

RAPPORT D'ESTIMATION

Rue de Courtrai 53
à Molenbeek-Saint-Jean



Table des matières

1.	Numéro de dossier	1
2.	Traitement de la demande	1
3.	Demandeur	1
4.	Mission	1
5.	Identification Cadastrale du bien à estimer	1
6.	Description générale	3
6.1	Date et conditions de la visite	3
6.2	Situation et environnement	3
6.3	Accessibilité	4
7.	Caractéristiques du bien	5
7.1	Caractéristiques physiques	5
7.1.1	Année et type de construction	5
7.1.2	Description du bien	5
7.1.3	Superficies	10
7.1.4	Etat du bien	11
7.1.5	Certificats PEB	11
7.2	Caractéristiques juridiques	11
7.2.1	Prescriptions urbanistiques	11
7.2.2	Revitalisations urbaines	12
7.2.3	Etat de sol	12
7.2.4	Risque d'inondation	13
7.2.5	Servitude(s)	13



7.3 Propriétaire(s) et/ou occupant(s)	13
8. Points de comparaison.....	13
8.1 Projet / Hypothèse d'estimation	13
8.2 Points de comparaison	14
9. Raisonnement et évaluation.....	15
9.1 Raisonnement.....	15
9.1.1 Points Négatifs :.....	15
9.1.2 Points positifs :.....	15
9.2 Evaluation	16
9.2.1 Maison de rapport.....	16
9.2.2 Atelier.....	16
9.3 Conclusion	17
10. Dispositions particulières	18



1. NUMÉRO DE DOSSIER

12_0087_06

2. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

Commissaire : Madame Chloé Kaisin

Numéro de téléphone : +32 (0)486 18 18 35

Adresse e-mail : CABrusselsAK@fisc.brussels

3. DEMANDEUR

Demandeur : Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Adresse : Comte de Flandre 20 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Personne de contact : Madame Sara Dominguez

Fonction : Attachée en charge de la Politique de la Ville

Adresse mail : sdominguez@molenbeek.irisnet.be

Numéro de téléphone : +32 (0)2 600 49 27

4. MISSION

Date de la demande : 09 janvier 2023

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

Délai : 30 janvier 2023

Type de rapport demandé : Flash

5. IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN À ESTIMER

Commune : Molenbeek-Saint-Jean (3^{ème} division)

Adresse : Rue de Courtrai 53

ID. CADASTRE	NATURE	SUPERFICIE DE LA PARCELLE	SUPERFICIE UTILE	SUPERFICIE BÂTIE	RCNI
21523B0765/00H003	Maison	140 m ²	263 m ²	106 m ²	1.269 €



Plan cadastral et vue aérienne :



(CartoBF - Urbis)



(CartoBF – Orthoplan 2021)



6. DESCRIPTION GENERALE

6.1 DATE ET CONDITIONS DE LA VISITE

Le bien n'a pas été visité en raison du délai imparti. La présente estimation se fonde donc sur les informations disponibles au cadastre ainsi que celles éventuellement fournies à l'appui de la demande. Si une information supplémentaire ayant un impact sur la valorisation du bien devait nous être communiquée par la suite, la présente estimation devrait être revue.

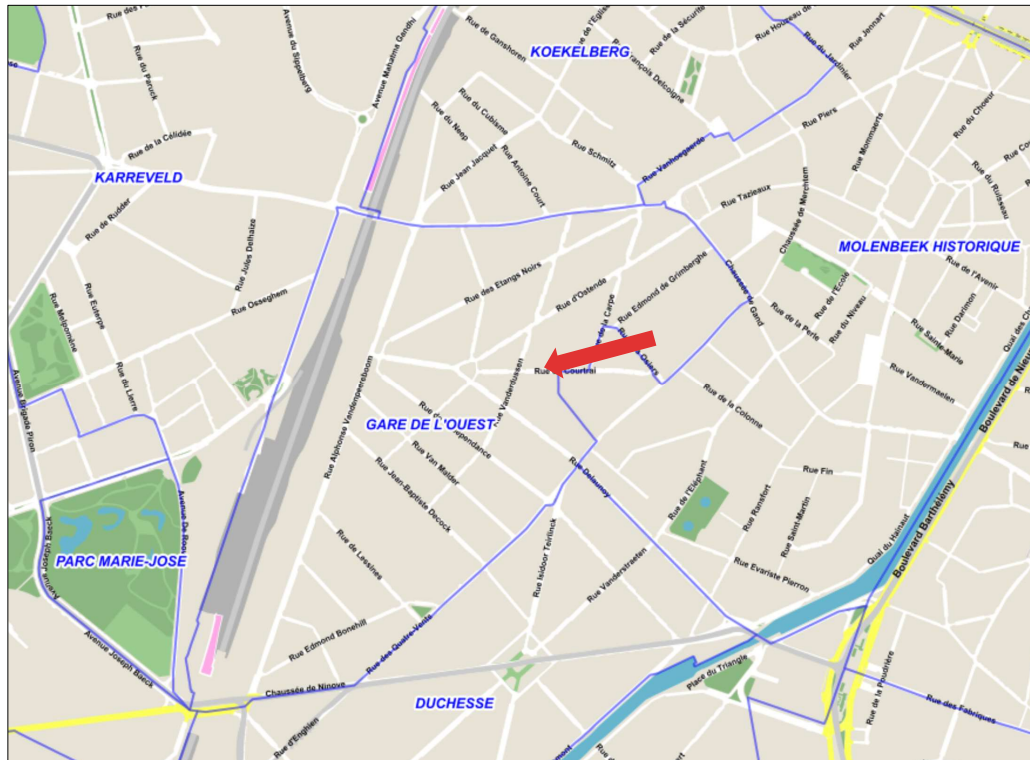
6.2 SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le bien se situe sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Il se trouve plus précisément rue de Courtrai, rue pavée reliant les rues d'Ostende et Delaunoy à la rue des Osiers, localisée dans le quartier « Gare de l'Ouest », à la limite du quartier « Molenbeek Historique ».

Le quartier est populaire et fortement urbanisé (peu d'espaces verts). Il est composé de maisons mitoyennes, de petits immeubles de rapport ainsi que de commerces de proximité. Quasi en face du bien, se trouve une école primaire néerlandophone, la « Gemeentelijke Basisschool Windroos ».



Vue d'ensemble – découpage par commune (Monitoring des Quartiers)



Focus sur le bien (Monitoring des Quartiers)

6.3 ACCESSIBILITE

Voitures : Les biens sont proches de la chaussée de Gand qui relie le Canal à l'avenue Charles Quint avec un accès sur le ring de Bruxelles et vers la E40 et E19 via l'échangeur de Grand-Bigard.

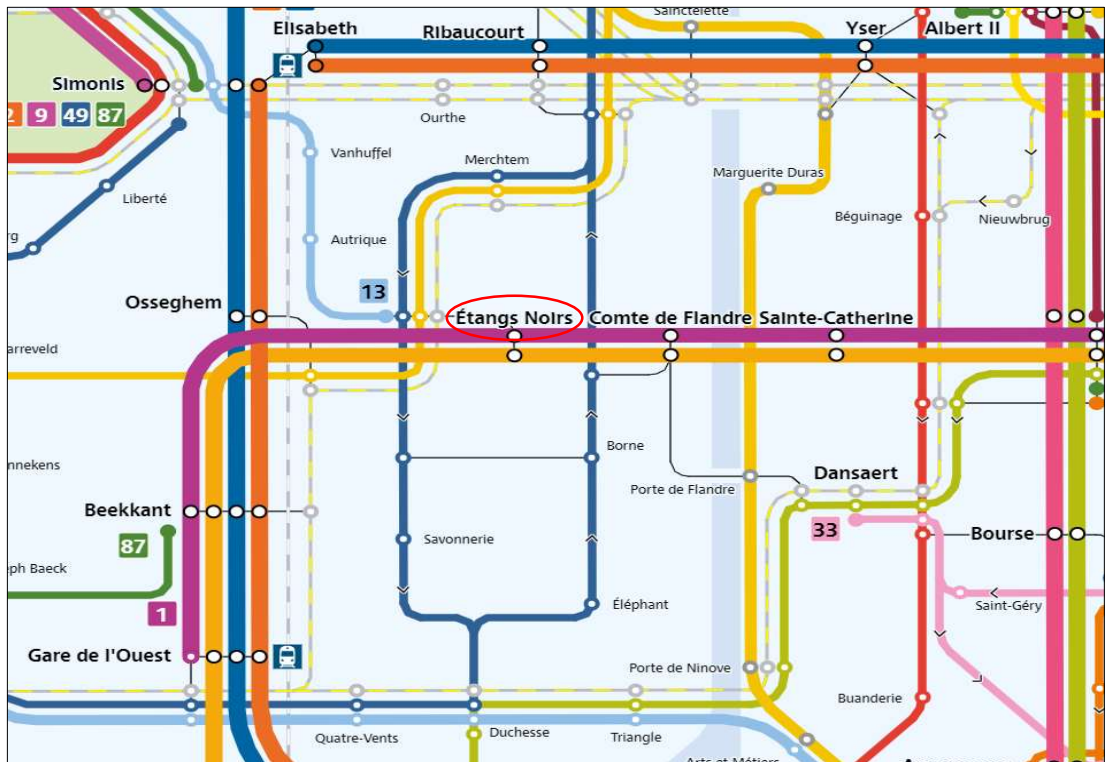
En outre, le boulevard Louis Mettwie permet de rejoindre la Petite Ceinture à hauteur de la basilique de Koekelberg.

Le trafic y est toutefois dense, particulièrement aux heures de pointe.

Transports publics :

La station « Etangs Noirs » (♿ 5 min.) est desservie par les lignes de métro 1 et 5 ainsi que par les lignes de bus STIB 13 (Etangs Noirs ↔ UZ-VUB), 20 (Hunderenveld ↔ Gare du Nord), N16 (Gare Centrale ↔ Gare De Berchem) et les lignes de De Lijn 129 et 620.

L'arrêt « Groeninghe » (♿ 2 min.) est également desservi par la ligne de bus N16.



(STIB)

7. CARACTERISTIQUES DU BIEN

7.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

7.1.1 ANNEE ET TYPE DE CONSTRUCTION

Le bien à estimer est cadastré en tant que maison de rapport, mitoyenne des deux côtés, comprenant 4 logements et un total de 11 pièces habitables. Sa construction daterait d'une période située entre 1900 et 1918.

7.1.2 DESCRIPTION DU BIEN

La maison, mentionnée à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois (inventaire de l'architecture industrielle), présente un gabarit de R+3+T.

Sa façade est parée de briques claires et composée de trois travées symétriques. Les portes-fenêtres de la travée centrale et de celle de droite (1^{er} & 2^{ème} étages) sont précédées par un balcon à garde-corps en fer forgé.

Elle possède une double entrée qui est à la fois celle de l'habitation et celle permettant un accès carrossable vers la cour et un petit atelier séparé à l'arrière de la parcelle (non cadastré séparément). A noter toutefois qu'en l'état actuel, cet accès est interne à l'habitation (pas de mur de séparation).

La parcelle bénéficie d'une cour centrale entre la maison et l'atelier.

L'habitation ne dispose pas du chauffage central.



Google Street View



(Google Earth façade avant)



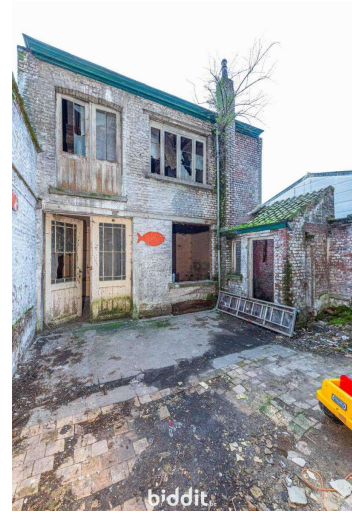
(Google Earth façade arrière et atelier)

D'après les informations issues de l'annonce de mise en vente, la maison se compose brièvement comme suit :

- Sous-sol avec 4 caves
- Rez-de-chaussée : atelier lié à l'atelier arrière
- Premier & deuxième étages : appartement une chambre
- Troisième étage et combles : appartement une chambre



biddit



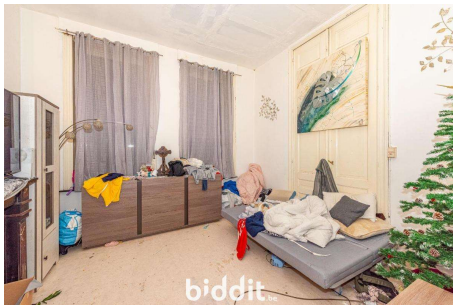
biddit



biddit



biddit



biddit



biddit



biddit

RDC + atelier



R+2	
R+3+T	
Annonce en ligne site Biddit	

7.1.3 SUPERFICIES

Selon Cadastre, la maison est construite sur une parcelle de 140 m² bâtie sur 106 m². Elle offre une superficie utile (i.e. superficie brute pondérée) de 263 m².

Selon notre outil de mesure CartoBF, sa façade à rue mesure environ 7 mètres.

L'atelier, qui comprend 2 niveaux complets, fait une superficie hors sol d'environ 108 m² selon l'annonce de mise en vente.



7.1.4 ETAT DU BIEN

La demande mentionne un état « à rafraîchir ».

L'intérieur du bien n'a pas été visité mais nous constatons que sa façade est négligée (salissures, fissures) et que les châssis et les portes d'entrée sont anciens.

En outre, les renseignements et photos publiées dans l'annonce de mise en vente témoignent d'un bien délabré et inhabitable.

Le bien a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pour l'immeuble entier dressé le 02/09/2015 ainsi que d'un procès-verbal des immeubles inoccupés dressé le 16/12/2020.

7.1.5 CERTIFICATS PEB

Des certificats PEB pour les 3 appartements (1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages) sont renseignés dans le registre des certificats PEB des logements bruxellois :

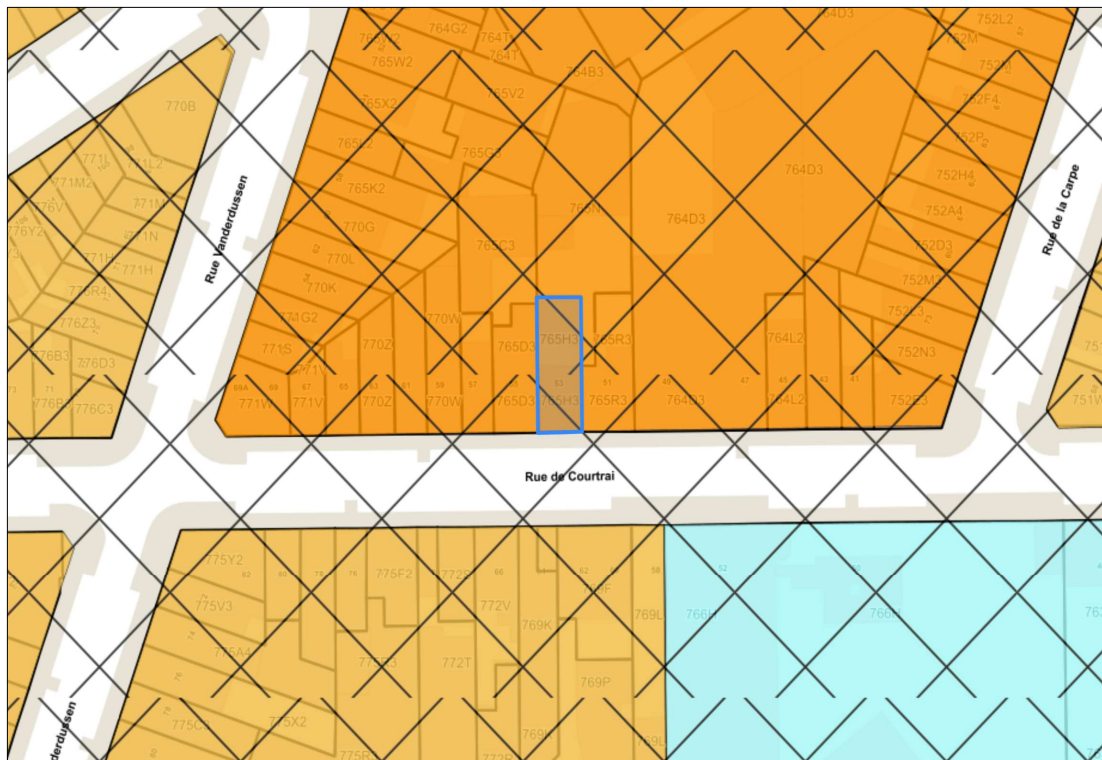
Etages +1 & +3 : Classe énergétique : **G** - Date : 06/12/2022 - Date d'expiration : 06/12/2032

Etage +2 : Classe énergétique : **G** - Date : 28/05/2021 - Date d'expiration : 28/05/2031

7.2 CARACTERISTIQUES JURIDIQUES

7.2.1 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- **PRAS:** Le bien se trouve en zone mixte et en zone de surimpression d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE).



(CartoBF-PRAS)

- **PPAS:** Le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un PPAS.
- **Lotissement :** Le bien ne se trouve pas dans une zone de lotissement.



- **Permis d'urbanisme** : Il n'y a pas de demande de permis en cours renseignée sur le site openpermits.brussels.

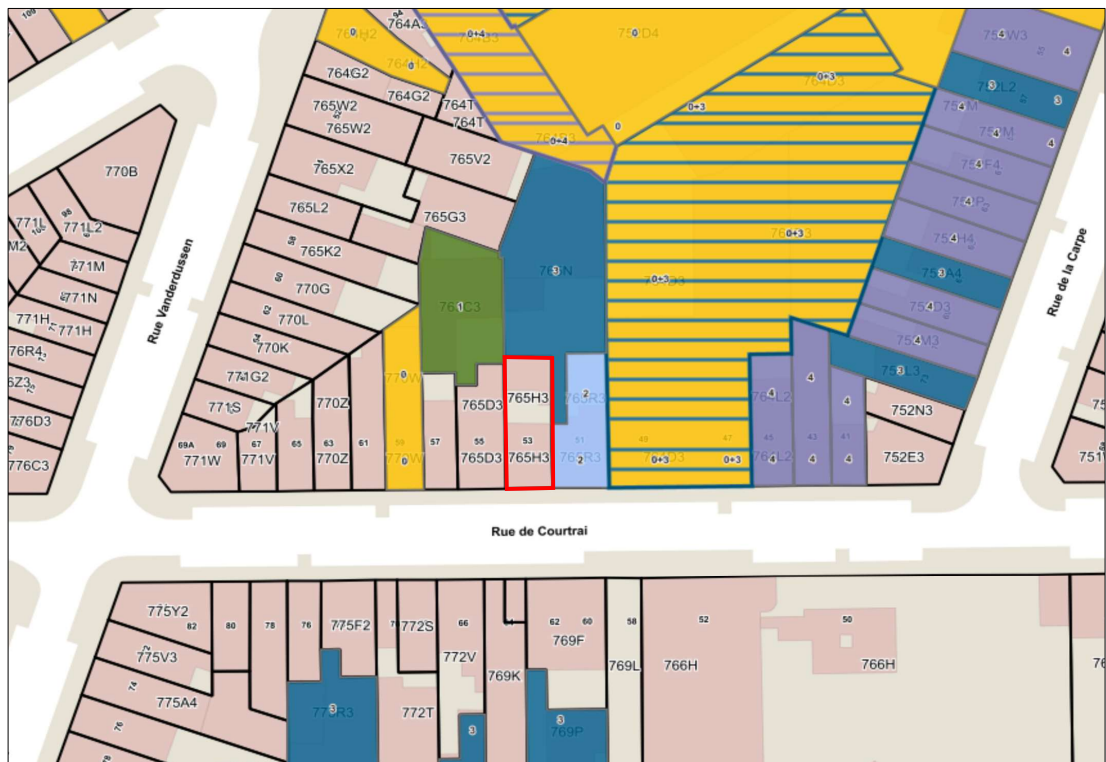
Un permis, périmé en septembre 2020, avait été octroyé en vue d'une promotion immobilière sur la parcelle concernée par la présente estimation ainsi que sur les parcelles voisines (n°51 et 55).

7.2.2 REVITALISATIONS URBAINES

- **Contrat de quartier durable (CQD)** : Les biens se situent dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » (2021 - 2025)
- **Contrat de rénovation urbaine (CRU)** : Nihil
- **Contrat d'axe et d'îlot (CACI)** : Les biens se situent dans le périmètre du CACI « Courtrai Ostende ».
- **Autre(s)** :
 - ✓ Périmètre de préemption « Simonis » (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juin 2022)
 - ✓ Quartier à loyers majorés destinés aux AIS
 - ✓ Zone de revitalisation urbaine 2020
 - ✓ Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)

7.2.3 ETAT DE SOL

La parcelle n'est pas reprise à l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement (pas de pollution présumée).



(Bruxelles Environnement)

Cette information 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.



7.2.4 RISQUE D'INONDATION

Aucune précision ne figure dans la demande. Il ressort toutefois d'une consultation du portail geodata de Bruxelles Environnement que le bien n'est pas repris en zone inondable.



(Bruxelles Environnement)

Cette carte n'a aucune valeur réglementaire et n'a qu'une portée indicative.

7.2.5 SERVITUDE(S)

Aucune précision ne figure dans la demande.

A noter que la division de l'immeuble entrainera des servitudes en cas de copropriété des différentes unités.

7.3 PROPRIETAIRE(S) ET/OU OCCUPANT(S)

Selon les informations du cadastre, le bien appartient en pleine propriété à une personne morale privée.

Selon l'annonce de mise en vente, 2 unités sont louées à titre précaire.

8. POINTS DE COMPARAISON

8.1 PROJET / HYPOTHESE D'ESTIMATION

Le demandeur souhaite exercer son droit de préemption en vue d'acquérir le bien afin de l'intégrer dans le CACI « Courtrai-Ostende ». Il est donc estimé en l'état.

Il est toutefois à préciser que les biens sont mis en vente publique par lots de la manière suivante :



- ✓ Lot 1 : Maison d'habitation/de rapport - Prix de départ : 370.000 €
- ✓ Lot 2 : Bureau au rez + atelier - Prix de départ : 110.000 €
- ✓ Lot 3 : Appartement 1 ch. au 1er étage - Prix de départ : 80.000 €
- ✓ Lot 4 : Appartement 1 ch. au 2e étage - Prix de départ : 80.000 €
- ✓ Lot 5 : Apart. 1 ch.au 3^e étage + combles - Prix de départ : 120.000 €

8.2 POINTS DE COMPARAISON

Des points de comparaison ont été recherchés pour des maisons de rapport à Molenbeek-Saint-Jean, 3^{ème} division ainsi que des biens de type entrepôt/atelier dans la commune.

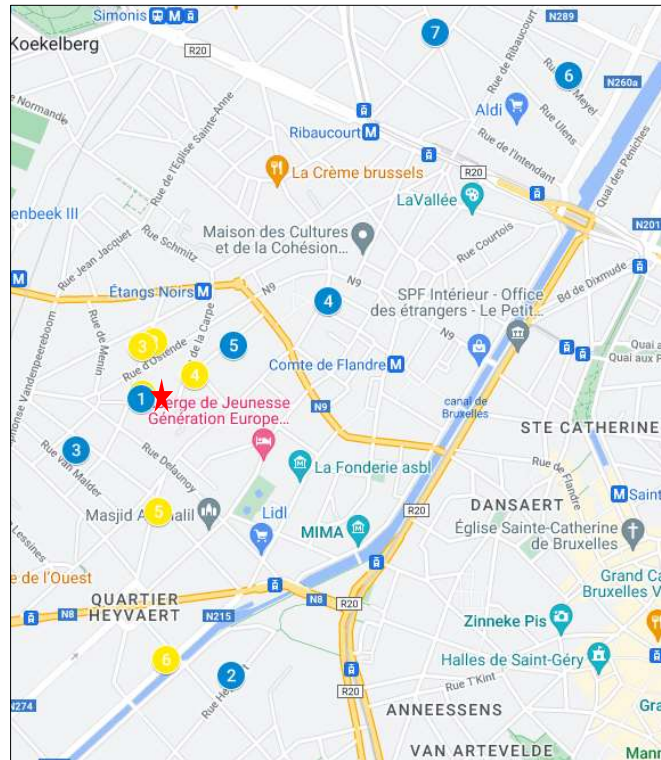
Pour chaque point de comparaison retenu, le tableau ci-dessous reprend :

- La situation du bien (ID Cadastre/adresse)
- Le prix de la transaction (€)
- La superficie terrain (m²)
- La superficie utile ou superficie hors sol (m²)
- Le prix unitaire calculée par m² de superficie utile/hors sol (€/m² SU/HS)
- La date de la transaction

N°	ID CADASTRE	ADRESSE	PRIX	SUP TERRAIN	SUP UTILE/HORS SOL	PRIX/M ² SU/HS	DATE
1	21523B0770/00V000	R de Courtrai 61	300.000	115	241	1.245	26-01-22
2	21523B0742/00T014	R Vanderdussen 30	325.000	105	222	1.464	13-05-22
3	21523B0777/00N010	R Vanderdussen 39	420.000	165	309	1.359	24-08-22
4	21523B0747/00N004	R des Osiers 34	422.000	94	240	1.758	30-05-22
5	21523B0937/00P052	R Isidoor Teirlinck 57	292.500	70	187	1.564	30-06-22
6	21523B0939/00G084	Quai de Mariemont 25	300.000	71	219	1.370	24-05-22
1	21523B0770/00Z000 P0006	R de Courtrai 63	72.000	/	57	1.263	26-04-22
2	21523B0946/00G011 21523B0946/00T011	R Heyvaert 59/61	800.000 (580.000)	1.150	1.082	739	11-03-20 (18-05-18)
3	21523B0788/00S006	R de l'Indépendance 150+	75.000	128	205	366	16-12-21
4	21522B0207/00P008 P0006	Chée de Merchtem 35	95.000	/	99	960	01-02-22
5	21522B0729/00M013 P0006	R Edmond de Grimberghe 32	222.000	/	235	945	07-10-22
6	21012A0165/00X004 P0006	R Van Meyel 37	325.000	/	400	813	06-09-22
7	21012A0072/00V002	R Vanderstichelen 108	350.000	373	373	938	26-08-22

(Source : ConsultImmo)

Maison de rapport
Entrepôt/atelier



(My Maps)

9. RAISONNEMENT ET EVALUATION

9.1 RAISONNEMENT

La parcelle à estimer comprend une maison de rapport et un atelier. La parcelle a toutefois récemment fait l'objet d'une division par acte notarié, ce qui permet une vente par unités. Afin de valoriser au mieux l'ensemble, nous partageons l'estimation entre celle de la maison et celle de l'atelier.

9.1.1 POINTS NEGATIFS :

- ✓ Etat de délabrement, d'abandon
- ✓ Atelier en intérieur d'îlot
- ✓ Quartier à faible indice socio-économique

9.1.2 POINTS POSITIFS :

- ✓ Bonne accessibilité en transports en commun
- ✓ Acte de base scindant la maison en plusieurs unités
- ✓ Espace extérieur
- ✓ Proximité du centre-ville et de toutes les commodités



9.2 EVALUATION

9.2.1 MAISON DE RAPPORT

Notre recherche nous a permis de trouver des ventes réalisées en 2022 de maisons de rapport de 2 à 4 logements à Molenbeek-Saint-Jean (3^{ème} division). A l'instar du bien à estimer, il s'agit de maisons mitoyennes de gabarit R+2/+3 et de construction ancienne.

Nous constatons que ces points de comparaison ont été vendus à un prix unitaire oscillant entre 1.245 et 1.758 €/m²SU. Cette variation importante de prix dépend principalement de l'état du bien au moment de la vente, de la présence d'un jardin et/ou d'un garage. En outre, en principe, les points de comparaison dont les prix sont les plus élevés sont les maisons de plus petite superficie.

Le premier point de comparaison est également situé rue de Courtrai. La maison a été vendue au prix demandé de 300.000 €, soit un prix unitaire de 1.245 €/m²SU. Selon l'annonce de mise en vente, elle possède un vaste garage de 75 m² avec un espace buanderie (30m²) et est composée de 2 appartements dont un duplex. Elle a été vendue avec un certificat PEB G. Une demande de permis pour rénovation est en cours.

Les deuxième et le troisième points de comparaison sont sis rue Vanderdussen. Ils sont les seuls à posséder un espace extérieur. Le bien situé au n° 30 était jadis une maison unifamiliale transformée, avec permis, en maison de rapport de 3 logements. La maison présente une façade soignée mais elle ne possède pas de garage. Elle a été vendue au prix unitaire de 1.464 €/m²SU. Quant au bien sis au n°39, il s'agit d'une maison construite avec bâtiment intérieur et possédant un garage. Sa façade, ressemblante à celle du bien précédent, est toutefois moins soignée, ce qui laisse à supposer que la maison n'était pas rénovée au moment de sa vente. Elle a été vendue au prix unitaire de 1.359 €/m²SU.

Le quatrième point de comparaison affiche un prix unitaire de 1.758 €/m²SU, soit le plus élevé de la sélection. Il s'agit d'une maison de caractère, située à l'angle des rues des Osiers et Edmond de Grimberghe. Elle a été construite dans le style Art déco par l'architecte molenbeekoï Julien Roggen et est mentionnée à l'inventaire du patrimoine architectural. La maison possède en outre un garage.

Le cinquième point de comparaison, situé Isidoor Teirlinck, présente la plus petite superficie utile de la sélection (187 m²). Bien que la maison ne possède pas de garage, elle a été vendue au prix unitaire de 1.564 €/m²SU.

Le dernier point de comparaison est situé quai de Mariemont, en face du canal. Il avait été mis en vente en novembre 2021 au prix de 400.000 € et a finalement été vendu quelques mois plus tard au prix de 300.000 €, soit un prix unitaire de 1.370 €/m²SU.

Le bien à estimer est une maison de rapport comprenant un rez à usage actuel de bureau/atelier et 3 appartements aux étages. Elle offre une superficie utile de 263 m² selon Cadastre. La maison ne bénéficie pas d'un garage. En outre, elle ne possède pas de chauffage central et son état intérieur est insalubre.

Il convient de souligner que la maison a fait l'objet, par acte notarié, d'une division en plusieurs lots indépendants afin d'en permettre la vente séparée, ce dont nous tenons compte dans la présente estimation.

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons la valeur vénale de la maison, sans l'atelier, à un prix unitaire de 1.050 €/m²SU soit un montant de 276.150 €.

9.2.2 ATELIER

Les ventes effectives trouvées ont été effectuées entre 2020 et 2022 et concernent des ateliers/entrepôts situés à Molenbeek. Hormis le bien sis rue Heyvaert, qui est également le bien le plus étendu (1.082 m²), ces biens sont tous situés en intérieur d'îlot et certains appartiennent à une copropriété.



Il ressort que le prix unitaire de ce type de bien varie entre 739 et 960 €/m² HS avec une tendance à la hausse perceptible au cours des dernières années.

Seuls les prix de deux biens se situent en dehors de cette fourchette.

En effet, l'atelier sis rue de Courtrai, à deux pas du bien à estimer, a été vendu au prix unitaire élevé de 1.263 €/m²HS. Il s'agit toutefois d'un atelier de très petite superficie (57 m²), appartenant à une copropriété. Il a été repris à titre indicatif en raison de sa situation.

Au contraire, le prix unitaire du bien sis rue de l'Indépendance est bien plus bas que la moyenne constatée (366 €/m²HS). Toutefois, les photos de Google Earth montrent un entrepôt dans un état de dégradation importante (toit en grande partie détruit).

L'atelier que nous estimons n'est pas en bon état (vitres cassées...). Il n'est pas cadastré distinctement mais pourrait jouir d'une cour avant pouvant servir d'aire de parking en cas de vente séparée. Etant enclavé, il bénéficierait d'une servitude de passage en cas d'achat de la parcelle avant par un (des) propriétaire(s) différent(s).

Compte tenu de ce qui précède, nous estimons la valeur vénale de l'atelier à un prix unitaire de 900 €/m² HS soit un montant de 97.200 € (900*108 m²).

9.3 CONCLUSION

La valeur vénale de la parcelle (maison & atelier) est estimée à un montant total de 373.350 € que nous arrondissons à **373.000 €**.



10. DISPOSITIONS PARTICULIERES

La présente estimation se fonde sur l'hypothèse que le bien n'est pas pollué, qu'il ne contient pas d'amiante et qu'il est vendu libre d'occupation.

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 19 janvier 2023

Chloé Kaisin
Commissaire

Dirk De Smedt
Directeur général