écoles sur le quartier est léger pour ne pas retenir ce thème. La question de l'école va en effet au-delà du nombre, elle inclut notamment l'accompagnement et le soutien aux élèves.

Il est vrai qu'étant donné que le Conseil de quartier fonctionne sur un an (après quoi il doit être renouvelé), cela limite la possibilité de traiter un grand nombre de sujets. Il était nécessaire de faire un choix. Par ailleurs, la thématique de la jeunesse et de l'emploi est une préoccupation retenue par le Conseil, et ces thématiques touchent nécessairement la question de l'école.

(La remarque est ajoutée au compte rendu)

#### *Question de l'échevin de la Participation*

L'échevin de la participation propose aux membres du conseil de quartier de réfléchir s'ils veulent prendre en charge l'organisation d'une réunion qui peut être à la fois une rencontre avec le Collège et les habitants du quartier. Le choix de prendre en charge l'organisation peut à la fois porter sur le contenu de la réunion (les questions et thèmes posés au Collège) que sur la manière de l'organiser. Cette demande marque aussi la volonté du Collège de rencontrer les habitants.

La proposition étant faite, le conseil pourrait en débattre lors d'une prochaine réunion.



#### CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – [org.particip@brucity.be](mailto:org.particip@brucity.be) - [www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



## Présentation et demande d'avis sur le Schéma de Développement Commercial (SDC) pour le quartier Vekemans

### Explications par l'échevin des commerces

La Ville dispose d'un marché avec un bureau d'expert pour analyser la situation des noyaux commerciaux sur son territoire. Après une étude de la situation, le bureau a soumis des recommandations concernant une stratégie de développement, les publics visés, etc.

- Quel problème veut-on résoudre ? Faire correspondre l'offre commerciale avec les besoins du quartier (ville à 10 min) et accompagner le développement de NOH avec une population nouvelle et une demande nouvelle.
- Qu'attend la Ville du conseil de quartier aujourd'hui ? Un feedback sur les idées pour dynamiser le commerce de la rue Vekemans, voire des propositions nouvelles

La Ville a reçu des propositions (recommandations), elle doit maintenant les traduire dans un plan d'actions. Un tel plan concerne plusieurs compétences et donc le travail de plusieurs échevins. En effet, p. ex. si l'analyse de la situation montre que pour développer un noyau commercial, il faut entreprendre des aménagements de la voirie, de revoir la mobilité d'un quartier, cela concernera les travaux publics et la mobilité. Plusieurs interventions peuvent être imaginées et donc un plan sera soumis au Collège pour être adopté.

- Que peut faire la Ville pour combler les cellules vides ? M. Maingain explique l'action de l'asbl *Entreprendre.brucity* :
  - Prospecter le marché pour attirer des enseignes qui peuvent renforcer la dynamique commerciale afin d'occuper des locaux vides
  - Contacter les propriétaires de surfaces vides pour les conseiller sur les besoins et le type de commerces pouvant être intéressants à accueillir et pour faciliter l'installation de nouveaux commerces, en prospectant proactivement.
  - Plus largement travailler sur l'attractivité commerciale du quartier en proposant des réaménagements cohérents, en augmentant les flux par de l'évènementiel, en influençant le mix commercial
- Est-il possible de bloquer certaines installations ? Lorsque la Ville est propriétaire d'un local commercial, elle peut choisir ses locataires commerçants. Dans les autres cas, elle peut refuser le changement d'affectation entre 2 catégories urbanistiques (ex. passage d'un commerce de détail à de l'horeca, ou de commerce à bureau), mais pas forcément imposer un type précis de commerce de détail. La Ville peut aussi bloquer certaines autorisations utiles pour un commerce comme la patente, terrasse, autorisation pour jeux de hasard.
- Il y a un phénomène de paupérisation et certains nouveaux commerces ne tiennent pas dans la durée... Ces constats sont partagés par l'analyse chiffrée du SDC, détaillée dans la suite des discussions.

### Présentations du plan, ce qu'on observe sur le quartier

Le nombre de magasins vides à Vekemans augmente (il a même doublé depuis 2016), à De Wand le nombre reste stable.

L'effet Dockx : Dockx a repris environ 25 % de la clientèle de la rue Neuve et aussi beaucoup d'une clientèle de Schaerbeek.

On constate dans le quartier :

- Une forte augmentation de la population



#### CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

*Neder-over-Heembeek - Mutsaard*

*Bruxelles Participation • Brussel Participatie*

*Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel*

*T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be*



- Une augmentation modérée du nombre de ménages
- Un vieillissement de la population
- Un niveau des revenus assez bas
- Une forte présence du secteur Horeca sur Vekemans
- L'HoReCa fonctionne grâce aux travailleurs qui n'habitent pas le quartier.
- Un grand nombre de riverains à Vekemans font leurs achats courants (quotidiens) dans le quartier
- Pour les achats moins courants les habitants vont ailleurs, à De Wand ou à Dockx.
- Un manque des distributeurs de billets

Ce qui peut être une force pour le quartier :

- Il est bien desservi par la route
- Le flux des passages de différents usagers est important
- Le nombre d'habitants augmente
- L'offre « nourriture et restauration » est bien présente

Ce qui peut être une faiblesse pour le quartier :

- Le stationnement est occupé par les navetteurs
- Le faible revenu des habitants
- La faible qualité et le peu de variété des commerces (en plus des commerces vides)
- L'urbanisme désordonné

Quelles opportunités se présentent pour le quartier ?

- Part de marché disponible pour les différents groupes de produits
- L'évolution possible du profil des habitants (arrivée de jeunes 18-29 ans, arrivée de ménages à double revenu avec enfants, vieillissement de la population)
- La possibilité de lier le quartier avec le canal, le nouveau quartier « Van Praet », le terminal de croisière, le parc Meudon
- La perspective de réaménager des espaces publics (Zavelput, Place Peter Benoit, Ransbeek/Vekemans, la ferme Bels)
- Développement d'une ligne de tram

Quelles menaces pour le quartier ?

- L'image du quartier (dont la propreté, la sécurité)
- L'appauvrissement de l'offre commerçante
- La dynamique collective entre les commerçants
- Le développement d'une ligne de tram notamment pendant la phase de chantier

## Réflexions et apports du Conseil de quartier dans ces analyses et perspectives d'action

Débat en petits groupes sur 3 questions ?

- Pourquoi vient-on faire ses courses dans le quartier ?
- Pourquoi ne vient-on plus dans le quartier ?
- Qu'est-ce qui peut faire changer les habitudes ?



### CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

*Neder-over-Heembeek - Mutsaard*

*Bruxelles Participation • Brussel Participatie*

*Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel*

*T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be*



### Groupe 1

On trouve surtout des snacks peu qualitatifs, des épiceries et un supermarché dans le quartier. La plupart des habitants préfèrent se rendre dans les petits commerces rue De Wand, où on trouve tout en un seul endroit, ou alors dans les grands supermarchés de Vilvoorde ou Strombeek. Certains se rendent aussi au grand marché de la chaussée d'Anvers le mercredi car le bus y conduit directement. Docks aussi est confronté au problème des cellules vides mais elles sont mieux cachées/habillées. La mobilité oriente les fuites d'achats, mais de façon générale on fait peu ses courses dans le quartier. Il n'y a pas vraiment d'ambiance à part du côté du restaurant libanais. Il existe une clientèle plus aisée, attirée par la proximité de l'école européenne, et qui fréquente Les Pilifs par ex.

Le marché de la place Peter Benoit complète un peu l'offre locale mais il semble peu connu, il est surtout fréquenté par des personnes âgées. Les horaires ne sont peut-être pas adaptés : glisser vers la fin d'après-midi ? Il manque sur ce marché du pain et un poissonnier. Aussi un foodtruck ou une terrasse pour créer une ambiance conviviale.

NB : marché De Wand ne se trouve pas dans un cadre adapté

### Groupe 2

À ce jour l'offre commerciale se résume à l'horeca, l'alimentation, les services. Le take away fonctionne bien mais du coup certains horeca n'accueillent plus la clientèle sur place (take away seul). Le local Belfius serait repris par un dentiste. La bijouterie ferme fin septembre. Les solutions de mobilité facilitent les achats dans les autres quartiers mieux équipés en commerces.

### Qu'est-ce qui explique qu'on vient ou ne vient pas faire ses courses dans le quartier ?

- Problème d'attractivité : il n'y a rien d'unique ou de différencié dans l'offre et sur le plan urbanistique
- L'offre des commerces est limitée : Pas assez de diversité dans le commerce local où on a un boucher, un magasin bio, un carrefour
- Un certain communautarisme des propriétaires influence ce mix limité dans l'offre (snack)
- La proximité et la facilité d'accès favorise les achats par rapport dans un noyau commercial
- Le parking et la circulation dans le quartier sont insuffisants. L'avenir du stationnement est incertain (y aura-t-il un parking payant, un parking de dissuasion).
- Le prix conditionne aussi le fait de venir dans un quartier
- Manque de la bonne nourriture, qualitative et pas trop chère ex. épicerie sociale.
- On concentre ses achats dans un même lieu, or Vekemans n'offre pas la possibilité de pouvoir trouver dans le quartier tout ce dont on a besoin – la variété de l'offre est donc importante (dans un même commerce)
- Il ne faut pas oublier qu'il y a aussi des magasins dans la région flamande proche où vont aussi certains habitants
- Il est difficile de faire changer des habitudes
- Les transports en commun facilitent la fuite des achats vers d'autres quartiers

### Que peut-on proposer pour rendre le noyau commercial Vekemans plus attractif ?

- Prendre en compte le niveau de revenu des riverains
- Installer une poissonnerie : commencer par proposer qu'un marchand ambulant poissonnier vienne au marché
- Intégrer le rôle du marché dans cette recherche de dynamisation du noyau
- Garantir une qualité des produits
- Avoir une boulangerie de qualité (s'il y a un ou plusieurs commerces de qualité, on peut augmenter l'attractivité)
- Viser des prix plus adaptés - Améliorer l'offre en termes de qualité/prix. À la fois des prix raisonnables et de la qualité (ex. boulangerie, bio)



#### CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be



- Améliorer l'offre ; penser à disposer des commerces sur les trois catégories que sont l'HoReCa, les commerces de première nécessité, les commerces de service (coiffeur, assurance)
- Améliorer la circulation et le stationnement (problème actuellement de voitures crampons et de doubles files)
- Améliorer la propreté (certains commerces étalent leurs déchets et occupent tout le trottoir)
- Fournir une variété suffisante pour concentrer ses achats au même endroit.

### *Présentation de l'identité proposée et des 4 axes de recommandations*

Discussion tous ensemble :

- Quels clients cibler ? Attirer les familles qui fréquentent les Pilifs - mettre à profit la présence des écoles - garder les commerces de première nécessité – éviter les discounter bas de gamme – la clientèle de travailleurs ne va-t-elle pas diminuer avec le télétravail ? (La Ville explique le projet de livraison en velocargo pour les repas des entreprises du port et zone hôpital militaire)
- Comment améliorer l'ambiance ?
  - Améliorer la propreté. La boulangerie au coin au Zavelput dépose énormément de cartons pas pliés sur le trottoir. Les étalages des épiceries sont trop encombrants
  - Installer une fresque BD ? Décorer les murs aveugles avec des couleurs pimpantes. Repeindre l'église ?
  - Conserver la braderie (annulée cette année, dommage)
  - Imaginer un évènement original pour le quartier par ex. kermesse aux moules, Parcours d'artistes, foodmet mensuel avec des foodtrucks...
  - Mieux utiliser la place Peter Benoit y compris pendant le marché (terrasses)
  - Renforcer le marché avec des produits italiens, poissonnier, plats exotiques type couscous...



**CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD**

*Neder-over-Heembeek - Mutsaard*

*Bruxelles Participation • Brussel Participatie*

*Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel*

*T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be*