

# RAPPORT D'ESTIMATION

Rue Van Hoegaerde 39  
à Molenbeek-Saint-Jean



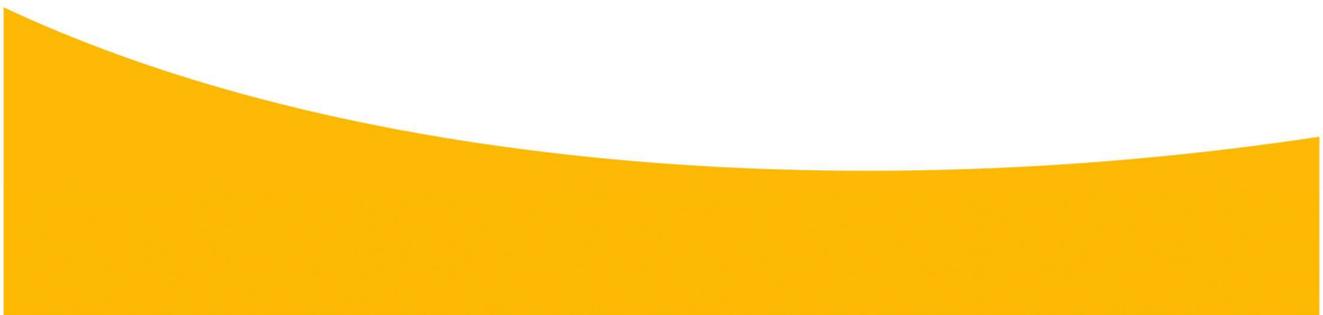
## Table des matières

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 bâtiment .....	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	Calcul de la superficie.....	18
7.2	Caractéristiques juridiques.....	19
7.2.1	Prescriptions urbanistiques .....	19
7.2.2	Revitalisations urbaines.....	20
7.2.3	Etat de sol.....	22
7.2.4	Risque d'inondation .....	23
7.2.5	Servitude(s) .....	23
7.3	Propriétaire(s) et occupant(s) .....	23
8.	Points de comparaison.....	24





8.1	Projet / Hypothèse d'estimation .....	24
8.2	Points de comparaison .....	24
9.	Raisonnement et évaluation.....	39
9.1	Raisonnement.....	39
9.1.1	Points négatifs : .....	39
9.1.2	Points positifs : .....	39
9.2	Evaluation .....	39
9.2.1	Maison unifamiliale : .....	40
9.2.2	Atelier Garage : .....	40
9.3	Conclusion .....	41
10.	Dispositions particulières .....	41



## 1. NUMÉRO DE DOSSIER

---

12\_0105\_02

## 2. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

---

**Commissaire** : Madame Chloé Kaisin

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

**Collaborateur(s)** : Monsieur Anthony Turmel

**Adresse e-mail** : [CABrusselsAK@fisc.brussels](mailto:CABrusselsAK@fisc.brussels)

## 3. DEMANDEUR

---

**Demandeur** : Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean

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

**Personne de contact** : Madame Duygu Pehlivan

**Fonction** : Gestionnaire financière et administrative

**Adresse mail** : [dpehlivan@molenbeek.irisnet.be](mailto:dpehlivan@molenbeek.irisnet.be)

**Numéro de téléphone** : +32 (0)488 89 54 96

## 4. MISSION

---

**Date de la demande** : 23 juin 2022

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

**Délai** : 30 août 2022

**Type de rapport demandé** : Standard

## 5. IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN À ESTIMER

---

**Nombre de lot(s)** : 1

**Commune** : Molenbeek-Saint-Jean (2<sup>ème</sup> division)

**Adresse selon cadastre** : Rue Van Hoegaerde 39

**Nature du bien selon cadastre** : Maison

**Données cadastrales** : 21522B0003/00X002

**Superficie de la parcelle** : 255 m<sup>2</sup>

**Superficie utile d'après cadastre** : 175 m<sup>2</sup>

**RCNI** : 852 €



**Plan cadastral et vue aérienne :**



(CartoBF - Urbis)



(CartoBF – Orthoplan 2020)



## 6. DESCRIPTION GENERALE

### 6.1 DATE ET CONDITIONS DE LA VISITE

Le bien ainsi que ses environs ont été visités en date du 26 juillet 2022.

### 6.2 SITUATION ET ENVIRONNEMENT

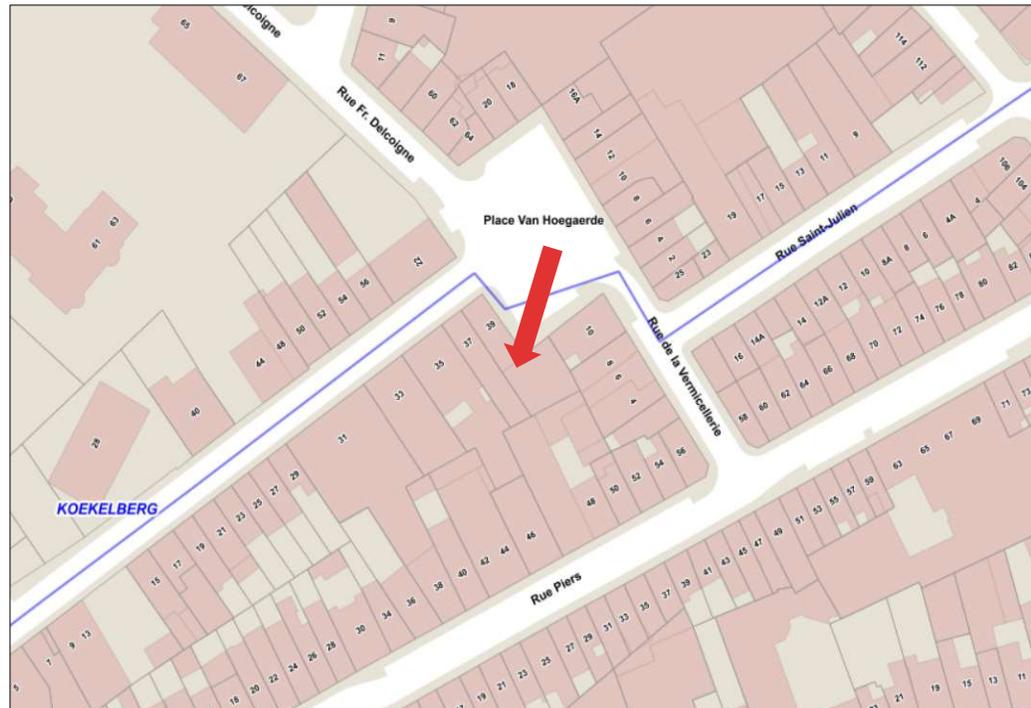
Le bien se situe à Molenbeek-Saint-Jean, commune de l'ouest de la Région de Bruxelles-Capitale, à la frontière de la commune de Koekelberg.

Il se trouve plus précisément dans la rue Van Hoegaerde, face à la place du même nom et à quelques pas de la Place des Etangs Noirs. La rue Van Hoegaerde a fait l'objet d'un réaménagement en 2020.

L'environnement immédiat est populaire et densément peuplé. On y retrouve des maisons mitoyennes, de petits immeubles de rapport, des ateliers ainsi que quelques commerces de proximité. Le bien se situe à proximité de la chaussée de Gand où sont également localisés de nombreux commerces.



(Google Maps)

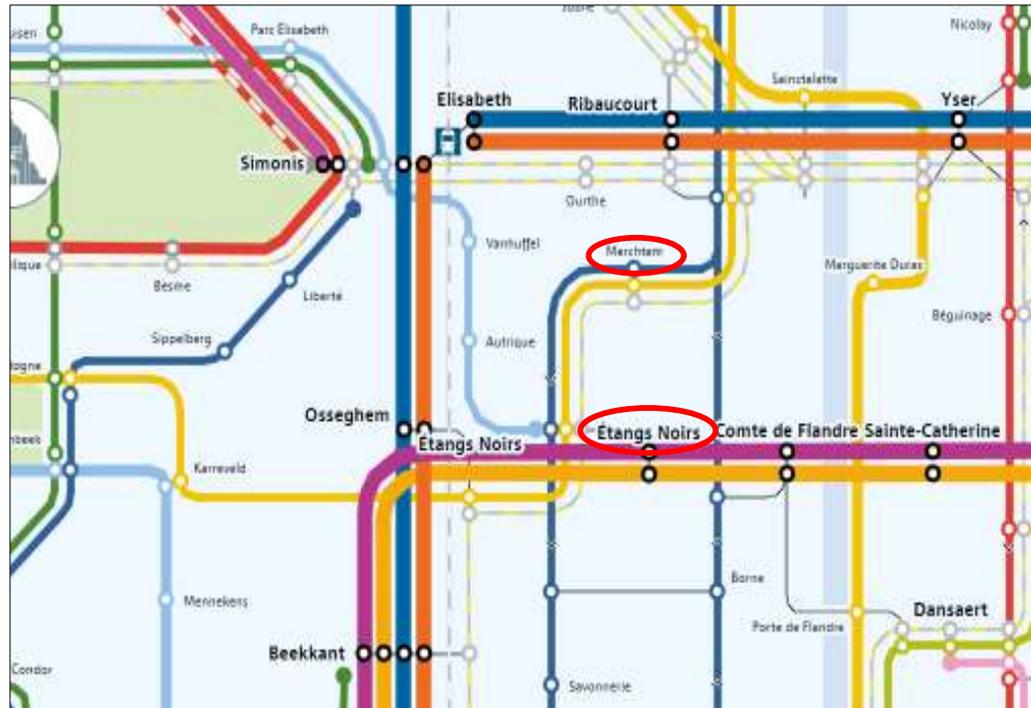


Focus sur le bien (Monitoring des Quartiers)

### 6.3 ACCESSIBILITE

**Voitures :** Le bien se trouve à proximité de la chaussée de Gand qui rejoint le boulevard de Nieuport en moins de 10 minutes. Ce dernier, qui longe le Canal, appartient à la Petite Ceinture de Bruxelles (R20). Toutefois, ces axes sont encombrés aux heures de pointe.

**Transports publics :** La station de métro la plus proche est « Etangs Noirs » située à 250 mètres (lignes 1 et 5). L'arrêt « Merchtemse Stwg/Merchtem », situé à environ 190 mètres du bien, est desservi par les lignes STIB 20 (Hunderenveld ↔ Gare du Nord) et 86 (Bockstael ↔ Machtens) et par les lignes de bus De Lijn 129 (Bruxelles ↔ Dilbeek) et 620 (Anderlecht ↔ Zaventem).



(STIB)

## 7. CARACTERISTIQUES DU BATIMENT

### 7.1 CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

#### 7.1.1 ANNEE ET TYPE DE CONSTRUCTION

Le bien est cadastré comme maison dont la construction daterait d'une période comprise entre de 1919 à 1930.

#### 7.1.2 DESCRIPTION DU BIEN

Selon Cadastre, le bien est une maison unifamiliale comprenant 7 pièces habitables. Elle bénéficie d'un garage.

Elle est de gabarit R+2 et ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Ses façades sont en brique, recouvertes d'enduit sur une grande partie du côté latéral, avec de la pierre en soubassement. Nous distinguons un accès carrossable sur la façade côté rue Van Hoegaerde ainsi que 5 fenêtres. La porte d'entrée de la maison se trouve sur la façade latérale ainsi que 3 fenêtres dont 2 sont condamnées.

Le bien possède en outre une partie atelier avec un accès indépendant. Celui-ci est actuellement affecté à usage commercial d'atelier de garage.



Façade côté rue Van Hoegarde



Façade côté place Van Hoegarde et entrée atelier

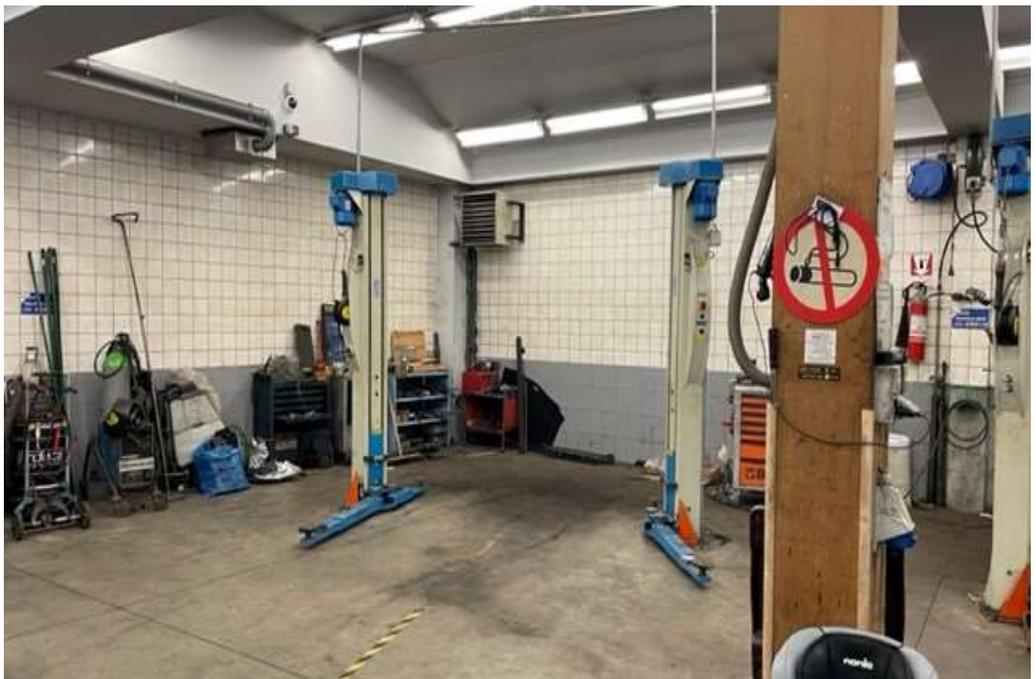
Bruxelles Fiscalité (1/06/2021)

D'après les informations reçues lors de la visite, la maison a été refaite il y a une dizaine d'années. Nous apprenons également que la toiture date de 1978 – 1980, que les châssis en bois à l'arrière datent de 1978-1980 et que les châssis en PVC à l'avant datent de 20-25 ans.

Lors de la visite, l'agent de Bruxelles Fiscalité constate que le bien, qui dispose de 4 chambres, d'une salle de bain et d'une salle de douche, est correctement entretenu et en bon état général. A noter que deux chambres et la salle de douche sont situées dans les combles, que le Cadastre ne mentionne pas l'existence de combles habitables et qu'aucun permis d'urbanisme n'a été trouvé (donc possibilité d'infraction urbanistique).



Une partie du toit de l'atelier situé directement à l'arrière de la maison est aménagé en terrasse.



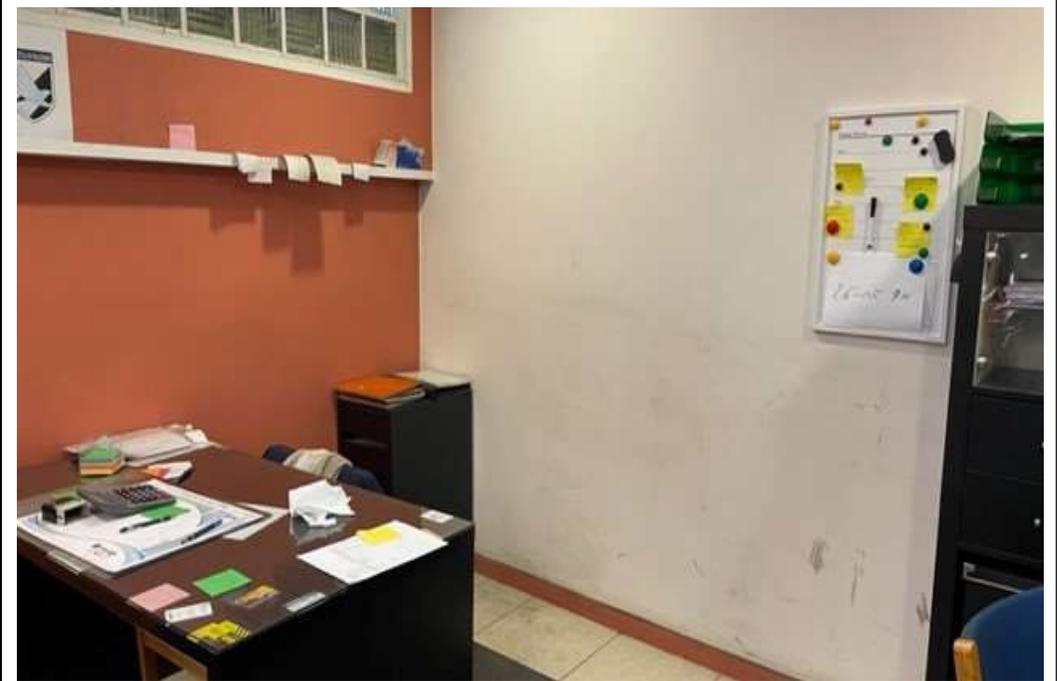
Atelier garage



Atelier garage



Atelier garage



Bureau garage



Salon



Cuisine/Salle à manger



Cuisine



Terrasse



1ère chambre



2ème chambre



2ème chambre



Salle de bain



3ème chambre



4<sup>me</sup> chambre



Salle de douche



### 7.1.3 CALCUL DE LA SUPERFICIE

Selon les informations du Cadastre, la parcelle présente une superficie totale de 255 m<sup>2</sup>. La superficie bâtie est de 250 m<sup>2</sup> et la maison offre une superficie utile de 175 m<sup>2</sup>. Selon notre outil de mesure CartoBF, sa façade à rue fait environ 6 mètres de large et 9 mètres de profondeur.

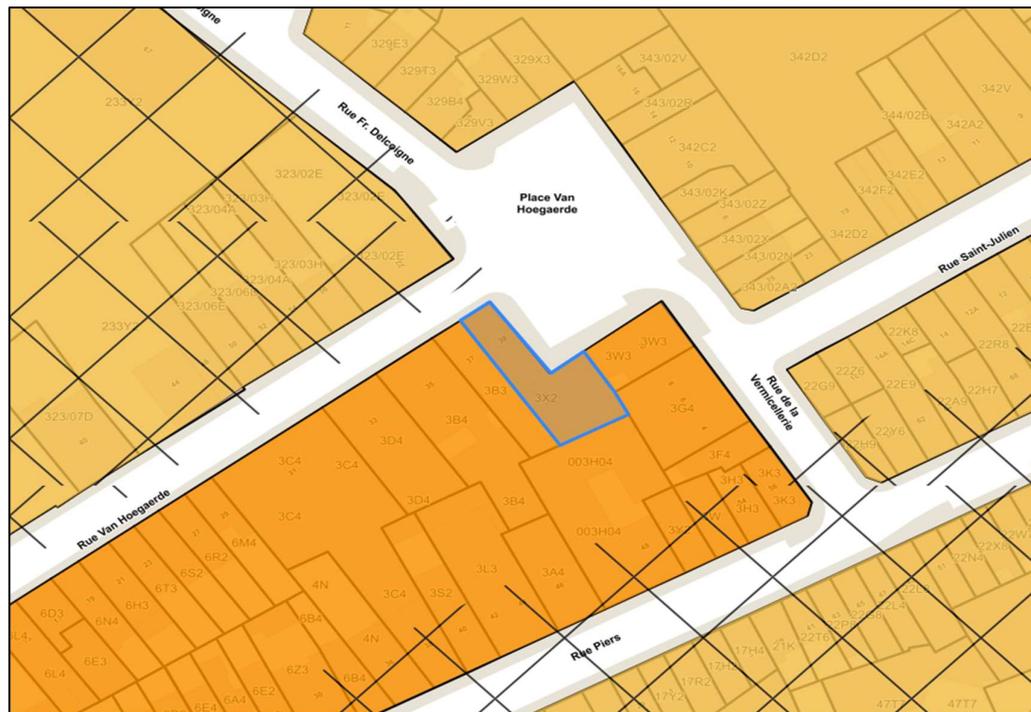


Concernant la superficie utile de la partie atelier, aucune information ne nous a été transmis par le demandeur. Au moyen de notre outil de mesure cartographique, nous avons calculé la superficie approximative dudit atelier qui s'élève à environ 190 m<sup>2</sup>. Sa façade à rue fait environ 7 mètres.

## 7.2 CARACTERISTIQUES JURIDIQUES

### 7.2.1 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- **PRAS** : Le bien se trouve en zone mixte.



(Plan CartoBF)

Les **zones mixtes** sont affectées aux logements.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m<sup>2</sup>.

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m<sup>2</sup> et celles de bureaux jusqu'à 1.000m<sup>2</sup> 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 jusqu'à 5.000 m<sup>2</sup> par immeuble lorsque cette possibilité est 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, ainsi qu'aux commerces de gros.

Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros 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, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m<sup>2</sup>.

Cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces et à 1.500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros, 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.

La superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres. Cette capacité peut être portée à 80 chambres après mesures particulières de publicité.

Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions précédentes :

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité ;

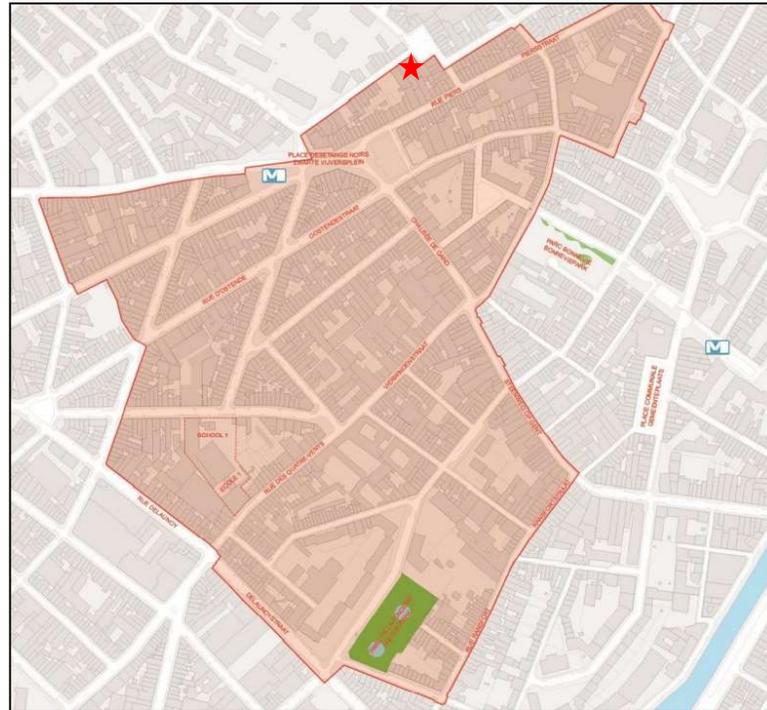
2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;

3° la continuité du logement est assurée.

- **PPAS** : Le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un PPAS en vigueur.
- **Lotissement** : Le bien ne se trouve pas dans une zone de lotissement.
- **Permis d'urbanisme** : Il n'y a pas de permis d'urbanisme en cours renseigné sur le site [openpermits.brussels](https://openpermits.brussels).
- **Permis d'environnement** : le bien fait l'objet d'un permis d'environnement relatif à l'activité d'une activité d'entretien et de réparation de véhicules automobiles dont l'échéance est le 11/07/2027.

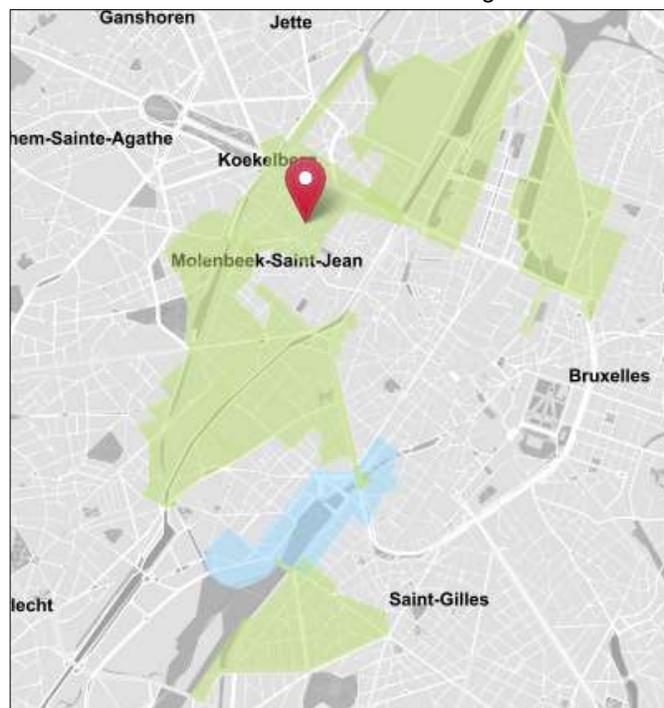
## 7.2.2 REVITALISATIONS URBAINES

- **Contrat de Quartier Durable (CQD) en cours** : Le bien se trouve dans le périmètre du programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » (2021-2026).



Périmètre CQD Etangs Noirs (molenbeek.irisnet.be)

- **Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) :** Le bien se trouve dans le périmètre du CRU 6 « Autour de Simonis » approuvé en mars 2022 par le Gouvernement bruxellois et qui est en phase d'exécution. Ce CRU couvre les quartiers autour de la station de métro Simonis et est à cheval sur les communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean.



Périmètre du CRU 6 « Autour de Simonis » (BruGis)



- **Autres :**

- Le bien fait partie du périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).
- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Révitalisation Urbaine (ZRU) 2020.
- Le bien se trouve dans un quartier à loyers majorés destinés aux AIS

### 7.2.3 ETAT DE SOL

Selon l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, la parcelle est reprise à l'inventaire sous la catégorie 0 c'est-à-dire *parcelle potentiellement polluée*.

Les activités à risque ayant eu lieu ou actuellement en cours sur le site sont :

- Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques) ;
- Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs ;
- Dépôts de liquides inflammables.

Bruxelles Environnement ne dispose d'aucune étude pour cette parcelle.



(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 information n'a été transmise à l'appui de la demande. Grâce à l'outil geodata de Bruxelles Environnement, nous constatons que le bien se trouve en partie dans une zone d'aléa faible d'inondation c'est-à-dire « zone potentiellement inondable, mais de façon très exceptionnelle : environ une fois tous les 100 ans » et en partie dans une zone d'aléa moyen c'est-à-dire « zone potentiellement inondable, mais assez rarement : environ une fois tous les 25 à 50 ans ».



(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. La présente estimation est faite dans l'hypothèse que le bien n'est pas grevé d'une servitude qui en affecterait la valeur.

#### 7.3 PROPRIETAIRE(S) ET OCCUPANT(S)

Selon Cadastre, le bien appartient en pleine propriété à une personne physique. Le bien est occupé par son propriétaire.



## 8. POINTS DE COMPARAISON

### 8.1 PROJET / HYPOTHESE D'ESTIMATION

La commune de Molenbeek-Saint-Jean envisage une acquisition du bien dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs ». Une première estimation (« flash ») a été réalisée en juin 2021 sans visite du bien. Dans le cadre des négociations, la commune souhaite une revalorisation du bien, celui-ci étant en meilleur état qu'imaginé.

### 8.2 POINTS DE COMPARAISON

Des points de comparaison ont été recherchés pour des maisons unifamiliales, des maisons vendues avec ateliers ou des ateliers/entrepôts indépendants situés à Molenbeek-Saint-Jean.

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 du terrain (m<sup>2</sup>)
- La superficie utile/hors sol (m<sup>2</sup>)
- Le ratio « atelier » dans l'ensemble (%)
- Le prix unitaire calculée par m<sup>2</sup> de superficie utile/hors sol (€/m<sup>2</sup> SU/HS)
- La date de la transaction

N°	ID CADASTRE	ADRESSE	PRIX (€)	SUP TERRAIN	SUP UTILE/HORS SOL	RATIO ATELIER (%)	PRIX/M <sup>2</sup>	DATE
1	21523B0826/00W010	R de Lessines 22	387.000	120	156	/	2.481	07/06/2022
2	21523B0939/00B063	R de Birmingham 40	365.000	75	197	/	1.853	20/07/2022
3	21523B0839/00C007	R Pierre Van Humbeek 34	274.000	105	172	/	1.593	23/02/2022
4	21523B0917/00Z006	R de la Borne 81	280.000	67	101	/	2.772	25/03/2022
5	21523B0742/00Y012	R d'Ostende 83	299.000	99	195	/	1.533	15/11/2021
1	21522B0681/00F005 21522B0681/00V003	R Van Male de Ghorain 12	350.000	180	431	52	812	20/04/2021
2	21522B0711/00S000 21522B0712/00M000	R des Quatre-Vents 13	500.000	413	1.535	66	326	26/07/2021
1	21012A0076/00T003	R Vandenboogaerde 60	400.000	380	382	/	1.047	17/05/2022
2	21523B0820/00F002	R Van Malder 82	473.000	524	524	/	903	23/03/2022
3	21012A0025/00K000	R de la Lys 23	362.500	195	364	/	996	07/09/2021
4	21523B0820/02R005	R de la Campine 34	665.000	314	628	/	1.059	10/11/2021
5	21523B0943/00P029 21523B0943/00N029 21523B0943/00M029	R du Bateau 3 - 5	1.050.000	804	705	/	1.489	22/12/2021

(Source : ConsultImmo)

Maison unifamiliale
Maison et atelier/entrepôt
Atelier/entrepôt



(MyMaps)



Rue de Lessines 22 Lessenstraat

**Id :** 21523B0826/00W010

**PRAS – GBP :** Zone d'habitation + Z.I.C.H.E.E - Typische woongebied + G.C.H.E.W.S

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) :** Maison - Huis

**Année de construction – Bouwjaar :** 1875 - 1899

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) :** 120 m<sup>2</sup>

**Superficie utile – Nuttige oppervlakte :** 156 m<sup>2</sup>

**Parking :** /

**Prix de vente – Verkoopprijs :** 387.000 € - 2.481 €/m<sup>2</sup>SU

**Date de vente – Datum verkoop :** 07-06-2022



(CartoBF – Urbis)



(Google Street View)



(CartoBF – Ortho 2020)



Rue de Birmingham 40 Birminghamstraat

Id : 21523B0939/00B063

PRAS – GBP : Zone d'habitation - Typische woongebied

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875 - 1899

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 75 m<sup>2</sup>

Superficie utile – Nuttige oppervlakte : 197 m<sup>2</sup>

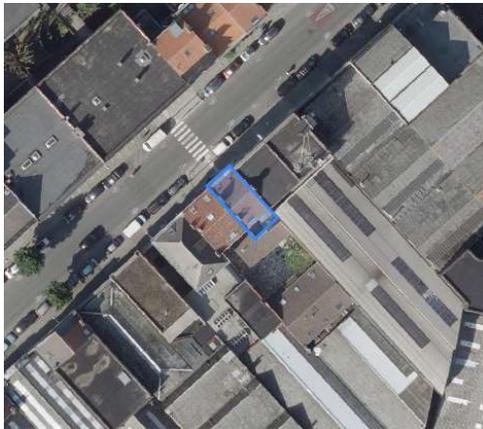
Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 365.000 € - 1.853 €/m<sup>2</sup>SU

Date de vente – Datum verkoop : 20-07-2022



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue Pierre Van Humbeek 34 Pierre Van Humbeekstraat

**Id :** 21523B0839/00C007

**PRAS – GBP :** Zone mixte + Z.I.C.H.E.E - gemengde gebied+ G.C.H.E.W.S

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) :** Maison - Huis

**Année de construction – Bouwjaar :** 1875 - 1899

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) :** 105 m<sup>2</sup>

**Superficie utile – Nuttige oppervlakte :** 172 m<sup>2</sup>

**Parking :** /

**Prix de vente – Verkoopprijs :** 274.000 € - 1.593 €/m<sup>2</sup>SU

**Date de vente – Datum verkoop :** 23-02-2022



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue de la Borne 81 Paalstraat

Id : 21523B0917/00Z006

PRAS – GBP : Zone d'habitation + Z.I.C.H.E.E - Typische woongebied + G.C.H.E.W.S

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1875 - 1899

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 67 m<sup>2</sup>

Superficie utile – Nuttige oppervlakte : 101 m<sup>2</sup>

Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 280.000 € - 2.772 €/m<sup>2</sup>SU

Date de vente – Datum verkoop : 25-03-2022



(CartoBF – Urbis)



(Google Street View)



(CartoBF – Ortho 2020)



Rue d'Ostende 83 Oostendestraat

Id : 21523B0742/00Y012

PRAS – GBP : Zone d'habitation + Z.I.C.H.E.E - Typische woongebied + G.C.H.E.W.S

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) : Maison - Huis

Année de construction – Bouwjaar : 1900 - 1918

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 99 m<sup>2</sup>

Superficie utile – Nuttige oppervlakte : 195 m<sup>2</sup>

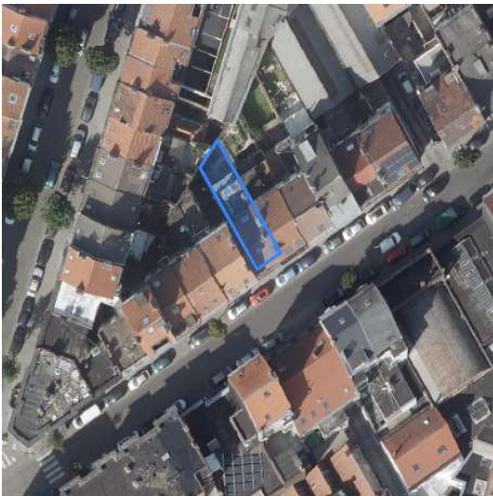
Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 299.000 € - 1.533 €/m<sup>2</sup>SU

Date de vente – Datum verkoop : 15-11-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue Van Male de Ghorain 12 Van Male de Ghorainstraat

Id : 21522B0681/00F005 – 21522B0681/00V003

PRAS – GBP : Zone d'habitation + Z.I.C.H.E.E - Typische woongebied + G.C.H.E.W.S

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goetd van de verkoop) :Maison + Atelier – Huis + Weerkplaats

Année de construction – Bouwjaar : 1875 – 1899

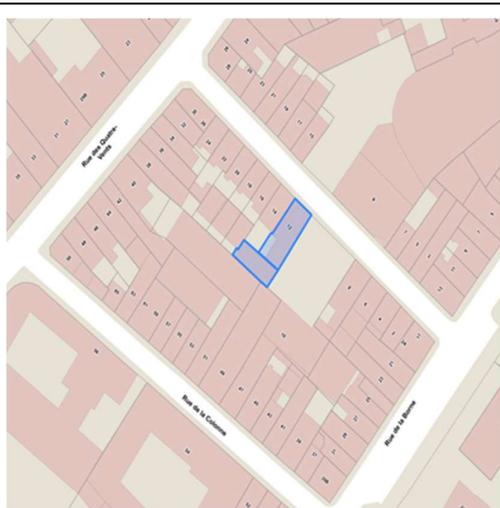
Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 180m<sup>2</sup>

Superficie hors sol – Nuttige oppervlakte : 431 m<sup>2</sup> (dont 222 m<sup>2</sup> entrepôt)

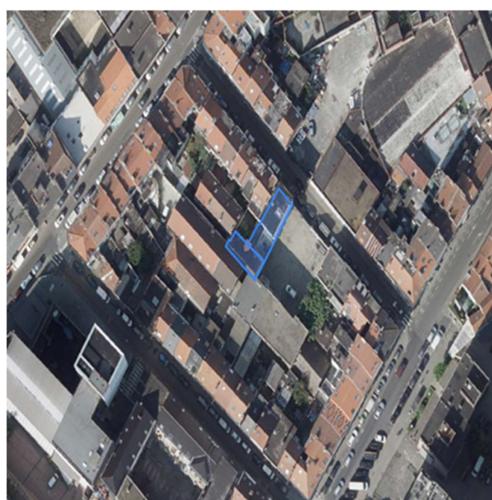
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 350.000€ - 812 €/m<sup>2</sup>HS

Date de vente – Datum verkoop : 20-04-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)

En 2012, une demande d'autorisation de changement d'utilisation d'un atelier en maison unifamiliale en l'intérieur d'ilot avait été déposée puis annulée.



Rue des Quatre-Vents 13 Vierwindenstraat

Id : 21522B0711/00S000 – 21522B0712/00M000

PRAS – GBP : Zone mixte + Z.I.C.H.E.E – Gemengde gebied + G.C.H.E.W.S

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goetd van de verkoop) : Maison + Entrepot – Huis + Magazijn

Année de construction – Bouwjaar : 1900-1918

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) :  $160\text{m}^2 + 253\text{m}^2 = 413\text{m}^2$

Superficie hors sol – Nuttige oppervlakte :  $1.535\text{ m}^2$  (dont  $1.208\text{ m}^2$  entrepôt soit environ 66 %)

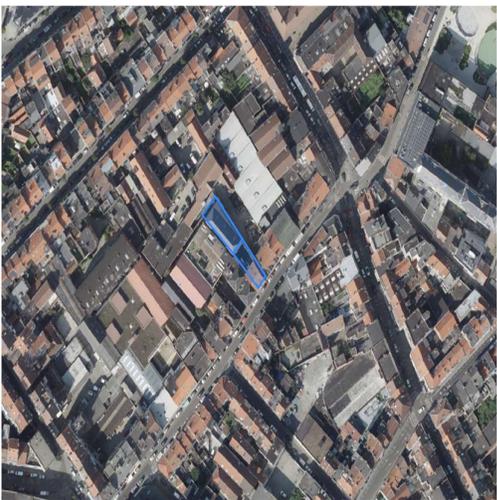
Parking : Nihil

Prix de vente – Verkoopprijs : 500.000€ - 326 €/m<sup>2</sup>HS

Date de vente – Datum verkoop : 26-07-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)

L'entrepôt est situé en intérieur d'îlot et présente le même gabarit que l'habitation avant (rez de chaussée, 3 étages et niveau sous-toiture) pour une superficie hors-sol de  $1.208\text{ m}^2$ . Une demande de permis en vue d'un projet de reconversion de l'ensemble (augmentation nombre de logements de la maison et réaffectation de l'entrepôt) a été déposé et un avis défavorable a été rendu en mai 2022.



Rue Vandenboogaerde 60 Vandenboogaerdestraat

Id : 21012A0076/00T003

**PRAS – GBP** : Zones mixtes + ZICHEE – Gemengde gebieden + GCHEWS

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop)** : Garage.Atelier – Garage.Werkplaats

**Année de construction – Bouwjaar** : 1932

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte)** : 380 m<sup>2</sup>

**Superficie bâtie au sol – Bebouwde oppervlakte** : 382 m<sup>2</sup>

**Prix de vente – Verkoopprijs** : 400.000 € - 1.047 €/m<sup>2</sup> HS

**Date de vente – Datum verkoop** : 23-03-2022



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue Van Malder 82 Van Malderstraat

**Id :** 21523B0820/00F002

**PRAS – GBP :** Zone de forte mixité + ZICHEE – Sterk gemengde gebiede + GCHEWS

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop) :** Atelier – Werkplaats

**Année de construction – Bouwjaar :** 1875 - 1899

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) :** 524 m<sup>2</sup>

**Superficie bâtie au sol – Bebouwde oppervlakte :** 524 m<sup>2</sup>

**Prix de vente – Verkoopprijs :** 473.000 € - 903 €/m<sup>2</sup>HS

**Date de vente – Datum verkoop :** 23-03-2022



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(www.immospeurder.com)



([www.immospeurder.com](http://www.immospeurder.com))



Rue de la Lys 23 Leiestraat

Id : 21012A0025/00K000

**PRAS – GBP** : zone d'habitation - typisch woongebied

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop)** : Entrepôt – magazijn

**Année de construction – Bouwjaar** : 1970

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte)** : 195 m<sup>2</sup>

**Superficie hors sol – Bebouwde oppervlakte** : +/- 364 m<sup>2</sup>

**Prix de vente – Verkoopprijs** : 362.500 € - 996 €/m<sup>2</sup>HS

**Date de vente – Datum verkoop** : 07-09-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue de la Campine 34 Kempenstraat

**Id** : 21523B0820/02R005

**PRAS – GBP** : Zones mixtes + Z.I.C.H.E.E – Gemengde gebieden + G.C.H.E.W.S

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop)** : Entrepôt – Magazijn

**Année de construction – Bouwjaar** : 1919 - 1930

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte)** : 314m<sup>2</sup>

**Superficie bâtie au sol – Bebouwde oppervlakte** : 331m<sup>2</sup>

**Superficie hors sol – Nuttige oppervlakte** : 628 m<sup>2</sup>

**Parking** : Nihil

**Prix de vente – Verkoopprijs** : 665.000 € - 1.059 €/m<sup>2</sup> HS

**Date de vente – Datum verkoop** : 10-11-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



Rue du Bateau 3-5 Schipstraat

Id : 21523B0943/00P029 - 21523B0943/00N029 - 21523B0943/00M029

**PRAS – GBP** : zone de forte mixité - sterk gemengde gebieden

**Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (van de verkoop)** : Terr. industriel – bât. industr. - entrepôt

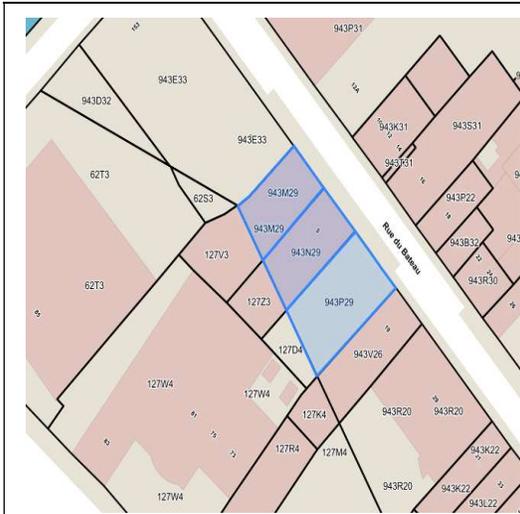
**Année de construction – Bouwjaar** : 1977 & 1981

**Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte)** : 804 m<sup>2</sup> (350 + 240 + 214)

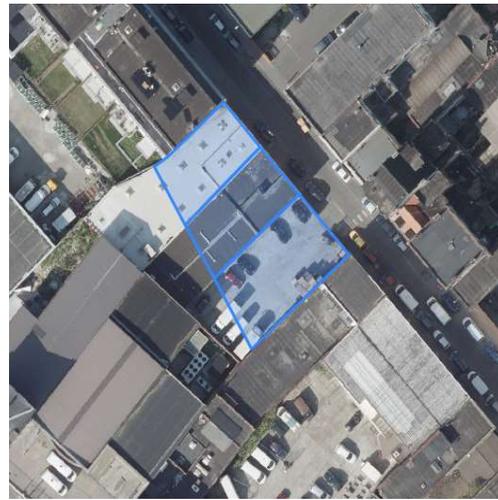
**Superficie hors sol – Nuttige oppervlakte** : 705 m<sup>2</sup> (454 + 251)

**Prix de vente – Verkoopprijs** : 1.050.000€ - 1.489 €/m<sup>2</sup> HS

**Date de vente – Datum verkoop** : 22-12-2021



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2020)



(Google Street View)



## 9. RAISONNEMENT ET EVALUATION

---

### 9.1 RAISONNEMENT

La présente estimation porte sur une maison et son atelier situés en zone mixte dans un quartier densément peuplé de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. La maison offre une superficie utile de 175 m<sup>2</sup> selon Cadastre.

L'atelier, non cadastré séparément, est d'une superficie estimée d'environ 190 m<sup>2</sup>. Il bénéficie d'un accès indépendant de l'habitation.

#### 9.1.1 POINTS NEGATIFS :

- ✓ La façade nécessite des travaux de rafraichissement
- ✓ Architecture désuète du bâtiment
- ✓ Pas de jardin
- ✓ Possibilité d'infraction urbanistique (combles aménagées non renseignées)
- ✓ Sol pollué / zone inondable
- ✓ Quartier à faible indice socio-économique ne jouissant pas d'une excellente réputation
- ✓ Peu d'espaces verts à proximité

#### 9.1.2 POINTS POSITIFS :

- ✓ Partie habitation en bon état (rénovations relativement récentes)
- ✓ Accès atelier indépendant
- ✓ Excellente accessibilité en transports en commun
- ✓ Proximité de nombreuses facilités (commerces, restaurants ...)
- ✓ Proche du centre-ville
- ✓ Quartier en voie de redynamisation (CQD, CRU)

### 9.2 EVALUATION

Afin de valoriser au mieux le bien, nous faisons une distinction entre la partie « maison » et la partie « atelier ». En effet, l'atelier occupe une partie importante de la parcelle (52%) et ne peut être estimé de la même manière que l'habitation.

Nous constatons en effet que lorsque une vente englobe un atelier et une maison, le prix unitaire de l'ensemble est peu élevé, d'autant plus lorsque la partie « atelier » est importante comme c'est le cas en l'espèce. Ceci est d'ailleurs illustré par les ventes des biens sis rue Van Male de Ghorain et rue des Quatre-Vents, le premier site ayant été vendu au prix unitaire de 812 €/m<sup>3</sup>HS pour un ratio atelier de 52 % (similaire au bien à estimer) et le second au prix unitaire peu élevé de 326 €/m<sup>2</sup>HS pour un ratio atelier de 66 %.

Des points de comparaison ont donc été recherchés pour des ventes récentes de maisons unifamiliales ainsi que pour des ateliers/entrepôts à Molenbeek.

Nous tenons toutefois compte du fait qu'il s'agit de la vente d'un ensemble, ce qui diminue le panel d'acquéreurs potentiels et justifie donc une décote.



### 9.2.1 MAISON UNIFAMILIALE :

Les points de comparaison sélectionnés sont des maisons mitoyennes anciennes (fin du 19<sup>ème</sup> siècle, début 20<sup>ème</sup>) ne présentant pas d'intérêt architectural particulier. Hormis le bien sis rue Pierre Van Humbeek, qui se trouve en zone mixte, à l'instar du bien à estimer, ils se situent tous en zone d'habitation.

La maison sise rue de Lessines présente une façade soignée et, d'après l'annonce de mise en vente, elle a été entièrement rénovée avec des matériaux de qualité en 2016. Elle est en outre agrémentée d'un jardin et d'une terrasse. Ces éléments expliquent probablement son prix unitaire élevé de 2.481 €/m<sup>2</sup>SU.

Les maisons sise rue de Birmingham, rue Pierre Van Humbeek et rue d'Ostende présentent un gabarit et une superficie utile (172 à 197 m<sup>2</sup>) comparables au bien à estimer. Elles offrent en outre chacune un petit espace extérieur au rez de chaussée. Elles ont été vendues au prix unitaire respectif de 1.853, de 1.593 et de 1.533 €/m<sup>2</sup>SU.

Le bien sis rue de la Borne affiche le prix unitaire le plus élevé et offre la plus petite superficie utile de la sélection (101 m<sup>2</sup>). Or, de manière générale, en matière immobilière, le prix unitaire d'un bien décroît lorsque sa surface augmente.

Compte tenu de ce qui précède et des caractéristiques de la maison, nous estimons sa valeur vénale à un prix unitaire de 1.850 €/m<sup>2</sup>SU soit un montant de 323.750 € (1.850\*175 m<sup>2</sup>).

### 9.2.2 ATELIER GARAGE :

Des points de comparaison ont été recherchés pour des ventes récentes d'ateliers/entrepôts à proximité. Contrairement au bien à estimer, il s'agit d'immeubles cadastrés et vendus séparément.

Le bien sis rue Vandenboogaerde est particulièrement pertinent car il concerne également un atelier affecté à un garage. Il bénéficie toutefois d'une meilleure visibilité. Il a été vendu au prix unitaire de 1.047 €/m<sup>2</sup>HS.

Le bien sis rue Van Malder avait été mis en vente au prix de 495.000 €. L'immeuble était occupé par une entreprise agroalimentaire et bénéficiait, selon l'annonce, de panneaux photovoltaïque, d'une cabine haute tension, d'une alarme, d'une porte sectionnelle, de bureaux, d'une chambre froide et d'un aménagement pour l'agroalimentaire. Le bien a finalement été vendu pour un montant de 473.000 € soit un prix unitaire de 903 €/m<sup>2</sup>HS.

Le bien sis rue de la Campine est un entrepôt de deux niveaux présentant un certain cachet et qui fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour un changement d'affectation en vue d'une activité de production de biens immatériels (studios d'enregistrements sonores). Il a été vendu au prix unitaire de 1.059 €/m<sup>2</sup>HS.

L'entrepôt sis rue de la Lys est immeuble industriel des années 70 comportant un étage. Il était convoité jadis dans le cadre d'un projet résidentiel comprenant plusieurs parcelles qui n'a pas abouti (permis refusé). Il a été finalement vendu à un grossiste en textiles au prix unitaire de 996 €/m<sup>2</sup>HS.

Le dernier point de comparaison, sis rue du Bateau, a été vendu au prix unitaire élevé de 1.489 €/m<sup>2</sup>HS mais il comprend outre deux entrepôts sis côte à côte, un terrain de 350 m<sup>2</sup> actuellement affecté à usage de parking.



Compte tenu de ce qui précède, nous estimons la valeur vénale de la partie atelier à un prix unitaire de 850 €/m<sup>2</sup>HS soit un montant de 161.500 € (850\*190 m<sup>2</sup>).

### 9.3 CONCLUSION

La valeur vénale de l'ensemble a donc été estimée à un montant de 485.250 € (323.750 + 161.500) que nous arrondissons à **485.000 €**.

## 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 22 août 2022

Chloé Kaisin  
Commissaire

Dirk De Smedt  
Directeur général