

# RAPPORT D'ESTIMATION

Crèche avenue du Condor 27 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean  
(M-Square – dans le lot A)



## Table des matières

1.	Numéro(s) de dossier(s) .....	1
2.	Traitement de la demande .....	1
3.	Demandeur.....	1
4.	Mission .....	1
5.	Identification cadastrale du bien.....	1
6.	Description générale .....	3
	6.1.1 Date et conditions de la visite .....	3
	6.1.2 Situation et environnement.....	3
	6.1.3 Accessibilité .....	5
7.	Caractéristiques du bien .....	5
	7.1 Caractéristiques physiques.....	5
	7.1.1 Description du bien .....	5
	7.1.2 Calcul de la superficie.....	6
	7.2 Caractéristiques juridiques.....	6
	7.2.1 Prescriptions urbanistiques .....	6
	7.2.2 Revitalisations urbaines.....	6
	7.2.3 Etat de sol.....	7
	7.2.4 Risque d'inondation .....	7
	7.2.5 Servitude(s) .....	8
	7.3 Propriétaire(s) .....	8
8.	Points de comparaison.....	8
	8.1 Projet de développement / Hypothèse d'estimation .....	8





8.2	Points de comparaison .....	9
9.	Raisonnement et évaluation.....	10
9.1	Raisonnement .....	10
9.1.1	Points négatifs : .....	10
9.1.2	Points positifs : .....	10
9.2	Evaluation .....	10
9.3	Conclusion .....	11
10.	Dispositions particulières .....	11



## 1. NUMÉRO(S) DE DOSSIER(S)

---

12\_0094\_04

## 2. TRAITEMENT DE LA DEMANDE

---

**Commissaire** : Mme Aline PLETINCX

**Numéro de téléphone** : +32 (0)490 52 30 70

**Collaborateur(s)** : /

**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 Alexandra SEQUEIRA FREITAS

**Fonction** : Gestionnaire Administratif et financier

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

**Numéro de téléphone** : 02/412.37.70

## 4. MISSION

---

**Date de la demande** : La demande nous a été transmise le 22 février 2024.

**But et contexte de la mission** : Actualisation de la précédente estimation portant sur l'estimation de la valeur vénale d'une crèche vendue casco.

**Délai (demandé)** : 22 mars 2024

**Type de rapport demandé** : Flash

## 5. IDENTIFICATION CADASTRALE DU BIEN

---

**Commune** : Molenbeek-Saint-Jean

**Adresse**: Avenue du Condor 27

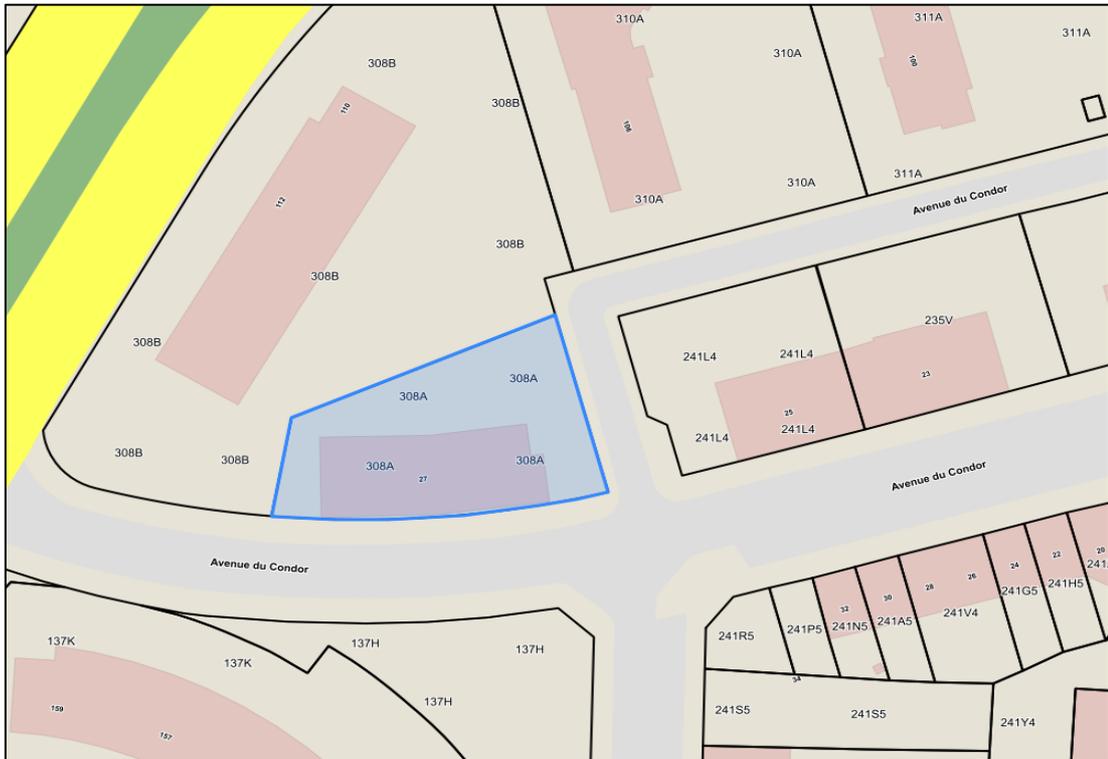
**Nature du bien à estimer** : Crèche casco

**ID**: 21524C0308/00A000 (partie)

**Superficie brute de la crèche** : 306m2



**Plan cadastral et vue aérienne :**



(CartoBF - Urbis)



(CartoBF – Orthoplan 2022)



## 6. DESCRIPTION GENERALE

### 6.1.1 DATE ET CONDITIONS DE LA VISITE

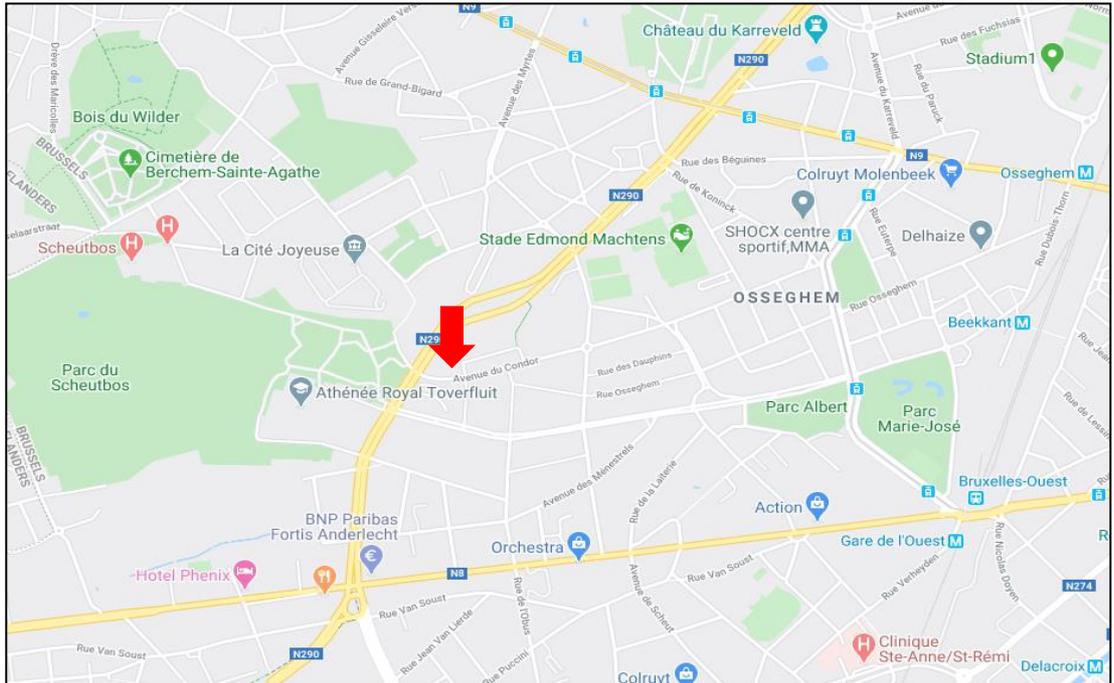
Le bien n'a pas été visité.

### 6.1.2 SITUATION ET ENVIRONNEMENT

**Situation :** Le bien se situe sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, dans le quartier Machtens, le long de l'avenue du Condor, à proximité du boulevard Louis Mettwie et du parc du Scheutbos.

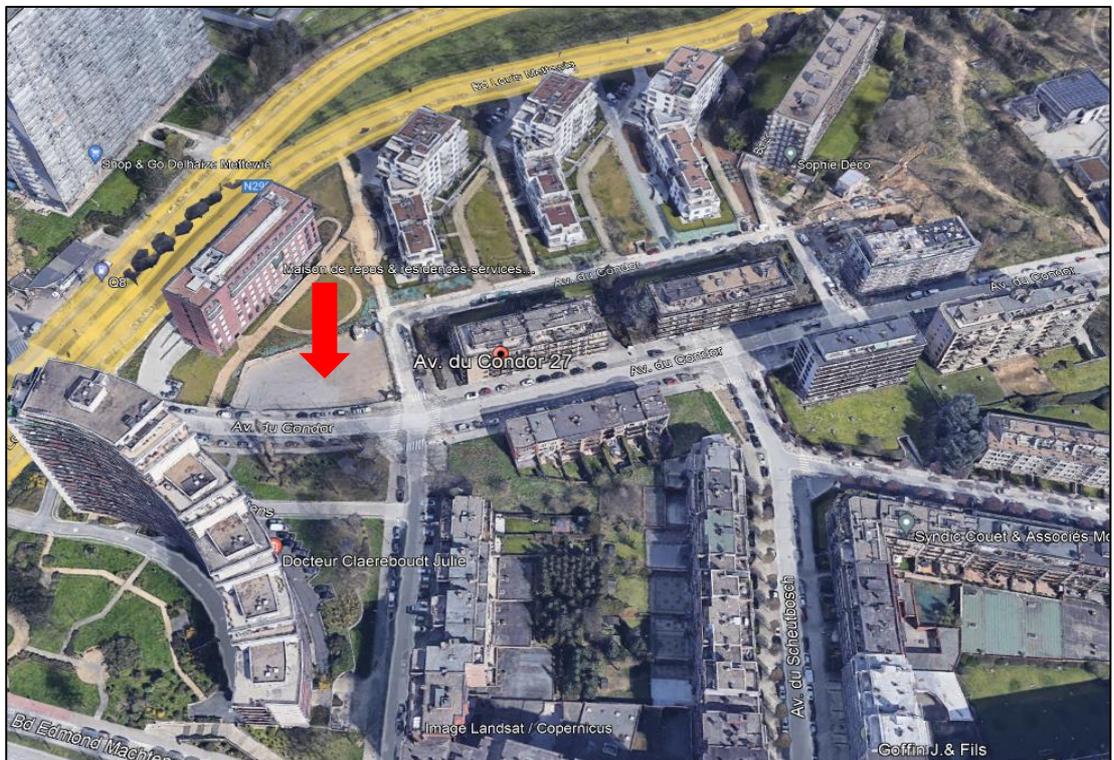


Vue d'ensemble (Monitoring des Quartiers – Découpage par communes)



(Google Maps – Focus sur le bien)

**Environnement :** Le quartier est résidentiel. Il se caractérise par la présence de grands immeubles (dont les gabarits peuvent atteindre jusqu'à R+22 le long du boulevard Mettwie) ainsi que de grands parcs tels que le Parc du Scheutbos, à proximité du bien.

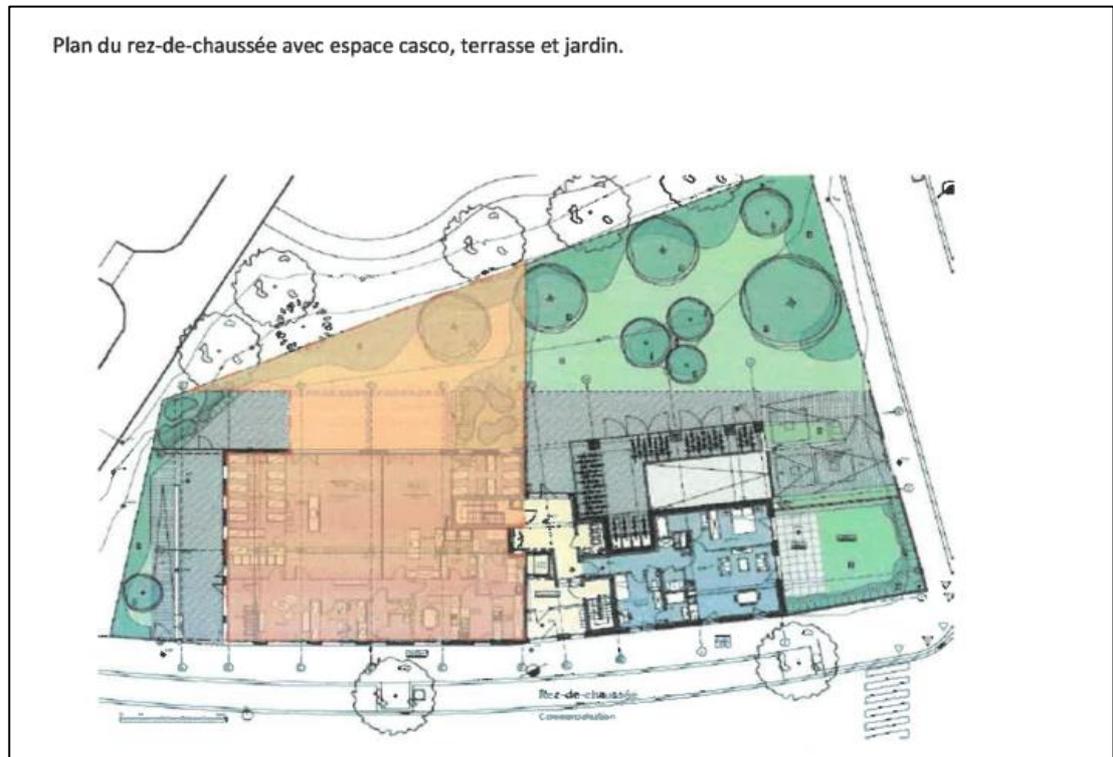


(Google 3D)





de repos. La crèche, qui fait partie du lot A, est un espace polyvalent de 306 m<sup>2</sup> sis au rez-de-chaussée avec accès indépendant ainsi que terrasse, jardin et cave dédiée.



(Plan de la crèche (en orange) transmis par le demandeur)

## 7.1.2 CALCUL DE LA SUPERFICIE

Sur base des éléments en notre possession et du permis d'urbanisme délivré le 21 décembre 2020 dont question ci-après, la superficie brute de la crèche est de **306m<sup>2</sup>**. La présente estimation se base sur ladite superficie.

## 7.2 CARACTERISTIQUES JURIDIQUES

### 7.2.1 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

- **PRAS** : le bien est situé en zone d'habitation.
- **PPAS** : le bien est situé dans le périmètre du PPAS 8A ter du 13 février 2014 autorisant une construction résidentielle et d'équipement d'intérêt collectif de R+4+T sur une profondeur de 15 m.
- **Lotissement** : le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement.
- **Autre(s)** : PU-1746332 délivré le 21 décembre 2020 autorisant la construction d'un immeuble de rapport pour 24 logements, 19 emplacements de parking et une crèche de 306 m<sup>2</sup>.

### 7.2.2 REVITALISATIONS URBAINES

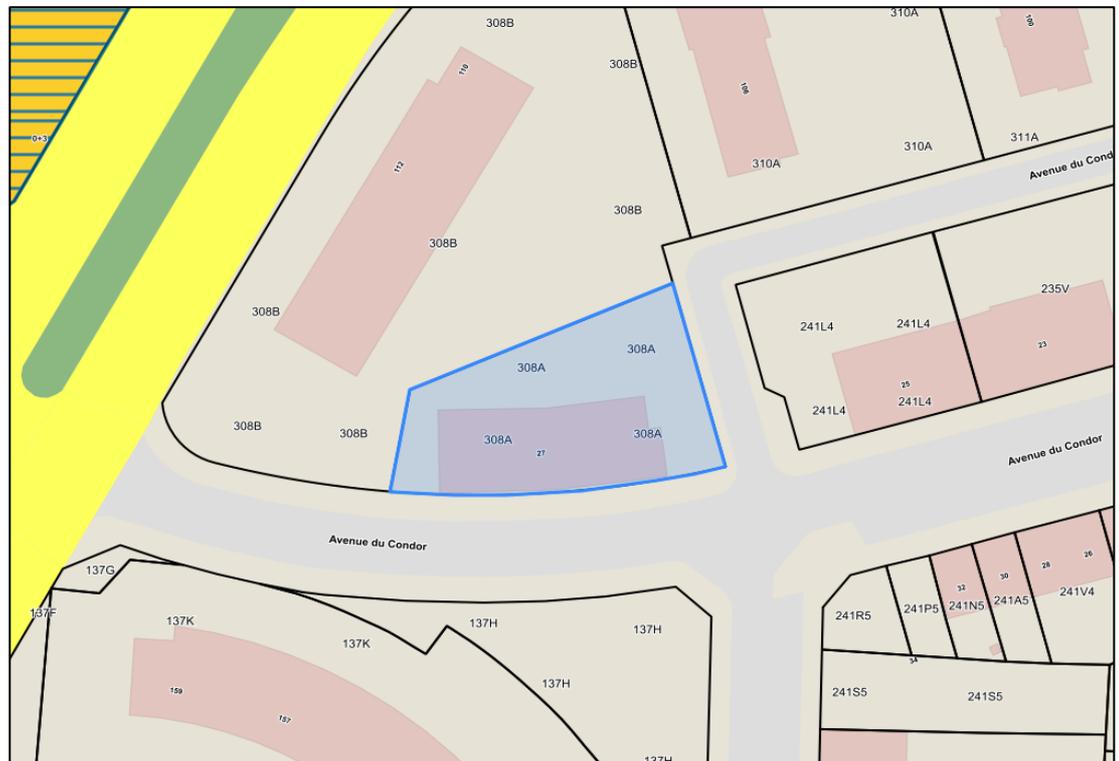
- **Plan d'Aménagement Directeur** : Le bien n'est pas repris dans un Plan d'Aménagement Directeur.



- **Contrats de quartiers (Projet – Programmes)** : Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un contrat de quartier durable.
- **Contrat de rénovation urbaine** : Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un contrat de rénovation urbaine.
- **Autres** : le bien se trouve en zone de développement 2022.

### 7.2.3 ETAT DE SOL

Selon l'inventaire de l'état du sol de Bruxelles Environnement, il n'y a pas de présomption de pollution du sol.

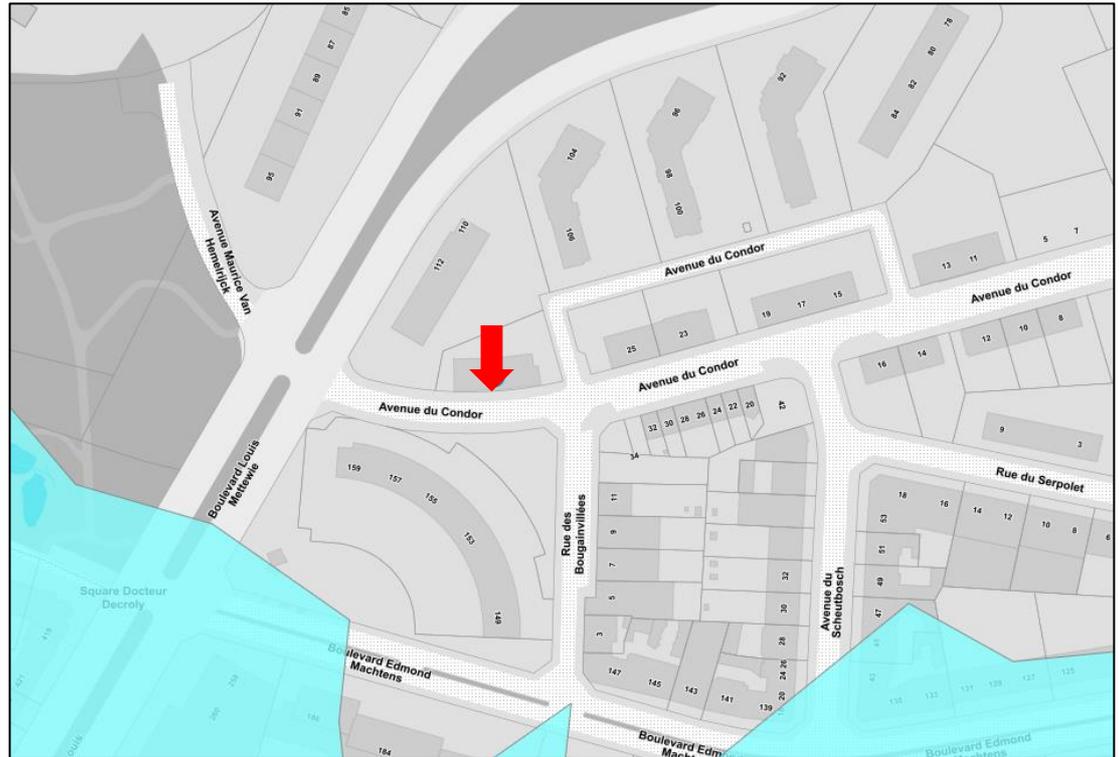


(Bruxelles Environnement)

*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.

### 7.3 PROPRIETAIRE(S)

D'après les informations disponibles au cadastre, le lot A appartient en pleine propriété à une personne morale.

## 8. POINTS DE COMPARAISON

---

### 8.1 PROJET DE DEVELOPPEMENT / HYPOTHESE D'ESTIMATION

Il nous a été demandé d'actualiser la précédente estimation portant sur l'estimation de la valeur vénale d'une crèche d'une superficie brute de 306m<sup>2</sup> vendue casco avec jardin.



## 8.2 POINTS DE COMPARAISON

Des points de comparaison ont été recherchés pour des surfaces commerciales neuves livrées casco à Molenbeek-Saint-Jean et Anderlecht.

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

- La situation du bien (commune/adresse)
- Le prix de la transaction (€)
- La superficie du terrain (m<sup>2</sup>)
- La superficie utile (m<sup>2</sup>)
- Le prix unitaire calculée par m<sup>2</sup> de superficie utile (€/m<sup>2</sup> SU)
- La date de la transaction

N°	ID. CAD.	ADRESSE	PRIX (€)	SUP. (M <sup>2</sup> )	PRIX UNIT. (€/M <sup>2</sup> )	DATE
1	/	Quai du Hainaut 15-23 (Projet Depot)	465.000	267	1.742	Prix annoncé
2	/	Quai du Hainaut 15-23 (Projet Depot)	1.127.000	447	2.521	Prix annoncé
3	21305B0244/00D009	Rue Brogniez 158	920.000	575	1.600	Prix annoncé
4	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	115.500	53	2.179	Prix annoncé
5	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	247.720	113	2.192	Prix annoncé
6	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	326.920	149	2.194	Prix annoncé
7	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	329.120	113	2.913	Prix annoncé
8	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	330.660	150	2.204	Prix annoncé
9	21307F0255/00Y000	Place des Tulipes 2 (Erasmus Gardens - Park Residence)	910.800	414	2.200	Prix annoncé
10	21305C0334/00A014	Rue Bara 124	395.000	211	1.872	Prix annoncé
11	/	Rue des Marchandises (City Gate I)	506.167	219	2.311	Prix annoncé

(Source : Consultimo & Immoweb)



## 9. RAISONNEMENT ET EVALUATION

---

### 9.1 RAISONNEMENT

L'estimation porte sur une crèche vendue casco, ayant une superficie brute de 306 m<sup>2</sup> et comprenant également une terrasse et un jardin.

#### 9.1.1 POINTS NEGATIFS :

- ✓ Façade et jardin à l'arrière exposés au nord
- ✓ Ombre projetée par le haut immeuble résidentiel situé de l'autre côté de la rue
- ✓ Pas loué

#### 9.1.2 POINTS POSITIFS :

- ✓ Environnement résidentiel et proximité d'espaces verts
- ✓ Bonne accessibilité
- ✓ Bonne visibilité
- ✓ Jardin et terrasse

### 9.2 EVALUATION

Les deux premiers points de comparaison sont des surfaces commerciales sises dans le projet neuf dénommé « Depot » à Molenbeek-Saint-Jean, le long du canal, comprenant 122 appartements aux étages et des emplacements de parking en sous-sol. La construction est prévue en 2025 et la livraison sera normalement disponible le 30 septembre 2026. Le premier point de comparaison a une superficie de 267m<sup>2</sup> bien est actuellement mis en vente pour un prix unitaire peu élevé de 1.742€/m<sup>2</sup> tandis que le second de 447m<sup>2</sup> est en vente pour un prix unitaire élevé de 2.521€/m<sup>2</sup>. La valeur d'un commerce dépend principalement de sa situation, de sa visibilité (accès facile et vitrine) et des éventuels revenus locatifs.

Le troisième point de comparaison est un rez-de-chaussée commercial livré casco d'environ 575 m<sup>2</sup> et situé près de la Gare du Midi, au coin des rues Brogniez et Rossini. Le rez-de-chaussée appartient à une construction achevée en 2018 qui comprend également 80 chambres d'hôtel, 37 studios et 61 appartements. Il est actuellement commercialisé au prix unitaire de 1.600 €/m<sup>2</sup>. Il convient de noter que le rez commercial est en vente depuis 2019 déjà.

Le projet Park Residence comprend plus de 2.000m<sup>2</sup> d'espaces libres de commerces dans le nouveau quartier Erasmus Gardens à Anderlecht. Les commerces sont plus petits que celui du bien à estimer variant entre 53m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup>, sous réserve de l'espace commercial de 414m<sup>2</sup> vendu pour un prix unitaire de 2.200€/m<sup>2</sup>.

Le point de comparaison sis rue Bara est un rez commercial casco de 211m<sup>2</sup> dans un immeuble neuf à appartements datant de 2021 avec vitrines de 8,50m de largeur façade à rue et comprenant une terrasse arrière de 18m<sup>2</sup>. Sur base des photos reprises sur le site Immoweb, nous constatons que les finitions du bien ne sont pas entièrement achevées et que l'open space doit être aménagé. La construction de l'immeuble date de 2020. Le bien est mis en vente pour un prix unitaire de 1.872€/m<sup>2</sup>.



Le dernier point de comparaison est une surface commerciale livrée casco située à proximité de la Gare du Midi, sur un axe passant dans le nouveau projet immobilier « City Gate I ». Le bien devrait être disponible à partir du 1<sup>er</sup> avril 2024. Il est actuellement mis en vente pour un prix unitaire de 2.311€/m<sup>2</sup>.

Le bien à estimer est une surface d'équipement neuve, livrée casco de 306 m<sup>2</sup> avec terrasse et jardin de 72m<sup>2</sup> se trouvant dans une construction achevée en 2022. A notre connaissance, le bien n'est pas loué. Cet espace est localisé au rez-de-chaussée et bénéficie d'une bonne visibilité étant à front de l'avenue du Condor. L'immeuble est actuellement construit tandis que la plupart des points de comparaison trouvés sont encore en construction et ont une superficie plus petite que celle de la crèche.

Sur base de ce qui précède, nous constatons que, depuis notre précédente estimation de la crèche, la valeur des surfaces commerciales vendues casco a augmenté.

Compte tenu de ce qui précède et des caractéristiques du bien à estimer, la valeur vénale du bien a été estimée à un prix unitaire de 2.000 €/m<sup>2</sup>, soit un montant de 612.000 € pour une surface de 306 m<sup>2</sup>.

### 9.3 CONCLUSION

La valeur vénale a donc été estimée à un montant de **612.000 €**.

## 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 mars 2024

Aline Pletincx  
Commissaire

Dirk De Smedt  
Directeur général