

Vibrant *city living* linked by the *past* & the *future*

Sous le nouveau nom de **Royal Botanic**, l'ancien site du Gesù sera transformé en un **projet innovant et multifacettes** de 15 000 m² qui mêlera harmonieusement des **fonctions résidentielles, hospitalières et commerciales** dans **trois bâtiments différents**.

Le nouveau Royal Botanic deviendra un **catalyseur pour le quartier en plein essor**, non seulement en donnant une **nouvelle destination** au site négligé, mais aussi en évoluant vers un **point focal dynamique** et vibrant au cœur de la ville.



Bâtiment C

40 appartements
traditionnels
Parking privé

Vendu

**Bâtiment B
YUST**

Gesu
church

Bâtiment A

17 appartements
traditionnels
2 espaces
commerciaux

Rue Royale

Botanique



Bâtiment A



17 appartements
2 espaces commerciaux

Bâtiment C



40 appartements
30 parkings privés

Excellence en matière de durabilité

La **durabilité** et la **conscience écologique** sont au cœur du projet Royal Botanic. Nous sommes déterminés à façonner **un avenir plus respectueux de l'environnement** en intégrant des pratiques de pointe et durables, qui comprennent :

- **Éliminer l'utilisation des gaz fossiles**
- Utilisation de **pompes à chaleur individuelles** pour chaque appartement
- **PEB A** - grâce, entre autres, aux **panneaux solaires**
- **Consommation réduite** grâce au système de **ventilation D** avec **récupération de chaleur**
- **Système basse température - chauffage par le sol** (avec option de climatisation)
- **Toits verts**
- **Récupération des eaux de pluie**
- Un **jardin intérieur** luxuriant, un atout précieux pour les futurs résidents

Ensemble, ces initiatives créent un projet très écologique et durable qui garantit un engagement à long terme en faveur d'un avenir plus vert et qui **apporte une valeur ajoutée.**



Des vues
incomparables



Lumière naturelle
généreuse



Un cadre
patrimonial *unique*



Utilisation efficace
de l'espace

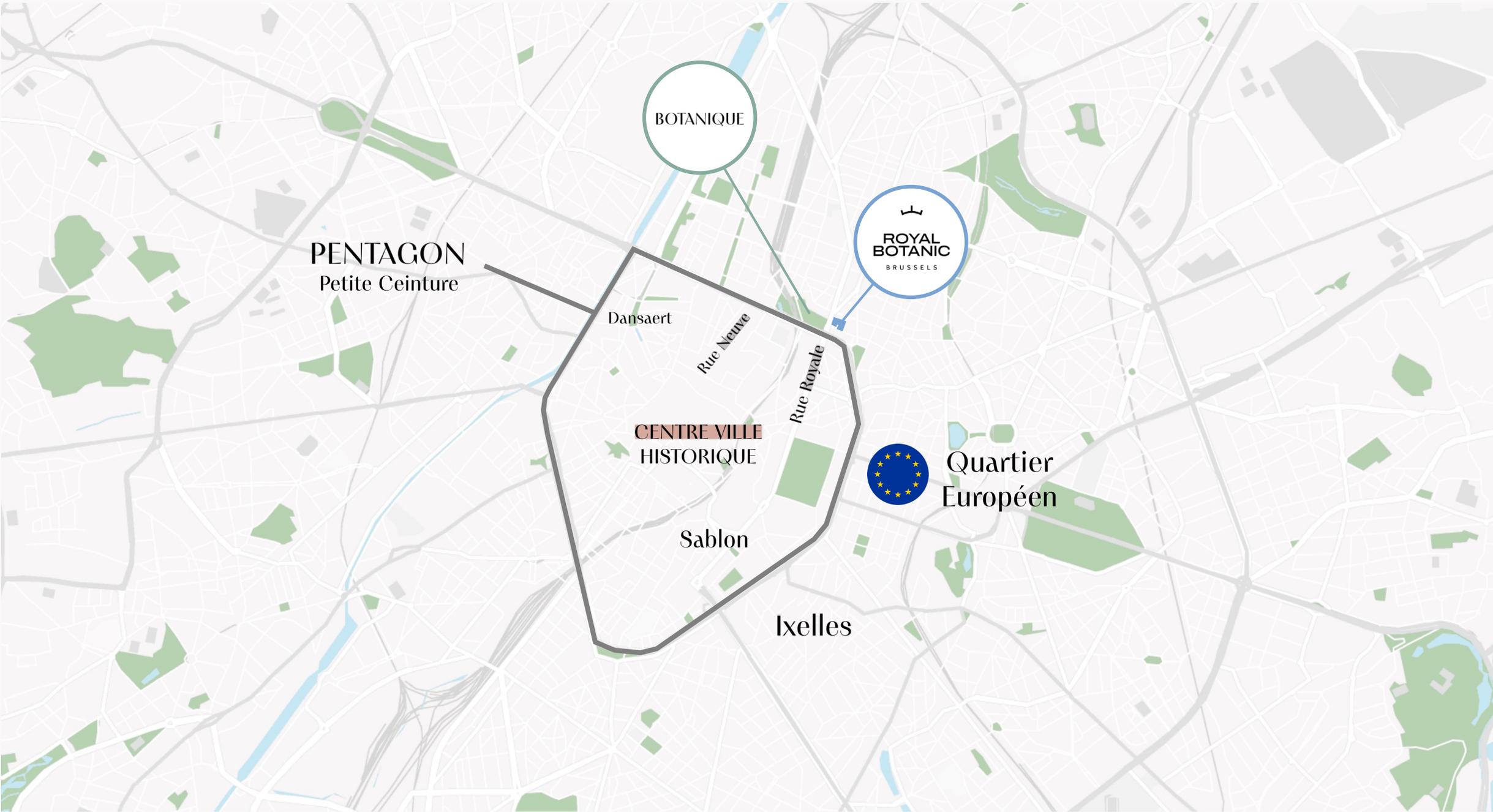


Finitions de *qualité*



Grande *variété* de surfaces





BOTANIQUE

PENTAGON
Petite Ceinture

ROYAL
BOTANIC
BRUSSELS

Dansaert

Rue Neuve

Rue Royale

CENTRE VILLE
HISTORIQUE



Quartier
Européen

Sablon

Ixelles

L'endroit où il faut être

Culture

- a** Botanique
Rue Royale 236, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- b** Théâtre de la vie
Rue Traversère 45, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- c** Koninklijk Circus
Rue de l'Enseignement 81, 1000 Bruxelles
- d** Maison des Arts – Kunsthuis Schaerbeek
Chaussée de Haecht 147, 1030 Schaerbeek
- e** Théâtre des Martyrs
Place des Martyrs 22, 1000 Bruxelles
- f** Museum National Bank of Belgium
Rue Montagne aux Herbes Potagères 57, 1000 Bruxelles

Restauration

- a** La Piola Pizza
Place Saint-Josse 8, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- b** Café Caberdouche
Place de la Liberté 8, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- c** Basils Liberté
Place de la Liberté 1, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- d** Cantina Valentina
Square Victoria Régina 1, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- e** Wolf
Rue du Fossé aux Loups 50, 1000 Bruxelles
- f** O'Syrie Libanese Restaurant
Rue Gillon 17, 1210 Sint-Joost-ten-Node
- g** De ultieme hallucinatie
Rue Royale 316, 1210 Sint-Joost-ten-Node
- h** GUS
Rue des Cultes 36, 1000 Bruxelles
- i** Damn Good Coffee
Rue Saint-Jean Népomucène 10, 1000 Bruxelles
- j** Quel Pain
Boulevard du Jardin Botanique 37, 1000 Bruxelles

Sport

- a** Les Bains de Saint-Josse
Rue Saint-François 23, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- b** Basic Fit Saint-Josse Rogier
Rue des Croisades 19, 1210 Sint-Joost-Ten-Node

Commerce

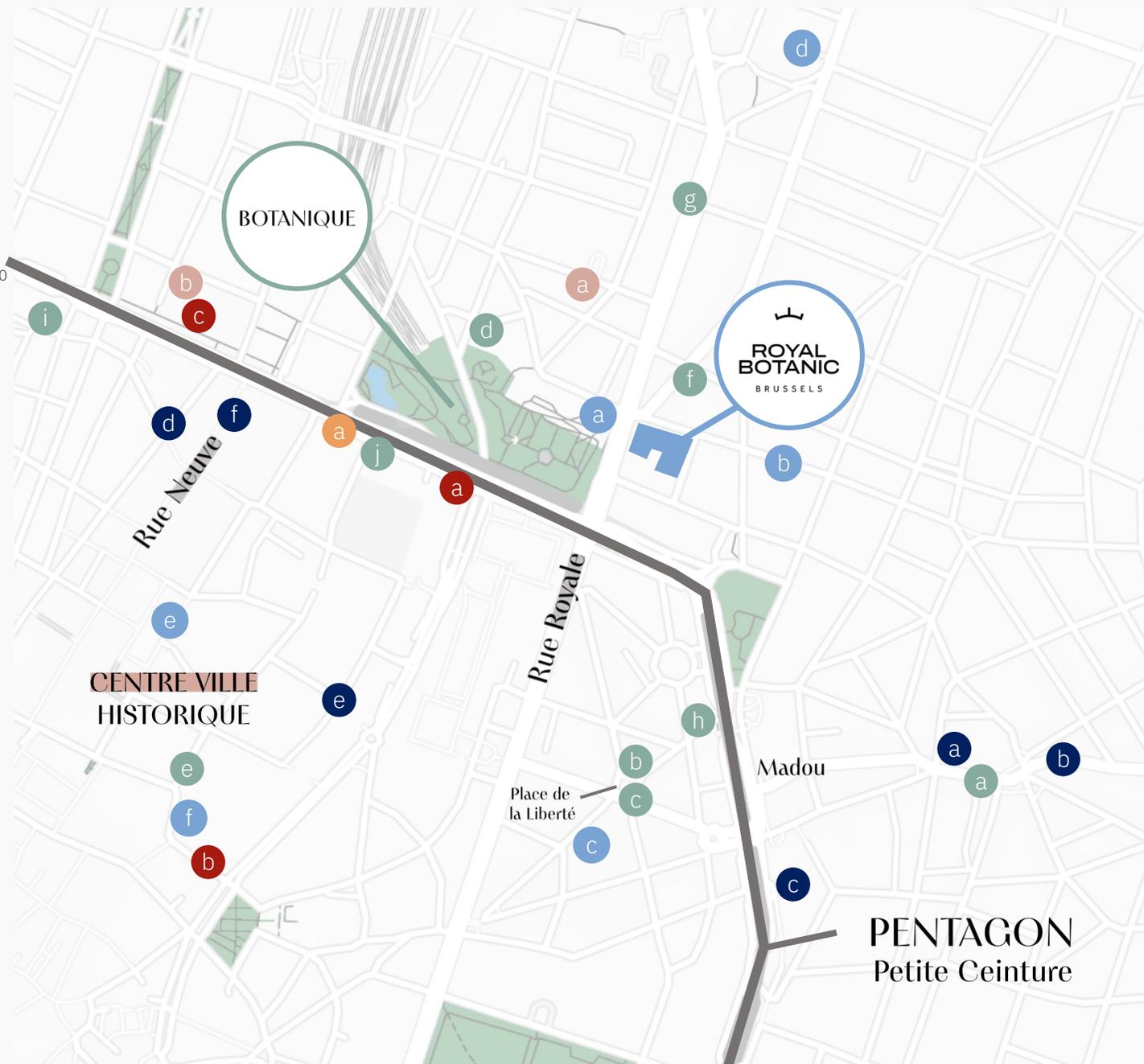
- a** À la Petite Vache – Fromagerie
Chaussée de Louvain 69, Sint-Joost-Ten-Node
- b** Ornina Syrian Sweets
Chaussée de Louvain 118, 1210 Sint-Joost-ten-Node
- c** L'Heure Bleue – Magasins de thé
Avenue des Arts 12, 1210 Bruxelles
- d** Waterstones - Librairie
Avenue Adolphe Max 71, 1000 Bruxelles
- e** Chez Pias - Magasin de disques
Rue des Croisades 19, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
- f** Rue Neuve
Rue Neuve, 1000 Bruxelles

Éducation

- a** Campus 44 KU Leuven
Boulevard du Jardin Botanique 44, 1000 Brussel
- b** Ku Leuven Campus Brussel
Rue Montagne aux Herbes Potagères 26, 1000 Brussel
- c** Vlerick Business School
Avenue du Boulevard 21/Bus 32, 1210 Brussel

Hôpital

- a** Saint-Jean Hospital
Boulevard du Jardin Botanique 32, 1000 Bruxelles



L'endroit le mieux connecté de la région bruxelloise

Le quartier du projet Royal Botanic est réputé pour être le mieux connecté de la région bruxelloise. Situé en périphérie de la Petite Ceinture bruxelloise, il offre un accès direct aux grands axes routiers. A proximité de 5 grandes stations de métro, au milieu de 2 gares ferroviaires et entouré de nombreux arrêts de bus et de trams, les résidents du projet peuvent naviguer sans effort dans tout Bruxelles.

Tram & bus

- a Botanique 1 min. à pied
- b Gillon 3 min. à pied
- c Rogier 9 min. à pied
- d Congres 7 min. à pied
- e Parc 13 min. à pied
- f Sainte-Marie 6 min. à pied

Métro

- a Botanique 1 min. à pied
- b Rogier 9 min. à pied
- c Madou 9 min. à pied
- d North Station 13 min. à pied
- e Central Station 13 min. à pied

Train

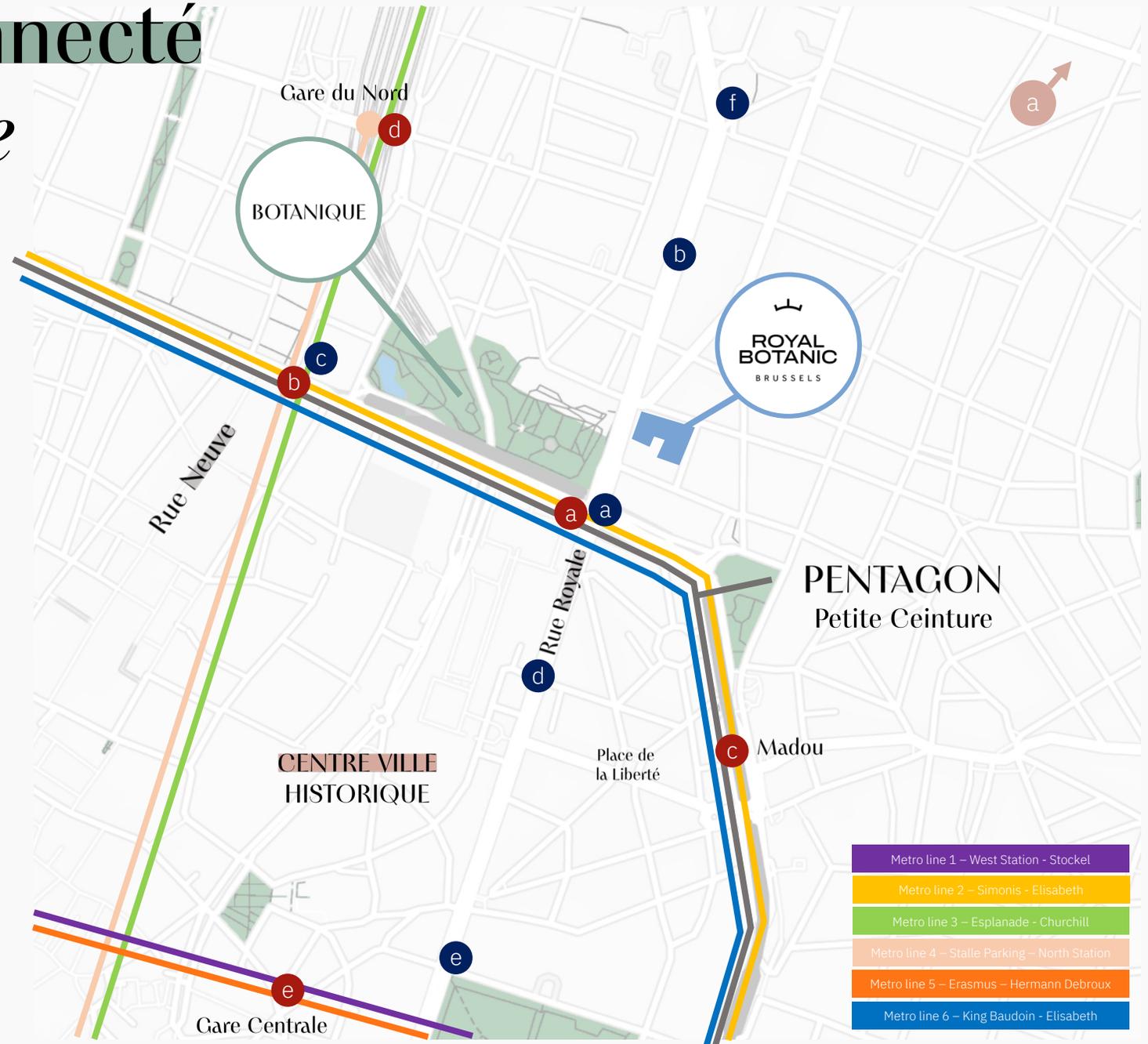
- a North Station 13 min. à pied
- b Central Station 15 min. à pied

Aéroport

- a Zaventem Airport
25 min. en voiture
30 min. par les transports publics

Voiture

- Anvers – 1 h 05 min
- Gand – 1 h 10 min
- Hasselt – 1 h 00 min
- Charleroi – 1 h 15 min
- Liège – 1 h 10 min
- Courtrai – 1 h 30 min

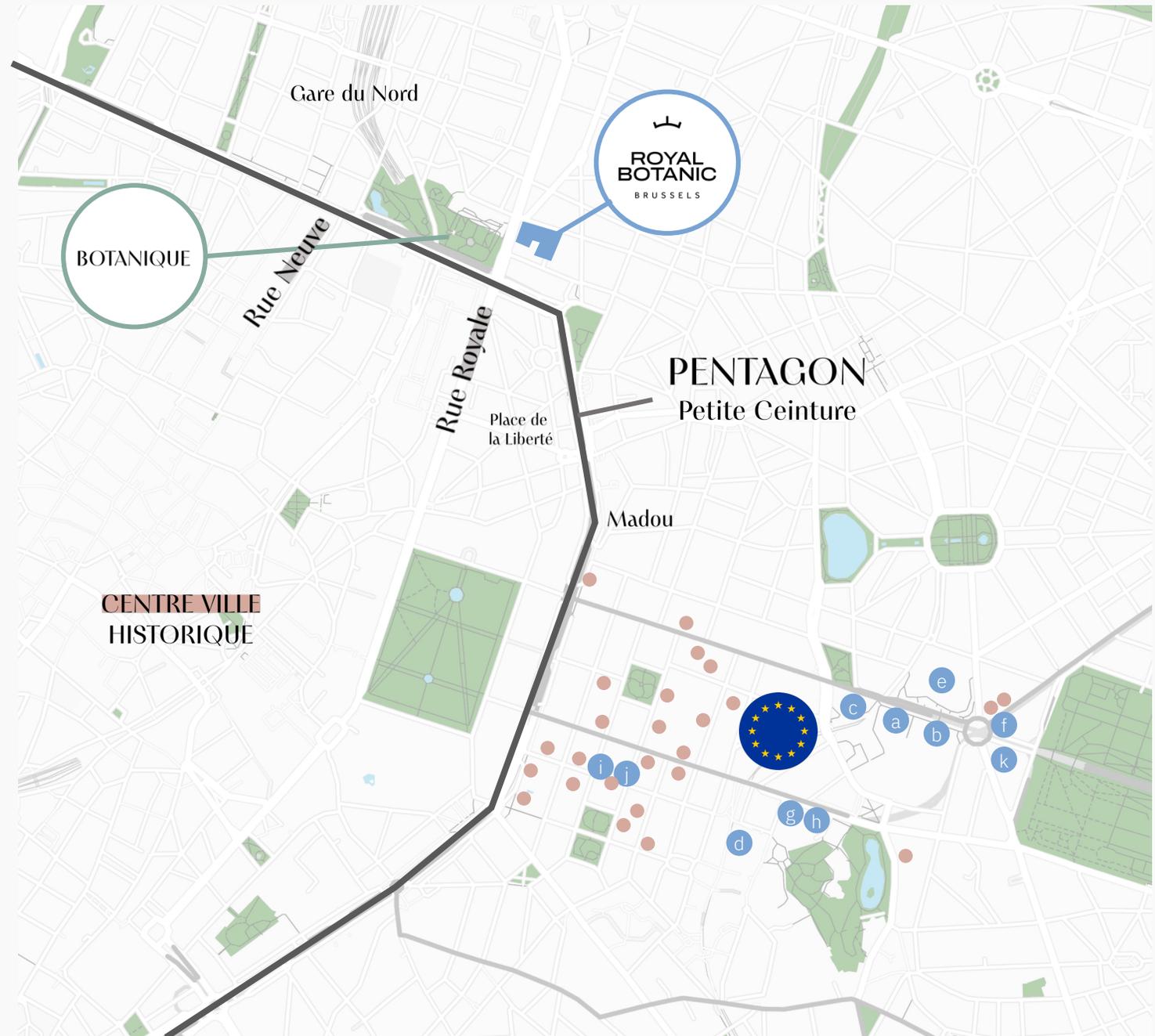


Le centre de l'Europe

Bruxelles n'est pas seulement la **capitale** de plus d'un demi-milliard d'Européens, la ville abrite aussi un **microcosme international**. Le **quartier européen** est le lieu de travail de plus de **100 000 personnes** venues de **dizaines de pays**. De quoi lui conférer un **caractère cosmopolite** et dynamique.

- La ville abrite **3 000 sociétés et organisations internationales**, les institutions européennes, l'OTAN et plus de **20 000 lobbyists**
- Bruxelles se **caractérise** par un **déséquilibre croissant** entre la **demande** et l'**offre** de **logements de qualité**.
- Bruxelles compte le **plus grand nombre de lobbyistes** après Washington
- Plus de **40 000 personnes** travaillent dans **les institutions européennes**
- Plus de **1 000 journalistes internationaux** sont installés à Bruxelles pour y suivre l'actualité européenne
- Bruxelles compte le **plus grand nombre de diplomates du monde** (5 400)
- Plus de **20 ambassades** sont implantées au quartier européen
- Bruxelles compte **4 écoles européennes** regroupant plus de **12 000 élèves**

- | | |
|---|--|
|  Ambassades |  Service européen pour l'action extérieure |
|  Europa – Residence Palace |  Comité économique et social européen |
|  Europa – Justus Lipsius |  Comité européen des régions |
|  Europa – Lex |  Cour des comptes européenne |
|  Parlement européen |  Contrôleur européen de la protection des données |
|  Commission européenne |  Banque européenne d'investissement |



Une zone stratégique majeure

Territoire Nord

Le **gouvernement bruxellois** considère les **environs du projet Royal Botanic** comme **l'une de ses zones stratégiques les plus importantes**. La Région bruxelloise prévoit donc des **investissements importants** dans le quartier du projet, qui subit actuellement une **transformation majeure**. Les plans récemment approuvés fixent des **objectifs ambitieux** pour le renouvellement du quartier.

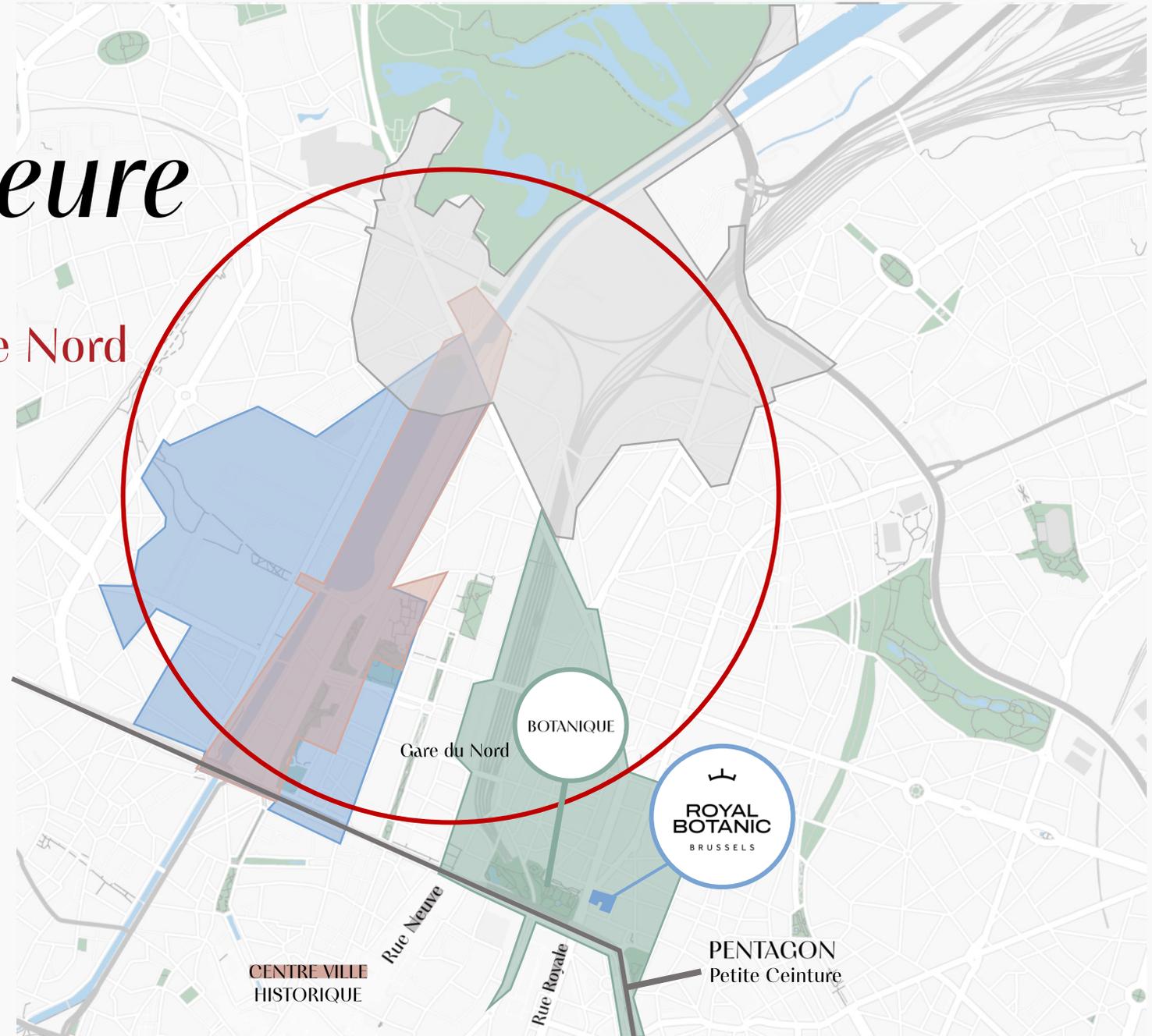
Le site du Botanique Royal est situé à l'intérieur et à proximité des plans de développement stratégiques :

SVC 2 - Brabant-Nord – Saint-Lzare

RPA - Max (Maximiliaan-Vergote)

SVC 1 - Citroën-Vergote

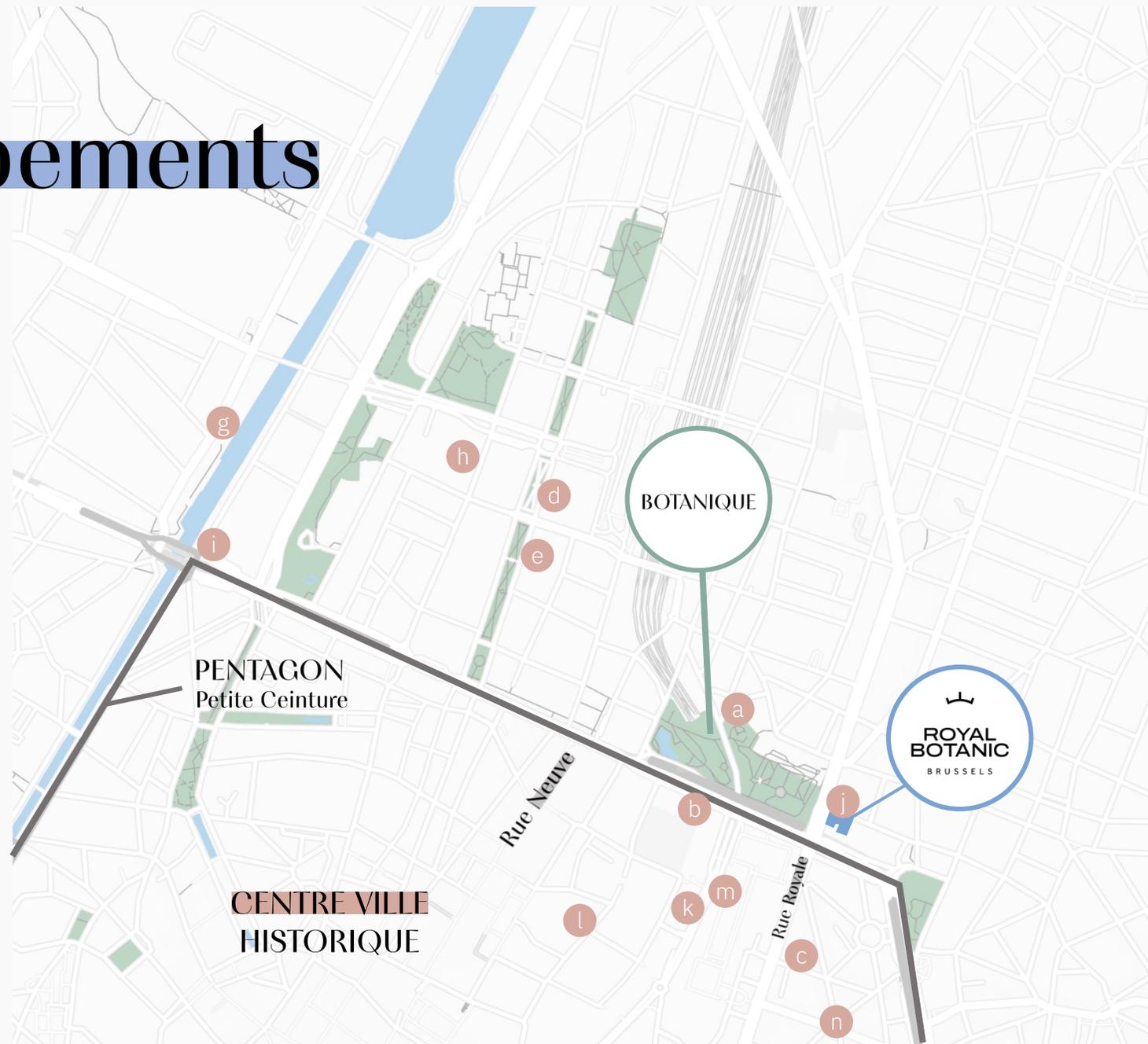
SVC 8 - Stephenson-Reine



Point central des nouveaux développements

La réalisation de dizaines de projets tels que les chaînes hôtelières branchées The Hoxton et The Standard, l'hôtel Astoria cinq étoiles, le nouveau campus de la KU Leuven, les nouveaux bureaux de la Commission européenne et de Proximus, entre autres, YUST, Royal Botanic... symbolise le renforcement significatif du quartier

- a** The Hoxton
Square Victoria Régina, 1210 Bruxelles
Nouvel hôtel ouvert en 2023 dans la Victoria Tower, l'ancien siège européen d'IBM.
- b** Campus 44
Boulevard du Jardin Botanique 44, 1000 Bruxelles
Le socle de l'emblématique bâtiment Pacheco à Bruxelles est ravivé par l'arrivée d'un campus universitaire de la KU Leuven.
- c** Hotel Corinthia Astoria
Rue Royale, 1000 Bruxelles
L'emblématique hôtel Astoria de Bruxelles rouvrira ses portes à l'été 2024, pour la première fois depuis 17 ans.
- d** Proximus Towers
Blvd du Roi Albert II, 1000 Bruxelles
Les deux tours actuelles ont été transformées en une tour résidentielle et une tour abritant des bureaux.
- e** NOR.Brussels
Blvd du Roi Albert II, 1000 Bruxelles
Le projet NOR s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de régénération urbaine qui prévoit la rénovation complète de l'ancien Nor Plaza et du bâtiment CCN.
- f** ZIN – The Standard
Blvd du Roi Albert II, 1000 Brussels
En 2025, The Standard, pionnier dans le secteur de l'hôtellerie de luxe, ouvre ses portes dans le ZIN - un nouveau projet polyvalent - dans les WC Towers 1 & 2.
- gg** Parc Beco
Beco- en Materialenkaai, 1000 Brussels
Le long du canal, un nouveau parc de 28 000 m2 sera construit sur Becokaai et Materialenkaai.
- h** European Commission
Avenue Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles
À partir de 2024, la Commission européenne transférera son siège dans les anciennes tours Engie du quartier nord.
- i** Kanal Pompidou
Sainctelettesquare 21, 1000 Bruxelles
La plus grande institution culturelle de Bruxelles. 35 000m2 dédiés à la création artistique actuelle sous toutes ses formes.
- j** YUST
Rue Traversière, 1210 Sint-Joost-Ten-Node
YUST propose des séjours de longue ou de courte durée combinés à des installations telles que le coworking ...
- k** Pacheco
Pachecolaan, 1000 Bruxelles
Renovation of the former Royal Mint, into a project containing a mix of offices, co-living, commercial and hospitality spaces.
- l** Open Up – AB Building
Rue du Marais 50, 1000 Bruxelles
Rénovation de l'ancienne Monnaie royale, en un projet contenant un mélange de bureaux, d'espaces de cohabitation, d'espaces commerciaux et d'espaces d'accueil.
- m** RAC Site
Boulevard Pacheco 13, 1000 Bruxelles
Réaménagement du site RAC et de l'espace public avec intégration d'appartements, de commerces et d'une école.
- n** Place de la Liberté
Place de la Liberté, 1000 Brussels
Réaménagement du site patrimonial protégé pour préserver les arbres, restaurer les éléments.



Votre investissement *stratégique*

E



IMMOBILIER

Où acheter pour mettre en location? Voici les opportunités à Bruxelles et en Wallonie

La localisation, critère clé pour réussir un investissement locatif, conditionne le rendement et l'afflux des candidats locataires.

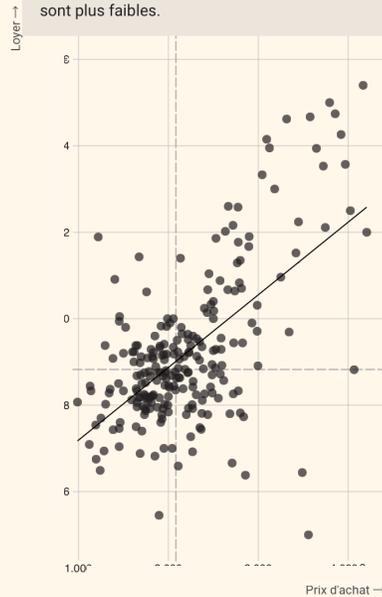
PAR MATHILDE RIDOLE, LAURENS DEKOCK ET RAPHAEL COCKX | 23 FÉVRIER 2024

L'investisseur doit considérer de nombreux critères avant de placer ses billes sur le marché immobilier: l'état du

E



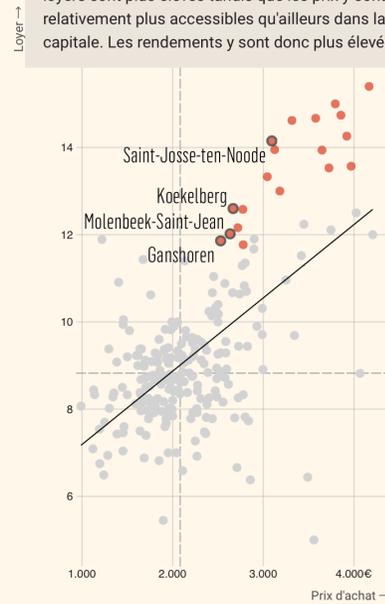
La ligne médiane qui traverse toutes les communes montre qu'il est généralement possible d'obtenir un loyer plus élevé lorsque le bien est situé dans une commune plus chère. À l'inverse, dans les communes où les prix d'achat sont bas, les loyers sont plus faibles.



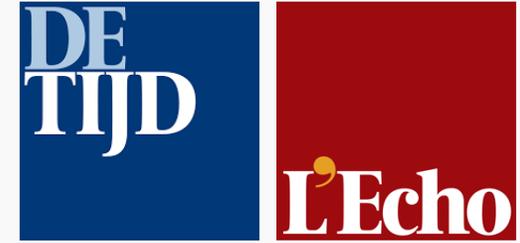
E



Les **communes bruxelloises** s'en sortent également bien. À Koekelberg, Ganshoren, Saint-Josse-ten-Noode et Molenbeek-Saint-Jean, les loyers sont plus élevés tandis que les prix y sont relativement plus accessibles qu'ailleurs dans la capitale. Les rendements y sont donc plus élevés.



Votre investissement *stratégique*



Selon une **étude** récemment **publiée** par les journaux économiques belges **De Tijd** et **L'ECHO**, **Bruxelles** et plus particulièrement **Saint-Josse-ten-Noode** se distinguent comme l'un des endroits les plus intéressants pour investir.

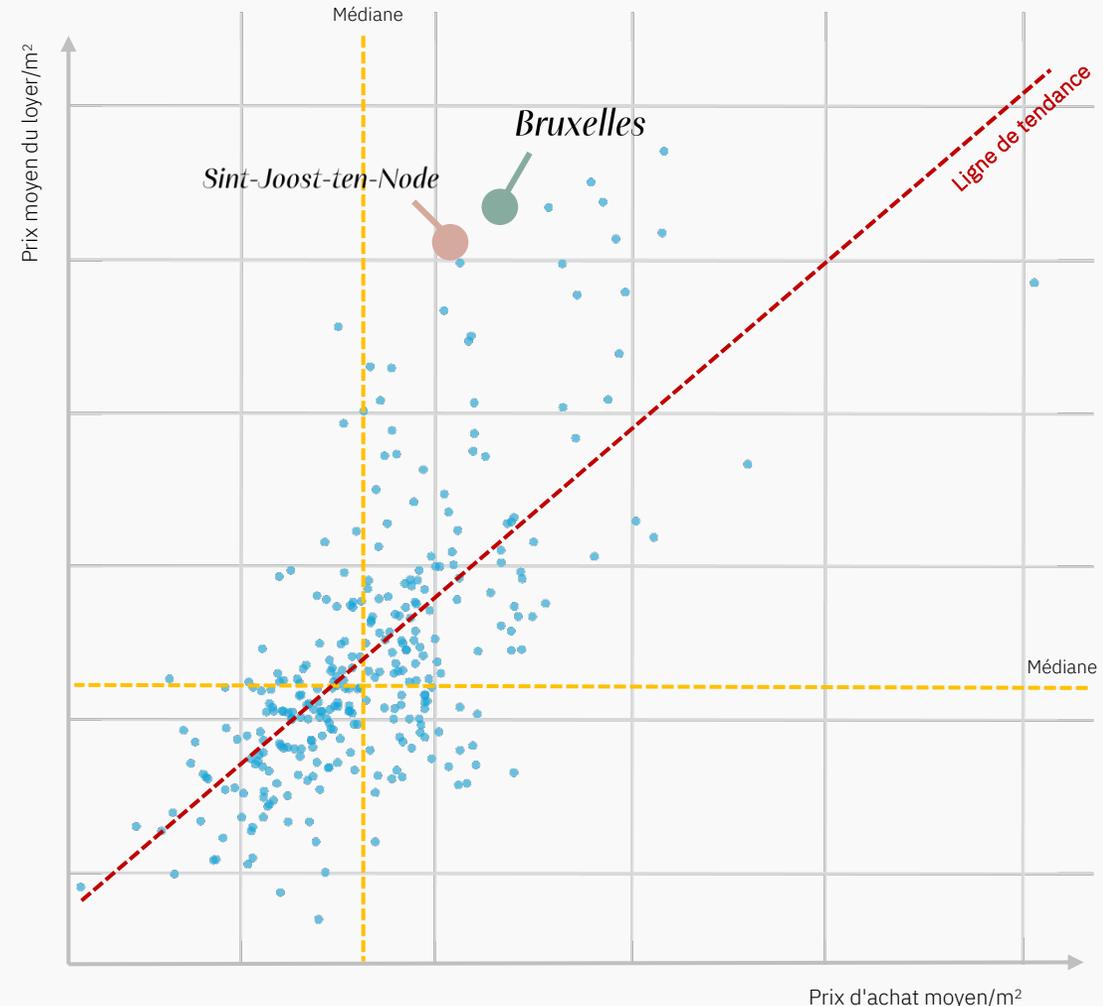
Cette étude se base sur **deux paramètres** :

Rendement Annuel Moyen

Tant à Bruxelles qu'à Saint-Josse-ten-Noode, le **prix moyen du loyer** par m² est beaucoup **plus élevé que le prix d'achat moyen** dans des villes aux prix similaires. Il en résulte un retour sur investissement moyen impressionnant qui dépasse celui d'autres villes.

Forte demande des locataires

A Saint-Josse-ten-Noode, **75% des ménages sont locataires**. Dans les mois à venir, il est **fort probable** que ce **pourcentage augmente encore** suite à l'arrivée de la **Commission européenne** dans le **quartier Nord**. En retour, cette augmentation de la demande **fera sans doute encore grimper les prix des loyers**.



Arrivée de la Commission européenne dans le quartier Nord

Europese ambtenaren komen naar Brusselse Noordwijk



In deze gebouwen in de buurt van het noordstation werken vanaf eind 2023 Europese ambtenaren. ©Kristof Vadino

LUKAS VANACKER
12 december 2022 20:08

De Europese Commissie huurt vanaf volgend jaar de helft van Engies hoofdzetel aan het Brusselse noordstation. De verhuizing van de Europese ambtenaren is een gamechanger voor de heropleving van de kantoorwijk.

Les fonctionnaires européens débarqueront l'an prochain dans le Quartier Nord



Fin 2023, des fonctionnaires européens travailleront dans ces bâtiments proches de la gare du Nord. ©Photo News

LUKAS VANACKER, PHILIPPE COULÉE
13 décembre 2022 11:44

Dès l'an prochain, la Commission européenne louera la moitié du siège d'Engie dans le quartier Nord de Bruxelles. Cette délocalisation stratégique change la donne sur le marché bruxellois des bureaux.

European officials bound for new offices in Brussels North

Tuesday, 13 December 2022



An aerial view of the city center of Brussels, with the City 2 shopping center (front L) and the renovated Place Rogier - Rogierplein (center L), the office towers near the North Station (Noordstation - Gare du Nord) and the Tour and Taxi site (top center) as a police helicopter flies over the city center of Brussels, Tuesday 26 June 2018. BELGA PHOTO THIERRY ROGE

The European Commission will rent half of Engie's headquarters at Brussels North Station in a move that could be a game changer for the district, reported De Tijd.

European officials would work alongside the thousands of mostly Flemish and federal civil servants in the Brussels North quarter.



Des projets immobiliers originaux
à des emplacements de choix
dans des villes dynamiques

Une expérience dans *les opportunités*

Urbicoon a du talent pour trouver des emplacements exceptionnels. Nous sommes réputés pour nos maisons et appartements durables, contemporains et novateurs. L'innovation technologique et l'esprit d'entreprise créatif sont au cœur de notre approche. Notre compte en est désormais à des dizaines de réalisations de premier plan.

Un partenaire fiable

Un achat immobilier ne s'improvise pas. Avec Urbicoon, le projet est entre de bonnes mains. Nous travaillons exclusivement avec des partenaires de construction renommés. En tant que membre du groupe Machiels, nous sommes également fiers de notre expérience et de notre expertise.

De A à Z

Choisir Urbicoon ? C'est choisir un partenariat professionnel à long terme. Nous proposons tous les services immobiliers sous un même toit : de l'achat à la vente en passant par le développement et la location. En tant que guichet unique, nous pouvons vous décharger de tous vos soucis.



Une valeur ajoutée inégalée avec un service de location unique

RENT MORE

(un)furnished rental apartments

Si vous investissez dans l'immobilier, vous pouvez compter sur un rendement élevé. Et URBICOON booste encore votre rendement grâce à **son propre service de location professionnel**.

Si vous le souhaitez, notre service locatif se chargera de la location de votre appartement à des eurocrates, des expatriés ou des hommes d'affaires internationaux cherchant un pied-à-terre tendance et confortable à Bruxelles. Ceux-ci sont disposés à payer des loyers supérieurs pour vivre à proximité de leur lieu de travail. **Nous vous évitons ainsi les tracas** et vous assurons une gestion **sans souci** de votre investissement.

Nous pouvons en outre nous charger de **toute la paperasserie** (descriptifs, contrats locatifs, suivi des paiements, cautions...) et procéder aux réparations et à l'entretien lorsque cela s'avère nécessaire.

Service sur mesure

URBICOON facilite la vie des résidents de la résidence Royal Botanic en leur proposant toute **une série de services à la carte** :

- Service de location
- Service d'entretien et de nettoyage
- Raccordement télé/Internet/téléphone
- Nettoyage à sec
- Soutien administratif
- Maintenance technique
- Rédaction des contrats locatifs et des actes de cautionnement
- Organisation des descriptifs
- ...





Êtes-vous intéressé ?

Passez au siège d'Urbicoon ou contactez nos spécialistes. **Nous prendrons tout le temps pour vous.** Chez Urbicoon, vous êtes entre des mains expertes.



Woluwe Gate | Boulevard de la Woluwe 2 (6e étage) | 1150 Woluwe-Saint-Pierre | T 02 647 00 00 | info@urbicoon.be | www.urbicoon.be

Un projet développé par

**VDD –
PROJECT
DEVELOPMENT**

REDET