



BRUXELLES FISCALITÉ

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Commune de Saint-Josse-Ten-Noode

Monsieur Davide GROSSO

Département des Propriétés communales
4^e Direction
Avenue de l'Astronomie 13
1210 Saint-Josse-Ten-Noode
Belgique

CONTACT

Comité d'acquisition
d'immeubles régional

Diane DE BURLET
T +32 (0)2 430 60 15
F
CABrusselsAK@sprb.brussels

NOTRE REF. 14_0035_01

VOTRE REF. /

CONCERNE Estimation du bien sis rue de la Rivière 21

ANNEXES /

BRUXELLES 12/06/2017

Monsieur,

En application de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 décembre 2014 attribuant les compétences des Comités d'acquisition d'immeubles à Bruxelles Fiscalité dans le cadre de la sixième réforme de l'Etat, j'ai l'honneur de vous faire savoir, en réponse à votre e-mail du 6 février 2017, que la valeur vénale dudit bien a été estimée à 180.000 €.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.


Dirk De Smedt
Directeur général



BRUXELLES FISCALITÉ

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

RAPPORT D'ESTIMATION



Table des Matières

1. Numéro de dossier	3
2. Traitement de la demande.....	3
3. Demandeur	3
4. Mission.....	3
5. Identification du bien à estimer	3
5.1. Description générale	6
5.1.1. Date et condition de la visite	6
5.1.2. Analyse de l'environnement.....	6
5.1.3. Accessibilité	7
5.2. Caractéristiques physiques.....	8
5.2.1. Année et type de construction	8
5.2.2. Description du bien	8
5.2.3. Superficies	8
5.2.4. Etat du bien	8
5.3. Caractéristiques juridiques.....	8
5.3.1. Prescriptions urbanistiques.....	8
5.3.2. Etat de sol	10
5.3.3. Servitudes	11
6. Analyse de marché et points de comparaison	11
6.1. Analyse de marché	11
6.2. Points de comparaison	12
7. Raisonnement et évaluation	24
7.1. Raisonnement.....	24
7.1.1. Points négatifs:.....	24
7.1.2. Points positifs:.....	24
7.2. Evaluation	24
8. Dispositions particulières	24

1. Numéro de dossier

14_0035_01

2. Traitement de la demande

Commissaire: Mme Diane DE BURLET

Numéro de téléphone: +32 0(2) 430 60 15

Collaborateurs : Mme Maëlle SQUILBIN, Mr Bruno VANHOVE

Adresse e-mail: CABrusselsAK@sprb.brussels

3. Demandeur

Demandeur: Le Collège des Bourgmestre et Échevins

Adresse: Administration communale de Saint-Josse-Ten-Noode
Avenue de l'Astronomie, 13
1210 Bruxelles

Personne de contact: M. Davide GROSSO

Fonction : Département des Propriétés communales – 4^{ème} Direction

Adresse mail : dgrosso@stjosse.irisnet.be

Numéro de téléphone: +32 (0)2 220 25 61

4. Mission

Date de la demande : La demande nous a été envoyée par mail en date du 06/02/2017.

But de la mission : Estimation de la valeur vénale en vue de l'acquisition du bien.

Délai : Le plus rapidement possible

Type de rapport demandé : Flash

5. Identification du bien à estimer

Nombre de lot : 1

Commune : Saint-Josse-Ten-Noode

Adresse selon cadastre : Rue de la Rivière 21

Nature du bien selon cadastre : Maison de commerce

Données cadastrales : 21014 A 0073 00 C 000

Superficie de la parcelle : 152 m²

Superficie utile d'après cadastre : 143 m²

RCNI : 1 170 €

[illegible][illegible]

4



(Vue aérienne – Google Earth)



(Vue 3D – Google Earth)

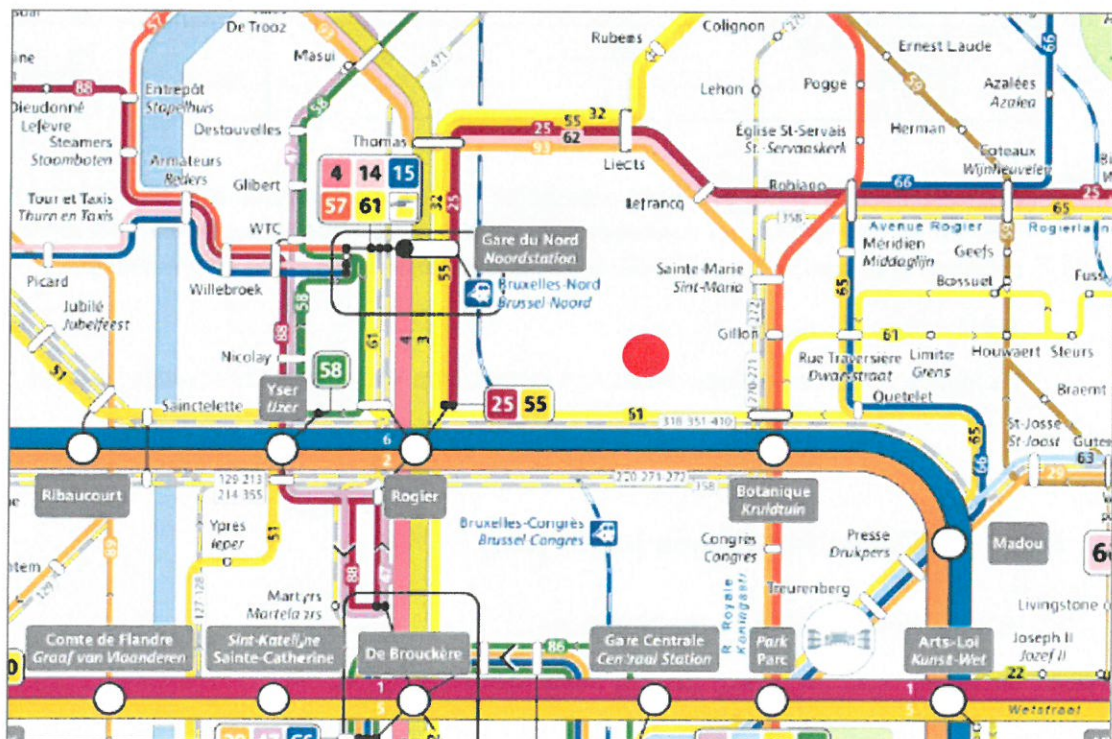
Le quartier fait actuellement l'objet de différents projets immobiliers dont notamment :

- (1) Le réaménagement du Boulevard Saint-Lazare et la création d'une Esplanade ;
- (2) La construction de la Silver Tower sur la Place Saint-Lazare au numéro 2. La Silver Tower sera le 5^{ème} plus haut édifice du pays avec une hauteur de 137 m (30 étages de bureau et un étage technique) avec 7 niveaux en sous-sol (emplacements de parkings et espace d'archives).
- (3) La construction d'un immeuble de 7 unités de logements avec un équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée à l'angle du Boulevard Saint-Lazare et de la rue Linné ;
- (4) La rénovation de l'important complexe HBM qui s'étend entre la rue Linné à la hauteur du numéro 95 (tour résidentielle de 13 étages) et la rue des Plantes à la hauteur des numéros 96/98 ;
- (5) La construction d'un nouveau commissariat avec du résidentiel à l'angle de la rue des Plantes et de la rue de la Prairie.

5.1.3. Accessibilité

Le bien est aisément accessible en transports en communs via la gare du Nord qui se situe à 300 mètres. D'autre part, les lignes de métro 2 et 6 (Botanique-Rogier), les lignes de tram 92 et 93 ainsi que le bus N04 (arrêt Sainte Marie) se trouvent à environ 400 mètres.

Le bien est facilement accessible en voiture grâce à sa proximité avec la petite ceinture. Il est possible mais difficile de se garer directement à proximité.



Plan réseau (STIB)

5.2. Caractéristiques physiques

5.2.1. Année et type de construction

Le bien est une maison d'habitation construite entre 1850 et 1874.

5.2.2. Description du bien

Le bien est une maison d'habitation de gabarit R+1+T comprenant

- Un niveau en sous-sol
- Un rez-de-chaussée aménagé en carrée
- Un premier étage et un étage sous-toiture aménagés en logement unifamilial

5.2.3. Superficies

Le bien a été érigé sur une parcelle de 152 m².

La superficie utile renseignée au cadastre est de 143 m².

La surface brute pondérée a été recalculée d'après les plans des permis d'urbanisme communiqués (+/- 157 m²). Nous avons présumé que la surface brute du sous-sol correspondait à celle des étages.

Niveau	Superficie plancher brute (m ²)	Coefficient de pondération	Superficie plancher pondérée (m ²)
Cave	49	0.1	5
Rez-de-chaussée	74	1	74
1 ^{er} étage	49	1	49
2 ^{ème} étage (grenier habitable)	49	0.6	29
TOTAL	212		157

Pour les besoins de la présente estimation, nous considérons que le bien a une superficie utile de +/- 150 m², ce qui correspond à une moyenne entre la superficie utile renseignée au cadastre et la surface brute pondérée recalculée d'après les plans communiqués.

5.2.4. Etat du bien

La façade à rue est en mauvais état et devrait faire l'objet d'une rénovation. Aucune photo de l'intérieur ne nous a été communiquée.

5.3. Caractéristiques juridiques

5.3.1. Prescriptions urbanistiques

Au PRAS, le bien se situe en zone d'habitation.



(BRUGIS)

Les prescriptions applicables aux **zones d'habitation** sont les suivantes :

Ces zones sont affectées aux logements.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m² par immeuble. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives et des superficies de bureaux peut être autorisée jusqu'à 500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée à 1.500 m² par immeuble à condition que cette possibilité soit prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté au commerce lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m². Cette superficie peut être portée à 300 m², par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions précédentes :

- 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- 2° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;
- 3° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- 4° la continuité du logement est assurée.

5.3.2. Etat de sol

La parcelle n'est pas reprise au plan de l'état de sol de l'IBGE.



(IBGE – 30/05/2017)

Cette carte est purement indicative et ne remplace en aucun cas l'attestation du sol qui est un document officiel comprenant les informations obligatoires en matière de vente ou de cession de permis d'environnement.

5.3.3. Servitudes

Aucune information concernant une servitude n'a été renseignée.

6. Analyse de marché et points de comparaison

6.1. Analyse de marché

Il ressort de l'étude du marché immobilier réalisée par la Fédération Royale des Notaires de Belgique pour l'année 2016 que les transactions immobilières sont en hausse de 8,2% au niveau national avec une hausse de 12,5% en Région de Bruxelles-Capitale.

En ce qui concerne les maisons, les prix moyens sont restés très stables par rapport à 2015 avec une moyenne de 236.831€ pour la Belgique. La Région de Bruxelles-Capitale dénote avec une évolution plus significative.

L'étude indique une progression de 3,3% du prix médian des maisons et villas sur la commune de Saint-Josse-Ten-Noode passant de 305.000€ à 315.000€. Ces résultats doivent toutefois être analysés avec prudence étant donné le nombre limité de transactions et les importants écarts de prix constatés.

6.2. Points de comparaison

Pour chaque point de comparaison repris dans le tableau ci-dessous, le prix a été calculé par m² de superficie utile.

N°	COMMUNE	ADRESSE	PRIX (€)	SU (M ²)	PRIX / M ² SU (€)	DATE
1	SJTN 1	Rue des Plantes 92	300 000	167	1.798	24/09/2013
2	SCH 8	Rue des Plantes 113	210 000	175	1.200	14/06/2013
3	SCH 8	Rue des Plantes 115	380 000	382	995	29/01/2015
4	SJTN 1	Rue de la Prairie 11	350 000	319	1.097	18/07/2013
5	SJTN 1	Rue de l'Ascension 10	240 000	197	1.218	21/06/2013
7	SCH 8	Rue Verte 110	260 000	311	836	19/03/2015
8	SCH 8	Rue Dupont 57	300 000	280	1.071	30/01/2014
9	SCH 8	Rue Dupont 31	315 000	291	1.082	22/02/2013
10	SCH 8	Rue Dupont 18	350 000	351	997	11/01/2013
11	SCH 8	Rue de la Fraternité 13	250 000	202	1.250	10/10/2014
12	SJTN 1	Rue de la Poste 48	300.000	261	1.149	06/02/2015

(Source : Consultimo & NVN)

Rue des Plantes 92 – Plantenstraat 92

Id : 21014 A 0021 00 C 009

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 143 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 50 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 167 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 300 000 € - 1.796 €/m²

Date de vente – Datum verkoop: 24/09/2013



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue des Plantes 113 – Plantenstraat 113

Id : 21908 E 0007 00 L 000

PRAS – GBP : Zone d'habitation – typische woongebied

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 117 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 65 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 175 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoop prijs : 210 000 € - 1 200 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 14/06/2013

Remarque(s) : des travaux de rénovation ont entretemps été réalisés.



(CartoBF)



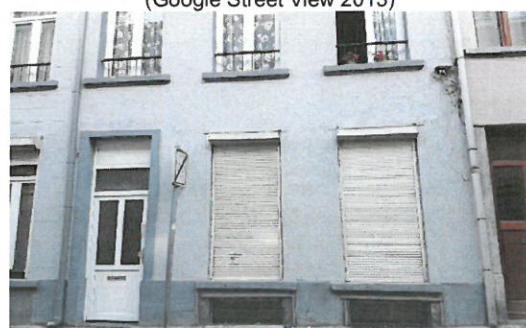
(CartoBF)



(Google Street View juin 2013)



(Google Street View 2013)



(Bruxelles Fiscalité)

Rue des Plantes 115 – Plantenstraat 115

Id : 21908 E 0006 00 H 008

PRAS – GBP : Zone d'habitation – typische woongebied

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 167 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 90 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 382 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoop prijs : 380 000 € - 995 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 29/01/2015



(CartoBF)



(CartoBF)



(Bruxelles Fiscalité)

Rue de la Prairie 11 – Weidestraat 11

Id : 21014 A 0026 00 C 000

PRAS – GBP : Zones d'habitation - Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 110 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 95 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 319 m²

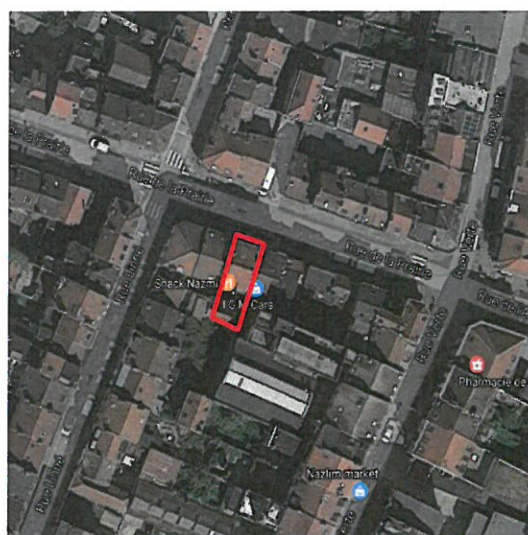
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 350 000 € - 1.097 €/m²

Date de vente – Datum verkoop: 30/07/2013



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue de l'Ascension 10 – Bergopstraat 10

Id : 21014 A 0242 00 Y 005

PRAS – GBP : Zones d'habitation à prédominance résidentielle - Woongebieden met residentieel karakter

Nature du bien – Aard van het goed : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 150 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 95 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 197 m²

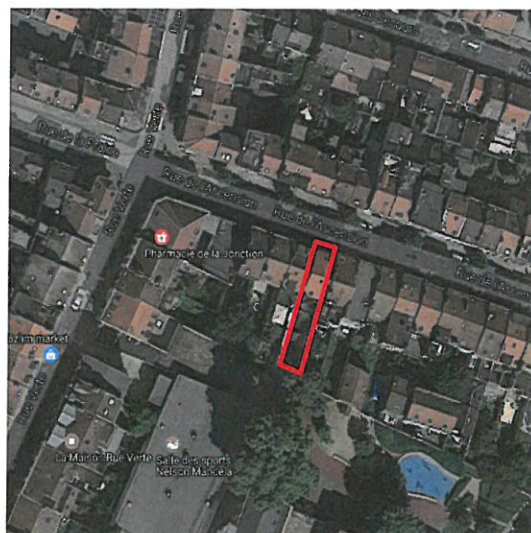
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 240 000 € - 1 218 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 21/06/2013



(CartoBF)



(CartoBF)



(Bruxelles Fiscalité)

Rue Verte 110 Groenstraat

Id : 21908 E 0245 00 B 004

PRAS – GBP : Zone d'habitation – Typische woongebied

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 258 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 60 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 311 m²

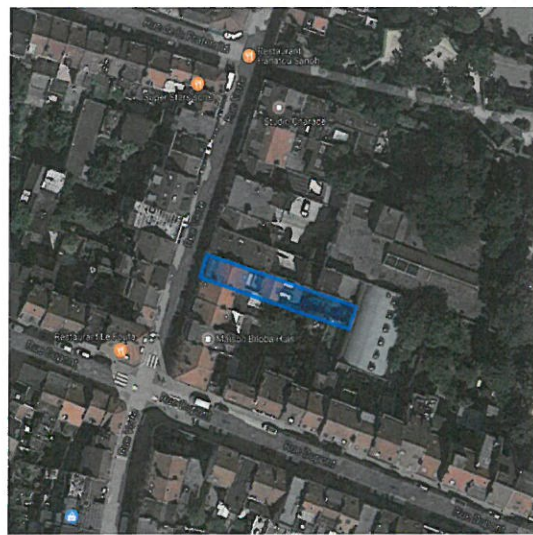
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoop prijs : 260 000 € - 836 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 19/03/2015



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue Dupont 57 Dupontstraat

Id : 21908 E 0251 00 A 003

PRAS – GBP : Zone d'habitation à prédominance résidentielle – Woongebied met residentieel karakter

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 201 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 60 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 280 m²

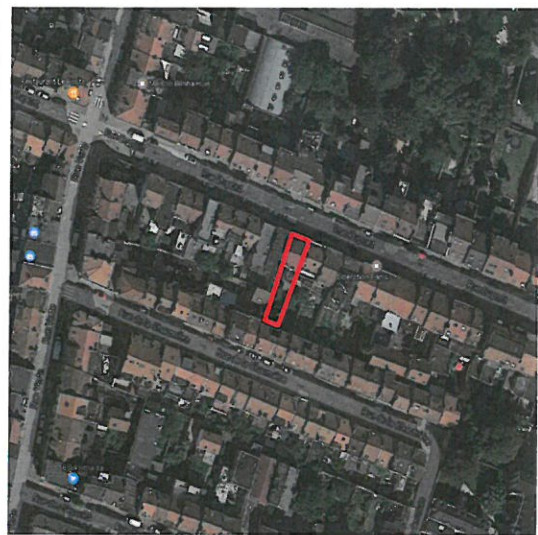
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoop prijs : 300 000 € - 1 071 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 30/01/2014



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue Dupont 31 Dupontstraat

Id : 21908 E 0006 00 A 009

PRAS – GBP : Zone d'habitation – Typische woongebied

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 115 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 80 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 291 m²

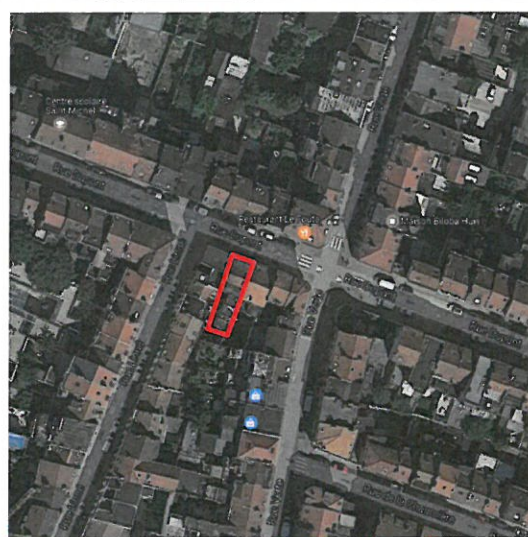
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoop prijs : 315 000 € - 1 082 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 22/02/2013



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue Dupont 18 – Dupontstraat 18

Id : 21908 E 0011 00 C 016

PRAS – GBP : Zone d'habitation – Typische woongebied

Nature du bien – Eigendom natuur : Maison - Huis

Superficie de la parcelle – Oppervlakte terrein : 179 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 100 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 351 m²

Parking : Nihil

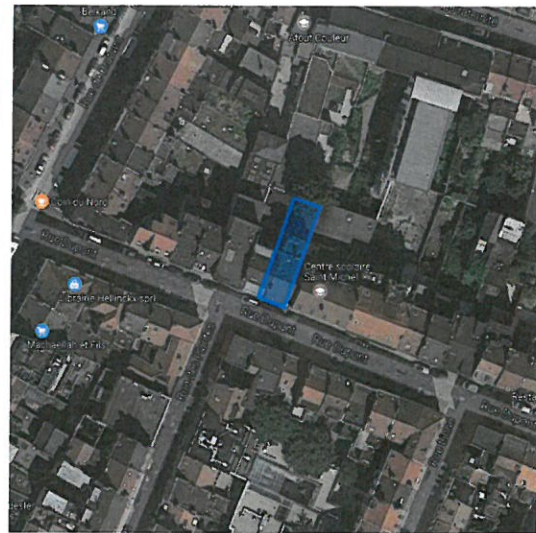
Prix de vente – Verkoop prijs : 350 000 € - 997 €/m²

Date de vente – Verkoop datum : 11/01/2013

Remarque(s) : Des travaux de rénovation ont entretemps été réalisés



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View Juillet 2013)



(Google Street View Juillet 2014)

Rue de la Fraternité 13 – Broederschapstraat 13

Id : 21908 E 0011 00 H 016

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison – Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 193 m²

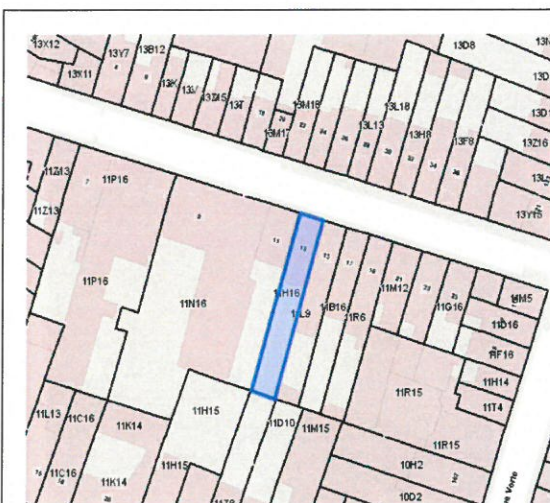
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 35 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 202 m²

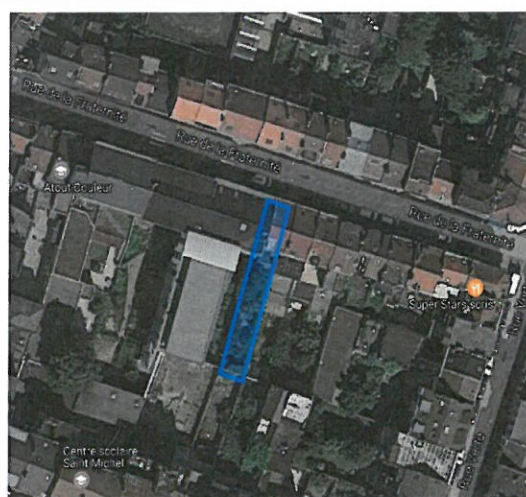
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 250 000 € - 1 237 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 10/10/2014



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue de la Poste 48 – Poststraat 48

Id : 21014 A 0257 00 W 002

PRAS – GBP : Zones de forte mixité – Sterk gemengde gebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison – Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 85 m²

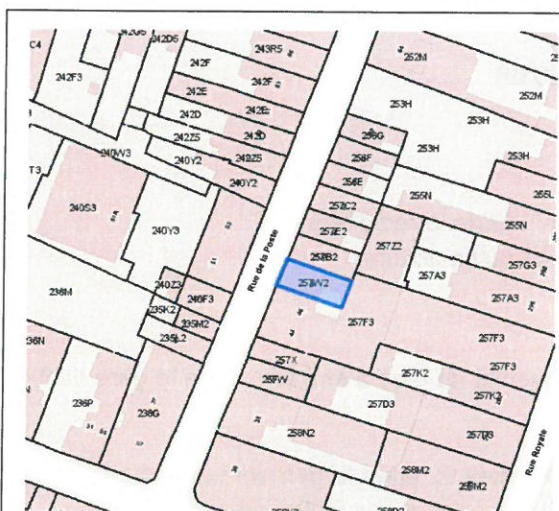
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 81 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 261 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 300 000 € - 1 149 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 06/02/2015



(CartoBF)



(CartoBF)



(Bruxelles Fiscalité)

7. Raisonnement et évaluation

7.1. Raisonnement

7.1.1. Points négatifs:

- ✓ Proximité de la Silver Tower (perte de luminosité dans un quartier déjà fort dense avec des rues étroites)
- ✓ Chantiers de longue durée (fin prévue pour 2019)
- ✓ Présence de salons de prostitution

7.1.2. Points positifs:

- ✓ Réaménagement du quartier Saint-Lazare en vue de le redynamiser
- ✓ Aisance d'accès tant en transports en commun qu'en voiture

7.2. Evaluation

Les points de comparaison se situent tous à proximité du bien à estimer, entre la gare du Nord et la rue Royale.

Le prix du point de comparaison situé Rue des Plantes 92 étant largement supérieur à l'ensemble des autres points de comparaison (1.800 €/m²SU), il a été repris à titre indicatif.

Il ressort de l'analyse des points de comparaison que le prix oscille généralement entre 1000 et 1.200/m² SU pour des maisons de superficie légèrement supérieure au bien mais comparable (+/- 200 m²) et que le prix est légèrement inférieur (+/- 1000 €/m² SU) pour des biens de plus grande superficie (+/- 300 m²).

L'état de la façade laisse présumer que le bien doit faire l'objet de rénovation. Aucune photo de l'intérieur ne nous a cependant été communiqué.

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons la valeur vénale du bien à 1.200 €/m² soit **180.000€**.

8. Dispositions particulières

La présente estimation se fonde sur l'hypothèse que le bien n'est pas pollué, qu'il ne contient pas d'amiante, qu'il peut facilement être rendu libre d'occupation et que l'encadrement de la porte d'entrée soit refait.

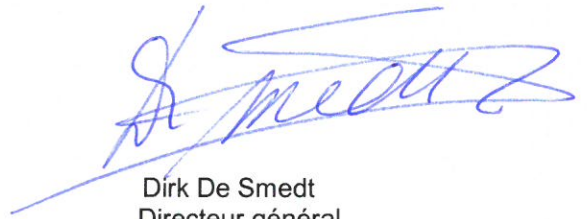
Les données communiquées au demandeur dans la présente estimation sont confidentielles. Elles comportent des informations liées à des personnes physiques ou morales couvertes par le secret fiscal et ne peuvent être utilisées en dehors de l'objet qui a justifié la demande. L'usage abusif de ces données expose les fonctionnaires publics et les agents des organismes publics à des poursuites pénales.

Bruxelles Fiscalité attire par ailleurs l'attention du destinataire du présent rapport d'estimation que la diffusion auprès de tiers non autorisés peut être préjudiciable en cas de procédure d'expropriation judiciaire ultérieure et qu'elle n'engage dès lors pas sa responsabilité si tel devait être le cas.

Fait à Bruxelles le 9 juin 2017,



Diane de Burlet
Directeur



Dirk De Smedt
Directeur général

