



Projet Flora 2 – Woluwe-Saint-Lambert (CityDev)

12/05/2023

Loïc Géronnez

Johan Puel

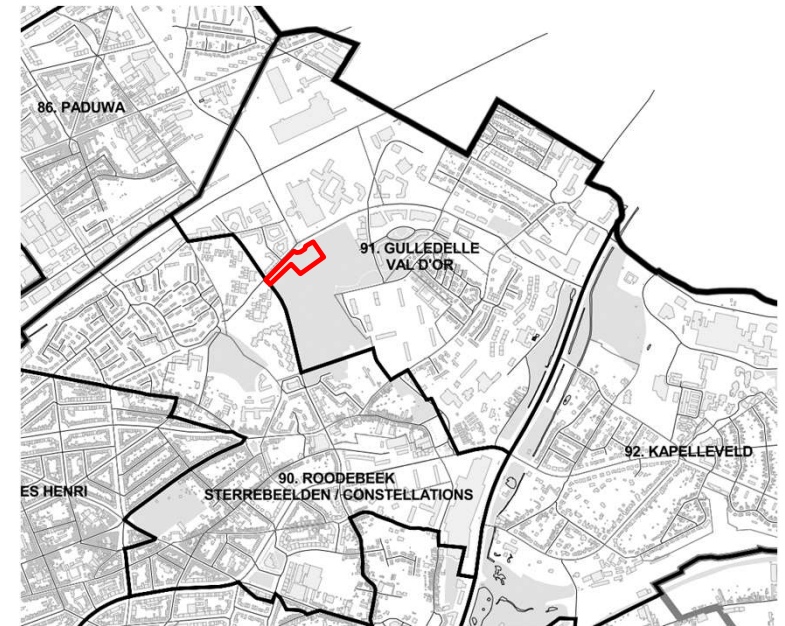
Abderrahmane Bouadina

IDEA 
CONSULT thinking ahead
member of
IDEA GROUP

Diagnostic social et
économique du quartier

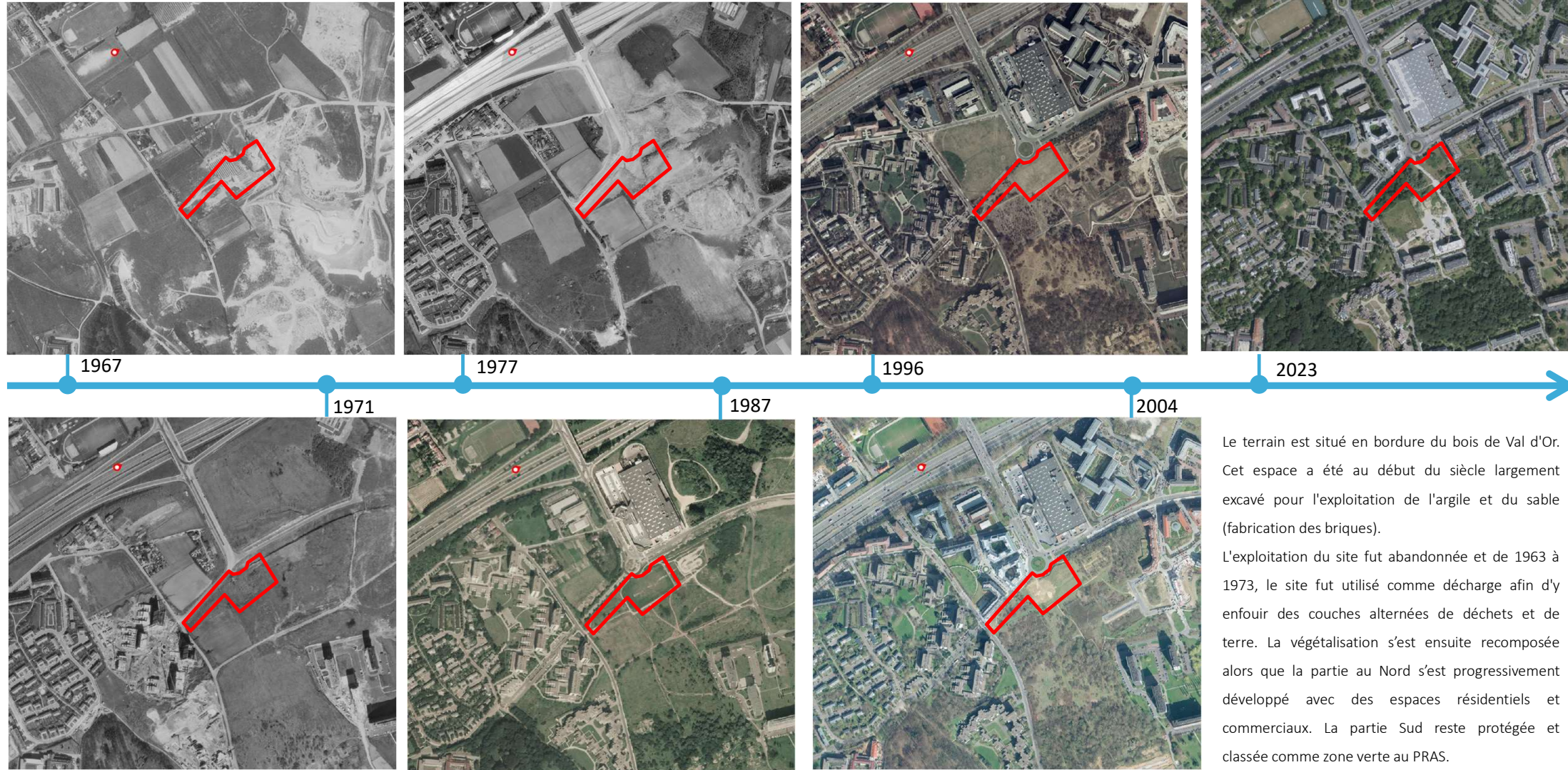
1. Présentation du site d'étude - Cadrage

- Le site d'étude se situe dans le quartier du Val d'Or, en limite du quartier Constellations sur le commune de Woluwe-Saint-Lambert.
- C'est un quartier récent de l'agglomération bruxelloise, s'étant urbanisé uniquement à partir de années 70. Son aménagement est marqué par le développement urbain de cette période : autoroute à proximité, division entre les zones de bureaux, de logements et de commerces.
- Au niveau régional, la parcelle se situe sur le quartier de « Gulledele Val d'Or », à la limite avec le quartier « Roodebeek Sterrebeelden / Constallations », tout deux situé à Woluwe-Saint-Lambert. Il sera intéressant et pertinent de suivre les dynamiques et les évolutions de ces deux secteurs pour l'analyse socio-économique.





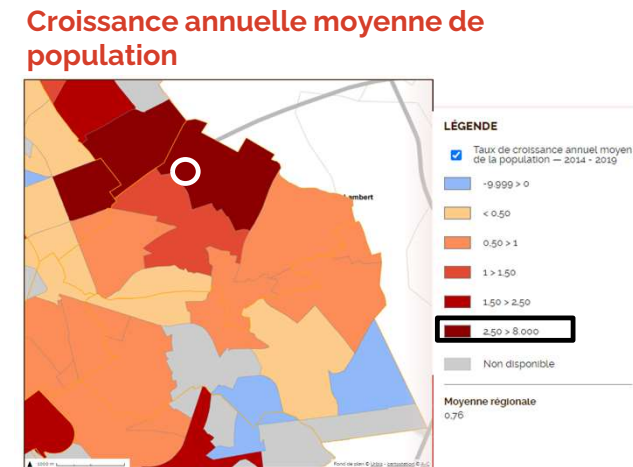
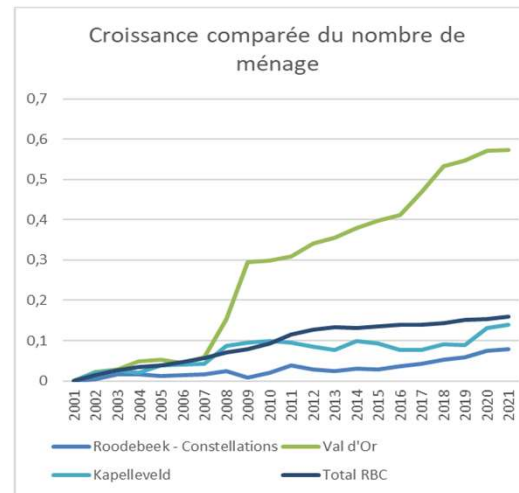
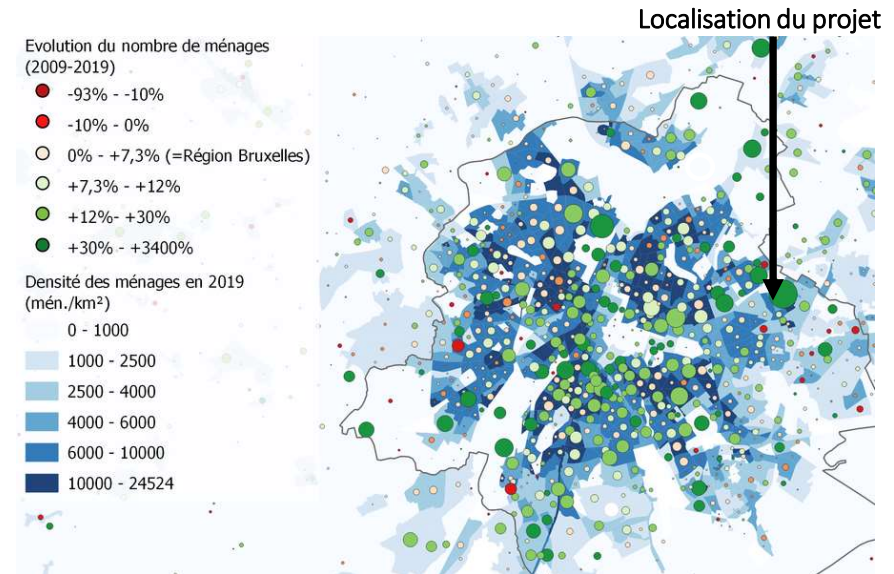
2. Historique



Le terrain est situé en bordure du bois de Val d'Or. Cet espace a été au début du siècle largement excavé pour l'exploitation de l'argile et du sable (fabrication des briques). L'exploitation du site fut abandonnée et de 1963 à 1973, le site fut utilisé comme décharge afin d'y enfouir des couches alternées de déchets et de terre. La végétalisation s'est ensuite recomposée alors que la partie au Nord s'est progressivement développée avec des espaces résidentiels et commerciaux. La partie Sud reste protégée et classée comme zone verte au PRAS.

3. Démographie

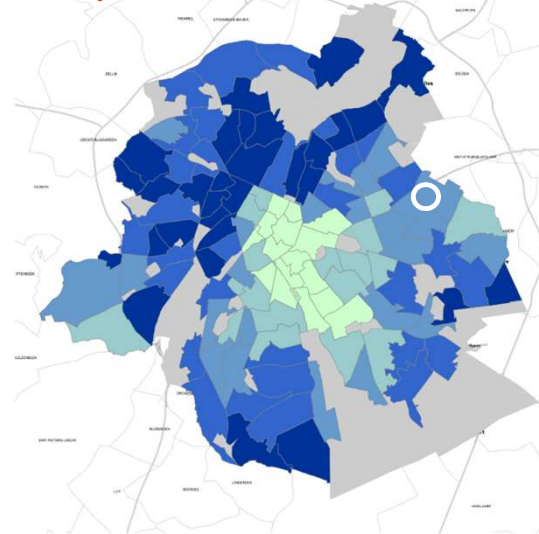
- Si la **densité de population** dans le quartier Val d'Or reste inférieure à la moyenne régionale et communale en 2021 (6912 hab./km²), il s'agit du **7^e quartier de la région bruxelloise ayant connu la plus forte croissance de population entre 2014 et 2019**. Le quartier se densifie rapidement (+1700 hab./km² en 10 ans) à l'image du quartier voisin de Paduwa à Evere. La dynamique est moins marquée sur le quartier Roodebeek, déjà assez dense (9200 hab./km²).
- En terme de ménages, au niveau du secteur statistique, le constat est confirmé avec la **plus grande augmentation du nombre de ménage sur la période 2009-2019 de la RBC à proximité** (lié au projet Greenwood notamment)
- En lien avec cette croissance démographique, le quartier connaît un **fort renouvellement de sa population : plus de 50% des habitants de 2019 n'habitaient pas dans le quartier Val d'Or en 2014**. C'est le plus haut taux de la commune et un des plus haut taux de la deuxième couronne bruxelloise. **Plus de 31% des habitants de 2019 ne vivaient pas dans la région en 2014 : c'est le plus haut taux de la deuxième couronne bruxelloise.**
- Cette particularité se retrouve plus habituellement dans les quartiers plus centraux de la région, qui accueillent une population plus jeune et de petits ménages. Elle est étroitement liée aux nouvelles constructions sur le quartier.



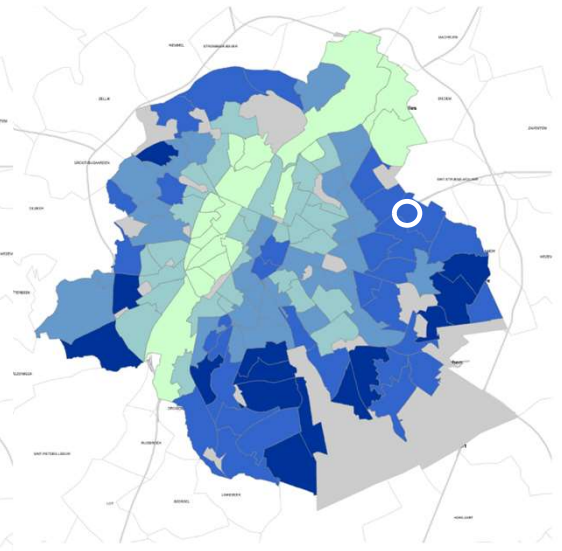
4. Population et Ménages

- Concernant l'âge de la population, **ce fort renouvellement ne s'accompagne pas d'un rajeunissement significatif de la population** du quartier qui reste **plus âgée que la moyenne régionale** (près de 41 ans à Val d'Or contre 37,6 en RBC). Le quartier se distingue en ce sens peu des quartiers voisins sur ce critère. Le quartier voisin de Roodebeek-Constellations accueille une population plus âgée mais qui se rajeunit progressivement (43,3 ans en 2011, 41,5 ans en 2021).
- En lien avec ce constat, la **part de jeunes de 17 ans et moins reste inférieure à la moyenne RBC** dans les deux quartiers **mais est en augmentation sur ces 10 dernières années**. La part des séniors (+ de 65 ans) reste forte (plus de 12% contre 9% au niveau régional) et augmente.
- Compte tenu de la localisation périphérique du quartier, la **taille moyenne des ménages privés est assez faible**, légèrement inférieur au niveau régional (2,04 et 2,06 contre 2,16 en RBC).
- La **proportion de couple sans enfants est assez importante**, tout comme celles des **ménages isolés de plus de 65 ans**, en particulier sur le quartier Roodebeek.
- Le quartier accueille une **assez importante population étrangère originaires des autres pays européens (France, reste UE et hors UE)** alors qu'à l'inverse, la proportion de population originaire d'Afrique du Nord et subsaharienne reste faible, inférieure à la moyenne régionale.
- A noter que contrairement aux autres régions belges, le BFP prévoit que la **taille des ménages en RBC devrait à nouveau augmenter à moyen terme**.

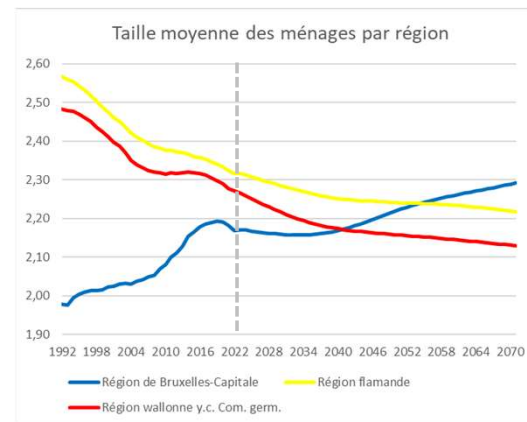
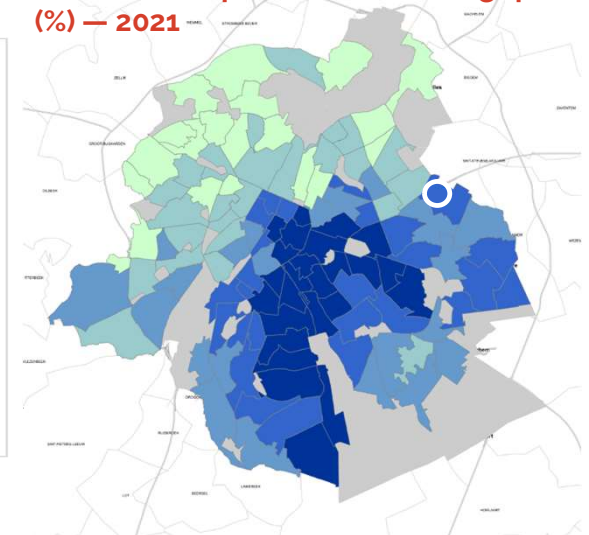
Taille moyenne des ménages privés — 2021



Âge moyen (années) — 2021



Part de l'Europe des 14 (hors Belgique) (%) — 2021



5. Socio-économie de la population habitante

Le quartier de Val d'Or à Woluwe-Saint-Lambert fait partie des **quartiers aisés de la région, avec un revenu médian par déclaration de 27.220€ en 2019, près de 7000€ supérieur à la médiane régionale (33% supérieur)** alors que la taille moyenne des ménages est inférieure à la moyenne régionale dans le quartier.

Le quartier Val d'Or **reste plus aisé que le quartier voisin Roodebeek-Constellations**, un constat qui n'évolue pas sur les 10 dernières années. **Val d'Or est le quartier le plus aisé de la commune avec le quartier Gribaumont** où le revenu par habitant est supérieur.

En lien avec les revenus de la population, la part des bénéficiaires de l'interventions majorée est particulièrement faible dans le quartier Val d'Or (2 fois inférieure au niveau régional) contrairement aux quartiers voisins de Kapelleveld et de Paduwa (Evere).

La **part de demandeur d'emploi est particulièrement faible, plus de deux fois inférieure au niveau régional** (5,4% en 2021 contre 11,3% en RBC). A nouveau, les quartiers bruxellois limitrophes ont un profil plus intermédiaire et proche du niveau régional. Le taux d'emploi est pourtant assez équivalent dans les quartiers étudiés. A l'inverse, le taux d'activité de la population de Val d'Or est légèrement inférieur aux quartiers environnants et à la moyenne régionale.

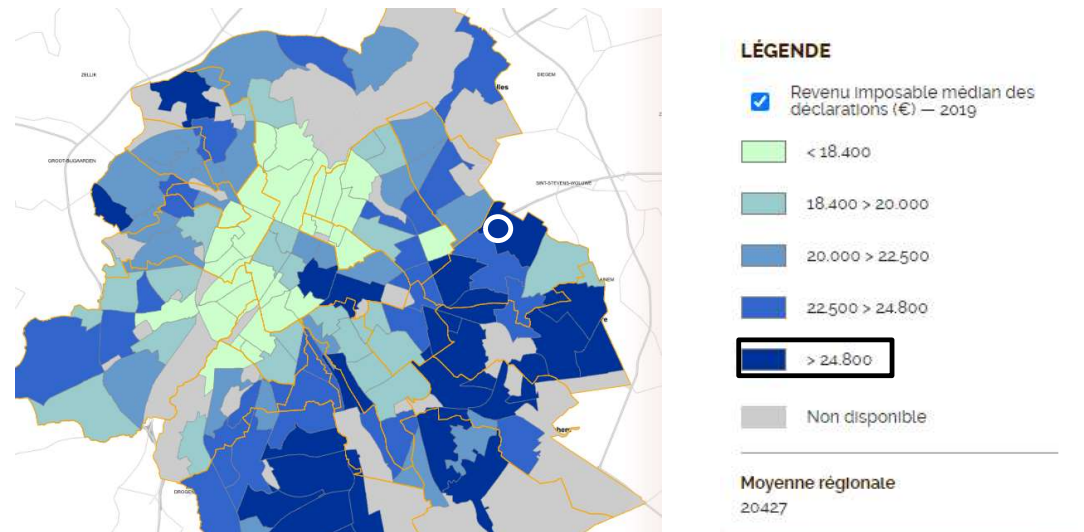
Le taux d'effort que 50% des habitants ne peuvent dépasser est de 600 € par mois. On voit à quel point l'accès au logement s'en trouve complexe, considérant que ce montant permet d'emprunter approximativement 100 000 € en 20 ans quand les prix tournent plutôt autour de 300.000 €.

Code	Territoire	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2012	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2013	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2014	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2015	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2016	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2017	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2018	Revenu médian des déclarations après impôt (€) 2019
	Moyenne régionale	16.136	16.520	16.720	16.784	16.947	17.297	17.586	18.300
	Total RBC	-	-	-	-	-	-	-	-
	Seuil	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible	Non disponible
g0	Roodebeek - Constellations	17.555	18.202	18.376	18.323	18.384	18.692	19.151	19.803
g1	Val d'Or	19.135	19.541	19.907	19.849	20.004	20.488	20.952	21.672
g2	Kapelleveld	16.452	16.860	16.963	16.744	16.740	16.575	16.698	17.695

SOURCES:

IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Statistique fiscale des revenus)

IBSA & Statbel (Direction générale Statistique – Statistics Belgium) (Statistique fiscale des revenus)



Sources : Monitoring des quartiers, IBSA, Statbel

6. Logement

Les **prix des logements sont globalement très élevés** en raison des valeurs foncières en vigueur dans le Nord Ouest de la Région.

En 2022, avec un **prix médian de 650.000€ pour les maisons**, Woluwe-Saint-Lambert est le 5^e commune la plus chère de la région (8^e au niveau national). Le constat est analogues au niveau des **appartements avec une médiane à 320.500€** en 2022, 4^e régional et environ 17^e national.

Sur les segments de marché élevé (Référence Q75 et P90), sur les appartements et les maisons, Woluwe-Saint-Lambert affichent des prix importants, supérieurs au niveau régional. Cependant la croissance des prix y est plus faible que la moyenne régionale et que des communes voisines comme Evere (qui garde des prix inférieurs) ou Woluwe-Saint-Pierre.

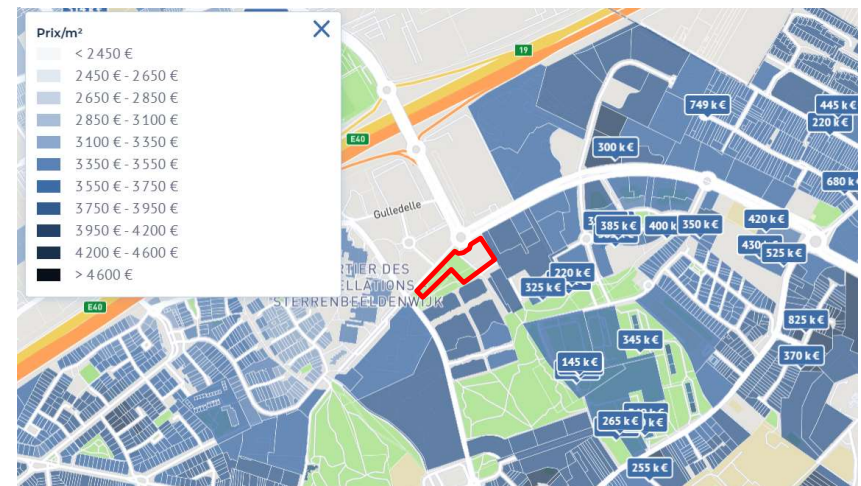
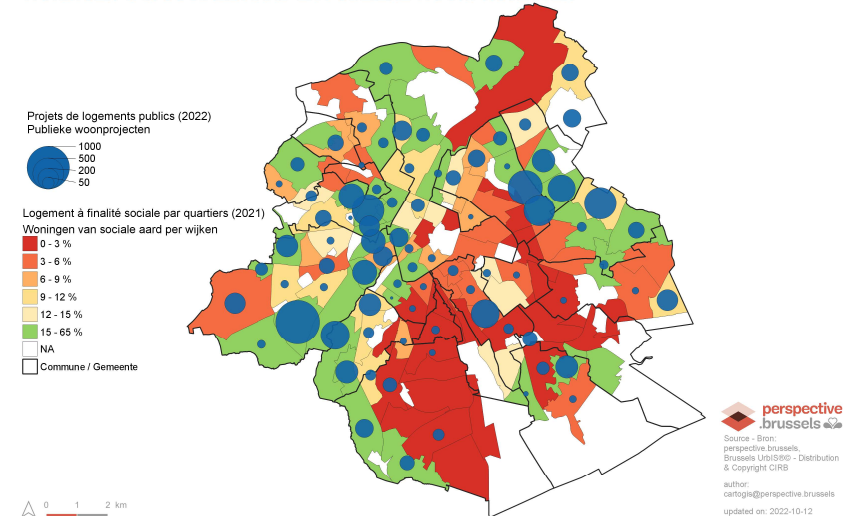
Le **prix du m2 moyen** observé dans les quartiers autour du site se situe autour de **3750 à 4000€/m2** (Immoweb).

Comparativement aux quartiers voisins de Paduwa (21 log. pour 100 men.), Kapelleveld (35%) et Roodebeek (14%), le quartier Val d'Or accueille peu de logements sociaux sur son territoire (6 log. pour 100 men.). Ce niveau est inférieur au niveau régional (7,2). **Depuis 2013, la situation s'est légèrement dégradé dans ces différents quartiers** (dû à des ventes ou à l'absence de nouvelles constructions de logements sociaux etc.)

A une échelle plus fine, le site de Flora 2 se situe à proximité du site « Galaxie », 625 logements dont une large partie de logements sociaux. Cela apporte une certaine mixité dans l'environnement immédiat du site.

Compte tenu de la forte augmentation de la population de ces quartiers et des potentiels existants, il est **opportun de développer des logements accessibles** de type CityDev, logements moyens ou logements sociaux sur ces quartiers de l'Est bruxellois qui sont en croissance et accueillent de nombreux emplois.

LOGEMENTS A FINALITE SOCIALE ET PROJETS DE LOGEMENTS PUBLICS WONINGEN VAN SOCIALE AARD EN PUBLIEKE WOONPROJECTEN



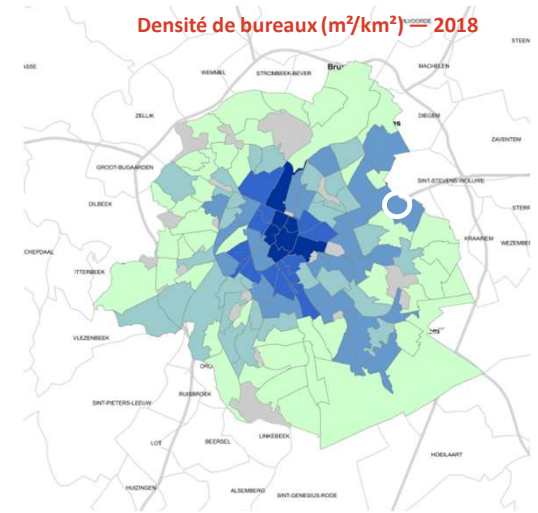
Immoweb – Cartographie d'estimation – Mai 2023

8. Mixite / Activité économique et commerciale

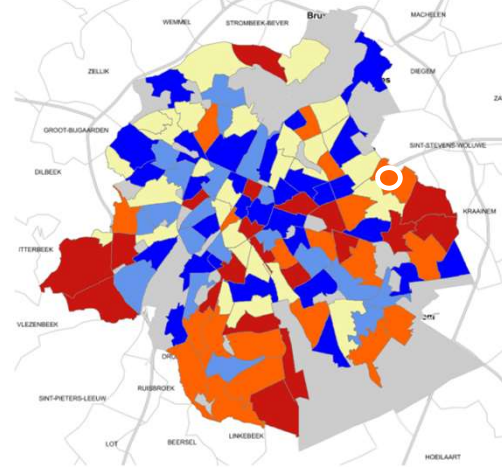
Comparativement au reste de la commune de Woluwe-Saint-Lambert et au reste de la seconde couronne bruxelloise, le quartier Val d'Or possède une **importante densité de bureaux**. Au niveau commercial, malgré la présence de grandes surfaces dans le quartier, **la distance moyenne d'accès aux 4 biens de base reste supérieure au niveau régional**.

Au niveau de la santé, **le nombre de médecins restait inférieur à la moyenne régionale en 2017** (0,7/1000 contre 1,23/1000 en RBC). Au niveau scolaire et équipements à destination des jeunes, les capacités en terme de crèches, d'écoles maternelles et primaires sont proches de la moyenne régionale (parfois légèrement en deca).

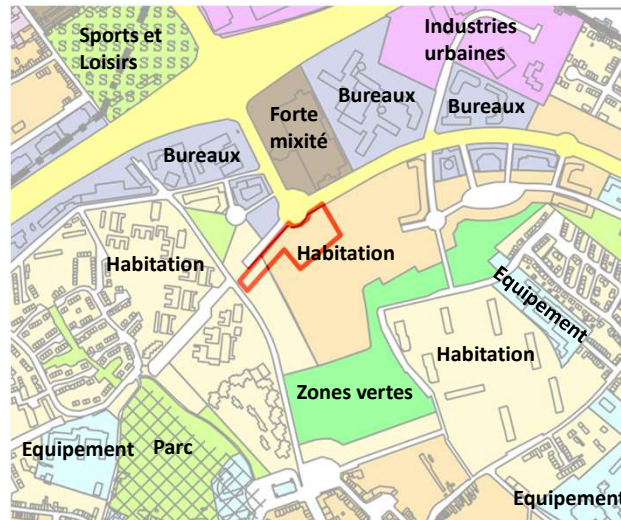
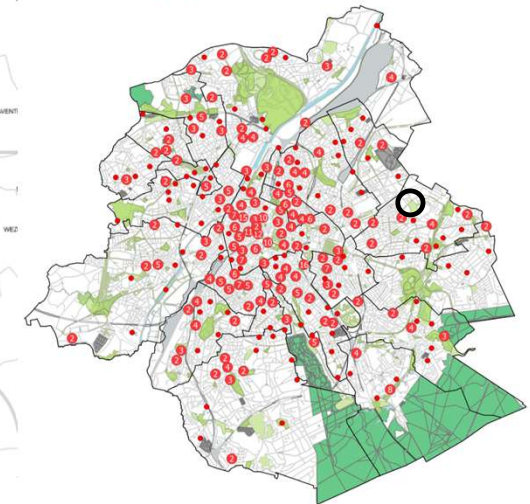
Comme mis en avant par les promoteurs des nombreux projets résidentiels construits ces dernières années, le quartier et ses environs proposent une série de service à destination de la population habitant et des travailleurs. La majorité se concentre dans le Sud de la commune, le quartier Val d'Or comporte peu d'équipements culturels notamment.



Capacité d'accueil scolaire relative du territoire (primaire) (nb élèves / nb enfants) — 2020-2021



Nombre d'équipements culturels, 2019



Sources : Monitoring des quartiers, Greenwood, Perspective, IBSA, Statbel

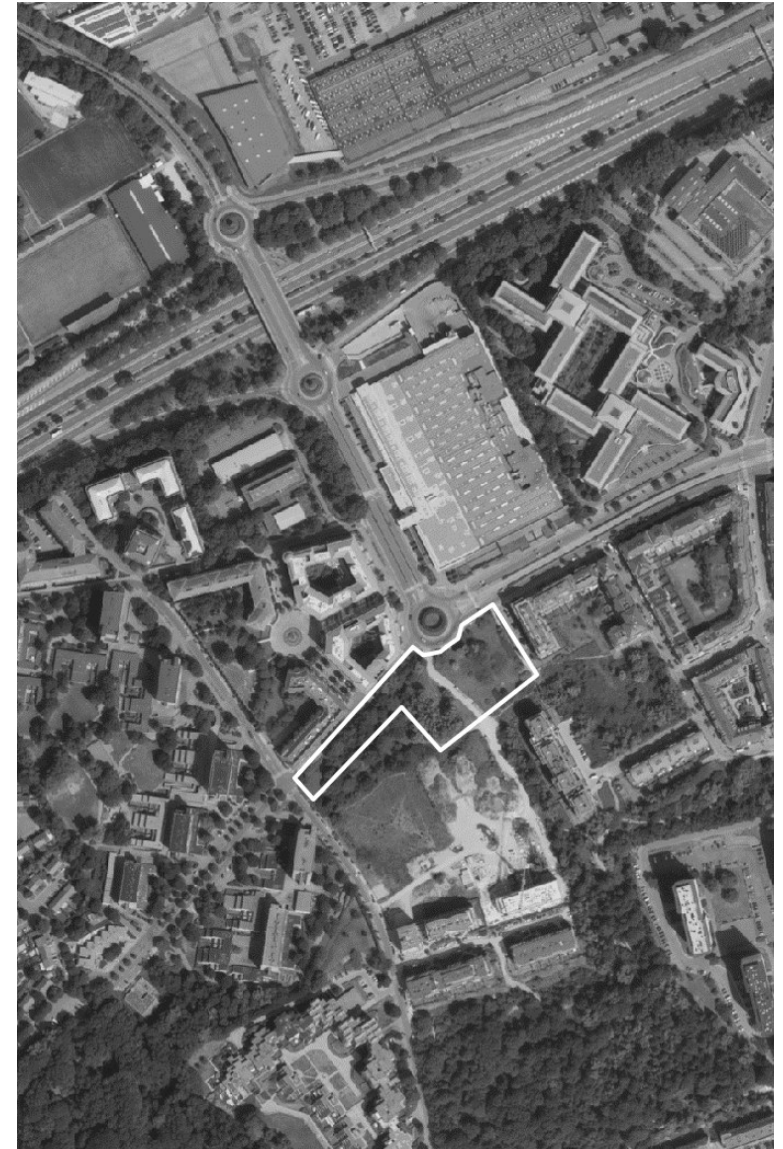
9. Conclusions

Le site du projet Flora 2 s'intègre dans un quartier plutôt aisé en forte croissance démographique de l'Est bruxellois. En lien avec cette **croissance démographique**, le quartier connaît un **fort renouvellement de sa population** : plus de 30% de sa population en 2019 ne vivait pas dans la région en 2014. Ces nouveaux ensembles résidentiels accueillent notamment une population internationale plutôt aisée en provenance des pays d'Europe de l'Ouest et du Nord.

A l'image du reste de la commune, le quartier accueille une **population assez âgée**, où les **couples sans enfants et les ménages isolés** de plus de 65 ans restent surreprésentés. Cependant, la **proportion de mineurs augmente progressivement** sans atteindre la moyenne régionale. Compte tenu des projections régionales, le besoin en logement accessible (moyen, social, en accession) à destination des familles reste significatif.

Socio-économiquement, le quartier du Val d'Or dans lequel prend place le projet est situé en limite d'un **quartier très aisé, avec un taux de chômage faible et des revenus médians et moyens élevés**, y compris comparés aux quartiers environnants. En lien avec cette observation, le **taux de logements sociaux dans le quartier Val d'Or est particulièrement faible (et en légère baisse)** comparé à la moyenne régionale. Cependant les quartiers limitrophes sont mieux fournis, notamment Constellations avec le site « Galaxie » à proximité immédiate de Flora 2. **Les prix de l'immobilier** concernant les appartements et surtout les maisons **sont particulièrement élevés** dans la commune comme dans le quartier : le logement accessible se retrouve très difficilement sur la marché privé. Le prix médian d'une maison à Woluwe-Saint-Lambert est par exemple près de deux fois supérieur à celui de Molenbeek. Le constat est moins significatif pour les appartements cependant, présents en nombre dans le quartier Val d'Or (320.000 contre 255.000 en RBC).

Le quartier ne souffre pas d'un manque d'équipement majeur. On peut noter un taux de médecin jugé bas (un des rares quartiers de l'Est bruxellois identifié en 2017 comme quartier confrontés à une pénurie potentielle de médecins généralistes par la TFE – cependant la situation peut avoir évolué depuis via l'installation de maisons médicales, etc.). Le **nombre d'équipements culturels reste également assez faible dans le quartier**, très marqué par la présence de bureaux, de grands espaces commerciaux et d'espaces verts accessibles ou non. Cela peut devenir d'autant plus problématique vu la forte croissance de population du quartier en cours et à venir (nouvelles constructions autour du site, transformation de bureaux en logements dans le quartier à l'image du projet Antares, ancien bureaux transformé en logement en 2020-2021, gérés par AIS, dans le quartier Constellations)



Identification des acteurs et
des équipements

Acteurs du quartier et équipements

Différents acteurs et équipements identifiés autour du site Flora 2

- **Santé**
 - **Maison médicale Univers Santé**
 - **Maison médicale Visa Santé**
 - **Social**
 - **Antenne Scolaire du service Prévention de Woluwe-Saint-Lambert**
 - **C.A.S.G. Wolu-Services**
 - **CPAS de Woluwe-Saint-Lambert**
 - **Associatif**
 - **Soleil d'Hiver (Solidarité au sein du quartier : vestiaire solidaire, vide-greniers, alimentaire etc.)**
 - **Scolaire**
 - **Ecole La Charmille**
 - **Ecole Georges Désir**
 - **Ecole Princesse Paola**
 - **Crèche**
 - **Crèche Kangourou**
 - **Crèche des Coquelicots**
 - **Culturel**
 - **Ateliers Montald (cours de musique, langues, art)**
 - **Wolubilis, centre culturel de Woluwe-Saint-Lambert (situé à 1km au Sud du site)**
 - **Sport (quelle ouverture au public ?)**
 - **Euro Tennis Club St-Josse – conditions et accès au public à vérifier**
 - **Foot (FC Saint-Josse) – Rugby (BUC Rugby Saint Josse) – accessibilité au public à vérifier**
 - **Basic-Fit (salle de sport privée)**
 - **Parc**
 - **Parc Andromède (équipée d'une Agoraspace – Foot/Basket)**
 - **Parc de Roodebeek**
 - **Val d'Or**
 - **Autres acteurs : Cora Shopping, SISP l'Habitation Moderne, agents immobiliers / propriétaires des immeubles de bureaux face au site**
- Source complémentaire : Greenwood

