

CENTRE D'AFFAIRES DES GUILLEMIN S



---

15.000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux

---

Face à la gare TGV

---

Au cœur de l'Euregio

---

Performances environnementales

---



“  
**Immeuble de bureaux  
nouvelle génération face à  
la gare de Liège-Guillemins**  
”

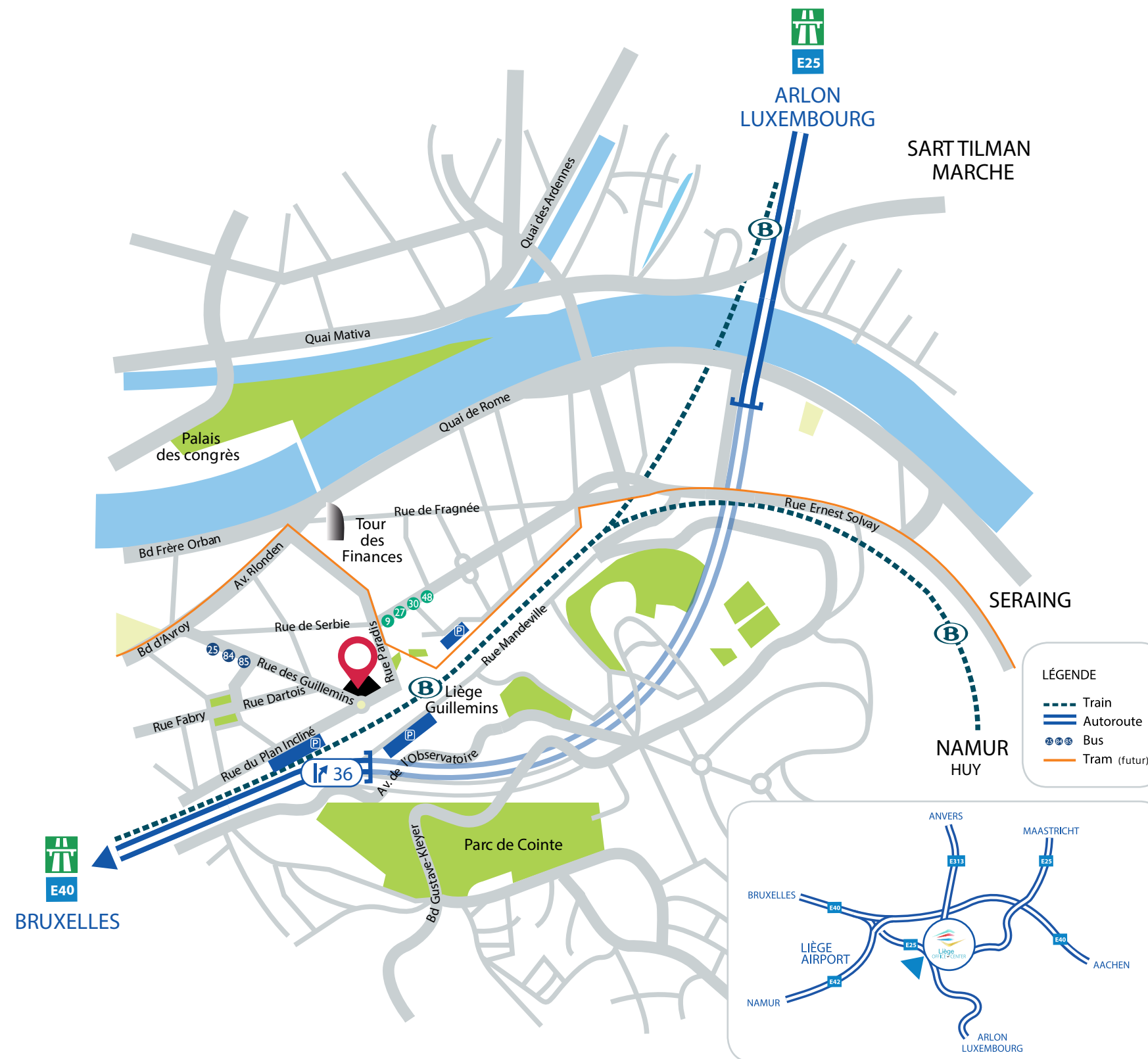
Le Centre d’Affaires “Liège Office Center”, porté par ce souffle et cet enthousiasme, propose un cadre de travail résolument tourné vers l’avenir. Avec des espaces conviviaux, fonctionnels, flexibles et confortables spécialement conçus pour le bien-être et le confort de ses occupants.





“  
**Une situation  
 exceptionnelle  
 au centre d'un réseau  
 de connexions**  
 ”

En matière de mobilité, le quartier de la nouvelle gare de Liège-Guillemins est un véritable centre intermodal. Les voies routières et autoroutières, les transports en commun et la mobilité douce se complètent pour une accessibilité particulièrement aisée. Ce qui garantit à vos collaborateurs des communications fluides et rapides avec la ville, la région et toute l'Europe.



**Proximité directe des axes routiers et autoroutiers**

- E40 / E42 (Bruxelles, Namur, Paris, Lille,...)
- E40 (Köln, Aachen, Verviers,...)
- E25 (Ardennes, Luxembourg,...)
- E313 (Anvers,...)
- A25 (Amsterdam, Maastricht, Visé,...)

**Accès chemin de fer**

- 18 trains à grande vitesse
- Plus de 200 trains IC journaliers
- Plus de 100 liaisons par jour avec la gare de Liège-Palais (7 min.)

Une enquête de la SNCB signale que 55% des travailleurs liégeois utilisent le train.

**Réseau TEC**

- 9 lignes de bus desservent la gare : lignes 9 / 25 / 27 / 30 / 48 / 84 / 85

La gare de Liège-Guillemins est un des «Terminus Centraux» du réseau liégeois. Le futur tram de Liège passera par la gare.

**Parking**

- 1 parking (172 places) sous l'immeuble.
- 3 parkings SNCB à proximité (1.300 places au total)

**Mobilité douce**

- Maison des cyclistes (location, réparation...) dans la gare de Liège-Guillemins
- 1 parking vélos (72 places) et motos (10 places) sous l'immeuble
- 1 parking vélos SNCB à proximité

**Garderie d'enfants**

La gare de Liège-Guillemins abrite la crèche « Les Petits Voyageurs », qui peut accueillir jusqu'à 25 enfants.



## Bienvenue à Liège

Capitale économique de la Wallonie, Liège accueille de très nombreuses entreprises de pointe, dans des secteurs porteurs: aéronautique, métallurgie, mécanique, biotechnologies, technologies de l'information, agroalimentaire... L'université et ses pôles de recherche constituent une pépinière d'entreprises en devenir, résolument orientées vers le futur.

Liège est également la plus grande ville de commerces de Wallonie, avec plus de 5.000 enseignes. Outre une large offre de boutiques et magasins, le centre historique regorge de richesses historiques et culturelles: musées, Le Grand Curtius, Cité miroir, Opéra de Wallonie...

Liège occupe une position stratégique au cœur de l'Eurégio Meuse-Rhin, territoire transfrontalier qui stimule les échanges entre les villes d'Aachen, Hasselt, Heerlen, Liège et Maastricht.

### LE QUARTIER DES GUILLEMINS

“  
**Une opportunité unique à Liège, une implantation dynamique et hyperconnectée**  
”

Liège Office Center vous propose une localisation à la hauteur des enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle, en plein cœur de la ville et au rayonnement international. Le quartier de la gare de Liège-Guillemins, en pleine mutation, offre toutes les facilités nécessaires: commerces, services, écoles, restauration, hôtellerie...

Dynamique urbaine adaptée aux attentes quotidiennes des utilisateurs

Quartier à taille humaine, en redynamisation

Qualité de vie, facilité et sérénité au quotidien

Grande diversité de commerces et de restaurants de qualité

Visibilité remarquable dans un quartier rénové





“  
**Le Centre d’Affaires  
Liège Office Center,**  
un immeuble de bureaux  
unique à Liège par sa grande  
qualité environnementale  
”

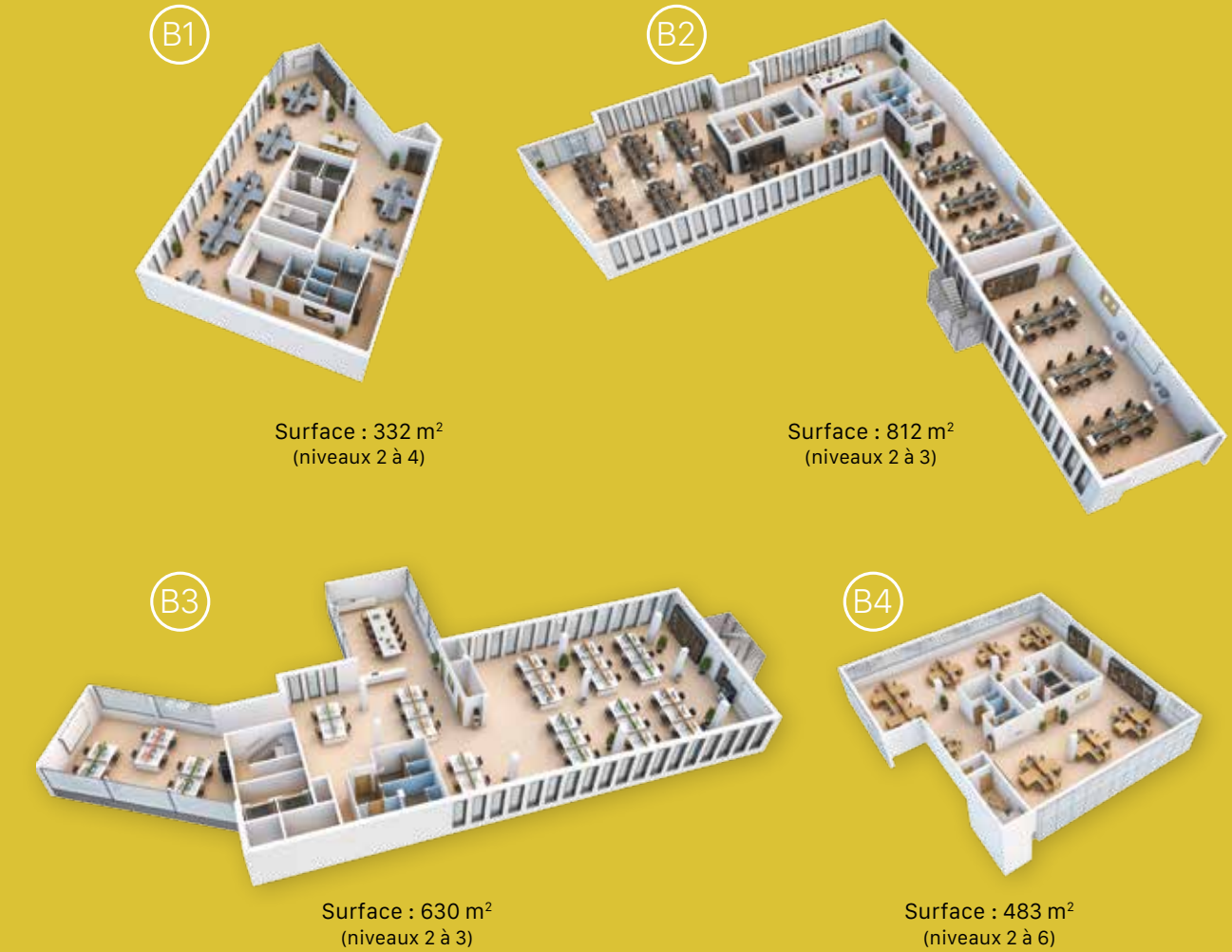








**AMÉNAGEMENTS  
NIVEAU 2**



“  
**Aménagement 100% modulable de vos bureaux**  
**Tous les services d'un Business Center en plus**  
”

Dans la conception des plateaux, nous avons résolument mis l'accent sur la modularité: les surfaces peuvent être livrées nues ou cloisonnées. Vous avez donc la totale liberté d'imaginer la configuration qui convient le mieux à votre organisation. Nos équipes techniques se tiennent à votre disposition pour envisager avec vous l'occupation idéale de la surface que vous choisissez de 300 m<sup>2</sup> à 2.300 m<sup>2</sup> par plateau, sur plusieurs plateaux le cas échéant... Et pour un total de 15.000 m<sup>2</sup> sur 10 niveaux.

ETAGE CONCERNÉ	COMMERCES	BUREAUX hors terrasses hors circulations	LOGEMENT terrasses comprises	PARKING	CIRCULATIONS	TECHNIQUES	ARCHIVES	ESPACES EXT.
Niv. -2				2.078,00	342,00	68,00	397,00	
Niv. -1	99,00			3.238,00	528,00	129,00	509,00	
Niv. 0	860,00	1.372,00			421,00	67,00		1.832,00
Niv. 1		1.828,00	257,00		225,00			
Niv. 2		2.043,00	226,00		224,00			
Niv. 3		2.043,00	226,00		224,00			
Niv. 4		1.718,00	226,00		200,00			
Niv. 5		1.578,00	226,00		200,00			
Niv. 6		1.578,00	226,00		200,00			
Niv. 7		473,00			150,00			
Niv. 8		473,00			60,00			
Niv. 9		473,00			60,00			
<b>TOTAUX</b>	<b>959,00</b>	<b>13.579,00</b>	<b>1387,00</b>	<b>5.316,00</b>	<b>2.834,00</b>	<b>264,00</b>	<b>906,00</b>	<b>1.832,00</b>

TOTAL DE L'ENSEMBLE : 15.925 m<sup>2</sup> hors parking, circulations, techniques et archives.  
REMARQUE : les surfaces sont calculées murs compris.

BUREAUX - CIRCULATIONS COMPRISES					
ETAGE CONCERNÉ	B1 (m <sup>2</sup> ) Place des Guillemins & Mitoyen Couronne	B2 (m <sup>2</sup> ) Rue des Guillemins & Mitoyen Crommen	B3 (m <sup>2</sup> ) Batiment en interieur d'îlot	B4 (m <sup>2</sup> ) Batiment angle "cube"	Totaux (m <sup>2</sup> )
Niv. -2					
Niv. -1					
Niv. 0	54,00	762,00	468,00	379,00	1.663,00
Niv. 1	332,00	580,00	790,00	341,00	2.043,00
Niv. 2	332,00	812,00	630,00	483,00	2.257,00
Niv. 3	332,00	812,00	630,00	483,00	2.257,00
Niv. 4	332,00	521,00	572,00	483,00	1.908,00
Niv. 5	295,00	418,00	572,00	483,00	1.768,00
Niv. 6	295,00	418,00	572,00	483,00	1.768,00
Niv. 7				533,00	533,00
Niv. 8				533,00	533,00
Niv. 9				533,00	533,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.972,00</b>	<b>4.323,00</b>	<b>4.234,00</b>	<b>4.734,00</b>	<b>15.263,00 m<sup>2</sup></b>





## Business Center

Une **formule all in** comprenant toutes les charges, taxes et impôts relatifs au bâtiment du centre d'affaires ou de services et aux biens qui l'équipent :

- Mise à disposition des bureaux/locaux équipés
- Salles de réunion
- Permanence d'un service d'accueil
- Espaces communs (sanitaires, cuisines, ...)
- Équipements bureautiques
- Infrastructure ICT
- ...

## TECHNIQUE

### “ Techniques de pointe pour un confort optimal ”

Le Liège Office Center donne la priorité à la qualité de vie des occupants, grâce à des techniques qui privilégient une atmosphère saine et confortable. La conception du bâtiment veille à offrir des plateaux d'une grande flexibilité d'aménagements. Ce qui permet aux acquéreurs ou locataires d'opter librement pour une occupation en mode «open space», cloisonné ou mixte. D'un point de vue environnemental, tout est mis en œuvre pour limiter au maximum la consommation énergétique, avec des exigences qui dépassent les normes en vigueur.



#### MODULARITÉ

- Nombreuses configurations possibles
- Aménagements au choix: open space, bureaux cloisonnés ou mixtes
- Faux plafonds qui intègrent la ventilation
- Faux planchers techniques
- Eclairage et climatisation par module qui permettent un aménagement modulable
- Personnalisation possible des aménagements intérieurs

#### ECLAIRAGE

- Installation 100% LED
- Intensité dimable en fonction de l'éclairage naturel

#### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Performance énergétique du bâtiment supérieure aux obligations réglementaires.

Selon les exigences PEB d'application, les normes pour les bâtiments tertiaires sont de :

K 35  
Ew 80

Les matériaux et techniques adoptées pour le Liège Office Center visent le niveau :

K 24  
Ew 55

#### CHAUFFAGE ET RAFFRAÎCHISSEMENT

- Haute qualité de l'air intérieur
- Ensemble VRF (débit de fluide frigorigène variable)
- Technologie de roues à absorption à haut rendement
- Haut rendement de récupération thermique et frigorifique
- Haut rendement de récupération d'humidité

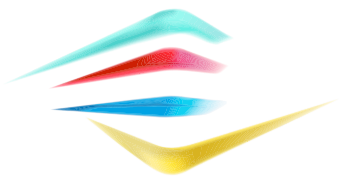
#### CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Objectif BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) visé : Very Good

**BREEAM®**







Liège  
OFFICE ✓ CENTER

[www.liegeofficecenter.be](http://www.liegeofficecenter.be)



**IMMO RETAIL S.A.**

Route du Condroz 13 d  
4100 Bonnelles - Belgique  
T : +32 4 338 82 43  
F : +32 4 338 82 99

Member of



**ARDENT  
GROUP**

## Immo Retail

### L'immobilier commercial à visage humain

La s.a. Immo Retail est une société active principalement dans l'immobilier commercial, exerçant ses activités sur l'ensemble de la Belgique et bénéficiant d'une grande flexibilité, gage de prises de décisions rapides. L'immobilier commercial à visage humain en quelque sorte...