



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_0037_01

VOTRE REF. /

CONCERNE Estimation du bien sis rue Linné 42

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 17 février 2017, que le prix de 700.000 euros, payé par le propriétaire en 2011 pour acquérir le bien, est acceptable.

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	5
5.1.1. Date et condition de la visite	5
5.1.2. Analyse de l'environnement.....	5
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. Calcul/Superficie utile ou hors-sol.....	12
5.3. Caractéristiques juridiques.....	13
5.3.1. Prescriptions urbanistiques.....	13
5.3.2. Infractions urbanistiques	14
5.3.3. Etat de sol	15
5.3.4. Servitude	15
6. Points de comparaison et analyse de marché	15
6.1. Analyse de marché	15
6.2. Points de comparaison	16
7. Raisonnement et évaluation	28
7.1. Raisonnement.....	28
7.1.1. Points négatifs:.....	28
7.1.2. Points positifs:.....	28
7.2. Evaluation	28
8. Dispositions particulières	28

1. Numéro de dossier

14_0037_01

2. Traitement de la demande

Commissaire: Mme Diane DE BURLET

Collaborateurs : Mme Maëlle SQUILBIN et M. Bruno VANHOVE

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

Adresse e-mail: CABrusselsAK@sprb.brussels

3. Demandeur

Demandeur: Le Collège des Bourgemestre et Echevins

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

1210 Saint-Josse-Ten Noode

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 : 17 février 2017

But de la mission : Estimation en vue de son éventuelle acquisition par la commune de Saint-Josse-Ten-Noode

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 Linné 42

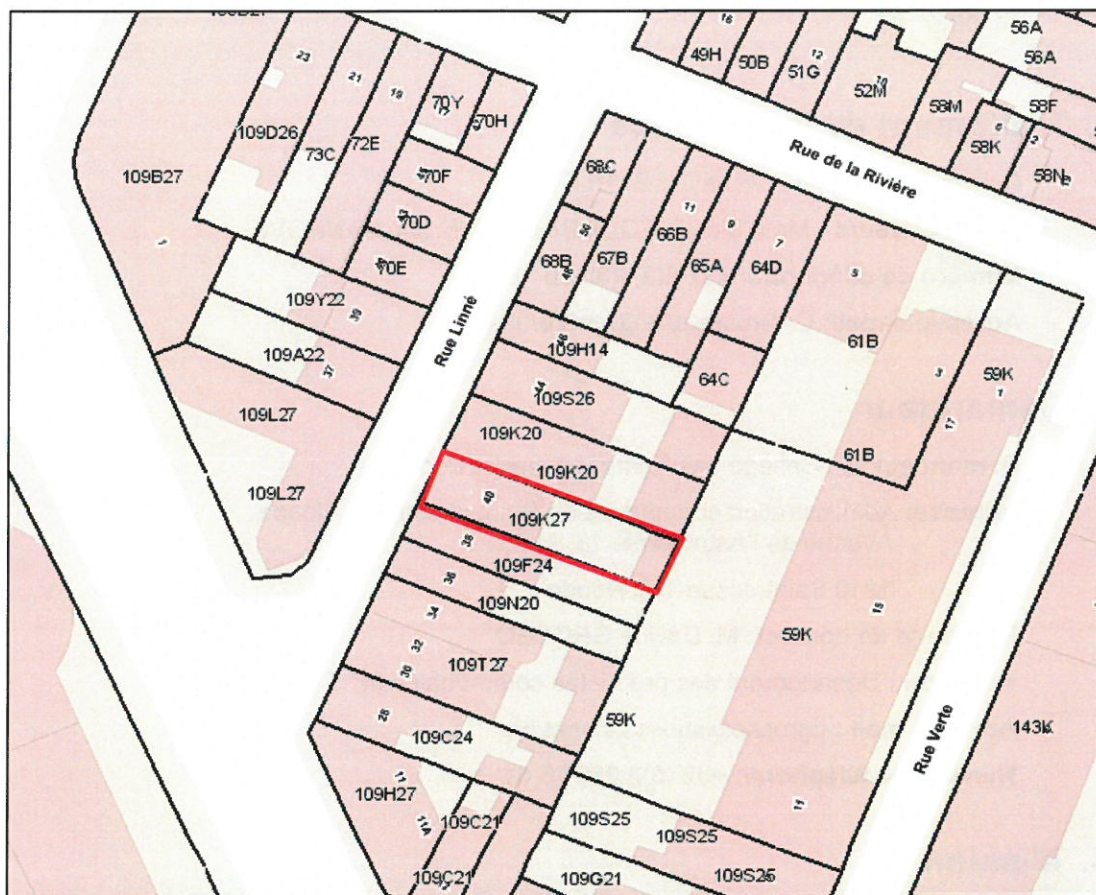
Nature du bien selon cadastre : Atelier

Données cadastrales : 21014 A 0109 000 K 020

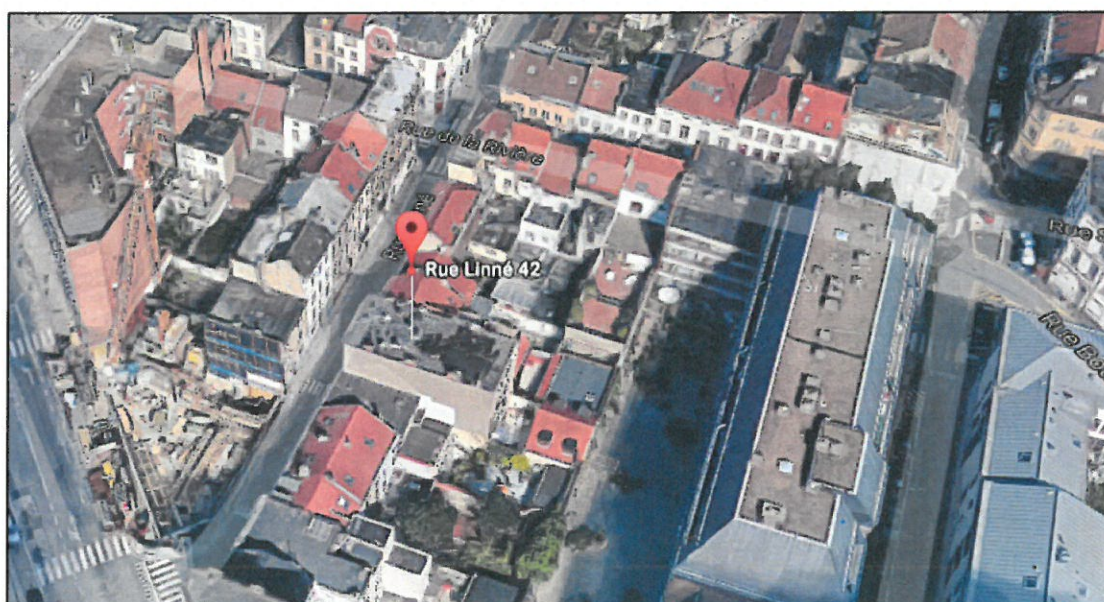
Superficie de la parcelle : 215 m²

RCNI : 2 726 €

Plan cadastral et vue aérienne :



(CadGIS)



Vue 3 D (Google Earth)



(Google Earth)

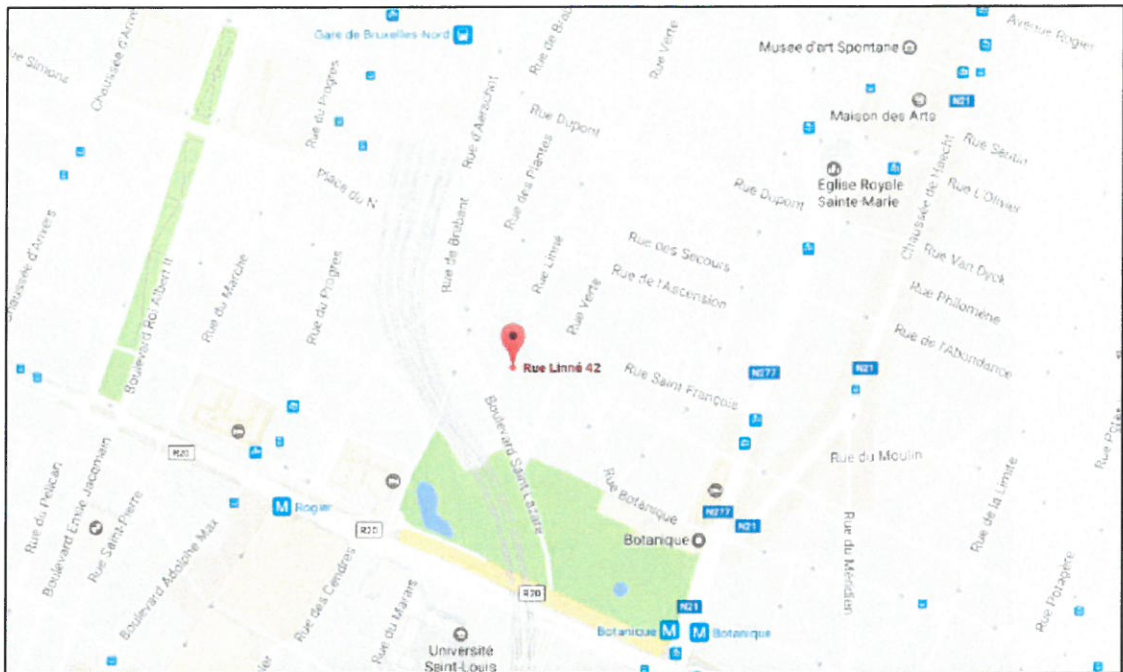
5.1. Description générale

5.1.1. Date et condition de la visite

Le bien et le quartier environnant ont été visités en date Un rapport flash ayant été demandé, seule une visite extérieure du bien a été réalisée en date du 17 mai 2017. Par ailleurs, des photos de l'intérieur du bien nous ont été fournies en date du 2 juin 2017.

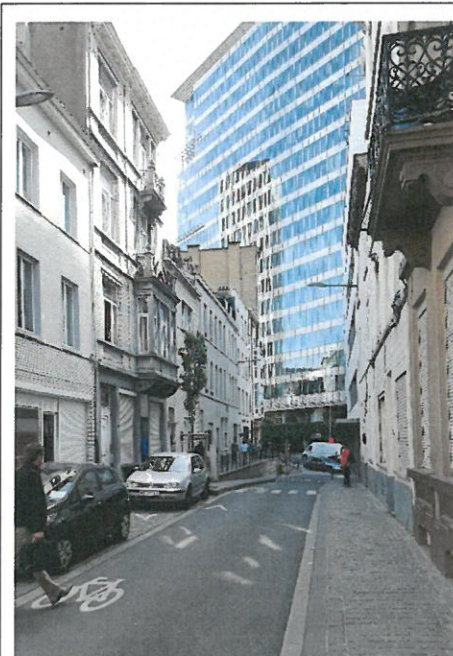
5.1.2. Analyse de l'environnement

Le bien se situe dans un quartier populaire de Saint-Josse-Ten-Noode, à la frontière de la Commune de Schaerbeek, entre la Gare du Nord et la rue Royale.



(Google Maps)

La rue Linné est une rue étroite à sens unique qui relie le boulevard Saint-Lazare à la rue Dupont (sur le territoire de la Commune de Schaerbeek). Elle fait partie avec la rue de la Prairie, la rue des Plantes et la rue de la Rivière d'une zone où la prostitution est tolérée sur la commune de Saint-Josse-Ten-Noode. D'après les informations communiquées, un salon de prostitution a été aménagé au rez-de-chaussée.



(Bruxelles Fiscalité)



(Google Street View)

- (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.

Le bien est aisément accessible en transports en communs via la gare du Nord qui se situe à 400 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 500 mètres.

Plan réseau (STIB)

5.2. Caractéristiques physiques

5.2.1. Année et type de construction

Le bien est une maison de rapport construite d'après des plans datant de 1911.

Le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine architectural. La façade à rue est de style eclectique d'inspiration classique. Elle est recouverte de briques blanches avec des linteaux en pierre bleue. Le rez-de-chaussée commercial en pierre bleue compte deux vitrines et est séparé des étages supérieurs par une poutre en fer apparente. La porte donnant accès aux appartements est d'origine.



Façade à rue (Bruxelles Fiscalité)



Poutre séparant le RDC des étages supérieurs
(Google Street View)



Porte d'entrée des logements
(Irismonument)

5.2.2. Description du bien

Bien que cadastré comme atelier, le bien est une maison d'habitation présentant un gabarit de R+3 qui comprend :

- un niveau en sous-sol avec différentes caves

- un rez-de-chaussée comprenant l'entrée vers les logements aux étages et un commerce aménagé en salon de prostitution ;
- 3 étages aménagés en logements

L'atelier au fond du jardin a été aménagé en duplex. Toutefois, ces travaux d'aménagements de même que les logias des logements aux étages supérieurs ont été réalisés en infraction urbanistique et n'ont à ce jour pas été régularisés.

Des photos de l'intérieur du bien nous ont été communiquées. Certaines de ces photos datent du 9 janvier 2005. A cette époque, le bien avait visiblement été rénové. Le propriétaire affirme que les logements sont rafraichis après chaque départ de locataire.







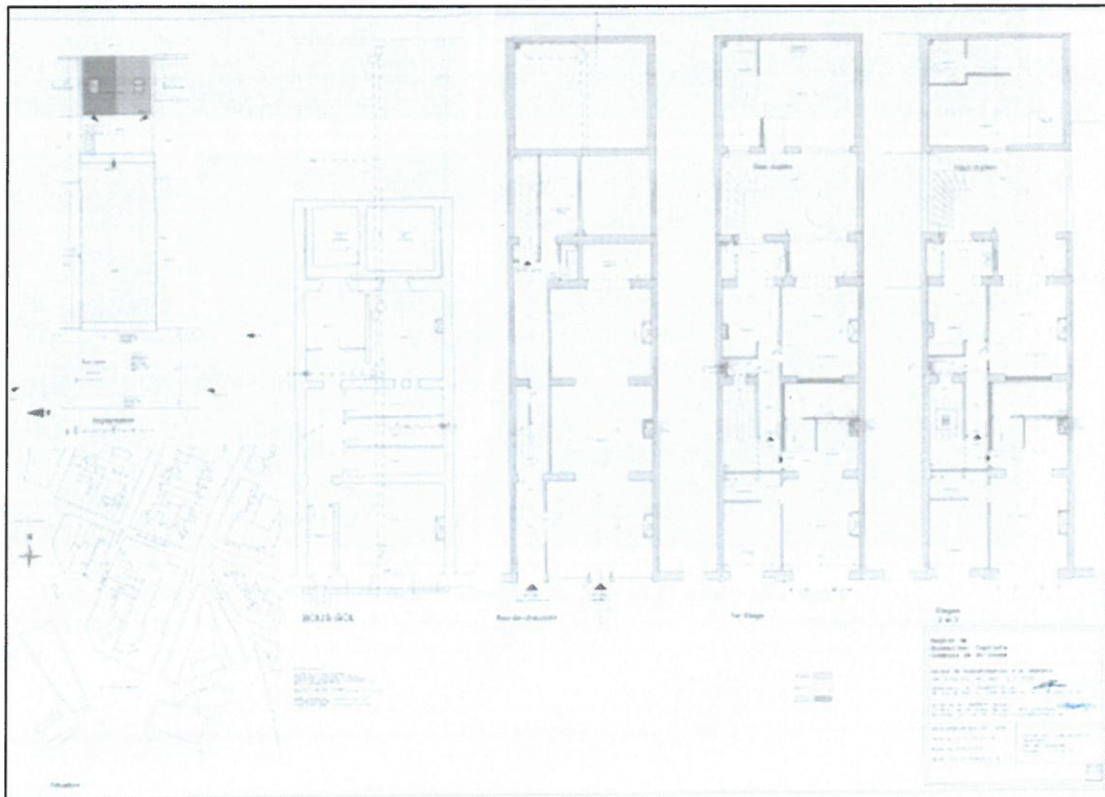
5.2.3. Calcul/Superficie utile ou hors-sol

Le bien étant repris comme atelier, aucune superficie utile n'est renseignée au cadastre. Seule une superficie bâtie au sol de 189 m² est renseignée.

La superficie utile a donc été calculée d'après les plans du 13 novembre 2006. Le duplex aménagé dans l'annexe arrière étant en infraction urbanistique, la superficie de ce bâtiment a été pondérée conformément à son affectation d'origine comme atelier.

Niveau	Bâtiment principal			Annexe arrière		
	Coefficient	Sup brute	Sup brute pondérée	Coefficient	Sup brute	Sup brute pondérée
-1	0,1	150	15,00		0	0
RDC	1	135	135,00		0	0
R+1	1	135	135,00	0,4	48	19,20
R+2	0,9	135	121,50	0,3	48	14,40
R+3	0,8	135	108,00		0	0
Total			514,50			33,60

La superficie utile du bien s'élève donc à 514,50 m² pour le bâtiment principal et à 33,60 m² pour l'annexe soit un total de 548 m

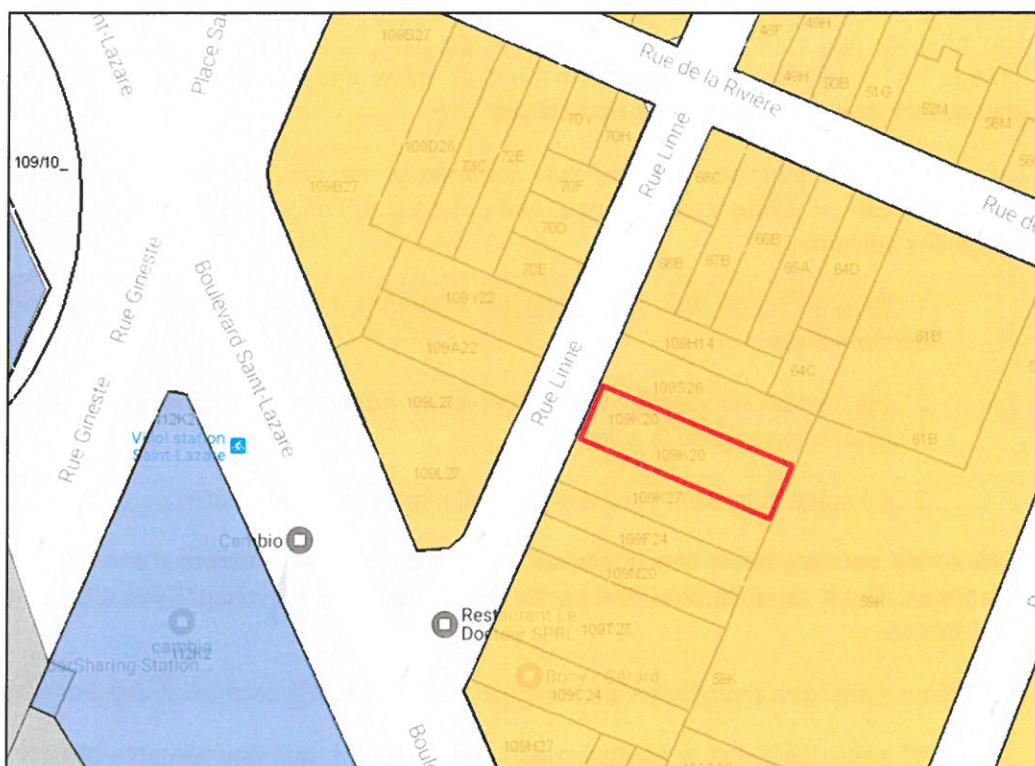


Plans annexés à la demande de permis PU 19129 (refusée)

5.3. Caractéristiques juridiques

5.3.1. Prescriptions urbanistiques

Selon le 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 20 chambres. Cette capacité peut être portée à 50 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 ;

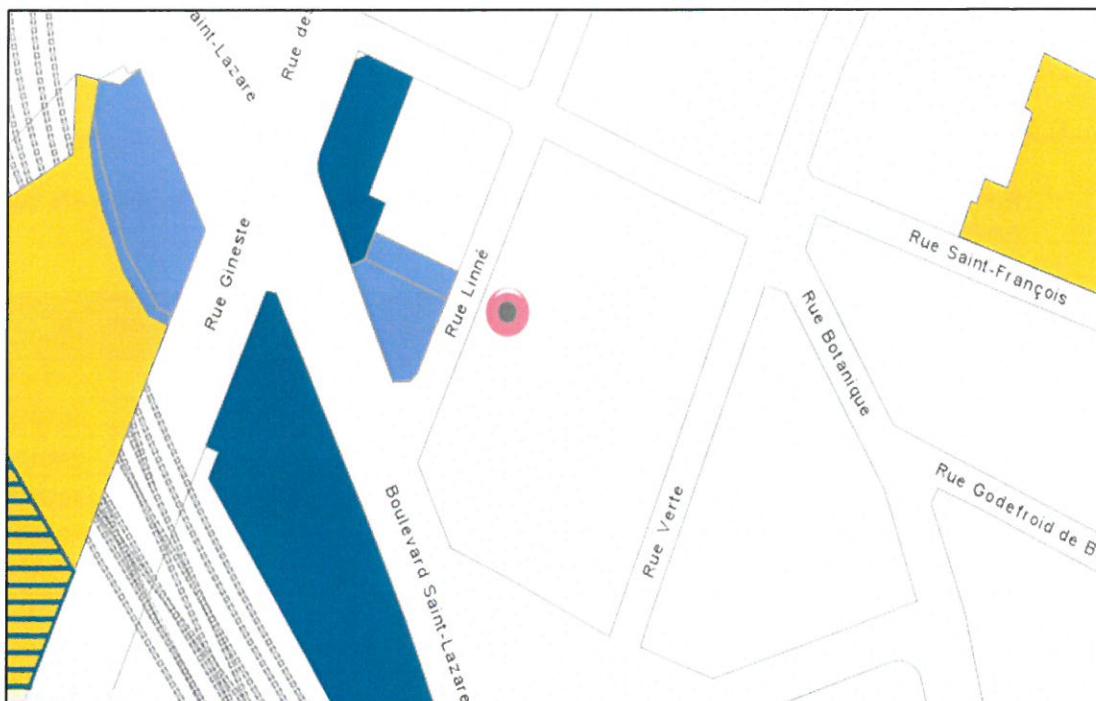
4° la continuité du logement est assurée.

5.3.2. Infractions urbanistiques

Il ressort des informations communiquées (courrier de la commune du 18 décembre 2014) que le bien est grevé d'infractions urbanistiques, à savoir la transformation de l'atelier arrière en habitation et les loggias arrière des appartements aux étages.

5.3.3. Etat de sol

Le bien n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol.



(IBGE – 15/05/2017)

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.

5.3.4. Servitude

Aucune information concernant une servitude n'a été renseignée.

6. Points de comparaison et analyse de marché

6.1. Analyse de marché

Il ressort de l'étude du marché immobilier réalisée par la Fédération Royale des Notaires de Belgique pour Bruxelles 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 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 Linné 42	700.000	548	1.277	21/11/2011
2	SCH 8	Rue de la Poste 130	360 000	314	1 146	18/03/2014
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	SCH 8	Rue Verte 110	260 000	311	836	19/03/2015
6	SCH 8	Rue Dupont 57	300 000	280	1.071	30/01/2014
7	SCH 8	Rue Dupont 31	315 000	291	1.082	22/02/2013
8	SCH 8	Rue Dupont 18	350 000	351	997	11/01/2013
9	SJTN 1	Rue de la Poste 48	300.000	261	1.149	06/02/2015
10	SJTN 1	Rue du Botanique 81	330.000	264	1.250	25/02/2016

(Source : Consultimo & NVN)

Rue de la Poste 130 – Poststraat 130

Id : 21908 E 0257 00 G 003

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 : 210 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 100 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 314 m²

Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 360 000 € - 1 146 €/m²

Date de vente – Datum verkoop: 18/03/2014



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)



Le bien est actuellement mis en vente pour un prix de 375.000 euros. Les photos proviennent de l'annonce publicitaire.

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

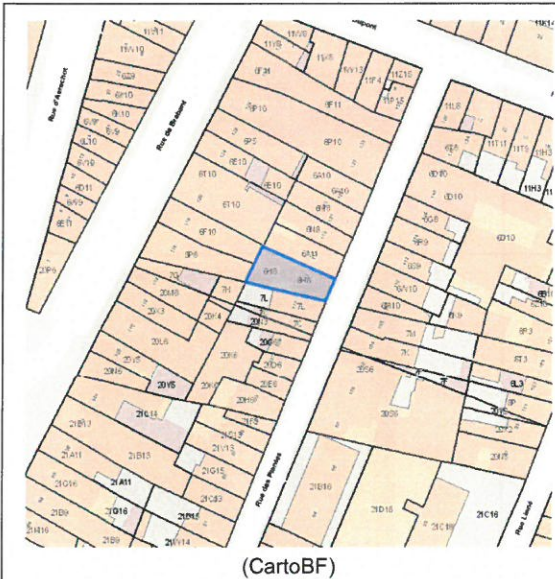
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 90 %

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

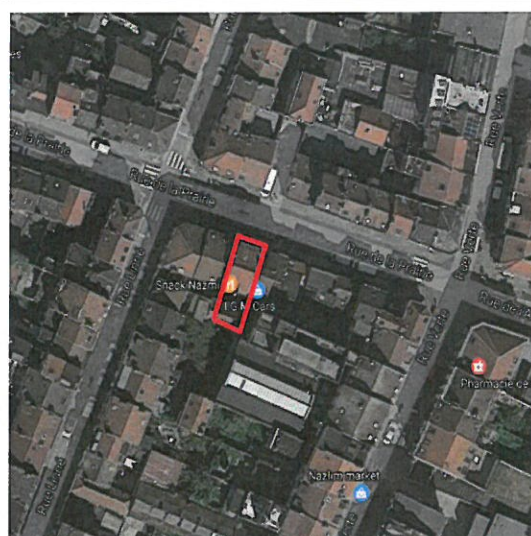
Parking : Nihil

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

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



(CartoBF)



(CartoBF)



(Google Street View)

Rue 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

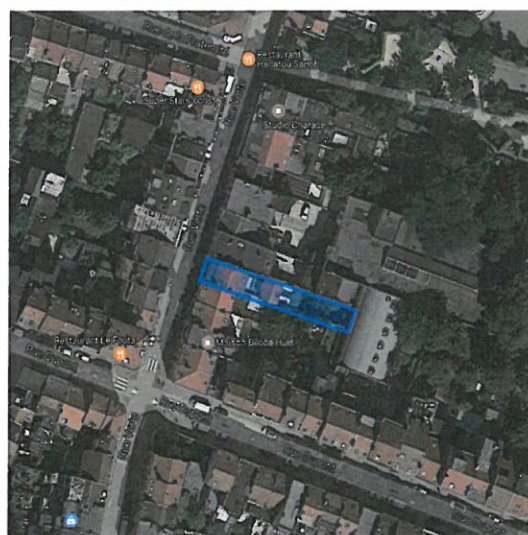
Parking : Nihil

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

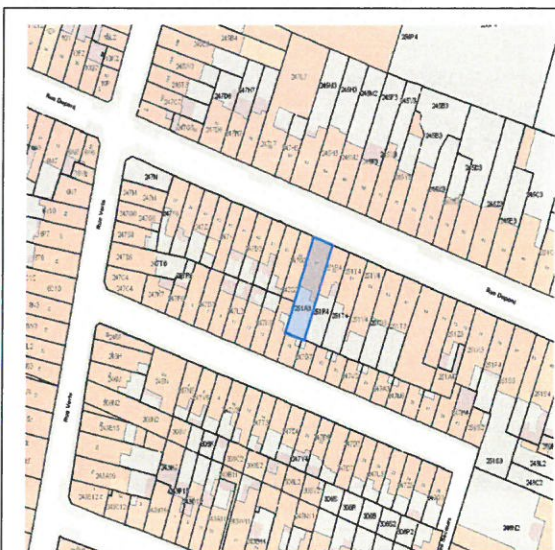
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 60 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 280 m²

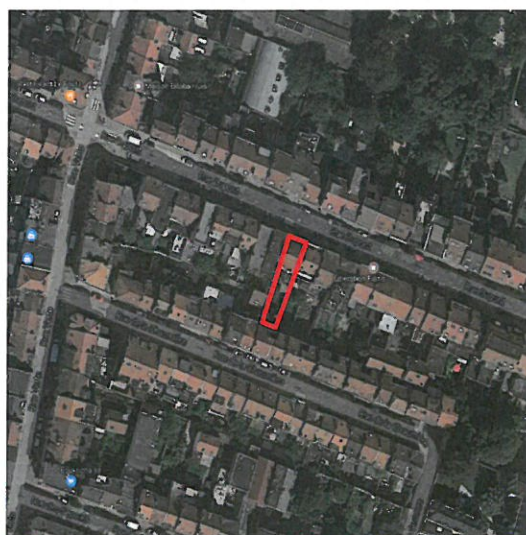
Parking : Nihil

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

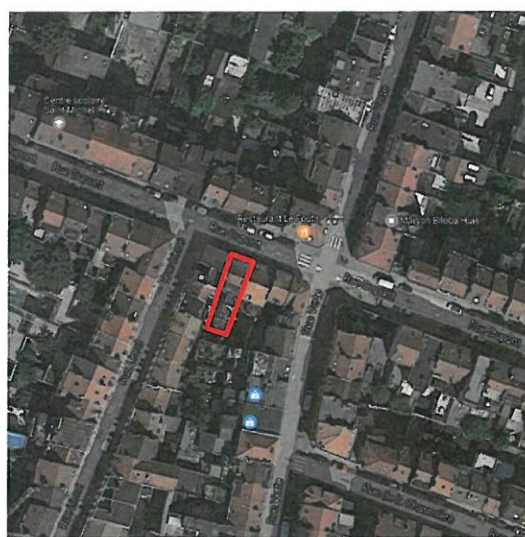
Parking : Nihil

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 %

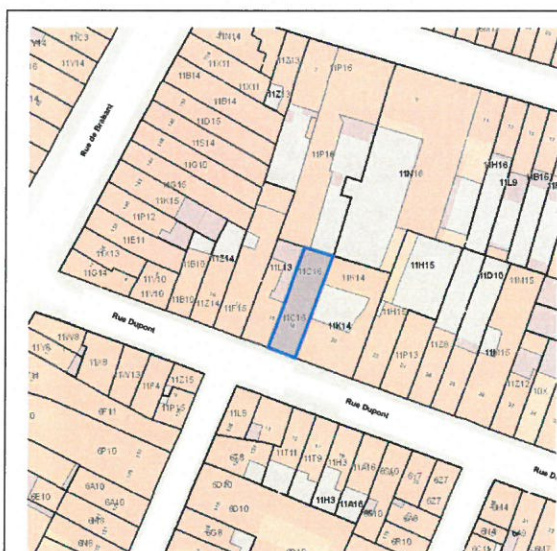
Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 351 m²

Parking : Nihil

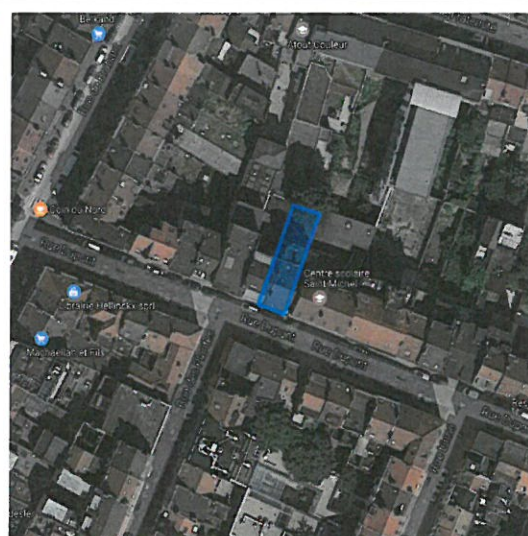
Prix de vente – Verkoop prijs : 350 000 € - 997 €/m²

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 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

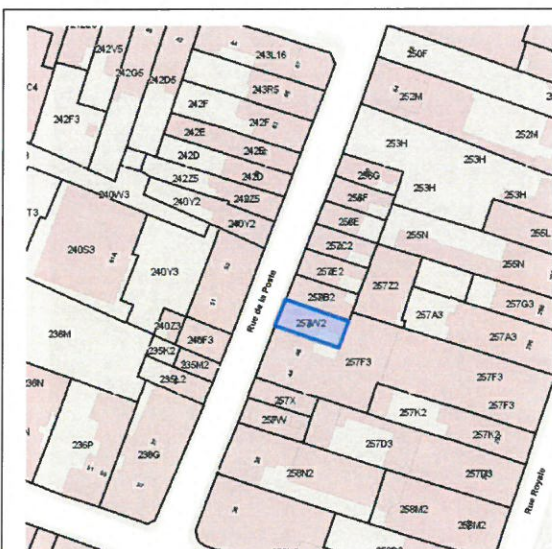
Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : 81 %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 261 m²

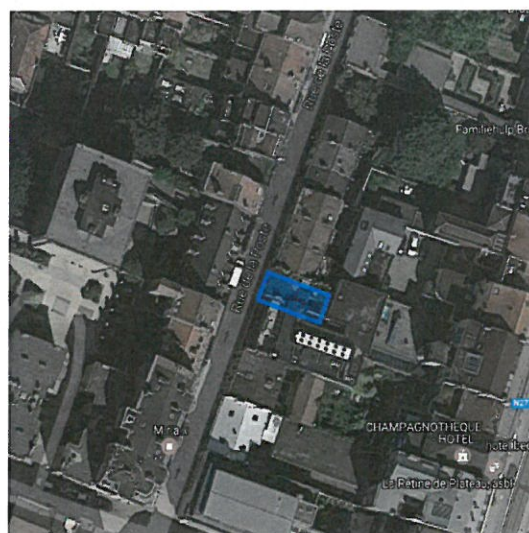
Parking : Nihil

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

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



(CartoBF)



(CartoBF)



(Bruxelles Fiscalité)

Rue du Botanique 81 – Kruidtuinstraat 81

Id : 21014 A 0289 00 D 000 & 21014 A 0289 00 E 000

PRAS – GBP : Zones d'habitation – Typische woongebieden

Nature du bien – Aard van het goed : Maison avec atelier

Année de construction – Bouwjaar : 1875-1899

Superficie de la parcelle – Oppervlakte perceel : 290 m²

Superficie bâtie au sol – Bebouwde Oppervlakte : %

Superficie hors sol – Nuttige Oppervlakte : 264 m²

Parking : Nihil

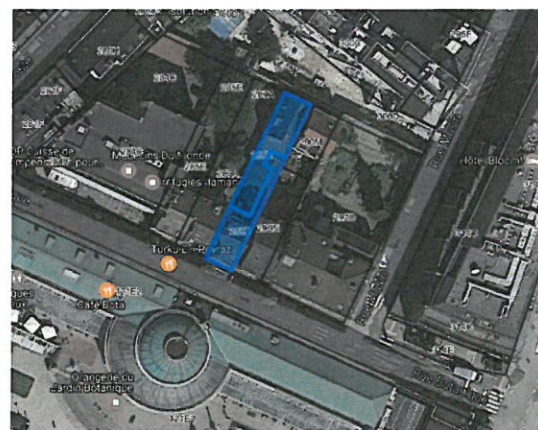
Prix de vente – Verkoopprijs : 330.000 € - 1 250 €/m²

Date de vente – Datum verkoop: 10/02/2016

Remarque : Le bien a été vendu avec un permis d'urbanisme délivré pour un réaménagement en bureau et 2 duplex.



(CartoBF)



(CartoBF)



(NVN)

7. Raisonement et évaluation

7.1. Raisonement

7.1.1. Points négatifs:

- ✓ Construction de la Silver Tower à proximité immédiate du bien qui risque d'augmenter la sensation d'enclavement
- ✓ Chantier 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 transport en commun qu'en voiture
- ✓ Prise de valeur des biens immobiliers dans le quartier ce qui va également avoir pour effet d'attirer plus d'investisseurs

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. Seuls les points de comparaison ayant une superficie utile supérieure à 250 m² ont été retenus.

Il ressort de l'analyse des points de comparaison que la plupart d'entre eux ont été vendus pour un prix avoisinant 1000/m² SU. Seuls les points de comparaison situés rue de la poste 130, rue de la poste 48 et rue du botanique 81 ont été vendus pour un prix oscillant entre 1.150 et 1.250 €/m² SU.

Le bien à estimer a lui-même été vendu en date du 21 novembre 2011 pour un prix de 700.000 €, soit 1.277 €/m² SU. Il ressort des photos communiquées que le bien était à l'époque (en 2005) en bon état, contrairement aux points de comparaison qui pour la plupart nécessitent des travaux de rénovation. Pour autant que l'état du bien ne s'est pas dégradé, nous estimons que le prix de **700.000 €** payé par le propriétaire en 2011 est acceptable.

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 12 juin 2017



Diane de Burlet
Directeur



Dirk De Smedt
Directeur général

