



ANNEXES

Observatoire de la propriété résidentielle 2015-2017



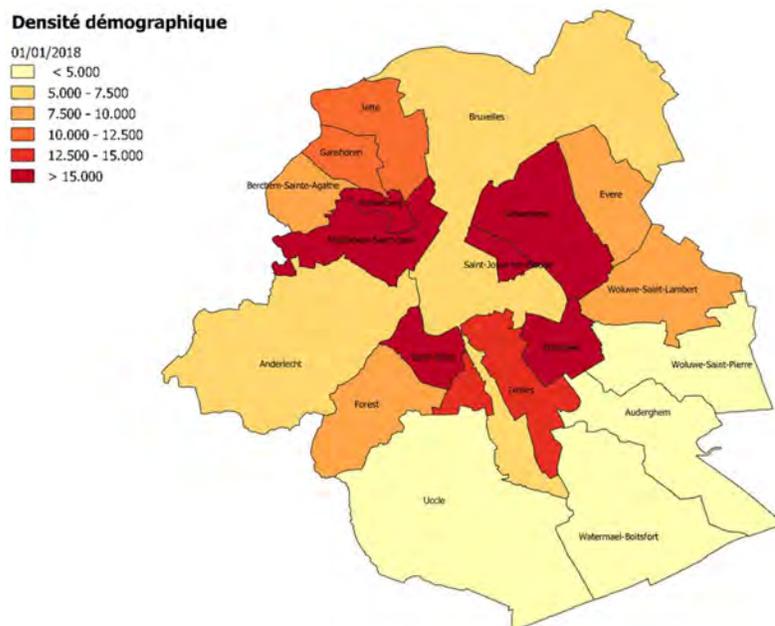


B.1 / Figures complémentaires pour la Partie 1



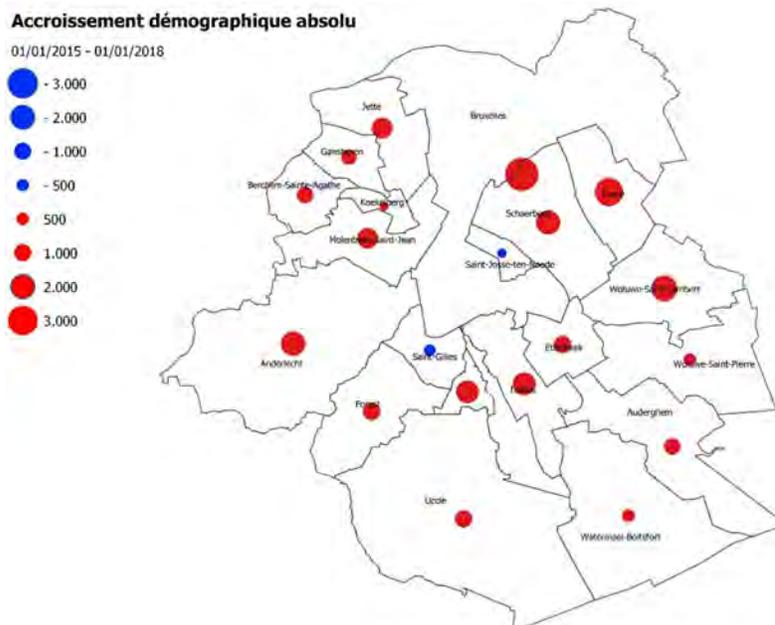
1.1. Cadre démographique

Figure 1 : Densité de population en RBC et dans les provinces brabançonnnes, au 01/01/2018



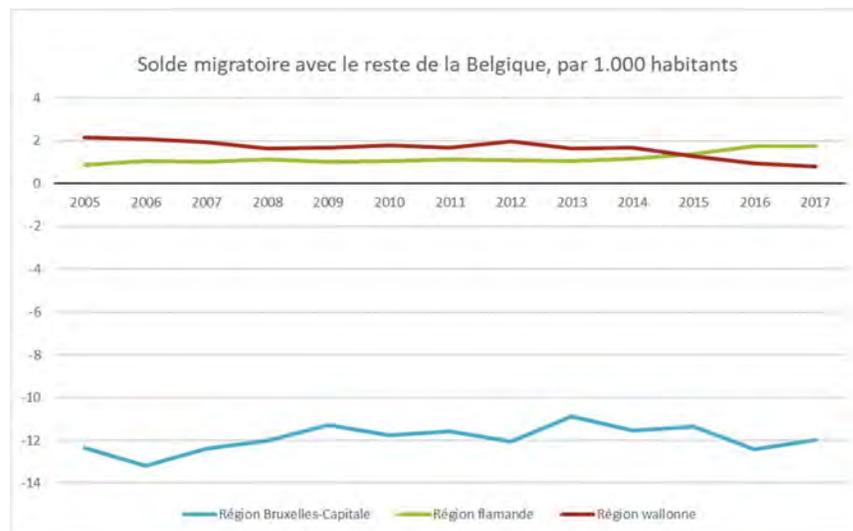
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 2 : Évolution démographique absolue en RBC, 01/01/2015 – 01/01/2018



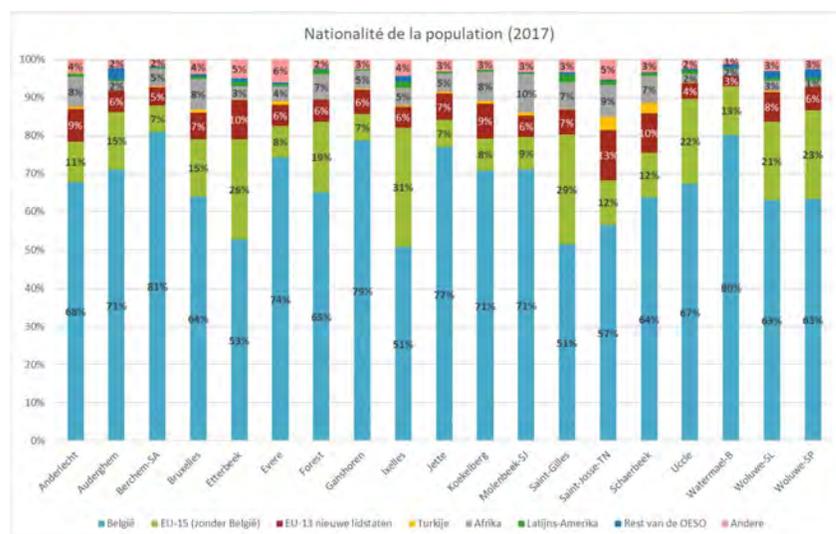
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 3 : Solde migratoire relatif avec le reste de la Belgique



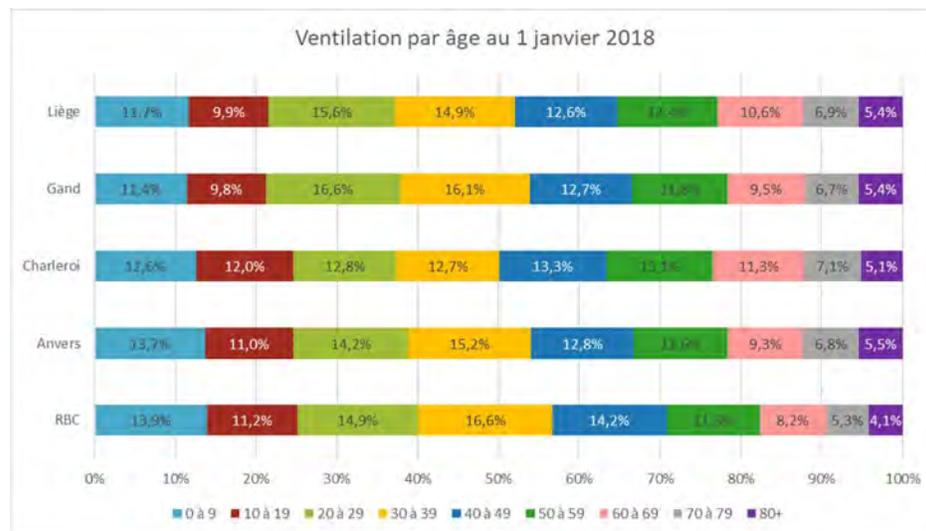
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 4 : Composition de la population par nationalité et par commune, 2017



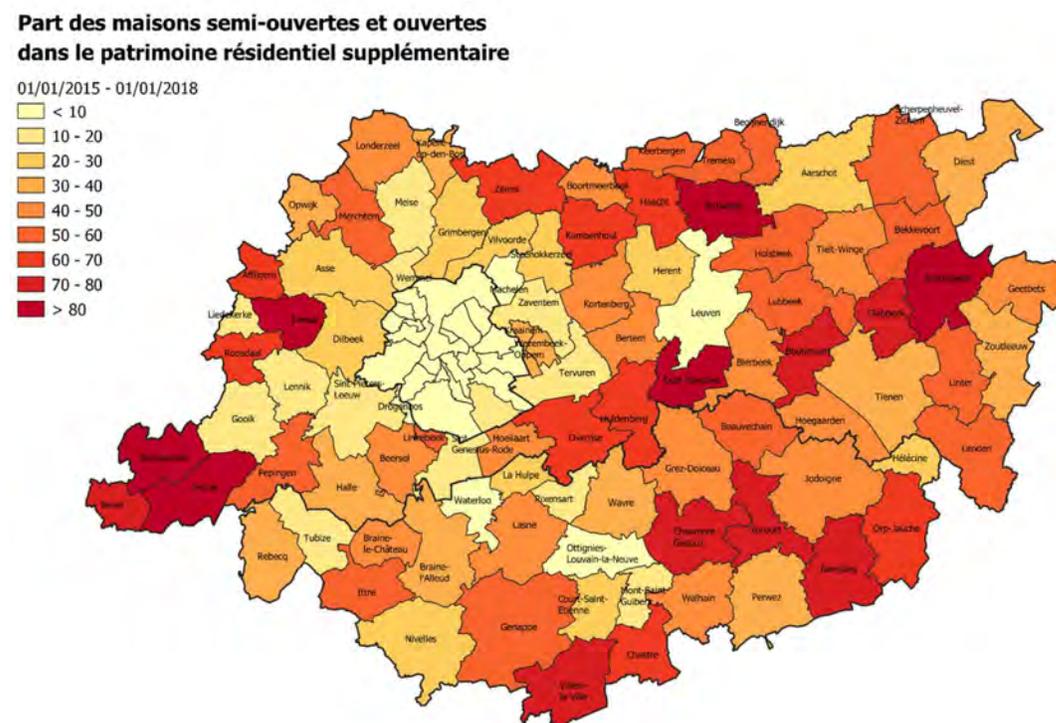
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 5 : Composition de la population des grandes villes belges par catégorie d'âge, 2018



1.2. Patrimoine résidentiel

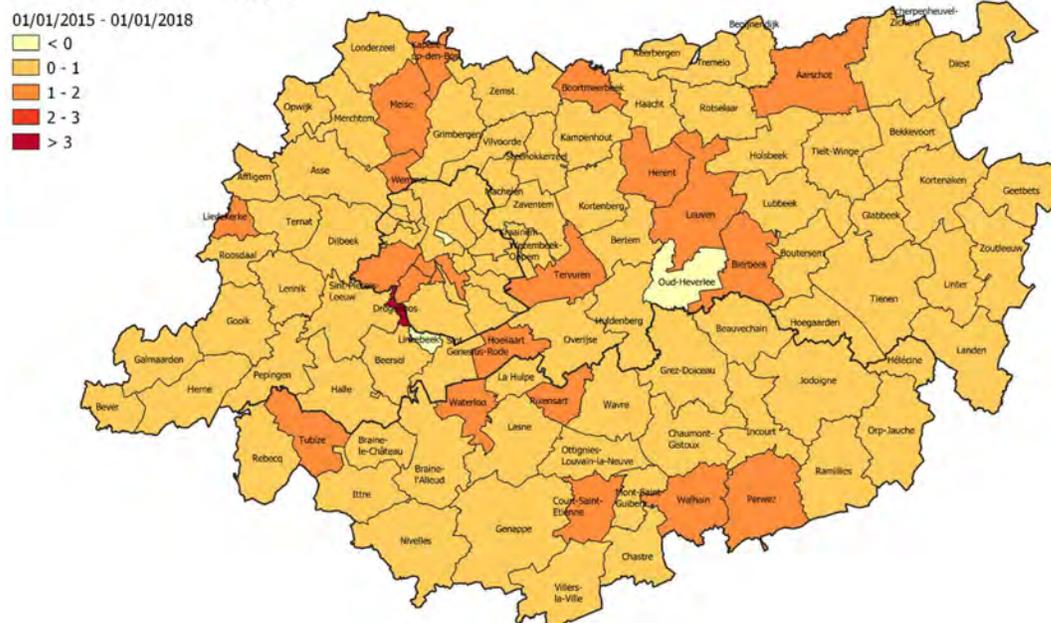
Figure 6 : Part des maisons semi-ouvertes et ouvertes dans le parc résidentiel supplémentaire, 01/01/2015 – 01/01/2018



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

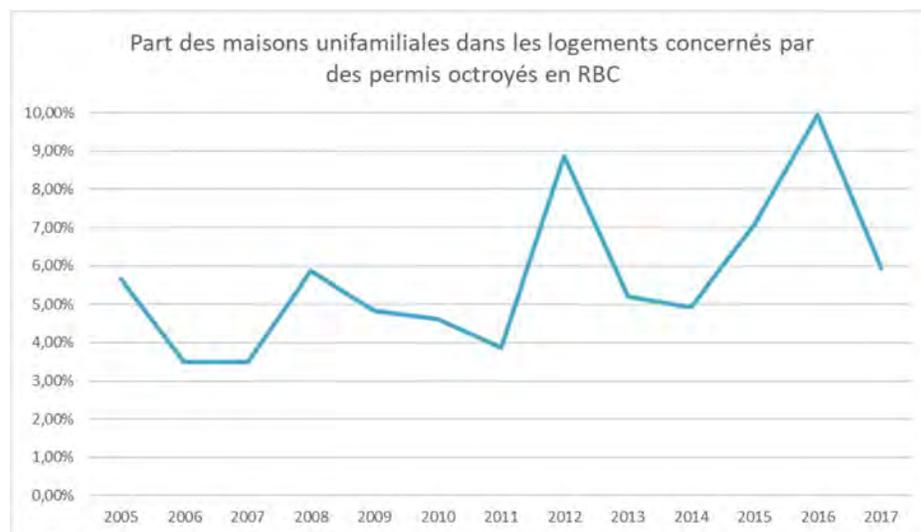
Figure 7 : Évolution de la part des appartements dans le patrimoine résidentiel total, 01/01/2015 – 01/01/2018

Evolution de la part d'appartements dans le parc de logements (ppc)



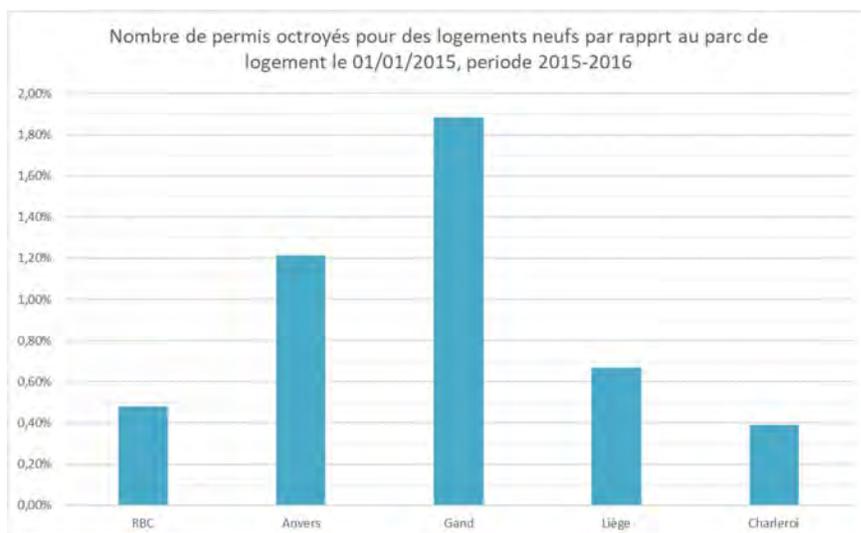
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 8 : Part des maisons unifamiliales dans les permis délivrés en RBC, 2005-2017



Source : Données : SPF Économie, Graphique : IDEA Consult

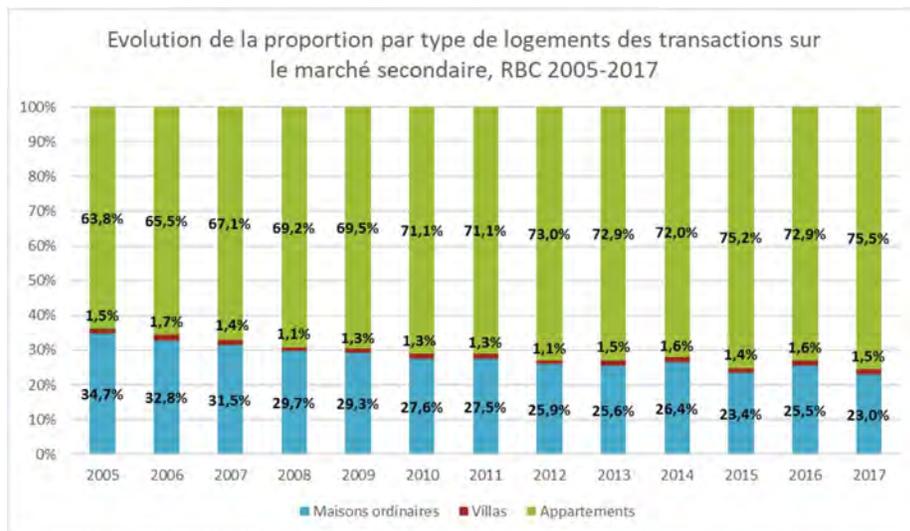
Figure 9 : Nombre de logements neufs ayant bénéficié d'un permis par rapport au parc résidentiel existant, en RBC et dans les autres grandes villes belges, 2015-2016



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

1.3. Transactions sur le marché secondaire

Figure 10 : Évolution de la part des ventes par type de logement, 2005-2017



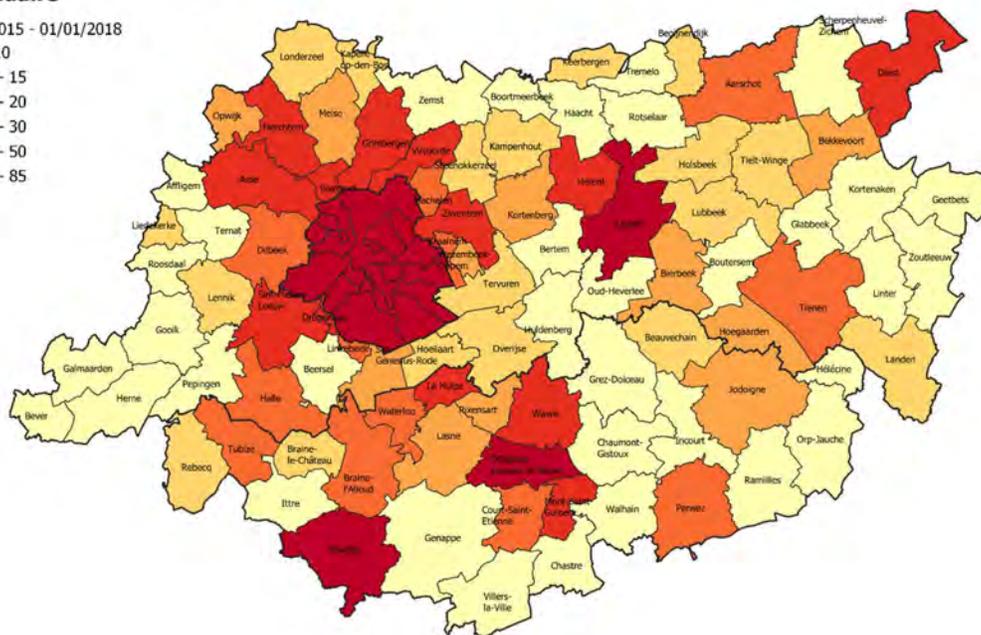
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Figure 11 : Proportion des appartements dans les transactions de vente sur le marché secondaire, 01/01/2015 – 01/01/2018

Proportion d'appartements dans les transactions de vente sur le marché secondaire

01/01/2015 - 01/01/2018

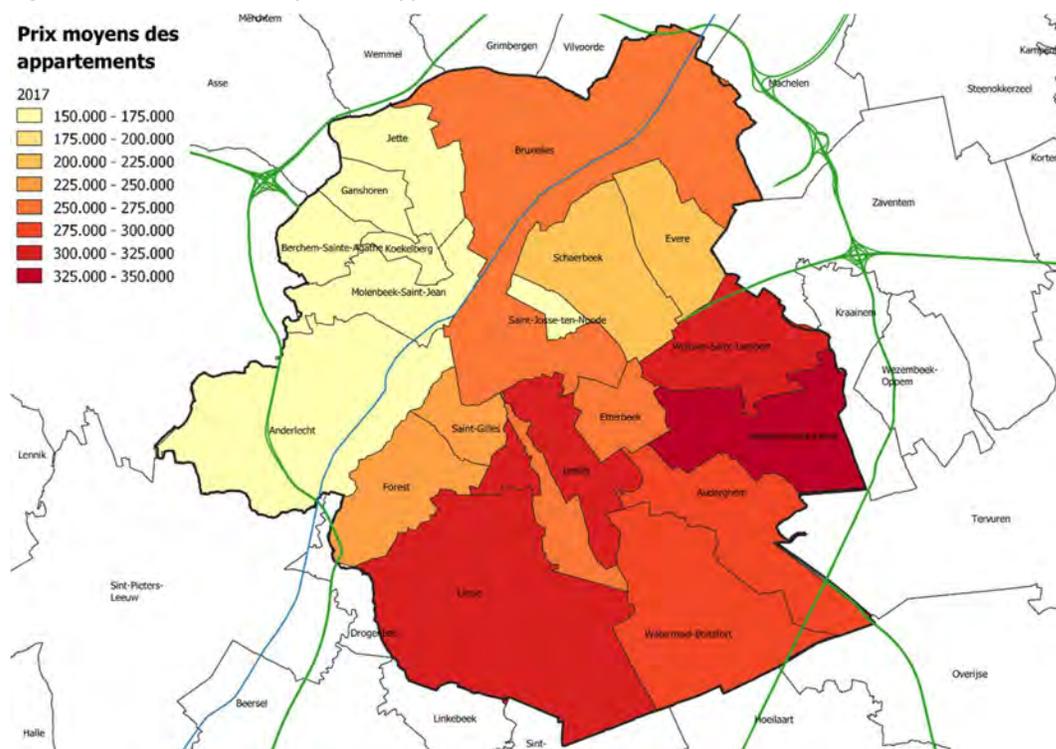
- < 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 30
- 30 - 50
- 50 - 85



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

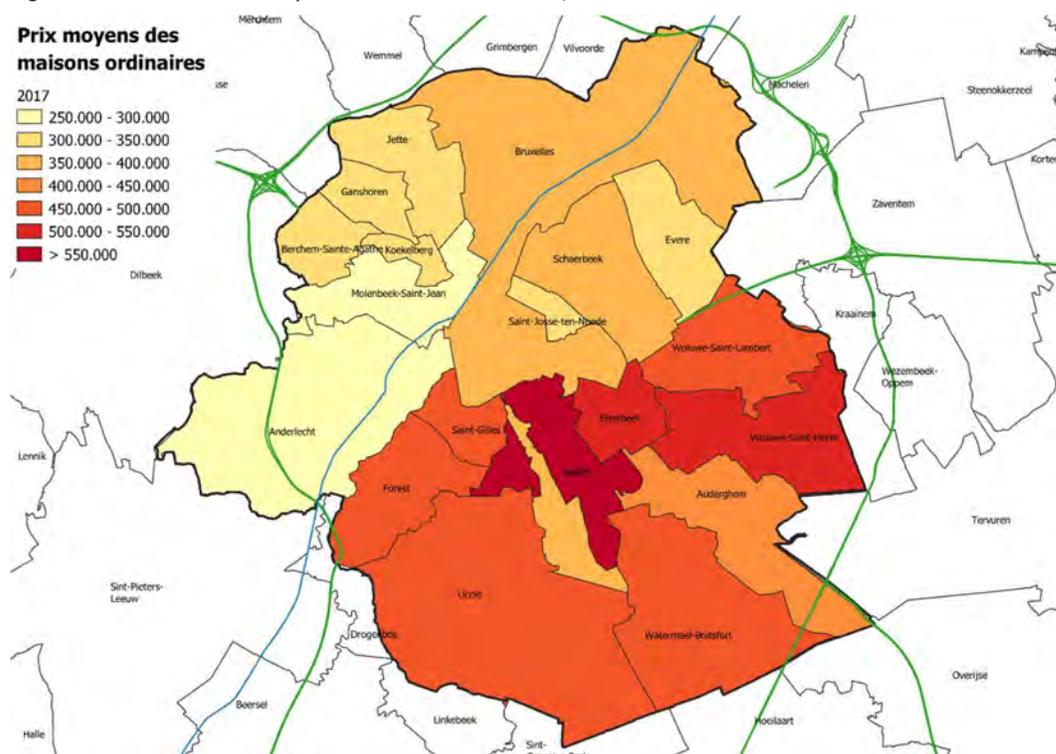
1.4. Prix de vente sur le marché secondaire

Figure 12 : Prix de vente moyens des appartements, 2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

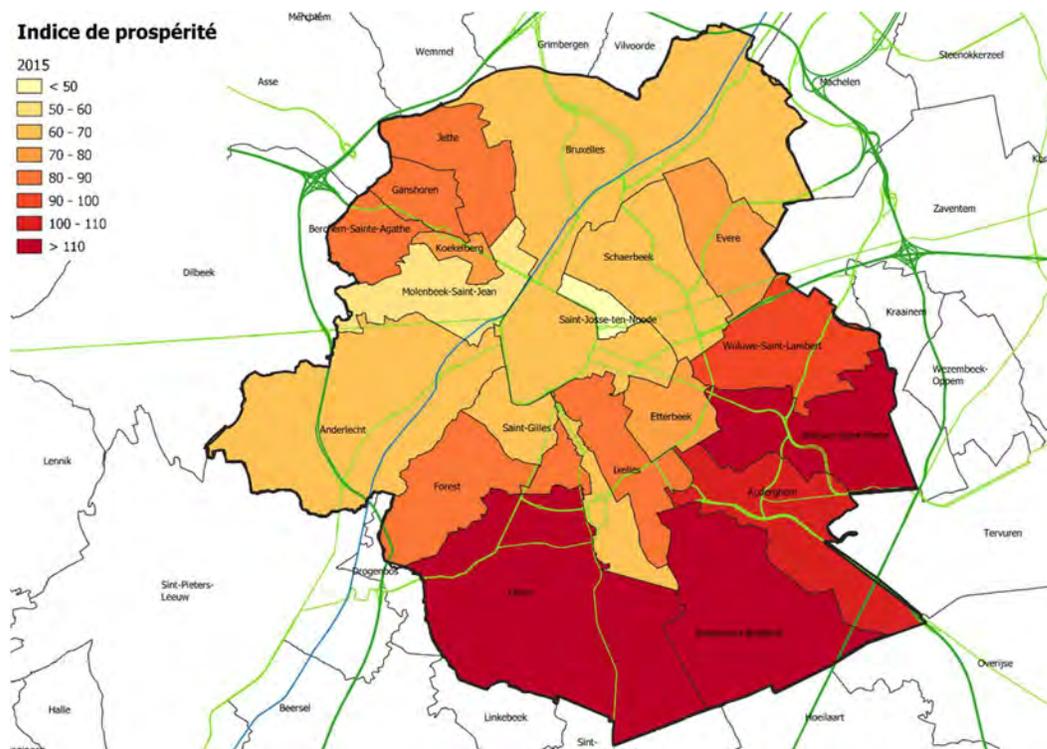
Figure 13 : Prix de vente moyen des maisons ordinaires, 2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

1.5. Accessibilité financière

Figure 14 : Indice de richesse en RBC, 2015



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

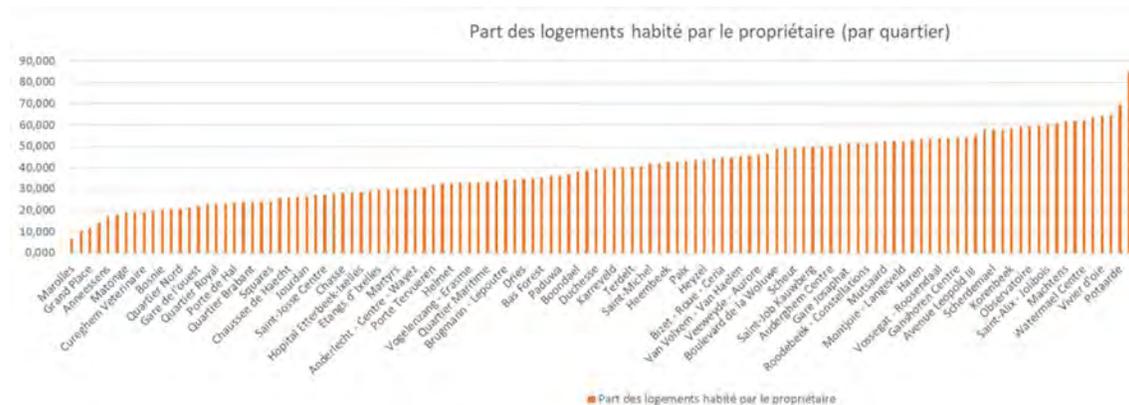


B.2 / Figures complémentaires pour la Partie 2



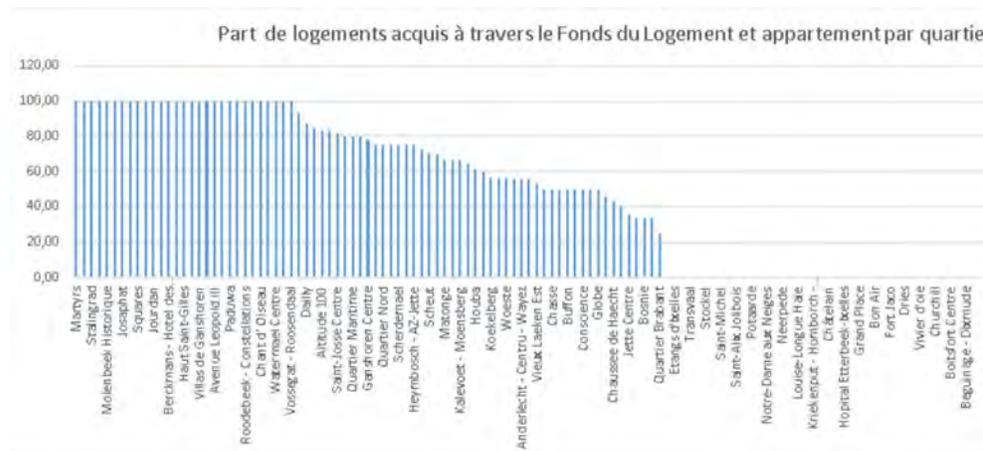
2.1. Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire

Figure 15 : Part des logements occupés par leur propriétaire, par quartier



2.2. Distribution géographique des aides reçues

Figure 16 : Nombre de crédits accordés par le Fonds du Logement pour un appartement, par quartier





B.3 / Tableaux



3.1. Patrimoine résidentiel

Figure 17: Factsheet des communes concernant le patrimoine résidentiel

Commune	Maisons jumelées et isolées				Maisons mitoyennes				Appartements				Total			
	01/01/2015	01/01/2017	Évolution	Part 2017 ¹	01/01/2015	01/01/2017	Évolution	Part 2017	01/01/2015	01/01/2017	Évolution	Part 2017	01/01/2015	01/01/2017	Évolution	Part 2017 ²
Anderlecht	2 182	2 190	0,4 %	4,5 %	21 049	20 816	- 1,1 %	42,3 %	20 964	21 798	4,0 %	44,3 %	48 555	49 193	1,3 %	8,6 %
Auderghem	1 891	1 889	- 0,1 %	11,1 %	5 851	5 845	- 0,1 %	34,5 %	8 197	8 446	3,0 %	49,8 %	16 537	16 959	2,6 %	3,0 %
Berchem-Sainte-Agathe	620	627	1,1 %	6,0 %	3 374	3 373	0,0 %	32,5 %	5 809	5 900	1,6 %	56,9 %	10 281	10 375	0,9 %	1,8 %
Bruxelles	1 468	1 509	2,8 %	1,7 %	24 362	24 873	2,1 %	27,9 %	49 884	52 192	4,6 %	58,6 %	85 278	89 121	4,5 %	15,5 %
Etterbeek	209	209	0,0 %	0,8 %	8 576	8 521	- 0,6 %	32,7 %	15 571	15 823	1,6 %	60,7 %	25 907	26 087	0,7 %	4,6 %
Evere	676	678	0,3 %	3,7 %	4 790	4 648	- 3,0 %	25,3 %	11 623	12 140	4,4 %	66,1 %	17 821	18 379	3,1 %	3,2 %
Forest	578	571	- 1,2 %	2,2 %	8 928	8 771	- 1,8 %	33,3 %	15 320	15 702	2,5 %	59,7 %	26 101	26 302	0,8 %	4,6 %
Ganshoren	292	293	0,3 %	2,5 %	2 512	2 503	- 0,4 %	21,2 %	8 474	8 612	1,6 %	73,0 %	11 668	11 797	1,1 %	2,1 %
Ixelles	475	476	0,2 %	1,0 %	16 606	16 428	- 1,1 %	33,6 %	26 570	27 537	3,6 %	56,4 %	48 146	48 850	1,5 %	8,5 %
Jette	505	500	- 1,0 %	2,0 %	7 593	7 526	- 0,9 %	30,8 %	14 277	14 750	3,3 %	60,5 %	23 927	24 400	2,0 %	4,3 %
Koekelberg	31	31	0,0 %	0,3 %	3 005	2 978	- 0,9 %	30,6 %	6 036	6 152	1,9 %	63,2 %	9 658	9 732	0,8 %	1,7 %
Molenbeek-Saint-Jean	222	221	- 0,5 %	0,6 %	12 231	12 219	- 0,1 %	31,7 %	22 718	23 109	1,7 %	60,0 %	38 021	38 490	1,2 %	6,7 %
Saint-Gilles	38	34	- 10,5 %	0,1 %	12 173	11 949	- 1,8 %	44,6 %	10 752	11 165	3,8 %	41,6 %	26 701	26 812	0,4 %	4,7 %
Saint-Josse-ten-Noode	12	13	8,3 %	0,1 %	4 090	4 184	2,3 %	42,2 %	4 550	4 599	1,1 %	46,4 %	9 693	9 919	2,3 %	1,7 %
Schaerbeek	632	627	- 0,8 %	1,0 %	29 081	29 214	0,5 %	47,1 %	24 244	25 099	3,5 %	40,4 %	61 128	62 062	1,5 %	10,8 %
Uccle	5 428	5 449	0,4 %	12,8 %	10 110	10 126	0,2 %	23,8 %	24 352	24 774	1,7 %	58,2 %	42 100	42 582	1,1 %	7,4 %
Watermael-Boitsfort	2 288	2 296	0,3 %	19,5 %	4 128	4 121	- 0,2 %	34,9 %	5 038	5 109	1,4 %	43,3 %	11 744	11 800	0,5 %	2,1 %
Woluwe-Saint-Lambert	1 678	1 673	- 0,3 %	5,6 %	7 206	7 172	- 0,5 %	23,9 %	19 586	20 237	3,3 %	67,5 %	29 389	29 980	2,0 %	5,2 %
Woluwe-Saint-Pierre	4 189	4 186	- 0,1 %	20,5 %	4 895	4 882	- 0,3 %	23,9 %	10 555	10 671	1,1 %	52,2 %	20 341	20 436	0,5 %	3,6 %
RBC	23 414	23 472	0,2 %	4,1 %	190 560	190 149	- 0,2 %	33,2 %	304 520	313 815	3,1 %	54,7 %	562 996	573 276	1,8 %	100,0 %
Brabant flamand	276 945	279 611	1,0 %	55,4 %	102 523	102 787	0,3 %	20,4 %	96 957	103 045	6,3 %	20,4 %	496 161	504 907	1,8 %	/
Brabant wallon	103 894	104 955	1,0 %	59,7 %	26 081	26 355	1,1 %	15,0 %	37 393	39 396	5,4 %	22,4 %	172 512	175 827	1,9 %	/
Région flamande	1 468 859	1 482 691	0,9 %	47,1 %	693 584	694 640	0,2 %	22,1 %	757 602	795 590	5,0 %	25,3 %	3 093 807	3 149 215	1,8 %	/
Région wallonne	882 745	891 063	0,9 %	52,8 %	453 478	454 905	0,3 %	26,9 %	233 166	250 710	7,5 %	14,8 %	1 662 102	1 689 075	1,6 %	/
Belgique	2 375 018	2 397 226	0,9 %	44,3 %	1 337 622	1 339 694	0,2 %	24,8 %	1 295 288	1 360 115	5,0 %	25,1 %	5 318 905	5 411 566	1,7 %	/

¹ Pourcentage de la typologie résidentielle dans le nombre total de logements présents dans la commune.

² Pourcentage du parc résidentiel de la commune concerné dans le nombre total de logements présents en RBC.

3.2. Transactions

Figure 18: Factsheet des communes concernant les transactions

Commune	Total					Appartements					Maisons ordinaires					Villas				
	Annuelle ment 2010-12	Annuelle ment 2013-14	Annuelle ment 2015-17	Évolut ion 2013- 14 > 2015- 17	Dynami que 2015- 17	Annuelle ment 2010-12	Annuelle ment 2013-14	Annuelle ment 2015-17	Évolut ion 2013- 14 > 2015- 17	Dynami que 2015- 17	Annuelle ment 2010-12	Annuelle ment 2013-14	Annuelle ment 2015-17	Évolut ion 2013- 14 > 2015- 17	Dynami que 2015- 17	Annuelle ment 2010-12	Annuelle ment 2013-14	Annuelle ment 2015-17	Évolut ion 2013- 14 > 2015- 17	Dynami que 2015- 17
Anderlecht	1 080	1 071	969	- 9,5 %	3,1 %	688	713	665	- 6,7 %	4,0 %	385	351	298	- 15,1 %	2,0 %	7	8	7	- 11,1 %	- 28,6 %
Auderghem	452	380	378	- 0,5 %	- 10,7 %	285	202	220	9,3 %	- 9,6 %	159	166	149	- 10,0 %	- 11,6 %	8	13	9	- 33,3 %	- 20,0 %
Berchem- Sainte-Agathe	243	246	252	2,3 %	10,3 %	152	155	162	4,6 %	- 5,6 %	89	88	87	- 1,1 %	49,3 %	3	4	3	- 14,3 %	- 25,0 %
Bruxelles	1 767	1 826	1 676	- 8,2 %	11,7 %	1 312	1 467	1 333	- 9,1 %	10,7 %	448	345	331	- 4,0 %	17,0 %	7	15	12	- 14,9 %	- 6,7 %
Etterbeek	612	543	510	- 6,1 %	- 1,2 %	465	402	395	- 1,6 %	- 2,5 %	147	142	115	- 18,7 %	3,7 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Evere	503	525	454	- 13,5 %	- 5,1 %	401	434	372	- 14,2 %	- 5,4 %	102	91	81	- 10,1 %	- 3,6 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Forest	700	643	636	- 1,0 %	- 8,0 %	538	484	499	- 13,1 %	- 11,1 %	159	155	135	- 13,1 %	4,8 %	3	4	3	16,7 %	50,0 %
Ganshoren	285	274	252	- 7,7 %	17,5 %	230	206	193	- 6,5 %	29,7 %	52	66	57	- 12,5 %	- 19,4 %	2	2	2	- 27,9 %	50,0 %
Ixelles	1 036	1 045	1 050	0,5 %	- 29,3 %	780	768	850	10,7 %	- 31,7 %	256	276	199	- 15,5 %	- 17,2 %	n/a	1	1	0,0 %	n/a
Jette	694	656	548	- 16,3 %	20,9 %	524	499	421	- 15,5 %	26,8 %	168	152	127	- 16,2 %	2,4 %	2	6	1	- 18,7 %	n/a
Koekelberg	262	206	206	0,2 %	18,5 %	214	165	173	5,0 %	10,2 %	48	41	33	- 1,3 %	78,3 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Molenbeek- Saint-Jean	748	701	690	- 1,5 %	7,7 %	614	581	574	- 1,3 %	8,4 %	132	119	114	- 3,5 %	4,3 %	2	1	2	133,3 %	0,0 %
Saint-Gilles	503	462	406	- 12,0 %	- 9,2 %	335	333	310	- 6,7 %	- 13,5 %	168	130	96	- 25,9 %	6,1 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Saint-Josse-ten- Noode	200	148	170	14,9 %	0,0 %	141	110	132	20,0 %	- 2,1 %	59	38	38	0,0 %	8,8 %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Schaerbeek	1 250	1 125	906	- 19,5 %	17,1 %	839	746	636	- 14,6 %	18,8 %	411	379	269	- 29,0 %	13,2 %	n/a	2	1	- 50,0 %	- 100,0 %
Uccle	1 206	1 159	1 246	7,6 %	11,6 %	842	786	887	12,8 %	22,1 %	293	295	280	- 4,9 %	- 17,9 %	71	78	80	2,1 %	14,9 %
Watermael- Boitsfort	249	248	283	14,1 %	18,2 %	135	130	151	16,4 %	17,1 %	95	98	111	13,6 %	18,1 %	19	20	20	1,7 %	26,3 %
Woluwe-Saint- Lambert	710	789	754	- 4,5 %	5,5 %	537	612	603	- 1,4 %	11,3 %	170	174	149	- 14,1 %	- 13,9 %	3	4	1	- 61,9 %	- 50,0 %
Woluwe-Saint- Pierre	509	509	481	- 5,6 %	- 1,6 %	299	307	274	- 10,5 %	3,8 %	173	161	168	- 7,2 %	- 12,5 %	37	42	38	- 8,7 %	9,4 %

RBC	13 008	12 552	11 868	- 5,5 %	2,4 %	9 332	9 096	8 851	- 2,7 %	2,9 %	3 514	3 261	2 837	- 13,0 %	0,5 %	162	196	179	- 8,5 %	8,2 %
Brabant flamand	12 023	12 592	11 568	- 8,1 %	8,2 %	3 276	3 459	2 920	- 15,6 %	%	6 245	6 383	5 988	- 6,2 %	20,7 %	2 502	2 751	2 659	- 3,3 %	18,9 %
Brabant wallon	4 171	4 195	3 782	- 9,8 %	5,5 %	1 123	1 118	943	- 15,6 %	2,6 %	1 769	1 792	1 614	- 10,0 %	4,2 %	1 278	1 285	1 225	- 4,6 %	9,5 %
Région flamande	78 098	82 898	71 430	- 13,8 %	34,6 %	27 628	29 153	23 696	- 18,7 %	13,0 %	38 609	40 506	35 713	- 11,8 %	47,3 %	11 861	13 240	12 021	- 9,2 %	46,0 %
Région wallonne	35 922	34 319	32 922	- 4,1 %	- 2,8 %	6 522	6 435	5 804	- 9,8 %	- 13,1 %	23 684	22 126	21 456	- 3,0 %	- 0,3 %	5 716	5 758	5 662	- 1,7 %	- 0,7 %
Belgique	127 028	129 769	116 220	- 10,4 %	19,0 %	43 482	44 683	38 351	- 14,2 %	6,1 %	65 807	65 892	60 007	- 8,9 %	25,2 %	17 739	19 194	17 863	- 6,9 %	28,3 %

3.3. Prix de vente

Figure 19: Factsheet des communes concernant les prix de vente des appartements

Commune	Appartements																				
	Prix 2015							Prix 2017							Evolution						
	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane
Anderlecht	681	110 000	142 500	185 000	157 172	75 000	1,10	708	121 250	155 000	197 000	168 583	75 750	1,09	4,0%	10,2%	8,8%	6,5%	7,3%	1,0%	-0,02
Auderghem	229	177 506	225 000	307 508	254 633	130 002	1,13	207	185 000	250 000	335 000	285 029	150 000	1,14	-9,6%	4,2%	11,1%	8,9%	11,9%	15,4%	0,01
Berchem-Sainte-Agathe	161	125 000	162 000	189 570	164 439	64 570	1,02	152	135 000	164 000	200 000	173 673	65 000	1,06	-5,6%	8,0%	1,2%	5,5%	5,6%	0,7%	0,04
Bruxelles	1 303	150 000	220 000	320 000	257 047	170 000	1,17	1 442	157 000	225 000	322 449	263 328	165 449	1,17	10,7%	4,7%	2,3%	0,8%	2,4%	-2,7%	0,00
Etterbeek	404	164 750	227 500	310 000	255 999	145 250	1,13	394	177 500	235 000	308 000	260 288	130 500	1,11	-2,5%	7,7%	3,3%	-0,6%	1,7%	-10,2%	-0,02
Evere	386	141 500	179 500	247 500	198 789	106 000	1,11	365	152 500	195 000	270 000	220 527	117 500	1,13	-5,4%	7,8%	8,6%	9,1%	10,9%	10,8%	0,02
Forest	550	143 000	190 000	255 000	210 805	112 000	1,11	489	159 250	200 000	265 000	225 036	105 750	1,13	-11,1%	11,4%	5,3%	3,9%	6,8%	-5,6%	0,02
Ganshoren	182	126 000	150 000	180 000	158 299	54 000	1,06	236	133 000	162 250	188 500	168 068	55 500	1,04	29,7%	5,6%	8,2%	4,7%	6,2%	2,8%	-0,02
Jelless	1 112	145 000	230 000	325 000	259 622	180 000	1,13	759	190 000	270 000	370 000	312 563	180 000	1,16	-31,7%	31,0%	17,4%	13,8%	20,4%	0,0%	0,03
Jette	392	121 080	150 000	195 000	166 291	73 920	1,11	497	117 000	152 000	195 000	166 271	78 000	1,09	26,8%	-3,4%	1,3%	0,0%	0,0%	5,5%	-0,01
Koekeberg	166	125 000	155 000	185 000	167 907	60 000	1,08	183	134 000	155 000	190 000	166 000	56 000	1,07	10,2%	7,2%	0,0%	2,7%	-1,1%	-6,7%	-0,01
Molenbeek-Saint-Jean	572	127 000	155 000	196 000	171 593	69 000	1,11	620	125 000	160 000	194 900	164 899	69 900	1,03	8,4%	-1,6%	3,2%	-0,6%	-3,9%	1,3%	-0,08
Saint-Gilles	347	125 000	190 000	287 000	222 477	162 000	1,17	300	142 000	205 000	299 000	238 079	157 000	1,16	-13,5%	13,6%	7,9%	4,2%	7,0%	-3,1%	-0,01
Sint-Josse-ten-Noode	140	121 150	168 500	235 000	186 810	113 850	1,11	137	115 000	152 000	215 000	174 086	100 000	1,15	-2,1%	-5,1%	-9,8%	-8,5%	-6,8%	-12,2%	0,04
Schaerbeek	611	131 000	170 000	226 000	187 425	95 000	1,10	726	146 000	181 500	250 000	206 684	104 000	1,14	18,8%	11,5%	6,8%	10,6%	10,3%	9,5%	0,04
Uccle	815	175 000	249 000	370 000	300 311	195 000	1,21	995	195 000	283 000	395 000	317 142	200 000	1,12	22,1%	11,4%	13,7%	6,8%	5,6%	2,6%	-0,09
Watermael-Botzfort	140	160 000	232 500	308 000	255 664	148 000	1,10	164	177 500	256 500	410 000	290 912	232 500	1,13	17,1%	10,9%	10,3%	33,1%	13,8%	57,1%	0,03
Woluwe-Saint-Lambert	603	193 494	260 000	340 000	279 244	146 506	1,07	671	215 000	292 500	380 000	319 834	165 000	1,09	11,3%	11,1%	12,5%	11,8%	14,5%	12,6%	0,02
Woluwe-Saint-Pierre	287	206 000	278 000	370 000	307 787	164 000	1,11	298	225 000	300 000	415 000	346 573	190 000	1,16	3,8%	9,2%	7,9%	12,2%	12,6%	15,9%	0,05
Région Bruxelles-Capitale	9 081	140 000	195 000	280 000	229 788	140 000	1,18	9 343	150 000	205 000	300 000	245 766	150 000	1,20	2,9%	7,1%	5,1%	7,1%	7,0%	7,1%	0,02
Brabant flamand	3 197	157 000	215 000	275 000	233 898	118 000	1,09	2 542	164 000	215 000	270 000	230 804	106 000	1,07	-20,5%	4,5%	0,0%	-1,8%	-1,3%	-10,2%	-0,01
Brabant wallon	982	160 000	210 000	289 500	239 546	129 500	1,14	1 008	169 250	225 000	306 000	254 320	136 750	1,13	2,6%	5,8%	7,1%	5,7%	6,2%	5,6%	-0,01
Région flamande	21 791	150 000	200 000	268 500	231 032	118 500	1,16	24 632	148 000	195 000	264 810	230 143	116 810	1,18	13,0%	-1,3%	-2,5%	-1,4%	-0,4%	-1,4%	0,03
Région wallonne	6 277	110 000	152 000	202 841	170 063	92 841	1,12	5 456	115 000	159 000	217 899	179 375	102 899	1,13	-13,1%	4,5%	7,4%	5,5%	10,8%	10,8%	0,01
Belgique	37 149	140 000	190 000	260 500	220 426	120 500	1,16	39 431	143 000	190 000	265 000	226 820	122 000	1,19	6,1%	2,1%	0,0%	1,7%	2,9%	1,2%	0,03

Figure 20: Factsheet des communes concernant les prix de vente des maisons ordinaires

Commune	Maisons ordinaires														Evolution						
	Prix 2015							Prix 2017													
	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane	Nombre de transactions	P25	Médiane	P75	Moyenne	Ecart interquartile	Rapport moyenne /médiane
Anderlecht	298	210 000	254 500	310 000	268 359	100 000	1,05	304	231 000	275 000	336 100	296 228	105 100	1,08	2,0%	10,0%	8,1%	8,4%	10,4%	5,1%	0,02
Auderghem	172	318 500	395 000	478 500	413 318	160 000	1,05	152	332 500	407 500	502 500	432 735	170 000	1,06	-11,6%	4,4%	3,2%	5,0%	4,7%	6,3%	0,02
Berchem-Sainte-Agathe	69	235 000	285 000	350 000	292 273	115 000	1,03	103	260 000	300 000	355 000	309 461	95 000	1,03	49,3%	10,6%	5,3%	1,4%	5,9%	-17,4%	0,01
Bruxelles	294	240 000	310 000	430 000	358 398	190 000	1,16	344	260 000	325 000	463 750	394 191	203 750	1,21	17,0%	8,3%	4,8%	7,8%	10,0%	7,2%	0,06
Etterbeek	107	340 000	475 000	585 000	499 416	245 000	1,05	111	375 000	440 000	570 000	505 178	195 000	1,15	3,7%	10,3%	-7,4%	-2,6%	1,2%	-20,4%	0,10
Èvere	84	245 000	305 000	370 000	319 885	125 000	1,05	81	250 000	310 000	370 000	318 819	120 000	1,03	-3,6%	2,0%	1,6%	0,0%	-0,3%	-4,0%	-0,02
Forest	125	270 000	340 000	450 000	375 567	180 000	1,10	131	290 000	395 000	550 000	452 252	260 000	1,14	4,8%	7,4%	16,2%	22,2%	20,4%	44,4%	0,04
Ganshoren	62	255 000	275 000	316 000	284 925	61 000	1,04	50	247 000	285 000	372 000	311 065	125 000	1,09	-19,4%	-3,1%	3,6%	17,7%	9,2%	104,9%	0,06
Ixelles	221	385 000	500 000	740 000	622 800	355 000	1,25	183	420 000	590 000	815 000	690 387	395 000	1,17	-17,2%	9,1%	18,0%	10,1%	10,9%	11,3%	-0,08
Jette	124	242 500	282 500	327 500	289 943	85 000	1,03	127	250 000	300 000	355 000	310 249	105 000	1,03	2,4%	3,1%	6,2%	8,4%	7,0%	23,5%	0,01
Koekeberg	23	238 500	300 000	392 500	296 717	154 000	0,99	41	235 000	266 000	435 000	325 561	200 000	1,22	78,3%	-1,5%	-11,3%	10,8%	9,7%	29,9%	0,23
Molenbeek-Saint-Jean	117	180 000	230 000	300 000	258 582	120 000	1,12	122	225 000	270 000	335 000	280 457	110 000	1,04	4,3%	25,0%	17,4%	11,7%	8,5%	-8,3%	-0,09
Saint-Gilles	98	288 000	369 000	500 000	415 939	212 000	1,13	104	327 500	402 500	550 000	474 572	222 500	1,18	6,1%	13,7%	9,1%	10,0%	14,1%	5,0%	0,05
Sint-Josse-ten-Noode	34	250 100	322 500	405 000	369 091	154 900	1,14	37	235 000	280 000	365 000	311 662	130 000	1,11	8,8%	-6,0%	-13,2%	-9,9%	-15,6%	-16,1%	-0,03
Schaerbeek	250	260 000	328 400	427 000	365 289	167 000	1,11	283	270 000	365 000	470 000	390 774	200 000	1,07	13,2%	3,8%	11,1%	10,1%	7,0%	19,8%	-0,04
Uccle	296	317 500	436 000	613 600	506 678	296 100	1,16	243	327 000	421 000	595 000	481 400	268 000	1,14	-17,9%	3,0%	-3,4%	-3,0%	-5,0%	-9,5%	-0,02
Watermael-Botsfort	105	325 000	385 000	475 000	416 835	150 000	1,08	124	350 000	450 000	550 000	460 493	200 000	1,02	18,1%	7,7%	16,9%	15,8%	10,5%	33,3%	-0,06
Woluwe-Saint-Lambert	173	344 500	450 000	580 000	477 757	235 500	1,06	149	370 000	470 000	581 850	487 717	211 850	1,04	-13,9%	7,4%	4,4%	0,3%	2,1%	-10,0%	-0,02
Woluwe-Saint-Pierre	176	359 500	495 000	610 000	515 381	250 500	1,04	154	387 500	477 500	595 000	500 269	207 500	1,05	-12,5%	7,8%	-3,5%	-2,5%	-2,9%	-17,2%	0,01
Région Bruxelles-Capitale	2 828	260 000	350 000	485 000	404 499	225 000	1,16	2 843	275 000	370 000	495 000	418 072	220 000	1,13	0,5%	5,8%	5,7%	2,1%	3,4%	-2,2%	-0,03
Brabant flamand	5 273	185 000	240 000	300 000	253 648	115 000	1,06	6 365	199 000	255 000	320 000	269 633	121 000	1,06	20,7%	7,6%	6,3%	6,7%	6,3%	5,2%	0,00
Brabant wallon	1 656	180 000	240 000	318 500	261 898	138 500	1,09	1 725	185 000	250 000	320 000	267 389	135 000	1,07	4,2%	2,8%	4,2%	0,5%	2,1%	-2,5%	-0,02
Région flamande	28 282	158 000	209 000	267 500	222 069	109 500	1,06	41 672	167 000	220 000	280 000	234 397	113 000	1,07	47,3%	5,7%	5,3%	4,7%	5,6%	3,2%	0,00
Région wallonne	21 726	100 000	140 000	188 000	154 995	88 000	1,11	21 656	102 500	145 000	199 000	162 333	96 500	1,12	-0,3%	2,5%	3,6%	5,9%	4,7%	9,7%	0,01
Belgique	52 836	130 000	180 000	250 000	204 253	120 000	1,13	66 171	142 000	199 500	270 000	218 704	128 000	1,10	25,2%	9,2%	10,8%	8,0%	7,1%	6,7%	-0,04

3.4. Accessibilité financière³

Figure 21: Factsheet des communes concernant l'accessibilité financière

Gemeente	Accessibilité financière			
	Nombre de revenus (P75) nécessaires pour l'achat d'une maison ordinaire P25	Nombre de revenus (P75) nécessaires pour l'achat d'une maison ordinaire P50	Nombre de revenus (P75) nécessaires pour l'achat d'un appartement P25	Nombre de revenus (P75) nécessaires pour l'achat d'un appartement P50
Anderlecht	4,27	5,46	8,14	9,69
Auderghem	4,37	5,90	7,85	9,62
Berchem-Sainte-Agathe	3,81	4,63	7,35	8,48
Bruxelles	5,28	7,57	8,74	10,93
Etterbeek	5,17	6,85	10,93	12,82
Evere	4,55	5,81	7,45	9,24
Forest	4,93	6,19	8,98	12,23
Ganshoren	3,99	4,87	7,41	8,55
Ixelles	5,66	8,04	12,50	17,56
Jette	3,43	4,46	7,34	8,80
Koekelberg	4,37	5,06	7,67	8,68
Molenbeek-Saint-Jean	4,51	5,78	8,12	9,75
Saint-Gilles	5,17	7,47	11,93	14,66
Sint-Josse-ten-Noode	4,87	6,44	9,95	11,86
Schaerbeek	4,93	6,13	9,12	12,33
Uccle	4,90	7,11	8,21	10,57
Watermael-Boitsfort	4,21	6,08	8,30	10,67
Woluwe-Saint-Lambert	5,33	7,25	9,18	11,66
Woluwe-Saint-Pierre	4,84	6,46	8,34	10,28
Région Bruxelles-Capitale	4,63	6,32	8,48	11,42
Brabant flamand	3,52	4,61	4,27	5,47
Brabant wallon	3,76	4,99	4,11	5,55
Région flamande	3,56	4,69	4,01	5,29
Région wallonne	3,12	4,32	2,78	3,94
Belgique	3,66	4,86	3,63	5,10

³ Pour l'accessibilité financière, nous utilisons comme indicateur le nombre de revenus P75 nécessaires pour couvrir un prix de vente de référence au sein de cette même commune.



B.4 / Fiches des pôles de développement⁴

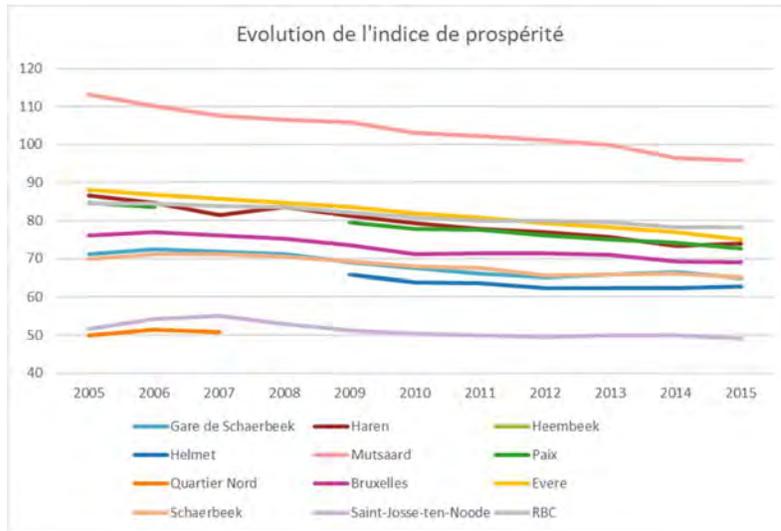
⁴ Note : pour un certain nombre de quartiers, les résultats en matière de revenu sont absents des données transmises par l'IBSA pour l'année 2015 (revenu moyen par déclaration et indice de richesse). Afin d'assurer la continuité avec l'étude précédente, nous avons choisi de conserver ces paramètres. Lorsque ces données sont manquantes, nous prenons en compte les chiffres du revenu médian par déclaration pour 2015, ces données étant disponibles. Les conclusions se penchent également sur les chiffres relatifs à la part de propriétaires-occupants par quartier, telle qu'elle a été traitée dans la deuxième partie de l'étude.



Figure 23 : Contexte socioéconomique, Schaerbeek-Formation⁵



⁵ Par indice de richesse, on entend : « ... la comparaison du revenu fiscal moyen par habitant d'une unité administrative avec le revenu moyen par habitant en Belgique. Par définition, l'indice de richesse de la Belgique est égal à 100. Si l'indice de richesse d'une unité administrative est inférieur à 100, cela signifie que le revenu moyen par habitant dans cette unité administrative est inférieur au revenu moyen national. En revanche, si l'indice de richesse est supérieur à 100, le revenu moyen par personne dans cette région est supérieur au revenu moyen par Belge. » Source : Statbel



Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

À l'exception du quartier Mutsaard, dans son ensemble le plus éloigné du canal, tous les quartiers à proximité de Schaerbeek-Formation enregistrent sur dix ans une croissance démographique supérieure à la moyenne de la Région bruxelloise. La plus forte croissance est enregistrée à Haren, avec une augmentation de plus de 40 % ! Sur le plan socioéconomique, Mutsaard est un cas à part dans les environs de Schaerbeek-Formation, l'âge moyen y est le plus élevé et, en raison de la présence de personnes âgées, la taille moyenne des ménages y est également inférieure. En outre, le quartier affiche, de loin, le niveau de revenu le plus élevé.

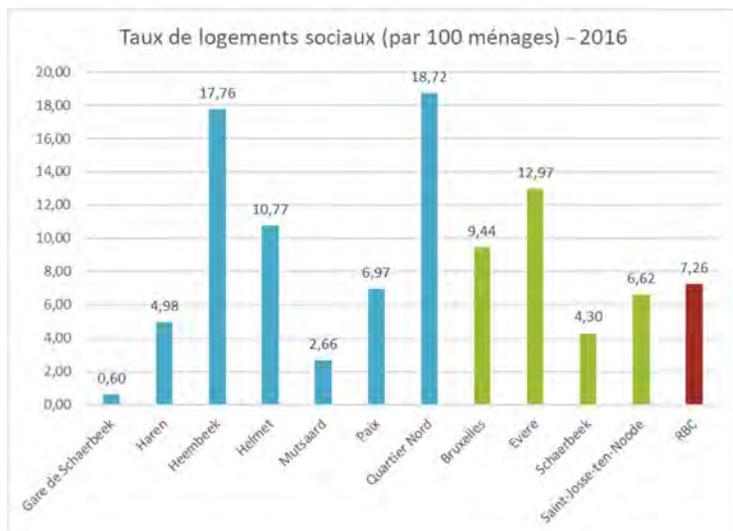
Haren possède une très faible densité de population pour Bruxelles, et un niveau de revenu relativement plus élevé. Le quartier a un profil plus familial, avec par conséquent une population relativement jeune.

Sur le plan socioéconomique, le quartier Paix à Evere et le quartier Heembeek à Bruxelles occupent une position intermédiaire par rapport aux quartiers susmentionnés. Les habitants y sont en moyenne un peu plus âgés, la taille moyenne des ménages est relativement élevée et le niveau du revenu est intermédiaire (pour Heembeek basé sur des chiffres en matière de revenus antérieurs).

Les quartiers adjacents Helmet et Gare de Schaerbeek présentent un profil relativement similaire avec une densité de population élevée, une population jeune et des revenus modestes.

Tout comme les quartiers schaarbeekois, le Quartier Nord, le plus central des quartiers, présente un profil jeune et un faible niveau de revenu (basé sur des chiffres en matière de revenus antérieurs). Il est toutefois beaucoup moins densément peuplé du fait de la présence d'une zone de bureaux et d'espaces publics. Ce quartier est soumis à une forte dynamique en matière de construction neuve et attire aussi depuis quelques années des habitants plus aisés. De manière générale, dans les quartiers entourant Schaerbeek-Formation, le niveau de revenu par habitant par rapport à la moyenne belge est plutôt en recul.

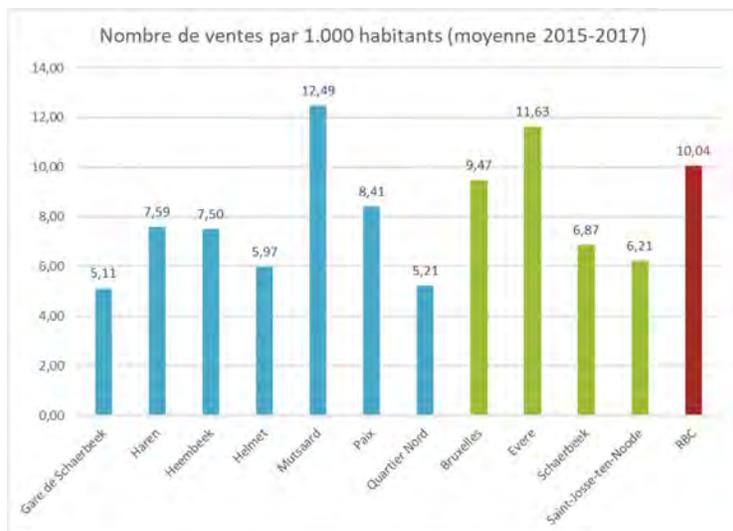
Figure 24 : Typologie du marché du logement, Schaerbeek-Formation



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

On observe une grande diversité entre les différents quartiers lorsque l'on observe le pourcentage de logements sociaux pour 100 ménages. Pour Heembeek et le Quartier Nord, la proportion de logements sociaux est très élevée. Dans les deux quartiers, elle est plus de deux fois supérieure à la moyenne bruxelloise. À l'autre extrémité du spectre, on relève des pourcentages peu élevés dans les quartiers Mutsaard et de la Gare de Schaerbeek. Dans ce dernier surtout, les logements sociaux sont presque inexistants.

Figure 25 : Dynamique immobilière, Schaerbeek-Formation, 2015-2017

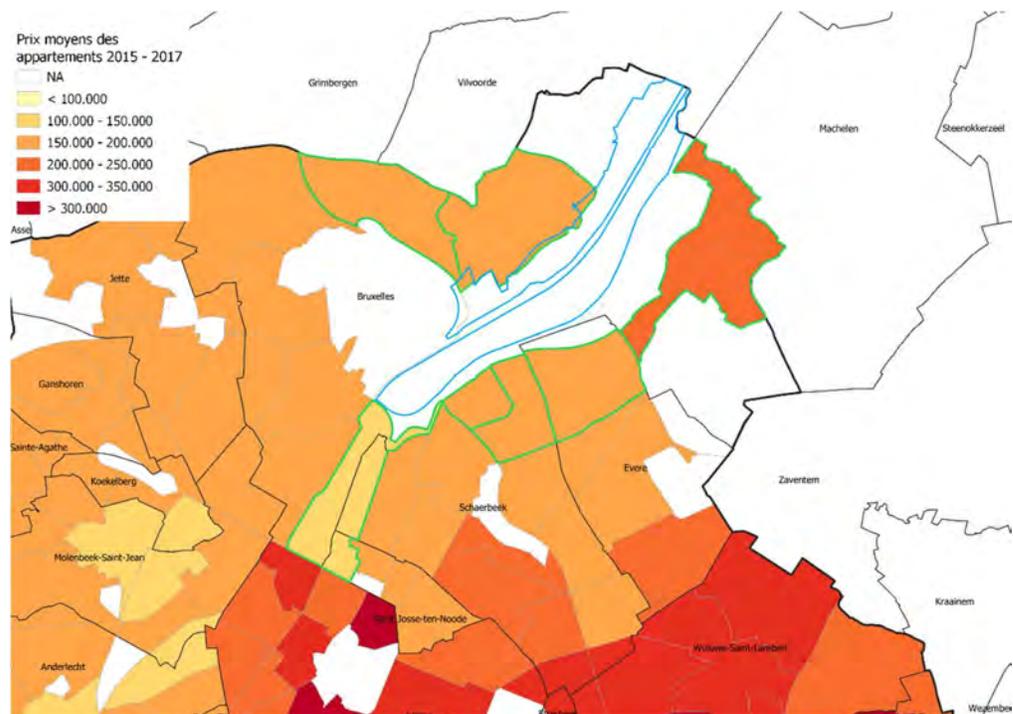


Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Les quartiers autour de Schaerbeek-Formation affichent une dynamique de vente moyenne pour la période 2015-2017. Mutsaard fait à nouveau exception. Seul Haren enregistre une augmentation des ventes par rapport à la période 2010-2014.

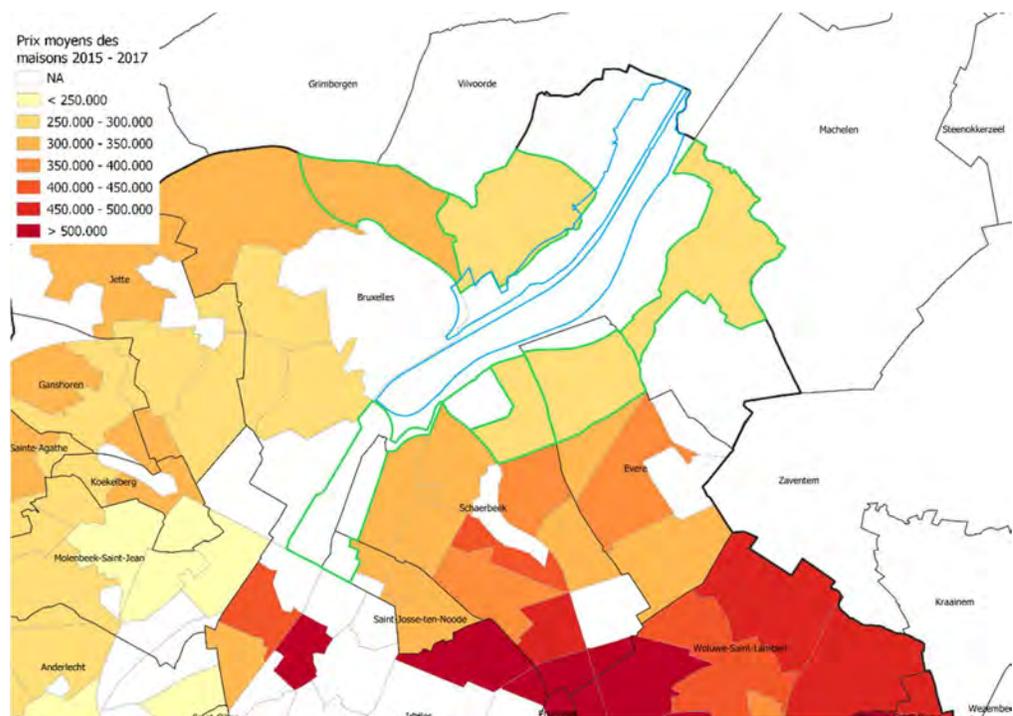
Comme nous l'avons déjà évoqué dans la première partie de cette étude, la dynamique des ventes est en règle générale plus élevée dans les zones de la Région situées dans la seconde couronne ; il s'agit la plupart du temps de quartiers avec une proportion relativement plus importante de propriétaires-occupants. La Gare de Schaerbeek et Hélimet font exception à cette règle. Dans ce sens, les résultats à Haren sont aussi inférieurs à ceux escomptés.

Figure 26 : Prix de vente moyens des appartements, Schaerbeek-Formation, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 27 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Schaerbeek-Formation, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Tous les quartiers autour de la Gare de Schaerbeek affichent des prix immobiliers relativement modestes, aussi bien pour les appartements que pour les maisons ordinaires. Pour les appartements, on relève un niveau de prix

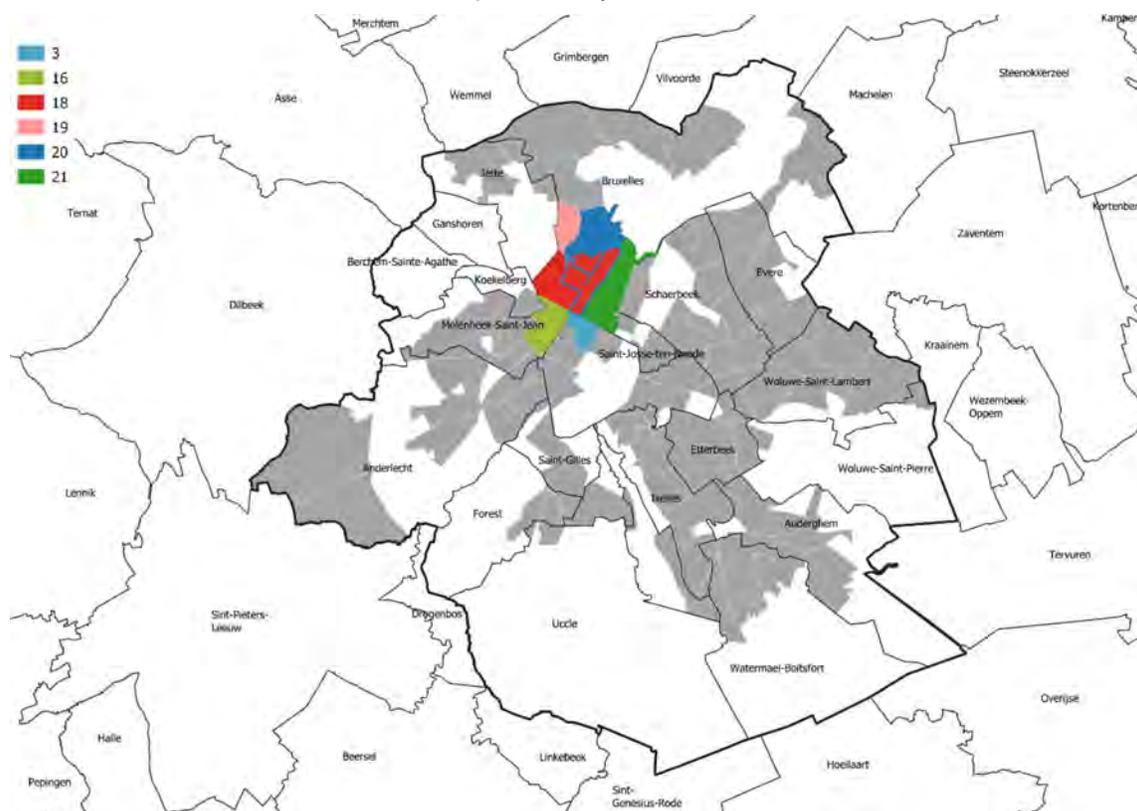
légèrement supérieur à Haren et un niveau de prix légèrement inférieur dans le Quartier Nord. Pour les maisons ordinaires, les ventes à Mutsaard se concluent au niveau de prix légèrement supérieur de la deuxième couronne occidentale.

4.2. Tour & Taxis

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

« En bordure du canal et à proximité immédiate du centre historique de Bruxelles, l'ancien site ferroviaire de Tour & Taxis connaît un véritable renouveau. L'Entrepôt et les Magasins, deux bâtiments d'une valeur patrimoniale inestimable, constituent le premier pôle de ce renouveau. Les axes clés de ce schéma directeur sont les espaces verts, la mobilité active, la mixité, la valorisation du patrimoine et la durabilité. L'ensemble des activités s'articulera autour d'un parc public, véritable colonne vertébrale traversant le site du nord au sud.

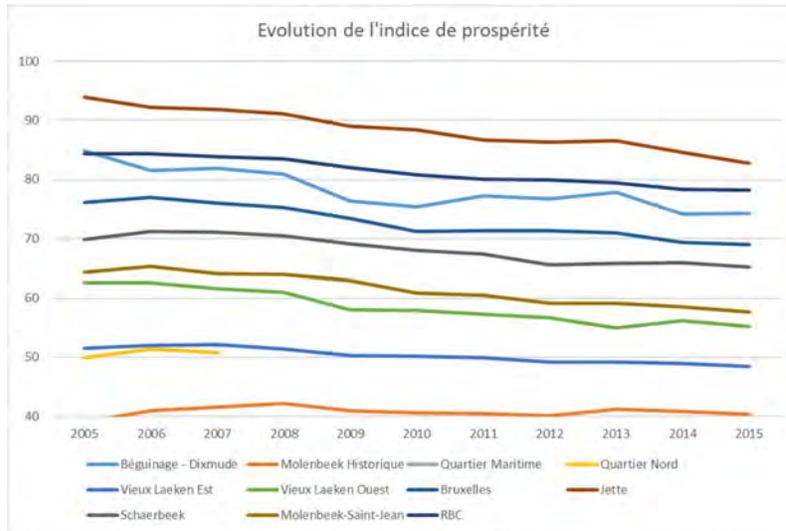
Figure 28 : Quartiers Tour & Taxis (3 Béguinage – Dixmude, 16 Molenbeek Historique, 18 Quartier maritime, 19 Vieux Laeken Ouest, 20 Vieux Laeken Est, 21 Quartier Nord)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 29 : Contexte socioéconomique, Tour & Taxis





Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

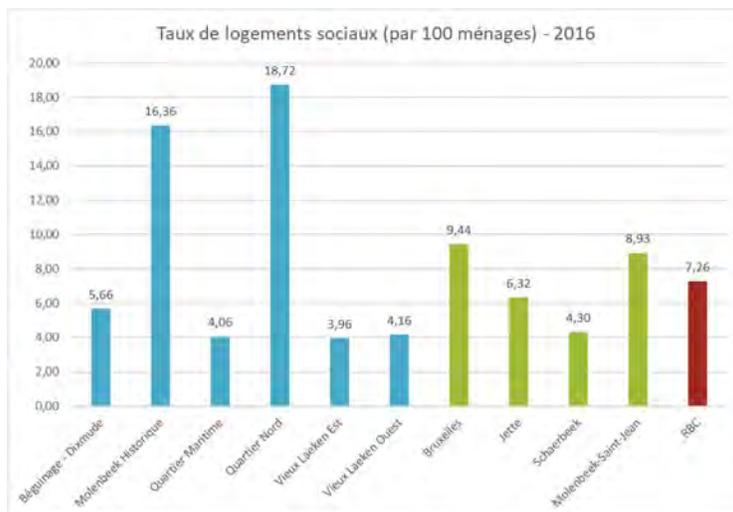
À l'exception du quartier Molenbeek Historique, qui possède déjà la cinquième densité de population la plus élevée de la Région, tous les quartiers concernés par les sites de développement de Tour & Taxis et du Bassin Béco enregistrent une croissance démographique supérieure à la moyenne bruxelloise au cours des dix dernières années.

À l'exception du Quartier maritime, qui comprend le site de Tour & Taxis, et du Quartier Nord, il s'agit de quartiers très densément peuplés. Les quartiers se caractérisent également par des ménages en moyenne plus grands, et par conséquent par une population jeune à très jeune. Les quartiers du Vieux Laeken Est et Ouest, tout comme le Quartier maritime, font partie des quartiers les plus jeunes de la Région. Le niveau du revenu est modeste à très faible. Globalement, on enregistre dans ces quartiers une stagnation ou un recul du niveau du revenu par habitant par rapport à la moyenne belge. Molenbeek Historique fait partie des quartiers où le revenu est le plus bas Région bruxelloise, et donc sans doute dans tout le pays.

Béguinage – Dixmude, avec une taille des ménages beaucoup plus petite et un âge moyen plus élevé, constitue une exception. Il se caractérise par ailleurs par un niveau de revenu nettement supérieur à celui des autres quartiers, mais fait aussi partie de l'environnement locatif typique caractéristique du centre de Bruxelles.

Vieux Laeken Ouest doit être considéré comme une zone de transition entre la Zone du Canal et les quartiers de la seconde couronne de Bruxelles et de Jette, avec un niveau de revenu plus élevé et, par conséquent, une proportion plus importante de propriétaires-occupants.

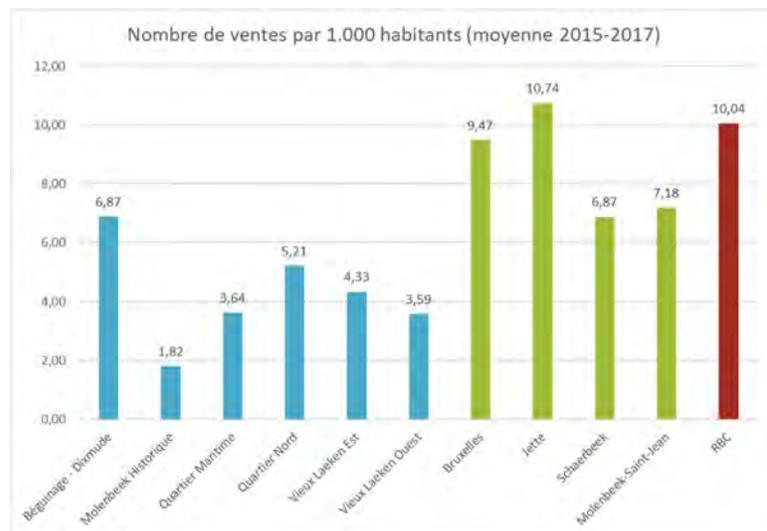
Figure 30 : Typologie du marché du logement, Tour & Taxis



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

À Molenbeek Historique et dans le Quartier Nord, le pourcentage de logements sociaux pour 100 ménages est particulièrement élevé ; dans les autres quartiers, il est plutôt réduit.

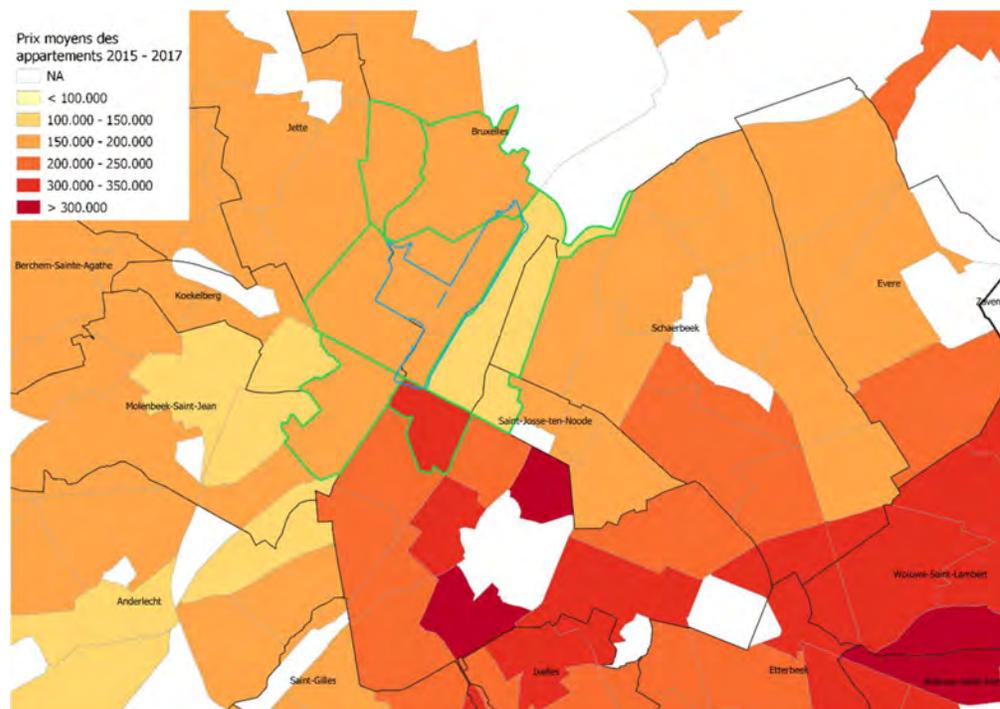
Figure 31 : Dynamique immobilière, Tour & Taxis, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

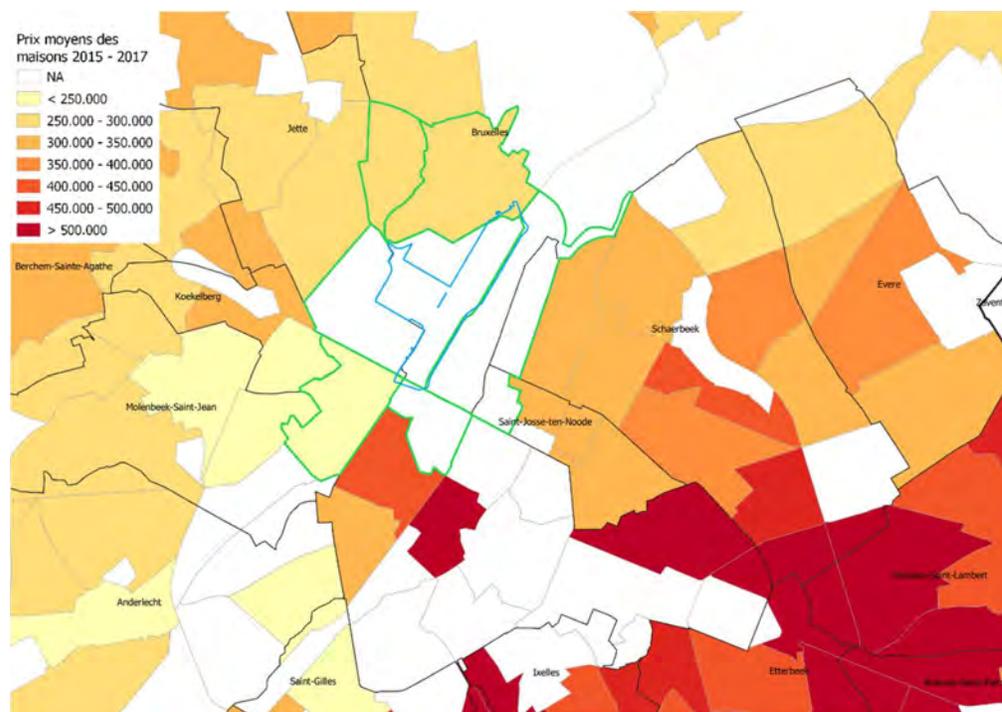
Les quartiers autour de Tour & Taxis présentent une dynamique immobilière qui reste largement en dessous des moyennes communales et régionale. Par rapport à la période 2010-2014, on observe un ralentissement significatif du marché. Dans le quartier Béguinage – Dixmude, le nombre relatif des ventes est légèrement supérieur à celui des autres quartiers.

Figure 32 : Prix de vente moyens des appartements, Tour & Taxis, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 33 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Tour & Taxis, 2015-2017 (zones entourées en vert)

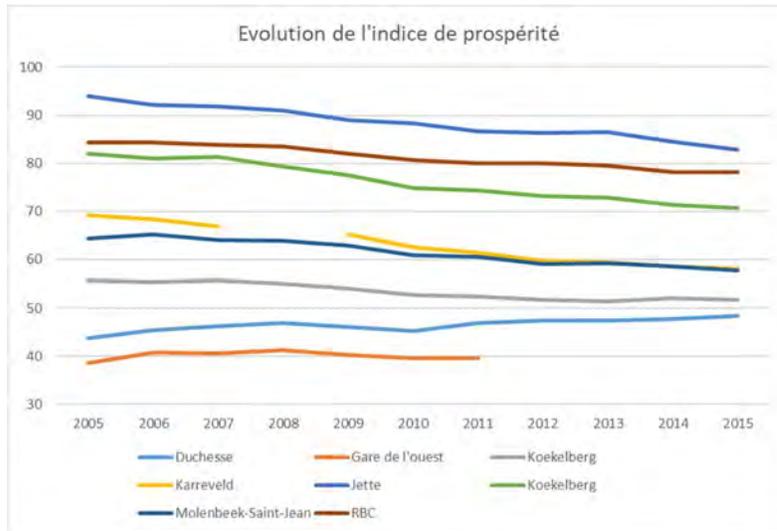


Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Sur le plan des prix de vente des appartements pour les années 2015-2017, on observe un contraste important entre Béguinage – Dixmude, où les prix sont plus élevés, et les autres quartiers – surtout le quartier Nord – où les prix sont plus bas (contrairement à la période précédente). La récente vague de projets de construction neuve sur Tour & Taxis et le long du Bassin Béco n’a donc pas encore eu d’effet durable sur le niveau des prix sur le marché secondaire.

Figure 35 : Contexte socioéconomique, Gare de l'Ouest



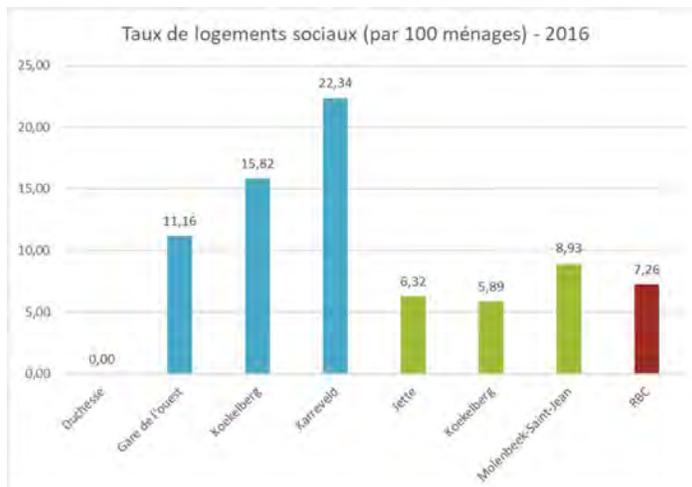


Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Parmi les quartiers entourant la Gare de l'Ouest, Koekelberg possède la densité de population la plus élevée, et d'ailleurs l'une des plus élevées de la Région. Les quartiers Gare de l'Ouest et Karreveld affichent également des densités de population relativement élevées. Duchesse, le quartier « le moins densément peuplé » autour de la Gare de l'Ouest, enregistre toutefois la croissance démographique la plus impressionnante ces dernières années. Seul le quartier de la Gare de l'Ouest enregistre une croissance démographique inférieure aux moyennes communales et régionale, sauf sur la dernière année.

Dans l'ensemble, les revenus sont faibles dans toute la zone entourant la Gare de l'Ouest, la population y est relativement jeune et les ménages sont relativement plus grands. Le Karreveld, seul des quatre quartiers situés à l'ouest de la Gare de l'Ouest, diffère quelque peu des autres pour l'âge moyen (plus élevé) et la taille des ménages (plus petite). Le niveau de revenu y est aussi plus élevé. L'indice de richesse recule cependant d'année en année et se situe désormais autour de la moyenne communale. Duchesse est le seul quartier autour de la Gare de l'Ouest où l'on observe clairement une tendance à la hausse en matière de revenu par habitant.

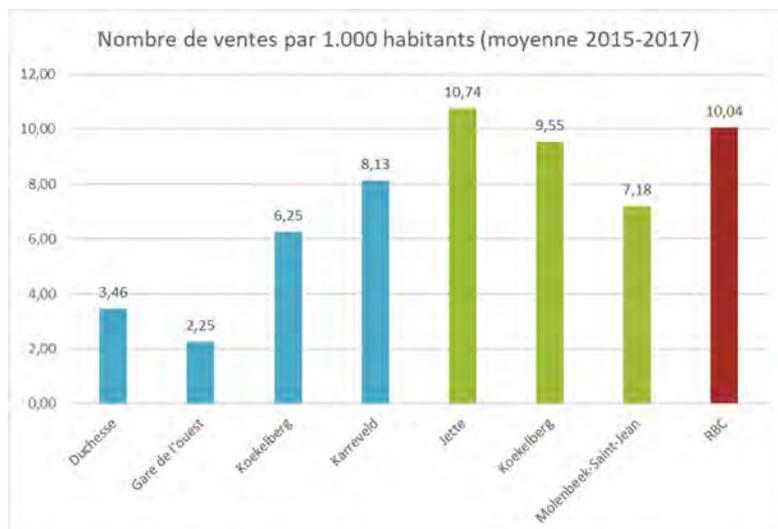
Figure 36 : Typologie du marché du logement, Gare de l'Ouest



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

À l'exception du quartier Duchesse, la proportion de logements sociaux pour 100 ménages est supérieure à la moyenne autour de ce pôle de développement. Le quartier du Karreveld se distingue à ce niveau, avec une proportion très élevée de logements sociaux, alors qu'il s'agit également du quartier avec le niveau de revenu le plus élevé.

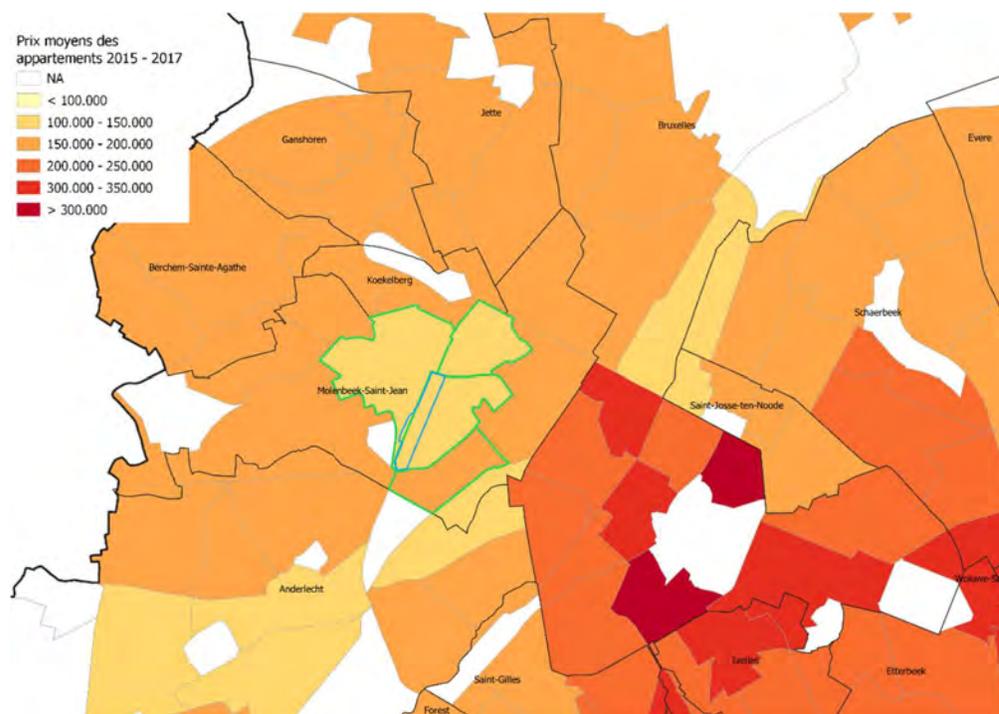
Figure 37 : Dynamique immobilière, Gare de l'Ouest, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

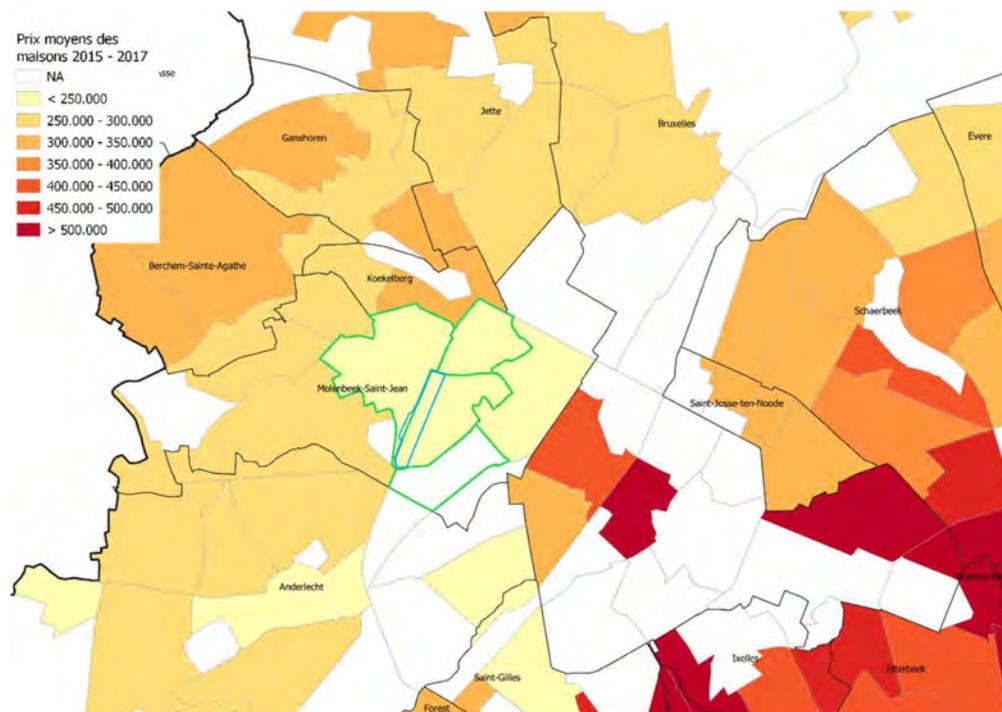
Seul le Karreveld affiche une dynamique de vente plutôt dans la moyenne, et ce malgré la proportion importante de logements sociaux. Pour Duchesse et la Gare de l'Ouest, la dynamique des ventes est particulièrement faible par rapport aux moyennes communales et régionale. Par rapport à la période précédente, la dynamique des ventes autour de la Gare de l'Ouest a plutôt baissé.

Figure 38 : Prix de vente moyens des appartements, Gare de l'Ouest, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 39 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Gare de l'Ouest, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

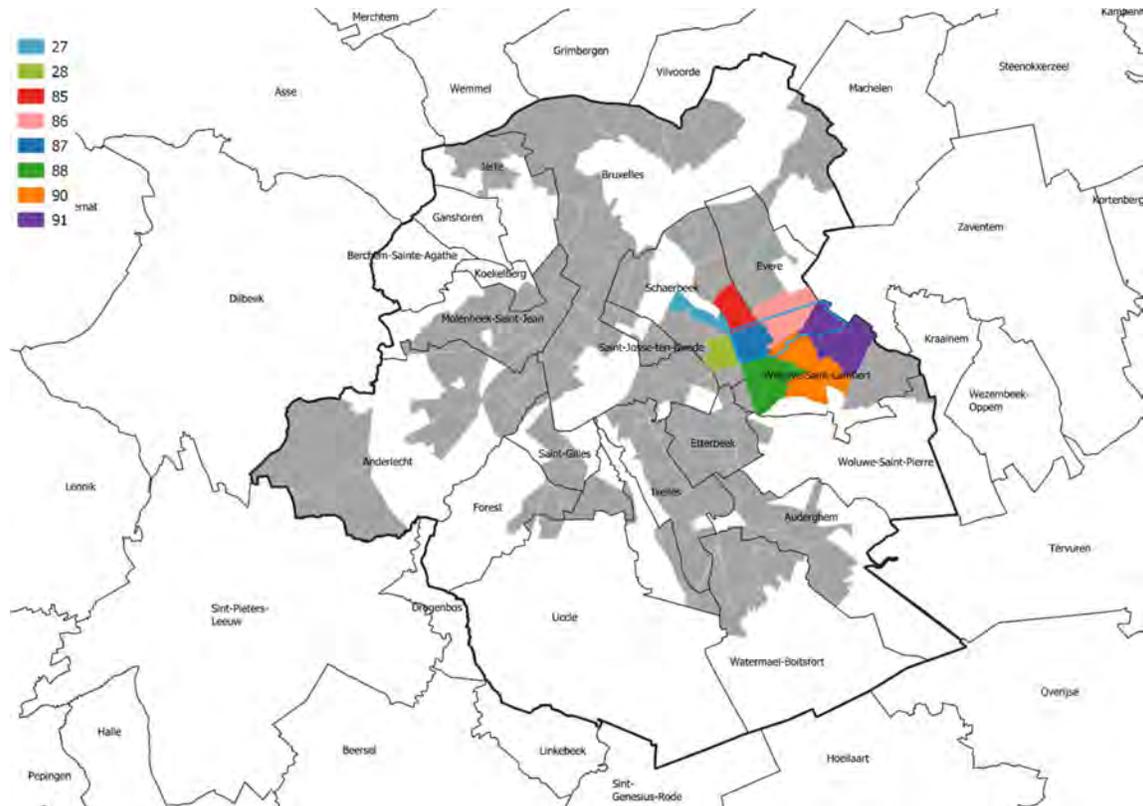
Dans toute la zone, les prix de vente sont plutôt bas par rapport aux normes bruxelloises. Dans le quartier Duchesse, les prix de vente des appartements sont un peu plus élevés, probablement sous l'effet d'un intérêt pour la partie centrale de la Zone du Canal.

4.4. Reyers

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

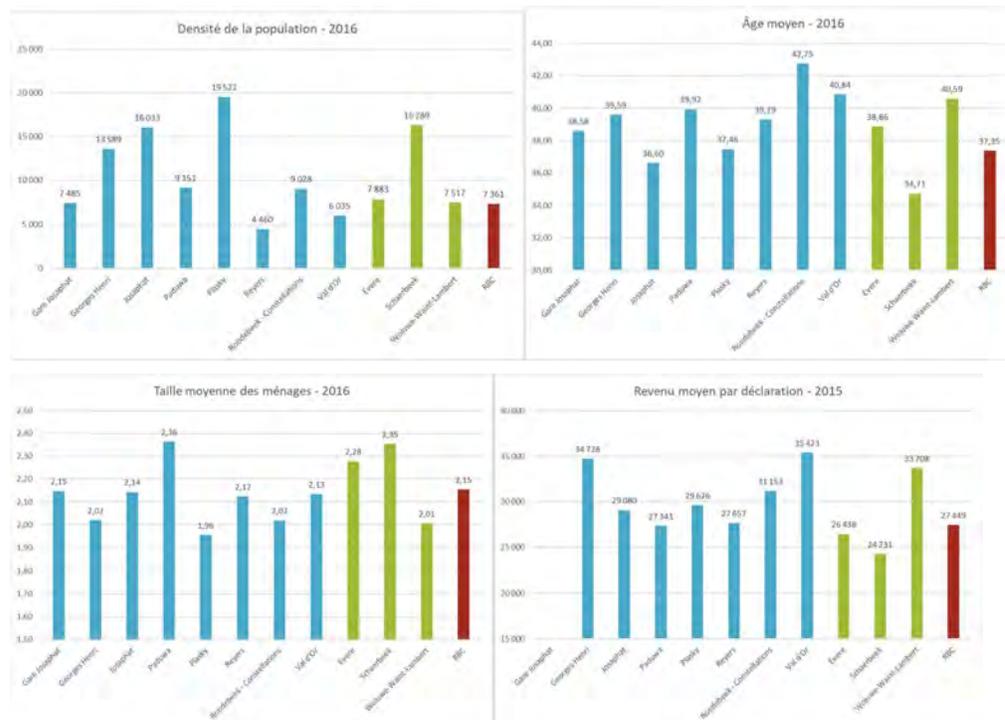
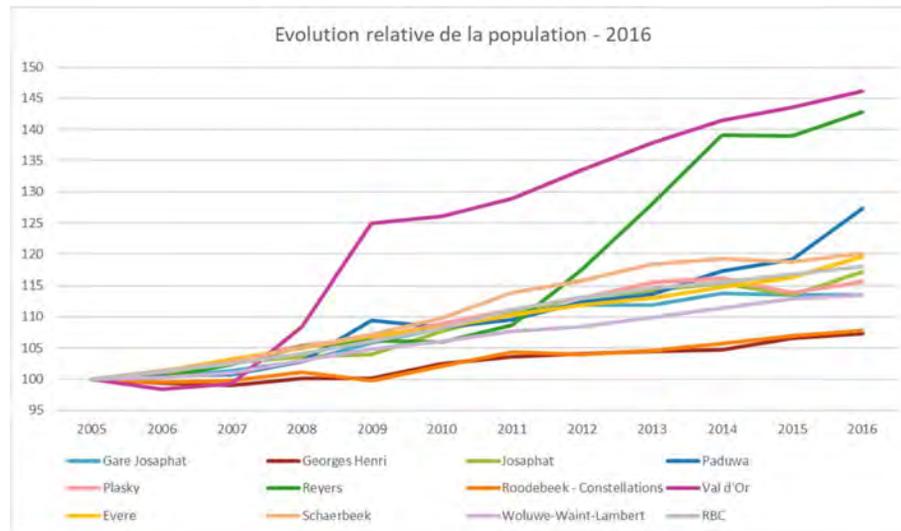
« Le territoire Reyers est idéalement situé, à mi-parcours entre le Quartier européen (le siège de la Commission est à 1,5 km) et l'aéroport. En pleine mutation, le pôle Reyers offre un potentiel de développement important. L'ambition du Schéma directeur de la zone-levier « RTBF-VRT », prévoit de regagner de l'espace sur l'autoroute (E40), de construire de nouveaux logements (construction de logements sur le site Mediapark et transformation de bureaux vides), de créer un parc public, de développer un pôle médias et de réaménager la chaussée de Louvain. »

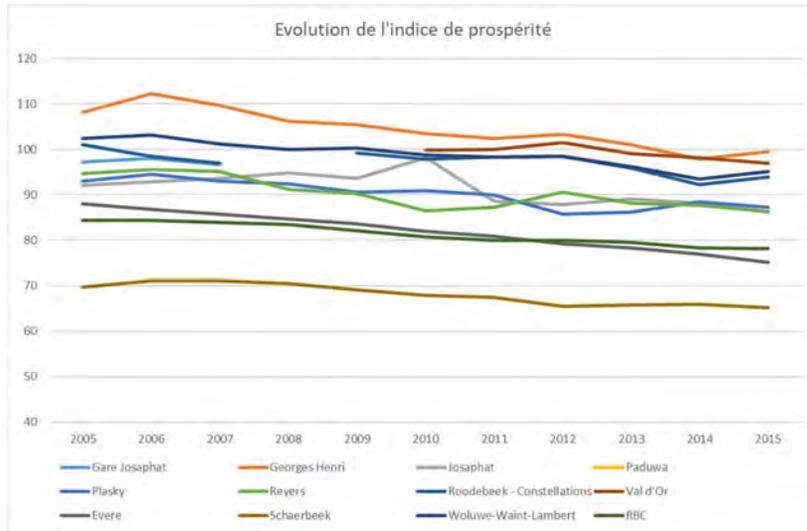
Figure 40 : Quartiers Reyers (27 Josaphat, 28 Plasky, 85 Gare Josaphat, 86 Paduwa, 87 Reyers, 88 Georges Henri, 90 Roodebeek – Constellations, 91 Val d'Or)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 41 : Contexte socioéconomique, Reyers





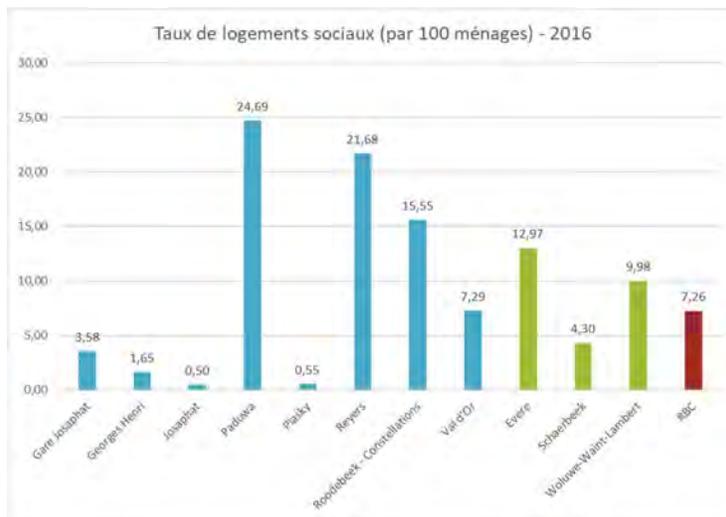
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Ces dernières années, Val d'Or et Reyers ont enregistré une forte croissance de plus de 40 % du nombre de leurs habitants. La densité de population reste néanmoins relativement faible, du fait notamment de la présence d'autres affectations.

À l'exception du quartier schaarbeekois Josaphat, l'âge moyen dans les quartiers sélectionnés est relativement élevé, surtout à Roodebeek – Constellations et Val d'Or. Paduwa, à Evere, affiche clairement un profil plus familial, malgré un âge moyen relativement élevé. Le profil de Plasky est atypique, avec une population relativement jeune et peu de familles ; c'est probablement dû à l'attraction sur les jeunes adultes actifs.

Le revenu moyen est nettement plus élevé dans les quartiers au sud de l'E40, du côté de Woluwe-Saint-Lambert. De manière générale, on observe plutôt une tendance à la baisse du revenu par habitant par rapport à la moyenne belge.

Figure 42 : Typologie du marché du logement, Reyers



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

La proportion de logements sociaux pour 100 ménages varie fortement d'un quartier à l'autre autour de ce pôle de développement. Paduwa, Reyers et Roodebeek – Constellations accueillent une proportion élevée à très élevée de logements sociaux. Dans les quartiers Josaphat et Plasky, la proportion de logements sociaux est quasi inexistante.

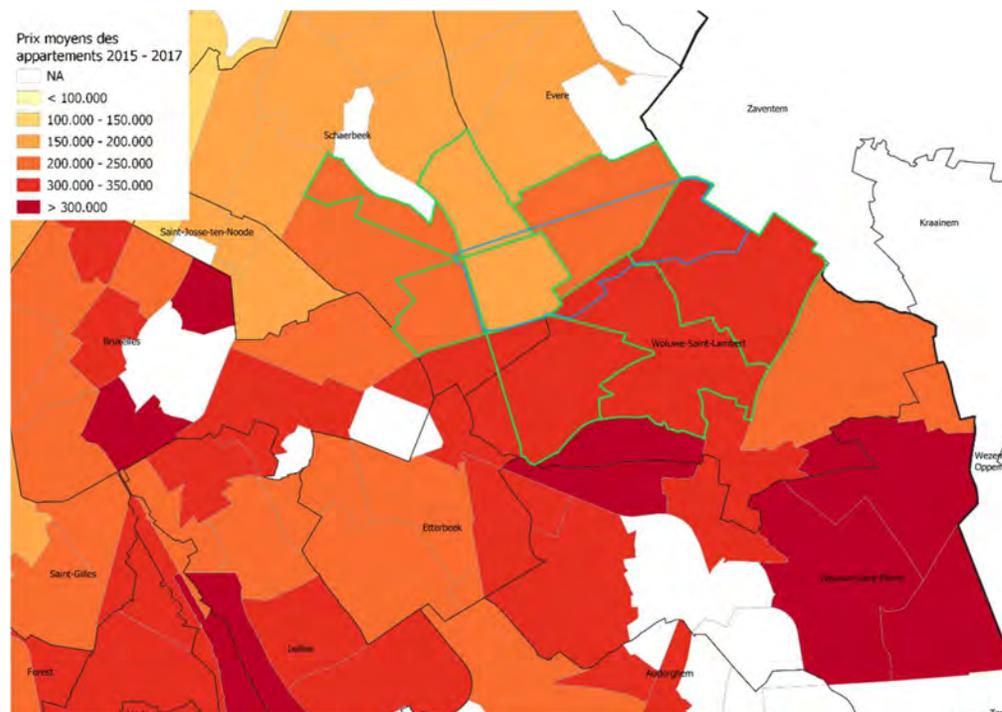
Figure 43 : Dynamique immobilière, Reyers, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

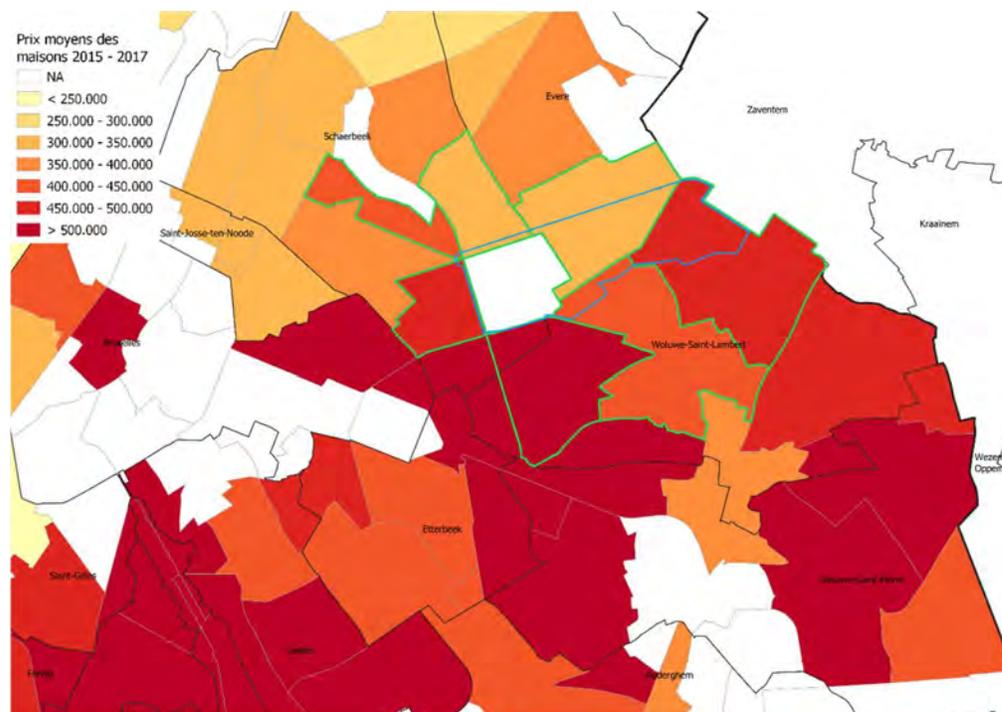
Au cours de la période 2015-2017, les quartiers entourant Reyers ont fait preuve d'un certain dynamisme immobilier. Seuls Paduwa à Evere et Josaphat à Schaerbeek ont enregistré proportionnellement moins de ventes et affichent une dynamique inférieure à la moyenne régionale. À Georges-Henri et Roodebeek – Constellations, la moyenne est néanmoins inférieure à celle de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Ce n'est pas un hasard si la plupart de ces quartiers présentent une proportion moyenne à relativement élevée de propriétaires-occupants, malgré des pourcentages parfois élevés de logements sociaux.

Figure 44 : Prix de vente moyens des appartements, Reyers, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 45 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Reyers, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

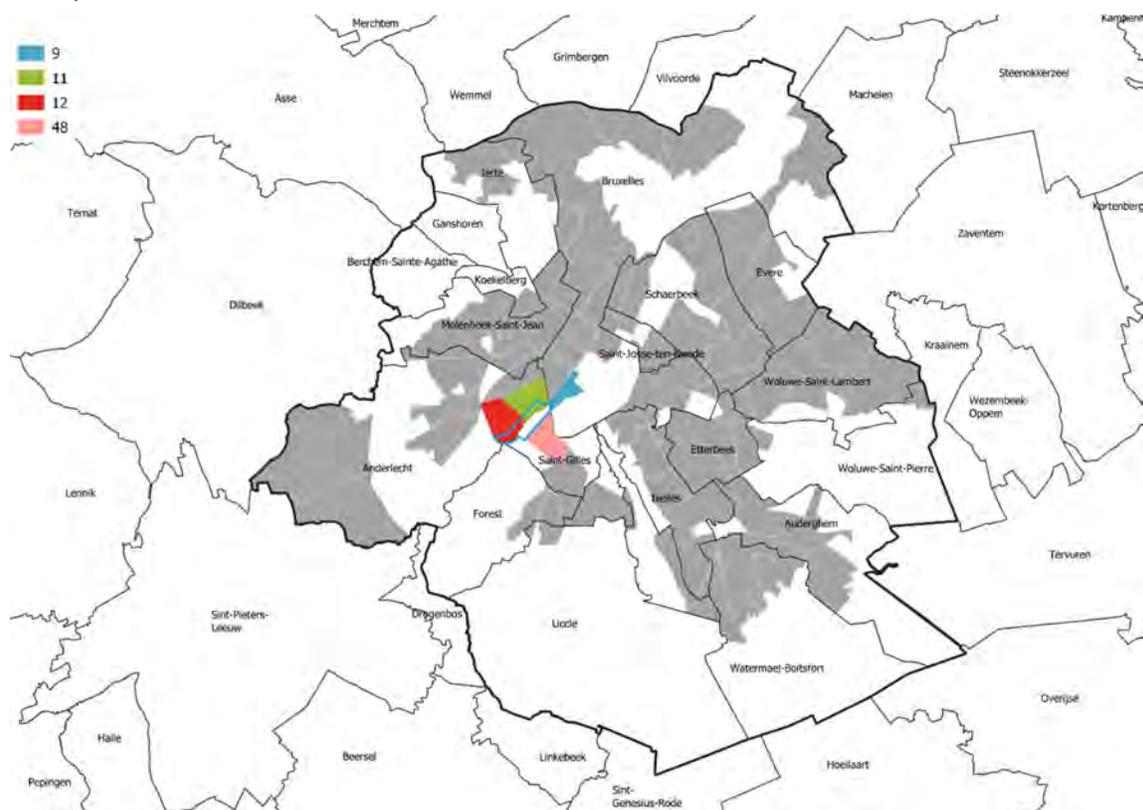
Comme on pouvait s’y attendre, les prix de vente de l’immobilier résidentiel autour de ce pôle de développement sont plus élevés au sud de l’E40, où le revenu est également élevé. Mais les quartiers Plasky et Josaphat, à Schaerbeek, affichent également des prix relativement plus élevés, surtout pour les maisons ordinaires. Ces prix reflètent le regain d’intérêt pour le Haut de Schaerbeek en tant qu’environnement résidentiel. Reyers lui-même, Gare Josaphat et Paduwa restent un peu en recul de cette évolution.

4.5. Quartier du Midi

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

« Le Quartier du Midi est à développer comme « entrée de ville » avec le nœud TGV majeur et avec son accessibilité en transport public remarquable, tant au niveau international que bruxellois. Le quartier dispose encore d'un certain potentiel de construction de bureaux. Ceux-ci doivent cependant impérativement être accompagnés d'un développement suffisant de logements, de nouveaux équipements de proximité afin d'y renforcer la mixité, notamment par l'animation commerciale des rez-de-chaussée. »

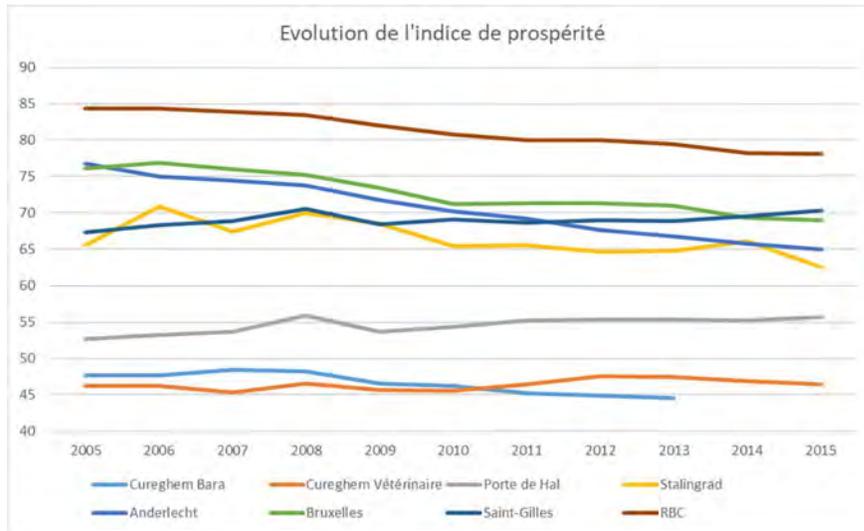
Figure 46 : Quartiers du pôle Quartier du Midi (9 Stalingrad, 11 Cureghem Bara, 12 Cureghem Vétérinaire, 48 Porte de Hal)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 47 : Contexte socioéconomique, Quartier du Midi





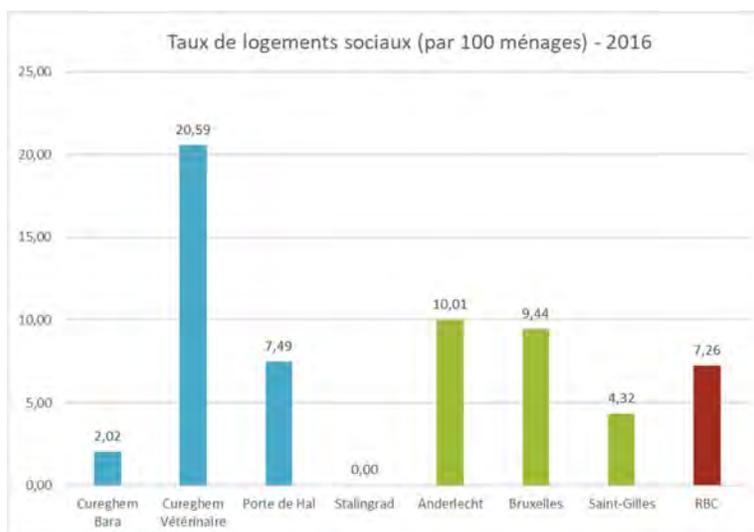
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Comme nous l'avons déjà constaté lors de l'étude précédente, les quartiers autour de la Gare du Midi sont très variés. Par exemple, Porte de Hal et Cureghem Bara font partie des quartiers densément peuplés de Bruxelles, ce qui n'est pas le cas de Cureghem Vétérinaire et de Stalingrad, où les autres affectations prennent beaucoup de place. Au cours des dix dernières années, les deux Cureghem ont connu une croissance démographique forte à très forte, alors que Porte de Hal enregistre une croissance inférieure à la moyenne bruxelloise et que Stalingrad a même vu sa population baisser jusqu'il y a peu.

Les ménages dans les quartiers de Cureghem sont relativement plus grands ; par conséquent, la population fait donc partie des plus jeunes de la Région. Le niveau de revenu y est aussi particulièrement faible, même pour Bruxelles. Dans le quartier Stalingrad, à Bruxelles-Ville, vit une population nettement plus âgée (l'âge moyen reste néanmoins inférieur aux moyennes communale et régionale), les ménages sont en moyenne plus petits et le niveau de revenu est le moins modeste. En termes d'âge moyen, de taille des ménages et de niveau de revenu, Porte de Hal se situe entre les deux Cureghem et Stalingrad.

Cureghem Vétérinaire, mais surtout Porte de Hal, affichent une dynamique positive en matière de revenu par habitant par rapport à la moyenne belge.

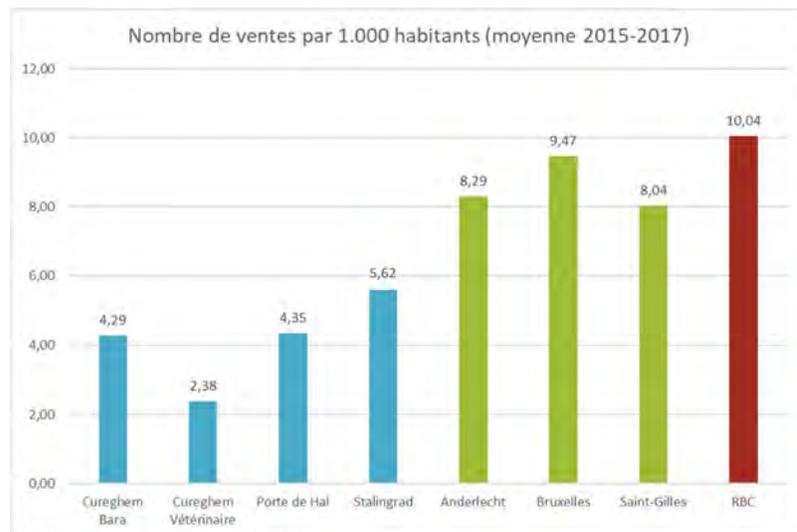
Figure 48 : Typologie du marché du logement, Quartier du Midi



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

La diversité des quartiers s'observe aussi en ce qui concerne la proportion des logements sociaux pour 100 ménages. Stalingrad n'accueille pas de logements sociaux et à Cureghem Bara, la proportion des logements sociaux est également très réduite, alors que le quartier Cureghem Vétérinaire compte plus de 20 % de logements sociaux locatifs. Sur ce plan, la Porte de Hal enregistre des résultats supérieurs aux moyennes communale et régionale. En règle générale, ces quartiers présentent un pourcentage relativement faible de propriétaires-occupants ; seul Cureghem Bara dépasse les 25 % de ménages propriétaires de leur logement.

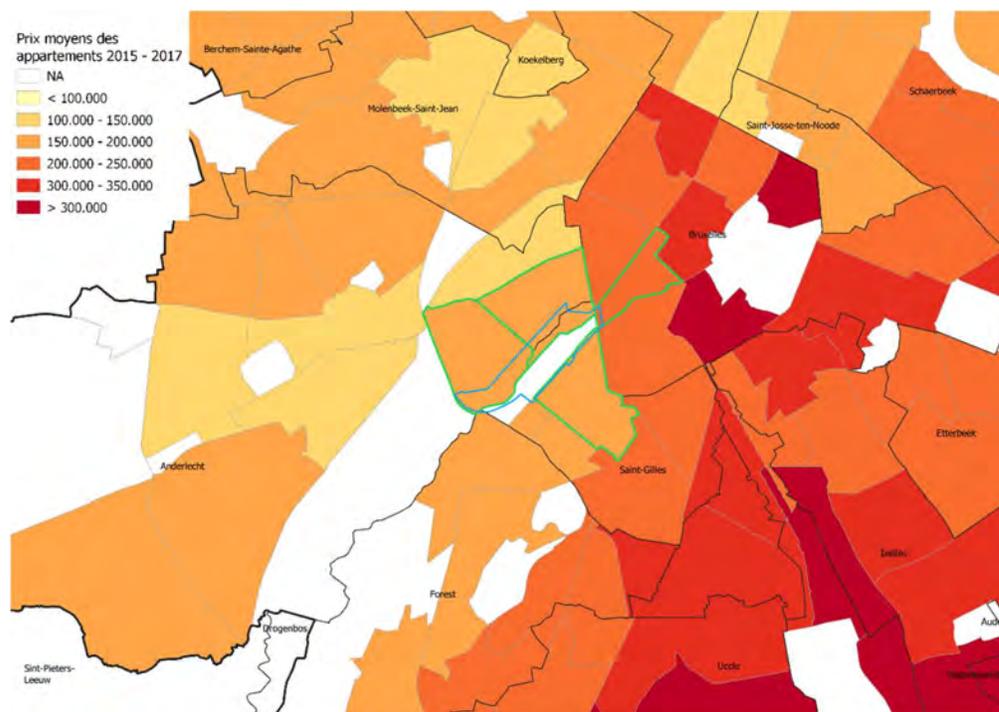
Figure 49 : Dynamique immobilière, Quartier du Midi, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

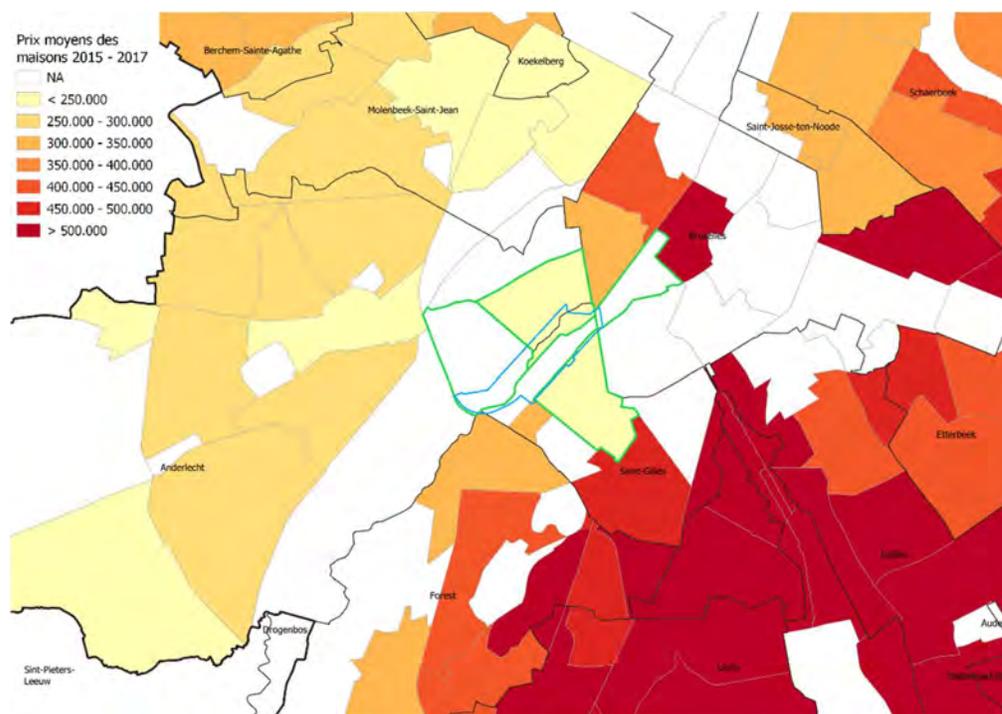
Les quartiers font preuve d'une dynamique de vente particulièrement faible par rapport aux moyennes communales et régionale. Il est à noter que dans tous les quartiers entourant la Gare du Midi, la dynamique de vente a baissé de manière significative par rapport à la période précédente.

Figure 50 : Prix de vente moyens des appartements, Quartier du Midi, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 51 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Quartier du Midi, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

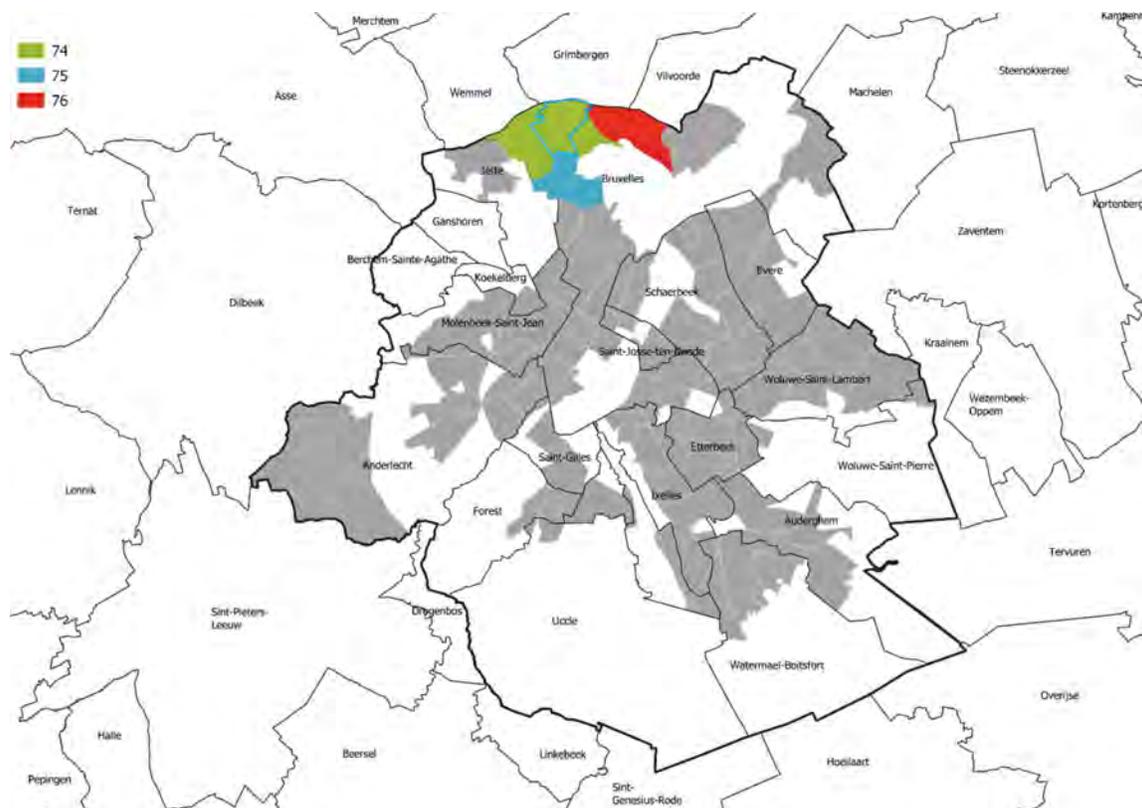
Entre 2015 et 2017, l'immobilier résidentiel est encore relativement abordable autour de la Gare du Midi. Seul Stalingrad, situé dans le Pentagone, se caractérise par des prix légèrement supérieurs pour les appartements.

4.6. Plateau du Heysel – NEO

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

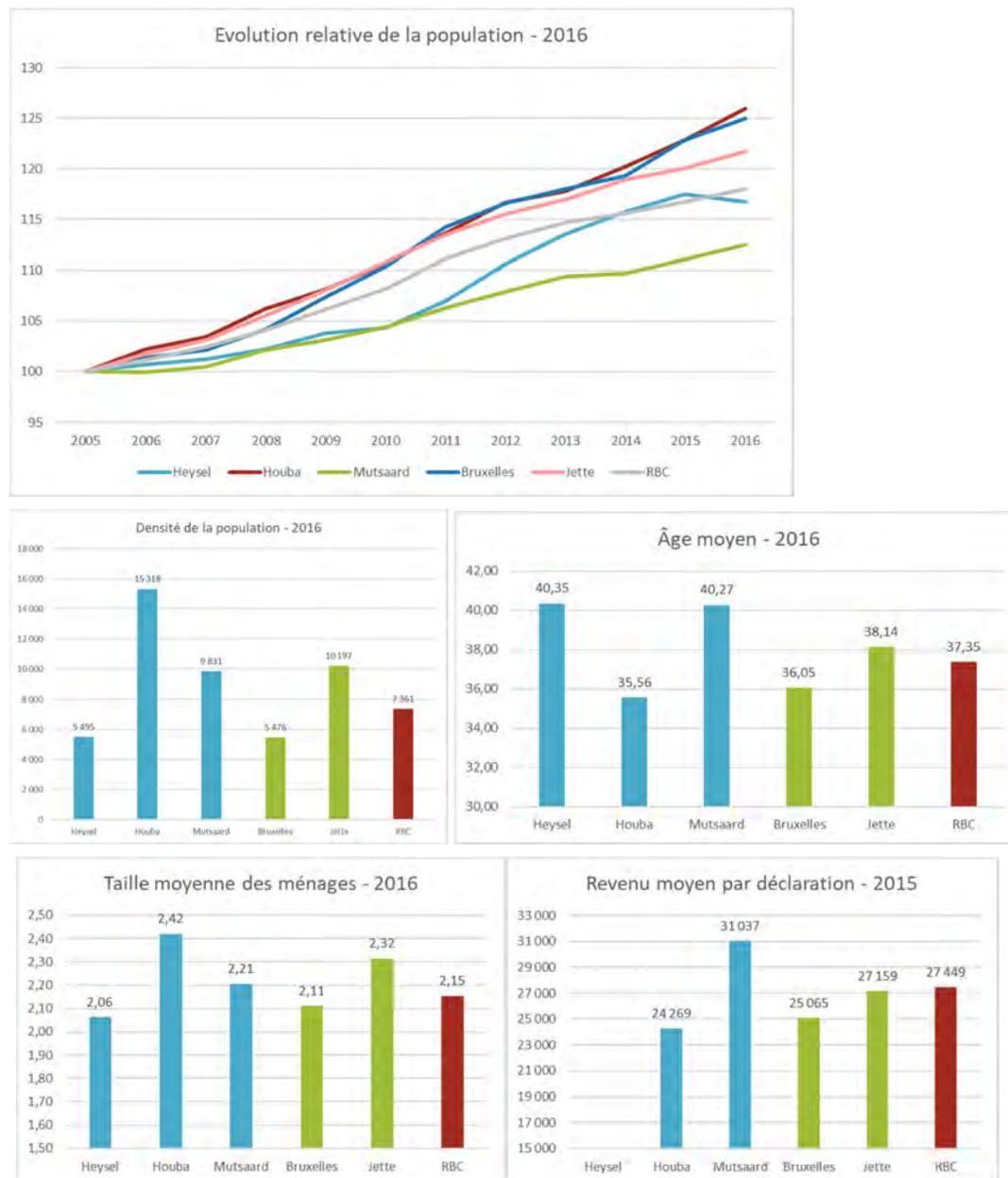
« Un nouveau grand projet de réaménagement multifonctionnel changera à terme le paysage du Plateau du Heysel. Ce projet, baptisé Neo, comporte plusieurs phases de développement et doit contribuer à l'intégration de nouvelles fonctions urbaines. Ce marché public se compose de trois parties : un centre commercial, un complexe résidentiel, des bureaux, des cafés et des restaurants, des activités intérieures et des services (crèche et maison de repos). »

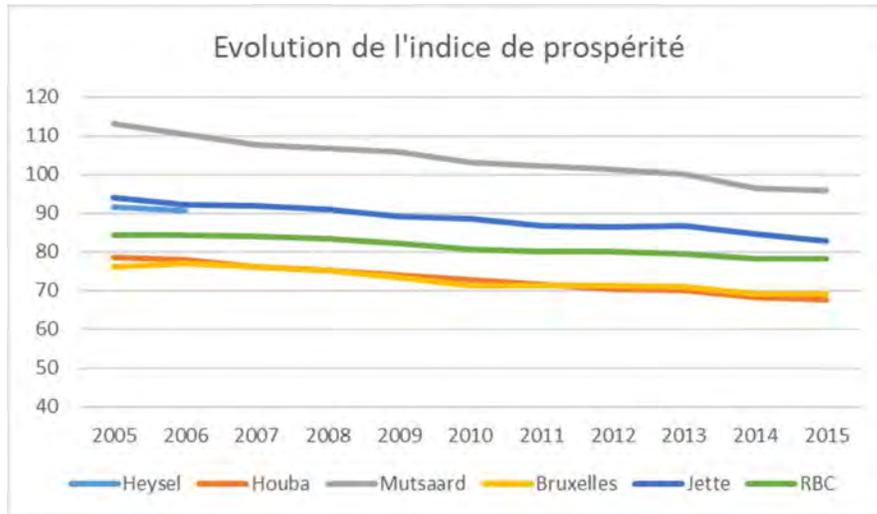
Figure 52 : Quartiers Plateau du Heysel – NEO (74 Heysel, 75 Houba, 76 Mutsaard)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 53 : Contexte socioéconomique, Plateau du Heysel – NEO





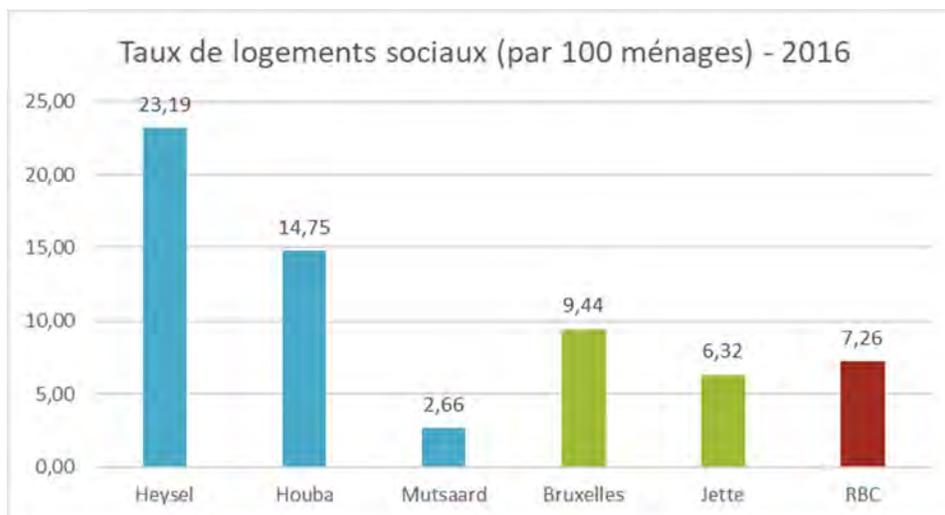
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Parmi les quartiers bordant le Plateau du Heysel, seul Houba enregistre une croissance démographique similaire à la moyenne communale de Bruxelles-Ville. La densité de population du quartier Heysel est nettement inférieure, notamment du fait des nombreux espaces publics et de la présence d'autres affectations (notamment sur le Plateau du Heysel).

Heysel et Mutsaard sont des quartiers plutôt typiques de la deuxième couronne avec une densité de population plus faible, une croissance démographique inférieure à la moyenne régionale, un âge moyen élevé pour Bruxelles et des ménages un peu plus petits.

Sur le plan du revenu, Mutsaard se distingue positivement, avec un niveau de revenu largement supérieur aux moyennes communale et régionale. Houba doit plutôt être vu comme un quartier de transition entre Laeken, plus dense et plus pauvre, et les quartiers plus verts qui se trouvent plus loin. Le niveau de revenu y est donc beaucoup plus modeste. De manière générale, on observe autour du Plateau du Heysel une tendance à la baisse du revenu par habitant par rapport à la moyenne belge.

Figure 54 : Typologie du marché du logement, Plateau du Heysel – NEO

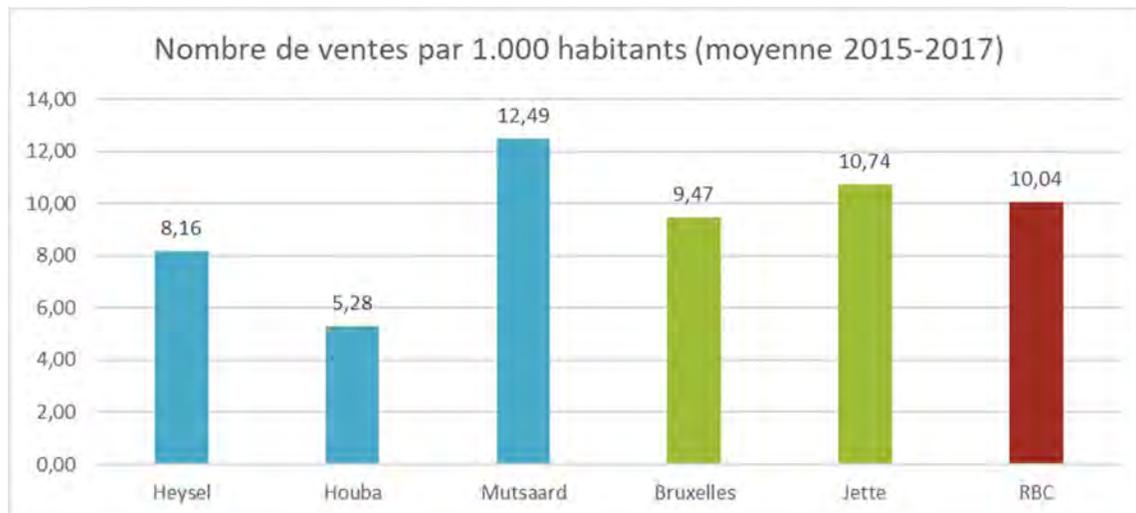


Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Le quartier Heysel abrite une proportion très importante de logements sociaux pour 100 ménages : près de 25 %. La Cité Modèle se trouve notamment sur son territoire. Houba abrite également une part élevée de logements

sociaux pour une commune bruxelloise. Par contre, Mutsaard ne possède que peu de logements sociaux et une proportion plus élevée de propriétaires-occupants.

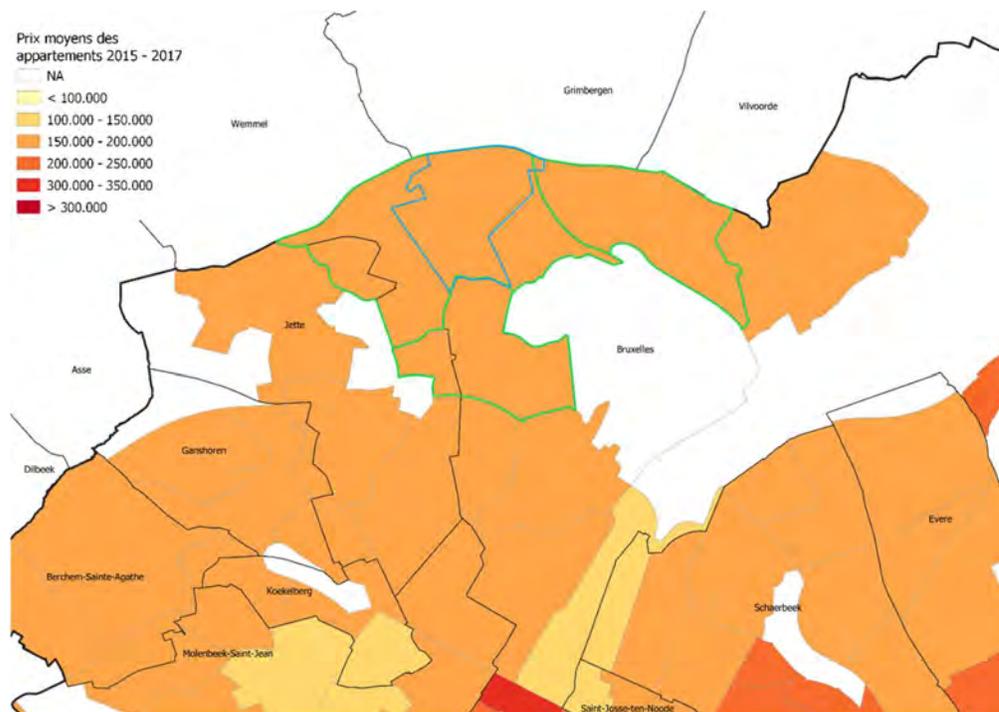
Figure 55 : Dynamique immobilière, Plateau du Heysel – NEO, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

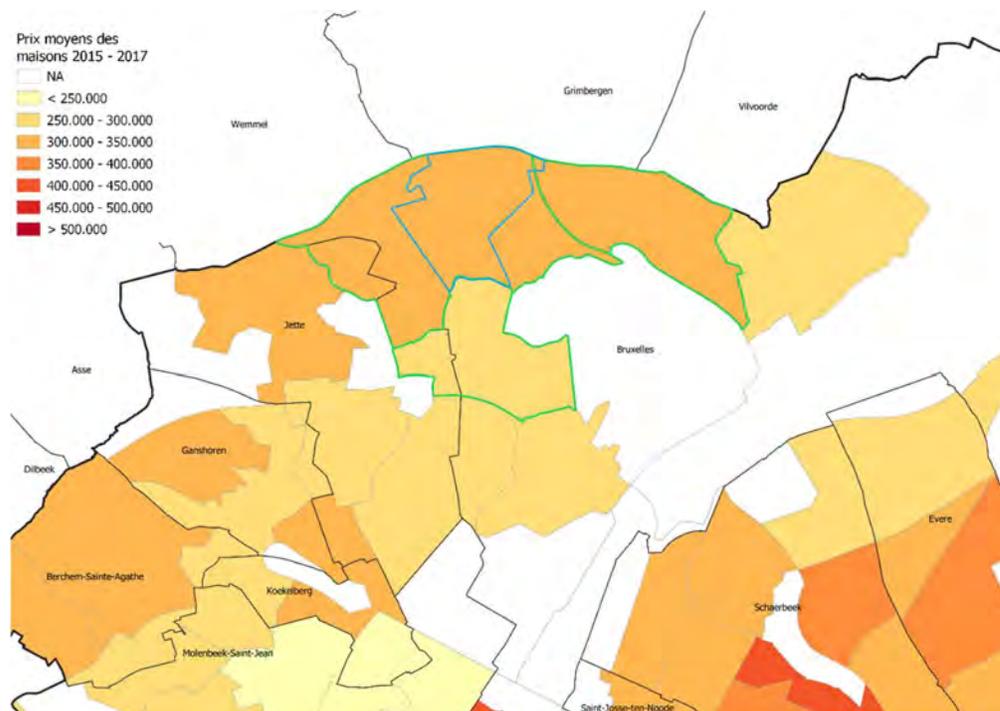
Entre 2015 et 2017, on observe dans le quartier Mutsaard une dynamique de vente relativement importante. Pour Heysel et surtout Houba, la dynamique de vente est inférieure aux moyennes communales et régionale.

Figure 56 : Prix de vente moyens des appartements, Plateau du Heysel – NEO, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 57 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Plateau du Heysel – NEO, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

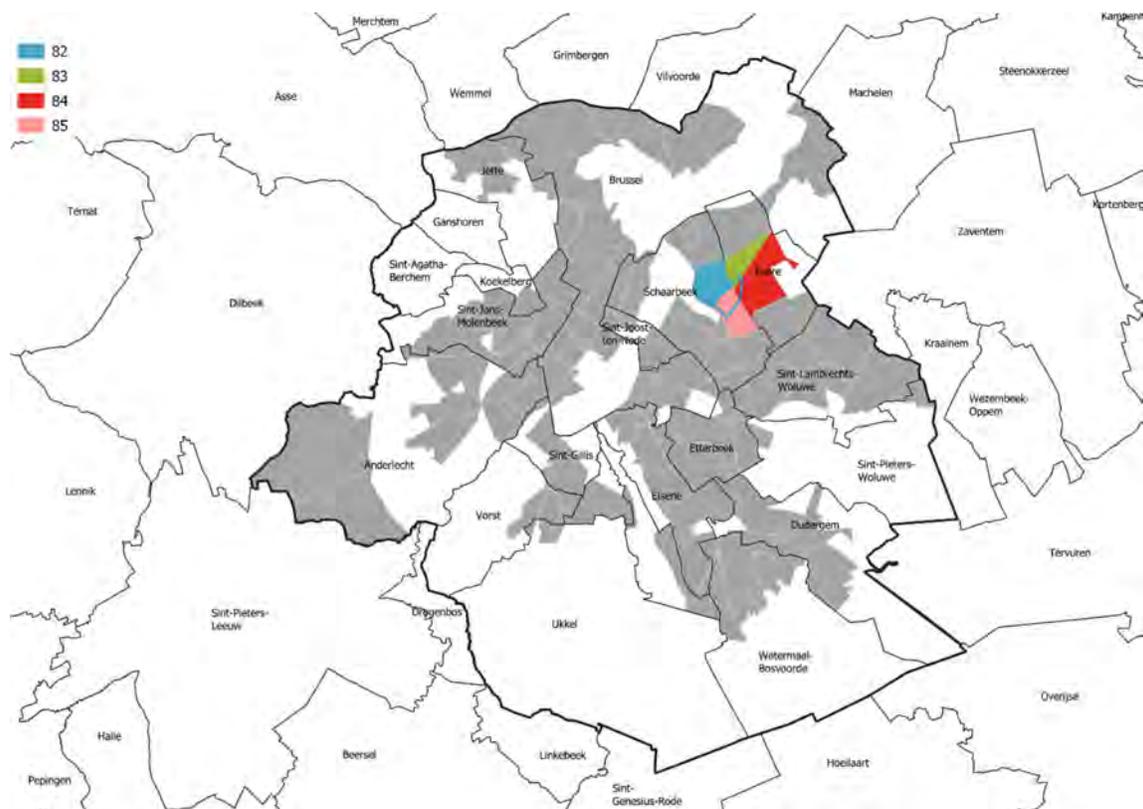
Ces dernières années, l'immobilier résidentiel était encore relativement abordable dans cette zone, même en ce qui concerne les maisons ordinaires, et plus particulièrement dans le quartier Houba.

4.7. Josaphat

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

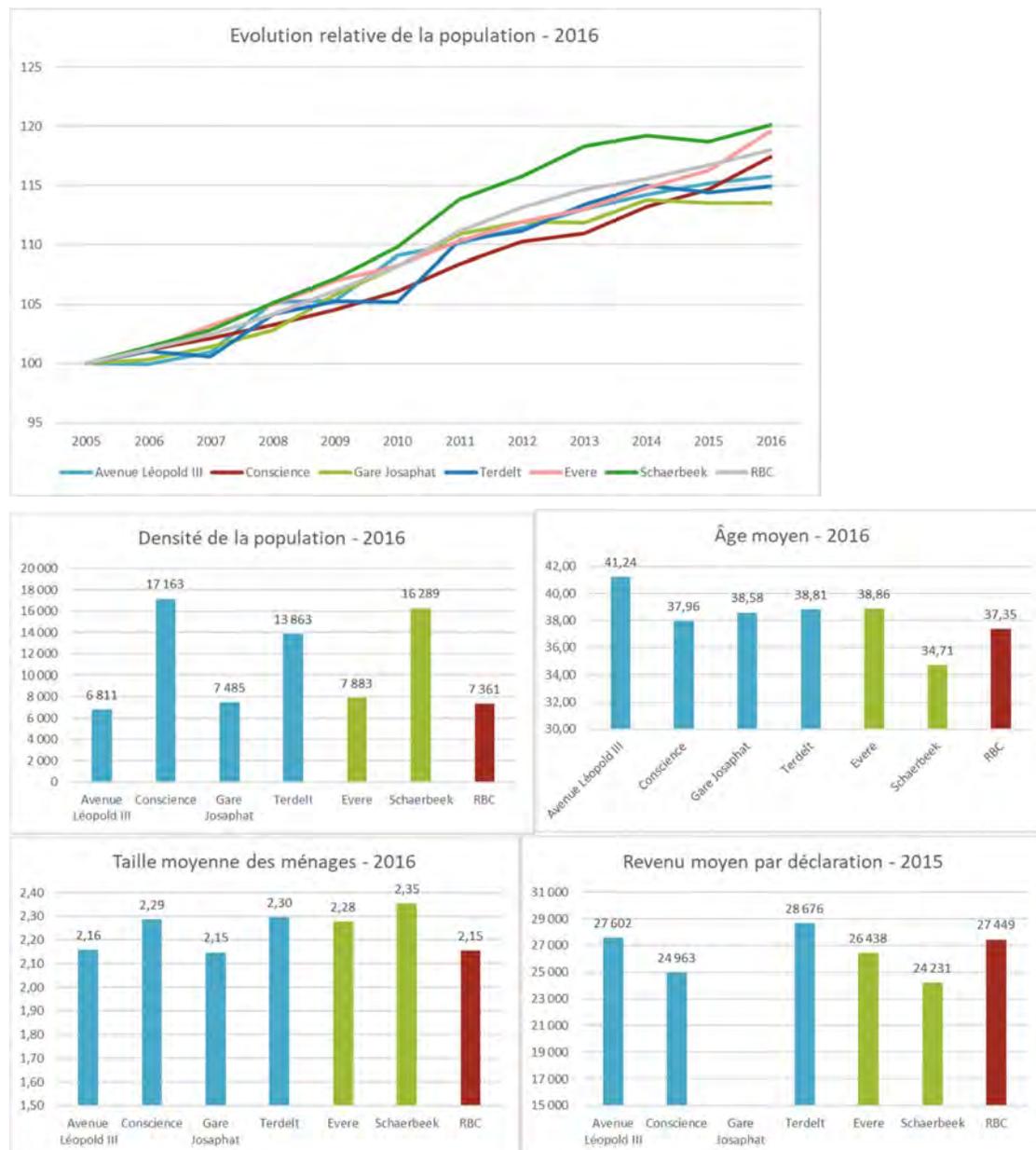
« Sa localisation sur une ligne du futur RER, dont la desserte est déjà améliorée par la mise en service du tunnel Schuman-Josaphat, constitue l'un des atouts majeurs pour le développement du nouveau quartier durable (liaison rapide avec l'aéroport, le Quartier européen et d'autres pôles d'emploi). »

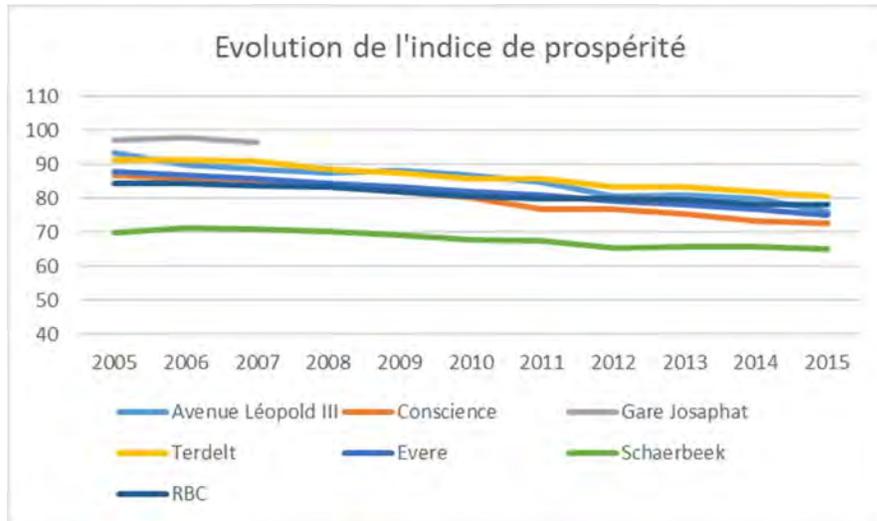
Figure 58 : Quartiers Josaphat (82 Terdelst, 83 Conscience, 84 Boulevard Léopold III, 85 Gare Josaphat)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 59 : Contexte socioéconomique, Josaphat





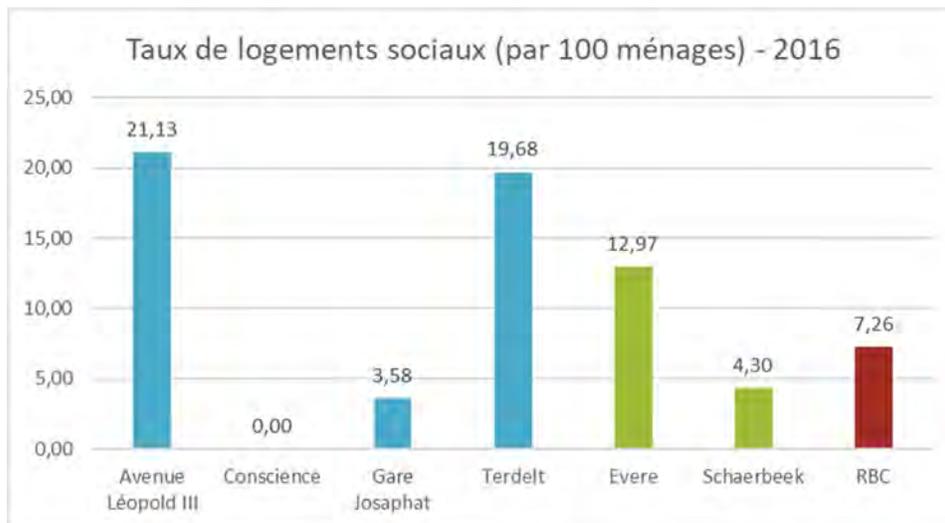
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Notamment du fait de la présence d'autres affectations, la densité de population au sud des voies est relativement moins importante.

L'ensemble des quartiers autour du site Josaphat ont connu une croissance modérée au cours des dix dernières années par rapport aux moyennes communales et régionale. Leur population est en outre relativement plus âgée, surtout pour le Boulevard Léopold III. Conscience à Evere et Terdelt à Schaerbeek ont cependant un profil plutôt familial.

Conscience, le quartier le plus au nord de la zone, abrite la population la plus jeune des quatre quartiers et est aussi le plus densément peuplé. Le revenu moyen y est en outre inférieur à celui des autres quartiers, où les niveaux de revenus sont supérieurs aux moyennes communales et régionale. Dans les quatre quartiers, la tendance du revenu par habitant est toutefois à la baisse par rapport à la moyenne belge.

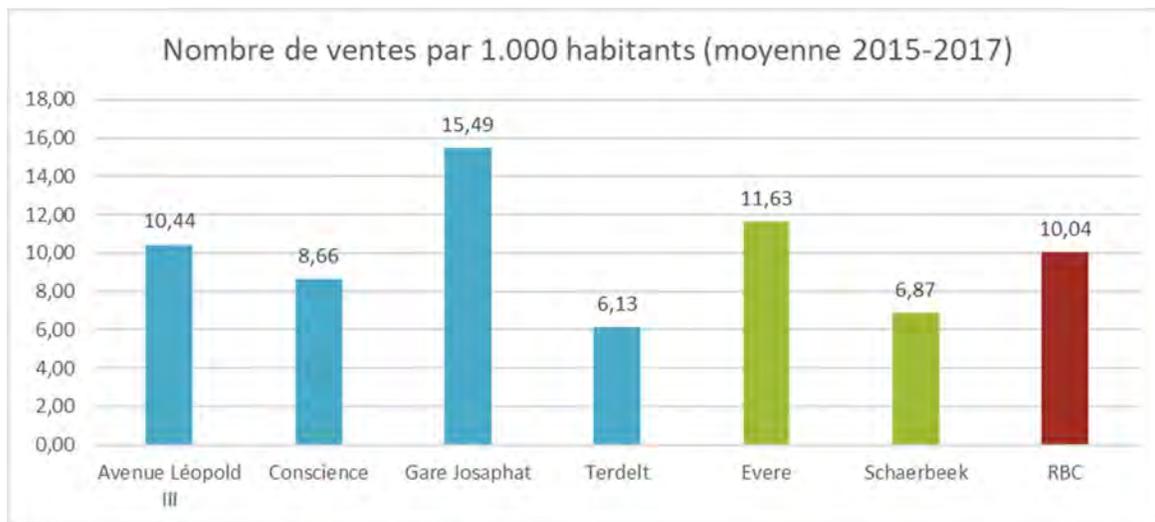
Figure 60 : Typologie du marché du logement, Josaphat



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Terdelt et Boulevard Léopold III sont deux quartiers faisant partie de la zone de développement Josaphat où la proportion de logements sociaux pour 100 ménages est élevée. Dans les quartiers Gare Josaphat et surtout Conscience, on trouve peu, voire pas de logements sociaux.

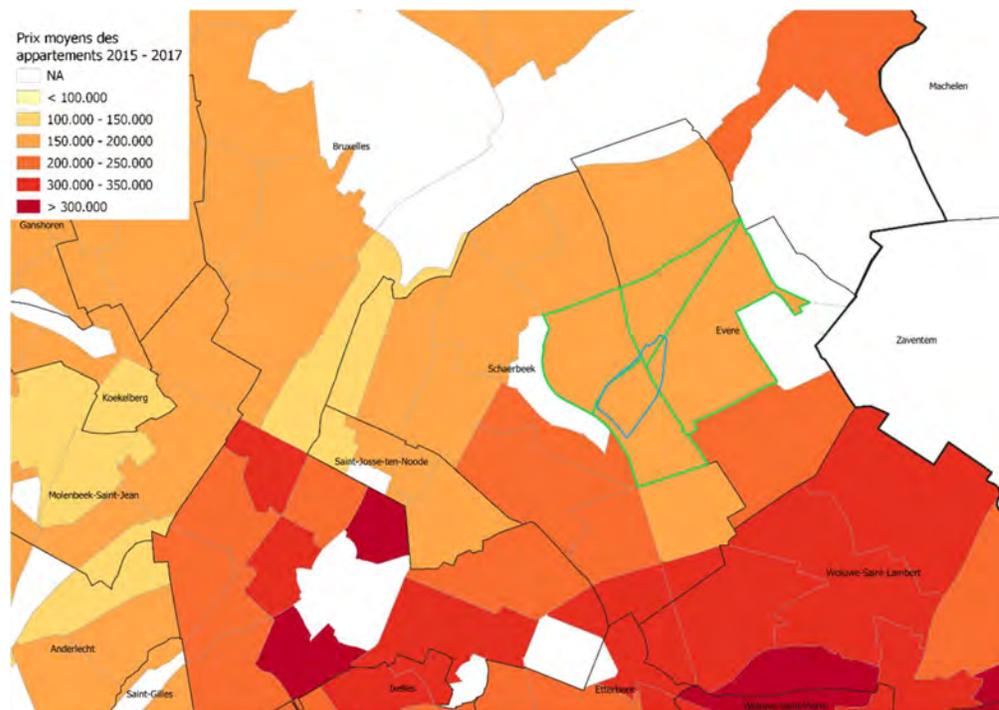
Figure 61 : Dynamique immobilière, Josaphat, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

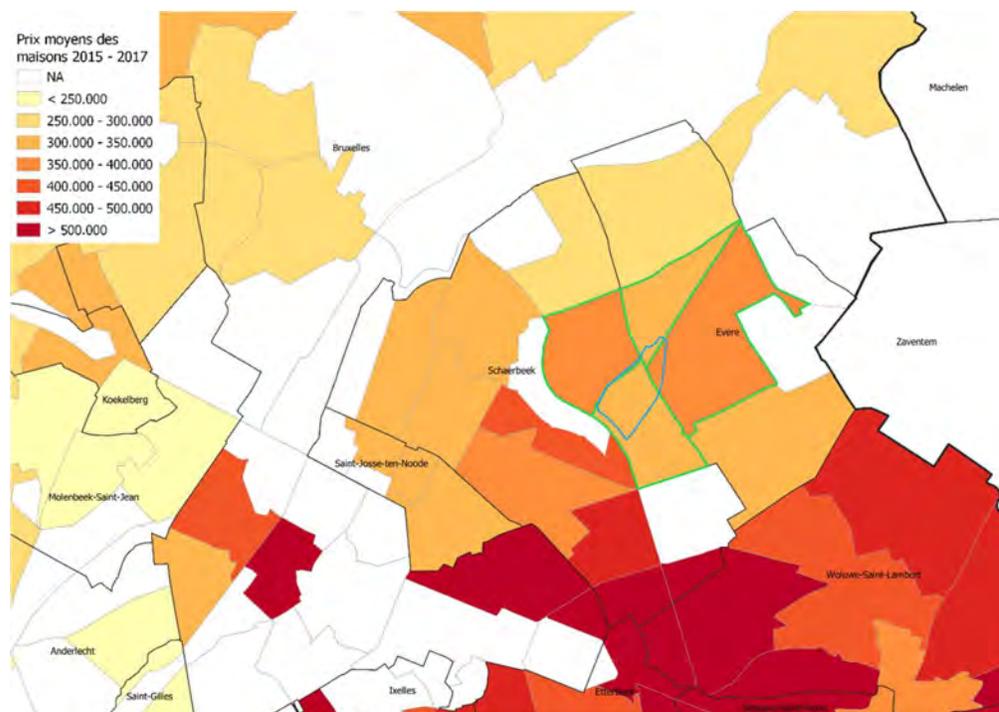
Autour du site Josaphat, les quartiers situés au sud du chemin de fer affichent une dynamique de vente relativement forte pour la période 2015-2017. Malgré la présence d'une part importante de logements sociaux, Terdelt affiche une certaine dynamique par rapport à Schaerbeek.

Figure 62 : Prix de vente moyens des appartements, Josaphat, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 63 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Josaphat, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

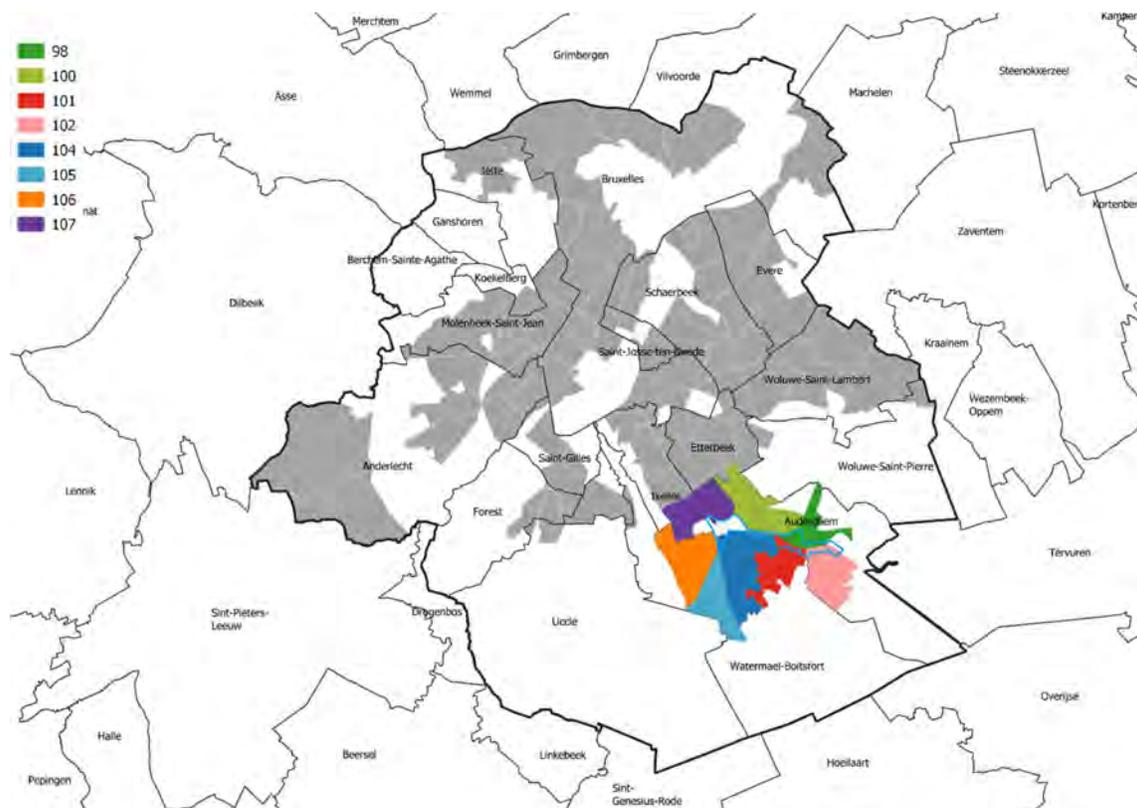
Les appartements étaient relativement abordables pour la période 2015-2017 dans l'ensemble des quartiers autour du site Josaphat. Les quartiers Boulevard Léopold III et Terdelts affichent des prix légèrement supérieurs pour les maisons ordinaires.

4.8. Delta – Souverain

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

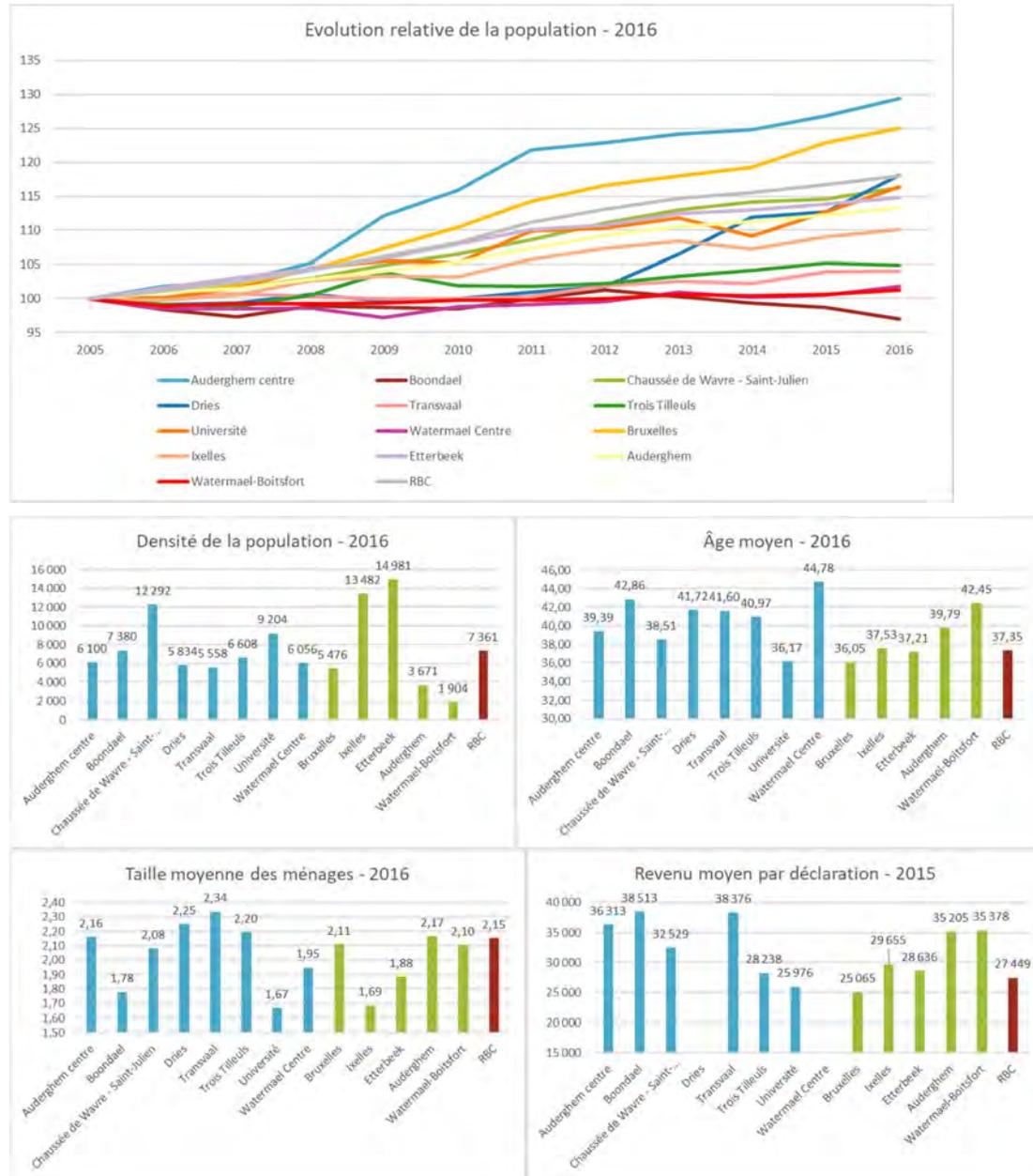
« Le site de Delta Herrmann-Debroux dispose d'une accessibilité remarquable (via la route et le métro) et d'un grand potentiel de développement. Un des principaux enjeux du site consiste à reconnecter les deux rives se trouvant de part et d'autre du viaduc Herrmann-Debroux, celui-ci constituant une barrière visuelle et physique. L'objectif est de le transformer en boulevard urbain à partir du carrefour Léonard. »

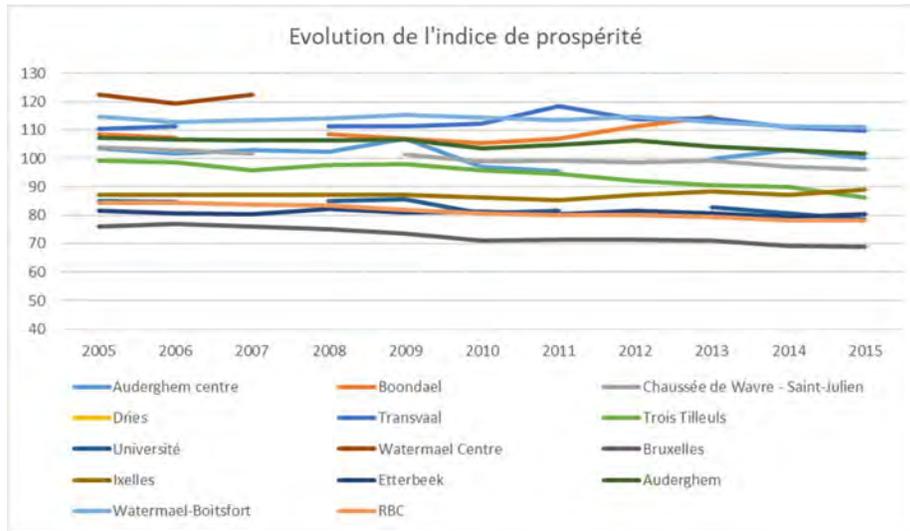
Figure 64 : Quartiers Delta – Souverain (98 Auderghem Centre, 100 Chaussée de Wavre – Saint-Julien, 101 Trois Tilleuls, 102 Transvaal, 104 Watermael Centre, 105 Dries, 106 Boondael, 107 Université)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 65 : Contexte socioéconomique, Delta – Souverain





Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Le pôle de développement Delta-Souverain comprend une longue zone qui s'étend le long de l'E411, d'Ixelles à la limite d'Auderghem et de Watermael-Boitsfort, et qui borde donc un grand nombre de quartiers parfois très différents : En raison de barrières structurelles telles que les voies de chemin de fer et les autoroutes, il existe peu de continuité socioéconomique et démographique.

Toutefois, à l'exception des quartiers Chaussée de Wavre – Saint-Julien et Université situés à la frontière avec la première couronne, il s'agit de zones plutôt peu densément peuplées. En outre, la population de la plupart de ces quartiers est relativement âgée. La population à Watermael Centre est la plus âgée, et Boondael fait également partie des quartiers bruxellois où l'âge moyen est le plus élevé.

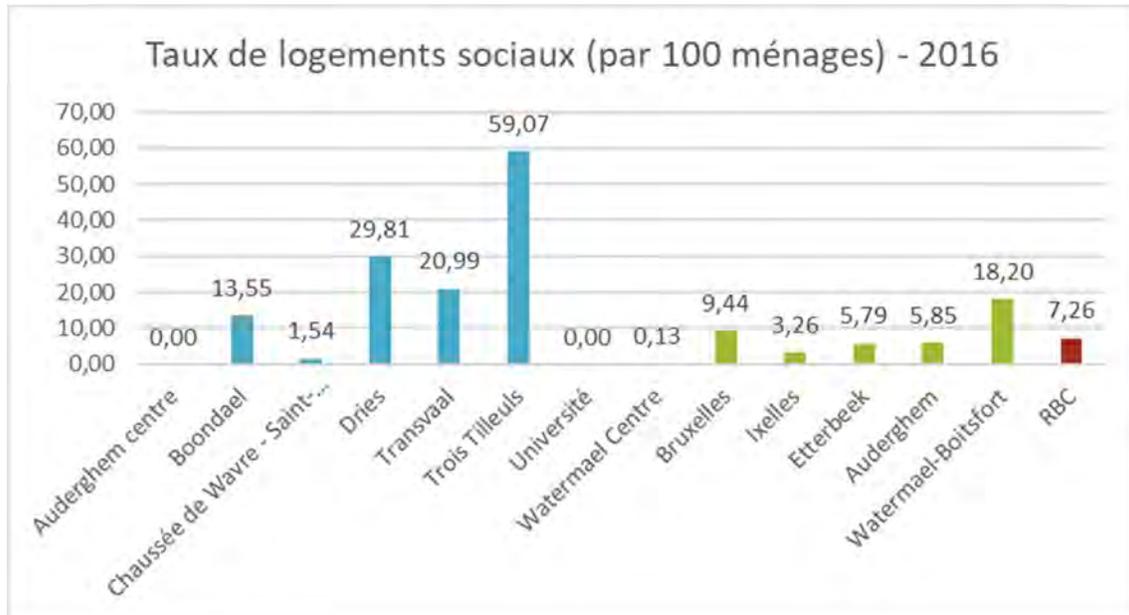
En général, il s'agit de quartiers avec un niveau de revenu plus élevé. Seuls les quartiers Université et Trois Tilleuls, où se trouvent de nombreux logements sociaux, affichent un niveau de revenu plus modeste. Trois des quartiers concernés ont un indice de richesse supérieur à 100. À l'exception de Boondael, on observe plutôt une diminution du revenu par habitant dans les quartiers entourant ce pôle de développement, par rapport à la moyenne belge.

En résumé, on peut décrire les différents quartiers comme suit :

- ▶ Université, à Ixelles, est le seul quartier où l'âge moyen est inférieur à la moyenne régionale ; la taille moyenne des ménages y est aussi la plus faible.
- ▶ Chaussée de Wavre – Saint-Julien, principalement sur le territoire d'Auderghem, possède la densité de population la plus élevée et présente par ailleurs des valeurs proches des moyennes communales et régionale.
- ▶ Auderghem Centre est le seul des quartiers limitrophes à enregistrer une croissance démographique extrêmement forte ; par ailleurs, le quartier se caractérise par des valeurs moyennes, à l'exception du niveau de revenu relativement élevé.
- ▶ Transvaal, à Auderghem, a la densité de population la plus faible, le profil le plus familial et le deuxième niveau de revenu le plus élevé.
- ▶ Trois Tilleuls, à cheval sur Auderghem et Watermael-Boitsfort, accueille une population relativement plus âgée et on y relève un niveau de revenu plus modeste que les moyennes communales.
- ▶ Watermael Centre est le deuxième quartier « le plus vieux » de la Région, a un profil peu familial et se caractérise par un niveau de revenu élevé.
- ▶ En raison notamment de la réalisation de nouveaux logements sociaux, Dries a enregistré une forte augmentation de sa population. Il s'agit d'un quartier relativement familial avec un niveau de revenu moyen pour Bruxelles. Boondael, qui s'étend sur le territoire de trois communes et borde uniquement le site de Delta, est le seul des quartiers concernés à enregistrer une diminution de sa population au cours de la période.

étudiée. Il s'agit d'un quartier avec un profil plus âgé et, parallèlement, des ménages relativement compacts. Pour ce pôle de développement, c'est le quartier où le revenu est le plus élevé.

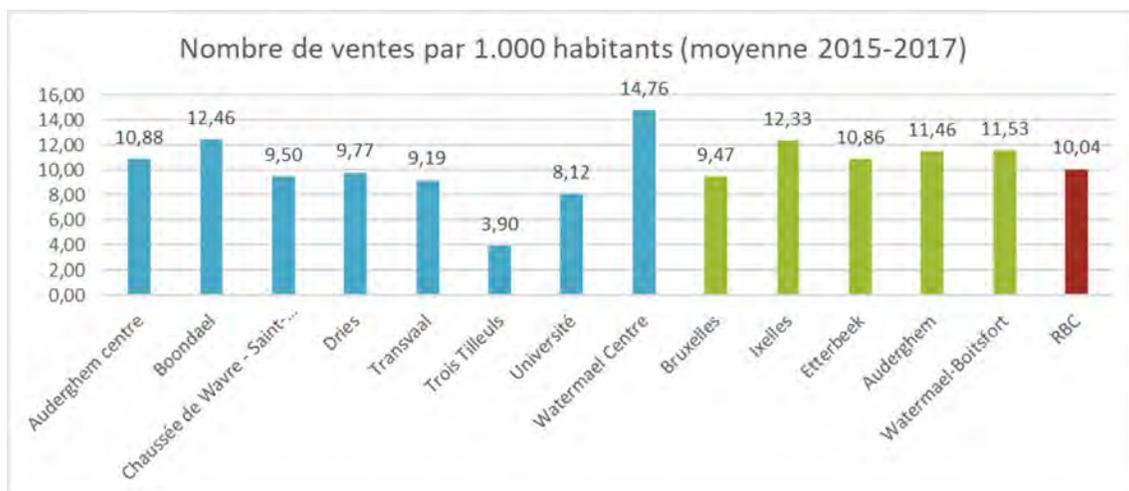
Figure 66 : Typologie du marché du logement, Delta – Souverain



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Dans quatre des quartiers étudiés, le logement social est quasi inexistant. Par contre, dans le quartier Trois Tilleuls, le parc résidentiel est majoritairement composé de logements sociaux : c'est le quartier abritant le plus de logements sociaux sur l'ensemble de la Région (ce quartier se compose en effet en grande partie des cités jardins Le Logis et Floréal). Dries, Transvaal et, dans une moindre mesure, Boondael abritent également une proportion relativement élevée de logements sociaux locatifs. Dans le quartier Trois Tilleuls, le pourcentage de propriétaires-occupants est logiquement limité, ce qui est moins le cas à Dries et Boondael. La plus faible proportion de propriétaires-occupants se retrouve toutefois dans le quartier Université.

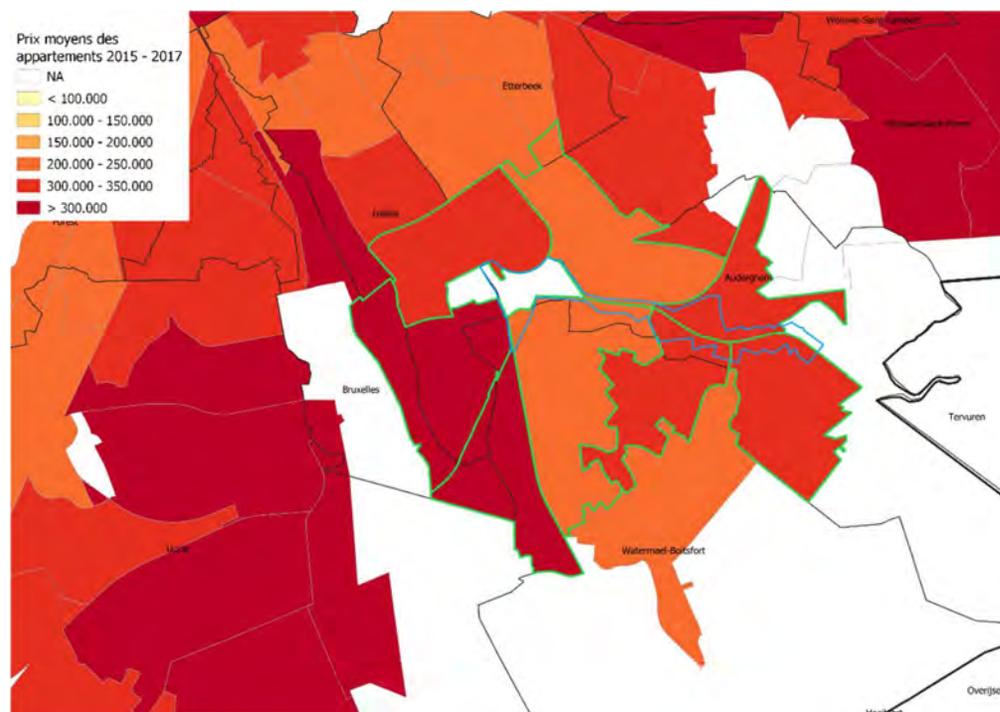
Figure 67 : Dynamique immobilière, Delta – Souverain, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

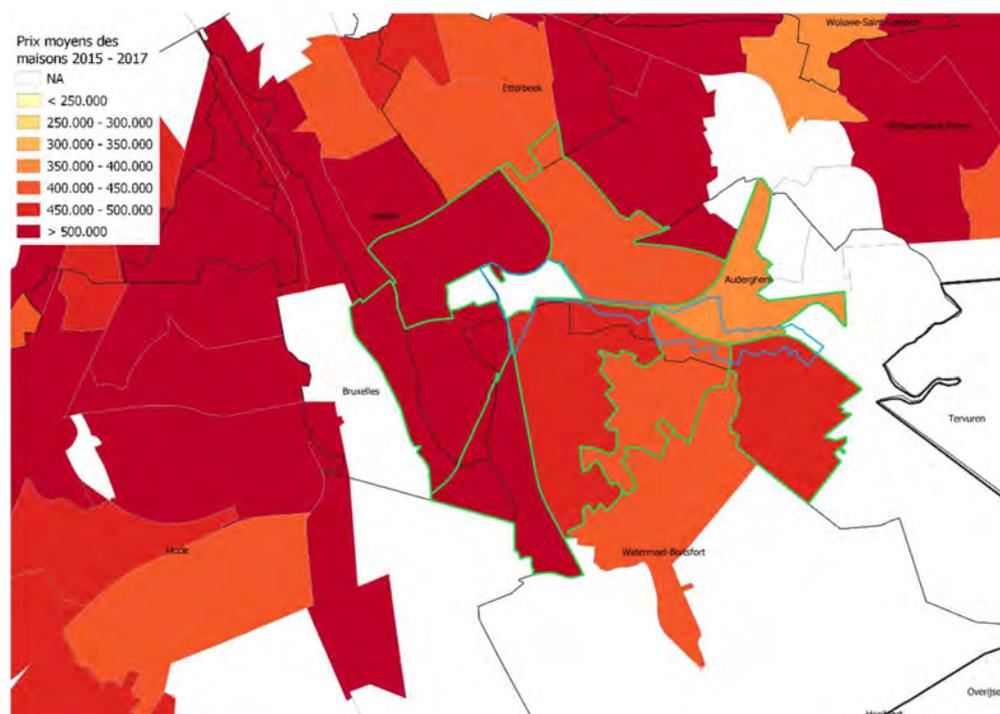
Seuls Watermael Centre et Boondael obtiennent des résultats supérieurs à la moyenne en matière de dynamique de vente au cours de la période 2015-2017. Le nombre de ventes pour 1 000 habitants a diminué par rapport à la période précédente, sauf pour les quartiers Watermael Centre en Transvaal.

Figure 68 : Prix de vente moyens des appartements, Delta – Souverain, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 69 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Delta – Souverain, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

En matière de prix de vente des appartements pour la période 2015-2017, les prix les plus abordables se retrouvent à Chaussée de Wavre – Saint-Julien et Watermael Centre, les quartiers les moins abordables sont Dries et Boondael, au sud-ouest.

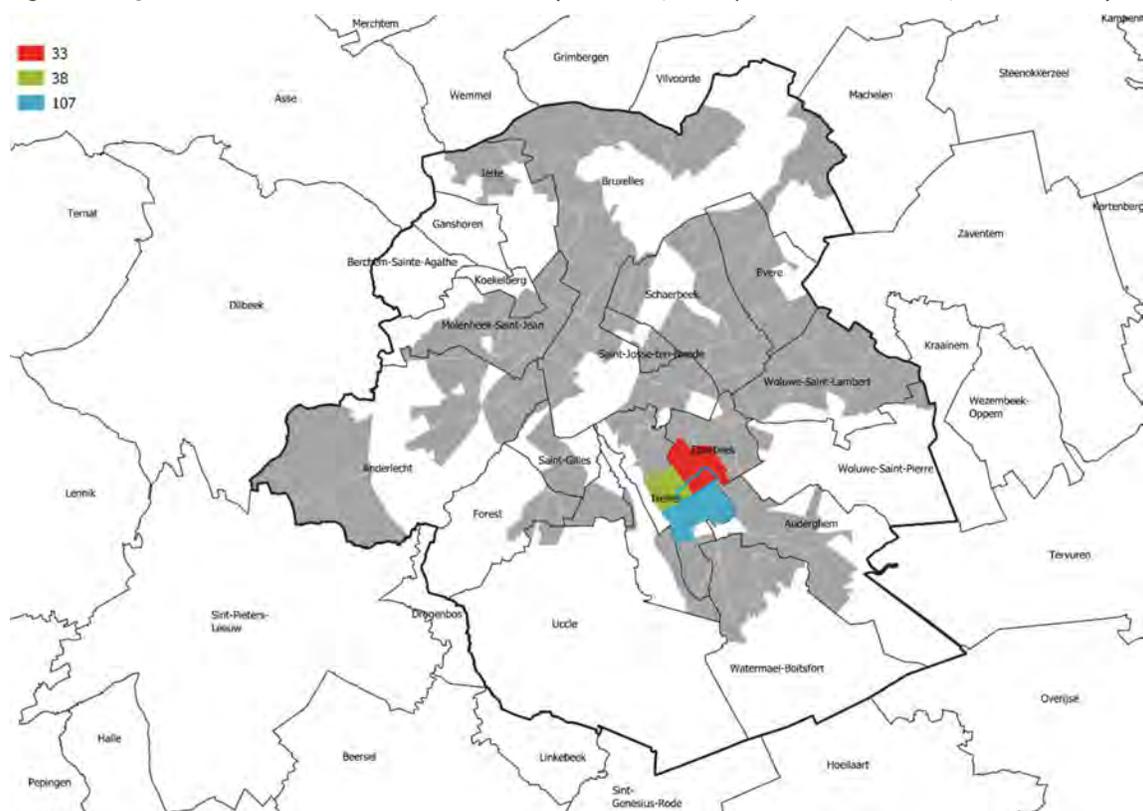
Pour les maisons ordinaires, les prix de vente sont également très élevés dans l'ouest de la zone. Par contre, Auderghem Centre est encore relativement accessible financièrement.

4.9. Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

« Proche des campus universitaires de l'Université Libre de Bruxelles (ULB) et de la Vrije Universiteit Brussel (VUB), au carrefour de lignes importantes de transports en commun, Usquare, le site des Casernes d'Ixelles, possède un fort potentiel de reconversion permettant notamment l'aménagement d'un futur quartier ouvert, mixte, universitaire et international. »

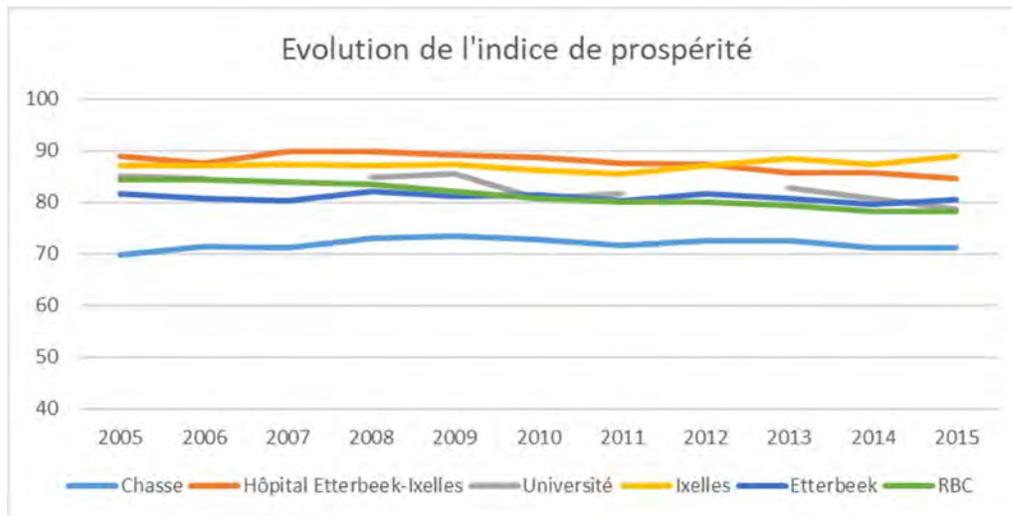
Figure 70 : Quartiers Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek (33 Chasse, 38 Hôpital Etterbeek-Ixelles, 107 Université)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 71 : Contexte socioéconomique, Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek



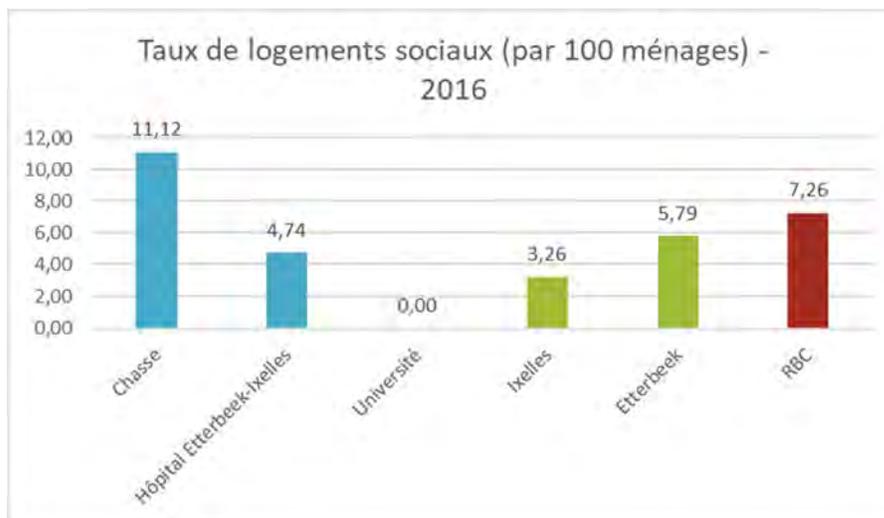


Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Les Casernes d'Etterbeek et d'Ixelles comprennent deux quartiers densément peuplés ayant par ailleurs connu une forte croissance relative depuis 2005. D'autres paramètres, tels que l'âge moyen de la population, le niveau de revenu moyen et la taille moyenne des ménages, montrent cependant que ces quartiers présentent d'importantes différences sur le plan socioéconomique. Ainsi, le quartier de la Chasse est plus jeune et plus familial, par rapport à l'Hôpital Etterbeek-Ixelles, avec également un niveau de revenu sensiblement plus faible.

Le quartier Université est quant à lui moins densément peuplé, notamment du fait de la présence d'autres affectations. La croissance démographique y est aussi plus modeste et la taille des ménages surtout y est plus réduite. Pour le niveau de revenu, Université se situe entre les deux autres quartiers. Chasse est le seul des trois quartiers étudiés où le niveau de revenu par habitant a progressé par rapport à la moyenne belge au cours de la période 2005-2015.

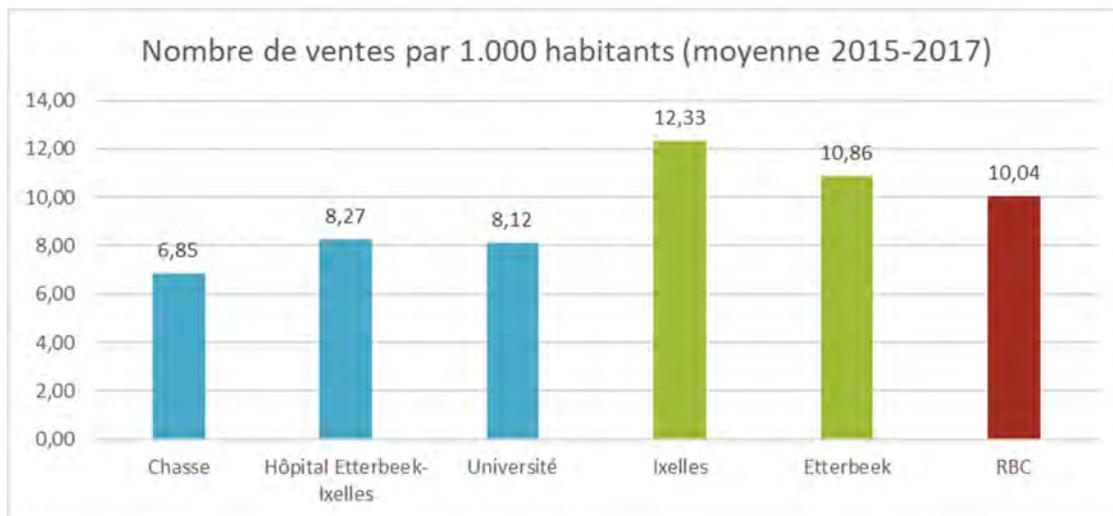
Figure 72 : Typologie du marché du logement, Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Comme nous l'avons vu précédemment, Université n'accueille pas de logement social. Le quartier Hôpital Etterbeek-Ixelles abrite un pourcentage de logements sociaux supérieur à la moyenne communale, mais néanmoins limité en comparaison avec la Chasse où cette part est supérieure à 10 %. Aucun des trois quartiers n'accueille une proportion importante de propriétaires-occupants.

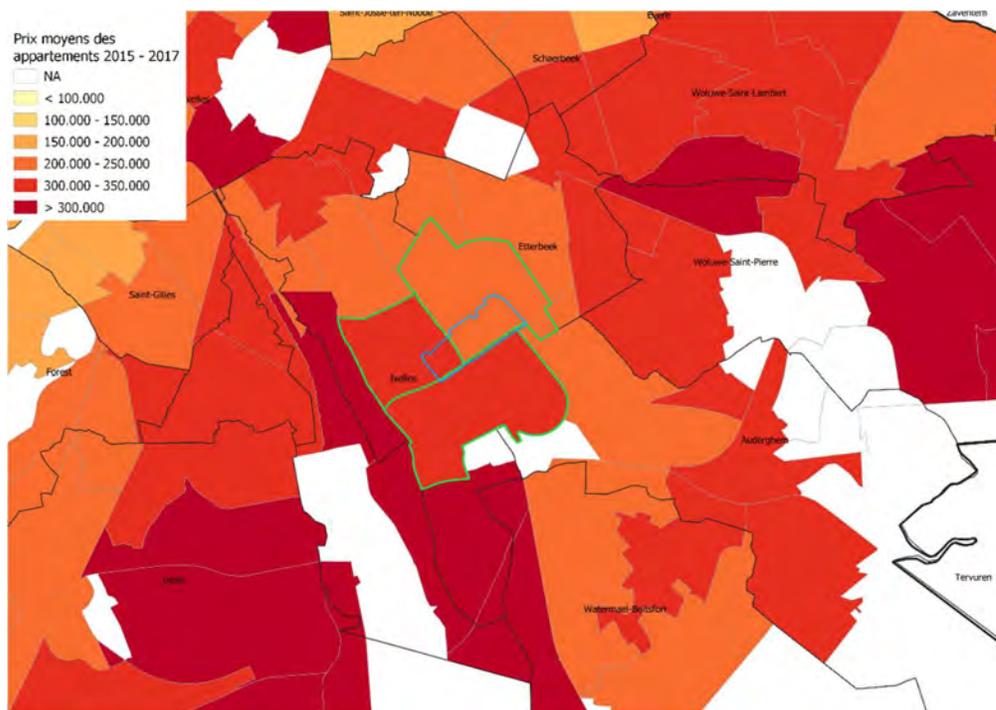
Figure 73 : Dynamique immobilière, Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

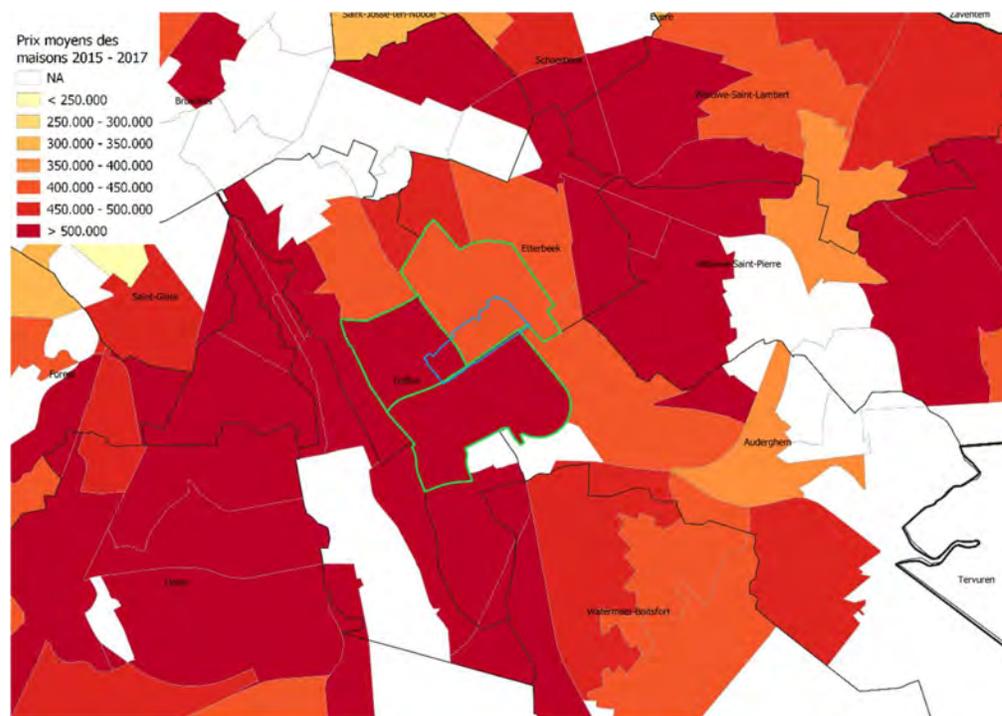
Le dynamisme des trois quartiers en termes de vente est limité par rapport aux moyennes communales et régionale. Par ailleurs, le nombre de ventes pour 1 000 habitants diminue dans les trois quartiers par rapport à la période précédente.

Figure 74 : Prix de vente moyens des appartements, Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 75 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

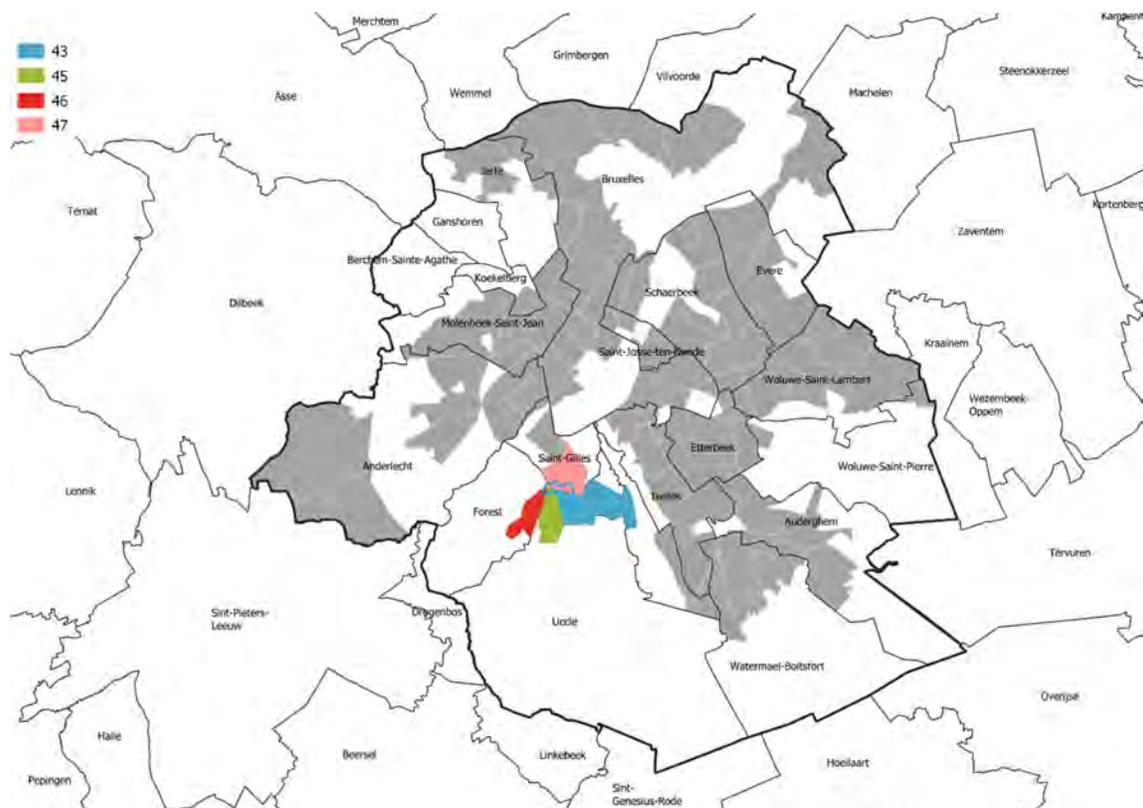
Les prix de vente moyens pour la période 2015-2017 sont encore relativement accessibles autour de ce pôle de développement. Dans les trois quartiers, les prix de vente moyens de l'immobilier résidentiel sont inférieurs aux moyennes communales respectives.

4.10. Prisons de Saint-Gilles et de Forest

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

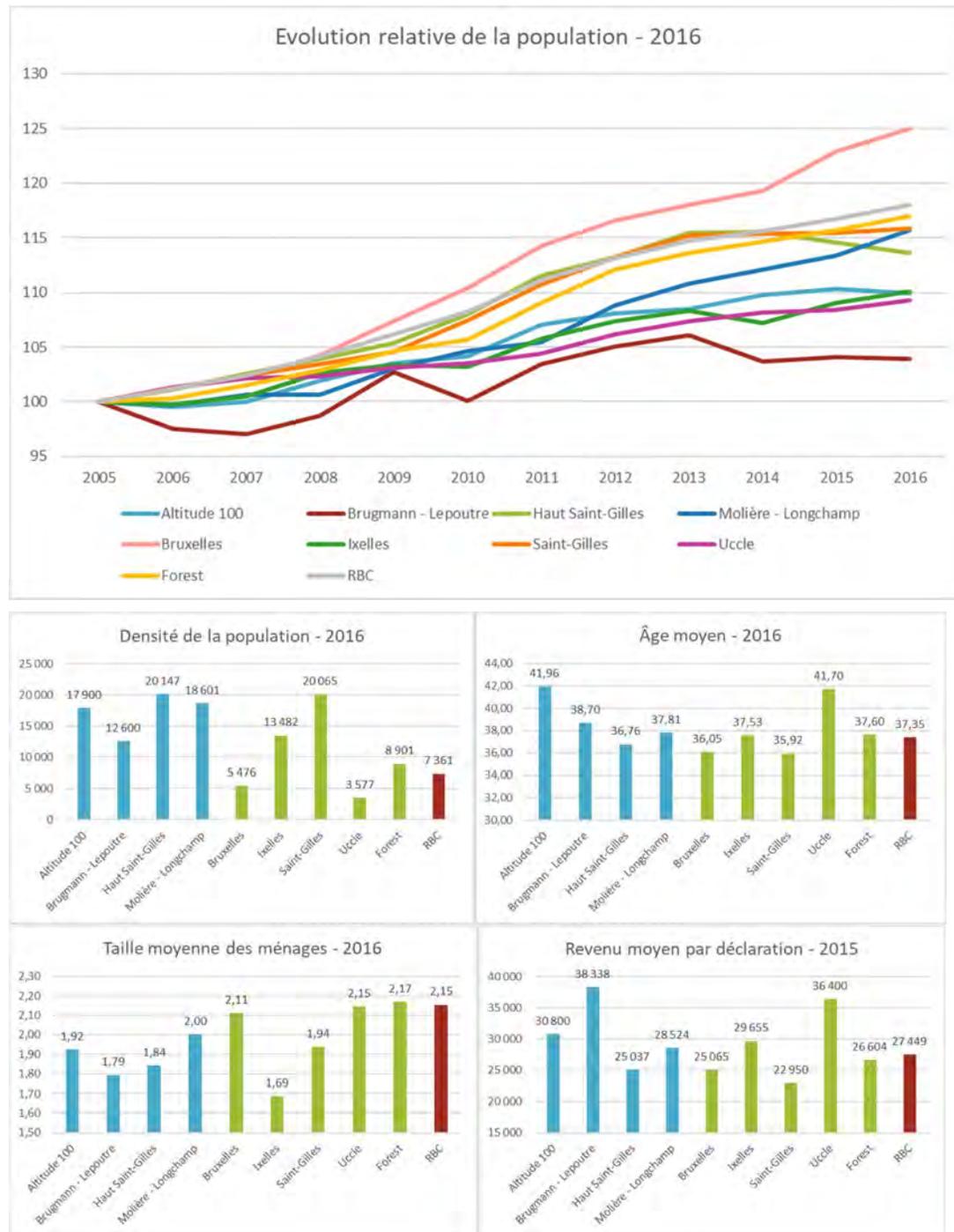
« L'objectif est d'envisager le réaménagement de ces trois sites en quartier urbain, tout en valorisant leurs éléments d'intérêt patrimonial. En concertation avec l'État fédéral, une étude de faisabilité a été réalisée. Celle-ci conclut aux possibilités de développement d'environ 1 000 logements et de plusieurs écoles qui s'intégreraient dans le tissu urbain. »

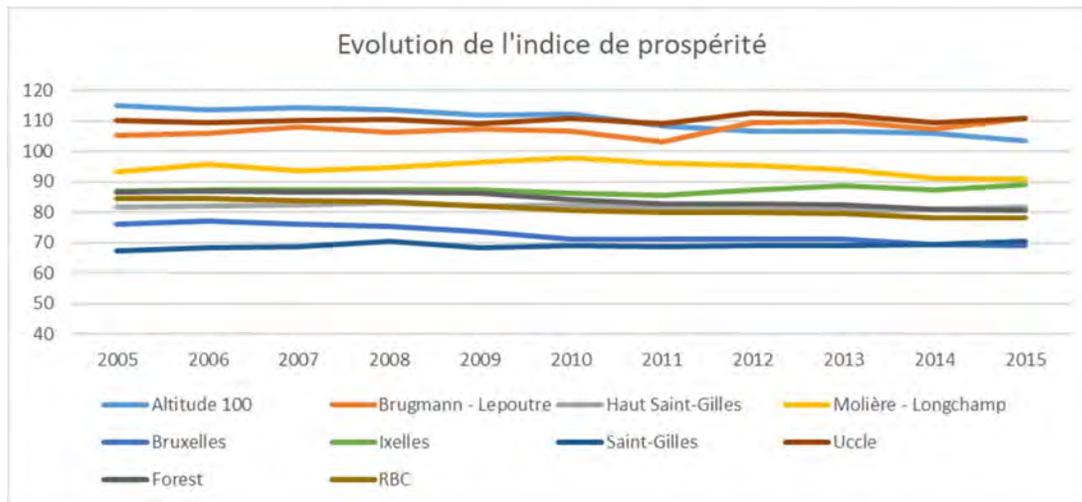
Figure 76 : Quartiers Prisons de Saint-Gilles et de Forest (43 Brugmann – Lepoutre, 45 Molière – Longchamp, 46 Altitude 100, 47 Haut Saint-Gilles)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 77 : Contexte socioéconomique, Prisons de Saint-Gilles et de Forest





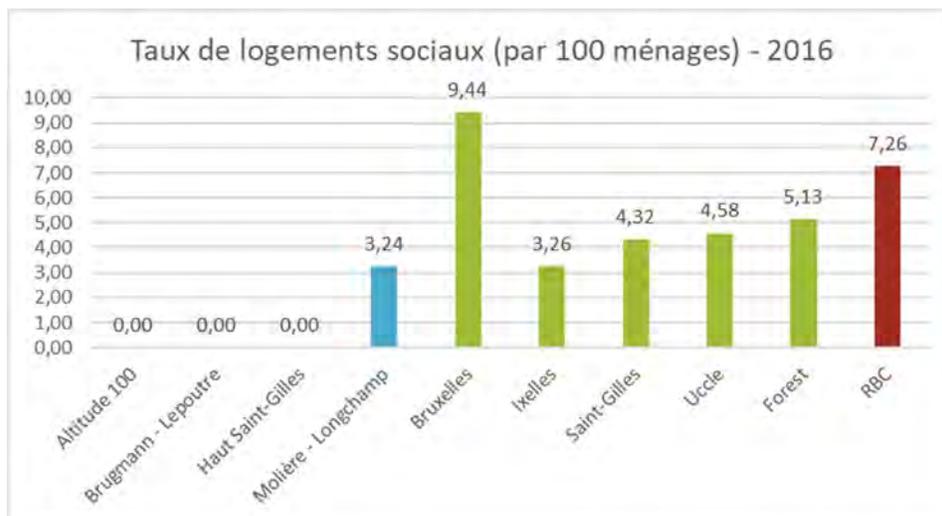
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Le site des prisons de Saint-Gilles et de Forest contribue à l'existence d'une barrière socioéconomique entre le Haut Saint-Gilles, quartier jeune et densément peuplé à forte croissance démographique et faible niveau de revenu typique de la première couronne, et d'autres quartiers moins densément peuplés et plus exclusifs accueillant une population un peu plus âgée.

Le contraste avec le quartier Brugmann – Lepoutre sur le plan du revenu est particulièrement frappant. Ce quartier, à l'instar de l'Altitude 100, possède un indice de richesse supérieur à 100 et est également le seul de ces quartiers à enregistrer une progression sensible en termes de revenu par habitant par rapport à la moyenne belge.

Tous les quartiers concernés ont enregistré une croissance démographique modeste à moyenne par rapport aux moyennes communales respectives et à la moyenne régionale. Il s'agit de quartiers avec un profil familial moins marqué.

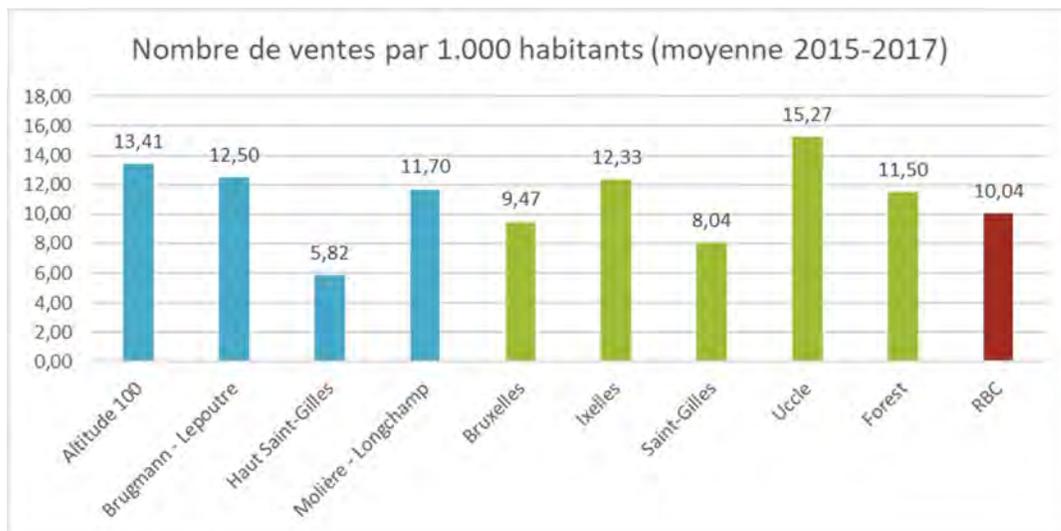
Figure 78 : Typologie du marché du logement, Prisons de Saint-Gilles et de Forest



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

La zone autour de ce pôle de développement se caractérise par un très faible nombre de logements sociaux pour 100 ménages. Seul le quartier Molière – Longchamp dépasse la valeur seuil. Avec une proportion de propriétaires-occupants supérieure à 50 %, l'Altitude 100 en compte le plus grand nombre. Vient ensuite Molière – Longchamp.

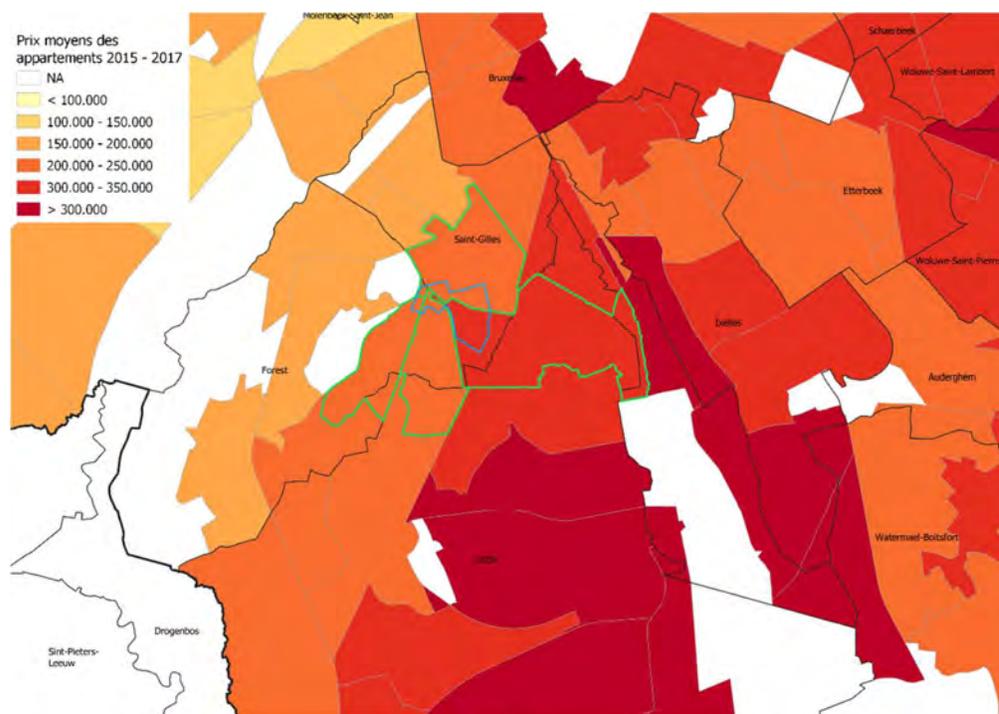
Figure 79 : Dynamique immobilière, Prisons de Saint-Gilles et de Forest, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

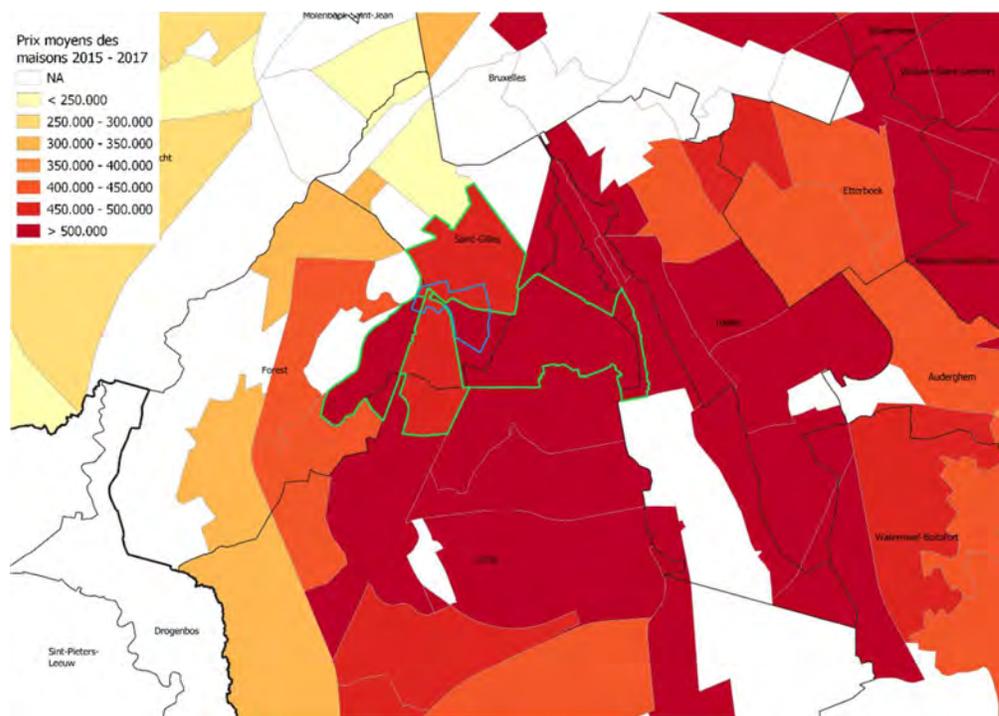
À l'exception du quartier Haut Saint-Gilles, les quartiers autour des prisons de Saint-Gilles et de Forest ont connu une dynamique immobilière relativement importante au cours de la période 2015-2017, supérieure à la moyenne régionale. Le nombre de ventes pour 1 000 habitants a toutefois diminué de manière significative par rapport à la période précédente.

Figure 80 : Prix de vente moyens des appartements, Prisons de Saint-Gilles et de Forest, 2015-2017 (zones entourées en vert)



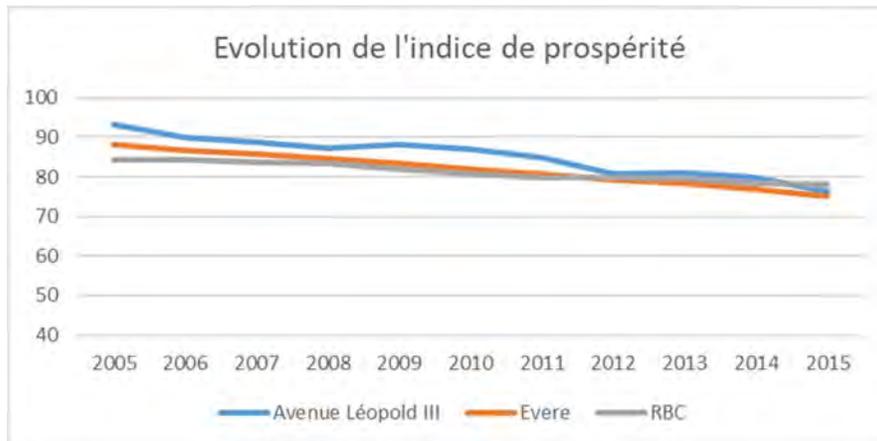
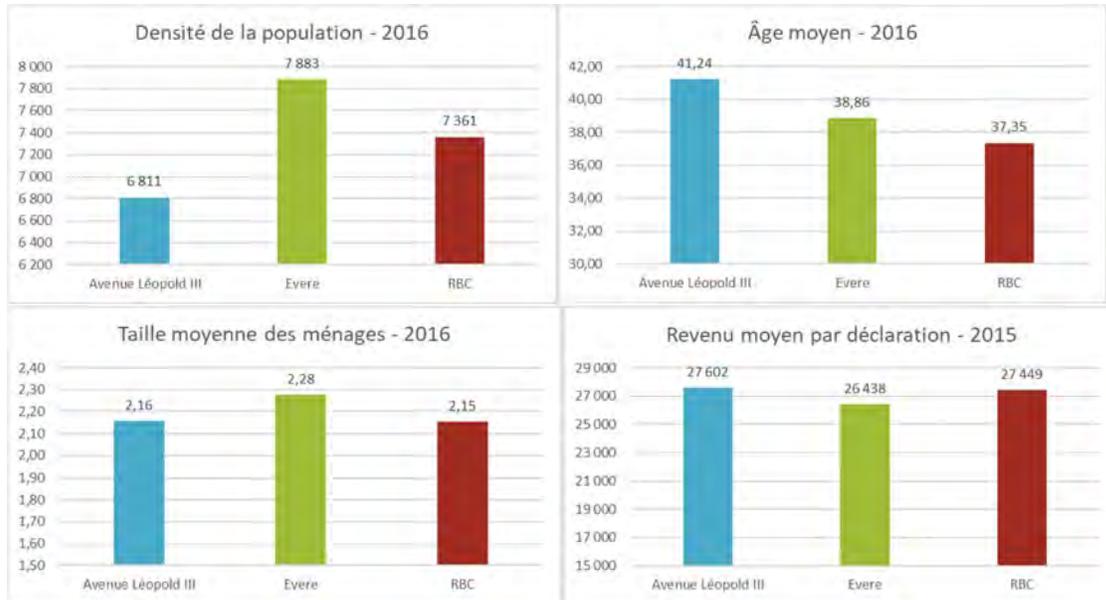
Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 81 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Prisons de Saint-Gilles et de Forest, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

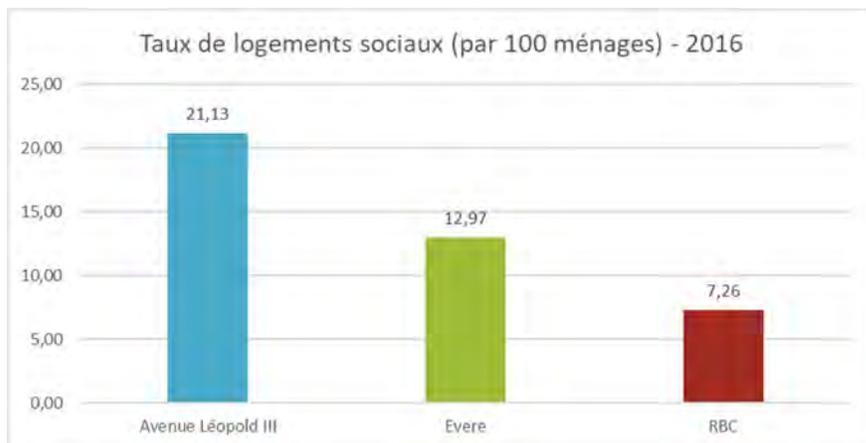
Comme lors de la période précédente, les prix de vente de l'immobilier résidentiel sont les plus élevés dans le quartier Brugmann-Lepoutre entre 2015 et 2017, pour les appartements comme pour les maisons. Pour les maisons ordinaires, l'Altitude 100 affiche également des prix de vente élevés et supérieurs à la moyenne communale de Forest. Un facteur susceptible d'influencer cette accessibilité financière est l'état dans lequel se trouvent les immeubles : dans le Haut Saint-Gilles, ils doivent plus souvent être rénovés.



Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Le pôle de développement Léopold III – OTAN ne compte à ce jour aucune zone résidentielle. Le quartier résidentiel le plus proche à l'intérieur de la RBC est le quartier du Boulevard Léopold III. Il se caractérise par une faible densité de population pour Bruxelles, une croissance démographique un peu en dessous des moyennes communale et régionale, une population relativement âgée et une taille moyenne des ménages et un niveau de revenu proches de la moyenne régionale. Le niveau de revenu par habitant est en recul par rapport à la moyenne belge.

Figure 84 : Typologie du marché du logement, Léopold III – OTAN



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

La proportion de logements sociaux dans le quartier du Boulevard Léopold III est très élevée par rapport aux moyennes communale et régionale. Malgré la présence de ce vaste parc de logements sociaux, le quartier compte une majorité de propriétaires-occupants (55 %). La proportion des propriétaires-occupants a fortement diminué par rapport aux chiffres de 2011.

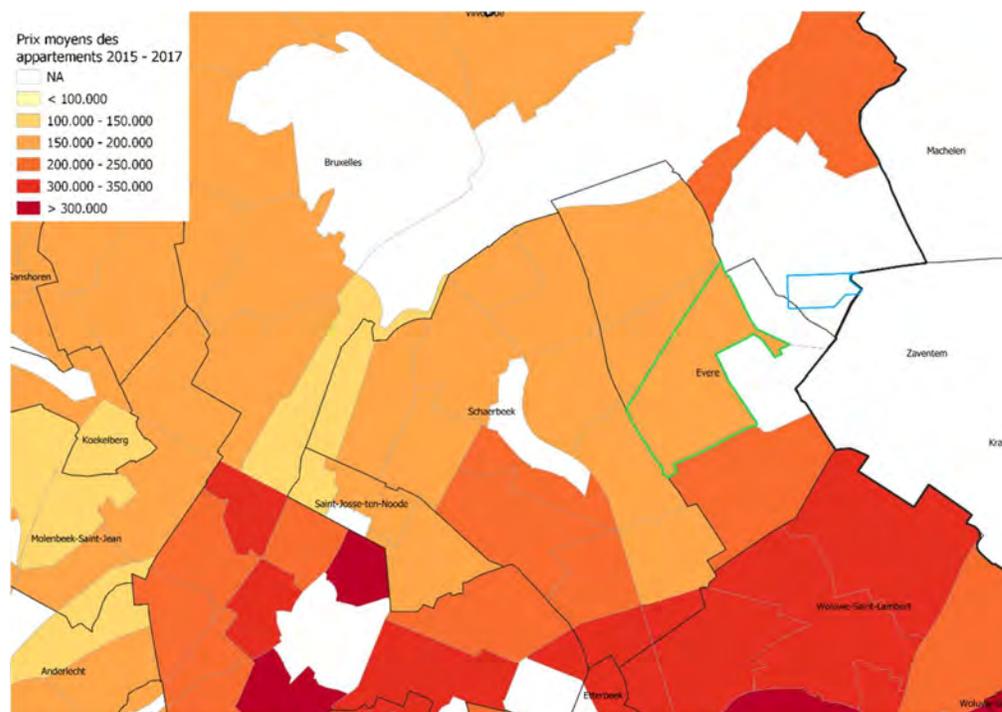
Figure 85 : Dynamique immobilière, Léopold III – OTAN, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

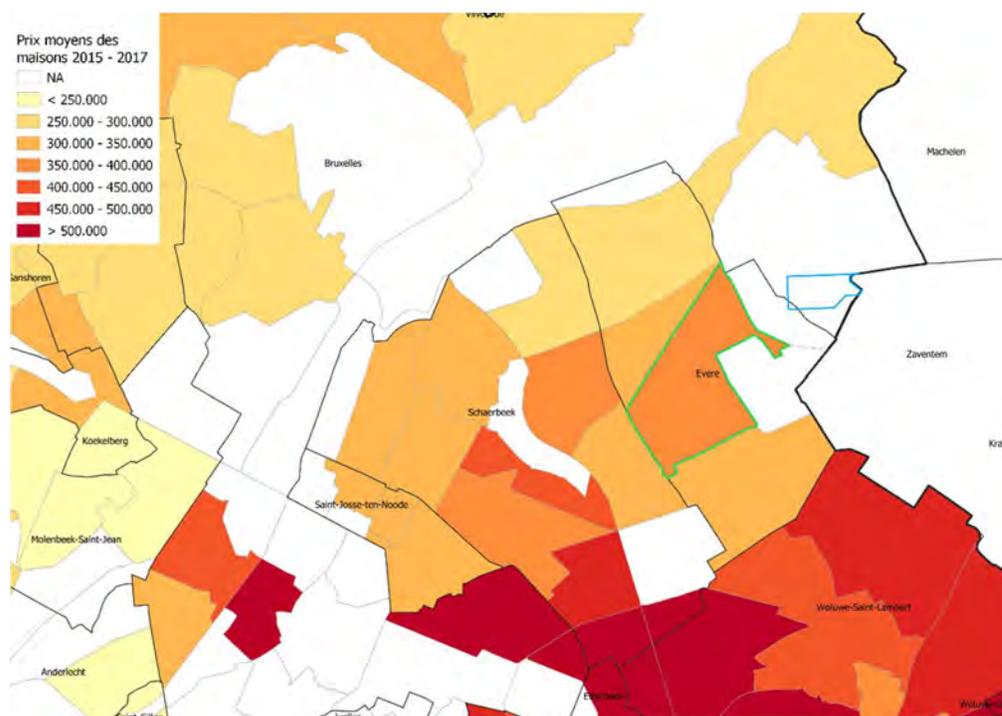
Au cours de la période précédente, la dynamique de vente au sein du quartier du Boulevard Léopold III était encore plus élevée que la moyenne communale. Ce n'est plus le cas en 2015-2017. Le nombre de ventes pour 1 000 habitants reste toutefois supérieur à la moyenne de la Région dans son ensemble.

Figure 86 : Prix de vente moyens des appartements, Léopold III – OTAN, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 87 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Léopold III – OTAN, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

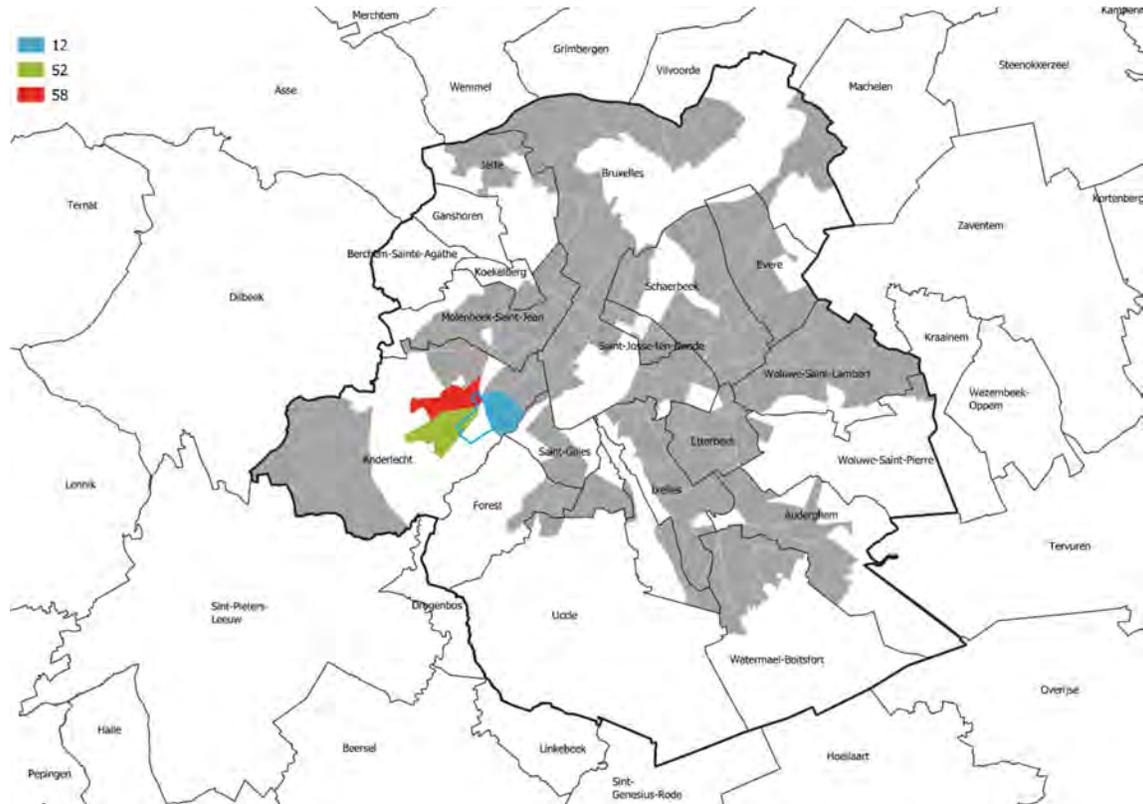
Les prix des appartements sur le marché secondaire restent pour l'instant relativement abordables dans le quartier du Boulevard Léopold III. Il s'agit souvent d'appartements dans des blocs plus anciens, des années 50 à 70, qui demandent à être rénovés. Pour les maisons ordinaires, l'accessibilité financière de l'offre n'est plus assurée : c'est le quartier le plus cher d'Evere.

4.12. Bassin de Biestebroek

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

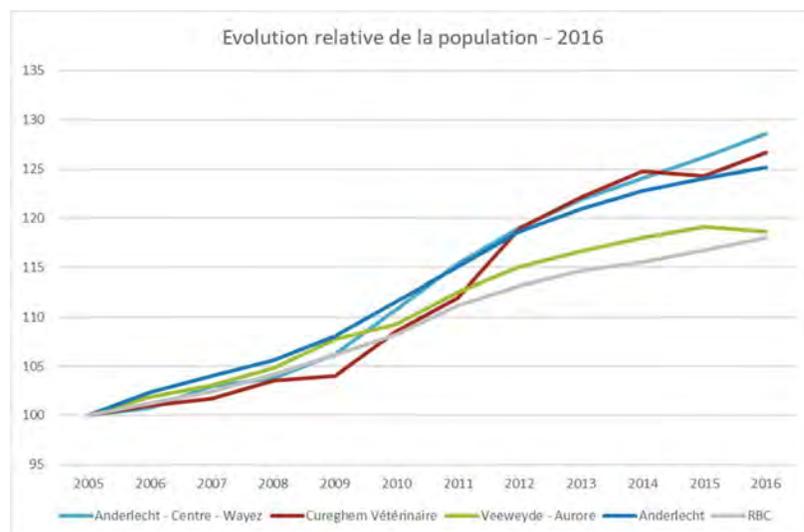
« Le Bassin de Biestebroek dispose d'une très bonne accessibilité routière, d'une position d'entrée de ville et d'une masse critique d'entreprises. L'objectif est d'y redéployer des activités résidentielles et productives via des formes innovantes de mixité. »

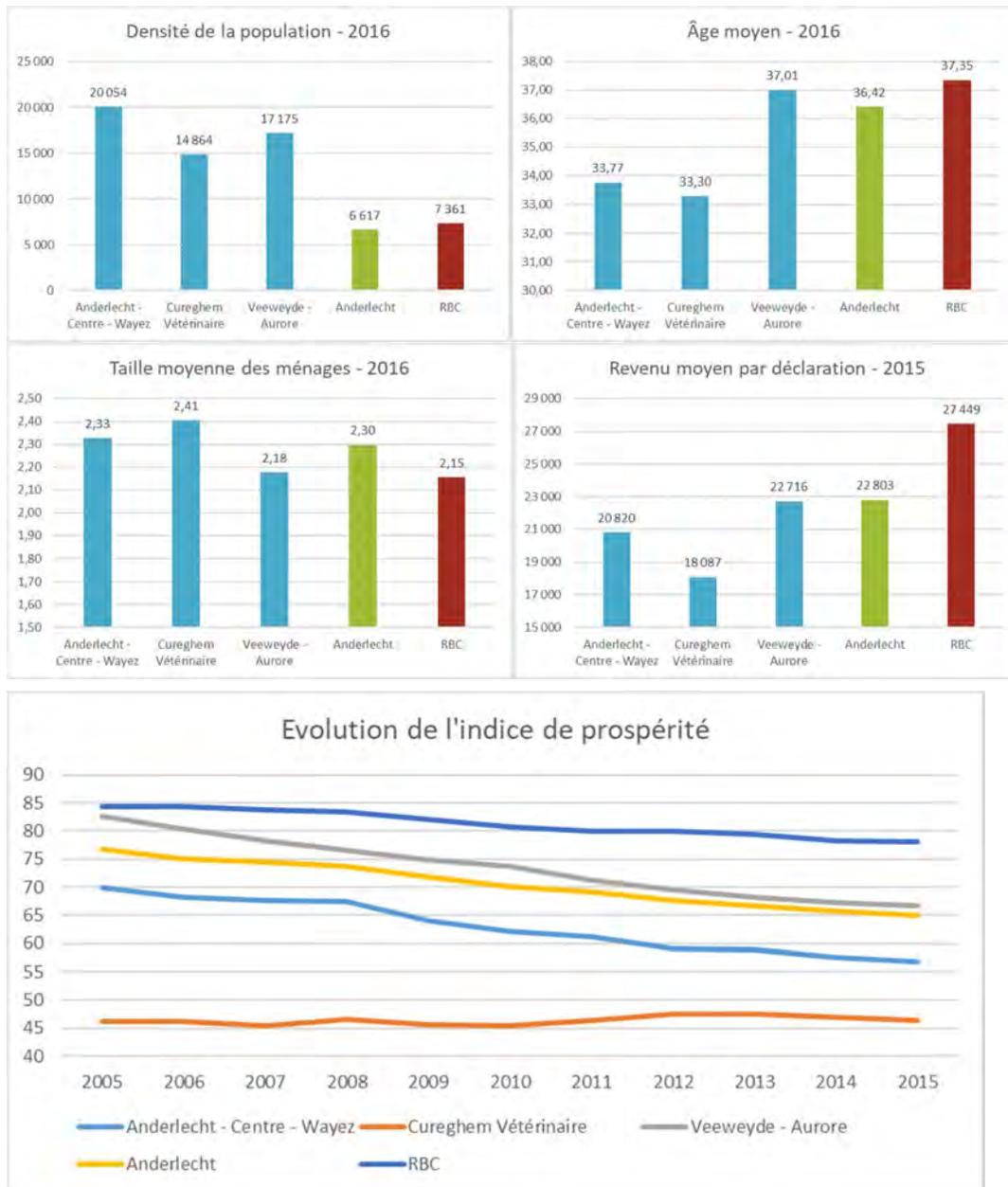
Figure 88 : Quartiers Bassin de Biestebroek (12 Cureghem Vétérinaire, 52 Veeweyde – Aurore, 58 Anderlecht Centre – Wayez)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 89 : Contexte socioéconomique, Bassin de Biestebroek





Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

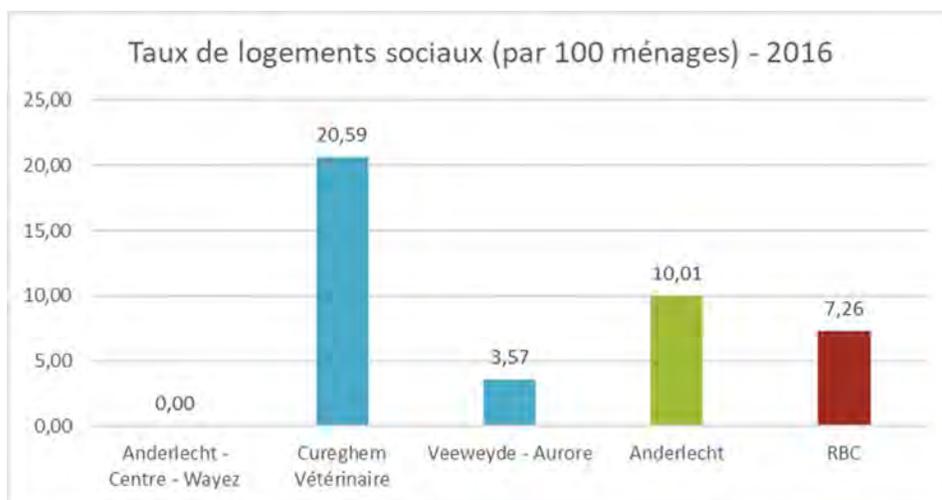
La croissance démographique dans ces trois quartiers est supérieure à la moyenne régionale. Veeweyde – Aurore affiche une croissance inférieure à celle des deux autres quartiers, plutôt proches de la moyenne communale.

Même si Cureghem Vétérinaire est moins densément peuplé du fait de la présence d'autres affectations, le quartier présente un profil comparable à celui d'Anderlecht Centre – Wayez, avec un âge moyen relativement bas, une taille des ménages plus grande et un niveau de revenu relativement faible à très faible.

Veeweyde – Aurore a plutôt un profil qui correspond à la deuxième couronne, avec un âge moyen plus élevé (mais toujours inférieur à la moyenne bruxelloise), une taille des ménages plutôt moyenne et un niveau de revenu moyen un peu plus élevé. Pour un certain nombre de paramètres, le quartier s'approche de la moyenne communale anderlechtoise.

Seul le quartier Cureghem Vétérinaire enregistre une légère amélioration du niveau de revenu par habitant par rapport à la moyenne belge.

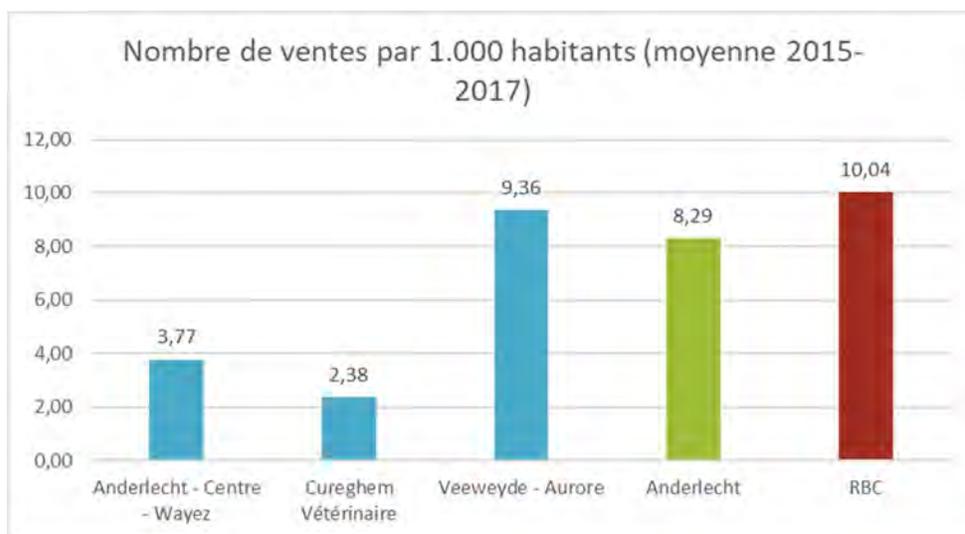
Figure 90 : Typologie du marché du logement, Bassin de Biestebroek



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Cureghem Vétérinaire compte un nombre élevé de logements sociaux pour 100 familles. Les deux autres quartiers de cette zone de développement ne comptent pas ou peu de logements sociaux. Avec 46 %, Veeweyde – Aurore compte une proportion nettement plus élevée de propriétaires-occupants que les deux autres quartiers.

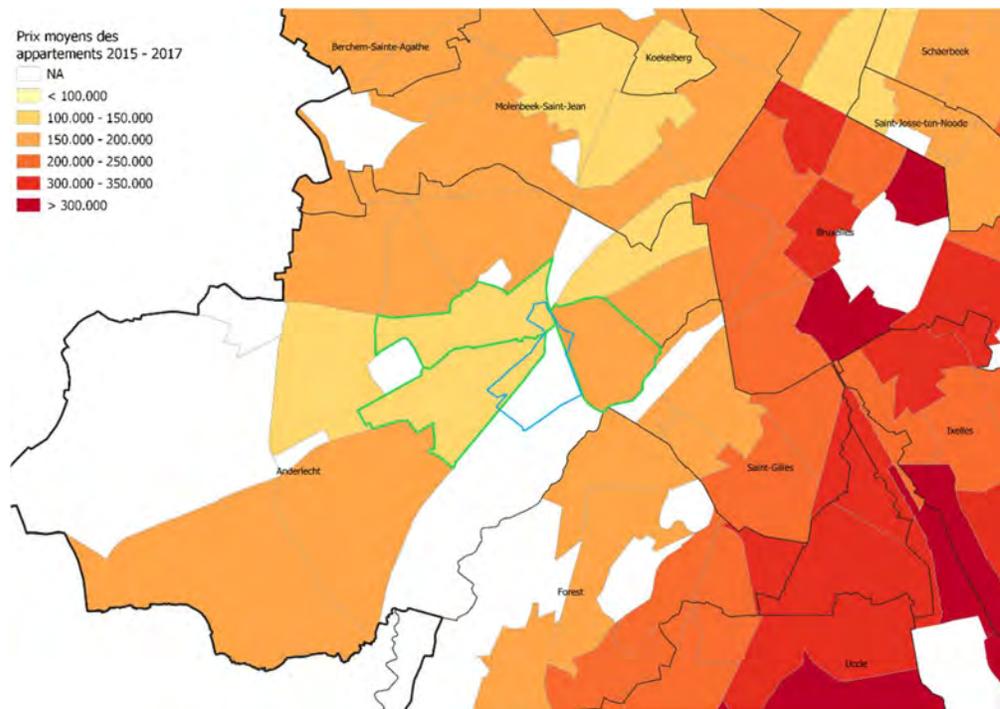
Figure 91 : Dynamique immobilière, Bassin de Biestebroek, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

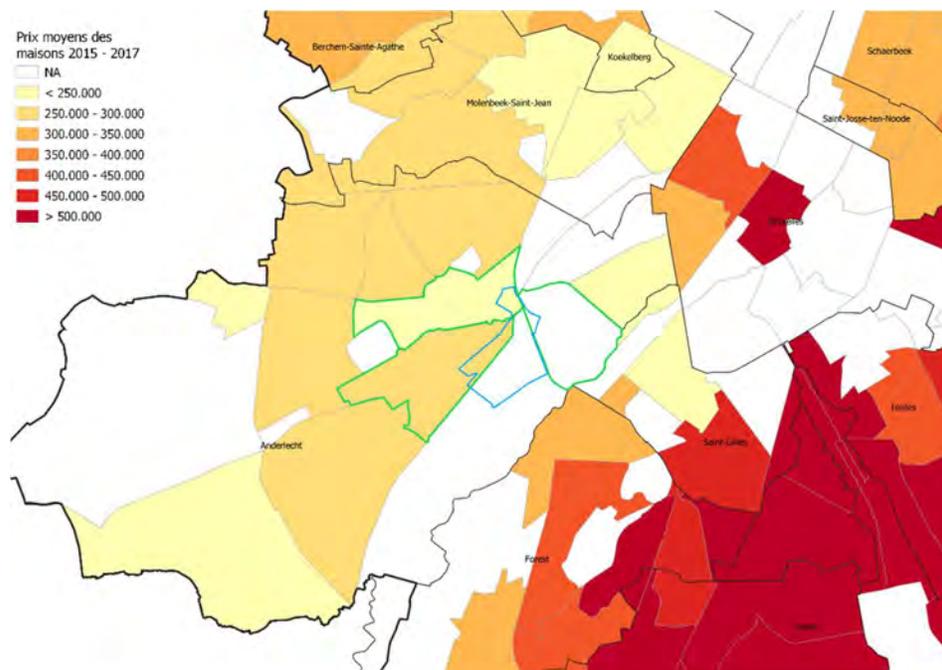
Le nombre de ventes à Anderlecht Centre – Wayez et à Cureghem Vétérinaire est très faible par rapport aux moyennes communale et régionale. Pour Cureghem Vétérinaire, cela s'explique en partie par la proportion élevée de logements sociaux. Le marché du logement secondaire est beaucoup plus dynamique à Veeweyde – Aurore, avec un nombre de ventes supérieur à la moyenne communale, mais inférieur à la moyenne régionale.

Figure 92 : Prix de vente moyens des appartements, Bassin de Biestebroek, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 93 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Bassin de Biestebroek, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

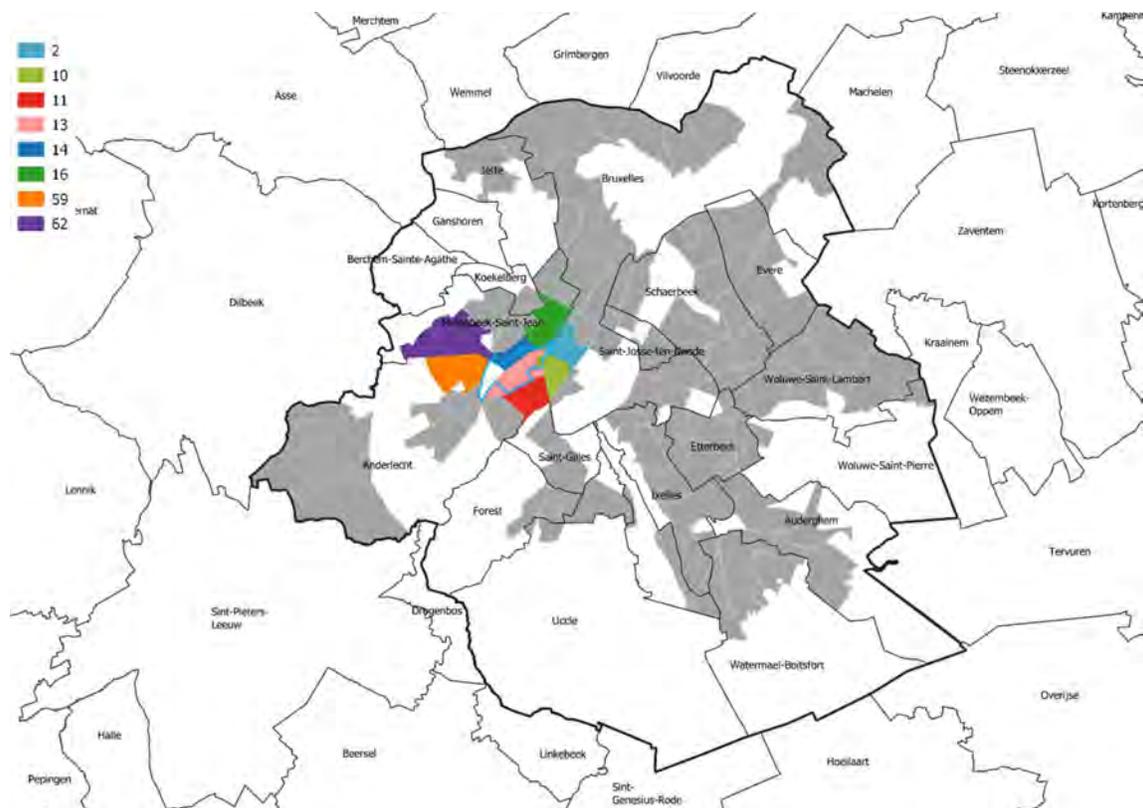
Les appartements et les maisons dans les quartiers de ce pôle de développement restent relativement abordables pour la période 2015-2017 par rapport aux moyennes communales. À Cureghem – Vétérinaire, le prix de vente moyen des appartements est proche de la moyenne communale.

4.13. Birmingham – Heyvaert

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

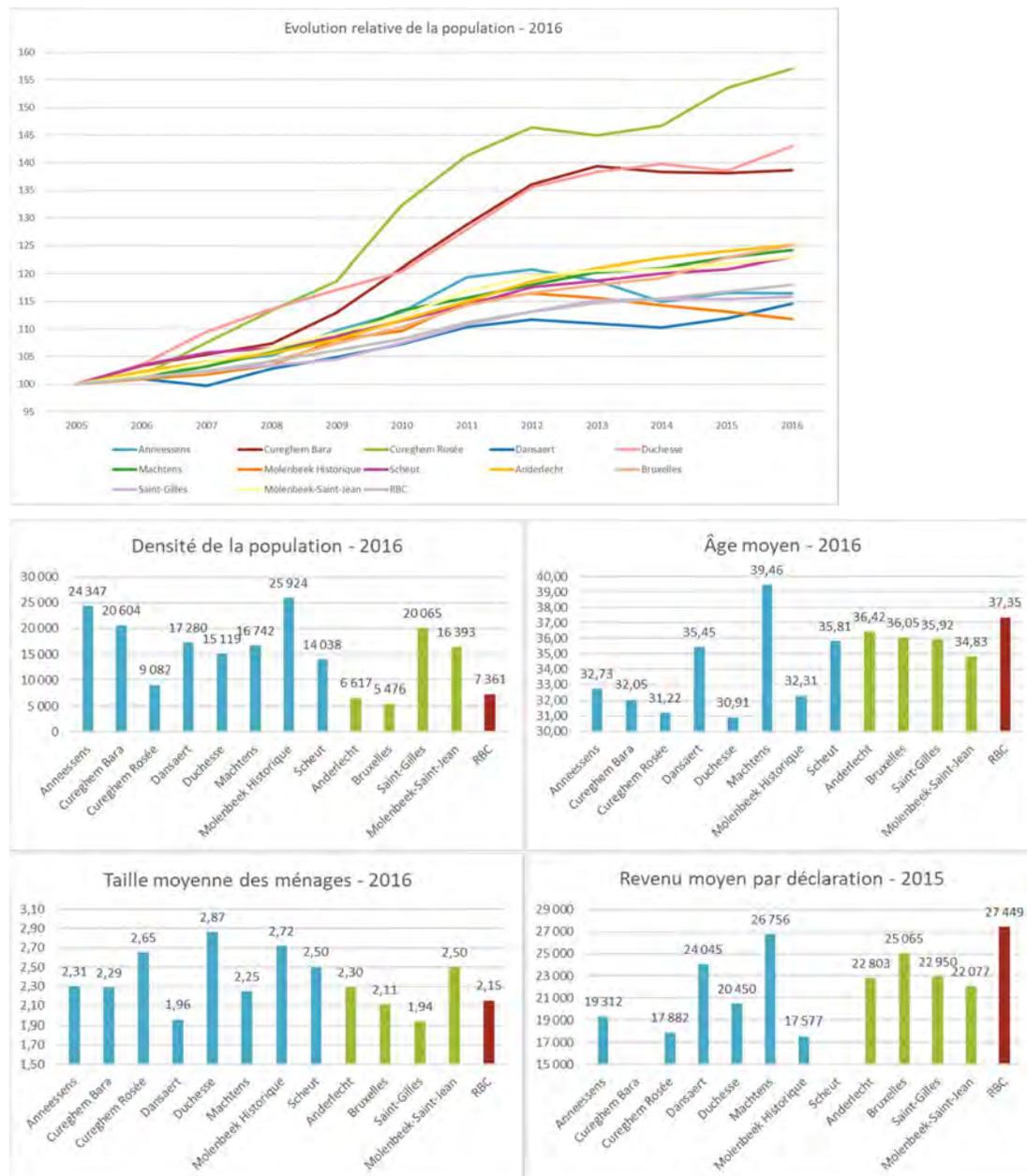
« Le site Birmingham jouit d'une très bonne connexion au réseau de métro. La zone veillera notamment à la création de nouvelles connexions vers le canal, à la coordination des initiatives privées et publiques afin de permettre une plus grande compacité, complémentarité et mixité des infrastructures, tout en renforçant le potentiel résidentiel de la zone. Le quartier Heyvaert se trouve en périphérie directe du centre-ville de Bruxelles et est délimité par la petite ceinture. Les pouvoirs publics souhaitent entamer une reconversion du quartier Heyvaert qui réponde aux objectifs environnementaux et urbains qu'ils se sont fixés et qui renforce la qualité de vie dans ce quartier. »

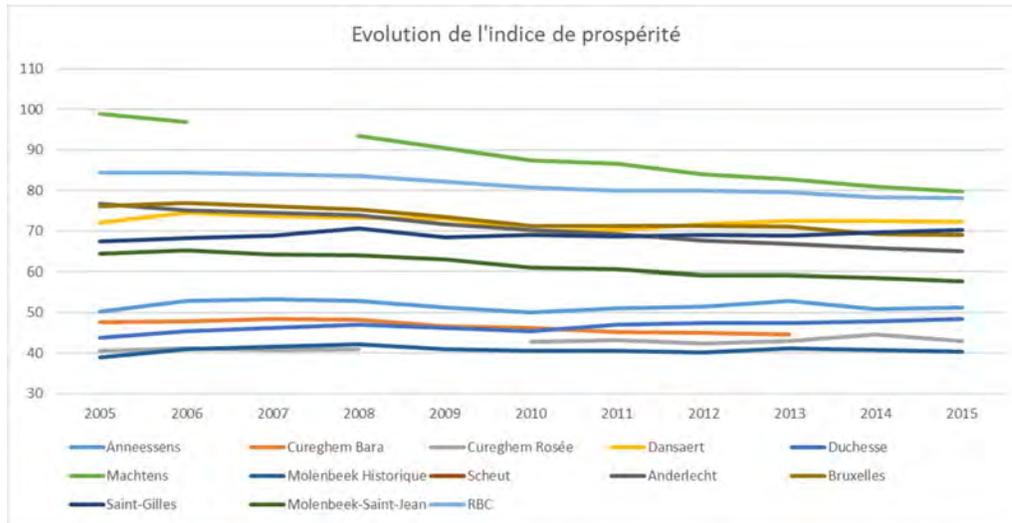
Figure 94 : Quartiers Birmingham – Heyvaert (2 Dansaert, 10 Anneessens, 11 Cureghem Bara, 13 Cureghem Rosée, 14 Duchesse, 16 Molenbeek Historique, 59 Scheut, 62 Machtens)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 95 : Contexte socioéconomique, Birmingham – Heyvaert





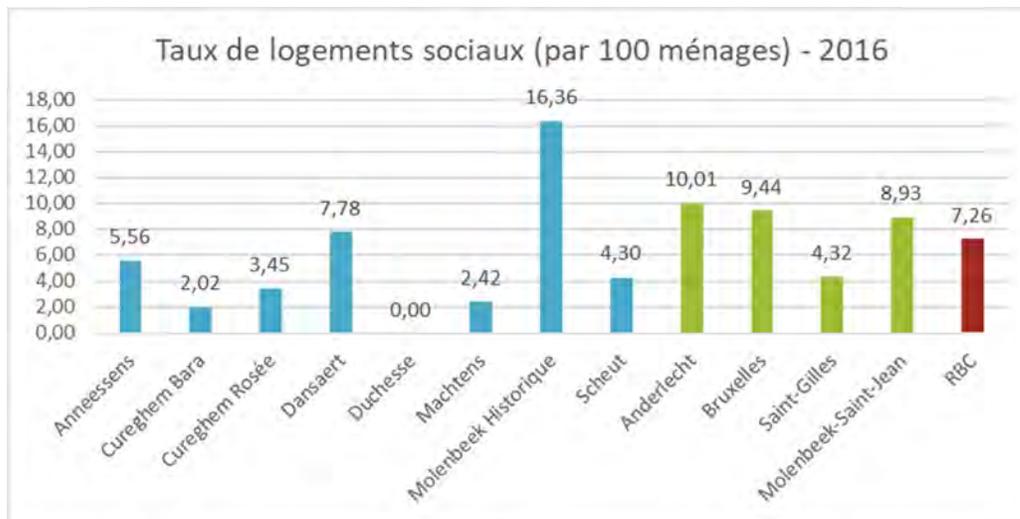
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Ce pôle de développement comprend et jouxte un grand nombre de quartiers situés partiellement sur Anderlecht, Bruxelles et Molenbeek. Dans les quartiers de Cureghem et Duchesse, la croissance démographique au cours des dix dernières années est extrêmement élevée. Pour Duchesse et surtout pour Cureghem Bara, cette croissance vient augmenter des densités de population déjà élevées. Par contre, dans les quartiers bruxellois voisins Anneessens et Dansaert, la croissance est inférieure à la moyenne régionale. Depuis quelques années, Molenbeek Historique enregistre plutôt un recul démographique.

De manière générale, la densité de population autour de ce pôle de développement est élevée par rapport aux normes bruxelloises, l'âge moyen est très faible, la taille des ménages est grande et le revenu est faible. Machtens, à Molenbeek, et Dansaert, à Bruxelles, font exception à ce profil avec un âge moyen plus élevé, une taille des ménages inférieure et un niveau de revenu nettement plus élevé.

À l'exception pour le moment de Machtens, le revenu par habitant dans ces quartiers est inférieur à la moyenne bruxelloise, et donc largement inférieur à la moyenne belge. Dans un certain nombre de quartiers, principalement ceux où le revenu est peu élevé, on observe cependant un léger mouvement de rattrapage.

Figure 96 : Typologie du marché du logement, Birmingham – Heyvaert

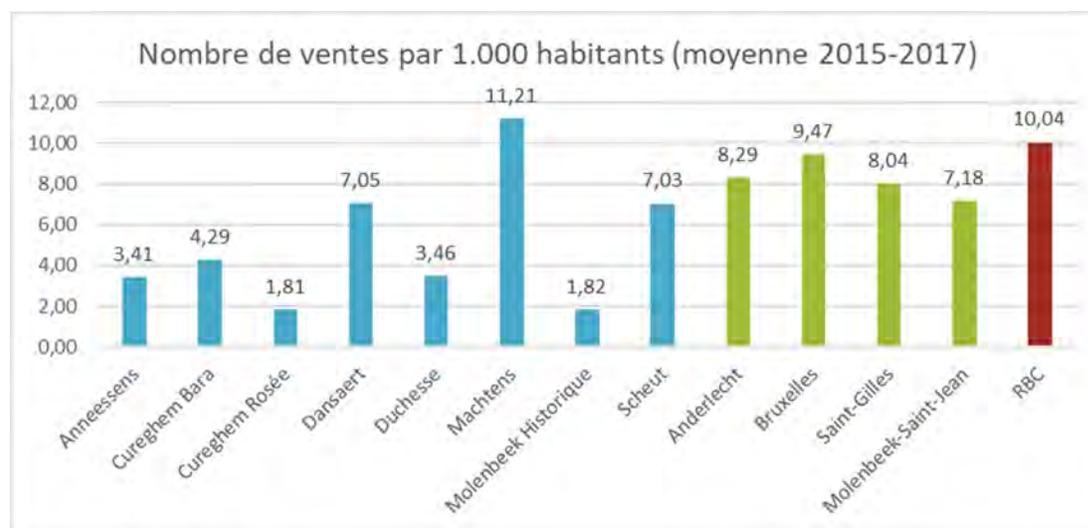


Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

À l'exception des quartiers Molenbeek Historique et Dansaert (avec les blocs sociaux sur la rue du Rempart des Moines), le nombre de logements sociaux pour 100 ménages est faible à l'intérieur et autour de ce pôle de

développement. Dans le quartier Duchesse, la proportion de logements sociaux n'atteint même pas la valeur seuil. Avec 62 %, le quartier Machtens, situé en grande partie à Molenbeek, abrite la plus grande proportion de propriétaires-occupants, suivi par Scheut et Duchesse, à Anderlecht. Dans les autres quartiers, le pourcentage de propriétaires-occupants est faible à très faible.

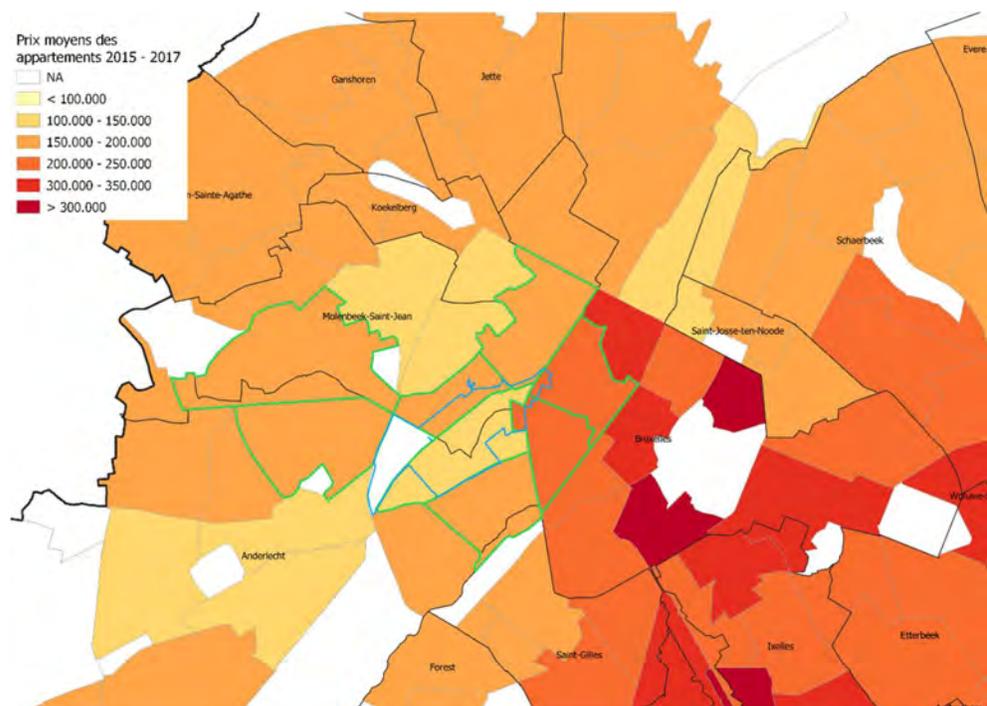
Figure 97 : Dynamique immobilière, Birmingham – Heyvaert, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Même si la dynamique de vente dans les quartiers à profil familial est logiquement plus faible en raison du plus grand nombre d'habitants par famille, celle-ci est très modeste dans la plupart des quartiers concernés. Seuls Dansaert, Scheut et surtout Machtens sont proches des moyennes communales respectives et de la moyenne régionale.

Figure 98 : Prix de vente moyens des appartements, Birmingham – Heyvaert, 2015-2017 (zones entourées en vert)



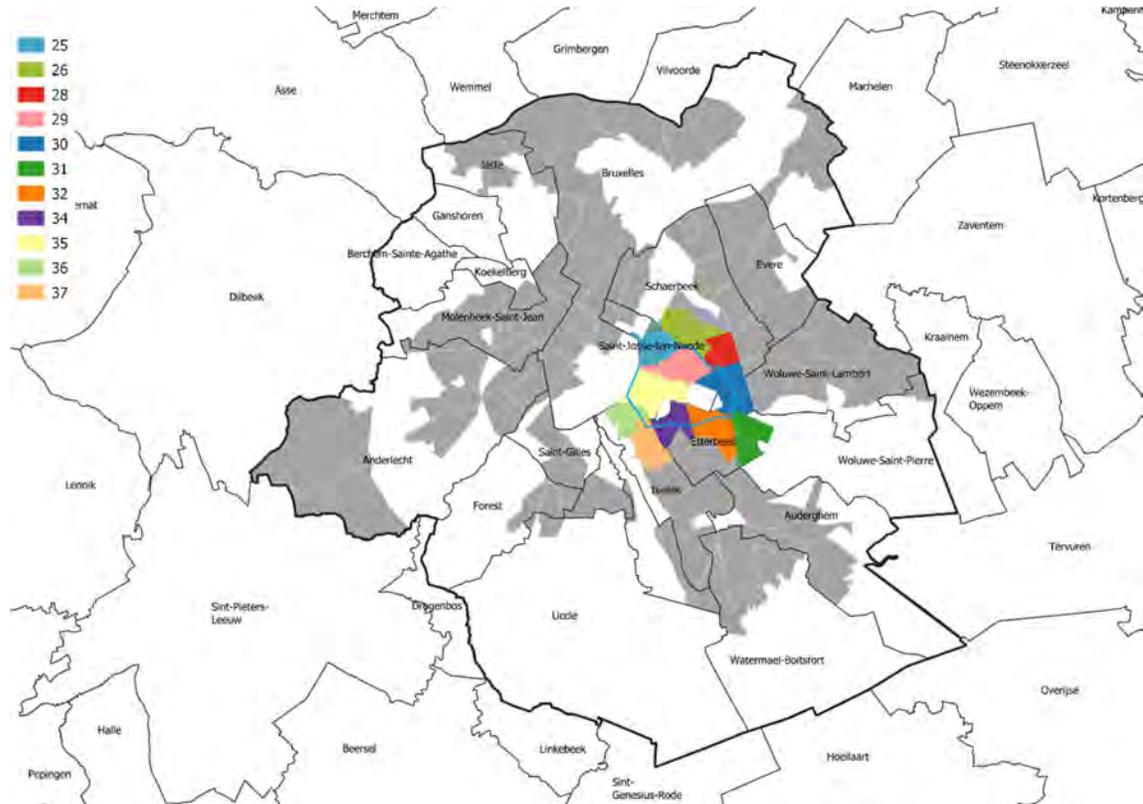
Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

4.14. Quartier européen

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

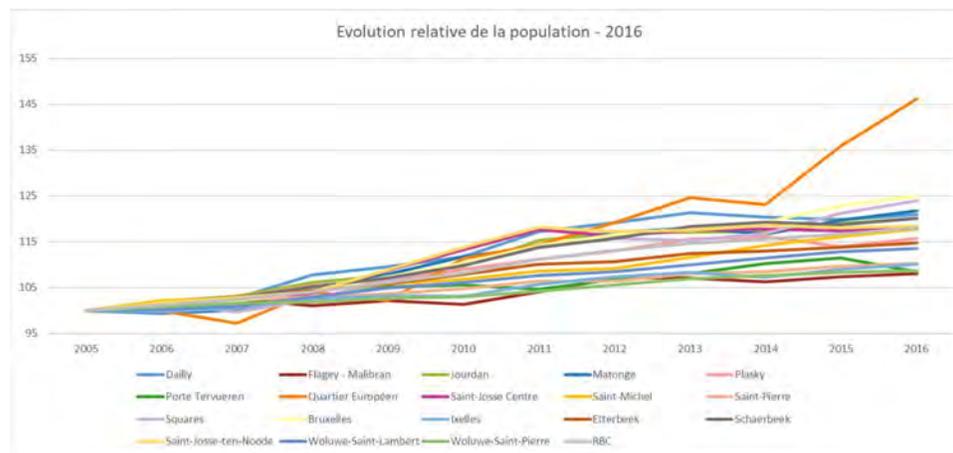
« En tant que premier pôle d'emploi international de la Région de Bruxelles-Capitale, le Quartier européen représente un enjeu de développement majeur. L'objectif de la Région est de faire de ce pôle un quartier mixte et dense, avec des logements diversifiés, ainsi qu'un pôle culturel de proximité et à rayonnement international. »

Figure 100 : Quartiers du Quartier européen (25 Saint-Josse Centre, 26 Dailly, 28 Plasky, 29 Squares, 30 Porte de Tervueren, 31 Saint-Michel, 32 Saint-Pierre, 34 Jourdan, 35 Quartier européen, 36 Matonge, 37 Flagey – Malibran)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 101 : Contexte socioéconomique, Quartier européen





Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

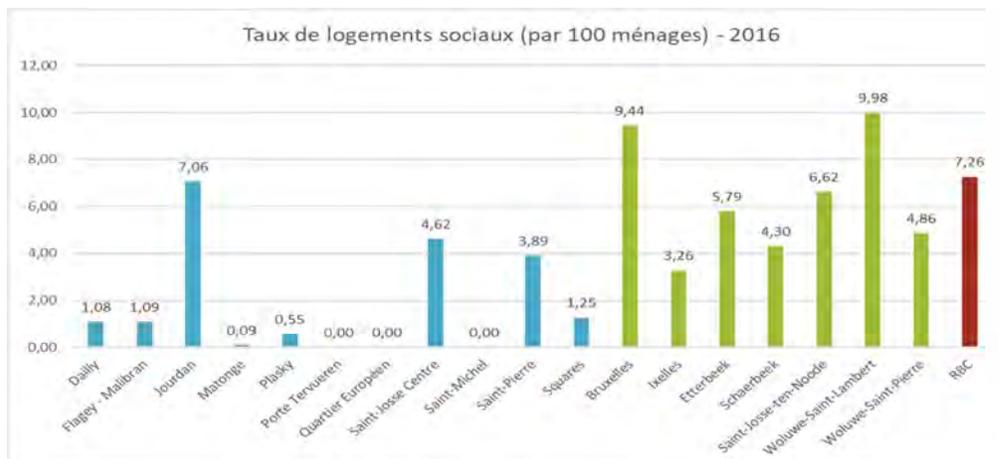
Le Quartier européen comprend et jouxte de nombreux autres quartiers sur le territoire des communes de Bruxelles, Ixelles, Etterbeek, Schaerbeek, Saint-Josse et Woluwe-Saint-Pierre.

Au cours de la période écoulée, la croissance démographique a été exceptionnellement élevée dans le Quartier européen proprement dit, une conséquence de la politique menée en matière de mélange des fonctions. La croissance a également été supérieure à la moyenne dans les quartiers Squares, Matonge, Dailly, Jourdan et Saint-Josse Centre. À l'exception du Quartier européen lui-même et, dans une moindre mesure, de la Porte de Tervueren, cela concerne tous les quartiers avec une densité de population déjà élevée à très élevée. Saint-Josse Centre est le quartier bruxellois avec la seconde densité de population la plus élevée.

Les quartiers Saint-Josse Centre et Dailly, au nord-ouest, présentent un profil relativement familial et la population jeune qui l'accompagne. Les quartiers à l'est du Quartier européen – Plasky, Porte de Tervueren, Saint-Michel et Saint-Pierre – se caractérisent par un âge moyen plus élevé, des ménages plutôt compacts et un niveau de revenu plus élevé. Jourdan, Matonge et Flagey – Malibran, au sud, sont des quartiers plutôt mixtes avec une population relativement jeune, des ménages compacts et un niveau de revenu modeste. Le Quartier européen proprement dit, au cœur du pôle de développement du Quartier européen, présente un profil un peu plus âgé, des ménages compacts et le niveau de revenu le plus élevé après Saint-Michel.

Dans la majorité des quartiers dans les environs du Quartier européen, le revenu par habitant est en légère baisse par rapport à la moyenne belge. Ce n'est pas le cas pour Flagey – Malibran, Jourdan, Matonge et Porte de Tervueren. Saint-Michel est le seul des quartiers étudiés où l'indice de richesse est supérieur à 100.

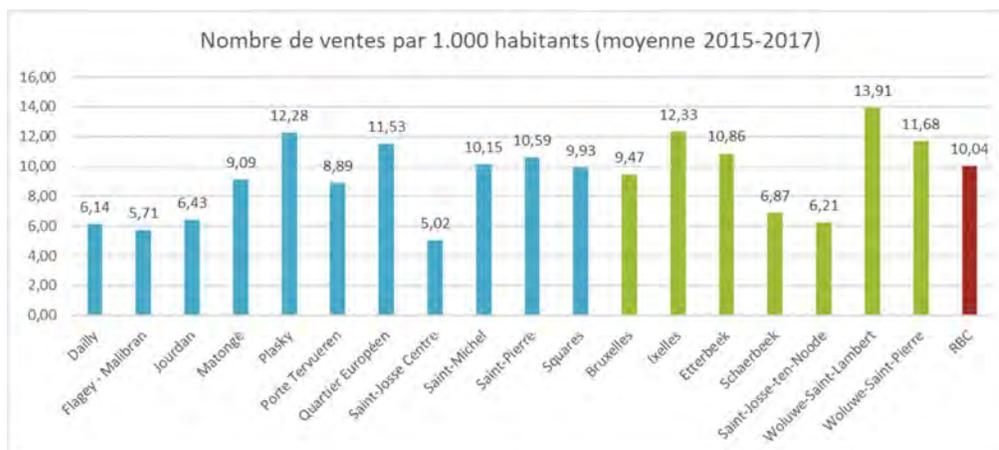
Figure 102 : Typologie du marché du logement, Quartier européen



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Le Quartier européen abrite globalement un très faible nombre de logements sociaux pour 100 familles. Seuls les quartiers Jourdan, Saint-Josse Centre et Saint-Pierre affichent des valeurs supérieures. La proportion de logements sociaux y est cependant toujours inférieure à la moyenne régionale. À l'exception des quartiers Saint-Michel (42 %) à Woluwe-Saint-Pierre et Plasky (43 %) à Schaerbeek, la proportion de propriétaires-occupants est limitée à très limitée.

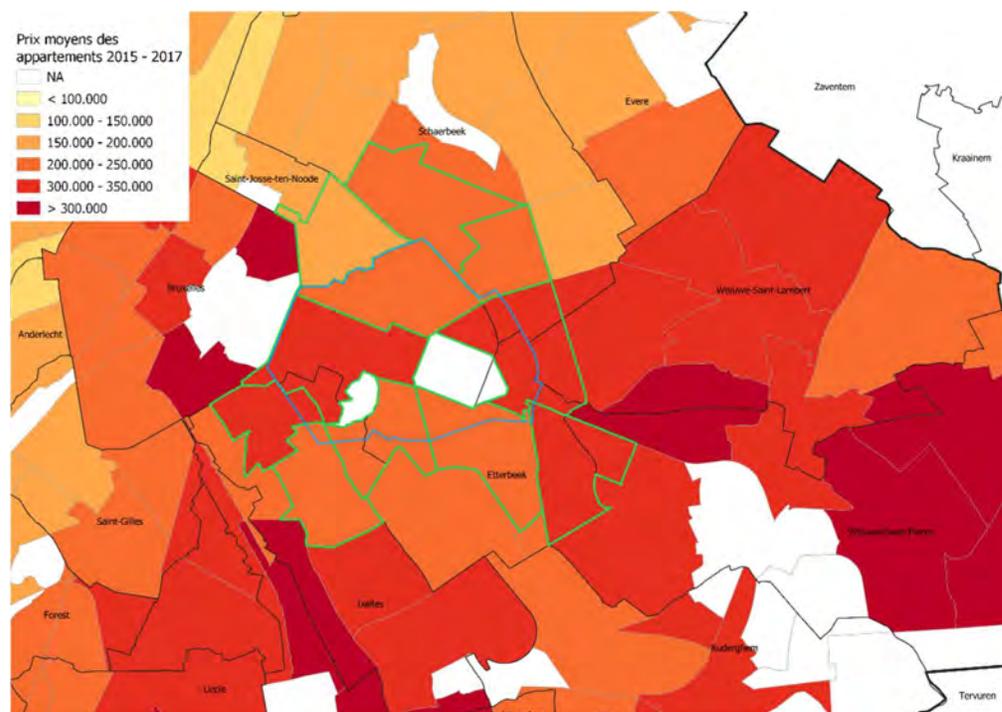
Figure 103 : Dynamique immobilière, Quartier européen, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

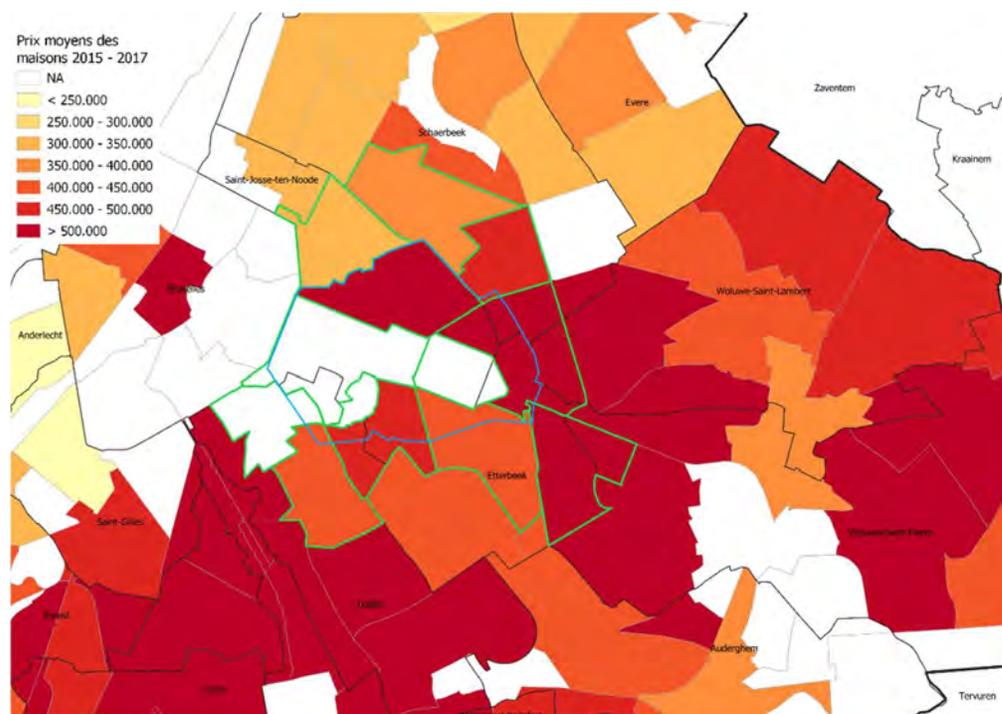
Par rapport à la moyenne communale, le marché du logement dans les quartiers de Flagey – Malibran, Jourdan, Matonge et Saint-Michel est peu dynamique. Par contre, Plasky est très dynamique par rapport à la moyenne schaarbeekoise.

Figure 104 : Prix de vente moyens des appartements, Quartier européen, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 105 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Quartier européen, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Le niveau des prix sur le marché résidentiel secondaire dans les environs du Quartier européen est en général relativement élevé : les quartiers Porte de Tervueren et Saint-Michel sont les mieux valorisés. Saint-Josse Centre

est le quartier le moins bien valorisé ; pour les maisons ordinaires, le prix de vente moyen est cependant légèrement supérieur à la moyenne communale. D'autres quartiers tels que Jourdan, Flagey – Malibrant, Matonge et Saint-Pierre, sont encore relativement abordables par rapport aux moyennes communales. Ce n'est pas le cas du Quartier européen lui-même où le prix des appartements est supérieur à la moyenne de Bruxelles-Ville.

4.15. Quartier Nord

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

« Un futur projet urbain au Quartier Nord ne doit pas se résumer aux seules questions de requalification des tours de bureaux, de leurs socles et de l'espace public. D'autres enjeux doivent être rencontrés, comme celui de l'implantation de logements, la réintégration d'une mixité urbaine et le rétablissement d'un lien fort entre le territoire du canal et le centre-ville. Des besoins en matière d'offre commerciale et en équipement ont été identifiés. »

Figure 106 : Quartiers du pôle Quartier Nord (3 Béguinage – Dixmude, 4 Martyrs, 18 Quartier maritime, 21 Quartier Nord, 22 Quartier Brabant)

Source : Carte : IDEA Consult

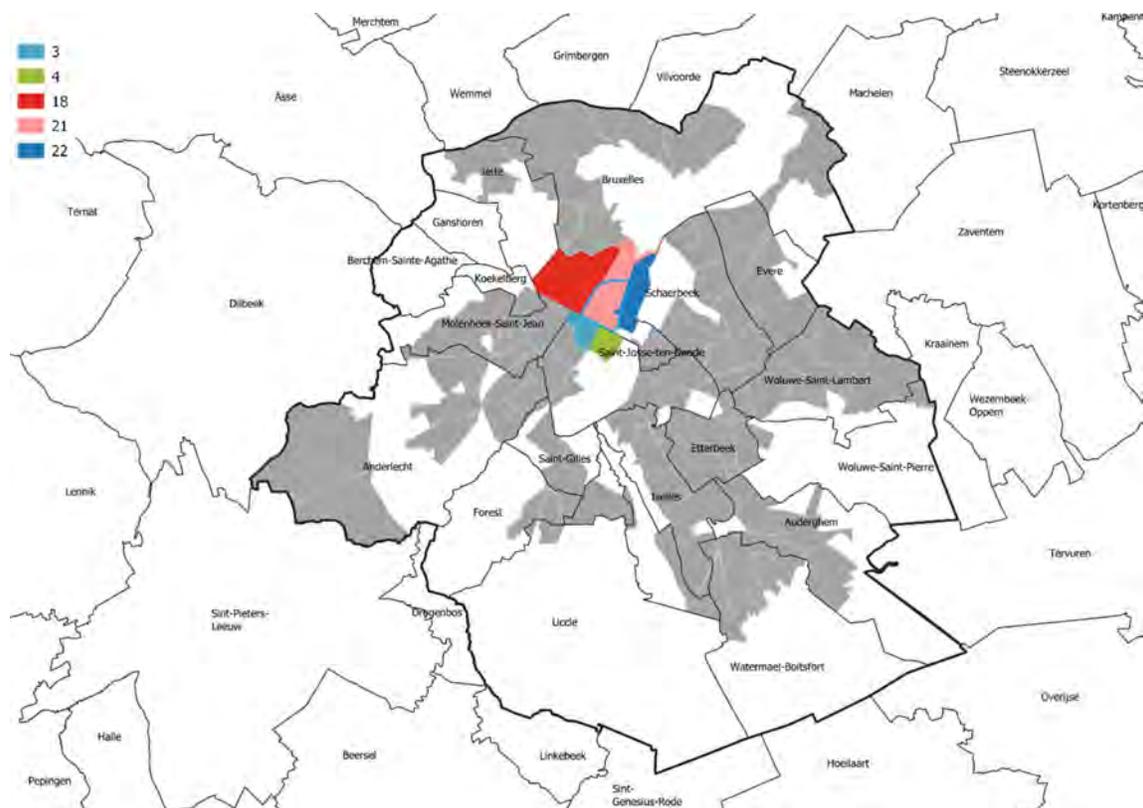
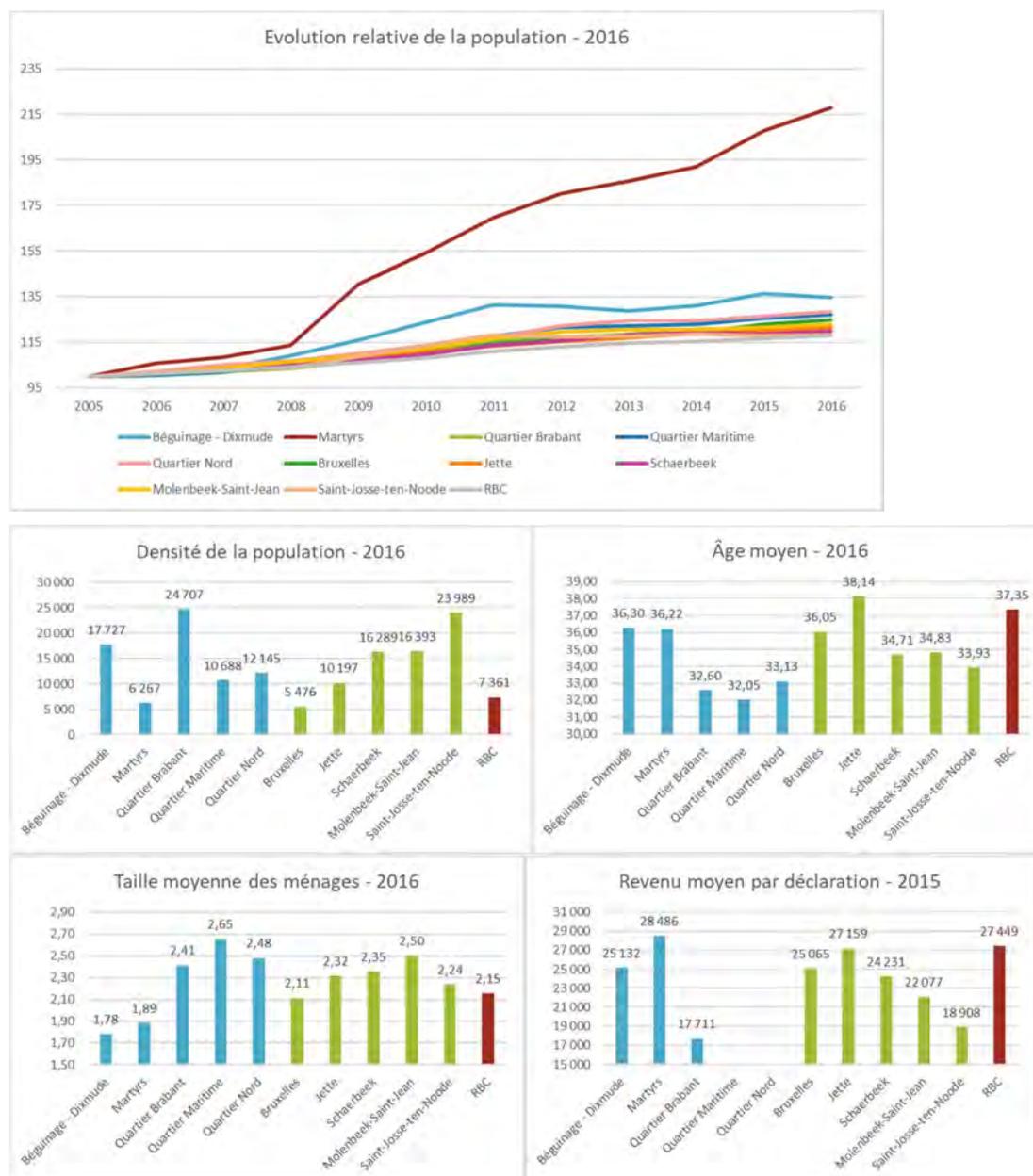
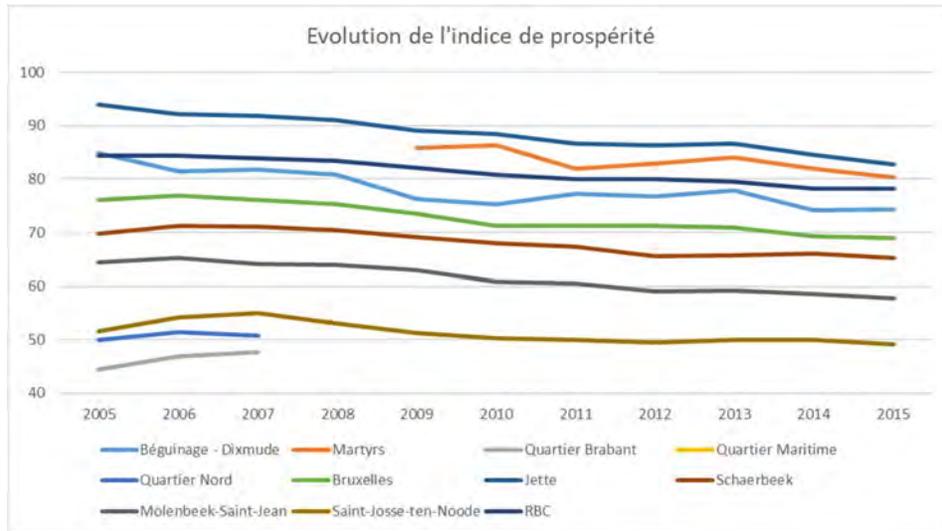


Figure 107 : Contexte socioéconomique, Quartier Nord





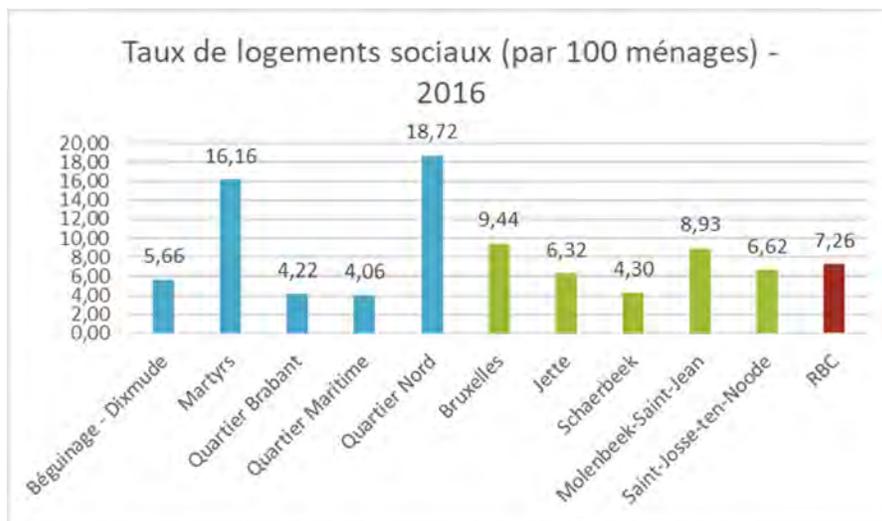
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Les quartiers Béguinage – Dixmude et Martyrs, tous deux situés dans le Pentagone, présentent un profil assez semblable : un âge moyen élevé par rapport aux autres quartiers autour du pôle de développement, mais proche de la moyenne de Bruxelles-Ville, une taille des ménages inférieure aux moyennes communale et régionale et un revenu moyen plus élevé, surtout à Martyrs, où l'indice de richesse a augmenté au cours des dix dernières années. Ces dix dernières années, les deux quartiers ont enregistré une forte croissance démographique par rapport aux normes bruxelloises. La croissance du quartier Martyrs est particulièrement spectaculaire en chiffres relatifs, alors qu'en chiffres absolus, il s'agit de la croissance la plus faible. Ce quartier est en effet fort marqué par la présence d'autres affectations : bureaux et commerces de détail.

Le Quartier maritime, le Quartier Nord et le Quartier Brabant enregistrent une croissance démographique plus faible, mais elle aussi supérieure à la moyenne régionale. Le Quartier Brabant est déjà aujourd'hui l'un des quartiers les plus densément peuplés de la ville. Ces quartiers se caractérisent par ailleurs par des ménages en moyenne plus grands et un âge moyen relativement faible. Le Quartier maritime est le quatrième quartier le plus jeune de la Région. Enfin, il s'agit de quartiers avec un niveau de revenu modeste à très modeste. On n'observe aucun revirement dans le Quartier Brabant : l'indice de richesse a reculé au cours des dix dernières années. Les données manquent pour les autres quartiers au nord.

On peut donc dire que les fractures socioéconomiques dues à la limite nord du Pentagone s'observent encore fortement dans les chiffres et se manifestent plus ici, au niveau du Quartier Nord, que les fractures dues au Canal.

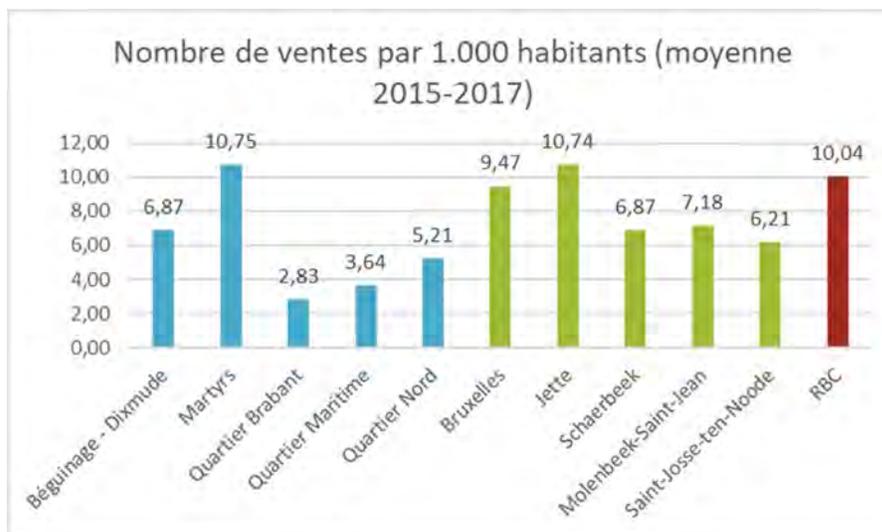
Figure 108 : Typologie du marché du logement, Quartier Nord



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Le nombre de logements sociaux pour 100 familles est relativement élevé dans le quartier Martyrs et dans le Quartier Nord. Pour les deux quartiers, les valeurs sont largement supérieures aux moyennes communales et régionale. Les autres quartiers du pôle de développement affichent des valeurs bien inférieures. La part la plus élevée de propriétaires-occupants se retrouve dans le Quartier maritime (33 %) et dans le quartier Martyrs (30 %).

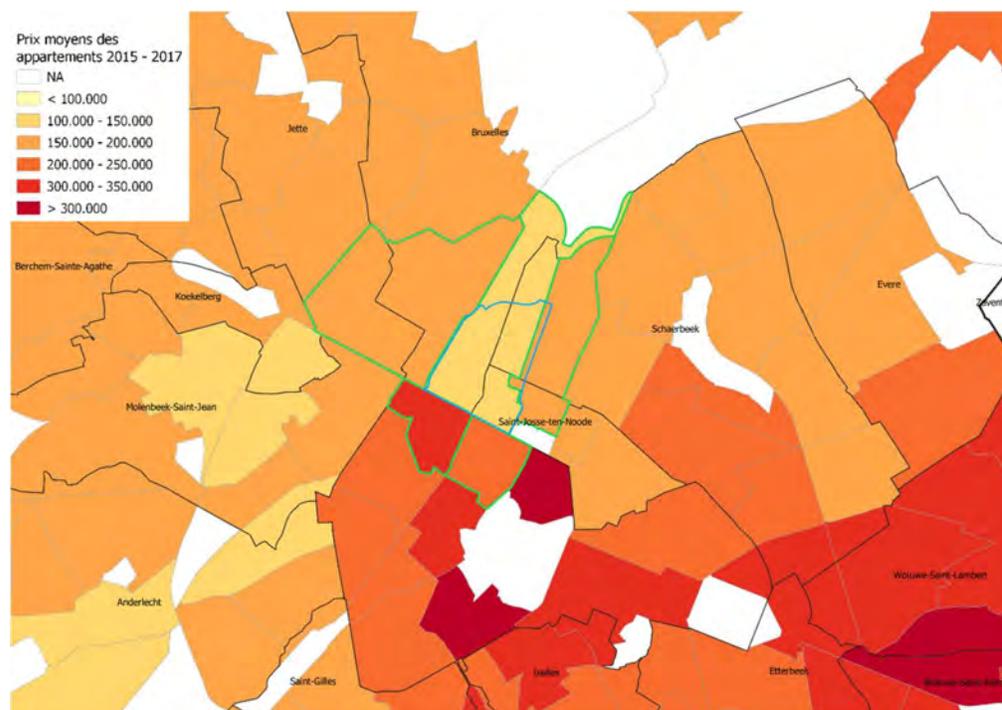
Figure 109 : Dynamique immobilière, Quartier Nord, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

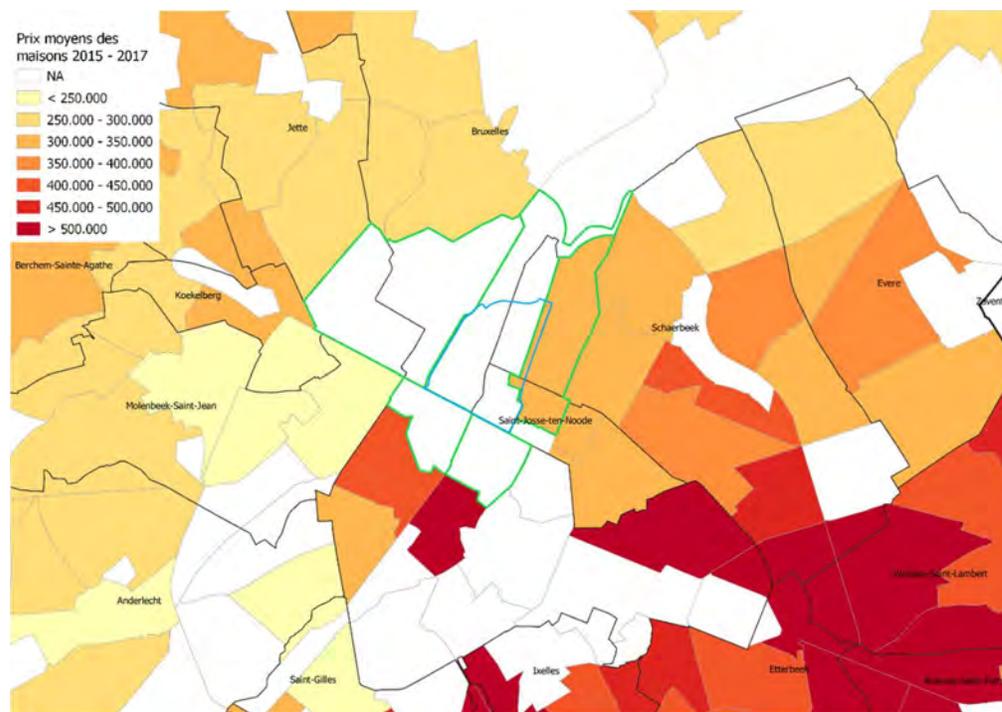
En ce qui concerne la dynamique sur le marché secondaire, on observe la même dichotomie entre les quartiers situés à l'intérieur du Pentagone et ceux situés au nord de celui-ci. Martyrs fait preuve d'une dynamique de vente particulièrement bonne par rapport au nombre d'habitants ; Béguinage – Dixmude se situe sous la moyenne de la Ville de Bruxelles. Dans les quartiers situés en dehors du Pentagone, la dynamique est faible par rapport aux moyennes communales et régionale.

Figure 110 : Prix de vente moyens des appartements, Quartier Nord, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 111 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Quartier Nord, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Pour les appartements comme pour les maisons ordinaires, le Quartier Brabant est encore abordable par rapport aux moyennes communales de Saint-Josse et Schaerbeek. Pour le Quartier maritime, le prix de vente des appartements sur le marché secondaire laisse entrevoir le début d'un effet Tour & Taxis. Le prix de vente moyen

s'y situe au-dessus de ceux de Molenbeek et de Jette dans leur ensemble, mais encore bien en dessous de la moyenne pour Bruxelles-Ville. Pour le moment, les projets de construction neuve dans le Quartier Nord ne semblent pas avoir d'effet sur le niveau des prix sur le marché secondaire.

Les appartements dans les quartiers Martyrs et Béguinage – Dixmude sont abordables par rapport à la moyenne de Bruxelles-Ville.

4.16. Campus universitaires

Quatre campus universitaires sont étudiés :

1. Campus du Laerbeek
2. Campus de la Woluwe
3. Campus Érasme
4. Campus de la Plaine

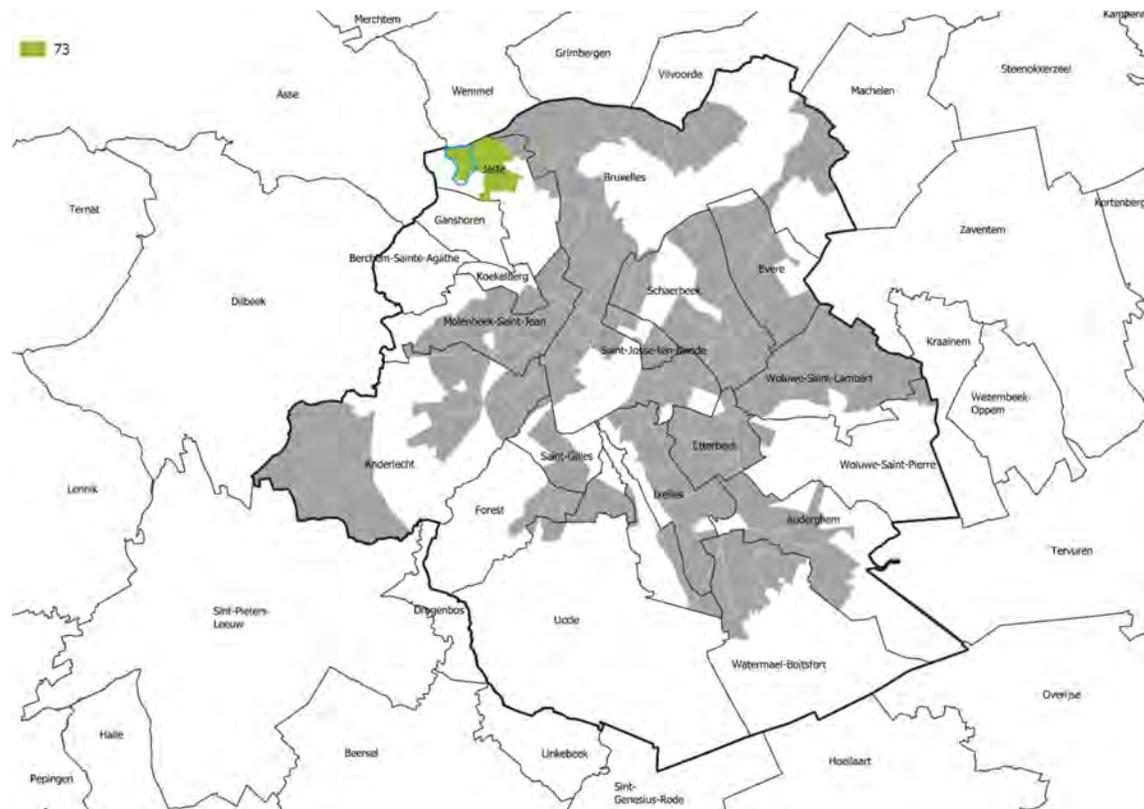
Ces quatre campus se trouvent à différents endroits de la Région de Bruxelles-Capitale, chacun d'entre eux est donc étudié séparément.

1. Campus du Laerbeek

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

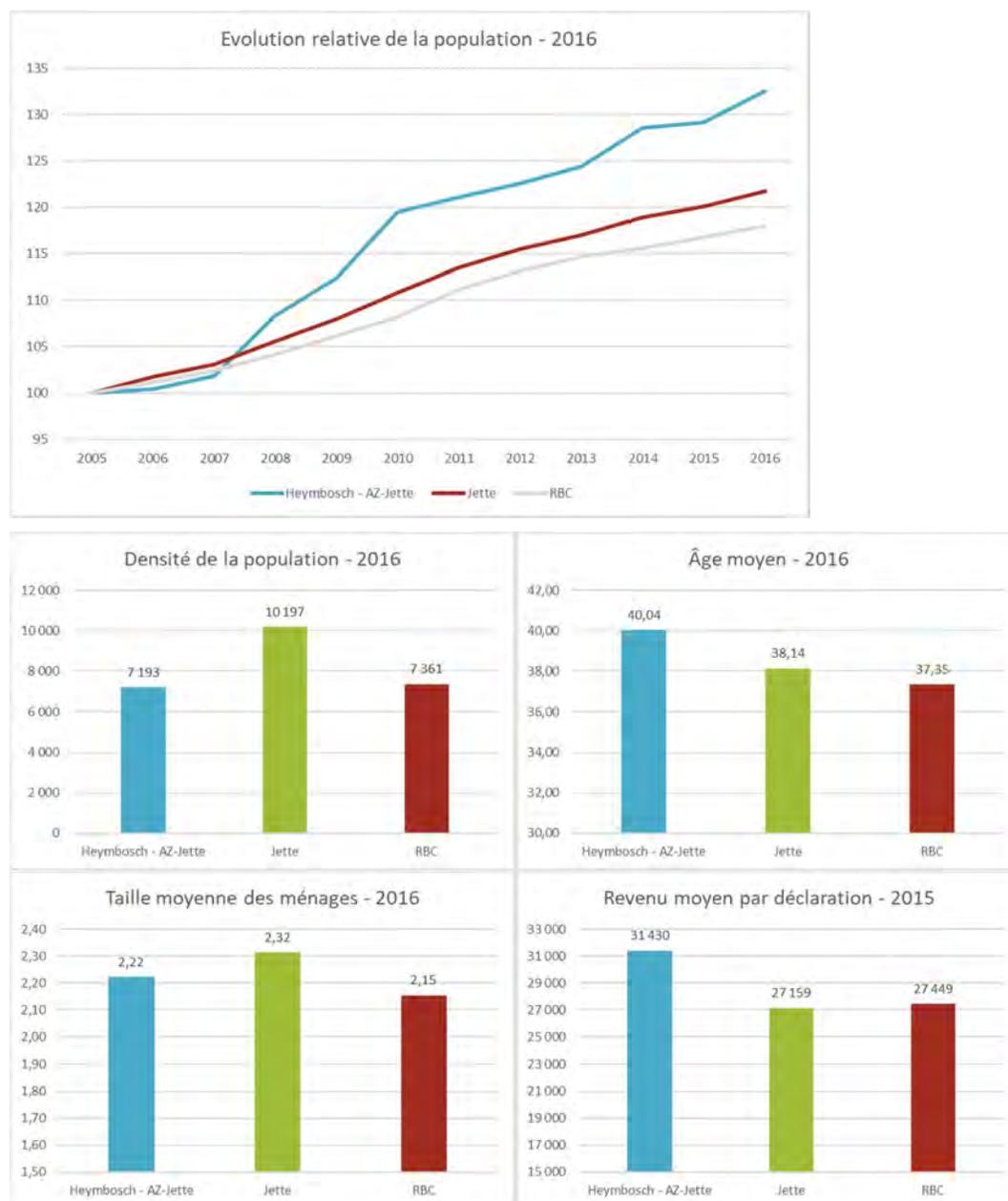
« La Région envisage pour ce territoire le développement de la fonction universitaire, celle d'un cluster d'entreprises de haute technologie et d'un pôle de collaboration industrie-université afin de stimuler les spin-offs, la création d'emplois sur les secteurs biomédical et pharmacie. »

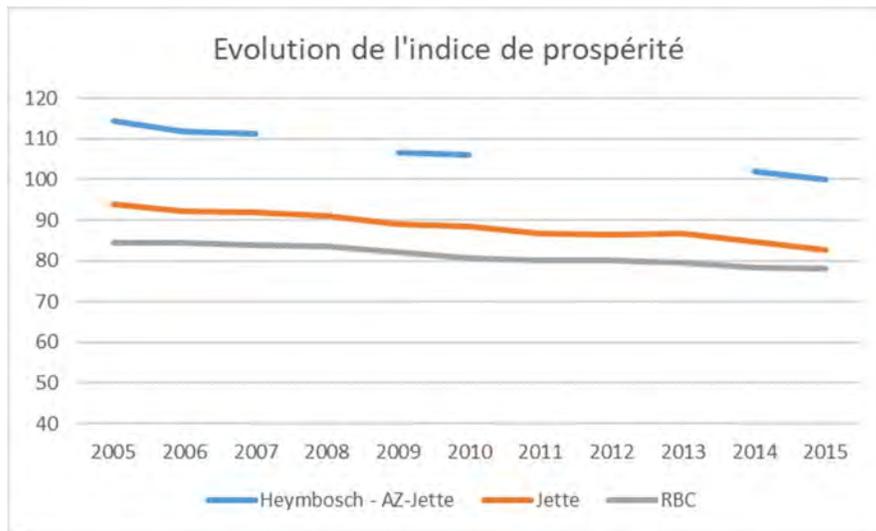
Figure 112 : Quartier Campus du Laerbeek (73 Heymbosch – AZ-Jette)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 113 : Contexte socioéconomique, Campus du Laerbeek

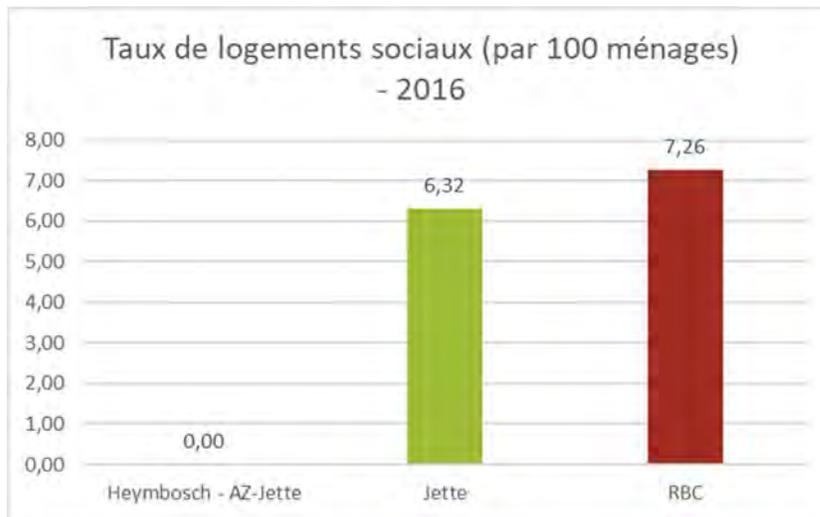




Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Le quartier Heymbosch – AZ-Jette est le seul quartier concerné par le pôle du Campus du Laerbeek. Au cours des dix dernières années, il a connu une forte croissance démographique, nettement supérieure aux moyennes communale et régionale. La densité de population reste cependant relativement faible. Le quartier a un profil âgé et plutôt familial, et se caractérise par un niveau de revenu plus élevé que la moyenne communale. Bien que l'indice de richesse soit en baisse, le revenu par habitant est encore provisoirement supérieur à la moyenne belge.

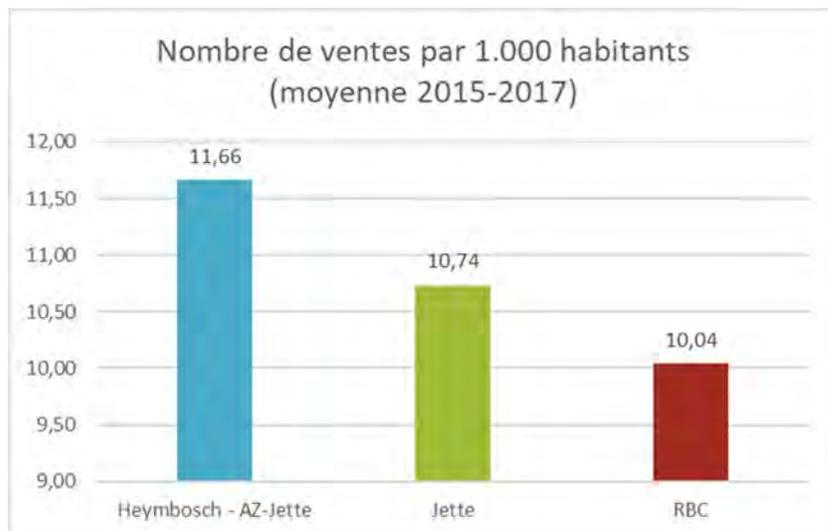
Figure 114 : Typologie du marché du logement, Campus du Laerbeek



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Le quartier Heymbosch – AZ-Jette n'atteint pas la valeur seuil en ce qui concerne la part des logements sociaux locatifs. Près de 65 % des ménages sont propriétaires de leur logement, la troisième plus forte proportion de la Région.

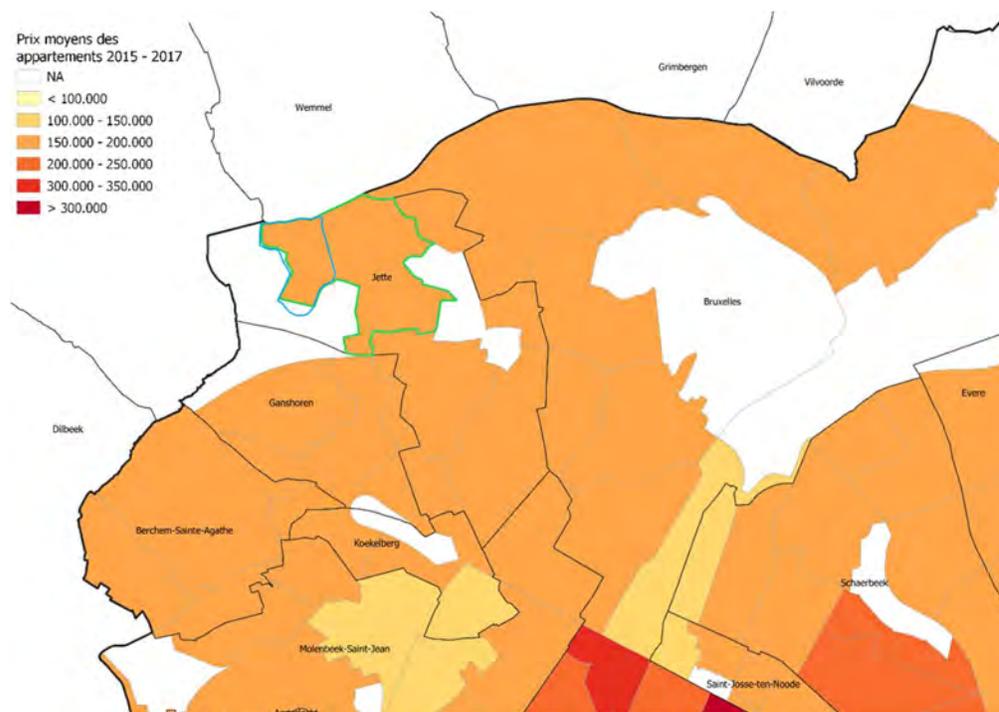
Figure 115 : Dynamique immobilière, Campus du Laerbeek, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

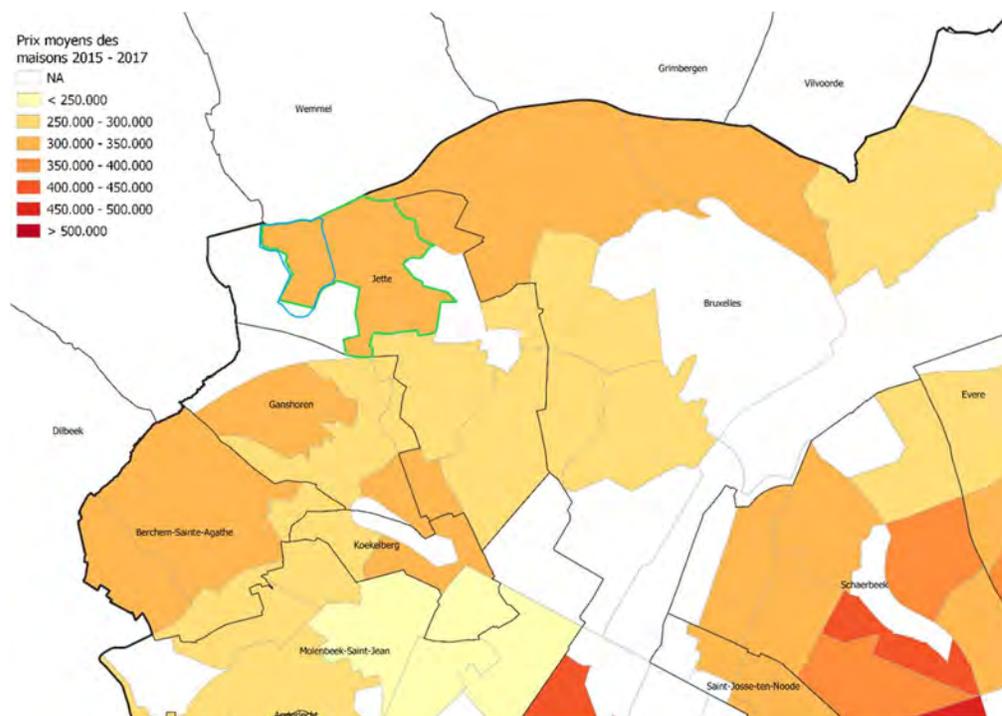
La dynamique des ventes est supérieure aux moyennes communale et régionale. La différence est toutefois réduite.

Figure 116 : Prix de vente moyens des appartements, Campus du Laerbeek, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

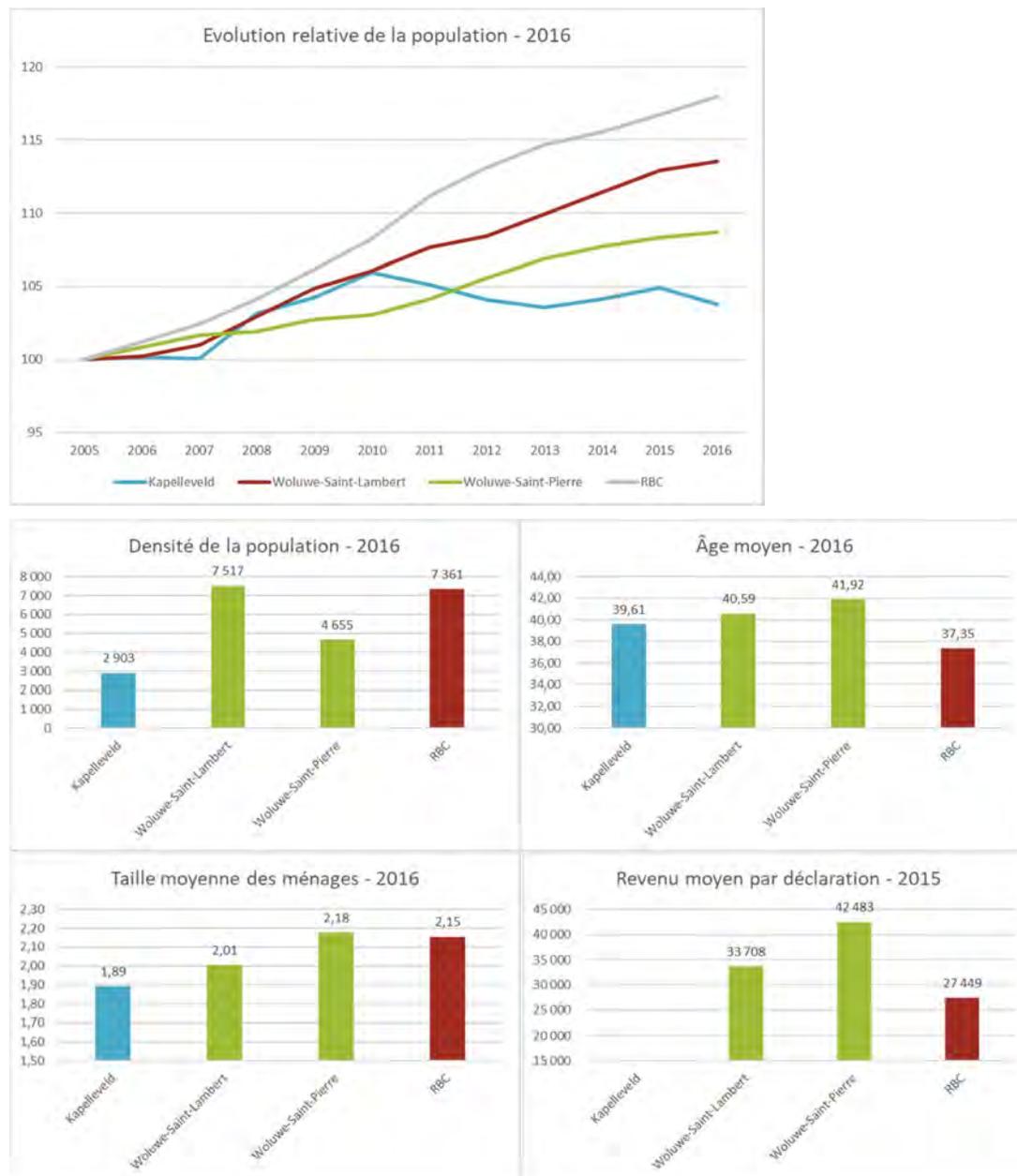
Figure 117 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Campus du Laerbeek, 2015-2017 (zones entourées en vert)

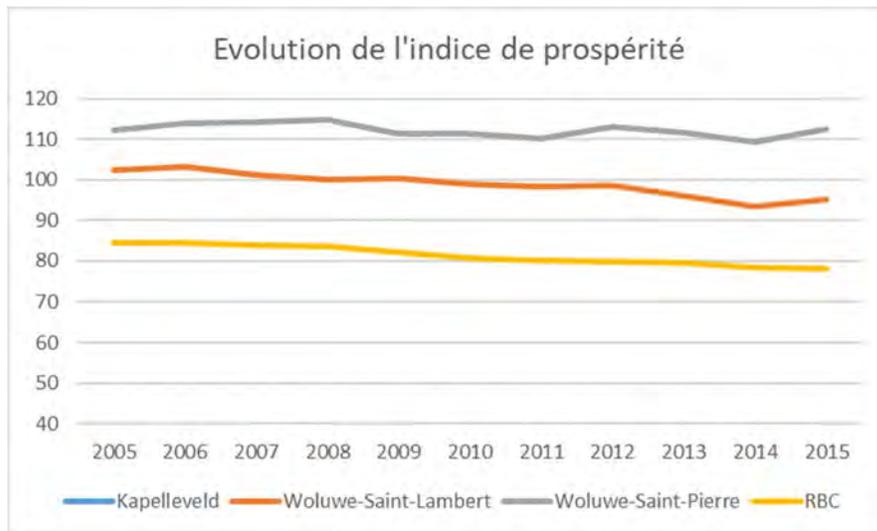


Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Tant pour les appartements que pour les maisons ordinaires, les prix de vente se situent à peu près au niveau de la moyenne pour Jette.

Figure 119 : Contexte socioéconomique, Campus de la Woluwe



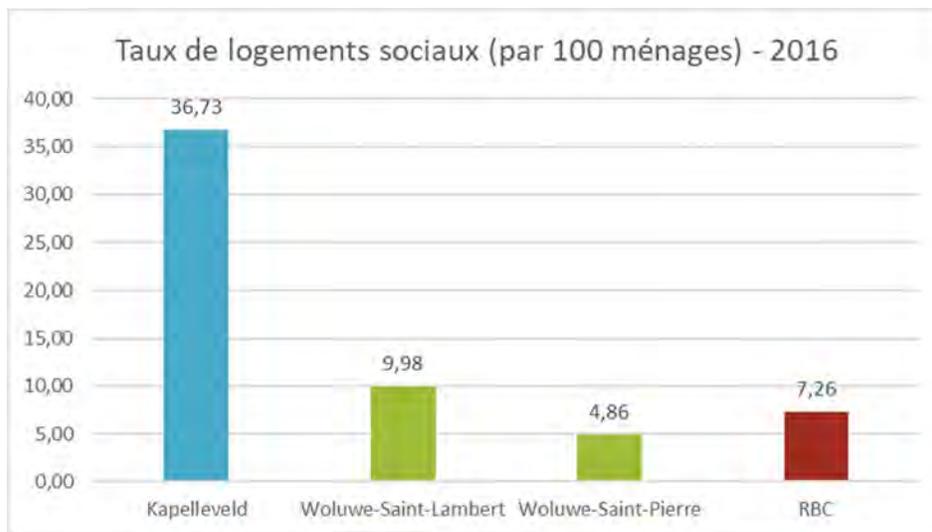


Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Chapelle-aux-Champs est le seul quartier associé au Campus de la Woluwe. Du fait notamment de la présence d'autres affectations (principalement le campus universitaire), la densité de population du quartier est particulièrement faible pour la Région bruxelloise. Le quartier enregistre également une croissance démographique modeste, voire une diminution depuis 2010.

L'âge moyen est légèrement inférieur à la moyenne communale et la taille des ménages est également inférieure la moyenne. Quoique situé en grande partie sur le territoire de Woluwe-Saint-Pierre, Chapelle-aux-Champs présente un niveau de revenu modeste (en ce qui concerne la médiane des déclarations).

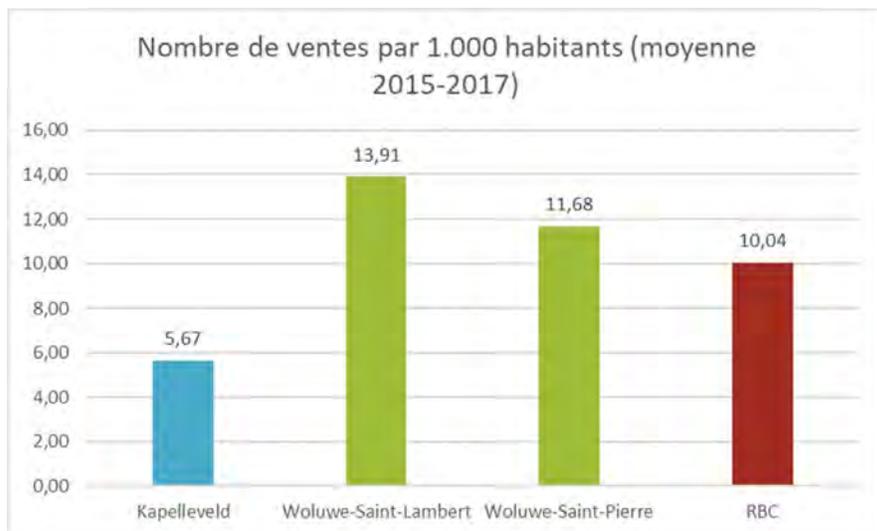
Figure 120 : Typologie du marché du logement, Campus de la Woluwe



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Le faible niveau de revenu s'explique probablement en partie par la présence d'un grand nombre de logements sociaux. On compte 36,73 logements sociaux pour 100 familles dans le quartier, une des proportions les plus élevées de la Région bruxelloise. Le quartier n'abrite donc qu'environ 20 % de propriétaires-occupants.

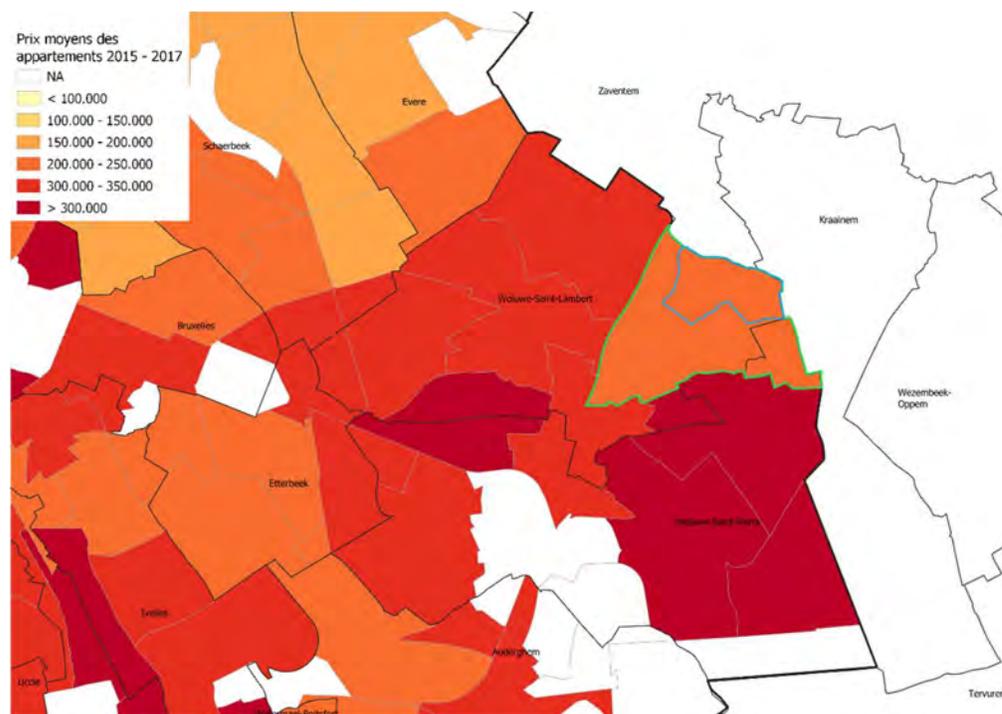
Figure 121 : Dynamique immobilière, Campus de la Woluwe, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

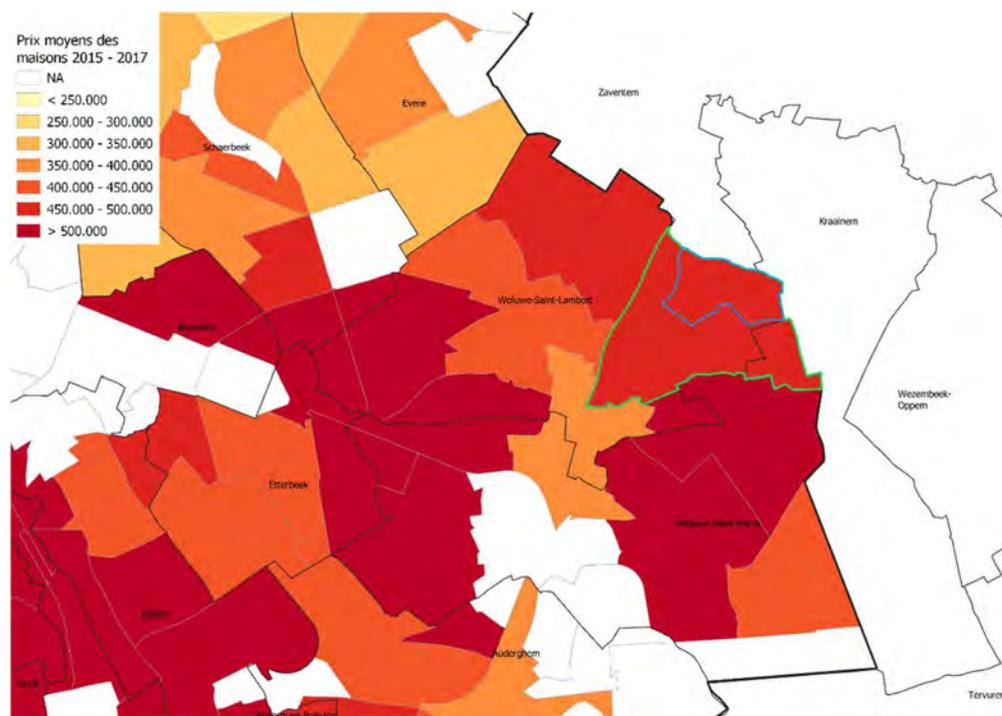
Au cours de la période 2015-2017, le marché du logement à Chapelle-aux-Champs a été faiblement dynamique en termes de ventes. Ceci s'explique en partie par la proportion élevée de logements sociaux dans le quartier.

Figure 122 : Prix de vente moyens des appartements, Campus de la Woluwe, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 123 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Campus de la Woluwe, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

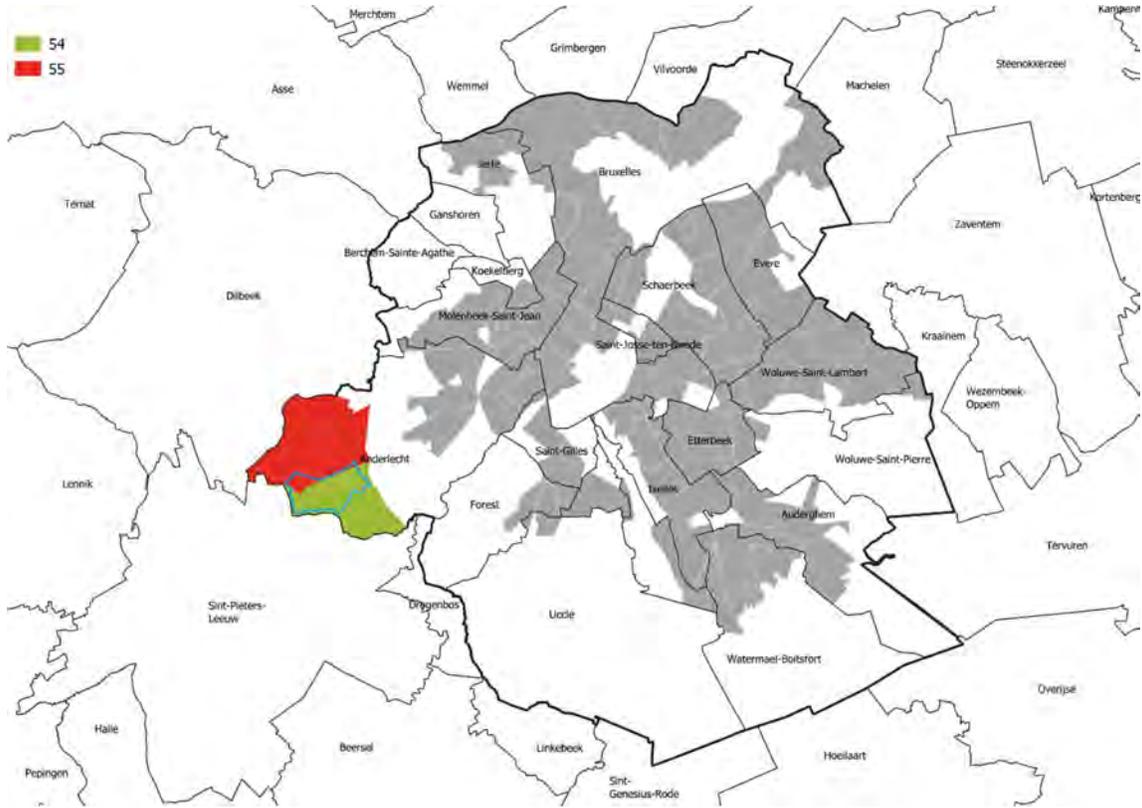
Les prix de vente moyens, tant pour les appartements que pour les maisons ordinaires, sont inférieurs aux moyennes communales. Pour les maisons ordinaires, la différence entre Chapelle-aux-Champs et les moyennes des deux communes de Woluwe est toutefois moins significative.

3. Campus Érasme

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

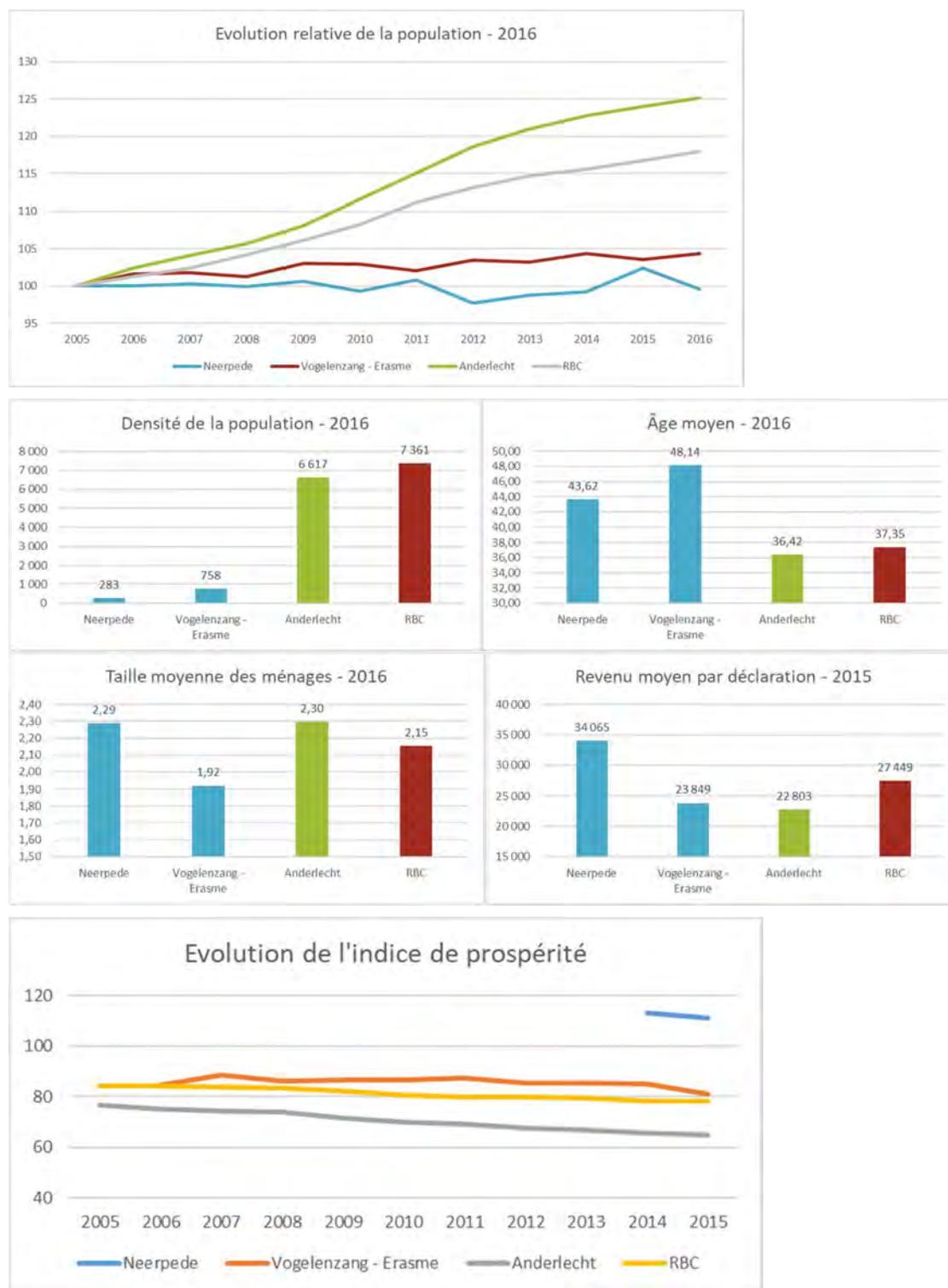
« Cet important projet de renouvellement de l'hôpital a comme objectif de créer des surfaces neuves dédiées aux soins, réparties entre l'hôpital Erasme et l'institut Bordet et de compléter l'offre en matière de commerces et de restauration afin de faire du campus une polarité ayant toutes les commodités. Le projet donnera par ailleurs l'opportunité d'optimiser la logistique du site. Le campus comporte également un intéressant potentiel de densification du zoning de Citydev : ce foncier public disponible peut constituer une opportunité de développement unique de création d'un nouveau quartier de ville. »

Figure 124 : Quartiers Campus Érasme (54 Vogelenzang – Érasme, 55 Neerpede)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 125 : Contexte socioéconomique, Campus Érasme

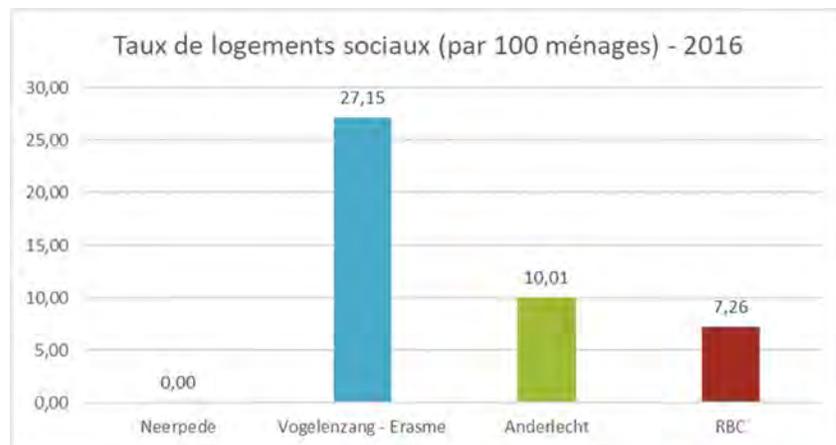


Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Les quartiers Neerpede et Vogelenzang – Érasme, qui forment ensemble la zone de développement autour du Campus Érasme, ont une population faible et relativement stable depuis 2005. Cette population stable et la densité de population quasi rurale contrastent fortement avec le reste de la commune d’Anderlecht et avec la Région bruxelloise dans son ensemble.

Les habitants y sont en moyenne nettement plus âgés, Vogelenzang – Érasme est même le quartier le plus âgé de la Région. Il se caractérise également par des ménages plutôt compacts et un niveau de revenu moyen. Neerpede a un profil plus familial avec un revenu moyen qui dépasse largement la moyenne régionale ; c’est l’un des quartiers bruxellois avec le niveau de revenu le plus élevé. L’indice de richesse y est donc supérieur à 100.

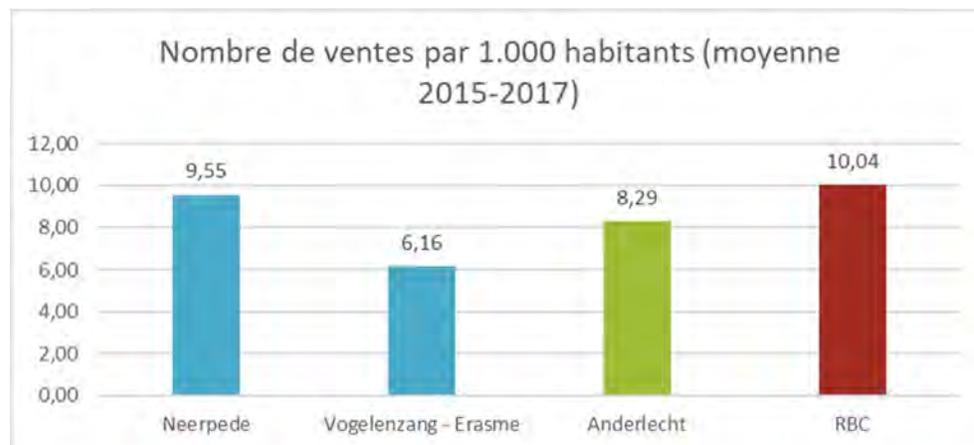
Figure 126 : Typologie du marché du logement, Campus Érasme



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

La différence dans le niveau de revenu s’explique probablement par la présence dans le quartier Vogelenzang – Érasme d’une proportion importante de logements sociaux. Par contre, Neerpede n’abrite pas de logements sociaux sur son territoire. Cette différence essentielle entre les deux quartiers se reflète également dans la proportion de propriétaires-occupants. Alors que Neerpede est le quartier bruxellois qui compte la plus grande proportion de propriétaires-occupants, près de 85 %, cela concerne seulement un tiers des ménages dans le quartier Vogelenzang-Érasme.

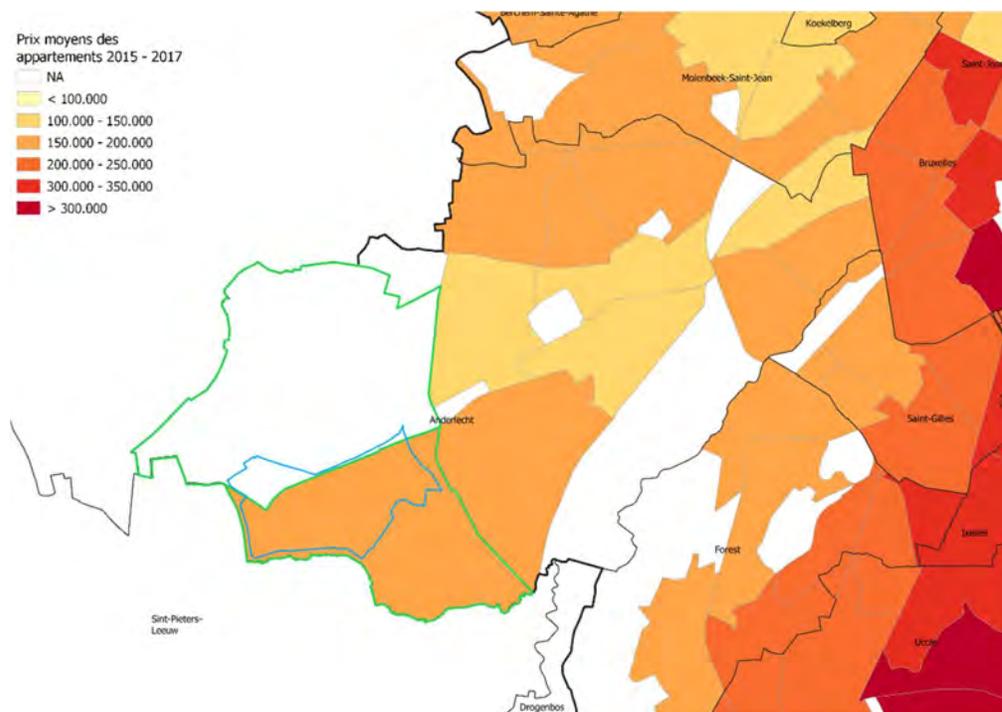
Figure 127 : Dynamique immobilière, Campus Érasme



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

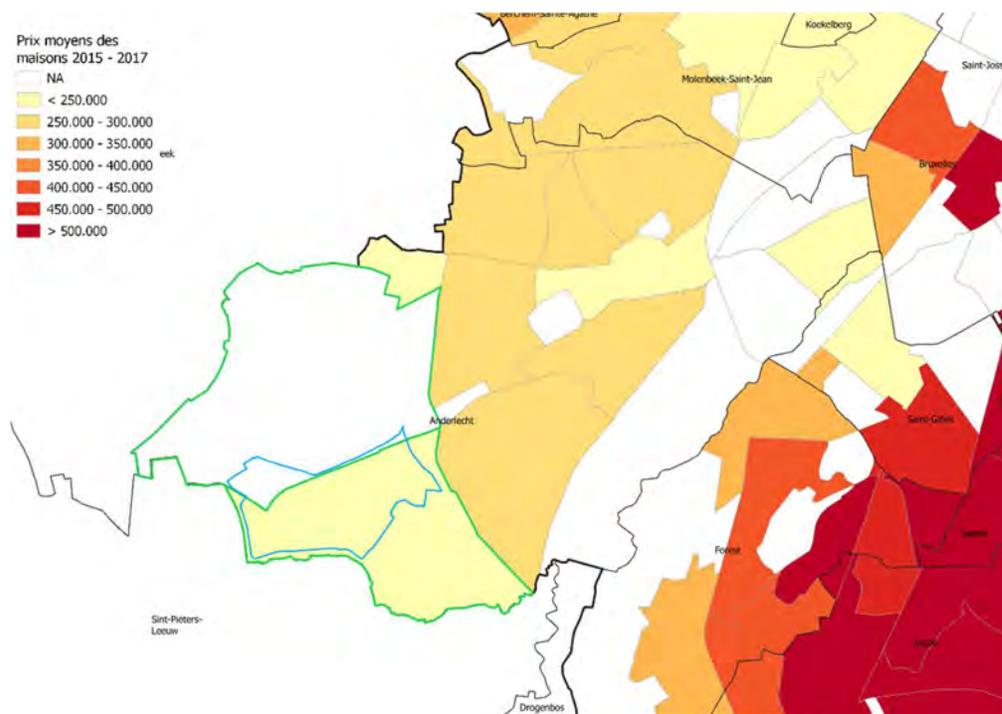
La dynamique immobilière dans la zone de développement peut être qualifiée de moyenne. À Neerpede, la dynamique est comparable à la moyenne régionale et supérieure à la moyenne communale. La dynamique est légèrement plus faible dans le quartier Vogelenzang – Érasme. Peut-être du fait de la proportion élevée de logements sociaux dans ce quartier.

Figure 128 : Prix de vente moyens des appartements, Campus Érasme, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 129 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Campus Érasme, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Les données sont trop peu nombreuses à l'échelle du quartier pour pouvoir se prononcer clairement sur les prix de l'immobilier sur le marché secondaire pour ce pôle de développement. Pour Vogelenzang – Érasme, les prix de

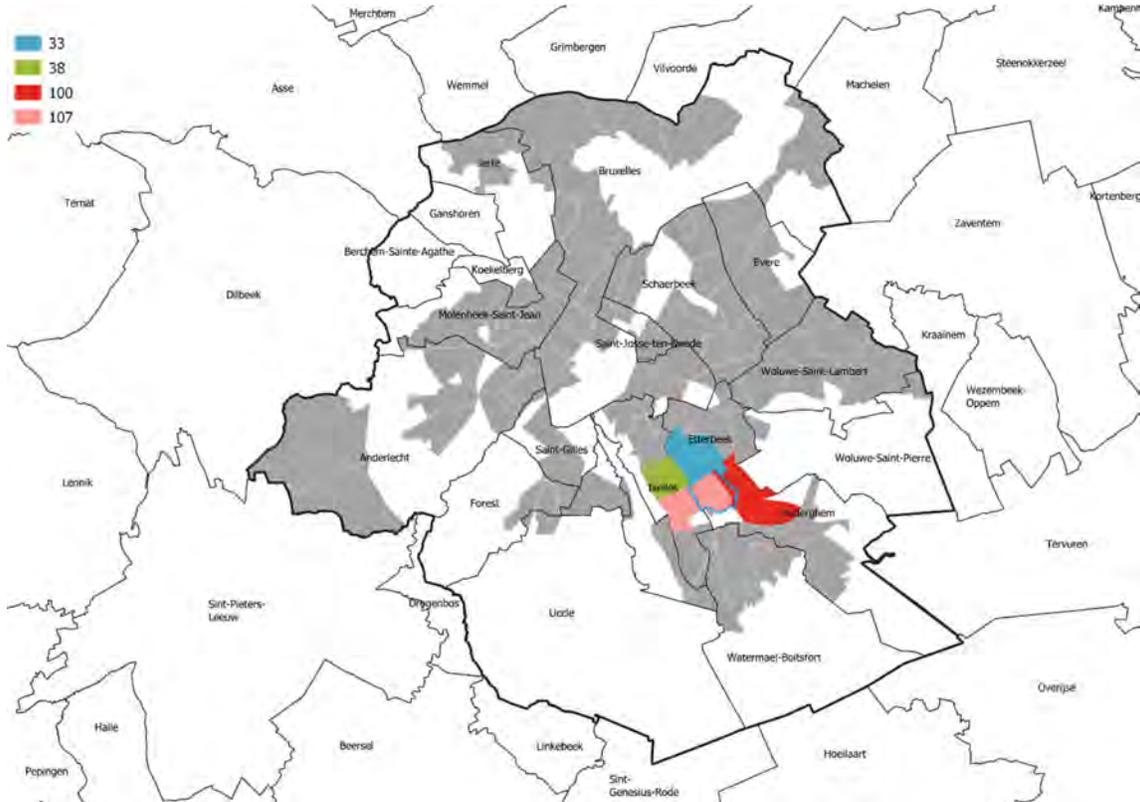
l'immobilier semblent être inférieurs à la moyenne communale, et ce à la fois pour les appartements et pour les maisons ordinaires.

4. Campus de la Plaine

Extrait de l'annexe à l'Accord gouvernemental :

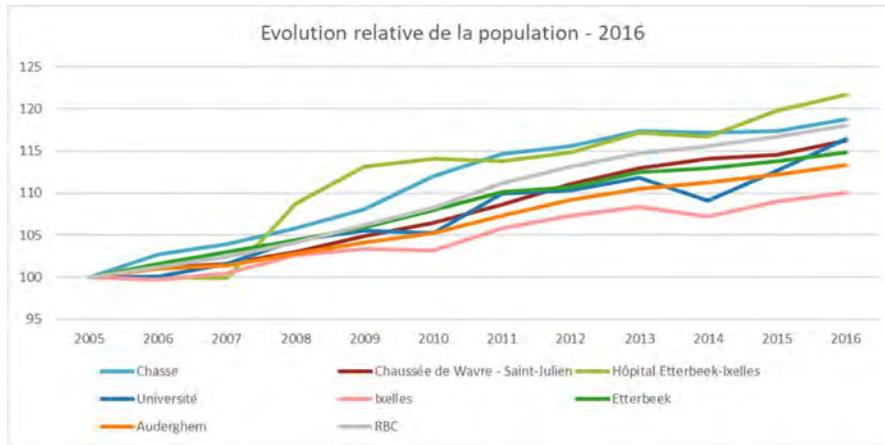
« Des clusters d'activités économiques axés sur les complémentarités avec les activités universitaires en matière scientifique, d'ingénierie (spin-offs, nouvelles technologies, recherche croisées...) y seront encouragés. Sur le site Delta proche, outre l'hôpital CHIREC, un nouveau quartier se développera sur les anciens terrains ferroviaires. »

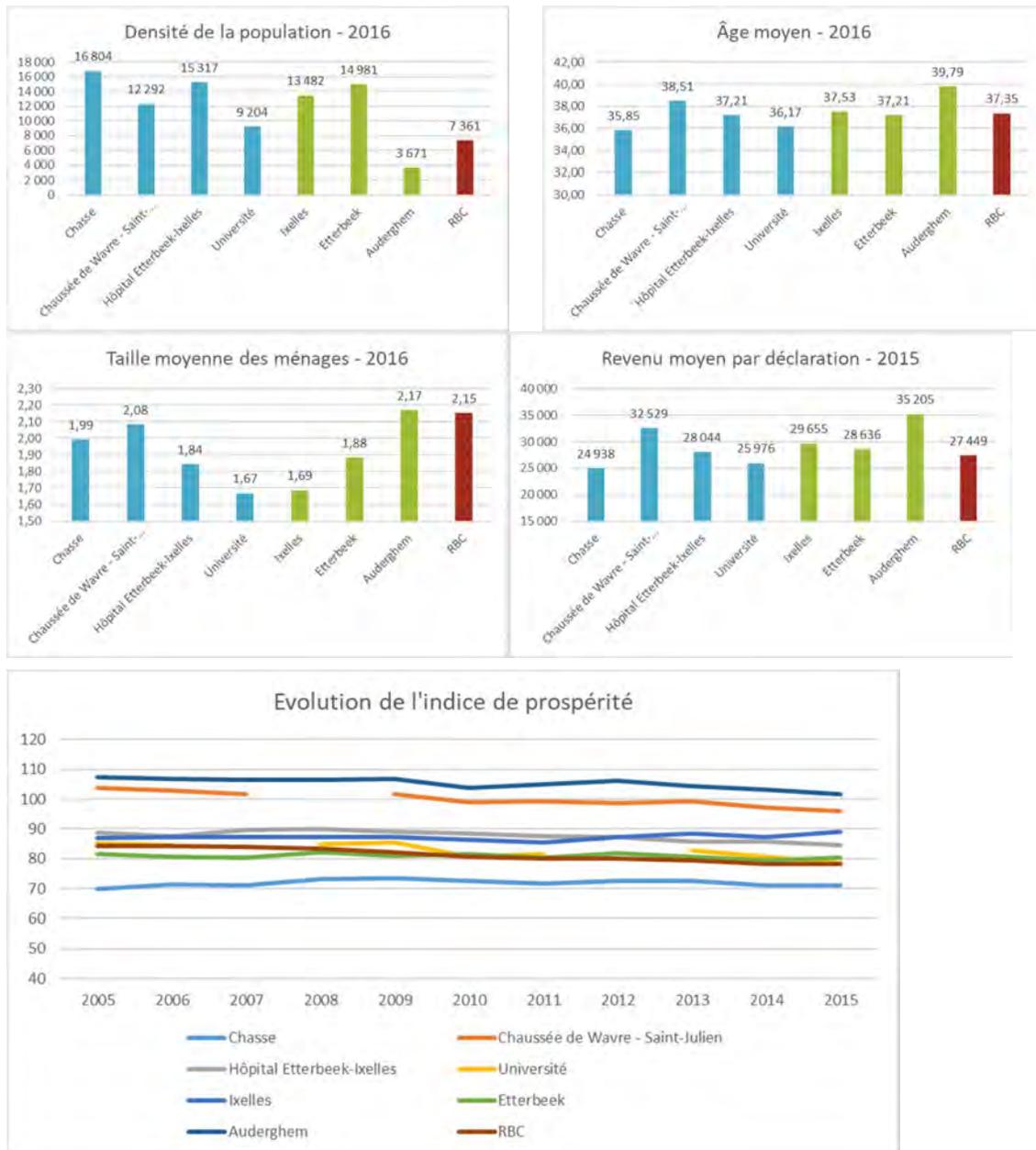
Figure 130 : Quartiers Campus de la Plaine (33 Chasse, 38 Hôpital Etterbeek-Ixelles, 100 Chaussée de Wavre – Saint-Julien, 107 Université)



Source : Carte : IDEA Consult

Figure 131 : Contexte socioéconomique, Campus de la Plaine





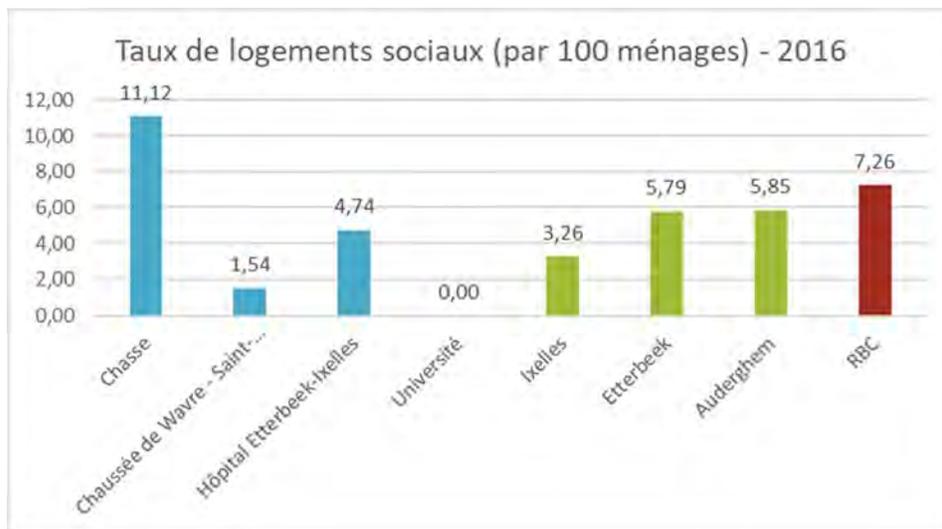
Source : Données : IBSA, Graphiques : IDEA Consult

Parmi les quartiers constituant la zone de développement autour du Campus de la Plaine, les quartiers déjà densément peuplés de la Chasse et de l'Hôpital Etterbeek-Ixelles enregistrent une croissance démographique supérieure à la moyenne régionale. Tous les quartiers concernés dépassent, il est vrai, les moyennes communales respectives en matière de croissance démographique.

L'âge des habitants de ces quartiers est moyen à jeune et les ménages sont compacts (Université) à familiaux (Chaussée de Wavre – Saint-Julien).

En matière de revenu, le quartier Chaussée de Wavre – Saint-Julien, à Auderghem, dépasse les autres, mais aucun des quartiers n'atteint le niveau des moyennes communales.

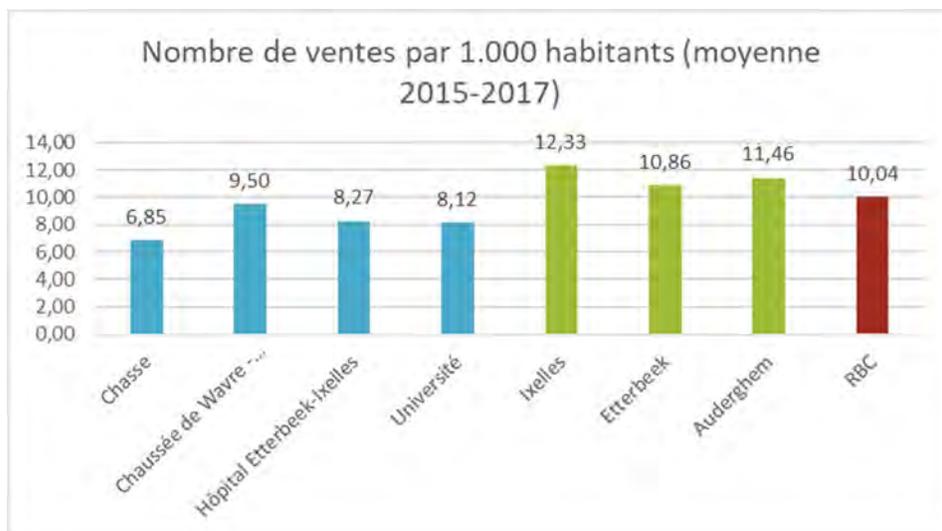
Figure 132 : Typologie du marché du logement, Campus de la Plaine



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Le nombre de logements sociaux pour 100 familles est relativement important dans le quartier de la Chasse ; pour l'Hôpital Etterbeek-Ixelles, la proportion est également supérieure à la moyenne ixelloise. Dans le quartier Chaussée de Wavre – Saint-Julien, la proportion de logements sociaux est très limitée et la proportion de propriétaires-occupants est la plus élevée : près de 50 %. Dans les autres quartiers, les propriétaires-occupants sont beaucoup moins présents.

Figure 133 : Dynamique immobilière, Campus de la Plaine



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

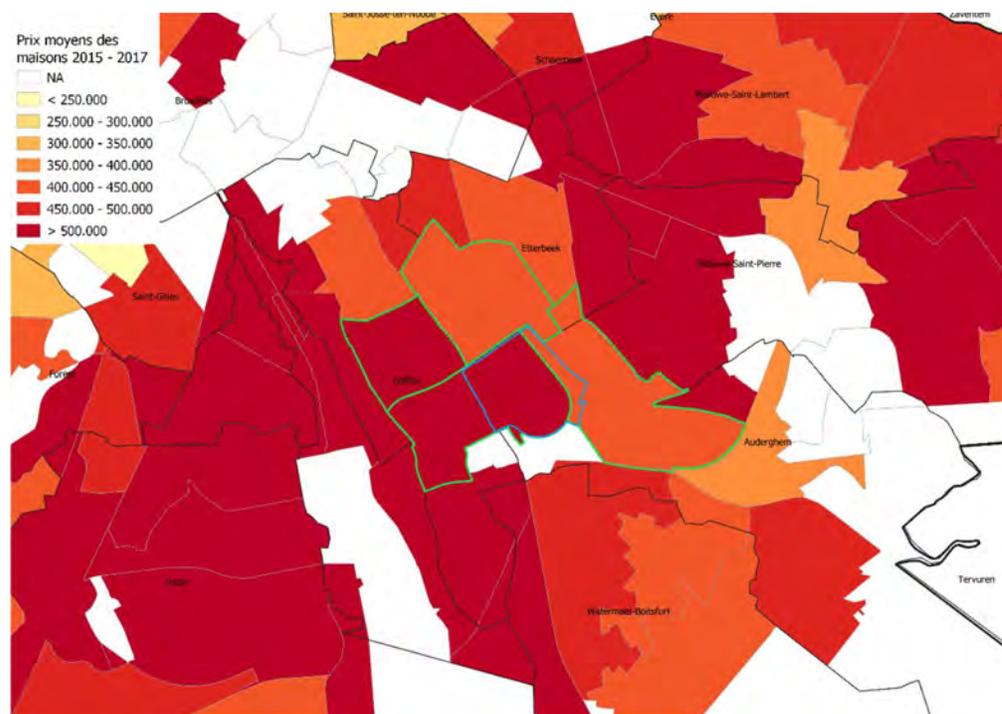
La dynamique immobilière varie peu entre les différents quartiers de la zone de développement. La dynamique est plus faible dans le quartier de la Chasse, mais cela peut éventuellement s'expliquer par la présence un peu plus élevée de logements sociaux dans ce quartier. Par rapport aux moyennes communales et régionale, la dynamique de vente de cette zone de développement est plutôt modeste.

Figure 134 : Prix de vente moyens des appartements, Campus de la Plaine, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 135 : Prix de vente moyens des maisons ordinaires, Campus de la Plaine, 2015-2017 (zones entourées en vert)



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

En ce qui concerne les prix de l'immobilier, les quartiers sud-ouest (Ixelles) sont clairement mieux valorisés que la Chasse à Etterbeek ou Chaussée de Wavre – Saint-Julien, situé en grande partie sur le territoire d'Auderghem. Néanmoins, les logements restent abordables pour les quartiers Université et Hôpital Etterbeek-Ixelles, par rapport aux normes à Ixelles. Les deux autres quartiers sont aussi plus accessibles financièrement en comparaison aux moyennes communales respectives.



B.5 / Liste des quartiers bruxellois



Figure 136: Liste des quartiers bruxellois

Q_NR	Wijknaam	Nom Quartier	Q_NR	Wijknaam	Nom Quartier	Q_NR	Wijknaam	Nom Quartier
1	GRÖTE MARKT	GRAND PLACE	51	VAN VOLXEM - VAN HAELEN	VAN VOLXEM - VAN HAELEN	101	DRIE LINDEN	TRIS TILLEULS
2	DANSAERT	DANSAERT	52	VEEWEIDE - AURORE	VEEWEIDE - AURORE	102	TRANSVAAL	TRANSVAAL
3	BEGIJNHOF - DIKSMUIDE	BEGIJNHOF - DIKSMUIDE	53	BIZET - RAD - COOM	BIZET - ROUE - CERIA	103	BOSVOORDE CENTRUM	BOISPORT CENTRE
4	MARTELAARS	MARTYRS	54	VOGELZANG - ERASMUS	VOGELZANG - ERASME	104	WATERMAAL CENTRUM	WATERMAEL CENTRE
5	ONZE LIEVE VROUW TER SNEEUW	NOTRE-DAME AUX NEIGES	55	NEERPEDE	NEERPEDE	105	DRIES	DRIES
6	KONINGSWAJK	QUARTIER ROYAL	56	GOEDE LUCHT	BON AIR	106	BOONDAAL	BOONDAEL
7	ZAVEL	SABLON	57	SCHERDEMAAL	SCHERDEMAEL	107	UNIVERSITEITSWIJK	UNIVERSITE
8	MAROLLEN	MAROLLES	58	ANDERLECHT CENTRUM - WAYEZ	ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	108	MONTJOIE - LANGEVELD	MONTJOIE - LANGEVELD
9	STALINGRAD	STALINGRAD	59	SCHOUT	SCHOUT	109	OBSERVATORIUM	OBSERVATOIRE
10	ANNESESSENS	ANNESESSENS	60	BUFFON	BUFFON	110	FORT JACO	FORT JACO
11	KUREGEM BARA	CUREGHEM BARA	61	MOORTBEEK - PETERBOS	MOORTBEEK - PETERBOS	111	DIESDELE	VVER D'OE
12	KUREGEM VEGARTSENUJ	CUREGHEM VETERINAIRE	62	MACHTENS	MACHTENS	112	KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREMNKEL	KRIEKENPUT - HOMBORCH - VERREMNKEL
13	KUREGEM DALW	CUREGHEM ROSEE	63	KARREVELD	KARREVELD	113	SINT-JOB KAUMBERG	SANT-JOB KAUMBERG
14	HERTOGIN	DUCHESSE	64	FRANS HOSPITAAL	HOPITAL FRANCAIS	114	DIEWEG	DIEWEG
15	WEST STATION	GARE DE LOUEST	65	KURENBEEK	KURENBEEK	115	KALEVOET - MOENSBERG	KALEVOET - MOENSBERG
16	HISTORISCH MOLENBEEK	MOLENBEEK HISTORIQUE	66	POTAARDE	POTAARDE	116	GLOBE	GLOBE
17	KOEBELBERG	KOEBELBERG	67	SINT-AGATHA BERCHEM CENTRUM	BERCHEM SAINTE-AGATHE CENTRE	117	VOSSEGAT - ROOSENDAAL	VOSSEGAT - ROOSENDAAL
18	HAVENWIJK	QUARTIER MARITIME	68	VILLA'S VAN GANSHOREN	VILLAS DE GANSHOREN	118	SINT-DENIS - NEERSTALLE	SANT-DENIS - NEERSTALLE
19	OUDE LAKEN WEST	VIEUX LAEKEN OUEST	69	GANSHOREN CENTRUM	GANSHOREN CENTRE	700	KERKHOF BRUSSEL	CIMETIERE DE BRUXELLES
20	OUDE LAKEN OOST	VIEUX LAEKEN EST	70	BASILIEK	BASILIQUE	701	KERKHOF ELSENE	CIMETIERE D'ELSENE
21	NOORDWIJK	QUARTIER NORD	71	WIOESTE	WIOESTE	702	KERKHOF SINT-GILLIS	CIMETIERE SAINT-GILLES
22	ERABANTWIJK	QUARTIER ERABANT	72	JETTE CENTRUM	JETTE CENTRE	800	INDUSTRIE NOORD	INDUSTRIE NOORD
23	COLLIGNON	COLLIGNON	73	HEYBOSCH - AZ-JETTE	HEYBOSCH - AZ-JETTE	801	INDUSTRIE NATO	INDUSTRIE OTAN
24	HAACHTSE STEENWEG	CHAUSSEE DE HAECHT	74	HEIZEL	HEISEL	802	DELTA	DELTA
25	SINT-JOOST CENTRUM	SANT-JOOSSE CENTRE	75	HOUBA	HOUBA	803	INDUSTRIE ZUID	INDUSTRIE SUD
26	DAILLY	DAILLY	76	MUTSAARD	MUTSAARD	804	ZUIDSTATION	GARE DU MIDI
27	JOSAPHAT	JOSAPHAT	77	HEEMBEEK	HEEMBEEK	805	INDUSTRIE BIRMINGHAM	INDUSTRIE BIRMINGHAM
28	PLASKY	PLASKY	78	HAREN	HAREN	900	KONINKLIJK DOMEIN LAKEN	DOMAINE ROYAL LAEKEN
29	SQUARES	SQUARES	79	VREDE	PAX	901	JOSAPHATPARK	PARC JOSAPHAT
30	TERVURENSE POORT	PORTE TERVUEREN	80	HELMET	HELMET	902	KRUIDTUIN	BOTANIQUE
31	SINT-MICHEL	SANT-MICHEL	81	SCHAARBEEK STATION	GARE DE SCHAARBEEK	903	JUBELPARK	CINQUANTAIRE
32	SINT-PIETER	SANT-PIERRE	82	TERDELT	TERDELT	904	LEOPOLDPARK	PARC LEOPOLD
33	JACHT	CHASSE	83	CONSCIENCE	CONSCIENCE	905	PARK VAN WOLLWE	PARC DE LA WOLLWE
34	JOURDAN	JOURDAN	84	LEOPOLD III LAAN	AVENUE LEOPOLD III	906	ZONENWOUDE	FORÊT DE SOIGNES
35	EUROPAWIJK	QUARTIER EUROPEEN	85	JOSAPHAT STATION	GARE JOSAPHAT	907	TER KAMERENBOS	BOIS DE LA CAMBRE
36	MATONGE	MATONGE	86	PADUWA	PADUWA	908	WOLVENDAELPARK	PARC WOLVENDAEL
37	FLAGEY - MALIBRAN	FLAGEY - MALIBRAN	87	REYERS	REYERS	909	DUDENPARK - PARK VAN VORST	PARC DUDEN - PARC DE FOREST
38	HOSPITAAL ETTERBEEK - ELSENE	HOPITAL ETTERBEEK - ELSENE	88	GEORGES HENRI	GEORGES HENRI	910	VLUYERSPARK	PARC DES ETANGS
39	VLUYERS VAN ELSENE	ETANGS D'ELSENE	89	GRBAUMONT	GRBAUMONT	911	ASTRIDPARK	PARC ASTRID
40	LOUIZA - LANGENHAG	LOUISE - LONGUE HAIE	90	RÖDDEBEEK - STERREBEELDEN	RÖDDEBEEK - CONSTELLATIONS	912	BOSPARC	PARC FORESTIER
41	BERCKMANS - MUNTHOF	BERCKMANS - HOTEL DES MONNAIES	91	GULLEDELLE	VAL D'OR	913	MARIE-JOSEPARK	PARC MARIE-JOSE
42	KASTELEIN	CHATELAIN	92	KAPPELVELD	KAPPELVELD	914	SCHUTBOS	SCHUTBOS
43	BRUGMANN - LEPOUTRE	BRUGMANN - LEPOUTRE	93	MOLWELAAN	BOULEVARD DE LA WOLLWE	915	ELISABETHPARK	PARC ELISABETH
44	CHURCHILL	CHURCHILL	94	STOKKEL	STOCKEL	916	LAARBEEKBOS - POELBOS	BOIS DU LAARBEEK - POELBOS
45	MOLIERE - LONGCHAMP	MOLIERE - LONGCHAMP	95	SINTE-ALDIS - MODIBOS	SAINTE-ALIX - JOLI BOIS	917	BOUDEWIJNPARK - DIELEGEMBOS	PARC BAUDOUIN - DIELEGEMBOS
46	HOOFT 100	ALTITUDE 100	96	SINT-PAULUS	SANT-PAUL			
47	HOOFT SINT-GILLIS	HAUT SAINT-GILLES	97	PUTDAAL	PUTAAL			
48	HALLEPOORT	PORTE DE HAL	98	OUDEBERGEM CENTRUM	OUDEBERGEM CENTRE			
49	BOSNIE	BOSNIE	99	VOGELZANG	CHANT D'OISEAU			
50	LAAG VORST	BAS FOREST	100	WAVERTSTEENWEG - SINT-JULIAAN	CHAUSSEE DE WAYRE - SAINT-JULIEN			



IDEA Consult
Rue Joseph II, 40 B1
1000 Bruxelles
Belgique

Contact

T : +32 (0)2 282 17 10
E : info@ideaconsult.be