

Bâtiments d'intérêt public

Gebouwen met een publiek belang



Périmètre de
préemption

Perimeter van
voorkooprecht



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader

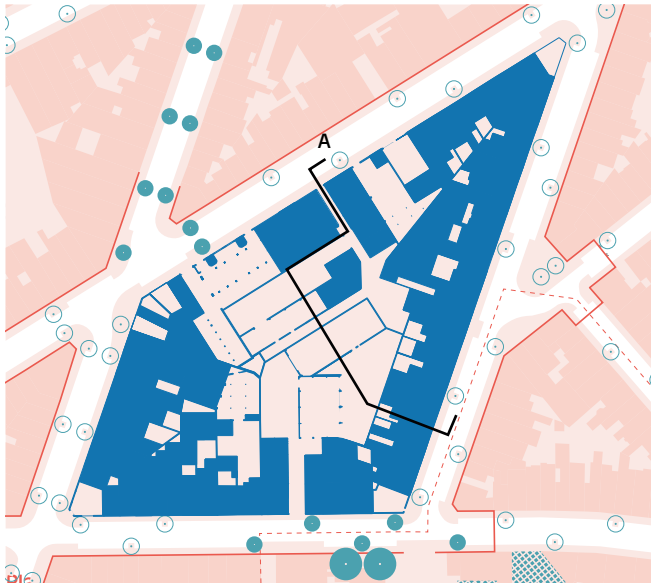


Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49.

Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49.

Coupe indicative de l'intérieur de l'îlot

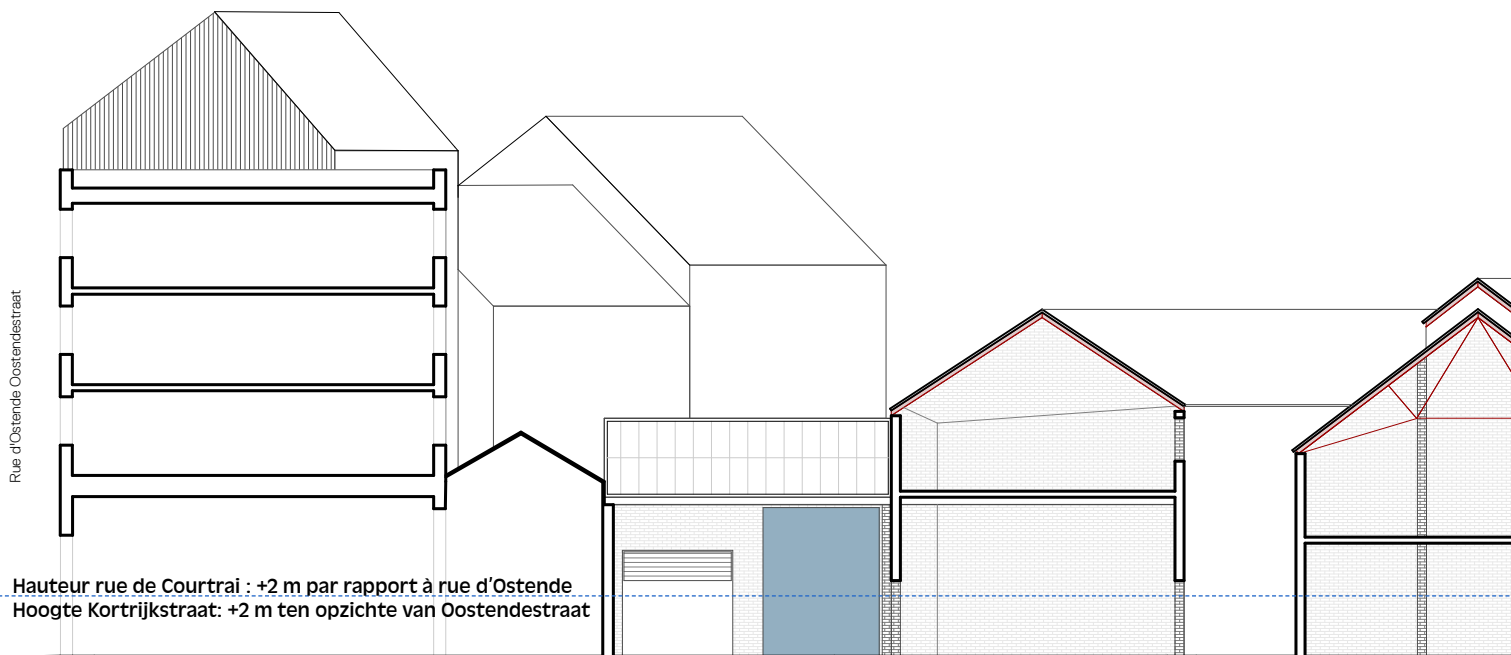
Indicatieve doorsnede van het huizenblok



Plan de la coupe A-A'.
Grondplan van A-A' doorsnede.



Photos du atelier de la rue d'Ostende 92.
Foto's van het atelier aan de Oostendestraat 92.

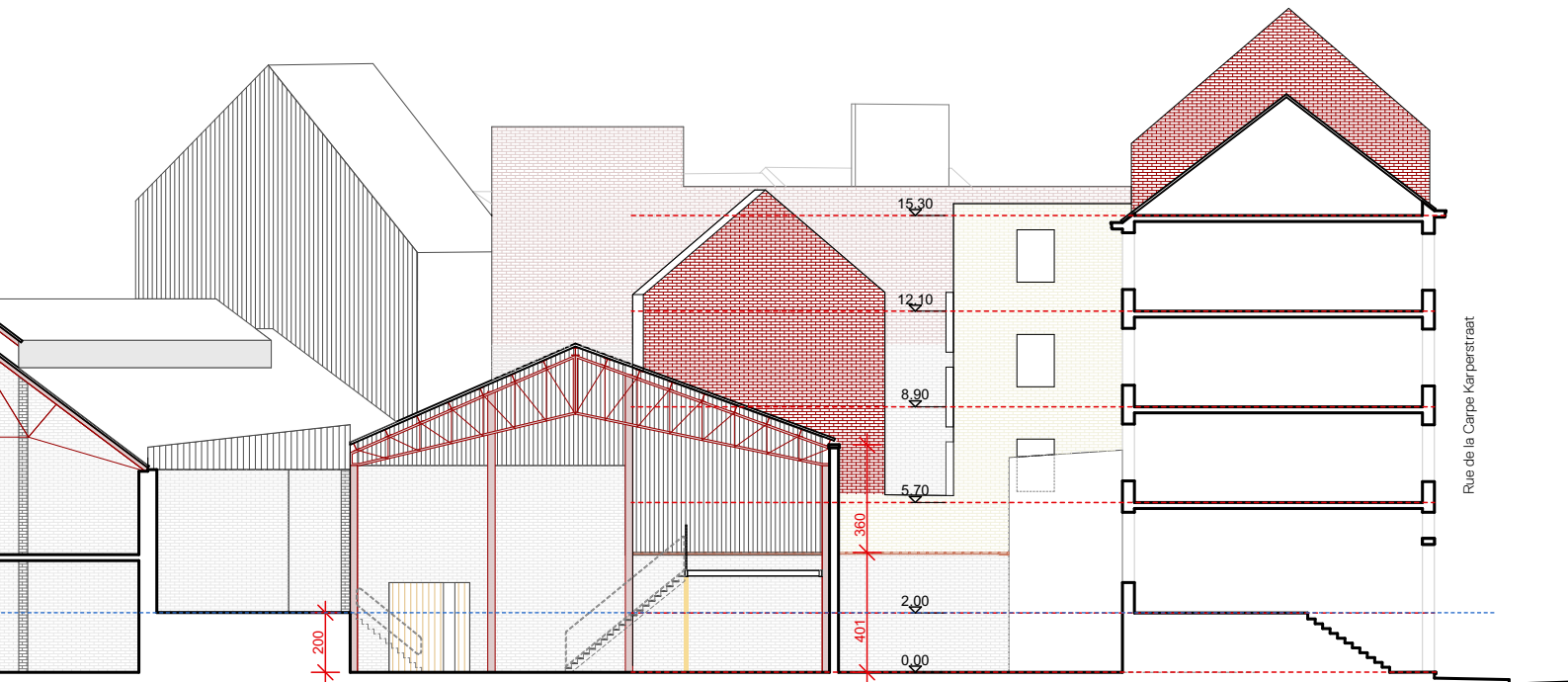


Coupe indicative A-A' de l'îlot.
Indicatieve doorsnede A-A' van het huizenblok.

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49.
Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49.





Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49 : entrée dans la cour.

Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49: ingang van de rechtbank.



Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49 : atelier qui borde des jardins privés en contrebas (-2 m) de l'entrée.
Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49: werkplaats grenst aan privétuinen onder (-2 m) de ingang.

État du bâti

Méthodologie et processus du relevé : l'audit et la prise de connaissance des personnes et de leur habitat

L'objectif initial était de passer en revue une quinzaine de logements de typologie variées afin de se faire une idée correcte de l'état du bâti et du confort des occupants.e.s. Principalement : les conditions de vie, les aspects sécuritaires de base et énergétiques, leur relation avec l'îlot.

Cette approche devait se dérouler en deux phases :

- La première série de porte-à-porte, Cosmopolis, tout en établissant le contact avec les habitant.e.s pour expliquer la démarche du CACI, prend déjà la température au niveau de la satisfaction des habitant.e.s vis-à-vis de leur logement. A cet effet, une première check-list a été établie. Les thématiques à aborder ont été définis et adaptés pour permettre la compréhension au plus large public possible. On parle plus de ressentis (trop chaud, trop froid, odeurs, nuisances acoustiques) que de chiffres (valeurs R de l'isolant, labels énergétiques, respect du RRU, ...). Sur base de ses premiers résultats, l'équipe détermine les logements à étudier plus profondément pour affiner le diagnostic. Le choix des logements se fait en fonction de la diversité des typologies rencontrées et de l'intérêt porté par l'occupant à réfléchir ensemble aux améliorations concrètes possibles pour son logement et pour l'îlot.
- Lors de la deuxième rencontre, Cosmopolis est accompagné par RYA pour permettre la poursuite de la discussion et l'approfondissement de certains sujets. D'une part, nous bénéficions du ressenti et des attentes des occupants, et d'autre part, la visite des lieux par RYA permet d'avoir rapidement les informations concernant l'état des différents points d'étude.

La réalité du terrain

Malgré les tentatives de s'adapter au mieux aux personnes rencontrées, il s'avère très difficile d'entrer en contact pour ce type d'échanges avec une partie de la population. Les freins rencontrés sont de différents ordres :

- d'une part, d'ordre linguistique ou de culture qui ne souhaite pas qu'on pénètre dans l'intimité de leur logement sans l'accord ou la présence d'une personne tierce et/ou du propriétaire ;
- d'autre part, une certaine incompréhension de notre démarche et la peur que la visite va se retourner contre eux : Qui est-on ? Que va t'on regarder exactement dans leur logement ? Les informations et photos seront transmises aux autorités ?
- les personnes qui ont autorisé l'accès sont globalement chaleureuses et contentes de pouvoir parler de leur logement. Ces visites ont permis de récolter une partie des informations escomptées.

De staat van het bebouwde kader

Methodologie en onderzoeksproces: de audit en het leren kennen van de mensen en hun huisvesting

Het aanvankelijke doel was om een vijftiental woningen van verschillende types te onderzoeken om een goed beeld te krijgen van de staat van de gebouwen en het comfort van de bewoners. Voornamelijk de leefomstandigheden, basisveiligheid en energieaspecten, en hun relatie met het huizenblok.

Deze aanpak verloopt in 2 fasen:

- Tijdens de eerste reeks huis-aan-huisbezoeken neemt Cosmopolis, terwijl het contact legt met de bewoners om de AHC-aanpak uit te leggen, al de temperatuur op van de tevredenheid van de bewoners over hun woning. Hiertoe werd een eerste checklist opgesteld. De te behandelen thema's werden gedefinieerd en aangepast om ze begrijpelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Het gaat meer om de beleving (te warm, te koud, geuren, geluidsoverlast), dan om cijfers (R-waarden van isolatie, energielabels, naleving van de GSV enz.). Op basis van de eerste bevindingen bepaalt het team welke woningen grondiger bestudeerd moeten worden om de diagnose te verfijnen. De keuze van de woningen wordt gemaakt op basis van de diversiteit van de aangetroffen types en de interesse van de bewoner om samen na te denken over mogelijke praktische verbeteringen voor hun woning en voor het huizenblok.
- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt Cosmopolis vergezeld door RYA om de besprekingen voort te zetten en bepaalde thema's uit te diepen. Enerzijds profiteren we van de beleving en verwachtingen van de bewoners, anderzijds geeft het bezoek van RYA ons snel informatie over de staat van de verschillende onderzochte punten.

Realiteit op het terrein

Hoewel we proberen ons zo goed mogelijk aan te passen aan de mensen die we ontmoeten, blijkt het erg moeilijk om met een deel van de bevolking in contact te komen voor dit soort gesprekken. Er zijn verschillende obstakels.

- Enerzijds is er de taal- of cultuurbarrière die inhoudt dat men niet wil dat iemand de privacy van hun huis betreedt zonder toestemming of aanwezigheid van een derde partij en/of de eigenaar.
- Anderzijds is er een zeker onbegrip voor onze aanpak en de angst dat het bezoek averechts zal werken: wie zijn we? Wat gaan we precies bekijken in hun huis? Worden de informatie en foto's doorgegeven aan de autoriteiten?
- De mensen die toestemming gaven, waren over het algemeen hartelijk en blij om over hun huis te praten. Dankzij deze bezoeken hebben we een deel van de informatie kunnen verzamelen waar we op hoopten. Het is echter niet altijd mogelijk om ze

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader

Contrat d'Axe et Contrat d'lot (CAC) Courtral-Ostende

1er ROUND - COSMOPOLIS	
DONNEES DE BASE	
nombre de logement dans l'immeuble	
Nombre de personnes qui habitent dans le logement + age (enfants/adultes/agés) + sexe	
Surface du logement	
logement traversant ? nombre de façade avec de fenêtres	
Surface extérieure privative ? (jardin, terrasse, balcon)	
état général du bien	
MON LOGEMENT	
Je me sens bien dans mon quartier ? insécurité, accessibilité commerce, commodités, services....	voir si nécessaire ??
Je me sens bien dans mon logement ? Au niveau : - Acoustique: bruit de rue, bruit des voisins... - Thermique: trop froid en hiver, trop chaud en été, courant d'air ? - Moisissures, condensation, insalubrité, mauvaises odeurs,... - Lumineux ?	
Mes charges sont élevées / basses, incluses ? - montant du loyer - montant des factures gaz / élec / eau	
Problème d'espace: - caves, local poubelle, - poussettes/vélo	
Relation avec la nature ? Côté rue et côté illot - absente - trop peu d'arbres / oiseaux - quid intérieur illot ?	
Mon coup de cœur ? Ce que je préfère à mon logement c'est	
Mon talon d'achille ? Ce que je déteste à mon logement c'est	
LE TEMPS DU CHANGEMENT / PERMIS DE REVER	
Mes trois priorités pour améliorer mon logement sont:	1 2 3
Mes trois priorités pour améliorer mon quartier / mon intérieur d'illot sont:	1 2 3

Exemple check-list de prise de contact, réalisé par RYA, avril 2023 comme support pour les premières visite de Cosmopolis.

Voorbeeld van een contactchecklist, gemaakt door RYA, april 2023, ter ondersteuning van de eerste bezoeken aan Cosmopolis.

Contrat d'Axe et Contrat d'lot (CAC) Courtral-Ostende

2e ROUND - COSMOPOLIS + RYA						
MON COMPORTEMENT						
En hiver						
en général, j'ai souvent froid	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des problème de chaudière	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'allume un chauffage électrique	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai de la buée sur les vitres	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai de la condensation sur certains murs	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des tâches de moisissures sur certains murs	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
Je ressens des courants d'air dans le logement	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
je consomme beaucoup d'énergie	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la salle de bain	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la chambre / salon	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
En été						
en général, j'ai souvent TROP chaud	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'allume un ventilateur pour avoir plus de confort	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des volets / rideaux contre la chaleur	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la salle de bain	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la chambre / salon	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
MA FACTURE						
Pour l'électricité, je paye	je ne sais pas	----- Euros	par mois	par trimestre	par an	
Pour le gaz, je paye	je ne sais pas	----- Euros	par mois	par trimestre	par an	
OU gaz ET électricité ensemble, je paye	je ne sais pas	----- Euros	par mois	par trimestre	par an	
Pour l'eau je paye	je ne sais pas	----- Euros	par mois	par trimestre	par an	
Mes chassiss coté cour sont	je ne sais pas	en bois	en pvc	en aluminium	autre	
	je ne sais pas	très anciens	anciens	bons	récents	
Mes vitrages	je ne sais pas	simple vitrage	double vitrage	double vitrage		
Mes vitrages	je ne sais pas	simple vitrage	double vitrage	beaucoup	parfaite	
précisions matériaux, épaisseur: ...						
Eau de pluie & biodiversité						
j'ai une citerne d'eau de pluie	je ne sais pas	enterrée		aérienne (bidon visible)		
si oui, j'utilise l'eau de pluie pour	je ne sais pas	arroser le jardin / cour		nettoyage	WC	
Si c'est possible techniquement, j'aimerais profiter de l'eau de pluie gratuite	je ne sais pas	non		oui		
Si c'est possible techniquement, j'aimerais avoir plus d'arbres	je ne sais pas	coté jardin		coté rue		
Autres infos utiles						
case blanche pour commentaires spontanés						

Exemple formulaire phase 2, réalisé par RYA, avril 2023.

Voorbeeldformulier fase 2, geproduceerd door RYA, april 2023.

Il n'est cependant pas toujours possible de les amener tous aussi loin que souhaité dans la transmission d'informations plus spécifiques (consommations réelles, certificats,...);

- les locataires ont souvent peu d'informations quant aux travaux (e.a. d'isolation) effectués et une connaissance limitée sur les sujets abordés.

Propositions / à poursuivre

Il n'est pas évident d'instaurer, dans ce court laps de temps, la confiance nécessaire pour permettre l'accès aux logements. Certaines personnes ont engagé la discussion avec Cosmopolis mais ont eu peur des termes 'expert énergie' / 'architecte' pour la visite. Peut-être une connotation trop 'officielle' en comparaison avec l'attitude 'décontractée' de Cosmopolis.

Tout comme il est très difficile d'organiser les réunions à l'avance (prise de rdv en amont), il est aussi difficile de tomber à 'un bon moment' pour l'occupant. Il faut donc continuer à s'adapter au mieux à chaque personne rencontrée individuellement.

Autre point d'attention pour les personnes qui nous ouvrent les portes et nous expliquent leur situation : il faut préparer, à minima en discours, des réponses concrètes à leur situation concrète : délais, interventions possibles, financements,... Autrement cela va rester des paroles qui ne seront pas suivies d'effets avec un fort risque de déception. Il en va de même pour les interventions sur l'axe et sur l'îlot. On a senti une grande demande de concret de la part des personnes intéressées.

Il faut poursuivre le questionnement vis-à-vis de l'attitude à adopter de la part de l'équipe face aux situations individuelles rencontrées dans des cas de problèmes lourds type insalubrités importantes, manque de détecteurs de fumée, amiante manifeste,...). Relayer vers les structures adéquates pour améliorer les situations les plus critiques sans pour autant passer dans la délation et perdre leur confiance.

allemaal zo ver te brengen als we zouden willen in het verstrekken van meer specifieke informatie (werkelijk verbruik, attesten enz.).

- Huurders hebben vaak weinig informatie over de uitgevoerde werken (bijv. isolatie) en beperkte kennis over de besproken onderwerpen.

Voorstellen / wordt vervolgd

Het is niet gemakkelijk om in korte tijd het vertrouwen op te bouwen dat nodig is om toegang te krijgen tot woningen. Sommige mensen gingen in gesprek met Cosmopolis, maar waren bang voor de termen 'energiedeskundige' / 'architect' voor het bezoek. Misschien klinkt dat te 'officieel' in vergelijking met de 'gemoedelijke' aanpak van Cosmopolis.

Net zoals het heel moeilijk is om vergaderingen op voorhand te organiseren (vooraf afspraken maken), is het ook moeilijk om een 'goed moment' te vinden voor de bewoner. We moeten ons dus zo goed mogelijk blijven aanpassen aan elke persoon die we individueel ontmoeten.

Een ander aandachtspunt voor de mensen die de deuren openen en ons hun situatie uitleggen, is dat we op zijn minst concrete antwoorden moeten voorbereiden op hun concrete situatie: termijnen, mogelijke interventies, financiering enz. Anders blijft het bij loze woorden die zonder gevolg blijven, met een groot risico op teleurstelling. Hetzelfde geldt voor interventies op de as en in het blok. Er was een sterke vraag naar concrete actie door de betrokken partijen.

We moeten ons blijven afvragen welke houding het team moet aannemen wanneer het wordt geconfronteerd met individuele, sterk problematische situaties zoals ondermaatse bewoonbaarheid, het ontbreken van rookmelders of overduidelijk asbest enz.). Informatie doorgeven aan de juiste structuren om de meest kritieke situaties te verbeteren, zonder dat dit als verraad aanvoelt en we hun vertrouwen verliezen.



RUE DE LA CARPE - KARPERSTRAAT



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT

Diagnostic des logements visités

Les gens passent, les briques restent

«De tout temps les humains ont modulé leur environnement pour le soumettre à ses besoins.»

Nous n'avons pas pu avoir accès à autant de bâtiment que souhaités pour avoir un aperçu complet des différentes typologies. N'ayant eu accès aux bâtiments industriels en intérieur d'îlot qu'à la toute fin de la période de diagnostic, nous nous focalisons dans ce chapitre sur les logements. Actuellement, on retrouve dans cet îlot des traces de toutes les strates (les «sédiments») chaque occupant.e a adapté les lieux pour le conformer à ses besoins. En 2023, on retrouve encore les traces.

Typologies d'habitats visités

Il y a plusieurs typologies rencontrées dans l'îlot :

1. Des maisons de maître dans un état de conservation remarquable avec peintures murales d'époque, matériaux nobles (marbre, boiseries,...). Ces logements sont proches de l'état d'origine mais certains travaux d'amélioration de confort ont été effectués (ajout/amélioration de pièces d'eau, remplacement des châssis, isolation de la toiture, renouvellement des techniques).
2. Des maisons qui ont été adaptées aux besoins des occupants des années '80-'90. Elles ont souvent été divisées en plusieurs unités d'habitation et des travaux caractéristiques ont été effectués : carrelage des sous-sols et des halls d'entrée, ajout d'annexes, châssis pvc double vitrage, remplacement de chaudières, évacuation d'eaux usées à travers tout le bâtiment. Ce type de travaux se retrouve également dans certains immeubles contenant plusieurs appartements.
3. Des maisons qui ont été adaptés aux besoins des occupants des années '80-'90 et ensuite remises au goût du jour récemment avec des moyens plus 'importants'.



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Diagnose van de bezochte huizen

Mensen komen en gaan, stenen blijven

"Mensen hebben altijd al hun omgeving aangepast aan hun noden."

We konden niet zoveel gebouwen bezoeken als we hadden gewild om een volledig overzicht van de verschillende types te krijgen. Omdat we geen toegang kregen tot de industriegebouwen in het binnenhuisblok, spitsen we ons in dit hoofdstuk toe op de woningen. Momenteel bevat dit blok sporen van alle lagen (de "sedimenten"): elke bewoner heeft het pand aangepast aan zijn of haar behoeften. In 2023 zijn de sporen nog steeds zichtbaar.

Bezochte woningtypes

Er zijn verschillende woningtypes te vinden in het huizenblok:

1. Herenhuizen in een opmerkelijke staat van bewaring, met originele muurschilderingen en edele materialen (marmer, houten lambrisering enz.). Deze woningen bevinden zich dicht bij hun oorspronkelijke staat, maar er werden enkele comfortverhogende werkzaamheden uitgevoerd (toevoeging/verbetering van badkamers, vervanging van raamkozijnen, dakisolatie, vernieuwde technieken).
2. Woningen die zijn aangepast aan de behoeften van de bewoners van de jaren '80-'90. Ze zijn vaak opgesplitst in meerdere woonunits en er werden typische werken uitgevoerd: betegeling van kelders en inkomhallen, toevoeging van bijgebouwen, pvc-ramen met dubbele beglazing, vervanging van boilers en afvoer van afvalwater door het hele gebouw. Dit type van werken zien we ook in bepaalde gebouwen die uit meerdere appartementen bestaan.
3. Huizen afgestemd op de noden van de bewoners van de jaren '80-'90 die recent nog werden aangepast aan de huidige smaak, met 'grotere' middelen.

4. Il y a probablement des unités de logements plus insalubres mais auxquelles nous n'avons pu avoir accès. Les personnes contactées n'ont pas souhaité nous donner accès.

Qualité du bâti

La qualité des habitations visitées est très variable. Principaux cas de non conformité détectés (focus sur le type 2) :

- non-respect du RRU : surfaces minimale des locaux, surfaces d'éclairément, double porte entre WC et séjour, locaux de vie sans fenêtres, ...
- sorties des gaz brûlés en infraction : en façade à rue, trop proches des fenêtres, percements en façades non ragrées (infiltrations dans le mur)
- toitures plates : utilisation comme terrasse sans garde-corps (risque de chutes), installation de brise vue risquant de s'envoler, pas de remontées d'acrotères, remise d'une étanchéité bitumineuse sans écoulement organisé
- planches de rives et corniches non entretenues
- façades arrières : évacuation des eaux de pluie et eaux usées chaotiques et imbriquées, fissures dans les cimentages, cimentage tombé et briques à nu, linteaux et pièces métalliques rouillés, risque de chutes d'ardoises en bardage mural.
- cours intérieures : entièrement imperméables, partiellement / entièrement recouvertes.
- non-respect des vues directes et indirectes
- planches de rives et corniches non entretenues ;
- non-respect des exigences PEB : remplacement de châssis sans respecter les exigences de ventilation (pas de grilles d'amenée d'air), réaménagement de locaux humides (cuisine, sdb, buanderie) sans respecter les exigences de ventilation (pas d'extraction mécanique dans les pièces humides)
- non-respect réglementation SIAMU : cloisonnement et portes RF entre unités de logement, éclairage de secours, extincteurs et détecteurs de fumée manquent.

Home sweet home

Actuellement, on retrouve dans cet îlot, comme dans de nombreux autres, des traces de différentes 'strates' d'occupation. Chaque occupant a investi les lieux pour le conformer à ces propres besoins d'es-

4. Andere woningen zijn wellicht minder goed bewoonbaar, maar die konden we niet bezoeken. De mensen met wie contact werd opgenomen, wilden ons geen toegang verlenen.

Kwaliteit van de bebouwing

De kwaliteit van de aangetroffen woningen varieert sterk. Belangrijkste waargenomen non-conformiteiten (focus op type 2):

- Niet-naleving van de GSV: minimale oppervlakte van de ruimtes, verlichtingsoppervlaktes, dubbele deur tussen toiletten en woonkamers, leefruimtes zonder vensters enz.
- Uitgangen voor verbrandingsgassen in strijd met de voorschriften: in de straatgevel, te dicht bij de vensters, geveldoorbrekingen die niet zijn afgedicht (infiltraties in de muur).
- Platte daken: gebruikt als terrassen zonder borstweringen (valgevaar), plaatsing van zichtschermen met risico op wegvliegen, geen optrek tegen de dakopstanden, terugplaatsing van een bitumineuze afdichting zonder georganiseerde afwatering, boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud.
- Achtergevels: chaotische en gemengde afvoer van regenwater en afvalwater, scheuren in cementering, gevallen cementering en blootliggende bakstenen, verroeste lateien en metalen onderdelen, risico op leien die van de gevelbekleding vallen.
- Binnenkoeren: volledig ondoorlaatbaar, gedeeltelijk/geheel overdekt.
- Niet-naleving van directe en indirecte uitzichten - boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud.
- Niet-naleving van EPB-vereisten: vervanging van ramen zonder naleving van de ventilatievereisten (geen luchttoevoerroosters), renovatie van natte ruimtes (keuken, badkamer, wasruimte) zonder naleving van de ventilatievereisten (geen mechanische afvoer in natte ruimtes).
- Niet-naleving van DBDMH-voorschriften: scheidingswanden en Rf-deuren tussen wooneenheden, noodverlichting, brandblussers en rookmelders ontbreken.

Home sweet home

In dit huizenblok, zoals in veel andere, zijn er sporen van verschillende 'lagen' van bewoning. Elke bewoner heeft de ruimte aangepast aan zijn eigen behoeften (en volgens zijn budget). Er zijn grote verschillen in



Photo des quatre coins de l'îlot CACI.

Foto van de vier hoeken van het AHC-huizenblok.

paces (et selon son budget). On voit d'importantes disparités dans le type de travaux et dans la qualité des interventions. (types 1 à 4).

Focus sur le type 2:

On constate que les travaux réalisés font la part belle aux interventions permettant de transformer les lieux aux besoins directs des occupants. En terme d'occupation des volumes (nombre de chambres, ajout de pièces d'eau, création d'espaces extérieurs sur toiture plates ...), en terme de techniques (ajout d'alimentation d'ECS et d'évacuation d'eaux usées, remplacement des chauffage locaux par installation centralisée,...) et en terme de décoration intérieure.

On en déduit que:

- la priorité des occupants est de conformer les lieux à leurs propres besoins et ce, en faisant fi du respect de certaines réglementations théoriques (types urbanistiques, PEB,...) mais parfois également des normes de sécurité de base. Ces situations ne semblent pas poser de problème car leur priorité n° 1 est rencontrée. Le respect des diverses réglementations en vigueur ne leur permettrait pas de réaliser ces travaux et/ou d'obtenir les résultats souhaités (le besoin l'emporte sur la réglementation). Diverses causes sont possibles: budget (trop) limité, auto-rénovation partielle, corps de métier peu/mal formés (au vu de certains travaux effectués), méconnaissance générale des règles, phasage au gré des besoins (sans vision d'ensemble à long terme), etc.
- la priorité des occupants est d'adapter/d'améliorer leur espace de vie privés par rapport aux espaces communs/publics (rue, intérieur d'îlot) voir dans certains cas carrément au détriment de ceux-ci. On parle ici de leur propre action, pas de l'action d'un tiers qui pourrait améliorer leur environnement. Les thèmes liés à l'intérêt général (propreté / entretien des façades) ne sont pas prioritaires.
- l'accueil, l'intérêt et la connaissance des thématiques liées au CACI (espaces verts, l'imperméabilisation des sols, la récupération d'eau de pluie, les travaux à mettre en place pour diminuer les consommations énergétiques,...) est très variable.

Vu le nombre de logements visités, il est difficile de généraliser ces constats. Il y a tout de même lieu de différencier les logements utilisés par les propriétaires occupants et ceux loués par les locataires. La responsabilité du respect de la plupart des normes et réglementations n'est pas à charge des locataires. Vu la pression immobilière, les propriétaires avec des logements en infraction ou aux travaux mal exécutés parviennent tout de même à les louer en l'état.

Focus sur types 1 et 3:

Les travaux effectués ont bénéficié d'un accompagnement plus important. Probablement avec architecte et dans le respect des réglementations (demande de PU, respect du RRU, PEB, SIAMU, etc.).

het type werk dat is uitgevoerd en de kwaliteit van de ingrepen (typen 1 tot 4).

Focus op type 2:

Bij de uitgevoerde werken zien we hoofdzakelijk interventies die de ruimtes aan de directe noden van de bewoners aanpassen. Het gaat om het gebruik van de ruimtes (aantal slaapkamers, toevoeging van natte ruimten, creëren van buitenruimten op platte daken enz.), om technieken (toevoeging van SWW-toevoer en afvoer van afvalwater, vervanging van lokale verwarmingssystemen door centrale systemen enz.) en om interieurdecoratie.

Hieruit kunnen we afleiden dat:

- de prioriteit van de bewoners erin bestaat om de ruimtes aan hun eigen behoeften aan te passen, zonder rekening te houden met bepaalde theoretische voorschriften (stedenbouw, EPB enz.) en soms zelfs met elementaire veiligheidsnormen. Deze situaties lijken geen probleem op te leveren, aangezien aan hun prioriteit nummer 1 voldaan is. De naleving van de verschillende geldende voorschriften zou hen beletten om het werk uit te voeren en/of de gewenste resultaten te behalen (de behoefte primeert op de voorschriften). Hiervoor zijn verschillende redenen mogelijk: (te) beperkt budget, gedeeltelijke zelfrenovatie, slecht opgeleide vaklui (te oordelen naar sommige van de uitgevoerde werken), algemene onwetendheid van de regels, fasering volgens behoefte (zonder globale langetermijnvisie) enz.
- de prioriteit van de bewoners is het aanpassen/verbeteren van hun privéleefruimte ten opzichte van de gemeenschappelijke/openbare ruimten (straat, binnenkant van het huizenblok), in sommige gevallen ronduit ten nadele van deze laatste. We hebben het hier over hun eigen acties, niet over de acties van een derde partij die hun omgeving zou kunnen verbeteren. De thema's gekoppeld aan het algemeen belang (netheid/onderhoud van gevels) zijn geen prioriteit.
- het onthaal, de interesse en kennis van onderwerpen met betrekking tot het AHC (groene ruimten, ondoorlaatbaarheid van de grond, regenwaterwinning, werken nodig om het energieverbruik in te perken enz.) is zeer variabel.

Gezien het aantal bezochte woningen is het moeilijk om deze bevindingen te veralgemenen. Toch moet er een onderscheid worden gemaakt tussen woningen bewoond door de eigenaars en woningen gehuurd door huurders. Huurders zijn niet verantwoordelijk voor het naleven van de meeste normen en voorschriften. Gezien de druk op de vastgoedmarkt slagen verhuurders met woningen die niet aan de voorschriften voldoen of waarin de werken slecht zijn uitgevoerd er nog steeds in om ze in die staat te verhuren.




Focus op type 1 en 3:

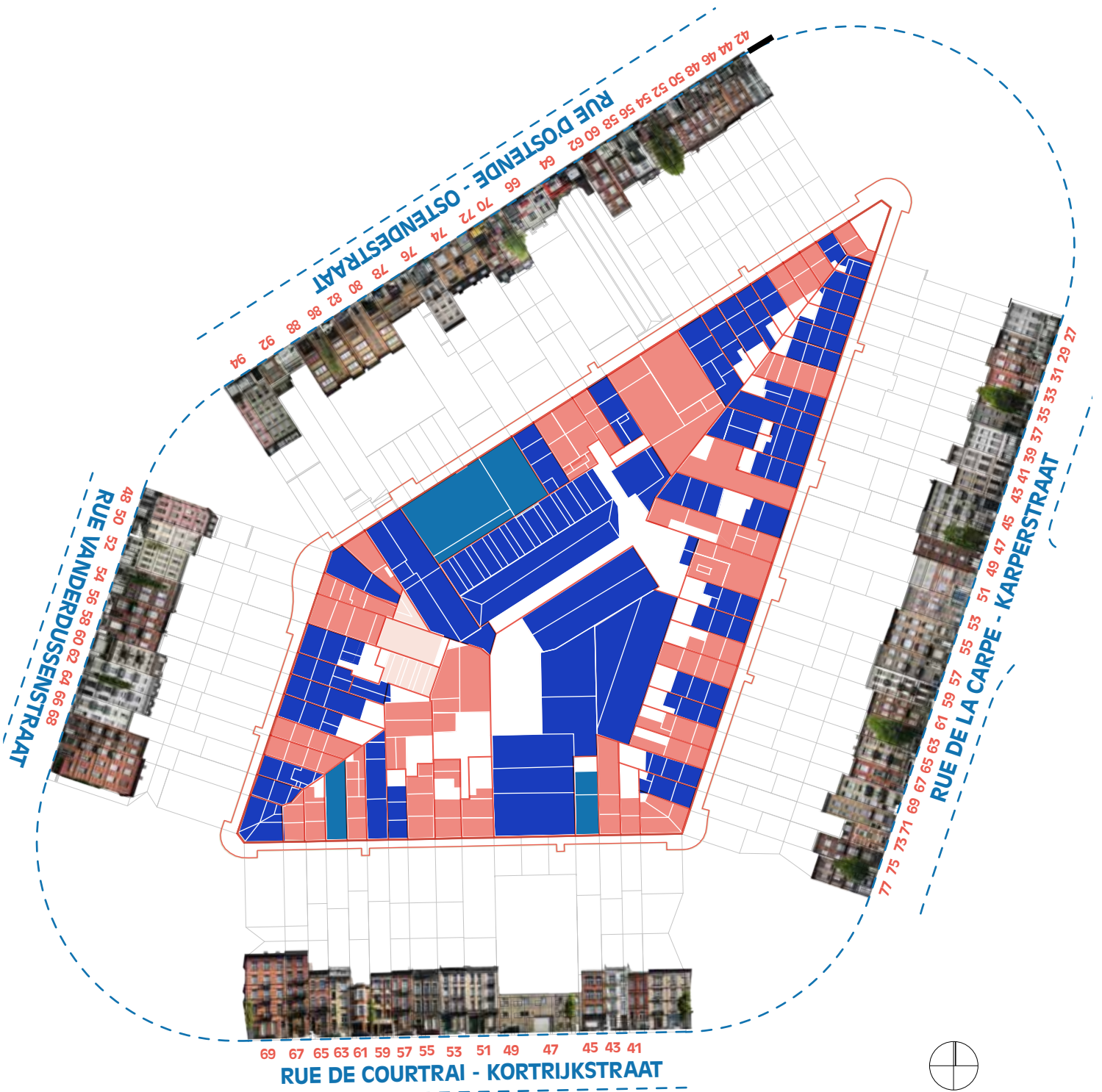
De uitgevoerde werken werden beter begeleid. Ze zijn wellicht uitgevoerd met de steun van een architect en in naleving van de regelgeving (SV-aanvraag, naleving van de GSV, EPB, DBDMH enz.).

Propriétaires locataires

Eigenaars huurders

Légende - Legende

-  Propriétaire habitant
Bewoond door eigenaar
-  Propriétaire et locataire
Eigenaar en huurder
-  Locataire
Huurder



La 'réalité officielle' & le terrain

Sur la base du travail de terrain, nous avons remarqué des différences avec les données officielles. On constate par exemple que certaines maisons qui étaient reprises comme étant habitées par leurs propriétaires étaient également en partie louées. On constate également l'envers: certains appartements qui étaient répertoriés comme mis à la location sont occupés par les propriétaires).

- Une maison habitée principalement par les propriétaires, où, par exemple, un seul étage est loué (registré ou non). Ces maisons sont souvent répertoriées comme des maisons locatives ou des maisons occupées par le propriétaire.
- Une maison habitée par un propriétaire et d'autres membres de sa famille. Ici, d'autres étages sont aménagés en habitation à part entière, pour laquelle le propriétaire ne demande parfois ou parfois pas de contribution, par exemple aux enfants adultes pour les occuper. Il n'est pas clair s'il s'agit de propriétés locatives ou non.
- De plus, certains cas sont mal enregistrés sur la carte, comme une propriété où une famille dit y vivre depuis un an et des loyers indiqués comme propriétaire - cela peut être dû à une location non enregistrée. Il existe également un seul cas de maison occupée par le propriétaire mais désignée comme maison de location.

Il semble donc important, également pour la Commune, de ne pas se fier uniquement sur la situation officielle, mais de prendre en considération les écarts par rapport à celle-ci.

De 'officiële realiteit' & het veld

Aan de hand van het veldwerk, merkten we dat niet alle informatie vanuit de gemeente klopt. Zo zien we dat sommige huizen die als eigenaar bestempeld werden ook deels verhuurd werden (of die als huurpand opgeschreven staan ook bewoond worden door de eigenaar). Hier spreken we over de volgende gevallen:

- Een huis dat vooral bewoond wordt door de eigenaars, waar bijvoorbeeld een enkele verdieping verhuurd wordt (al dan niet geregistreerd). Deze woningen worden vaak als of huurwoning of eigenaar-bewoonde woning genoteerd.
- Een huis dat bewoond wordt door een eigenaar en andere delen van zijn familie. Hier worden andere verdiepingen ingericht als volwaardige woningen, waarbij de eigenaar soms wel of soms niet een bijdrage vraagt aan bijvoorbeeld de volwassen kinderen om deze te bewonen. Of deze dan huurwoning zijn of niet is onduidelijk.
- Daarnaast zijn er enkele gevallen die fout op de kaart geregistreerd staan, zoals een woning waar een gezin zegt dat ze er een jaar wonen en huren dat als eigenaar aangeduid staan – dit zou kunnen komen door niet-geregistreerd verhuur. Er bestaat ook een enkel geval van een woning die bewoond wordt door de eigenaar maar aangeduid staat als huurhuis.

Het lijkt dus belangrijk, ook voor de gemeente, om niet steeds om te gaan met de officiële situatie, maar ook na te denken over afwijkingen hiervan. Maar ook bij het veldwerk kunnen we ervan uit gaan dat sommige mensen niet de hele waarheid vertellen.













Vues de l'îlot.
Uitzicht op het huizenblok

État général des bâtiments

Algemene toestand van de gebouwen

Légende - Legende

	Récemment rénové Recentelijk gerenoveerd		Etat général médiocre Slechte algemene conditie
	Très bon état général Zeer goede staat		Mauvais état Slechte staat
	Bon état général Goede algemene staat		Très mauvais état Zeer slechte staat
	Etat général moyen Gemiddelde algemene		Façade à rénover Gevel om te renoveren
	Simple vitrage Enkele beglazing		
	A vendre Te koop		



Bâtiments insalubres et vides

Ongeschikte en leegstaande gebouwen

Photo d'un bâtiment insalubre de l'îlot.

Foto van een ondermaats gebouw in de huizenblok.



Permis octroyés

Toegekende vergunningen

Légende - Legende

Années 2000 à 2023

Van het jaar 2000 tot 2023


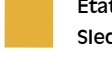




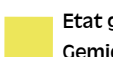



- Transformation/rénovation du bâti
Vernieuwbouw
- Régularisation
Regularisatie
- Changement d'affectation
Functiewijziging
- Changement d'affectation
+ transformation du bâti
Vernieuwbouw
+ functiewijziging



État général des bâtiments et permis octroyés

Algemene toestand van de gebouwen en toegekende vergunningen

Légende - Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Récemment rénové
Recentelijk gerenoveerd |  | Etat général médiocre
Slechte algemene conditie |
|  | Très bon état général
Zeer goede staat |  | Mauvais état
Slechte staat |
|  | Bon état général
Goede algemene staat |  | Très mauvais état
Zeer slechte staat |
|  | Etat général moyen
Gemiddelde algemene |  | Façade à rénover
Gevel om te renoveren |
|  | Simple vitrage
Enkele beglazing | | |
|  | A vendre
Te koop | | |



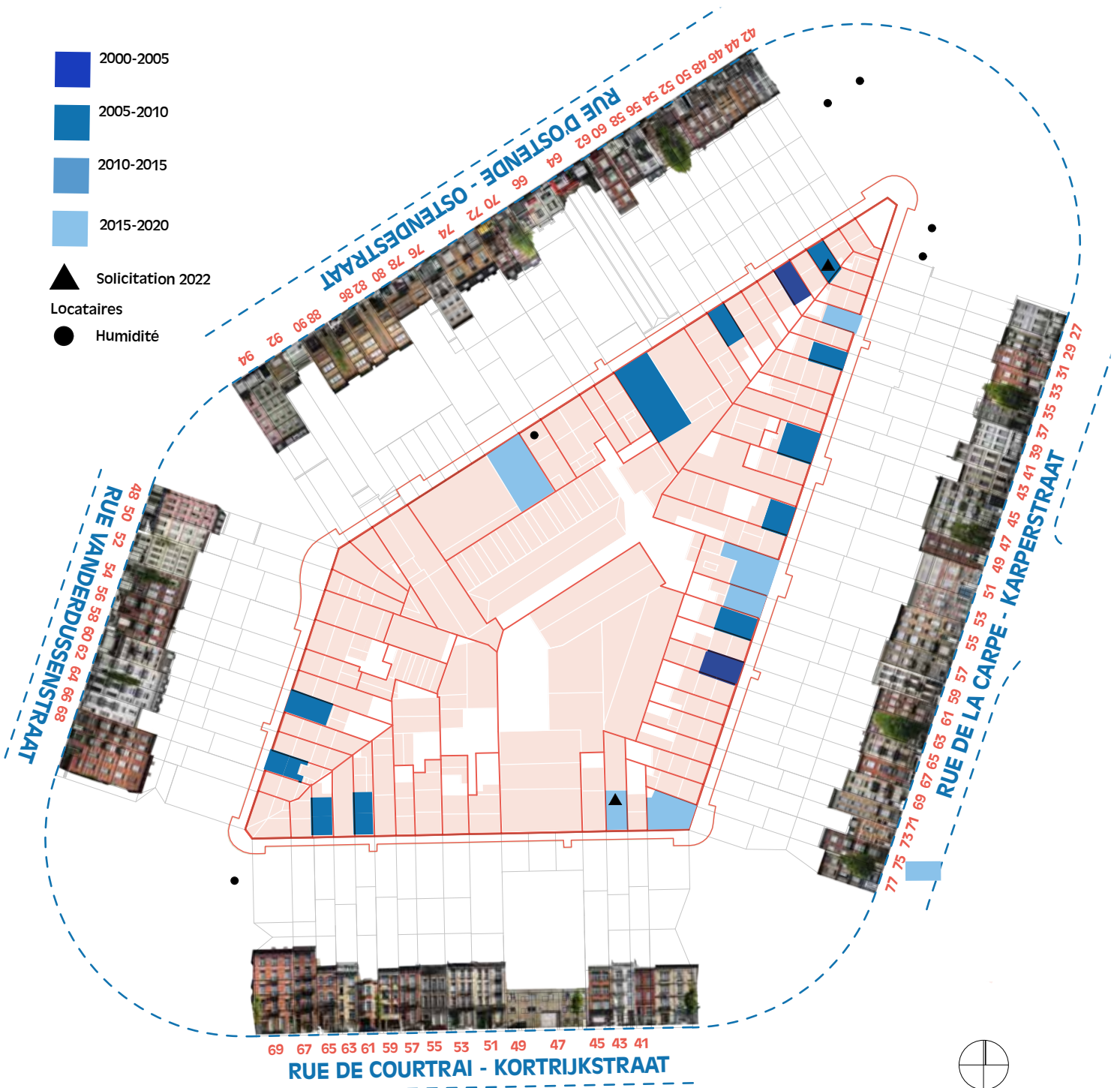
Sollicitation à la rénovation (asbl La Rue)

Renovatie aanvragen (vzw La Rue)

Légende - Legende

- 2000-2005
- 2005-2010
- 2010-2015
- 2015-20
- Sollicitation en 2022
- Sollicitatie in 2022
- Problèmes d'humidité (locataires)
- Problemen met vochtigheid (huurders)

- 2000-2005
- 2005-2010
- 2010-2015
- 2015-2020
- Sollicitation 2022
- Locataires
- Humidité



Asbl la rue

De nombreux résidents ont rénové au fil des ans ou lors de l'achat de leur bien. Avec les données de La Rue, nous constatons que de nombreux ménages de la classe moyenne profitent de leurs services et trouvent leur chemin vers les aides diverses.

Par exemple, il y a eu de nombreux projets dans la rue de la Carpe avec des gens qui présentent plus de moyens que la moyenne du quartier.

Un autre cas est intéressant où le résident rapporte qu'il vit dans de mauvaises conditions, mais où le propriétaire est lui rentré en contact avec le service logement de l'asbl La Rue.

La Rue vzw

Veel bewoners hebben over de loop van de jaren of bij aankoop van een nieuwe woning die ook gerenoveerd. Met gegevens van La Rue zien we dat er veel middenklasse huishoudens genieten van hun diensten en hun weg ernaar vinden.

Zo zijn er heel wat projecten geweest in de Karperstraat bij mensen die meer middelen hebben dan de gemiddelde bewoner van de wijk.

Andere interessante , waar de bewoner vertelt in slechte omstandigheden te wonen, maar waarvan de eigenaar toch naar La Rue zvw gegaan is.



Photo des antennes de La Rue ASBL.

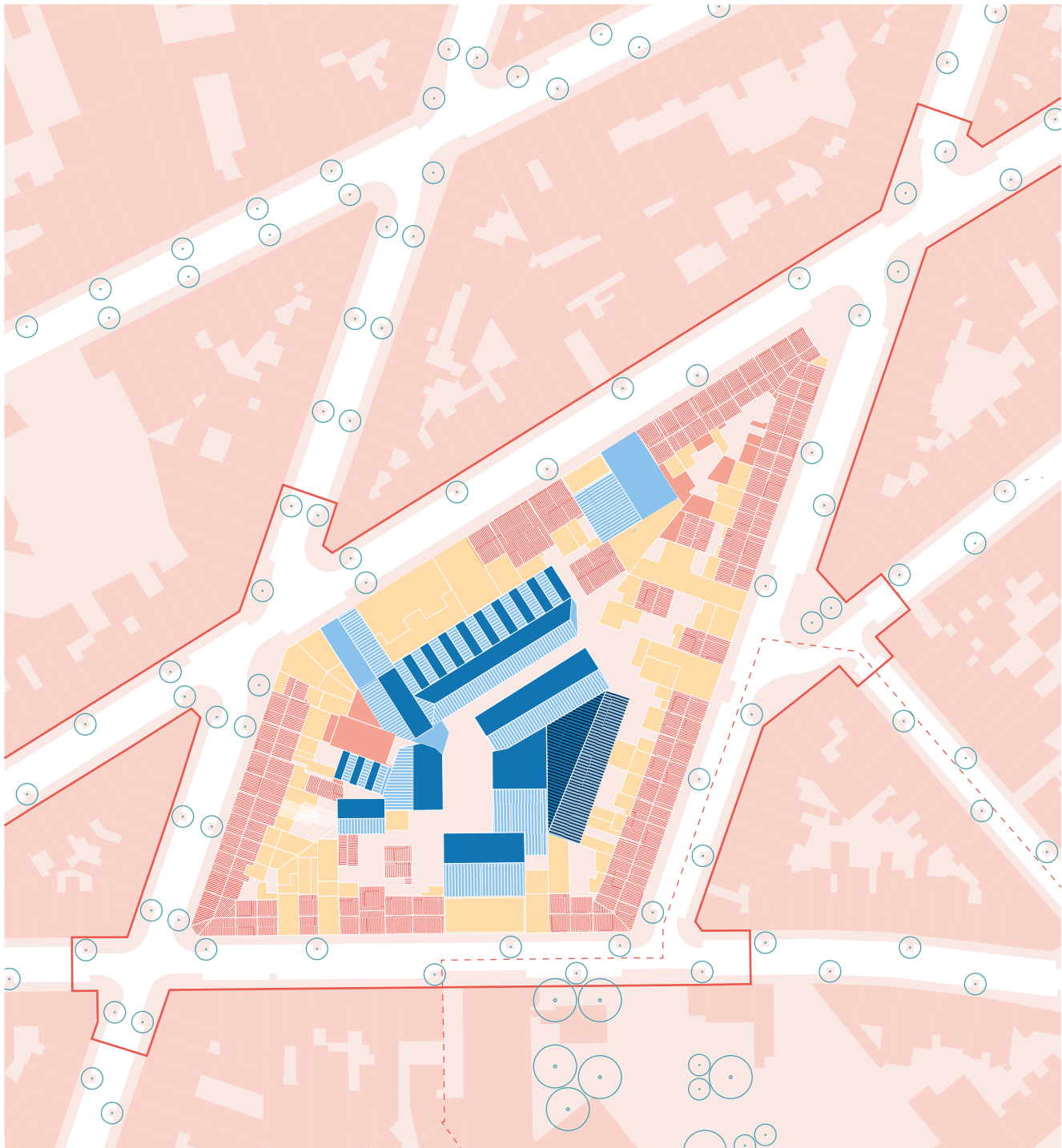
Foto van de filialen van La Rue VZW.



Toitures Daken

Légende - Legende

-  Toiture en pente
Hellende daken
-  Toiture plate
Platte daken
-  Toiture industrielle
Industriële daken
-  Toiture avec suspicion d'amiante
Dak dat mogelijks asbest bevat
-  Toiture en shed
Sheddak



0 5 10 25 50 100 200





Vues de l'îlot.





[Uitzicht op het huizenblok](#)

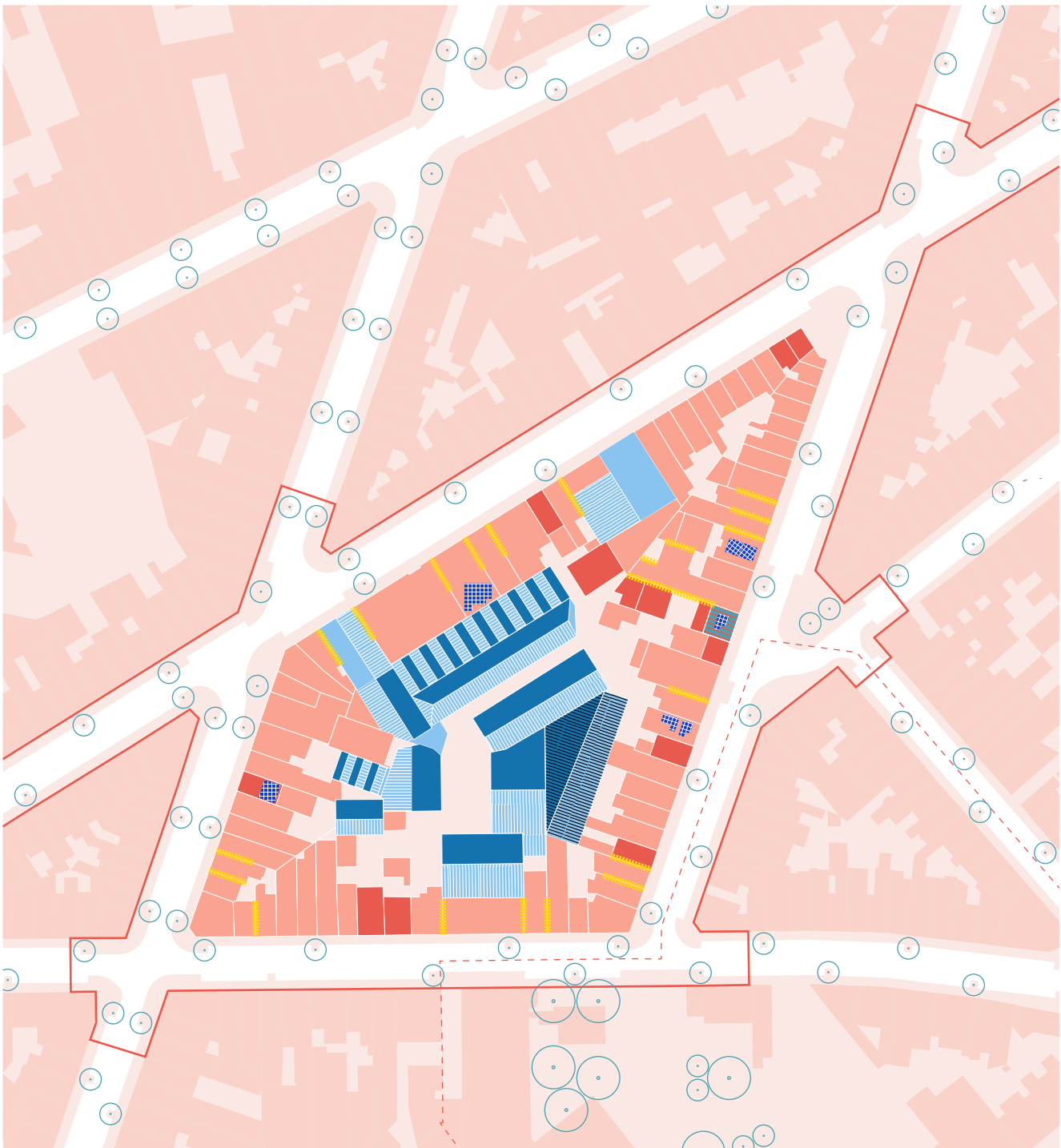
Source - Bron Bureau d'étude & BruGIS 2023

L'état des toitures (relevé visuel)

Toestand van daken (visuele inspectie)

Légende - Legende

-  **Toitures récemment renouvelées**
Nieuwe dakken
-  **Toiture verte**
Goren dak
-  **Panneaux solaires/solaire thermique**
Zonnepanelen/
Bodemverwarming
-  **Murs mitoyens (pignons) exposés**
Zichtbare tussenmuren



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Vues des toits de l'îlot.

Uitzicht op de daken van het huizenblok.

Façades arrières

Achtergevels



Vues de l'îlot.
Uitzicht van het huizenblok.

Les problèmes récurrents

Qualité de l'habitat et respect du Règlement Régional d'Urbanisme «Good Living» (RRU)

- surfaces minimales des locaux,
- ratio surface vitrée >< surface au sol
- sorties des gaz brûlés (en infraction) en façade à rue
- trop proches des fenêtres
- percements en façades non ragrées (infiltrations dans le mur)
- détecteurs de fumée manquent

Accessibilité toitures plates

- risque de chutes (pas de garde-corps);
- utilisation comme terrasse (sous dimensionnement structurel ?);
- non respect des vues directes en indirectes;
- installation de brise vue risquant de s'envoler;

Étanchéité toitures plates

- pas de remontées d'acrotères;
- remise d'une étanchéité bitumineuse sans écoulement organisé;
- planches de rives et corniches non entretenues;

Non respect des exigences PEB

- remplacement de châssis sans respecter les débits de ventilation;
- ventilation PEB non conforme pas de grilles d'amenée d'air
- réaménagement de locaux humides (cuisine, sdb, buanderie) sans respecter les débits de ventilation
- ventilation PEB non conforme pas d'extraction mécanique dans les pièces humides

Non respect réglementation SIAMU

- cloisonnement et portes RF entre unités de logement
- éclairage de secours

Façades arrières

- évacuation des eaux de pluie et eaux usées chaotiques et imbriquées
- fissures dans les cimentages
- cimentage tombé et briques à nue
- linteaux et pièces métalliques rouillés
- risque de chutes d'ardoises en bardage

Cours intérieures

- entièrement imperméables
- partiellement / entièrement recouvertes et aménagés pour l'usage

Terugkerende problemen

Woonkwaliteit en naleving van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening «Good Living» (GSV)

- minimale vloeroppervlakte van de ruimtes
- verhouding beglaasde oppervlakte >< vloeroppervlakte
- uitgang verbrandingsgassen in straatgevel (in strijd met de voorschriften), te dicht bij de vensters
- geveldoorbrekingen niet afgedicht (vochtinfiltratie in de muur)
- ontbrekende rookmelders

Toegankelijkheid van platte daken

- valgevaar (geen borstweringen);
- gebruik als terras (structurele onderdimensionering)
- niet respecteren van direct en indirect uitzicht
- plaatsing van zichtschermen die kunnen wegvliegen

Afdichting van platte daken

- niet opgetrokken tegen de dakopstand
- terugplaatsing van een bitumineuze afdichting zonder georganiseerde afwatering
- boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud
- Niet-naleving van EPB-vereisten
- vervanging van ramen zonder de ventilatiedebietwaarden na te leven
- ventilatie niet volgens EPB: geen luchttoevoerroosters
- herinrichting van natte ruimten (keuken, badkamer, wasruimte) zonder naleving van ventilatiedebietwaarden
- ventilatie niet volgens EPB: geen mechanische afvoer in natte ruimten

Niet-naleving van de DBDMH-voorschriften

- scheidingswanden en Rf-deuren tussen wooneenheden
- noodverlichting

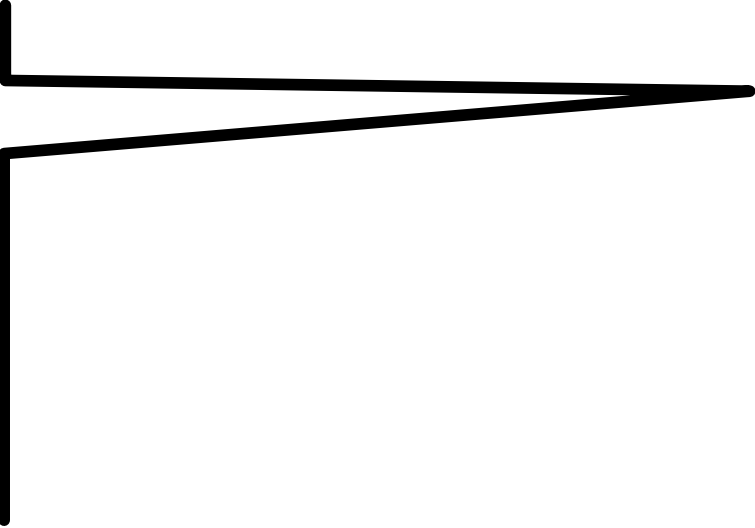
Achtergevels

- chaotische, gemengde regen- en afvalwaterafvoeren
- scheuren in cementeringen
- afgevallen cementering en blote bakstenen
- verroeste lateien en metalen onderdelen
- risico van vallende leisteen in gevelbekleding

Binnenkoeren

- volledig ondoorlaatbaar
- gedeeltelijk/helemaal overdekt en ingericht volgens het gebruik

5



- 5.1 Activités économiques**
Economische activiteiten
- 5.2 Activités publiques et associatives**
Publieke en associatieve activiteiten
- 5.3 Profil de la population**
Bevolkingsprofiel
- 5.4 Espace public et mobilité**
Publieke ruimte en mobiliteit
- 5.5 Retour sur les ateliers participatifs**
Resultaten van de participatieve workshops

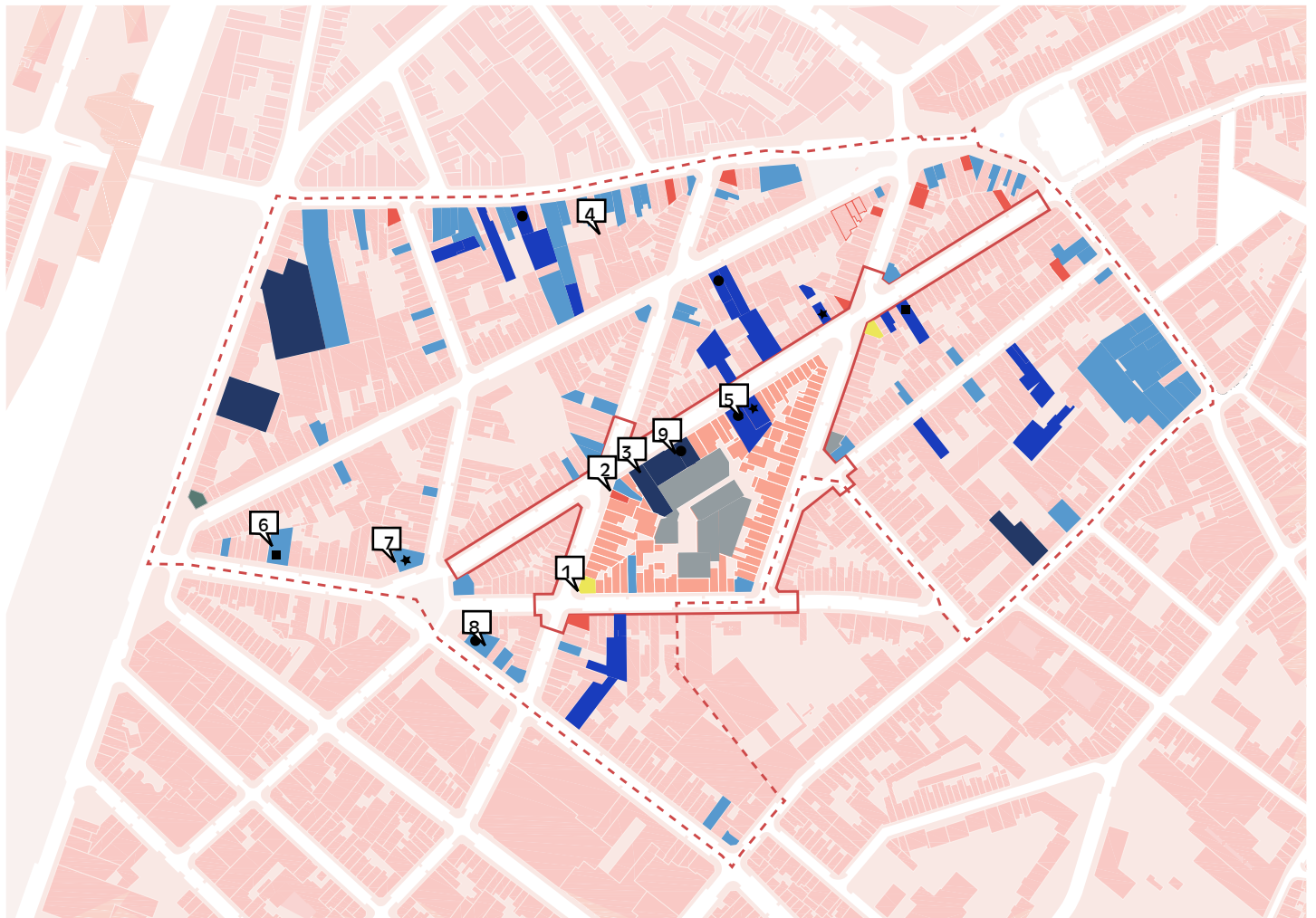
Les activités et les gens

Activiteiten en mensen

6.1 Activités économiques

Economische activiteiten

Légende - Legende



0 25 50 100

250

500

750



1- Rue Vanderdussen 81 Vanderdussenstraat



5- rue d'Ostende 68-71 Oostende straat



2- Rue Vanderdussen 50 Vanderdussenstraat



6- Rue de Groeninghe 17 Groeninghestraat



3- Rue d'Ostende 94 Oostendestraat



7- Rue de Groeninghe 46 Groeninghestraat



9- Rue d'Ostende 93 Oostendestraat










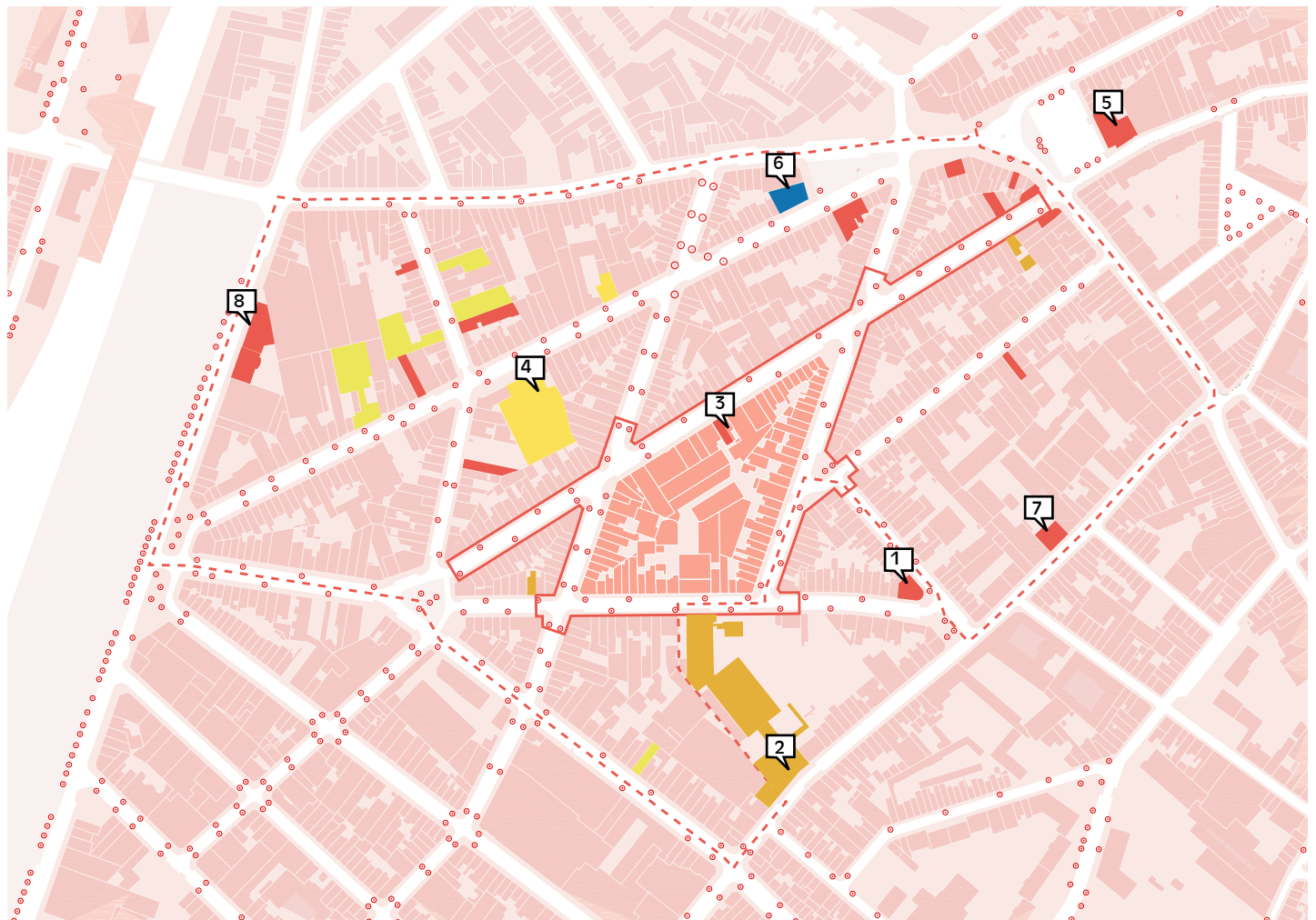
8- Rue Delaunoy 165 Delaunoystraat

6.2 Activités publiques et associatives

Publiek en associatieve activiteiten

Légende - Legende

- | | |
|---|---|
|  Équipements sociaux
Sociale voorzieningen |  Périmètre d'action CACI
Perimeter van de AHC-actie |
|  Écoles et crèches
Scholen en kinderdagverblijven |  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC |
|  Art et culture
Art et culture | |
|  Sport et jeux à l'extérieur
Sport en buitenspelen | |
|  Santé
Gezondheid | |





1- Maison de quartier Quatre-Vents - MOVE asbl
Buurthuis Vierwinden - MOVE vzw.



5- WijkAntenne de Quartier
Rue de Berchem 7 Berchemstraat



2- Entrée de l'école «la Rose des Vents»
Ingang e naar «la Rose des Vents» school



6- Rue des Etangs Noirs 7 Zwarte Vijvers straat



3- Asbl «Le Trait d'Union»
Vzw «Le Trait d'Union»



7- Oxfam, rue des Quatre-Vents 39
Oxfam, Vierwindenstraat 39



4- Parc des Étangs Noirs
Zwarte Vijvers Park



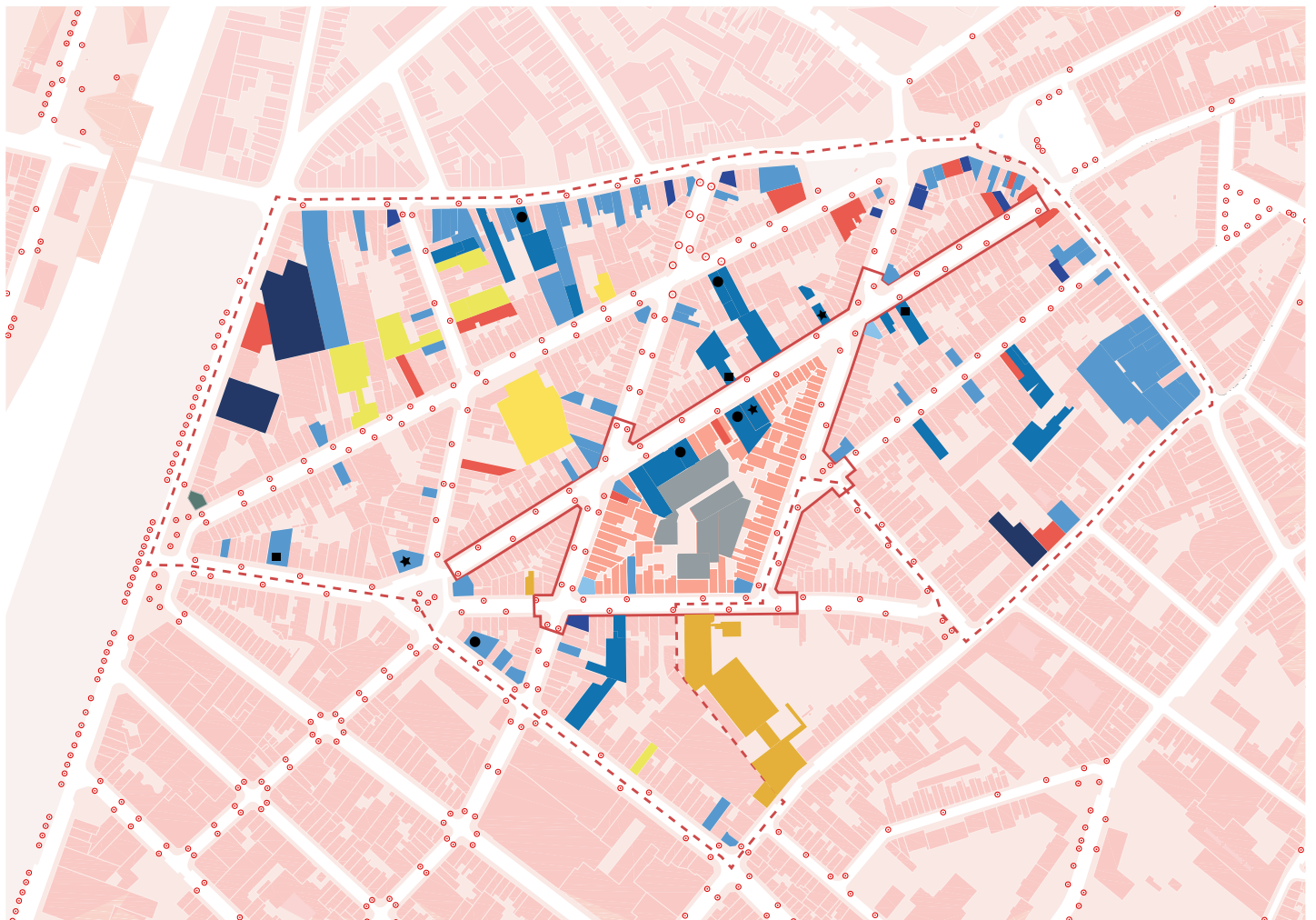
8- CPAS de Molenbeek-Saint-Jean, rue Alphonse Vandenpeereboom
14 OCMW van Sint-Jans-Molenbeek
Alphonse Vandenpeereboomstraat 14

Toutes activités

Alle activiteiten

Légende - Legende

 Industrie /atelier Industrie/workshop	 Équipements sociaux Sociale voorzieningen	 Périmètre d'action CACI Perimeter van de AHC-actie
 Horeca Horeca	 Écoles et crèches Scholen en kinderdagverblijven	 Périmètre associé CACI Geassocieerde perimeter AHC
 Commerce de gros Groothandel	 Art et culture Art et culture	 Vente accessoires auto Verkoop van autoaccessoires
 Commerce Handel	 Sport et jeux à l'extérieur Sport en buitenspelen	 Garages
 Alimentaires Voedsel	 Ateliers vides Lege ateliers	 Car wash



0 25 50 100

250

500

750



L'îlot est encadré par trois grands axes économiques distincts.

Celui qui a le plus d'impact sur le quartier est la chaussée de Gand. Il s'agit d'un axe dont le rayonnement dépasse de loin celui de la commune, puisqu'il s'impose à l'échelle régionale et même, pour certains articles de mode, à l'échelle internationale. L'axe souffre à ce titre des conflits d'usage propre à ce type de chaussée, à la fois artère régionale de mobilité et lieu de chalandise. Selon les habitant.e.s, ce conflit interfère sur le quartier, où circulent des véhicules en recherche d'une place de stationnement.

Le second axe économique est formé par les rues parallèles Delaunoy et de l'Indépendance, qui se caractérise par de très grands volumes industriels et une activité économique intense. Les établissements Watteaux font partie de cet axe, et, à ce titre, illustre l'échelle de l'activité économique du quartier jusque dans les années 1970-1980.

Le troisième axe est celui du canal, qui connaît une évolution commerciale spécifique, plutôt liée au design et à l'ameublement, lié à une densification importante du logement.

Bien que ces trois axes soient très présents, le quartier en est relativement préservé. Cela est notamment dû à la structure urbaine, ce fameux « dédale » identifié plus haut, qui dissuade fortement le trafic de transit.

Au-delà de ces axes d'activités, il reste un gisement important d'espaces pour activités économiques, qui pour la majorité ont été repris par des entreprises liées au secteur automobile, ce qui semble également, selon les témoignages d'habitant.e.s, avoir un impact sur la disponibilité de stationnement. Mais cela dénote du maintien d'une activité manufacturière importante dans le quartier, qui fait partie de son identité. Bien que cette activité soit source de nuisances (mobilité, construction dense des îlots,...), il est important de tenir compte de cette mixité historique dans les projets de rénovation urbaine.

Enfin, il faut noter une présence importante de commerces de quartier, dont l'épicerie à l'angle des rues de Courtrai et Vanderdussen, qui a une présence historique continue depuis la construction de l'îlot, ainsi que plusieurs établissements Horeca qui fonctionnent bien, ainsi qu'un ensemble conséquent d'équipements sportifs et culturels entre les rues d'Ostende et des Etangs Noirs.

Het huizenblok wordt omringd door drie verschillende economische verkeersaders.

De ader met de grootste impact op de wijk is de Gentssteenweg. Dit is een verkeersader waarvan de invloed veel verder reikt dan de gemeente, aangezien hij belangrijk is op gewestelijk niveau en zelfs, voor bepaalde modeartikelen, op internationaal niveau. Als zodanig heeft het te lijden onder de gebruikskonflicten die typisch zijn voor dit wegtype, die zowel een gewestelijke verkeersader als een winkelgebied is. Volgens de buurtbewoners heeft dat conflict een impact op de wijk waar voertuigen rondrijden op zoek naar een parkeerplaats.

De tweede economische as wordt gevormd door de evenwijdige Delaunaystraat en Onafhankelijkheidsstraat gekenmerkt door zeer grote industrievolumes en intensieve economische activiteit. De Watteaux-vestigingen maken deel uit van deze as en illustreren als dusdanig de omvang van de economische activiteit van de wijk tot de jaren 1970-1980.

De derde as wordt gevormd door het kanaal dat een specifieke commerciële ontwikkeling doormaakt, meer in verband met design en meubilair, gekoppeld aan een aanzienlijke verdichting van de huisvesting.

Hoewel deze drie assen sterk aanwezig zijn, blijft de wijk relatief beschermd. Dit is vooral te danken aan de stedelijke structuur, het zogenaamde "doolhof" dat hierboven al werd besproken en dat doorgaand verkeer sterk ontmoedigt.

Naast deze activiteitenassen blijft er een aanzienlijke hoeveelheid ruimte over voor economische activiteiten, die voor het grootste deel zijn ingenomen door bedrijven die verbonden zijn met de automobielsector, wat volgens getuigenissen van bewoners ook een impact lijkt te hebben op de beschikbaarheid van parkeerplaatsen. Dit wijst echter op het behoud van een aanzienlijke arbeidsactiviteit in de wijk die deel uitmaakt van haar identiteit. Hoewel deze activiteit een bron van overlast is (mobiliteit, dichte bebouwing van de huizenblokken enz.), is het belangrijk om bij stadsvernieuwingsprojecten rekening te houden met deze historische mix.

Tot slot is er een sterke aanwezigheid van buurtwinkels, waaronder de kruidenierszaak op de hoek van de Kortrijkstraat en de Vanderdussenstraat, die al sinds de bouw van het huizenblok ononderbroken historisch aanwezig is, evenals een aantal goed draaiende horecagelegenheden en een aanzienlijk aanbod aan sport- en cultuurvoorzieningen tussen de Oostendestraat en Zwarte Vijversstraat.

5.3 Profil de la population

Données statistiques : population et situation socio-économique

Densité

Molenbeek est une des communes la plus densément peuplées de la Région. Le secteur statistique Etangs Noirs se retrouve dans la moyenne haute au sein même de la Commune, avec une densité de 31 094.74 hab/km² (Monitoring des Quartiers, 2021), qui est considérable plus haute que la moyenne de Molenbeek (16 241 hab/km²) ou celle de la Région (7 528 hab/km²). La Vision d'avenir Molenbeek 2050 ajoute qu'il faut estimer à 10.000 le nombre de personnes non enregistrées (et non comptabilisées donc) vivant dans la commune. Ces personnes feraient augmenter encore plus cette densité. A partir de nos enquêtes sur le terrain, il est fortement probable qu'une partie de ces personnes non-enregistrées vivent dans le secteur Etangs Noirs.



Bevolkingsprofiel

Statistische gegevens : bevolking en sociaal-economische toestand

Dichtheid











Molenbeek is een van de meest dichtbevolkte gemeentes van het Gewest. De statistische sector Zwarte Vijvers bevindt zich hoger dan het gemiddelde van de gemeente, met een dichtheid van 31 094 inw/km² (Wijkmonitoring, 2021), wat aanzienlijk hoger is dan dat van Molenbeek (16 241 inw/km²) of dat van het Gewest (7 528 inw/km²).

In de toekomstvisie 2050 voor Molenbeek wordt er geschat dat er nog 10 000 niet-geregistreerde personen (en dus niet meegerekend worden) in de gemeente. Deze mensen laten de dichtheid enkel stijgen. Vanaf ons veldwerk, kunnen we stellen dat er een hoge kans is dat een deel van deze mensen in de sector Vijvers woont.

-  Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC
-  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC



Légende - Legende

-  < 5.000
-  5.000 > 8.000
-  8.000 > 14.000
-  14.000 > 18.000
-  > 18.000
-  Non disponible
-  Ilôts
-  Chemins de fer
-  Zones d'eau
-  Espaces verts

Moyenne régionale
7.511,21 hab/Km²

Nous nous trouvons dans une de zones le plus denses de la région de Bruxelles Capitale, deux fois plus dense que la moyenne régionale.

Regionaal gemiddelde
7.511,21 inwoners/Km²

We bevinden ons in een van de dichtstbevolkte gebieden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, twee keer zo dicht als het regionale gemiddelde.

Le secteur a un taux relativement bas des couples avec enfants par rapport à la moyenne communale. Il présente un plus grand taux de personnes isolées. Le taux de familles monoparentales est également important à noter, il est de 14% (IBSA, 2021), un taux plutôt élevé dans la Région. La taille moyenne des ménages est à 2,5 personnes (IBSA, 2021) équivalent à la moyenne communale. Le quartier se marque par une population très jeune, presque un tiers des habitant.e.s ont moins de 18 ans (30%, IBSA 2021).

Nationalité

La population a, pour une grande partie, la nationalité belge, partiellement grâce au taux de naturalisation très important. La commune est marquée par une grande diversité de nationalités, surtout hors UE. Chez les personnes avec une nationalité étrangère, on y retrouve le plus souvent la nationalité Marocaine. Pendant les dernières années, on y remarque également une croissance des personnes venant de Roumanie. Avec les nationalités syriennes et italiennes, les nationalités marocaines et roumaines ont été les nationalités les plus souvent évoquées lors de nos rencontres avec les habitant.e.s de l'îlot.

Immigration (interne) et émigration

Le taux de immigration interne (national) est assez élevé à Molenbeek, comparé à la moyenne régionale. Celle-ci provient majoritairement des personnes habitant.e.s la Région Bruxelles Capitale. Par contre, elle accueille moins d'immigration internationale (qui représente un tiers de l'immigration globale communale), contrastant avec son passé de commune « d'arrivée » pendant la période d'industrialisation avec l'immigration internationale liée au travail.

Désormais, la commune est une commune où la plupart des mouvements quittent la commune. La croissance de la commune est donc engendrée majoritairement par le mouvement naturel (naissance & décès).

Revenu de la population

La Commune de Molenbeek présente en moyenne une population à faible revenu, dans ce contexte, le secteur statistique Etangs, avec d'autres secteurs limitrophes, présente un taux très élevé de chômage (40% et plus).

Qualité des logements

Suivant les données de la Vision d'Avenir Molenbeek 2050, les logements de Molenbeek (et du secteur Etangs) sont relativement petits avec une surface habitable de 60m² en moyenne. Ces surfaces se traduisent dans la zone du bas de Molenbeek, par l'offre de logement offrant 1 à 1.5 pièces par habitant.

Et comme le montre les cartes, la qualité et l'équipement des logements dans le secteur Etangs sont relativement au reste de la Commune dans les moins qualitatifs: plus de 20% d'entre eux n'offrent pas de WC ou SDB intérieur et plus de 50% sont sans système de chauffage central.

De sector heeft een gemiddelde concentratie van huishoudens met kinderen vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente. Er is een hoog aantal alleenstaanden. Er is ook een belangrijk aandeel eenoudergezinnen, van ongeveer 14% (IBSA, 2021), wat relatief hoog is voor het Gewest. De gemiddelde grootte van de huishoudens is 2,5 personen (IBSA, 2021), ongeveer het gemeentelijk gemiddelde. Het district heeft een zeer jonge bevolking, met bijna een derde van de inwoners jonger dan 18 jaar (30%, IBSA 2021).

Nationaliteit

De bevolking heeft voor een groot deel de Belgische nationaliteit, deels door de hoge naturalisatiegraad. De gemeente wordt gekenmerkt door een grote diversiteit van nationaliteiten, vooral van buiten de EU. Bij de personen met een buitenlandse nationaliteit, vinden we vooral de Marokkaanse nationaliteit terug. Tijdens de laatste jaren, vinden we evenzeer een belangrijke groei aan mensen uit Roemenië. Samen met de Syrische en Italiaanse nationaliteit, werden de Marokkaanse en Roemeense nationaliteit het vaakst aangehaald tijdens discussies met bewoners.

Interne en externe immigratie & emigratie

De interne immigratiegraad (nationaal) is relatief hoog in Molenbeek, vergeleken met het Gewestelijk gemiddelde. Dit wordt vooral veroorzaakt door mensen vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daartegenover ontvangt de gemeente minder internationale immigratie (en derde van de totale gemeentelijke immigratie), in contrast met haar verleden als aankomstgemeente tijdens de industrialisatieperiode, gelinkt aan internationale arbeidsmigratie.

Toch is Molenbeek een gemeente waar meer mensen vertrekken dan aankomen. De groei is dus veroorzaakt door de natuurlijke groei (geboortes en overlijdens).

Inkomen van de bevolking

Molenbeek heeft een bevolking met een relatief laag inkomen. In deze context heeft de sector Vijvers, samen met andere grensgebieden een hoge werkloosheidsgraad (40% of hoger).

woonkwaliteit

Volgens de gegevens van Toekomstvisie Molenbeek 2050, zijn de woningen in Molenbeek (en de sector Vijvers) relatief klein met een gemiddelde bewoonbare oppervlakte van 60m². Deze oppervlaktes zijn relatief laag voor Molenbeek, door het aanbod van woningen die 1 à 1,5 kamers per bewoner.

Zoals deze kaarten tonen, is de kwaliteit en de voorzieningen van woningen in de sector relatief zwakker dan de rest van de gemeente. Meer dan 20% heeft geen WC of badkamer in de woning, en meer dan 50% heeft geen centrale verwarming.

La dynamique foncière

Actuellement une maison est à vendre dans l'îlot ainsi qu'une autre à proximité directe de l'îlot. Les deux bâtiments d'appartements (4 appartements) sont annoncés avec un prix de vente entre 450.000 et 500.000€.

Actuellement cette maison est occupée par ses propriétaires et trois locataires louant les 3 appartements (de 50m², 50m² et 30m²) pour un loyer d'en moyenne 750€/mois. Si le prix moyen des loyers dans la commune de Molenbeek est inférieur au loyer moyen en RBC, il est dans le cas de l'îlot très important de prendre en compte la qualité de ces logements ainsi que la densité d'occupation des familles. Le porte-à-porte a permis de réaliser que dans l'îlot, des familles ou groupement d'habitant.e.s se partageaient des appartements 2 chambres pour 5 adultes. Plusieurs personnes ont également témoigné de leur difficulté de payer leur loyer et de ne pas avoir la possibilité de vivre ailleurs et « mieux ».

Les photos extraites de la vente de la maison rue de la Carpe témoignent d'une situation existante dans le quartier, bien qu'il soit impossible d'estimer exactement combien de personnes vivent dans des conditions similaires.

« Aussi bien des marchands de sommeil que de la gentrification » (cfr. Diagnostic du CQD Etangs Noirs)

Le diagnostic du CQD Etangs Noirs fait référence à deux dynamiques impactant le prix de vente des biens immobiliers dans le quartier. Il s'agit de marchands de sommeil et de phénomène de gentrification. Si un Protocole Marchands de Sommeil et Grosse Insalubrité (PMSI) ont été mis en place en juin 2013 et si les chargés de projet de rénovation urbaine ont conscience du risque d'augmenter la gentrification, concrètement et à l'échelle d'un îlot il est très difficile de faire face à ces dynamiques. Au final, il s'agit de familles qui vivent dans le quartier et qui ne peuvent être écartées des processus de rénovation et de participation pour le fait d'être locataire d'un marchand de sommeil ou de faire partie d'une catégorie de la population avec des revenus plus élevés que la moyenne du quartier.

Vastgoed-dynamiek

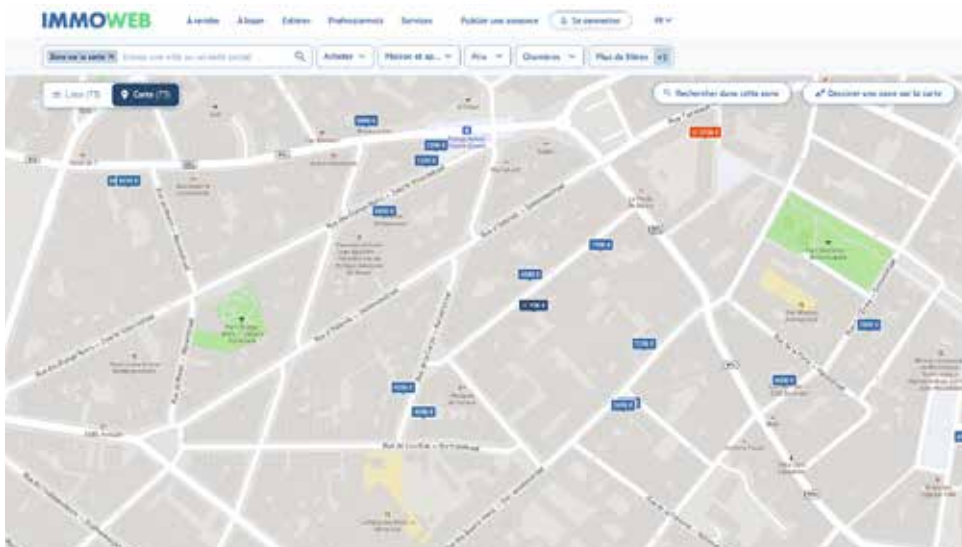
Momenteel is er een woning in het blok te kopen en een in de nabijheid van de perimeter. De twee gebouwen (4 appartementen) worden aangeboden aan een verkoops prijs tussen 450 000 en 500 000€.

Momenteel wordt deze woning bewoond door de eigenaars en drie huurders, die de drie appartementen (van 50m², 50m² en 30m²) huren aan een gemiddelde prijs van 750€/maand. Als de gemiddelde huurprijs in de gemeente lager is dan die van het BHG, is het belangrijk om binnen het blok de kwaliteit en bewoning van deze woningen in het achterhoofd te houden. De huis-aan-huisbezoeken heeft ons bijgebracht dat binnen het blok, sommige families of andere groepen bewoners, een tweekamerappartement deelden met 5 volwassenen. Meerdere bewoners hebben evenzeer getuigd over de moeilijkheid om hun huur te betalen noch de mogelijkheid te hebben om ergens "beter" te gaan wonen.

De foto's uit het verkoopdossier van het huis in de Karperstraat getuigen van een bestaande situatie in de wijk, zonder het mogelijk is om te schatten hoeveel bewoners er in gelijkaardige omstandigheden wonen.

« Zowel huisjesmelkers als gentrificatie » (Cf. Diagnose van het DWC Zwarte Vijvers)

De diagnose van het DWC Zwarte Vijvers verwijst naar twee belangrijke dynamieken die de verkoops prijs van vastgoed beïnvloeden in de wijk. Het gaat over huisjesmelkers en gentrificatie. Er is een protocol Huisjesmelkers en Onbewoonbaarheid (PMSI) opgesteld in juni 2013 en de projectverantwoordelijken van stadsvernieuwing begrijpen erg goed dat het belangrijk is om gentrificatie tegen te gaan, maar toch blijft het moeilijk om deze dynamieken het hoofd te bieden op schaal van het blok. Ten laatste gaat het over families die in de wijk wonen en gescheiden kunnen worden van renovatieprocessen en participatie omdat ze huurder zijn van een huisjesmelker of deel uitmaken van het deel van de bevolking met een hoger dan gemiddeld inkomen.



Capture d'écran des prix des maisons en vente dans la zone.
Screenshot van huizenprijzen in het gebied.

Source - Bron Immoweb, juin - juni 2023.



Photos extraites de l'annonce Immoweb de la maison qui est à vendre dans l'îlot: un bâtiment d'appartements (4 appartements) sont annoncés avec un prix de vente à 450.000 €.

Foto's uit de Immoweb-vermelding van het huis is te koop in het blok: een flatgebouw (4 flats) worden geadverteerd met een verkoopprijs van tussen de 450.000 €.

Source - Bron Immoweb, juin - juni 2023.

Diagnostic à l'échelle de l'îlot

Le chapitre suivant a été rédigé sur la base du travail de terrain et des visites à domicile qui ont été menés pour informer les habitant.e.s, ainsi que des premiers ateliers qui ont déjà eu lieu (AG1et Atelier co-créatif 1). Pendant les visites porte-à-porte, d'abord, nous avons donné des informations sur le projet et toutes les dates et données importantes. Ensuite, nous avons brièvement discuté sur la situation des habitant.e.s, leur sentiment sur le quartier, leur opinion sur le projet, etc. Cela a permis de se faire une idée du quartier et de sa structuration spatiale du quartier.

Des profils ?

Il est difficile de parler de "profils" dans l'îlot, notamment parce qu'il est diversifié et est habité par de personnes avec des parcours de vie variés. Par contre, il est possible d'établir des profils basés sur la combinaison des situations locataire/propriétaires, milieu socio-économique, temporalité de résidence et conditions de logement.

« Anciens résidents »

Ce groupe de personnes a acquis une maison dans le quartier dans les années 1980 ou avant et sont autochtones ou issus de la migration de travail. Beaucoup d'entre eux apprécient le quartier et sont relativement engagés ou du moins intéressés par le processus de participation. Leur maison est généralement en relativement bon état car ils ont pu rénover leur maison au fil des ans. Ici, on trouve beaucoup de gens qui louent des parties de leur maison ou qui vivent avec plusieurs générations (ou une combinaison, où des parties de la maison sont louées à bas prix à, par exemple, à leurs enfants). La question de l'avenir de leur logement se pose surtout avec les personnes qui vivent avec leur famille et dont les enfants commencent à s'éloigner. Ce sont aussi des personnes qui se sont fort attachés à la condition du quartier dans le passé, parfois ayant des difficultés avec le nouveau caractère qui se crée. Dans ce groupe, une attention particulière peut être accordée aux résidents qui ont acheté dans l'urgence dans les années 1980 à leur arrivée dans le pays et qui n'ont pas encore été en mesure de rénover entièrement leur maison.

Femme, Rue Vanderdussen: Je vis ici depuis 1979, c'est la deuxième maison que nous habitons depuis notre arrivée en Belgique. Au fil des ans, nous avons rénové la maison petit à petit et maintenant j'en suis assez contente. Mes enfants (adultes) vivent aux étages supérieurs, comme ça on reste un peu ensemble. (...) Le quartier est très agréable, beaucoup de gens qui vivent dans la rue se connaissent, mon voisin habite ici depuis à peu près aussi longtemps que moi !

Homme, : J'habite ici depuis les années 1980. Oui, c'était complètement différent ici, beaucoup de gens achetaient ici dans les années 1980 et ce n'étaient pas toujours des gens avec beaucoup d'argent, mais les gens se connaissaient mieux, maintenant c'est devenu plus un quartier de transit.

Diagnostiek op huizenblokniveau

Het volgend hoofdstuk werd geschreven aan de hand van het veldwerk en de huisbezoeken die gevoerd werden om bewoners te informeren, alsook de eerste ateliers die al plaatsgevonden hebben (AC1en Co-creatief atelier 1). Bij de deur-aan-deur bezoeken werd er ten eerste geïnformeerd over het project en alle belangrijke informatie & data meegegeven. Daarna peilde we kort naar mensen hun situatie, hun gevoel bij de wijk, hun mening over het project, enz. Hierdoor is het mogelijk om een idee over de wijk te scheppen en hoe de wijk ruimtelijk gestructureerd is.

Profielen ?

Het is moeilijk om te spreken over "profielen" binnen het blok, zeker omdat de wijk erg divers is en bewoond wordt door mensen met uiteenlopende levenslopen. Toch is het mogelijk binnen het kader van het ACH profielen te definiëren op basis van eigendombezit, sociaal-economische achtergrond, verblijfsduur en woonomstandigheden.

"Oude bewoners"

Deze groep mensen heeft in de jaren '80 of vroeger een huis in de wijk bemachtigd en zijn meestal autochtoon of vinden hun oorsprong in de arbeidsmigratie. Veel ervan appreciëren de wijk en zijn relatief geëngageerd of ten minste geïnteresseerd in het participatieproces. Hun huis is meestal in relatief goede omstandigheden omdat ze in de loop van de jaren hun huis hebben kunnen renoveren. Hier vinden we heel wat mensen die of delen van hun woning verhuren of die met meerdere generaties samenwonen (of een combinatie, waar delen van de woning tegen lage prijs verhuurt wordt aan bijvoorbeeld hun kinderen). Zeker bij de mensen die met hun familie wonen en waarvan de kinderen weg beginnen gaan, wordt de vraag gesteld wat de toekomst van hun huis kan zijn. Deze bewoners zijn meestal erg gehecht aan hoe de wijk vroeger was, waardoor sommigen het soms moeilijk hebben met het nieuwe karakter ervan. Tegelijk hebben ze begrip voor de precaire situatie van anderen. Bij deze groep kan er extra aandacht uitgaan naar noodkopers die hun huis nog niet volledig hebben kunnen renoveren.

Vrouw, Vanderdussenstraat: Ik woon hier al sinds '79, dit is het tweede huis waar we wonen sinds we in België zijn aangekomen. In de loop van de jaren hebben we het huis gerenoveerd, beetje bij beetje en nu ben ik er wel blij mee. Op de verdiepingen wonen mijn (volwassen) kinderen, zo blijven we wat samen. (...) De wijk is zeer aangenaam, hier in de straat wonen veel mensen die elkaar kennen, mijn buurman woont hier al ongeveer even lang als ik!

Man, : Ik woon hier al sinds de jaren '80, . Ja, vroeger was het hier helemaal anders hé, veel mensen hebben hier gekocht in de jaren '80 en dat waren niet altijd mensen met veel geld, maar vroeger kende men elkaar beter, nu is het meer een transitwijk geworden.

«Nouveaux propriétaires»

Les nouveaux propriétaires que nous avons rencontrés ont pu acheter une maison relativement bon marché à Molenbeek et ont aussi les moyens financiers de la rénover. Ils se connectent principalement avec d'autres nouveaux ou anciens propriétaires et sont impliqués dans le CACI. Ils apprécient l'aspect multiculturel du quartier, mais reconnaissent que cela s'accompagne parfois d'attentes ou d'opinions différents.

Homme, Rue Vanderdussen: Oui, nous avons tous acheté une maison ici, ça va bien entre nous. A part ça je ne connais pas grand monde dans le quartier, je sais qu'il y a encore des jeunes familles ici, mais je ne connais pas les gens dans la rue, beaucoup de gens y habitent mais ne comptent pas rester. (...) Si quelque chose [comme ce projet] se présente, il faut faire en sorte que le quartier ne s'embourgeoise pas ou que les gens ne soient expulsés!

Locataires anciens

Il y a relativement peu de personnes qui louent un logement depuis longtemps (plus de 10 ans) ou avec une vision à long terme. Ils sont principalement situés dans la rue de la Carpe. Ils sont satisfaits du quartier et de leurs conditions de vie. Ce groupe n'a pas été très facile à joindre, car ils sont contents, ils n'expriment pas de besoin de changement dans le quartier. Les habitant.e.s qui font partie de ce groupe se connectent les uns aux autres.

Homme: Mes parents habitent ici depuis longtemps, j'ai moi-même grandi ici mais j'habite déjà ailleurs (...) tout le monde dans cet immeuble est locataire, on ne se connaît pas vraiment mais on se dit bonjour et au revoir.

“Nieuwe eigenaars”

De nieuwe eigenaars waarmee we in contact zijn gekomen, hebben niet enkel een woning in de wijk kunnen kopen, maar hebben ook de middelen om ze te renoveren. Zij vinden vooral aansluiting met andere nieuwe of oude eigenaars en zijn betrokken bij AHC. Ze appreciëren het multiculturele aspect van de wijk, maar erkent dat dit ook soms met verschillende verwachtingen en meningen gepaard gaat.

Man, Vanderdussenstraat: Ja, we hebben allemaal een woning hier gekocht, tussen ons vlot het goed. Voor de rest ken ik niet zoveel mensen in de wijk, ik weet dat hier nog wat jonge gezinnen wonen, maar de mensen in de straat ken ik niet, daar wonen veel mensen die eigenlijk niet in de buurt blijven. (...) Als er iets komt, moeten we ervoor zorgen dat de buurt niet gentrificeert of er mensen uit huis gezet worden!

Oude huurders

Er zijn relatief weinig mensen die al lange tijd (10+jaar) of met lange termijnsvisie een woning huren, vooral gelokaliseerd in de Karperstraat. Zij zijn blij met de wijk en hun woonomstandigheden. Deze groep was niet heel makkelijk te bereiken, omdat ze content zijn, voelde ze niet de nood om te veel te veranderen aan de wijk. Deze groep vindt aansluiting bij elkaar.

Man, Karperstraat: Mijn ouders wonen hier al lang, ik ben hier zelf opgegroeid maar woon nu al elders (...) iedereen in dit gebouw is huurder, we kennen elkaar niet echt maar zeggen hallo en tot ziens tegen elkaar.

Photos: intérieurs d'îlot.

Foto's: het huizenblok.





Locataires « captifs »

Certains locataires, de plutôt long/moyen terme, vivent en effet dans des conditions relativement précaires, mais ne trouvent pas d'autre logement dans leur budget. Ceux-ci sont assez dispersés dans l'îlot et sont relativement diversifiés dans leur profil.

Homme, Rue de la Carpe: Oui, nous habitons ici depuis 15 ans, mais le quartier est désordonné et bruyant, mais ça va, il manque surtout des espaces verts (...) Notre maison n'est pas très bien, j'y habite avec mes parents, il y a de la moisissure et de l'humidité et il fait froid. Oui, nous en avons déjà parlé au propriétaire, mais il dit que parce que nous payons peu (700 euros) qu'il ne doit pas faire grand-chose pour la maison, que nous devrions régler les problèmes nous-mêmes...

Résidents temporaires

Ce groupe est difficile à distinguer en interne, également parce qu'il est difficile à joindre, en raison de l'intérêt et de la différence de langue. Ces gens ne vivent pas à Molenbeek depuis très longtemps et ne parlent pas toujours français. Certains d'entre eux sont enregistrés en Belgique et sont venus vivre dans le quartier par nécessité, sans savoir s'ils veulent y rester ou non. Leur situation n'est pas claire, ni dans quelle situation juridique ils se trouvent. Leur situation de vie ne semble pas toujours la meilleure et ils vivent souvent nombreux dans une seule maison. Certains semblent aussi parfois éprouver une sorte de méfiance, ce qui rend plus difficile la connaissance de leur situation et la prise de contact.

Homme, Rue Ostende: L'homme ne parle pas français. La porte de son immeuble semble en mauvais état. Il y vit avec sa femme et ses enfants. Dans notre conversation, nous apprenons qu'il paie 700 euros de loyer, mais nous ne pouvons pas en dire beaucoup plus.

Homme, Rue Ostende: Lorsque nous demandons si nous pouvons jeter un coup d'œil dans leur maison, il refuse. Il dit que son propriétaire lui a dit de ne jamais laisser entrer la police ou quelqu'un de la Commune. Il a peur que son propriétaire apprenne que nous sommes rentrés. Il dit qu'il paie 600 euros pour un appartement de deux pièces, où ils vivent à 5. Il a fait une demande de logement social et ses parents vont quitter la Belgique.

"Gevangen" huurders

Sommige huurders, eerder op lange/middellange termijn, wonen eigenlijk in relatief slechte omstandigheden, maar vinden geen andere woning in hun budget. Deze zijn wat verspreid over de wijk en zijn relatief divers in hun profiel.

Man, Karperstraat: Ja, we wonen hier al 15 jaar, maar de wijk is rommelig en luid, maar het is wel oké, er missen vooral groene ruimtes (...) Ons huis is niet zo goed, ik woon er met mijn ouders, er is schimmel & vocht en het is koud. Ja, we hebben de huisbaas er al over aangesproken, maar hij zegt dat omdat we weinig betalen (700 euro) dat hij niet zo veel hoort te doen aan het huis, dat we zelf maar de problemen moeten oplossen...

Tijdelijke bewoners

Deze groep is moeilijk intern te onderscheiden, ook omdat ze moeilijk te bereiken is, omwille van interesse en verschil in taal. Deze mensen wonen hier nog niet zo lang en spreken niet altijd Frans. Sommige hiervan zijn geregistreerd in België en zijn in de wijk komen wonen uit noodzaak, zonder een sterk idee of ze willen blijven of niet. Van anderen is de situatie niet duidelijk of in welke legale situatie ze verkeren. Hun woonsituatie lijkt niet altijd de beste en ze wonen vaker met velen in een enkele woning. Bij sommigen lijkt er soms ook een soort wantrouwen te heersen, wat het moeilijker maakt om hun situatie te achterhalen.

Man, Oostendestraat: De man praat geen Frans. De deur van zijn gebouw lijkt in slechte staat te zijn en woont hier met zijn vrouw en kinderen. In ons gesprek komen we te weten dat hij 700 euro huur betaalt, maar niet veel meer kan vertellen.

Man, Oostendestraat: Als we vragen of we even in hun woning zouden mogen kijken, weigert hij. Hij zegt dat zijn huisbaas gezegd heeft dat hij nooit de politie binnen mag laten komen, of mensen van de gemeente. Hij heeft boos dat hij erachter zou komen en boos zou zijn. Hij vertelt dat hij 600 euro betaalt voor een tweekamerappartement, waar ze met 5 in wonen. Hij is bezig met een aanvraag voor sociale huisvesting en zijn ouders vertrekken uit België



Résidents non enregistrés

Il est important de garder également un œil sur les personnes qui ne vivent pas officiellement dans le quartier. Par exemple, il y a des squats. Il semble y avoir beaucoup plus de ménages que la seule famille enregistrée. Ces personnes sont également difficiles à joindre à cause de la langue et de la méfiance. D'autres types d'habitants ont aussi montré de la méfiance à notre égard, comme une personne qui gère une boîte à clefs. En tout cas, certaines personnes ont strictement refusé de nous parler en m'associant à la Commune.

Homme, Rue de Courtrai : nous voyons un homme rentrer, chez lui, mais nous ne lui adressons pas la parole car nous l'avons rencontré auparavant et il nous a fait comprendre de ne pas lui parler. Il dit qu'on a déjà essayé et qu'on ne devrait pas réessayer.

Homme, Rue de la Carpe Oui, nous habitons ici depuis 15 ans, mais le quartier est désordonné et bruyant, mais ça va, il manque surtout des espaces verts (...) Notre maison n'est pas très bien, j'y habite avec mes parents, il y a moisissure et humidité et il fait froid. Oui, nous en avons déjà parlé au propriétaire, mais il dit que parce que nous payons peu (700 euros) qu'il ne doit pas faire grand-chose pour la maison, que nous devrions régler les problèmes nous-mêmes.



Niet-geregistreerde bewoners

Het is belangrijk om ook oog te hebben voor mensen die niet officieel in de buurt wonen. Zo wordt er bijvoorbeeld gekraakt in de wijk. Daarnaast, in de woning die opgekocht is, lijken veel meer huishoudens te wonen dan enkel de familie die het verkocht heeft, enkel al aan de bellen en het binnen- en buiten gaan van mensen met totaal andere profielen. Deze mensen zijn ook moeilijk om te bereiken, omwille van taal en mistrouwen. Andere bewoners hadden wantrouwen rond het onderzoek, waarvan een persoon met een sleutelbox bezig was. In ieder geval waren er bewoners die compleet weigerden met mij te praten omwille van een associatie met de gemeente.

Man, Kortrijkstraat: Ik zie een man binnengaan, maar spreek hem niet aan, want ik ben hem al eens tegengekomen. Hij maakt me duidelijk dat ik niet tegen hem moet spreken, hij zegt dat ik al eens geprobeerd heb en niet opnieuw moet proberen.

«Certains locataires, plutôt long/moyen terme, vivent en effet dans des conditions relativement précaires, mais ne trouvent pas d'autre logement dans leur budget.»

«Sommige huurders, die meestal van lange/middellange duur zijn, leven in relatief precare omstandigheden, maar kunnen geen andere accommodatie binnen hun budget vinden.»

Analyse socio-économique rue par rue

Straat-voor-straat sociaal economische analyse



RUE DE LA CARPE - KARPERSTRAAT

Rue de la carpe

La rue de la Carpe ressemble à la rue la plus mixte en termes de profils et de maisons, ce qui n'est pas non plus surprenant car c'est la rue la plus longue du périmètre. Dans cette rue habitent beaucoup de propriétaires qui vivent dans de bonnes conditions de logement. Ils vivent souvent seulement avec leur ménage et ont des maisons rénovées.

Homme, Rue de la Carpe: Oui, je suis venu vivre ici il y a longtemps, c'était très différent ici, c'était un village ici.

De plus, de nombreux résidents de longue durée issus de l'immigration vivent ici, et ont acheté leur maison dans les années 1970 et 1980. Certains d'entre eux, en particulier ceux qui ont des maisons plus grandes ou dont les enfants ont grandi et ont déménagé, louent également des parties de leur maison.

Femme, Rue de la Carpe: Je vis ici avec mes parents, j'ai vécu ici toute ma vie et je commence à penser à déménager. Il fait toujours beau et frais dans la maison, car mes parents ont carrelé tous les murs.

Enfin, il y a aussi de nombreux locataires dans cette rue. Ils se sentent moins impliqués dans le projet de participation et sont relativement satisfaits de leur quartier, de leur maison et des autres résidents.

En général, c'est dans la rue de la Carpe que la situation de vie des habitant.e.s est relativement bonne dans le quartier. Au niveau de la langue, le contact est également facile. Le plus grand défi ici est également de susciter l'intérêt des locataires.

Karperstraat

De Karperstraat voelt aan als de meest gemengde straat qua profielen en woningen, wat ook niet verwonderlijk is omdat deze de langste straat is in de perimeter. Veel eigenaars wonen in deze straat, die vaak in relatief goede omstandigheden wonen, met gerenoveerde woningen die ze enkel met hun huishouden bewonen..

Man, Karperstraat: Ja, ik ben hier komen wonen al lang geleden, ik heb het hier nog heel anders gekend, vroeger was dit hier een dorp.

Daarnaast wonen hier ook veel langdurige bewoners met migratieroots en hun woning in de jaren '70 & '80 gekocht hebben. Sommige onder hun, zeker die met grotere woningen of waarvan de kinderen volwassen en verhuist zijn, verhuren ook delen van hun woning.

Vrouw, Karperstraat: Ik woon hier met mijn ouders, ik woon hier al heel mijn leven en begin eraan te denken om te verhuizen. Het is altijd lekker fris in huis, omdat mijn ouders alle muren betegeld hebben.

Ten laatste zijn er ook veel huurders in deze straat. Ze voelen zich minder betrokken bij het participatieproject en zijn relatief tevreden met hun wijk, hun huis en de andere bewoners.

Over het algemeen is de Karperstraat waar de leef-situatie van de bewoners relatief goed is binnen de wijk. Ook op vlak van taal loopt het contact makkelijk. De grootste uitdaging hier is ook de interesse van huurders kunnen wekken.



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Rue Courtrai

Le contact dans la rue du Courtrai a été le plus difficile. Dans cette rue on retrouve la plupart des résidents temporaires et des résidents qui ne parlent pas français. Certaines maisons sont occupées par de nombreux ménages différents et ne semblent pas toujours dans les meilleures conditions.

Femme, Rue du Courtrai, depuis plus de 20 ans. Alors que d'autres résidents plus âgés apprécient qu'il y ait un réseau qui a plus ou moins continué d'exister, elle est déçue du changement dans le quartier. Les gens se connaissaient mieux et la rue était plus propre.

Néanmoins, elle veut continuer à vivre ici, elle dit que la maison peut être assez bien faite et s'intéresse au projet de rénovation.

Certains des habitant.e.s de cette rue se caractérisent par un désintérêt ou une méfiance envers un projet communal.

L'homme qui habite ici semble méfiant: il veut en dire le moins possible sur sa situation de vie, avec qui il vit, à quoi ressemble sa maison, ... Il ne veut pas donner d'adresse e-mail ou accepter notre contact.

Femmes, Rue du Courtrai: Les femmes ne parlent ni français, ni anglais, ni néerlandais. Elles demandent si nous sommes du CPAS. Elles ne sont pas intéressées mais demande quand même ce que nous faisons ici. Nous utilisons une application de traduction pour communiquer avec elles et leur expliquer qu'on ne leur veut pas de mal.

Kortrijkstraat

Het contact in de Kortrijkstraat verliep het moeilijkst. In deze straat vinden we de meeste tijdelijke bewoners en bewoners die geen Frans spreken. Sommige huizen worden met veel verschillende huishoudens bezet en lijken niet altijd in de beste staat.

Vrouw, Kortrijkstraat, woont er al meer dan 20 jaar. Waar andere oudere bewoners toch appreciëren dat er een netwerk is dat plusminus toch is blijven bestaan, is zij teleurgesteld in de verandering in de wijk. Vroeger kende mensen elkaar meer en was de straat properder. Toch wil Ze hier blijven wonen, ze zegt dat er best wat te doen is aan het huis en is geïnteresseerd in het renovatieproject.

Sommige van de bewoners in deze straat worden gekenmerkt door een desinteresse of een wantrouwen tegenover een overheidsproject.

De man die hier woont lijkt wantrouwig: hij wil zo weinig mogelijk zeggen over zijn woonsituatie, met wie hij woont, hoe zijn woning is, ... Hij wil geen e-mail of nummer geven noch de mijne aanvaarden.

Vrouw, Kortrijkstraat: De vrouwen spreken noch Frans, noch Engels, noch Nederlands. Ze vragen of we van het OCMW zijn. Ze zijn niet geïnteresseerd om te praten, maar willen weten wat we hier doet. We gebruiken een vertaal-app om te communiceren en leggen hun uit dat we geen kwaad bedoelen.



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT

Rue Vanderdussen

Dans la Rue Vanderdussen, il semble y avoir une bulle d'habitant.e.s issu de la migration du travail qui se connaissent assez bien entre eux. Ils disent que tout le monde se connaît dans le quartier et qu'il y règne une ambiance cosy. Beaucoup d'entre eux apprécient également le caractère arabophone du quartier.

Femme, Rue Vanderdussen: J'habite ici depuis 1979, je connais presque tous les voisins, des gens sympas habitent à côté C'est presque comme une famille, on s'entraide, quand j'apporte des courses ils viennent m'aider.

Femme, Rue Vanderdussen: Mes parents ont acheté cette maison, maintenant c'est la mienne, j'y ai grandi. Tout le monde se connaît dans le quartier, c'est très convivial.

Femme: Je ne parle pas français, bon, un peu, je me débrouille. Mais ce n'est pas nécessaire, je parle néerlandais, mais en fait je parle surtout l'arabe, donc ce n'est pas si mal que je ne parle pas français.

Accessoirement, il y a aussi quelques habitations temporaires dans le quartier. Ce sont de grands immeubles d'habitation avec des personnes moins liées à l'ambiance de la rue.

Homme, Rue Vanderdussen: J'habite ici depuis environ deux ans, je suis venu vivre ici parce que je cherchais un logement depuis longtemps et à la fin nous avons dû prendre ce que nous avions. Il est difficile de trouver une maison. (...) C'est brouillon et bruyant ici, mais surtout on habite au 6ème étage, ce qui est difficile car mon fils a des problèmes de santé, c'est dur de faire tous ces escaliers, parfois on doit le porter. Si j'en ai l'occasion, je partirai d'ici tout de suite.

Rue Vanderdussen: Oui, c'est bien ici, non je n'habite pas ici depuis longtemps, ma maison est ok, en fait je n'ai pas grande chose à dire...

Femme, Vanderdussen: Oui, c'est un quartier sympa, il y a une bonne ambiance ici. Ça marche particulièrement bien dans l'immeuble, nous sommes tous des jeunes qui avons chacun acheté et rénové un étage ici et nous nous entendons bien. (...) Je me sens toujours bien dans la rue ici, les gens me connaissent et si je suis harcelé, je me sens un peu protégé, les hommes de la rue c'est un peu mon crew. (...)

Vanderdussenstraat

In de Vanderdussenstraat lijken de meeste 'oude migranten' te wonen en ze lijken elkaar te (her)kennen. Er lijkt een bubbel te bestaan tussen een aantal huizen, deze mensen hebben allemaal migratie-roots en halen allemaal aan dat iedereen elkaar kent in de wijk en er een gezellig gevoel heerst. Bij velen hiervan wordt ook het Arabisch sprekende karakter van de wijk geapprecieerd.

Vrouw, Vanderdussenstraat: Ik woon hier al sinds '79, ik ken bijna alle burens, hiernaast wonen aangename mensen, en langs de andere kant een Italiaanse familie. Het is bijna zoals familie, we helpen elkaar, als ik boodschappen binnenbreng komen ze me helpen.

Vrouw, Vanderdussenstraat): Mijn ouders hebben dit huis gekocht, nu is het mijn huis, ik ben er opgegroeid en ken iedereen in de buurt, het is heel gezellig (...) Ja, over de loop van de jaren heb ik veel gedaan, gerenoveerd, geïsoleerd, ja, ja.

Vrouw: Ik spreek geen Frans, bon, een beetje, ik trek mijn plan hé. Maar dat is ook niet nodig, ik woon in Anderlecht en je komt er wel Nederlandstaligen tegen, maar eigenlijk spreek ik vooral Arabisch. Ook hier in Molenbeek, uiteindelijk spreek ik altijd Arabisch, dus het is niet zo erg dat ik geen Frans spreek.

Overigens is er ook wat tijdelijk bewoning in de wijk4. Dit zijn grote appartementsgebouwen met mensen die minder gelinkt zijn aan de sfeer van de straat.

Man, Vanderdussen: Ik woon hier ongeveer twee jaar, ik ben hier komen wonen omdat ik heel lang naar een woning gezocht heb en we uiteindelijk moesten nemen wat we kregen. Het is moeilijk om een huis te vinden. (...) Het is hier rommelig en luid, maar vooral wonen we op het 6de, dat is moeilijk omdat mijn zoon heeft gezondheidsproblemen, het is moeilijk om al die trappen te doen, soms moeten we hem dragen. Als ik de kans heb, vertrek ik hier meteen.

Vrouw, Vanderdussenstraat: Ja, het is hier goed, nee ik woon hier niet lang, mijn huis is ok, eigenlijk heb ik niet zoveel te zeggen...

Vrouw, Vanderdussen: Ja, het is hier een leuke buurt, hier heerst een gezellige sfeer. Vooral in het gebouw werkt het goed, wij zijn allemaal jonge mensen die hier elk een verdieping gekocht hebben en gerenoveerd hebben en komen goed overeen. (...) Ik voel mij hier altijd goed op straat, mensen kennen mij en als ik lastiggevalen word, word ik een beetje beschermd, de mannen in de straat zijn een beetje mijn crew. (...)



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT

Rue d'Ostende

Avec la rue de la Carpe, la rue d'Ostende est relativement diversifiée car elle est plus longue que la rue Vanderdussen ou la rue de Courtrai. Les bouts de rue étaient les plus difficiles à joindre. Non seulement il y avait beaucoup de problèmes d'incompréhension dus à la langue, mais il y avait parfois un sentiment de méfiance.

Femme, Rue Ostende: La femme n'ouvre pas la porte, il s'agit de son frère qui pose des questions. Finalement la femme qui habite ici descend pour nous parler mais se cache derrière la porte, elle demande qu'on puisse l'aider à trouver une nouvelle maison, elle part immédiatement dès que nous lui disons que nous ne pouvons pas l'aider pour cela.

Homme, Rue Ostende: Non, ne parlez pas au reste de l'immeuble, ils ne parlent pas français, je leur parlerai mais ne sonnez pas à la porte.

Famille, Vanderdussen: Après avoir sonné, les personnes regardent par la fenêtre et trois descendent pendant qu'une autre continue de nous regarder par la fenêtre. Il y a beaucoup de méfiance, ils ne comprennent pas pourquoi nous venons et pourquoi la commune voudrait savoir qui habite ici. La communication est compliquée, seulement le plus jeune parle un peu français.

De plus, il y a bien sûr aussi la présence de garages et car-wash dans la rue. Selon un homme, ils contribuent à la forte pression de stationnement dans le quartier. Il me dit que de nombreux garages n'ont pas assez d'espace pour le nombre de voitures qu'ils acceptent et donc en mettent une partie dans la rue. Il me dit qu'il a un peu peur d'entamer une discussion avec les garages les carwash.

Au moment de la participation, un jeune homme de cette rue milite aussi pour le stationnement. Autant dire aussi qu'une grande partie du problème est due à la présence de la chaussée de Gand, qui attire de nombreuses voitures.

Au début de la rue le contact est également difficile. De nombreux résidents ne parlent pas toujours très bien le français.

Homme, Rue d'Ostende: Je parle un peu le néerlandais, mais pas très bien. Nous ne vivons ici que depuis peu de temps. Si tu veux revenir, reviens quand mon fils rentre de l'école, il parle néerlandais.

Oostendestraat

Samen met de Karperstraat, is de Oostendestraat relatief divers omdat ze langer is dan de Vanderdussen- of Kortrijkstraat. Het einde van de straat waren het moeilijkst om contact mee te leggen. Niet enkel waren er veel taalproblemen, soms leek het alsof er een wantrouwend gevoel heerste.

Vrouw, Oostende: De vrouw doet zelf niet open, het is zijn broer die hier vragen stelt. Uiteindelijk komt de vrouw zelf naar beneden, maar verstopt zich wat achter de deur. Ze vraagt of we haar kunnen helpen om een nieuwe woning te zoeken, maar gaat meteen weg als we zeggen dat wij daarbij niet kunnen helpen.

Man, oostendestraat: Nee, praat niet met de rest van het gebouw, , ze praten geen Frans, ik zal met hun praten maar bel niet aan.

Gezin, Vanderdussen: Na ik aanbel, kijken er heel wat mensen uit het raam. Er is veel wantrouwen, ze begrijpen niet waarom ik kom of waarom de gemeente zou willen weten wie er woont. Het gesprek verloopt moeilijk, enkel de jongste spreekt een beetje Frans.

Daarnaast is er ook natuurlijk de aanwezigheid van garages en carwashes in de straat. Volgens een man zorgen zij mee voor de grote parkeerdruk in de wijk. Hij zegt me dat veel garages niet genoeg plaats hebben voor het aantal auto's dat ze aannemen en daarom een deel gewoon op de straat zet. Hij is wat bang om een discussie aan te gaan met de garages of carwashes.

Op een participatiemoment komt er een jonge man uit de straat ook ijveren voor meer parking. Beiden zeggen ook dat een groot deel van het probleem komt door de Gentse Steenweg, die veel auto's aantrekt.

Op het begin van de straat is het contact ook moeilijk. Hier wonen veel bewoners die niet altijd even goed Frans of Nederlands spreken.

Man, Oostendestraat: Ik spreek een beetje Nederlands, maar niet zo goed. Wij wonen hier nog maar kort. Als je terug wil komen, kom dan als mijn zoon terug is van school, hij kan wel Nederlands.

Man, Oostendestraat: Ik verwarm met flessen gas die

Homme, Rue d'Ostende: Je chauffe avec des bouteilles de gaz que je vais acheter, elles ne sont pas chères non.

Homme, Rue d'Ostende: La porte semble toujours ouverte ici, quand on lui parle on remarque qu'il ne parle pas beaucoup le français. Il paie un loyer de 700 euros et vit ici avec sa femme et ses enfants et n'y habite que depuis peu de temps. La conversation est si difficile que nous n'avancions pas beaucoup plus loin.

Enfin, certaines personnes vivent ici dans des conditions meilleures et plus durables dont certains sont installés ici depuis les années 1980 et quelques nouveaux ménages.

Homme, Rue d'Ostende: J'habite ici depuis longtemps, 30 ans, on rénove tous les dix ans, dernièrement l'été dernier. Le quartier est très sympa, je connais l'homme qui habite d'un côté, une jeune famille habite de l'autre côté. Vous l'avez vu vous-même, si quelqu'un sonne, j'ouvre simplement la porte et puis il entre, je fais ça depuis longtemps, je n'ai pas à vérifier qui est à la porte, je fais confiance à tout le monde ici.

Femme, Rue d'Ostende: Nous n'habitons pas ici depuis si longtemps, nous sommes encore en train de rénover notre maison, mais nous pensons que c'est un quartier agréable, mais oui, c'est sale et il y a beaucoup de voitures. Et ce coin de rue (d'Ostende/de la Carpe) est vraiment devenu un dépôt pour le quartier. Tout ce qui sera fait avec ce projet c'est gagné, un peu plus de vert ne ferait pas de mal.

ik ga kopen, ze zijn niet duur nee.

Man, Oostendestraat: De deur lijkt hier altijd open te staan, als ik met hem praat, merk ik dat hij weinig Frans kan. Hij betaalt 700 euro huur en woont hier samen met zijn vrouw en kinderen en woont hier nog maar kort. Het gesprek verloopt zo moeilijk dat we niet veel verder komen.

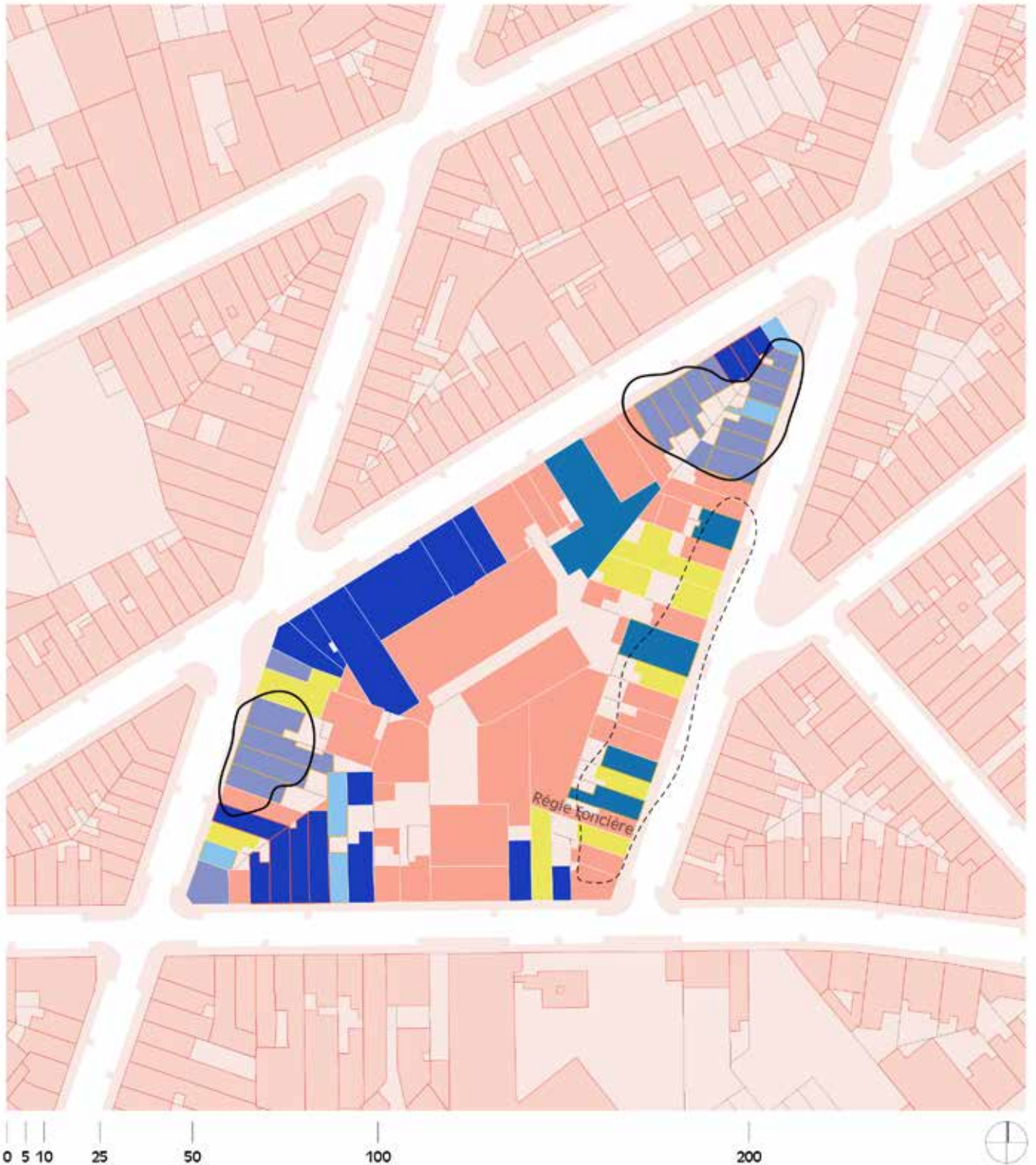
Ten laatste wonen hier ook wat mensen in betere en meer langdurige omstandigheden, waarvan sommigen hier al wonen sinds de jaren '80 en een enkel nieuw huishouden.

Man, Oostendestraat: Ik woon hier al lang, al 30 jaar, elke tien jaar renoveren we, onlangs nog vorige zomer. De wijk is erg leuk, ik ken de man die hiernaast woont, langs de andere kant woont een jong gezin. Je hebt het zelf gezien hé, als iemand belt doe ik gewoon de deur open en dan komt die maar binnen, ik doe dat al lang, ik moet niet checken wie er aan de deur staat, ik vertrouw iedereen hier.

Vrouw, Oostendestraat: Wij wonen hier niet zo lang, we zijn nog bezig met ons huis te renoveren, maar we vinden het een leuke wijk, maar ja, het is vuil en er zijn veel auto's. En dat hoekje op de straat, dat is echt een depot voor de wijk geworden. Alles wat er bij wordt gemaakt, is gewonnen, wat meer groen zou geen kwaad kunnen.

Légende - Legende

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Enthousiaste à la rénovation
Enthousiast tot renovatie |  | Habitants de courtes périodes
Bewoners van korte duur |
|  | Enthousiaste et réactif
Enthousiast en behulpzaam |  | Habitants de longue dates
Bewoners van lang duur |
|  | Rénové récemment
Recent gerenoveerd |  | Forte interconnaissance -
familles qui ont acheté dans les 70' & 80'
Sterk netwerk - Families die kocht in de jaren 70-80 |
|  | Difficulté de langue et de contact
Moelijk contact & taalproblemen |  | Bonne entente
Goede verstandhouding |
|  | Soutien sans volonté de prendre part
Steunend, zonder actief deel te nemen | | |



Cohésion sociale et changement au sein du quartier

De nombreux résidents qui habitent le quartier depuis longtemps (20 ans ou plus) disent souvent que le quartier a beaucoup changé. C'était autrefois un véritable quartier populaire, avec une population mixte, dont une partie trouve ses racines dans la migration de travail. Les gens parlent de l'ancienne industrie et des cafés ouvriers, des gens qui se connaissaient et étaient motivés pour prendre soin du quartier. Plusieurs de ces résidents ont rénové des maisons, y compris les acheteurs d'urgence qui ont effectué des travaux dans leurs maisons au fil des ans.

Homme, Rue de la Carpe: « Il y avait un café ouvrier au coin ici, juste en face du bureau de chômage, parce qu'il fallait encore tamponner à l'époque, et ce café recevait donc beaucoup de monde. C'était un vrai café brun où l'on pouvait encore jouer aux fléchettes ».

Homme, Rue de la Carpe: « Ici se trouvaient les maisons les plus huppées de Molenbeek, une vraie classe, vous ne trouverez ça nulle part ailleurs, je pense que ça en dit aussi sur le quartier ».

Femme, Rue Vanderdussen, vit dans une grande maison où des autres générations vit les étages, « J'habite ici depuis 1979, on connaît beaucoup de monde dans la rue, ils sont aussi venus vivre ici dans les années 70 et 80. On se connaît bien et on s'entraide, c'est un peu comme une famille, car la mienne vit toujours au Maroc ».

Au fil des années, cela a considérablement changé et

Sociale cohesie en verandering in de buurt

Heel wat bewoners die al lange tijd in de buurt wonen (20 jaar of meer) halen vaak aan dat de wijk veel veranderd is. Vroeger was het een echte volkse wijk met een gemengde bevolking, waarvan een deel haar roots vindt in de arbeidsmigratie. Mensen praten over de oude industrie en volkse cafés, mensen die elkaar kende en gemotiveerd waren om voor de wijk te zorgen. Veel van deze bewoners hebben gerenoveerde woningen, ook de noodkopers die over de loop van de jaren werken hebben uitgevoerd in hun woning.

Man, Karperstraat: "Vroeger was hier een volks café op de hoek (waar nu een kapperszaak is), juist tegenover het stempelkantoor, want toen moest je nog stempelen, en dat café kreeg dus veel mensen over de vloer. Dat was een echt bruin café waar je nog kon darten".

Man Karperstraat "Hier waren de meest chique huizen in Molenbeek, echt klasse, dat vind je nergens anders, ik denk dat dat ook iets zegt over de buurt".

Vrouw Vanderdussen "Ik woon hier al sinds '79, wij kennen veel mensen in de straat, zij zijn hier ook in de jaren 70 en 80 komen wonen. We kennen elkaar goed en helpen elkaar, het is een beetje zoals familie, want de mijne woont nog in Marokko".

Over de loop van de jaren is dat sterk veranderd en is de wijk geëvolueerd naar een transitwijk, waar veel mensen enkele jaren komen en niet gehecht zijn aan hun wijk. De wijk wordt hyperdivers, met nieuwe





le quartier s'est transformé en un quartier de transit, où de nombreuses personnes viennent pour quelques années et ne sont pas attachées à leur quartier. Le quartier devient encore plus diversifié, avec des autres formes et origines de migration (interne et internationale), souvent temporairement et pas toujours dans le meilleur cadre de vie.

Pour certains résidents qui habitent le quartier depuis longtemps, le transit dans le quartier est la raison pour laquelle les gens se connaissent moins et qu'ils ont l'impression que l'on prend moins soin du quartier. On observe une tension en raison d'un manque de cohésion sociale entre différents cultures et langues. Néanmoins, cet effet est mitigé par le fait que des résidents, de longue date parfois, partagent la même langue. Ils expliquent que cela rend les contacts au quotidien plus faciles, même si leur langue n'est pas partagée avec tous les habitants.e.s.'

Jeune homme, Rue de Courtrai: Je suis venu ici du Maroc, je vis en Belgique depuis deux ans et ici depuis un an. Je suis venu à cause de mes études, j'aime le quartier mais j'ai déjà beaucoup déménagé à Bruxelles, je ne sais pas à quoi ressemblera l'avenir.

Homme, Rue de la Carpe: je pense qu'il fait plus sale ici parce qu'il y a des gens qui viennent de pays où on ne met pas les poubelles à des moments fixes sur la rue. Moi-même, je viens d'un tel pays, il faut le mettre dans des conteneurs. Il faut comprendre que tout le monde n'a pas l'habitude de comment cela fonctionne ici.

En plus des nouveaux résidents temporaires, il y a bien sûr aussi de nouveaux résidents qui envisagent un séjour plus long. D'une part, on retrouve des nouveaux arrivants en Belgique, qui apprécient le fait qu'ils puissent parler leur propre langue dans le quartier et sont souvent locataires. D'autre part, il y a aussi des jeunes ménages qui achètent et rénovent un logement. Ceux-ci montrent beaucoup d'intérêt dans le CACI et le changement dans leur quartier.

vormen en oorsprongen van migratie (intern en internationaal), vaak tijdelijk en niet altijd in de beste woonomgeving.

Voor sommige langdurige bewoners, is deze transit een reden waarom mensen elkaar minder kennen en hebben ze de indruk dat er minder voor de wijk gezorgd wordt. We zien hier een spanning door een gebrek aan sociale cohesie tussen verschillende culturen en taalgroepen. Toch wordt dit effect getemperd omdat sommige langdurige bewoners wel dezelfde taal delen als sommige nieuwkomers, wat contact tussen deze mensen makkelijker maakt, zelfs als dit netwerk niet gedeeld wordt tussen alle bewoners.

Man, Kortrijkstraat: Ik ben hier gekomen vanuit Marokko, ik woon al twee jaar in België en een jaar hier. Ik ben gekomen omwille van mijn studies, ik vind de wijk leuk maar ik ben al veel verhuisd in Brussel, ik weet niet hoe de toekomst eruitziet

Man, Karperstraat: ik denk dat het hier vuiler is omdat er mensen komen uit landen waar je de vuilbakken niet op bepaalde momenten buiten moet zetten. Ikzelf kom uit zo'n land, daar kan je de vuilbakken in containers gooien, wanneer je wilt. Je moet begrijpen dat niet iedereen gewoon is hoe het hier werkt.

Naast de nieuwe tijdelijke bewoners zijn er natuurlijk ook nieuwe inwoners die een langer verblijf voor ogen hebben. Enerzijds zijn er heel wat nieuwkomers die het erg op prijs stellen dat ze hun moedertaal in de wijk kunnen spreken, ze zijn meestal huurder. Anderzijds zijn er jonge huishoudens die een woning kopen en renoveren. Deze tonen veel interesse in het ACH en de verandering in hun wijk.

5.4 Espace public et mobilité

Espace public et équipements

Les résidents de longue durée se plaignent le plus de nuisances, notamment sous forme de détritus dans la rue, mais aussi de bruit ou d'un sentiment d'insécurité. Ces personnes attribuent cela au caractère changeant des résidents et aiment leur calme et leur tranquillité. Alors ils espèrent avant tout que le nouvel espace vert sera propre, calme et contrôlé. Ce groupe apprécie grandement que, même si c'est assez bruyant et occupé dans la rue, il y a toujours la paix et la tranquillité à l'arrière de leur maison ou de leur jardin. Ils considèrent qu'il s'agit d'une qualité importante à préserver.

Femme, Rue de la Carpe: Je pense que c'est important que le parc ne devienne pas un endroit où les gens trafiquent, ou devienne une poubelle, ou que les enfants se déchainent toute la journée, l'école fait une fête une fois par mois et la musique forte dérange, puis c'est de la musique forte toute la journée. Il doit rester correct, par exemple il doit pouvoir être fermé, où il doit être réservé aux riverains, et il doit y avoir suffisamment de poubelles, et éventuellement une surveillance de quartier ou un contrôle social suffisant. Mais c'est bien qu'il se passe quelque chose pour les habitants.e.s, le quartier en a besoin.

Jeune femme, Rue Vanderdussen: Ils ont fait maintenant un nouveau parc à la Porte de Ninove, et c'est super, mais c'est aussi triste parce qu'il sera fermé à un moment donné, pour des raisons de sécurité. Ne serait-il pas agréable que le parc puisse toujours être ouvert ici, si cela ne compromet pas sa sécurité ?

Par contre, il y a beaucoup de gens qui disent qu'il y a des nuisances parce que toutes les activités doivent se dérouler dans la rue. Les maisons sont trop petites, mais il manque aussi des lieux de rassemblement. Beaucoup de gens pensent qu'il n'y a rien pour les enfants dans le quartier et qu'il y a peu d'espaces verts.

Femme, Rue de la Carpe: Oui, quelque chose pour les chiens, je suis une grandeoureuse des animaux, il me protège, mon chien hé, mais quand je vais me promener avec lui, je dois aller jusqu'à Koekelberg pour trouver un bon parc. Et à Koekelberg, ils donnent des sacs gratuits, je nettoie toujours, mais ce serait bien si les gens avec des animaux faisaient tous la même chose. Mon chien est très important pour moi.

Homme, Rue de la Carpe: Oui, par exemple cette place-là, il n'y a vraiment rien là-bas, mais les gens s'y rassemblent quand même, parfois ils font même un barbecue, les gens font avec le peu qu'ils ont et c'est quelque chose j'aime. Les gens n'ont pas besoin de tant que ça.

Openbare ruimte en mobiliteit

Openbare ruimten en voorzieningen

Vooral delangdurige bewoners klagen het meest over overlast, zeker in vorm van vuilnis op straat, maar ook over geluid of onveiligheidsgevoel. Deze mensen wijten dit aan het veranderend karakter van de bewoners en zijn gesteld op hun rust. Zij hopen dus vooral dat de nieuwe groene ruimte proper, stil en gecontroleerd wordt. Deze groep apprecieert sterk dat, ook al is het op straat best luid en druk, dat er aan de achterkant van hun woning of hun tuin, altijd rust & stilte heerst. Zij vinden dit een belangrijke kwaliteit om te bewaren.

Vrouw, Karperstraat: Ik vind het belangrijk dat het park geen plaats wordt waar gedeald wordt, of een vuilbak wordt, of kinderen de hele dag lopen te tie-ren, de school houdt een keer per maand een feest en dan stoort de luide muziek. Het moet correct blijven, zo moet het bijvoorbeeld dicht kunnen, of enkel voor bewoners zijn, en genoeg vuilbakken zijn, en eventueel een buurtwachter of genoeg sociale controle. Maar het is fijn dat er iets gebeurt voor de bewoners, de wijk heeft het nodig.

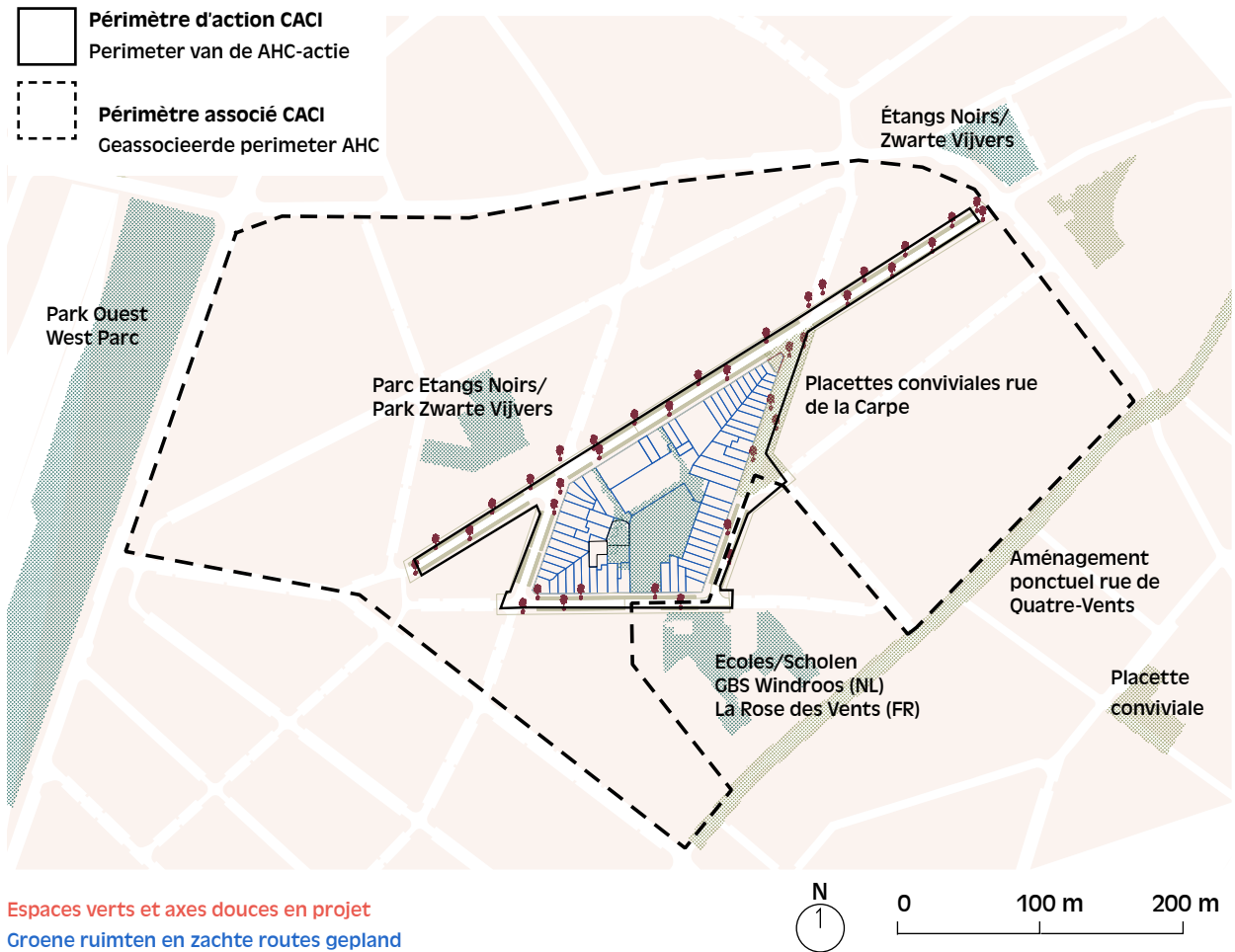
Vrouw, Vanderdussenstraat: Aan de Ninoofse Poort hebben ze nu een nieuw park, en da's keitof, maar het is ook droevig omdat het op een moment op slot gaat, omwille van de veiligheid. Zou het niet leuk zijn moest het park hier altijd open kunnen zijn, als dat niet ten koste van de veiligheid ervan gaat ?

Langs de andere kant zijn er veel mensen die zeggen dat er overlast is omdat alle activiteiten op straat moeten plaatsvinden. De huizen zijn te klein, maar er is ook een gebrek aan plaatsen om samen te komen. Heel wat mensen vinden dat er niets voor kinderen in de wijk is en weinig groenruimte is.

Vrouw, Karperstraat: Ja, iets voor honden, ik ben een grote dierenvriend, mijn hond beschermt hij hé, maar als ik met hem ga wandelen, moet ik helemaal naar Koekelberg om een goed park te vinden. En in Koekelberg geven ze gratis hondenpoepzakjes mee, ik ruim altijd op hé, maar het zou fijn moest er ook gedacht worden aan mensen met dieren, mijn hond is erg belangrijk voor mij.

Man, Karperstraat Ja, bijvoorbeeld hier dat pleintje, daar is echt niets he, maar toch komen daar mensen samen, soms barbecueën ze zelfs, mensen trekken hun plan met het weinige dat ze hebben en dat is iets wat ik fijn vind, mensen hebben niet zoveel nodig.

Vrouw, Vanderdussenstraat: Ja, iets waar we samen kunnen komen, gewoon om iets te drinken of eens te barbecueën met de burens of zo. Hier is echt niets, geen enkel café, en veel mensen hebben geen tuin.



Park Ouest.
West Parc.



Parc Etangs Noirs.
Park Zwarte Vijvers

Jeune Femme, Rue Vanderdussen: Oui, quelque chose où nous pouvons nous réunir, juste pour boire un verre ou faire un barbecue avec les voisins ou quelque chose comme ça. Il n'y a vraiment rien ici, pas un seul café, et beaucoup de gens n'ont pas de jardin. Bon, on peut encore se demander s'il ne faut pas y servir de l'alcool.

Pourtant, l'espace public ne doit pas seulement être vu à un niveau hyper local. Beaucoup de gens ne voient pas d'inconvénient à ce qu'il n'y ait pas de parc dans l'îlot, car Koekelberg, le parc des Étangs Noirs ou le parc ouest ne sont pas loin. Beaucoup de gens apprécient également la proximité des transports publics et de la chaussée de Gand, ce qui signifie que tout ce dont ils ont besoin est à proximité.

Femme, Rue Vanderdussen: Je ne sors pas beaucoup, surtout quand c'est avec les enfants, mais ils n'ont besoin de rien ici, il y a plein de parcs dans le coin avec des équipements de jeux. Ce serait bien à proximité mais je n'irais pas là-bas car il y a de bons parcs autour."

Il y a également une discussion sur le fait qu'il y a des pavés presque partout. D'une part, cette présence est appréciée en raison de sa qualité esthétique. D'autre part, cela cause des nuisances, tant pour les cyclistes qu'en raison de la pollution sonore générée par le trafic automobile.

Bon, of daar dan alcohol geserveerd moet worden, kunnen we ons nog afvragen.

Toch moet de publieke ruimte niet enkel op hyperlokaal vlak gezien worden. Veel mensen vinden het niet erg dat er geen park in het blok is, want Koekelberg, het Zwarte Vijverpark of het Westpark is niet ver. Veel mensen appreciëren ook de nabijheid tot openbaar vervoer en de Gentse Steenweg, waardoor alles wat ze nodig hebben dicht is.

Vrouw Vanderdussenstraat: Ik kom niet veel buiten, vooral als het met de kinderen is, maar ze hebben hier niets nodig, er zijn genoeg parken in de buurt waar speeltuigen zijn. Het zou fijn zijn in de buurt, maar ik zou er niet naartoe gaan, want er zijn goede parken in de buurt.

Daarnaast is er ook een discussie over het feit dat er bijna overal kasseien liggen. Enerzijds wordt dit op prijs gesteld, omwille van de esthetische kwaliteit ervan. Anderzijds zorgt dit voor overlast, zowel voor fietsers als door de lawaaioverlast bij autoverkeer dat het oplevert.

Relation intérieur/ extérieur de l'îlot

De nombreux habitant.e.s évoquent également le bruit dans la rue, causé par la circulation automobile et les passants, tout autant que la foule et la saleté. De nombreuses personnes ont trouvé la paix dans le quartier animé grâce à leur maison et leur arrière-cour.

Femme, Rue d'Ostende: Oui, il y a beaucoup de bruit et nous sommes vraiment au milieu de Molenbeek, mais j'ai une petite cour et quand je m'assieds là, vous ne diriez pas que vous êtes en ville, c'est calme et vous entendez les oiseaux chantent.

Homme, Rue de la Carpe: Je fais un travail intellectuel, je dois le faire en silence. La société a changé et il y a maintenant beaucoup d'enfants qui jouent et il se passe beaucoup de choses dans la rue, alors quand je travaille, je m'assieds à l'arrière de ma maison ou je cherche la paix de mon jardin. Je me demande s'il y a un parc à l'arrière, si le bruit ne viendra pas des deux côtés.

Certains disposant d'un jardin calme adjacent au site, se demandent souvent si le projet ne se fera pas au détriment de leur tranquillité. Ils ont peur des enfants qui jouent et du bruit alors que leur maison est enfin un endroit loin de l'agitation.

Selon certains, l'affluence vient aussi du fait que les maisons sont trop petites, si bien qu'une partie de la vie se déverse dans la rue. Ce serait aussi une raison pour laquelle on retrouve beaucoup de déchets dans la rue.

Femme, Rue Vanderdussen: Beaucoup de gens n'ont pas de jardin pour s'asseoir dehors ensemble.

Homme, Rue de la Carpe: Oui, ils font des barbecues ici sur la place de la Carpe, ils n'ont pas besoin de beaucoup, juste un peu d'espace.

Intervenant pendant l'atelier #1: Ils n'ont pas assez d'espace pour garder leurs déchets, ils ne peuvent pas les garder toute la semaine, alors ils les jettent dans la rue.

Les habitant.e.s qui veulent garder leur paix et leur tranquillité plaident fortement pour un contrôle social fort et une contrôlabilité de l'espace. Ils veulent qu'il y ait des surveillants, que le parc soit (partiellement) privatisé pour les résidents, qu'il ferme la nuit et qu'il n'y ait pas d'activités extérieures qui attirent le bruit, comme des équipements de jeux ou une fontaine à eau. Ils craignent également que le nouvel espace n'attire les jeunes, majoritairement des jeunes hommes, ou qu'il y ait des trafics. Ils s'intéressent donc principalement à ce que l'espace soit ouvert et transparent, qu'il y ait un contrôle et une fermeture afin de maintenir la paix et la sécurité.

Homme, Rue d'Ostende: «Ils» vont y aller juste pour faire du deal, je ne suis pas pour [un parc], non, on ne vendra que de la drogue, tout de suite, je vous le promets.

Relatie binnen-buiten

Veel bewoners spreken ook over lawaai op straat en aan de straatkant van hun woning, waarbij het auto-verkeer en mensen voor zorgen, evenzeer als de drukte en het vuil. Veel mensen vonden rust terug in hun woning en achtertuin in de drukke wijk.

Vrouw, Oostendestraat: Ja, er is veel lawaai en we zitten echt in het midden van Molenbeek, maar ik heb een klein koertje en als ik daar zit, zou je niet zeggen dat je in de stad bent, het is kalm en je hoort de vogels fluiten.

Man, Karperstraat: ik doe intellectueel werk, ik moet dat in stilte doen. De samenleving is veranderd en er zijn nu veel spelende kinderen en er gebeurt veel op straat, dus als ik werk zet ik mij aan de achterkant van mijn huis of zoek ik de rust van mijn tuintje op. Ik vraag me af dat als er een park komt langs de achterkant, of het dan niet van twee kanten zal komen.

Sommige bewoners met een rustige tuin die grenst aan het terrein waar de tuin zal komen, stellen vaak de vraag of die niet ten koste van hun rust er zal komen. Ze zijn bang van spelende kinderen en lawaai terwijl hun huis eindelijk een plek weg van de drukte is.

Volgens sommigen komt is de drukte er ook omdat de huizen te klein, waardoor een deel van het leven op straat uitloopt. Ook zou dit een reden zijn waarom mensen hun afval op straat zetten.

Vrouw, Vanderdussen: Veel mensen hebben geen tuin om samen buiten te zitten.

Man, Karperstraat: Ja, ze barbecueën hier op het plein in de Karperstraat, ze hebben niet veel nodig, gewoon wat plaats.

Tussenkost tijdens atelier #1: Ze hebben niet genoeg plaats om hun afval bij te houden, ze kunnen dat niet de hele week bijhouden, dus ze gooien het maar zomaar op straat.

De bewoners die hun rust willen behouden, pleiten sterk voor een sterke sociale controle en controleerbaarheid van de ruimte. Ze willen dat er opzichters zijn, het park (gedeeltelijk) geprivatiseerd wordt voor bewoners, het 's avonds sluit en dat er geen activiteiten zijn die lawaai in de buitenlucht aantrekken, zoals speeltuigen of een waterfontein. Ze zijn ook bang dat de nieuwe ruimte ervoor zal zorgen dat er jongeren komen hangen, vooral door jonge mannen, of dat er gedeald zal worden. Zij staan dus vooral op overzicht, controle en afsluiting om de rust & veiligheid te bewaren.

Man, Oostendestraat: Ze gaan er gewoon dealen, ze gaan er direct staan, ik ben er niet voor nee, er gaan enkel drugs verkocht worden, direct, ik beloof het u.

Porte-à-porte: contacte via email et whatsapp avec les habitant.e.s.

Photos depuis leur fenestres.

Huis-aan-huis: contact met bewoners via e-mail en whatsapp. Foto's van hun ramen.

3em -



2em -



1er -



rdc -



Ceci est en contradiction avec un autre groupe de personnes qui pensent qu'il est nécessaire d'avoir de la verdure et des espaces extérieurs dans le quartier. Ils pensent qu'il faut penser à des lieux de rencontre, des lieux de jeux pour les enfants et des lieux pour les animaux. Ils trouvent dommage que certains parcs soient agréables, mais qu'ils ferment tôt, avec la sécurité au détriment de l'apparence du parc. Ils pensent aussi qu'il n'y a pas vraiment d'endroit pour boire un verre dans le coin.

Dit staat haaks op een andere groep mensen die vinden dat het nodig is dat er groen en buitenruimte in de wijk nodig is. Zij vinden het nodig dat er gedacht wordt aan plaatsen om samen te komen, voor kinderen om te spelen en plaatsen voor dieren. Ze vinden het droevig dat sommige parken leuk zijn, maar al vroeg dicht gaan, waarbij de veiligheid ten koste gaat aan de uitstraling van het park. Ze vinden ook dat er niet echt een plaats is om iets te drinken in de buurt.

Mobilitéé

L'un des problèmes les plus cités dans le quartier est le manque de places de stationnement. Beaucoup de gens disent qu'ils doivent faire des détours pendant des heures pour trouver une place et qu'il est même difficile pour leur famille de venir leur rendre visite. Il estiment qu'il n'y a pas assez de places de stationnement dans le quartier et que la présence des garages et la proximité avec la chaussée de Gand génèrent une pression supplémentaire. Cela se produit même si l'utilisation du vélo et des transports en commun est assez importante. Le métro n'est pas loin et c'est appréciable. Il y a aussi beaucoup à proximité, ce qui élimine le besoin de s'aventurer hors du quartier pour les nécessités quotidiennes.

Homme, Rue Ostende: Et on tourne et on tourne, je rentre du boulot et je dois perdre au moins une heure avant d'avoir une place.

Femme, Rue d'Ostende: J'ai une voiture et un vélo. En ville oui, j'utilise toujours le vélo ou les transports en commun, mais parfois il faut aller plus loin, parfois il faut cette voiture (...) Ou ma famille, ils viennent de loin – surtout le week-end – c'est difficile pour eux.

Homme, Rue de la Carpe: Le vélo, c'est la solution! J'aime moi-même un vélo, j'ai un atelier de vélo dans ma maison, où je répare mes vélos.

Mobiliteit

Een van de meest aangehaalde problemen in de buurt, is het gebrek aan parkingplaatsen. Veel mensen zeggen dat ze uren moeten ronddraaien voor ze een plaats vinden en dat het zelfs moeilijk is voor hun familie op bezoek te komen. Er is zelfs al niet genoeg parking in de buurt volgens hun, maar ook de garages en de Gentse Steenweg oefenen een sterke druk uit. Ook al wordt er ook veel gebruik gemaakt van het openbaar vervoer of de fiets. De metro is niet ver en dat wordt op prijs gesteld. Er is ook veel in de buurt, wat het niet nodig maakt om voor dagelijkse behoeften uit de wijk te gaan.

Man, Oostendestraat: En we draaien en draaien, ik kom thuis van werk en moet minstens een uur verliezen voor ik plaats heb.

Vrouw, Oostendestraat: Ik heb een auto en een fiets hé, in de stad ja, dan gebruik ik altijd de fiets of het openbaar vervoer, maar soms moet je verder, soms heb je die auto nodig (...) Of mijn familie, die komen van ver, om te komen – zeker in het weekend – is dat moeilijk voor hun.

Man, Karperstraat: De fiets, dat is de oplossing! Ikzelf hou van fietsen, ik heb een fietsatelier in mijn huis, waar ik mijn fietsen repareer.



Photo des voitures qui sont l'élément dominant des espace de voiries.

Foto van auto's, het dominante element van de wegruimte.

Mobilité stationnement en voirie

À l'image du reste du centre de Molenbeek, le stationnement en voirie est particulièrement saturé dans le périmètre du CACI avec des taux d'occupation dépassant les 100% tout au long de la journée selon parking.brussels.

Dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean on trouve 3 types de zones de stationnement

Les zones rouges (payantes) répondent à la demande des commerçants locaux qui souhaitent augmenter l'offre de stationnement à proximité des zones commerciales avec une plus grande rotation permet de libérer des places de stationnement pour de nouveaux clients. D'où la mise en place d'un stationnement payant pour tous d'une durée maximale de 2 heures.

Les zones vertes (payantes sauf carte d'exonération) ont été créées pour éviter que le stationnement en zone rouge ne déborde sur les quartiers résidentiels, déjà soumis à une forte pression de stationnement lorsqu'ils sont situés à proximité immédiate des zones rouges. La zone verte permet aux riverains de stationner à proximité de leur domicile. Grâce à leur carte d'exonération, ils peuvent y stationner pour une durée illimitée. Il n'y a pas de limite de temps.

Les zones bleues ont été introduites pour réserver le stationnement dans les quartiers résidentiels aux résidents locaux. La carte d'exonération permet aux résidents de stationner pour une durée illimitée dans les rues autour de leur domicile. Les visiteurs peuvent stationner gratuitement pour une durée maximale de 2 heures s'ils ont placé le disque bleu).

Mobiliteit: parkeren op straat

Net als in de rest van het centrum van Molenbeek is het parkeerterrein bijzonder verzadigd in de CACI-zone, met een bezettingsgraad van meer dan 100% gedurende de hele dag, volgens parking.brussels.

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek heeft 3 soorten parkeerzones:

De rode zones (betalend) komen tegemoet aan de vraag van lokale handelaars die het parkeeraanbod in de buurt van winkelstraten willen vergroten. Een grotere omzet maakt parkeerplaatsen vrij voor nieuwe klanten. Vandaar de invoering van betaald parkeren voor iedereen gedurende maximaal 2 uur.

Groene zones (betaald behalve met een ontheffingskaart) werden gecreëerd om te voorkomen dat het parkeren in rode zones overslaat naar woonwijken, die al onder zware parkeerdruk staan als ze in de onmiddellijke nabijheid van rode zones liggen. In de groene zone kunnen buurtbewoners dicht bij hun huis parkeren. Dankzij hun ontheffingskaart kunnen ze daar onbeperkt parkeren.

Blaue zones werden ingevoerd om parkeerplaatsen in woonwijken te reserveren voor buurtbewoners. Met de ontheffingskaart kunnen bewoners onbeperkt parkeren in de straten rond hun huis. Bezoekers kunnen tot 2 uur gratis parkeren als ze de blauwe schijf hebben geplaatst).

EN VOIRIE

Offre de stationnement voiture

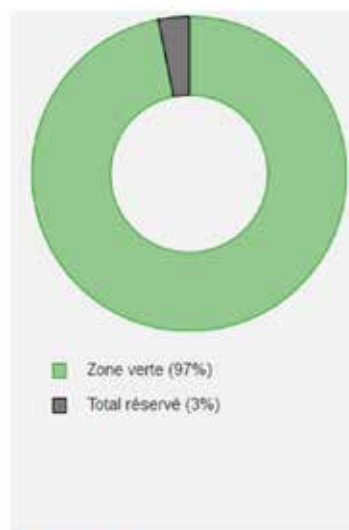
Total réglementé (pl.)	184
Total réservé (pl.)	6
Emplacements devant accès carrossables (pl.)	20
Total (pl.)	210
Zone verte (pl.)	184
Réservé PMR (pl.)	6

Demande de stationnement voiture

Taux d'occupation entre 5h et 7h (%)	105%
Taux d'occupation entre 10h et 12h (%)	103%
Taux d'occupation entre 15h et 17h (%)	101%
Taux d'occupation entre 20h et 22h (%)	105%

Offre de stationnement vélo

Arceau à vélo (pl.)	24
---------------------	----



Source - Bron: Bruxelles Mobilité, note de mobilité pour le CACI Courtrai-Ostende - Brussel Mobiliteit, mobiliteitsnota voor CACI Kortrijk-Oostende.

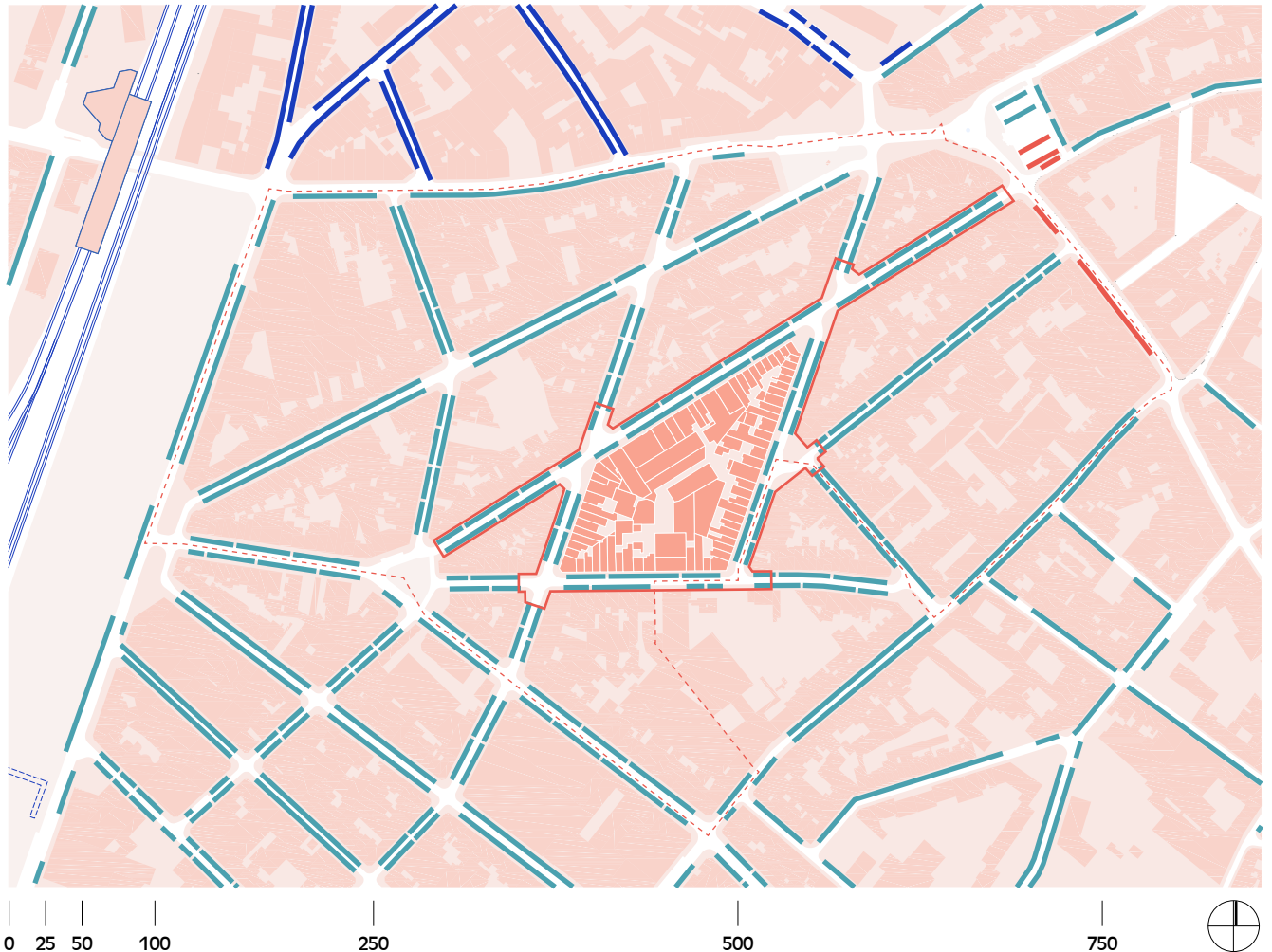
Mobilité stationnement en voirie

Mobiliteit parkeren op straat

Légende - Legende

Source - Bron <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

-  **Parking voirie: zone verte**
Parkeren op straat: groene zone
-  **Parking voirie: zone bleue**
Parkeren op straat: blauwe zone
-  **Parking voirie: zone rouge**
Parkeren op straat: rode zone



Mobilité: voiries

Mobiliteit wegen

Dans la note d'orientation Mobilité élaborée par Bruxelles mobilité on y retrouve des informations cruciales pour comprendre la mobilité du quartier, et surtout les questions liées au stationnement en voirie.

Le périmètre du CACI Courtrai-Ostende englobe la rue d'Ostende ainsi qu'une partie des rues de Courtrai, de la Carpe et Vanderdussen. Toutes ces voiries appartiennent sont gérées par la commune de Molenbeek.

Toutes les voiries concernées par le CACI sont considérées par le Plan Régional de Mobilité comme étant des voiries QUARTIER, que ce soit pour les piétons, les vélos, les transports publics, les voitures ainsi que les poids-lourds. Aucune ligne de transport public ne circule dans le périmètre du CACI. Le périmètre du CACI intègre celui du CQD Etangs Noirs, mais fait également partie de la maille Molenbeek Historique. Cette maille est concernée par un contrat local de mobilité actuellement en phase diagnostic.

L'axe de la rue d'Ostende a été identifié dans le pré-diagnostic du CLM Molenbeek Historique comme étant sujet au trafic de transit, notamment en heure de pointe du soir ainsi que le samedi.

Une campagne de comptage a été réalisée du 28 septembre au 4 octobre 2022 dans la maille afin d'objectiver ces flux. Ces chiffres doivent encore être traités et croisés avec des floating car data pour être en possession d'une analyse complète de la situation. Ces données seront transmises à la commune de Molenbeek lorsque après traitement.

De oriëntatienota mobiliteit van Brussel Mobiliteit biedt cruciale informatie om de mobiliteit in de wijk te begrijpen, en in het bijzonder de parkeerproblematiek.

De omtrek van de AHCI Kortrijk-Oostende omvat de Oostendestraat en een deel van de Kortrijkstraat, het Carpestraat en de Vanderdussenstraat. Al deze wegen behoren toe aan en worden beheerd door de gemeente Molenbeek. Alle wegen waarop het AHCbetrekking heeft, worden in het Gewestelijk Mobiliteitsplan beschouwd als ONDERWEGEN, zowel voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, auto's als vrachtwagens. Er lopen geen openbaar vervoerlijnen binnen de grenzen van het AHC. De omtrek van de CACI omvat die van het DWC Zwarte Vijvers, maar maakt ook deel uit van de historische wijk van Molenbeek.

De as van de Oostendestraat werd in de voordiagnose van de LMC Molenbeek Historische geïdentificeerd als een as met doorgaand verkeer, vooral tijdens de avondspits en op zaterdag.




Van 28 september tot 4 oktober 2022 werd een tellercampagne uitgevoerd om deze stromen te objectiveren. Deze cijfers moeten nog worden verwerkt en vergeleken met de gegevens van de zwevende auto's om een volledige analyse van de situatie te kunnen maken.

Mobilité voiries et sens de circulation

Mobiliteit wegen en rijrichtingen

Légende - Legende

Source - Bron <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

-  **Voirie régionale - Zone 30**
Regionale wegen - Zone 30
-  **Voiries communales - zone 30**
Lokale wegen - Zone 30
-  **Sens de circulation**
Richting verkeer

