

Bruxelles, le 28-07-2016

Administration Communale de Saint-Josse-ten-Node
Département des Propriétés communales
Monsieur Davide GROSSO
Avenue de l'Astronomie, 13
1210 Saint-Josse-ten-Node

Concerne : évaluation de la propriété située Rue du Méridien, 29 – 1210 Saint-Josse-ten-Node

1

Cher Monsieur,

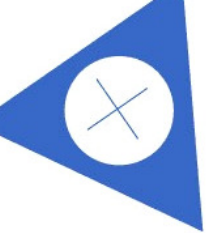
A votre demande, suite à la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, je me suis rendu le 7 juillet 2016 à l'adresse susmentionnée dans le but d'évaluer en valeur vénale le bien en question. Voici les principales caractéristiques de ce bien établies sur base de la visite et des renseignements fournis.

- Coordonnées cadastrales : commune de Saint-Josse-ten-Node, 1^{ère} Division, Section A, n° 432z3 ;
- Superficie de la parcelle cadastrale : 4a 67ca ;
- Largeur façade : 13,75m selon plan ;
- Revenu Cadastral : 5785 € ;
- Type de bien : hôtel de maître à usage de bureaux avec jardin et bâtiment arrière ;
- Surface bâtie au sol (estimation sur base des plans de construction) :

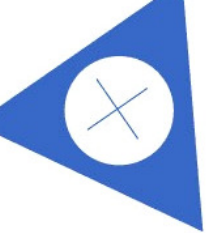
	Niveau	Dénomination	Surface brute (m²)
Bâtiment à rue	-1	Caves – Archives	288
	0	Bureaux	288
	1 ^{er}	Bureaux	257
	2 ^{ème}	Bureaux	255
	3 ^{ème} mansardé	Mansardes – Archives-Bureaux	255
	Combles	Grenier (faible hauteur)	50
Bâtiment arrière	0	Dépendances	45
	1	Dépendances	45
	Combles	Grenier (faible hauteur)	45
Total			+/- 1528m²

Soit principalement une surface brute pondérée de +/- **910m²** (sans caves, ni combles, ni dépendance arrière, avec le rez-de-chaussée et mansarde pondérés) ;
une surface potentiellement valorisable si rénové serait de l'ordre de +/- **1150m²** (caves et dépendances partiellement valorisables) ;

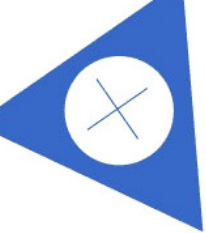




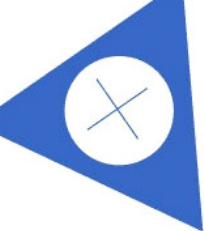
- Propriété comprenant : un bâtiment de style « Beaux-arts » avec sous-sol semi-enterré, rez-de-chaussée, 2 étages, un 3^{ème} étage avec toiture mansardée et des combles sur la partie avant ; annexe attenante au sous-sol et rez-de-chaussée ; dépendance arrière sur rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles ;
- Année de construction : plans de construction datant de 1907 ; dernière rénovation majeure il y a minimum 50 ans ;
- Description des matériaux/équipements utilisés :
 - o Le bâtiment à rue est construit traditionnellement pour l'époque avec des matériaux nobles (pierre, marbre, boiseries en chêne...)
 - toiture à la Mansart (brisis en ardoises naturelles et roofing couvrant les deux pans) et toiture plate sous roofing ;
 - gitage et plancher en majorité entre niveaux, dalle de béton entre rez-de-chaussée et sous-sol, maçonnerie en briques de terre cuite ;
 - façade avant en pierre blanche avec soubassement en pierre bleue ; façade arrière cimentée et peinte ;
 - châssis en bois d'origine avec simple vitrage ; volets pour plusieurs châssis ;
 - menuiseries intérieures en bois à panneaux embrevés d'origine à la construction ;
 - décors intérieurs :
 - o sous-sol tantôt aménagés avec un enduit et une peinture tantôt bruts avec une brique à nu,
 - o rez-de-chaussée comprenant plafonds moulurés, murs avec brisis en bois ou enduits et peints avec moulures et sols en marbre ou en parquet en chêne massif, un local de service aux décors plus modestes avec pavés de ciment ;
 - o 1^{er} étage habillé plus simplement avec plafonds avec moulures, murs couverts d'une fibre de verre et peints, sols couverts d'un lino ou similaire ;
 - o 2^{ème} étage décoré semblablement au 1^{er} étage ;
 - o 3^{ème} étage mansardé aux décors enduits et peints avec quelques tapisseries et des sols couverts de vinyles ;
 - o Combles aux décors similaires au 3^{ème} étage ;
 - Chauffage central avec trois chaudières en cascades fonctionnant au gaz de marque REMEHA d'une dizaine d'années et alimentant des radiateurs généralement en fonte avec vannes thermostatiques ; isolation de tuyaux ancienne (l'enrobage pourrait contenir de l'amiante) ; système de détection de gaz pour la chaufferie ;
 - Electricité : installations anciennes non aux normes actuelles ; quelques goulottes en apparent ajoutées ;
 - o La dépendance arrière est construite en briques de terre cuite avec une toiture à trois versants en tuiles ; l'intérieur n'a pas pu être visité ; la façade avant est cimentée ; les châssis sont en bois avec simple vitrage ;
- Equipement routier : électricité, gaz, eau, télédistribution, égout public, téléphone.
- Description des pièces :
 - o Bâtiment avant :
 - Sous-sol : local sanitaires arrière avec deux WC et deux urinoirs, un réduit côté droit, un dégagement avec accès sur cour anglaise arrière, un long couloir avec escalier en bois vers rez-de-chaussée, deux grandes caves à archives, trois caves en enfilade sous entrée cochère, un couloir avant, une chaufferie à rue, une cave avec compteur Gaz, une ancienne cuisine-cave avec escalier vers entrée cochère, un petit dégagement et un espace sanitaires avec WC et lavabo ;



- Rez-de-chaussée : entrée cochère traversant le bâtiment, grand hall d'entrée avec escalier en marbre majestueux éclairé par un puit de lumière semi-sphérique en vitraux, deux bureaux à rue avec cheminées en pierre, un espace de rangement sous escalier, un grand bureau à l'arrière, un local avec lavabo et descente d'escalier vers sous-sol, un bureau à l'arrière en annexe ;
 - 1^{er} étage : grand palier central avec double escalier montant au 2^{ème} étage, trois bureaux à rue avec une cheminée en marbre noir, un local central avec un WC séparé, la salle d'audience à l'arrière ;
 - 2^{ème} étage : palier principal, trois bureaux à rue avec une cheminée, un réduit côté mitoyen droit, le local contre le dôme formant puit de lumière, deux locaux sanitaires avec WCs et lavemains, une kitchenette avec espace à manger, un bureau à l'arrière, un dégagement arrière avec escalier 3^{ème} étage ;
 - 3^{ème} entresol : un ancien WC ;
 - 3^{ème} étage mansardé : le palier d'étage, une grande pièce arrière sous toiture, un grenier côté gauche avec versant apparent, un dégagement, un local à rue côté gauche, deux espaces contre puits de lumière, trois bureaux à rue, un ancien WC ;
 - Combles : un grenier accessible par une trappe simple
 - La dépendance arrière comprenait logiquement à l'époque les écuries au rez-de-chaussée avec chambres à l'étage et grenier à foin/graines ; l'ensemble n'a pas pu être visité.
 - Extérieurs : grande cour centrale pavée en pierre ;
- Etat du bien :
- constructif :
 - dépendances à l'état d'abandon avec une toiture en très mauvais état et toutes les conséquences que cela peut amener ;
 - charpente de toiture du bâtiment principal avec plancher complet en état moyen apparent ;
 - gitâge en bois en bon état apparent ;
 - façade arrière en état moyen avec diverses réparations locales de cimentage ;
 - façade avant en bon état ;
 - locatif :
 - dépendances inutilisables en l'état ;
 - divers bris de vitre aux derniers étages avec pour conséquence l'intrusion de pigeons et une dégradation avancée des décors ;
 - 2^{ème} et 3^{ème} étages inoccupables en l'état tant les décors et équipements sont vétustes ;
 - Sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage marqués par des décors et équipements très anciens ;
 - les équipements sanitaires sont désuets et assez rudimentaires ;
 - les équipements de base en matière de prévention incendie pour des bureaux sont incomplets ;
 - aucun confort particulier locativement pour de l'affectation bureau ;
 - techniques :
 - l'installation de chauffage n'est pas très ancienne au niveau de la chaudière mais les tuyauteries et radiateurs sont antérieurs aux années '1950 ; des problèmes de chauffage sont récurrents dans l'immeuble selon les occupants ;
 - l'installation électrique est globalement quasi obsolète ;
- ⇒ globalement, une rénovation de grande ampleur s'impose ;
- Occupation : la Justice de Paix occupe une partie des lieux, les derniers étages et la dépendance sont vides ;



- Urbanisme : selon les informations fournies par le requérant, l'immeuble serait affecté à usage de bureaux. Nous considérons donc pour le présent rapport que l'occupation des lieux est régulière d'un point de vue urbanistique. La parcelle se situe selon le PRAS en zone d'habitation et dans un espace EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation), sous contrat de rénovation urbaine provisoire Brabant-Nord-Saint-Lazarre et sous contrat de quartier – Méridien (Programme – fin 2010) ;
- Monuments et sites : le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région Bruxelles-Capitale selon les informations disponibles en ligne.
- Environnement : pour l'établissement des présentes, nous considérons que le sol de la parcelle ne présente pas de pollution particulière ;
- Certificat Energétique du Bâtiment : non établi à ce jour à la connaissance de l'expert ; le bâtiment est globalement très énergivore (manque d'isolation, système de chauffage peu performant, vastes volumes donnant un ratio volume/surface défavorable) ;
- Conformité service des pompiers : non communiqué ;
- Situation : quartier urbain à densité élevée de construction, composé essentiellement de constructions à caractère d'habitation avec quelques commerces de proximité au rez-de-chaussée ; immeuble situé dans une rue reliant la petite Ceinture de Bruxelles (angle Av. des Arts/ Bld du Jardin Botanique) à la Chaussée de Haecht ; accès aisé en voiture compte tenu de la proximité directe de la petite Ceinture de Bruxelles ; stationnement assez difficile en général dans le quartier ; bonne situation pour Saint-Josse ; transports en commun dans les environs (trams et métro à 3', bus dans la rue) ; accès direct à pied au centre-ville de Bruxelles ; nombreux commerces à maximum 10' à pied ;
- Plus-values :
 - o Bien exceptionnel architecturalement parlant ;
 - o Largeur façade de +/- 13,75m et surface par niveau très confortable ;
 - o Dépendance arrière valorisable moyennant les travaux nécessaire ;
- Moins-values :
 - o Rénovation lourde à prévoir notamment et certainement coûteuse si le style veut être maintenu (un budget de l'ordre de 2.000.000 € serait à prévoir selon le requérant pour rénover en conservant le cachet – ce budget me semble toutefois assez élevé) ;
 - o Immeuble inadéquat actuellement pour une affectation de bureau au niveau de l'accessibilité, de la sécurité, du confort et du rendement énergétique ;
 - o Difficulté de vente du bien vu le type de biens et les amateurs généralement intéressés étant des investisseurs, non enclins à se laisser charmer par le style de la bâtisse ;
 - o Situation peu favorable pour un hôtel de maître ;



- Quelques points de comparaison de biens vendus :

	C.P.	Nom	R.C.	Terrain	Type de bien	Vente	Surface utile cadastrale	Prix
1	1210	Saint-Alphonse (Rue)	8.654 €	136 m ²	MR	sept-13	605 m ²	1.040.000 €
2	1210	Verbist	2.761 €	72 m ²	MR	févr-14	255 m ²	315.000 €
3	1210	Meridien (Rue du)	1.492 €	120 m ²	MR	juil-10	n.c.	276.000 €
4	1210	Meridien (Rue du)	1.735 €	235 m ²	MH	nov-10	384 m ²	450.000 €
5	1210	Meridien (Rue du)	1.492 €	120 m ²	MH	oct-10	336 m ²	276.000 €
6	1210	Meridien (Rue du)	1.197 €	210 m ²	MH	sept-12	230 m ²	200.000 €
7	1210	Meridien (Rue du)	1.291 €	130 m ²	MH	mai-13	285 m ²	290.000 €
8	1210	Limite (Rue de la)	2.203 €	106 m ²	MC	mars-11	n.c.	525.000 €
9	1210	Limite (Rue de la)	1.856 €	111 m ²	MH	avr-12	n.c.	302.500 €
10	1030	Poste (Rue de la)	7.315 €	1020 m ²	MH	févr-12	n.c.	950.000 €
11	1210	Haecht (Chaussée de)	4.343 €	490 m ²	Bureaux	déc-13	n.c.	262.000 €
12	1210	Haecht (Chaussée de)	4.428 €	308 m ²	MH	mars-12	n.c.	700.000 €
13	1210	Haecht (Chaussée de)	4.343 €	490 m ²	Bureaux	déc-13	n.c.	262.000 €
14	1030	Reyers (Bld Auguste)	4.630 €	355 m ²	Bureaux	juil-14	n.c.	402.500 €
15	1030	Plasky (Av. Eugène)	3.197 €	445 m ²	Bureaux	mars-13	n.c.	310.000 €
1	1210	Quartier Royale	n.c.	n.c.	HM Bureau et Hab	à vendre	835 m ²	1.080.000 €
2	1210	Quartier Gillon	6.393 €	710 m ²	HM – Comm et Hab	à vendre	750 m ²	925.000 €
3	1210	prox. Botanique	n.c.	600 m ²	HM	à vendre	700 m ²	1.400.000 €
4	1210	Meridien (Rue du)	n.c.	n.c.	HM école	à vendre	1260 m ²	1.400.000 €

A l'analyse des biens mis en vente, il ressort que le n°3 est en bon état apparent et que les autres sont en état moyen mais toutefois en meilleur état que le bien à évaluer.

Compte tenu des éléments qui précèdent et de la tendance actuelle du marché immobilier, de l'état dans lequel il se trouvait au moment de la visite, j'attribue au bien situé

Rue du Méridien, 29 à 1210 Saint-Josse-ten-Node

la valeur vénale en vente libre **805.000,00 €**

Fait à Woluwé-Saint-Lambert, le 28-07-2016

Ing. Denis PIERLOT
Géomètre-Expert assermenté