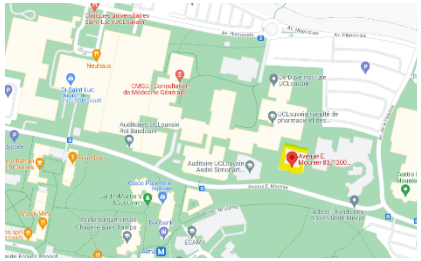
GALIEN – Avenue Emmanuel Mounier 83 – 1200 Bruxelles – Site UCLouvain Bruxelles Woluwe (secteur santé)

A LOUER : 1.196 m², divisibles en 2 (598 m²) ou en 4 (299 m²)

Localisation : 2ème étage
Usage : bureaux, labos
Disponible : 01/01/2022

INESU-IMMO SAFS - 02 764 41 36



Immeuble pour sociétés de haute qualité scientifique (bureaux/labos), issu d'un partenariat « public et académique », idéalement situé dans le campus UCLouvain Bruxelles Woluwe et de ses 3 facultés du secteur santé, à côté des Cliniques universitaires Saint-Luc, de 5 instituts de recherche de renommée internationale, de 3 hautes-écoles (VINCI, ECAM, EPHEC), de l'école Chapelle-aux-champs, de crèches, de 40 commerces, du centre sportif Mounier, de l'Hôtel TANGLA, desservi par 3 stations de métro, à ¼ d'heure du centre de Bruxelles, à 2 km du ring de Bruxelles, à 7 km de l'aéroport national. Synergie recherchée dans le domaine médical ou plus largement de la santé. L'immeuble, construit en 1987, fait l'objet d'un programme complet de rénovation dont les dernières phases (châssis et hall d'entrée) se clôtureront début 2023.

DESCRIPTIF GÉNÉRAL

Plateau disponible	2ème
Surface disponible	1.196 m² (bureaux)
État des locaux	Rénovés en 2012
Gabarit immeuble	5 bur/lab + 2 pkg + toiture
Date immeuble	1987
Fin rénovation	2023
Environnement	Site universitaire
Gestionnaire	INESU-IMMO SAFS

CONDITIONS FINANCIÈRES (Estimations 2021)

Loyer	120,00 €/m²/an
Provisions de charges	+/- 25,00 €/m²/an
Précompte immobilier	+/- 20 €/m²/an
Taxe communale	+/- 15 €/m²/an
Taxe régionale	+/- 6 €/m²/an
Parking intérieur	660 € htva/place/an
Taxe comm. parking	356 €/place/an

TECHNIQUES (N : Neuf, C : conforme, R : remplacé)

2 cages escaliers, 1 grande trémie centrale technique
2 ascenseurs 630 kg, 1 monte-charge 1.500 kg (C)
Hourdis précontraints, sans colonnes : 500 kg à 850 kg/m²
Chaudières en cascade – gaz - 4 colonnes par plateau (N)
Système de régulation (N)
Groupe de ventilation à double flux (1 gaine par ½ plateau) (N)
Châssis basculants, en bois, double vitrage (R - 2023)
Stores manuels sur façades ensoleillées (R - 2023)
4 blocs sanitaires privatifs (2 par demi-plateaux)
Électricité : 1 TGBT par demi plateau (C => 2024)
Centrale détection incendie dans les communs (C)
Réseau téléphonie/wifi UCLouvain pour entités satellites
Comptage et collecteur de distribution de gaz de laboratoire
Tableau électrique BT avec comptage et départ vers TGBT
Comptage eau froide : 1 départ par ¼ de plateau
Comptage chaleur par ¼ de plateau

MOYENS DE TRANSPORT

Bus : lignes 42, 76, 77, 79
Métro : ligne 1
Ring de Bruxelles : à 2km
Aéroport : à 7 km

CONDITIONS DU BAIL

Type opération	Bail 3-6-9 ans
Garantie bancaire	6 mois de loyer
Paiement du loyer	Trimestriel, anticipé
Possibilité	Bail de rénovation

DIVERS

2 niveaux parking intérieur : 69 places, 2 bornes recharge (N)
Niveau -1 : réserves, édicules poubelles extérieurs
Niveau 0 : WC PMR, écran d'accueil

Contact et visite : INESU-IMMO SAFS - Pol Lardinois - Promenade de l'Alma 55 – 1200 Bruxelles - +32 (0)2 764 41 36 – pol.lardinois@uclouvain.be
Document non contractuel (version 01/2022). Les renseignements indiqués sont communiqués à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de la SAFS INESU-IMMO.

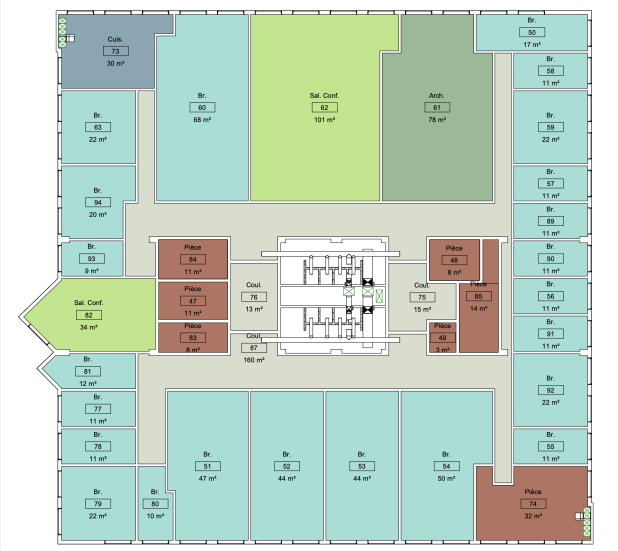
GALIEN – Avenue Emmanuel Mounier 83 – 1200 Bruxelles – Site UCLouvain Bruxelles Woluwe (secteur santé)

DÉTAIL DES SURFACES

ETAGE : 2	NATURE : bureaux	SURFACE : 1.196 m²	DISPONIBILITÉ : 01/01/2022	LOYER : 120,00 €/m²/an	DESCRIPTION

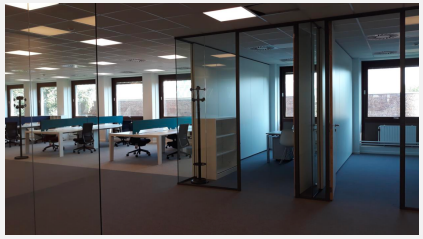
Plateau de bureaux aménagé en 2012 autour d'un noyau central comprenant 4 blocs de sanitaire (ho/fe) et 2 halls ascenseurs et monte-charge. Les cloisons sont pour la plupart en blocs de plâtre, le sol est constitué de dalles de tapis plain, les dalles du faux-plafond intègrent des blocs d'éclairage (tubes fluorescents), l'électricité est conforme et agréée jusqu'en 2024, les salles de réunion sont climatisées. Le preneur aura la possibilité de redéployer son réseau de ventilation au départ du nouveau groupe de ventilation à double flux. Le plateau comprend dans sa configuration actuelle une cuisine, 12 bureaux pour 1/2 personnes, 6 bureaux pour 2/3 personnes, 4 bureaux de 6/8 personnes, 4 salles de conférence/de réunion/d'archive. Le plateau est fractionnable en 2 ou en 4. Il peut aussi convenir pour des open-spaces. Il est conçu pour accueillir facilement des bureaux ou des labos. Des visites accompagnées des étages 1, 3, 4 et 5, totalement réaménagés en 2020 et 2021 par les occupants (labos et bureaux), peuvent être organisées sur demande à INESU-IMMO. A noter que l'immeuble est le siège de l'European Organisation for Research and Treatment of Cancer (EORTC) et de l'International Life Sciences Institute (ILSI Europe). Il accueille également les labos UCLouvain du CTMA-Myco.

Plan de la configuration actuelle du 2ème étage



Photos du 2ème étage

Exemple d'un étage rénové



Contact et visite : INESU-IMMO SAFS - Pol Lardinois - Promenade de l'Alma 55 – 1200 Bruxelles - +32 (0)2 764 41 36 – pol.lardinois@uclouvain.be

Document non contractuel (version 01/2022). Les renseignements indiqués sont communiqués à titre indicatif et ne sauraient engager la responsabilité de la SAFS INESU-IMMO.