



IMMETRICS

# Dossier immobilier

## Maison à Saint-Gilles

Rue Dethy 93, 1060 Saint-Gilles

### 445 000 €

2967 € le m<sup>2</sup>, prix demandé sur Immoweb

#### PRIX CORRECT

Demande **9 % de moins** que les biens prêts à emménager à proximité, mais **3 % de plus** que le prix typique de l'ensemble des biens similaires.

150 m<sup>2</sup>

HABITABLE

3

CHAMBRES

1

SALLES DE BAIN

D

PEB

1913

CONSTRUCTION

Bon état

ÉTAT

COÛT D'ACQUISITION TOUT COMPRIS

### 479 826 €

prix demandé + ~8 % de droits et notaire

COÛT DE DÉTENTION, PAR AN

### ≈ 3 199 €-4 552 €

précompte + énergie, hors entretien et assurance

VS MÉDIANE LOCALE

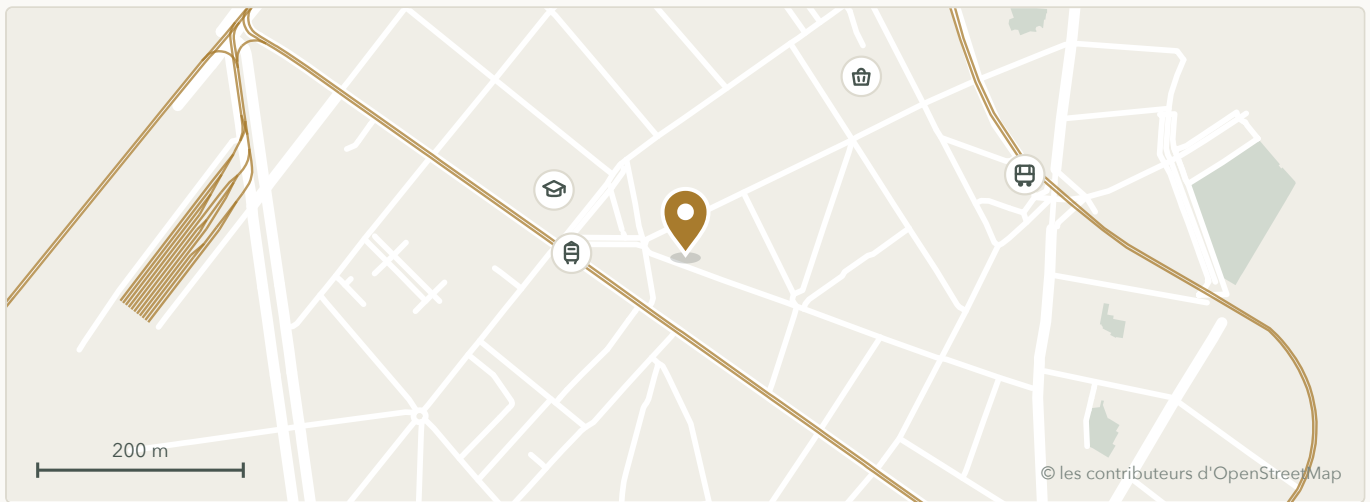
### +3 %

-9 % vs médiane prêt-à-emménager

# Dans ce dossier

3	<b>Le quartier en chiffres</b>	qui y vit, ce qu'on y gagne, et où vont les prix de vente
4	<b>Position sur le marché</b>	le prix demandé est-il correct ?
5	<b>Les comparables</b>	les annonces qui servent de comparaison, du moins cher au plus cher
6	<b>Le coût réel</b>	ce que ça coûte vraiment, à l'achat et par an
7	<b>Le financement</b>	et avec un crédit ?
8	<b>Risques &amp; vérifications</b>	y a-t-il des signaux d'alerte ?
9	<b>Fiche du bien</b>	chaque donnée publiée, le quartier et la description de l'agence
10	<b>Avant de faire offre</b>	quoi vérifier, quoi demander, et comment faire offre

## LE QUARTIER



## SE DÉPLACER

🚶 Marchabilité	<b>Excellente : la vie quotidienne à pied</b>
🚊 Tram	<b>Bethléem, 111 m</b> (4) (10) (81)
🚇 Métro	<b>Chaussée de Forest, 354 m</b> (2) (6)
🚌 Bus	<b>339 m</b> (48) (52) (N12)
🚆 Train	<b>Bruxelles-Midi, 688 m</b>

## CALME OU ANIMÉ ?

Côté trafic, la rue est très calme (40-45 dB). Côté terrasses, 13 bars, cafés et restaurants à moins de 150 m.

Le bruit officiel mesure le trafic, pas les terrasses : passez à différents moments.

## AU QUOTIDIEN

🎓 Écoles	24 à moins d'1 km
École Les 4 Saisons	<b>143 m</b>
Sint-Gillisschool	<b>165 m</b>
École Ulenspiegel	<b>292 m</b>
🛒 Supermarchés	6 à moins d'1 km
Intermarché	<b>244 m</b>
Bio-Planet	<b>342 m</b>
Okay City	<b>346 m</b>
🌳 Parcs	10 à moins d'1 km
Parc Vanderschrick	<b>405 m</b>
Parc Germeau	<b>419 m</b>
Jardin Hélène De Rudder	<b>420 m</b>
👶 Crèches	3 à moins d'1 km
Crèche Copains-Copines	<b>310 m</b>

## À TRAVERS LA VILLE

<b>3,3 km</b> Quartier européen (Schuman)	<b>2,6 km</b> Parlement européen	<b>2,1 km</b> Grand-Place	<b>0,6 km</b> Gare du Midi (Eurostar)	<b>12,5 km</b> Brussels Airport
--	-------------------------------------	------------------------------	--	------------------------------------

Distances à vol d'oiseau. En ville, comptez environ cinq minutes à vélo ou quinze à pied par kilomètre.

# Le quartier en chiffres

## REVENU MÉDIAN

**22 388 €**

par déclaration fiscale (2023), -26 % vs la médiane belge

## PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

**27 %**

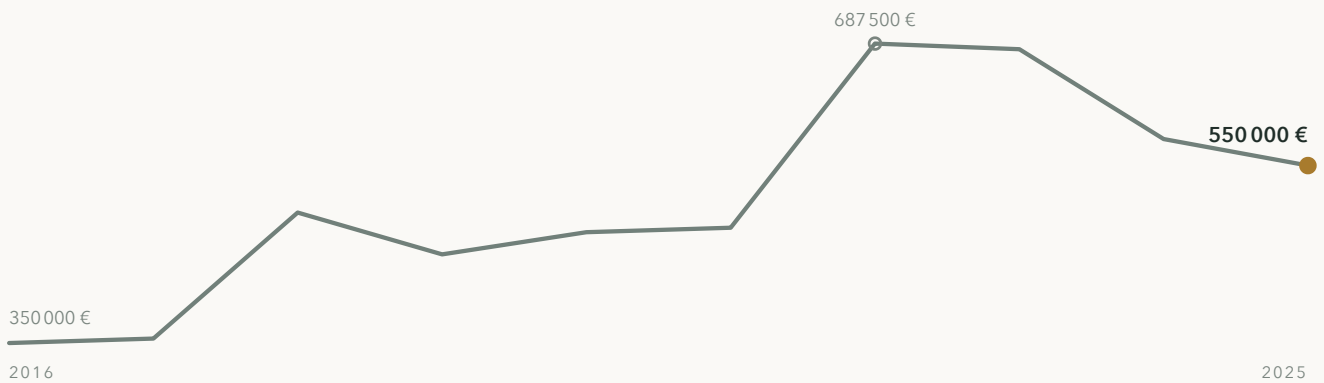
part des ménages propriétaires (recensement 2021)

## POPULATION

**48 756**

-3,8 % entre 2016 et 2026

## PRIX DE VENTE AU FIL DES ANS - SAINT-GILLES, MAISONS 2-3 FAÇADES



Les prix de vente ont progressé d'environ 57 % depuis 2016, avec un tassement depuis le pic de 2022.

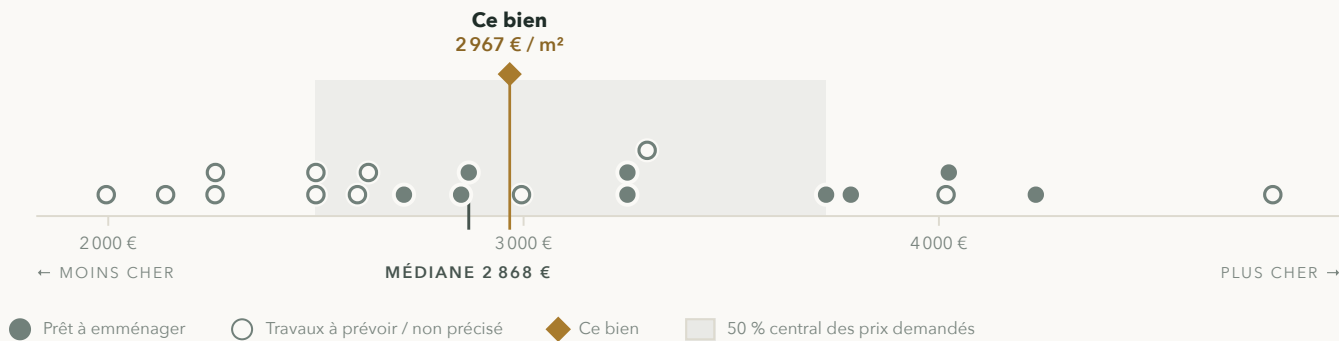
Prix de vente médian par an, toutes tailles confondues (Statbel). Le niveau situe la commune, pas ce bien.

79 maisons comparables sont en vente dans cette fenêtre de marché en ce moment.

# Position sur le marché

Prix correct, dans la moitié la plus chère CONFIANCE MOYENNE

PRIX DEMANDÉ AU M<sup>2</sup> - 21 MAISONS COMPARABLES EN VENTE À 1060 SAINT-GILLES



## CE QUI S'EST RÉELLEMENT VENDU ICI

SAINT-GILLES - maisons 2-3 façades <span style="float: right;">-5,2 % vs 2024</span>		
550 000 €	370 000 € - 785 000 €	445 000 €
PRIX DE VENTE MÉDIAN	MOITIÉ CENTRALE (P25-P75)	PRIX DEMANDÉ ICI
2025, 34 ventes		dans la moitié basse des ventes locales
Ventes officielles, toutes surfaces confondues : un repère pour la commune, pas une estimation de ce bien. Source : Statbel, 2025.		

### MÉDIANE PRÊT-À-EMMÉNAGER

**3 250 €**/m<sup>2</sup>

9 annonces en bon état ou mieux

### TEMPS SUR LE MARCHÉ

**9 jours**

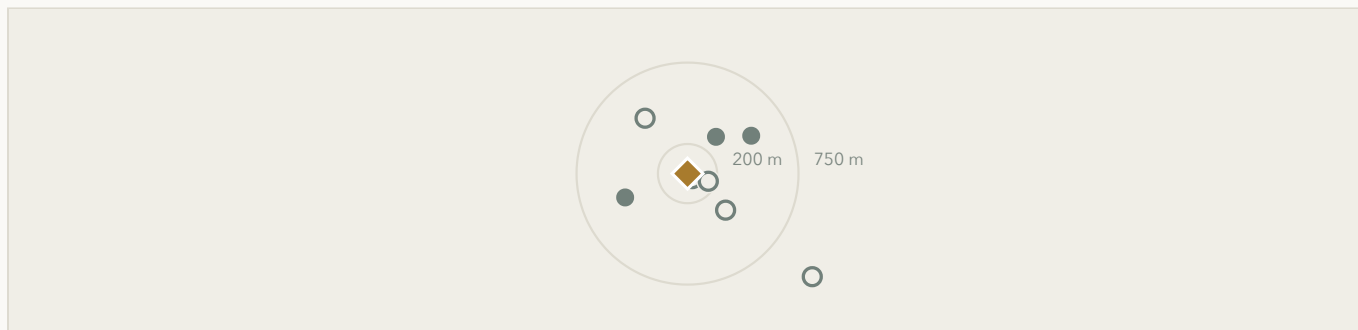
annonce publiée le 1 juillet 2026

# Les comparables

DU MOINS CHER AU PLUS CHER, AU M<sup>2</sup>

ANNONCE	PRIX DEMANDÉ	M <sup>2</sup>	€ / M <sup>2</sup>	JOURS	CH.	PEB	ÉTAT
<i>Saint-Gilles</i>	350 000 €	155	2 258 €	31	4	<b>G</b>	-
Rue Dethy 74	375 000 €	150	2 500 €	45	4	<b>G</b>	À rénover
Chaussée de Waterloo 323	425 000 €	170	2 500 €	13	3	<b>E</b>	-
<i>Saint-Gilles</i>	390 000 €	150	2 600 €	3	3	<b>G</b>	À rénover
Rue de Serbie 33	379 000 €	133	2 850 €	22	4	<b>G</b>	Bon état
<b>Ce bien</b>	445 000 €	150	2 967 €	9	3	<b>D</b>	Bon état
Rue de la Victoire 5	645 000 €	173	3 728 €	36	3	<b>E</b>	Bon état
Rue de l'Église Saint-Gilles 2	625 000 €	165	3 788 €	29	3	-	Bon état
Théodore Verhaegenstraat 33	699 000 €	174	4 017 €	22	6	-	-

OÙ SE SITUENT CES COMPARABLES



Positions à vol d'oiseau d'après les coordonnées des annonces ; les cercles indiquent la distance depuis ce bien.

Les maisons en vente à 1060, les plus proches en taille de ce bien ( $\pm 40\%$ ). Prix demandés bruts : ni l'état, ni l'énergie, ni l'extérieur ne sont ajustés. Les lignes en italique n'indiquent que la commune : ces annonces ne publient pas d'adresse.

# Le coût réel

Prix demandé	445 000 €
Droits d'enregistrement	30 625 €
Abattement bruxellois (déjà déduit)	- 25 000 €
Honoraires et frais de notaire	4 201 €

TOTAL À DÉBOURSER (EST.)

**479 826 €**

+ 34 826 € de frais, 8 % en plus du prix demandé

Hypothèses : Bruxelles 12,5 %, abattement appliqué (première tranche de 200 000 € exonérée); achat comptant ; avec un crédit, comptez ~2 % du prêt en plus. Ordre de grandeur, pas un devis de notaire.

## COÛT DE POSSESSION, PAR AN

PRÉCOMPTE IMMOBILIER

**621 €-828 €**

selon les additionnels de votre commune

ÉNERGIE

**2 579 €-3 725 €**

d'après la consommation PEB

TOTAL PAR AN

**≈ 3 199 €-4 552 €**

précompte + énergie, hors entretien et assurance

## LECTURE INVESTISSEUR

DROITS D'ENREGISTREMENT INVESTISSEUR

**55 625 €**

25 000 € de plus que l'achat propre

LOYER DE RÉFÉRENCE BRUXELLOIS

**1 184 € par mois**

repère de la grille officielle

Un premier ordre de grandeur, sans plus : vacance, fiscalité, ameublement, réparations et financement peuvent déplacer fortement le résultat.

# Le financement

## COÛT MENSUEL RÉEL DE DÉTENTION

≈ 2049 €-  
2162 €/mois

crédit + précompte + énergie

## MENSUALITÉ DU CRÉDIT

≈ 1782 €/mois

25 ans, 3,5 % fixe, 20 % d'apport

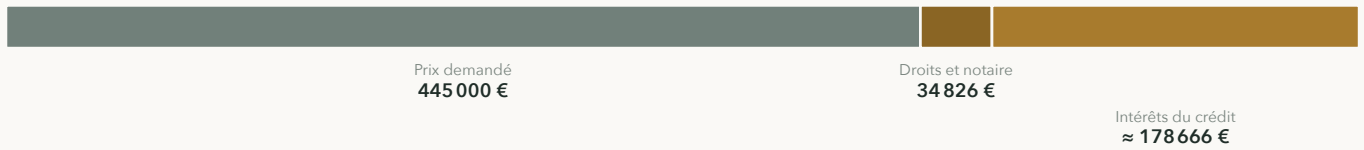
## CASH NÉCESSAIRE AU DÉPART

123 826 €

apport + droits et notaire

## LE COÛT COMPLET, CRÉDIT COMPRIS

COÛT COMPLET  
≈ 658 492 €



Crédit type : 25 ans à 3,5 % fixe, 20 % d'apport ; hors entretien, assurance et précompte.

## MENSUALITÉ SELON LA DURÉE ET LE TAUX, AVEC 20 % D'APPORT

	3 % FIXE	3,5 % FIXE	4 % FIXE
20 ans	≈ 1974 €/mois	≈ 2065 €/mois	≈ 2157 €/mois
25 ans	≈ 1688 €/mois	≈ 1782 €/mois	≈ 1879 €/mois
30 ans	≈ 1501 €/mois	≈ 1599 €/mois	≈ 1700 €/mois

Règle du tiers des banques belges : confortable avec un revenu net d'environ 5347 €/mois. Ordre de grandeur au taux moyen du marché ; votre banque fera sa propre offre.

# Risques & vérifications

1 à traiter avant d'offrir, 3 à surveiller

<b>AGIR</b>	<b>Infraction urbanistique signalée</b> L'annonce mentionne une infraction urbanistique (travaux non autorisés ou non conformes), avec une régularisation ou remise en état potentiellement coûteuse. Vérifiez la situation urbanistique auprès de la commune et du notaire avant d'offrir.
<b>VIGILANCE</b>	<b>Référence PEB non conforme</b> La référence publiée (20260612) ne correspond à aucun format officiel belge de numéro de certificat ; le label affiché ne peut donc être relié à un certificat, demandez le document lui-même.
<b>VIGILANCE</b>	<b>Calme côté trafic, mais quartier animé</b> La carte officielle du bruit 2021 confirme l'annonce côté trafic (40-45 dB Lden). Mais OpenStreetMap recense 13 bars, cafés ou restaurants à moins de 150 m, et la vie de terrasse n'apparaît jamais sur les cartes de bruit routier. Passez un vendredi soir avant de décider.
<b>VIGILANCE</b>	<b>Pas disponible avant le 2027-02-01</b> Environ 7 mois d'attente, probablement un locataire en place ou l'agenda du vendeur ; intégrez-le à votre plan de déménagement.
<b>VÉRIFIER</b>	<b>PEB D</b> Dans la moyenne ; l'objectif bruxellois à long terme est C, budgetez donc une isolation à terme.
<b>VÉRIFIER</b>	<b>Revenu cadastral 922 € (d'après l'annonce)</b> Extrait du descriptif, pas des données structurées ; à confirmer avec l'extrait cadastral. Le précompte immobilier annuel vaut environ le revenu cadastral ramené aux prix d'aujourd'hui (indexation officielle ×2.2446), multiplié par le taux de votre commune.
<b>OK</b>	<b>Hors des zones inondables cartographiées</b> La carte d'aléa de Bruxelles Environnement ne montre aucun aléa à cette adresse. C'est la carte officielle qui parle, pas une garantie contre le ruissellement local.
<b>OK</b>	<b>Installation électrique conforme</b>

## Ce que nous avons vérifié à la source

Inondation : la carte d'aléa officielle de Bruxelles Environnement (2019) ne montre aucune zone inondable cartographiée à cette adresse.

Sol : aucune inscription de la parcelle à l'inventaire bruxellois de l'état du sol. L'absence d'inscription n'est pas un certificat de propreté ; l'attestation à la vente en dira plus.

Énergie : le numéro de certificat a été recoupé (format, région émettrice, période de validité).

## Extrait de l'annonce (lecture IA)

### TRAVAUX RÉCENTS

Nouvelle chaudière (2026)

### RUE

Calme

"rue calme"

Lu par une IA dans le descriptif de l'agence ; les citations sont textuelles. À vérifier par vous-même.

### ATOUTS

rue calme, cour arrière, quartier prisé, proximité commerces, écoles, transports

# Fiche du bien

## LE BÂTIMENT

Année de construction	1913
État	Bon état
Façades	2
Étages	2
Ascenseur	Non

## ESPACE DE VIE

Surface habitable	150 m <sup>2</sup>
Chambres	3
Salles de bain	1
Toilettes	2
Cave	Oui

## EXTÉRIEUR & PARKING

Jardin	21 m <sup>2</sup>
Terrasse	21 m <sup>2</sup>

## ÉNERGIE

Score PEB	<b>D</b>
Énergie primaire	191 kWh/m <sup>2</sup> /an
Émissions de CO <sub>2</sub>	38 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /an
Chauffage	Gaz
Double vitrage	Oui
Certificat électrique	Oui

## LÉGAL & FINANCIER

Revenu cadastral	922 € (d'après l'annonce)
Soumis à la TVA	Non
Permis d'urbanisme	Oui
Droit de préemption	Non
Zone inondable	Hors zone inondable
Disponible	1 février 2027

## ACTIVITÉ DU MARCHÉ

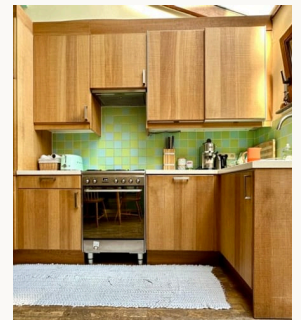
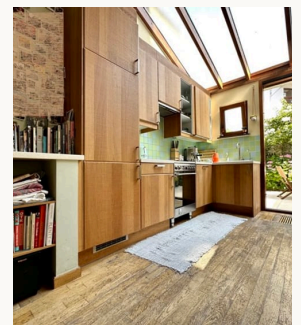
Annonce publiée le	1 juillet 2026
Jours sur le marché	9
Référence Immoweb	21682224

## Les mots de l'agence

L'Immobilière Georges vous propose cette charmante maison unifamiliale idéalement située dans une rue calme et recherchée de Saint-Gilles.

Le bien développe une superficie totale de ± 150 m<sup>2</sup> (± 114 m<sup>2</sup> selon le PEB) et offre une configuration idéale avec 3 chambres ainsi qu'une agréable cour arrière, parfaite pour profiter des beaux jours.

Extrait de l'annonce Immoweb, dans sa langue d'origine.



Annoncé par **Immobilière Georges**, +32 2 343 46 95  
20 photos sur l'annonce.

Source : <https://www.immoweb.be/en/classified/21682224>

## Avant de faire offre

Ce que ce dossier ne peut pas voir, vous pouvez le demander. Chaque point ci-dessous découle d'un constat de ce rapport ; emportez-les chez l'agent, chez votre notaire et à la visite.

### À DEMANDER À L'AGENT

- La confirmation écrite du revenu cadastral : l'annonce mentionne 922 €, et il détermine votre précompte immobilier annuel.
- Les factures d'énergie des deux dernières années.
- Les factures et garanties des travaux récents : Nouvelle chaudière (2026).
- La situation d'occupation : l'annonce indique une disponibilité au 1 février 2027 ; demandez pourquoi, et quelles garanties vous avez sur cette date.

### À VÉRIFIER AVEC VOTRE NOTAIRE

- Les renseignements urbanistiques : l'annonce signale une infraction ; faites établir par votre notaire le coût d'une régularisation avant de vous engager.

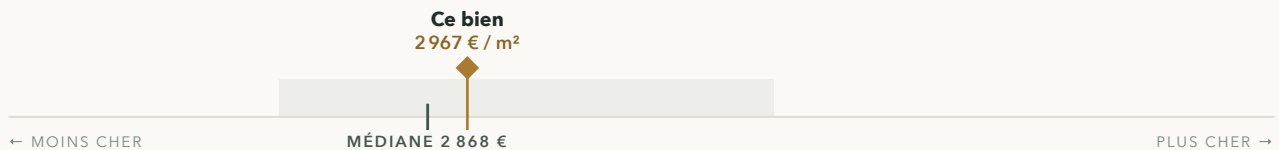
### À LA VISITE

- Vérifiez les classiques : humidité en cave, toiture, châssis, et l'état du tableau électrique.

### À noter

- ♦ **La rénovation fausse ce marché.** 8 des 21 comparables demandent des travaux et se concentrent en bas de fourchette. Les maisons prêtes à emménager demandent une médiane de 3250 €/m<sup>2</sup> ; face à cet ensemble à qualité égale, cette maison demande 9 % de moins, sous un jour plus favorable que la comparaison brute ne le suggère.
- ♦ **Un score énergétique meilleur que la plupart des concurrents.** Sur les 19 comparables avec un PEB publié, 17 ont un moins bon score que le D de ce bien. Les obligations bruxelloises de rénovation pèsent de plus en plus sur les mauvais scores. À la consommation annoncée, l'énergie coûte ici environ 554 €-800 € de plus par an que le même bien ramené en classe C ; comptez cet écart comme budget travaux au moment de juger le prix.
- ♦ **Une annonce récente.** En vente depuis 9 jours ; ce prix demandé n'a pas encore été éprouvé par le marché.

### Pour situer votre offre



Au prix demandé, cette maison se situe à +3 % de la médiane locale de 2868 €/m<sup>2</sup>. L'annonce n'a que 9 jours : le prix demandé n'a pas encore été confronté au marché. Appuyez-vous sur le tableau des biens comparables de la page marché comme points de référence dans une négociation.

Cette annonce est en ligne depuis 9 jours ; les comparables datés affichent une médiane de 29 jours.

## À PROPOS DE CE DOSSIER

---

Immetrics lit l'annonce publique Immoweb et chaque annonce de maison comparable actuellement en vente dans le même code postal, à  $\pm 40\%$  de la surface habitable de ce bien, puis situe le prix demandé au m<sup>2</sup> dans cet ensemble. Les comparables sont enrichis de leur propre page de détail : l'état et le PEB proviennent des annonces elles-mêmes (état complété par une lecture IA des descriptifs quand il n'est pas renseigné). Les prix demandés sont ce que les vendeurs espèrent, pas ce que les acheteurs paient ; utilisez ce dossier pour cadrer une offre, avec une visite et les prix de vente récents de votre notaire.

## SOURCES DES DONNÉES ET DES TAUX

---

Droits, barème notarial et indexation vérifiés le 2026-07-06 auprès de : Bruxelles Fiscalité, Vlaamse Belastingdienst (Vlabel), SPW Fiscalité, Bruxelles Fiscalité (abattement), Fednot (notaire.be), barème honoraires, SPF Finances (coefficient d'indexation 2026), Vlaanderen (renovatieverplichting), Bruxelles Environnement (échelle PEB logement), Vlaanderen (EPC-labelschaal wonen), SPW Énergie (échelle PEB wallonne, Espec), Statbel (indice santé), Immotheke-Finoteker rate barometer. Chiffres indicatifs, à confirmer avec un notaire.

Données d'annonce © Immoweb (annonce publiée publiquement). Données de quartier © les contributeurs OpenStreetMap (ODbL). Bruit : carte stratégique officielle 2021 (Bruxelles Environnement). Inondation : cartes d'aléa officielles des Régions (Bruxelles Environnement, Géoportail de la Wallonie, waterinfo.be). Sol : inventaire bruxellois de l'état du sol et registre OVAM via DOV Vlaanderen.