



AVIS DE PROSPECTION IMMOBILIÈRE

Prise en location par le Service Public Régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (Urban.brussels) de surfaces destinées à accueillir ses archives semi-dynamiques et son dépôt patrimonial

I. Contexte

Urban.brussels (Service Public Régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine) est implanté dans l'immeuble ARCADIA situé Mont des Arts, 10 -13 à 1000 Bruxelles.

Aujourd'hui, Urban.brussels recherche (des surfaces dans) un immeuble existant destiné à accueillir ses archives semi-dynamiques et son dépôt patrimonial, et à les valoriser auprès des chercheurs et du public en général.

Urban Brussels envisage un bail de location de longue durée (18 ans minimum), qui prendra cours après réalisation des éventuels travaux de mise en état locatif, lesquels devront être achevés au plus tard le 1^{er} octobre 2023.

II. Sélection

Pour être prises en considération, les surfaces proposées devront répondre le mieux possible aux besoins précisés ci-dessous :

1. Surfaces disponibles :

1.1 L'immeuble devra répondre aux besoins ci-dessous :

Affectation	Surface (m ² SGP) ¹	Contraintes	Technique
Collections archéologiques	1.500 m ² environ ou la surface nécessaire pour répondre aux besoins décrits la colonne « contraintes »	<p>Les dimensions du local doivent permettre de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> • +/- 6.000 unités présentant les caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Bacs 60cm x 40cm x H 22cm ○ Bacs 43,5cm x 35,5cm x H 23cm ○ Seaux plastiques 10 l avec anse métallique ○ Sacs renforcés 50 l <p>Ces unités sont actuellement disposées sur des rayonnages de 7 à 9 étages et représentent un</p>	<p>Faible luminosité ou luminosité réglable manuellement</p> <p>Contrôle ventilation / filtration</p> <p>Possibilité d'aménagement « chambre froide » (au lieu de frigos)</p> <p>Possibilité d'installer des rayonnages mobiles (type « compactus ») sur une partie importante des surfaces (ce qui implique une surcharge : 900 kg/m²).</p>

¹ Suivant la définition du BACS (Belgian Luxembourg Association of Chartered Surveyors – www.escs.org), la Surface Grand Plateau (SGP) est la surface d'un bâtiment mesurée depuis l'axe du vitrage jusqu'à l'axe des murs (si ceux-ci ne sont pas vitrés) à chaque niveau. L'axe est le milieu du vitrage ou des murs (suivant le cas) ; en cas de mur mitoyen, l'axe est aussi le centre du mur.



		<p>volume approximatif de 250 m³ (hors rayonnages et hors sacs à gravats qui ne peuvent être empilés).</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>+/- 60 euro palettes (120 cm X 80 cm), poids et tailles importants, avec :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bois de charpente ○ Pierres taillées ○ Seaux d'échantillons Ces éléments représentent un volume approximatif de 50 m³. • <u>3 unités (max. 2,1 m x 3,2 m x 0,3 m chacune)</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Papier peint avec système de planches en bois. 	
Dépôt mobilier	500 m ²	Hauteur sous plafond : 4 m	<p>Idéalement espace d'un seul tenant et de plain-pied (accès extérieur direct)</p> <p>Faible luminosité ou luminosité réglable manuellement</p>
Archives semi-dynamiques	500 m ² (estimé par Urban) ou la surface nécessaire pour répondre aux besoins décrits la colonne « contraintes »	Le volume du local proposé doit permettre de conserver 40.000 boîtes d'archives de dimension 40 * 27 * 12 cm.	<p>Faible luminosité ou luminosité réglable manuellement</p> <p>Possibilité d'installer des rayonnages mobiles (type « compactus »).</p>
Stock publications	400 m ²	Le volume du local proposé doit permettre d'entreposer 300 euro palettes et 20 armoires hautes de bureau	Température et hygrométrie maîtrisées
Dépôt logistique expositions / events	250 m ²	Hauteur sous plafond : 3 m	
Façade Aubecq	500 m ²	<p>Constituée de 570 pierres.</p> <p>Le poids de chaque pierre varie entre une dizaine de kg et 3 tonnes pour les dalles du balcon.</p>	Espace idéalement d'un seul tenant incluant une surface de 20 m x 15 m avec surcharge de +/- 900 kg/m ² (à déterminer en fonction du type d'entreposage). Compte tenu de cette surcharge, idéalement au rez ou à un endroit



		La plupart des pierres pèsent entre 100 et 300 kg.	facilement accessible avec un transpalette Hauteur sous plafond 4 m
Atelier traitement – conditionnement	150 m ²		Locaux de travail aux normes
Bureaux, destinés aux employés d'Urban Brussels (gestion, consultation)	150 m ²		Locaux facilement accessibles au public (visiteurs, chercheurs) Locaux de travail aux normes
Parking	camionnette		Liaison directe entre le parking et les espaces de dépôt
Total	3.950 m²		

1.2. Idéalement, l'immeuble devrait en outre être capable d'accueillir les surfaces complémentaires suivantes :

Affectation	Surface	Technique
Bureaux ou espaces de co-working, destinés aux chercheurs externes et aux associations qui mènent des recherches sur nos collections	50 à 100 m ²	Lumière naturelle
Espace pour organiser des ateliers pédagogiques / Classes du Patrimoine	Min. 100 m ²	Lumière naturelle
Salle de conférence / d'exposition	Min. 100 m ²	Accès à une salle de conférence / d'exposition (éventuellement à proximité des surfaces louées) Luminosité réglable manuellement

1.3. Enfin, la possibilité de pouvoir utiliser un auditorium (minimum 100 places environ) sur une base *ad hoc*, par exemple dans le cadre de cours ou de conférences valorisant les collections d'Urban, constituerait un atout. Cet auditorium ne doit pas faire partie des surfaces louées, mais être accessible, sur le site ou à proximité immédiate, le cas échéant moyennant rémunération complémentaire à préciser dans l'offre.

2. Offrir un taux d'hygrométrie et une température stables, en principe:
 - Humidité relative : entre 48% et 55% (jamais plus que 65% !), les fluctuations pendant 24h doivent être inférieures à 3% ;
 - Température : entre 16°C et 18°C (pas plus que 20°C), les fluctuations pendant 24h doivent être inférieures à 3°C ;
 - Les systèmes de climatisation doivent être choisis/développés par rapport au volume des pièces, leur isolation...



3. L'immeuble doit satisfaire aux normes relatives au risk management des collections² ; à ce titre, il conviendra que les surfaces soient peu sensibles aux conséquences du dérèglement climatique (hors zone inondable, pas de verrières...).
4. L'immeuble doit obligatoirement être localisé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.
5. Il doit bénéficier d'une bonne accessibilité en transports en commun au départ du centre de Bruxelles (immeuble Arcadia occupé par Urban, situé au Mont des Arts).
6. Si les surfaces proposées sont réparties sur différents étages, le monte-charge devra avoir une capacité de 1.000 kg et des dimensions permettant la manutention d'une euro palette par un clark électrique.
7. Les zones de circulation entre les surfaces proposées (largeur des couloirs) doivent permettre l'utilisation d'un clark électrique.
8. En cas d'occupation partagée de l'immeuble, les surfaces occupées par Urban.brussels devront être connectées entre elles et seront équipées d'un contrôle d'accès.
9. A la date de prise de cours du bail, l'immeuble devra être en ordre de permis, et en conformité avec les diverses normes techniques applicables aux lieux de travail.

III. Modalités de participation

Les manifestations d'intérêt doivent être envoyées au plus tard le **14 octobre 2022 à 18h00** par email à l'adresse suivante : procurement@urban.brussels.

Les manifestations d'intérêt comprendront :

1. le formulaire ci-joint complété, à renvoyer en format Word et en format PDF signé, en ce compris une proposition financière indicative ;
2. une copie du titre de propriété de l'immeuble ;
3. un descriptif de l'immeuble proposé, incluant sa localisation, des plans des surfaces proposées à la location, et des photos illustratives de la façade et de l'intérieur ;
4. le cas échéant, toutes autres informations ou présentations utiles permettant d'apprécier la conformité de l'immeuble aux demandes énumérées au point II ci-dessus.

Les questions peuvent être posées par écrit par email adressé auprès de M. Frédéric DAUW fdauw@urban.brussels. Celui-ci est également joignable par téléphone au numéro : 02 432 83 96.

IV. Suite de la procédure

Les personnes ayant proposé les immeubles répondant le mieux aux critères visés au titre II seront invitées à remettre offre.

² Voir notamment le projet Re-Org de ICCROM (Centre international pour l'étude de la préservation et la restauration de biens culturels)



Dans ce cadre, des visites des meilleurs immeubles seront organisées et les conditions du bail seront discutées.

Urban Brussels demandera aux propriétaires ainsi retenus de formuler une offre liante.

Ces offres seront comparées sur la base des critères qui seront précisés dans la *Request for proposal* et qui incluront

- les aspects financiers du bail,
- les aspects qualitatifs de l'immeuble, incluant :
 - le caractère fonctionnel de l'immeuble (surfaces, confort, luminosité, possibilités d'aménagements, etc.), en ce compris la possibilité de disposer des surfaces complémentaires visées aux point 1.2 et 1.3 du titre II ci-dessus
 - la localisation de l'immeuble et son accessibilité en transports publics,
 - les performances techniques et énergétiques de l'immeuble,
 - le planning de livraison de l'immeuble.



Manifestation d'intérêt : formulaire à compléter et à renvoyer au plus tard le 14 octobre 2022 à 18h00 par email (en version Word et en version PDF signée) à l'adresse : procurement@urban.brussels

URBAN.BRUSSELS

MANIFESTATION D'INTÉRÊT – IMMEUBLE [*] PROPOSÉ PAR [***]**

Propriétaire de l'immeuble :	
Personne de contact :	Nom : Fonction : Adresse : Email : Téléphone :
Le cas échéant, agent immobilier :	
Adresse de l'immeuble :	
Espace « collections archéologiques »	[étages – surfaces – description]
Espace « dépôt mobilier »	[étages – surfaces – description]
Espace « archives semi-dynamiques » :	[étages – surfaces – description]
Espace « Stock publications »	[étages – surfaces – description]



Espace « Dépôt logistique expositions / events »	[étages – surfaces – description]
Espace « façade Aubecq »	[étages – surfaces – description]
Espace « Atelier traitement – conditionnement »	[étages – surfaces – description]
Espace « Bureaux (gestion, consultation) »	[étages – surfaces – description]
Bureaux ou espace co-working (chercheurs, associations)	[étages – surfaces – description]
Ateliers pédagogiques / Classes du Patrimoine	[étages – surfaces – description]
Salle de conférence / d'exposition	[étages – surfaces – description]
Auditorium	[étages – surfaces – description]
Parkings :	[nombre d'emplacements et localisation – parking simples/parkings doubles – nombre d'emplacements pour vélo ? – quai de déchargement ? - Borne de rechargement ?]
État technique de l'immeuble :	[insérer ici une brève description de l'état technique du bâtiment – date de construction et des dernières rénovations, état HVAC, etc.]
Performance énergétique :	Classe PEB : PEB (kWhEP/m²/an) : Niveau E : Niveau K : Certifications éventuelles (bâtiment exemplaire, passif 2015, BREEAM, Valideo, LEED...) :
Date de disponibilité avant travaux :	
Date de disponibilité effective (après travaux de mise en état locatif) :	



<p>Aspects financiers indicatifs (idéalement pour un bail de 18 ans):</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. [Loyer (ventilé le cas échéant selon les surfaces)] 2. Gratuité ou autres incentives proposés (exemple : intervention dans le coût des travaux d'aménagement locatif) 3. Taxes applicables à l'immeuble : <ul style="list-style-type: none"> • Précompte immobilier (€/m² SGP/an) • Taxes communales (€/m² SGP/an) • Taxes régionales (€/m² SGP/an) • Autres taxes éventuelles 4. Charges communes (€/m² SGP/an)
---------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Annexes jointes à la manifestation d'intérêt [table des annexes à adapter par le candidat]:

1. une copie du titre de propriété de l'immeuble ;
2. un descriptif de l'immeuble proposé, incluant sa localisation, des plans des surfaces proposées à la location, et des photos illustratives de la façade et de l'intérieur ;
3. le cas échéant, toutes autres informations ou présentations utiles permettant d'apprécier la conformité de l'immeuble aux demandes énumérées au point II de l'avis de prospection immobilière.

Fait à _____, le _____ 2022

[signature]

[nom]

[titre]