

La commune Molenbeek-Saint-Jean
À l'attention Monsieur Muhadri et Madame Debeer
Et Monseur Gjanaj, Echevin et Madame la bourgemestre

TVA BE0472.607.754
Avenue Jules Bordet 160/6
B-1140 Evere

Date

29/11/2021

Concernant: Offre d'acquisition de 49 m² du domaine public sur le coin de la Rue Pierre Gassée et la Rue de L'Escaut

Cher Monsieur Muhadri,
Chère Madame Debeer,
Cher Monsieur l'échevin,

Suite à nos réunions et discussions via mail et par téléphone, je reviens vers vous avec les informations demandés et notre offre détaillée pour acquérir la partie du trottoir de 49 m² comme indiqué sur le plan du géometre de annexe 1.

Cet offre émane de la société SA Immo Escaut qui fait depuis le 30 septembre partie notre groupe spécialisé en promotions immobilières. Vous trouverez en annexe 2 l'acte notarié qui confirme le déplacement dus siège social à notre adresse à Evere et la démission des administrateurs précédents - Houssain, Mohammed et Sara Ahkim - et la nomination de SA BREFIN comme administrateur, représenté par moi-même. La publication au moniteur belge est repris dans l'annexe 3.

Pour la détermination du prix d'acquisition du terrain nous sommes partis sur base de l'indication de 2.970 €/m² que vous aviez donné du dossier de l'école "Saint Michel" qui se situe effectivement à une centaine de mètres de notre projet.

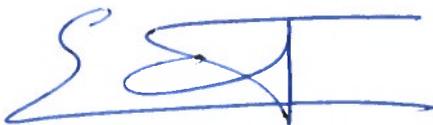
Pour la calculation de notre offre nous avons pris en compte les éléments suivants:

- L'incorporation de la parcelle de 49 m² dans notre projet de nouvelle construction a été discuté entre nous, les architectes et la commune lors de la conception du projet. Le bâtiment s'implante à rue sur l'alignement existant des constructions voisines. Une modification de l'alignement au croisement de la rue Pierre Gassée et de la rue de l'Escaut dans le but de poursuivre les alignements de la rue du Laekenveld avait été accepté comme une bonne proposition urbanistiquement (annexe 4). Ceci a été officialisé dans l'obtention du permis d'urbanisme.
- Lors de la réunion du 10 septembre on avait compris que dans le dossier de référence l'école "Saint Michel" le mur qui se plaçait sur les 32 m² du domaine public était déjà construit. Ceci pourrait expliquer le prix élevé pour l'acquisition de cette parcelle parce que la démolition et reconstruction de ce mur aurait sans doute couté beaucoup plus cher.

- Pour l'intégration de la parcelle du trottoir dans notre projet, nous avons analysé les plans KLIM-CICC afin de détecter si des gestionnaires de câbles et de conduites disposent d'infrastructures à proximité. Suite à cette analyse nous avons reçu des offres de Sibelga et Vivaqua pour le déplacement de certains câbles et conduites d'électricité, de gas et d'eau. Vous trouverez ces offres en annexe 5 et 6. Les coûts liés à cet opération:
 - Vivaqua: €25.683,60
 - Sibelga gas: € 55.892,73
 - Sibelga électricité: €16.622,96
 - Totalité: €98.198,29
- Nous nous sommes conscients que ce n'est pas la faute des services de Molenbeek-Saint-Jean mais comme expliqué lors des réunions les coûts liés à ce projet ont déjà fortement augmenté la dernière année suite aux délais énormes pour obtenir le permis d'urbanisme. Après la commission de concertation unanime favorable avec quelques remarques du 24 juin 2020, nous avons travaillé jours et nuits pour pouvoir introduire les plans modificatifs tenant compte des remarques avant fin juillet 2020. Notre architecte a même continué pendant sa première semaine de congé du bâtiment pour finir les plans modificatifs. Ce n'est qu'un an plus tard, en juillet 2021, que le permis d'urbanisme a été octroyé. Ceci a résulté dans des frais de dédommagement envers le propriétaire du terrain de 84.000 euro sans compter les frais d'avocats pour ne pas devoir encore payer une somme plus importante.
- La situation du coin de la Rue de l'Escaut et la Rue Pierre Gassée est similaire à la situation de l'école "Saint-Michel" mais par rapport au grand site de Tour & Taxis nous sommes que en deuxième ligne et "Saint-Michel" est directement en face de ce développement. Entre notre projet et le parc de Tour & Taxis il y a des grands blocs avec des logements sociales et nous sommes plus éloignés du canal. Dans le marché nous voyons que ces éléments ont aussi une repercussion dans la valeur des terrains.

En conclusion nous aimerions faire une offre sur base du même prix au m² que le projet de référence L'école Saint-Michel, c'est à dire 2.970 €/m². Ceci nous amène à un prix hors frais de €145.530 pour la surface de 49 m². Mais en prenant compte des éléments mentionnés ci-dessus nous proposons d'arrondir à un prix hors frais de €140.000.

Pour SA Immo Escaut,



Emmanuel Van Canneyt