



BUREAUX À TRÈS
HAUTE PERFORMANCE
ÉCOLOGIQUE

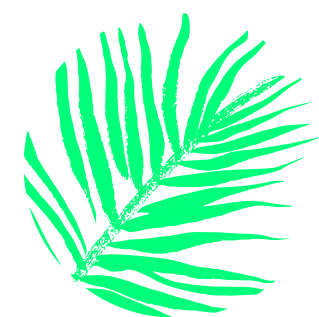
by  EAGLESTONE

ÉDITO

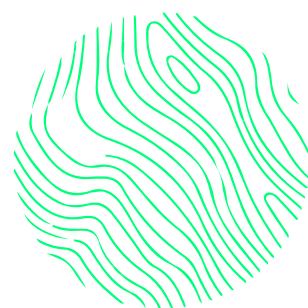
LA RAISON D'ÊTRE DU PROJET

Imaginez un lieu où l'on travaille avec la nature. Un lieu où l'on vit, où l'on échange, où l'on se ressource entre collègues. Plus qu'un immeuble de bureaux, "The Nest" est une cité fertile qui prend soin de ses usagers, qui protège les autres formes de vie et les fait cohabiter en harmonie.

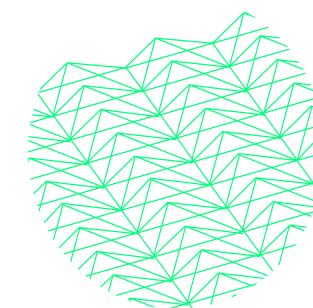
Dès l'entrée du bâtiment, on est frappé par ces arbres qui se déploient, tout en majesté : "The Nest" vous ouvre les bras, vous accueille et vous cajole. Ultra-écologique dans sa conception grâce, notamment, à sa canopée photovoltaïque et à son indépendance totale aux énergies fossiles, "The Nest" propose des usages rassembleurs. Un lieu adapté aux nouveaux modes de vie et de travail.



**RELOGER
LA NATURE
EN VILLE**



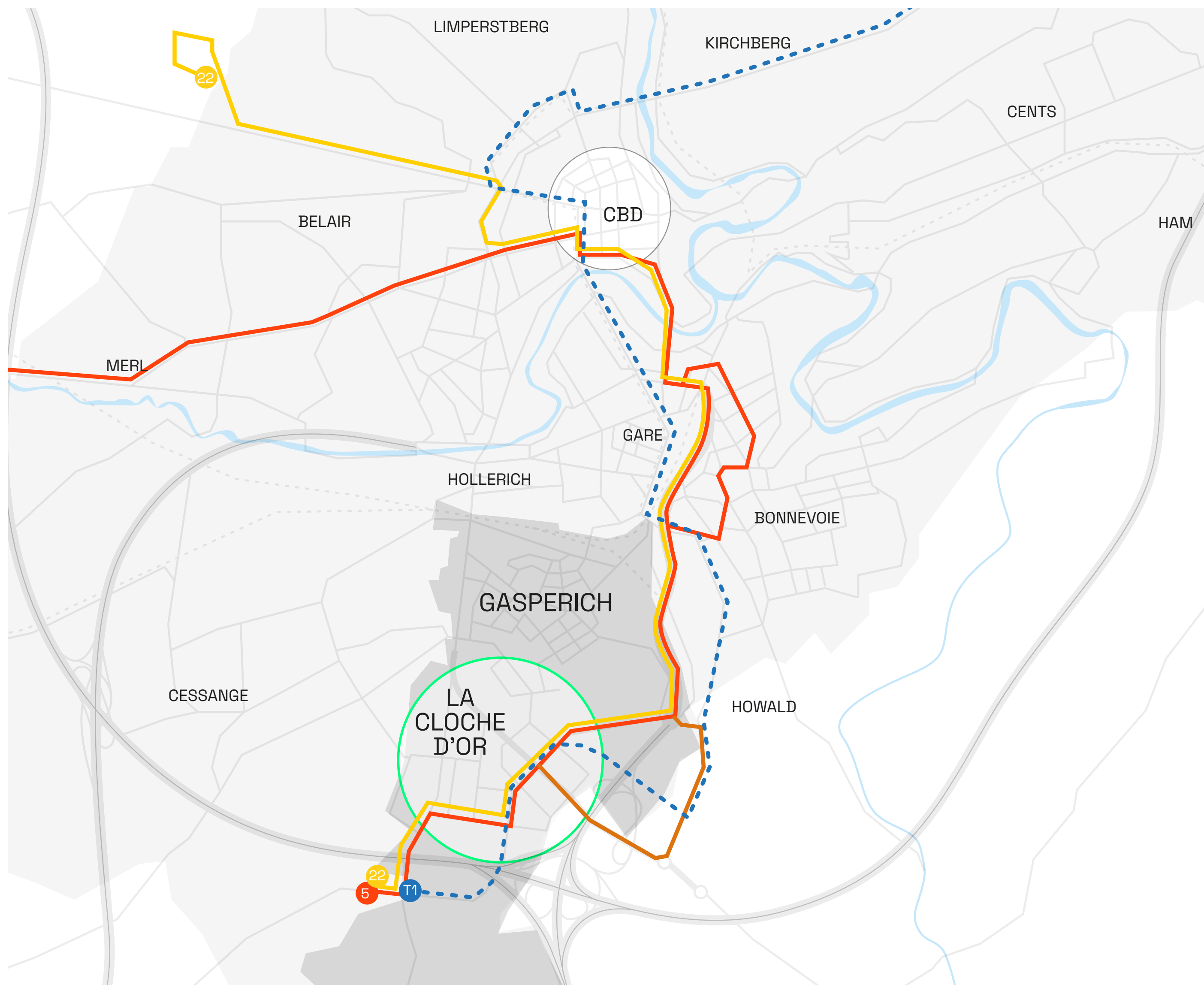
**FAIRE REVENIR
LES SALARIÉ·ES
AU BUREAU**



**DES BUREAUX
AU SERVICE
DE LA RSE**

LA CLOCHE D'OR

UN QUARTIER AU VERT



CHIFFRES CLÉS

3

c'est le nombre de kilomètres qui séparent la Cloche d'Or du centre-ville.

21









c'est le nombre de lignes de bus qui desservent le quartier, reliant toutes les grandes villes du pays, et se connectent aux frontières belge, française et allemande.



Situé au sud de la ville de Luxembourg, le quartier de la Cloche d'Or est en pleine renaissance. Un nouveau modèle de ville autant que de vie, dans lequel se mélangent habitants, salariés, commerçants et restaurateurs. Ici, le dynamisme économique se conjugue aux valeurs de bien-être et de partage.

Une ville plus responsable, également : la Cloche d'Or fait la part belle aux circulations douces, avec ses nombreuses pistes cyclables, ses parkings équipés de bornes de recharge électrique, et son réseau de transports en commun particulièrement dynamique. En complément de ses nombreuses lignes de bus, le tram fera son arrivée dans le quartier début 2024 !

Une ville qui respire, enfin: le plus grand parc de Luxembourg, Ban de Gasperich, ouvrira ses portes au printemps 2023, s'ajoutant ainsi à la coulée verte déjà adoptée par les riverains. Prenez un peu de hauteur, et vous pouvez même admirer les forêts et champs luxembourgeois à quelques kilomètres ! La Cloche d'Or a reçu la certification DGNB au niveau Gold, qui salue la conception durable des derniers développements du quartier.

-  HOTEL INNSIDE BY MELIA
-  LYCÉE VAUBAN
-  RESTAURANTS
-  SUPERMARCHÉ
-  POSTE
-  CRÈCHE
- 1** DELOITTE
- 2** PWC
- 3** ALTER DOMUS
- 4** BDO
- 5** INTERTRUST
- 6** MAZARS
- 7** DEGROOF PETERCAM
- 8** BANK OF NEW YORK
- 9** SWISS LIFE
- 10** JTC
- 11** INTESA SAN PAOLO
- 12** NOUVEAU SIÈGE PWC (2027)
- 13** EDMOND DE ROTHSCHILD
- 14** COMMISSION EUROPÉENNE
-  ARRÊT DE TRAM
-  STATION VEL'OH



CHIFFRES CLÉS

3
c'est le nombre de stations Vel'Oh à moins de 5 minutes à pied de l'immeuble.

4
c'est le nombre de crèches ou garderies dans un rayon de 16 minutes à pied (5 minutes en voiture).

16,6
terrains de foot, c'est la taille du parc de Gasperich, qui ouvrira ses portes au printemps 2023.

2 000
c'est le nombre de place de parking du P+R gratuit 24h, qui sera accessible dès mi 2023.

RELOGER LA NATURE EN VILLE

Conscientes de la nécessité de lutter contre le réchauffement climatique, les métropoles mondiales multiplient les projets d'aménagement urbain favorables à la biodiversité. Dans ce combat, le secteur tertiaire et l'immobilier de bureaux ont un rôle prépondérant à jouer, avec la construction d'immeubles accueillants pour toutes les formes de vie : humaine, végétale et animale.

[Plus d'informations ici](#)



UNE FORÊT DANS LA VILLE

Bulle de calme dans l'univers citadin, The Nest se déploie derrière un rideau végétal constitué d'arbres des forêts luxembourgeoises originelles. Ceux-ci ont été choisis autant pour leur feuillage aérien que pour leurs couleurs changeantes au gré des saisons. Ils se distinguent également par leur capacité exceptionnelle à capter l'air pollué. Au pied du bâtiment, plantés entre les arbres, une multitude d'arbustes buissonnants procurent aux insectes le pollen dont ils ont besoin.

UNE TERRE D'ACCUEIL POUR LA BIODIVERSITÉ

Au-delà de l'implantation de nombreux espaces verts à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, l'architecture se met au service de la biodiversité locale, avec le choix d'une façade en gabion. Les oiseaux et insectes s'installent dans les nichoirs en façade, mais également entre les pierres et cailloux. Ils y construisent leur nid et y trouvent la nourriture nécessaire à leur reproduction. Un écologue interviendra pour s'assurer que la faune et la flore s'y épanouissent librement. Preuve de notre engagement sans faille en faveur de la biodiversité locale, "The Nest" est le premier immeuble au Luxembourg à obtenir le label "Biodiversity".



IMAGE CONCOURS NON-CONTRACTUELLE





UNE CITÉ FERTILE QUI PREND SOIN DE CEUX QUI L'OCCUPENT

Espace de vie et lieu de travail, The Nest offre à ses usagers toute une variété de zones de respiration, en intérieur comme en extérieur.

La nature délivre ses vertus relaxantes partout où elle le peut : atrium arboré, passerelles plongées dans la végétation, balcons filants... Le toit-terrasse complète l'offre d'espaces de détente : on peut y tenir des réunions ou terminer sa journée par un verre entre collègues.

Nature omniprésente et utilisation de matériaux naturels dans les espaces intérieurs participent grandement à l'approche biophilique mise en place, afin de maximiser confort et bien-être.

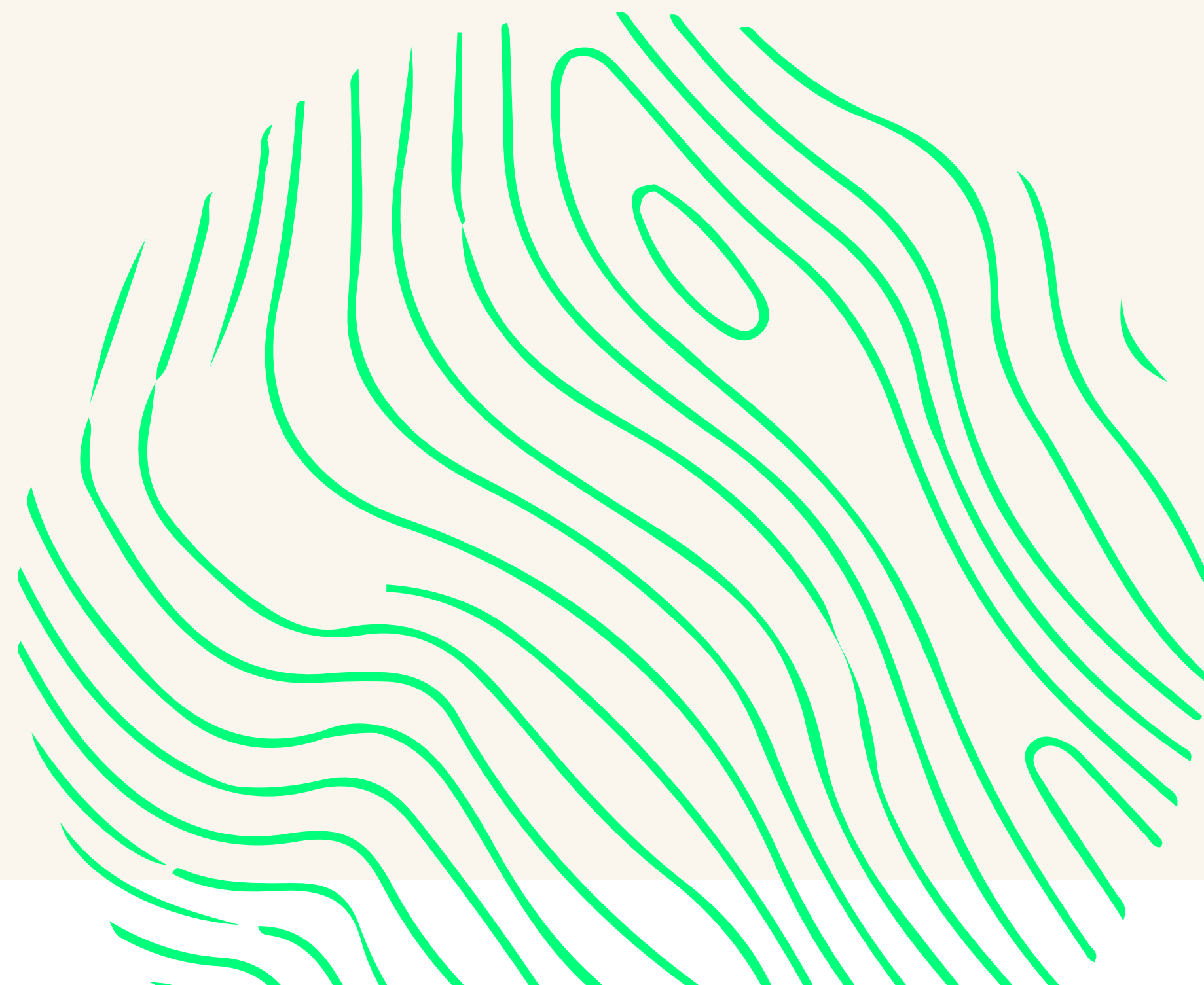
"The Nest" est d'ailleurs engagé dans la certification "Well Building Standard", qui récompense les immeubles dont la conception s'articule autour du bien-être et de la santé de leurs usagers.



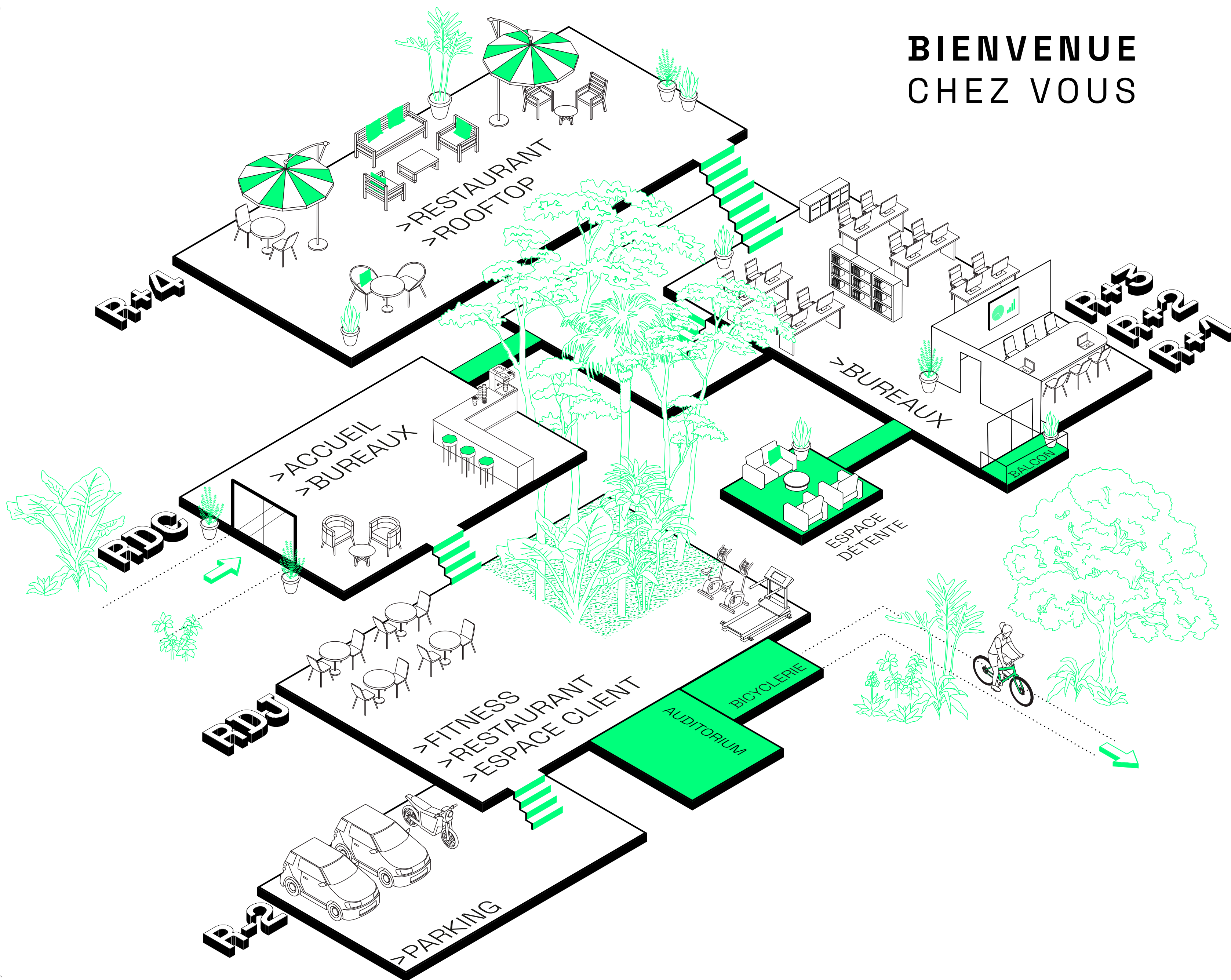
FAIRE REVENIR LES SALARIÉS AU BUREAU

Si le télétravail a changé nos habitudes, le travail en présentiel offre une qualité incomparable en matière d'échanges, d'engagement et de créativité. Pensés pour attirer les meilleurs talents, les bureaux du futur ont bien des arguments pour convaincre les salariés de revenir sur place.

[Plus d'informations ici](#)

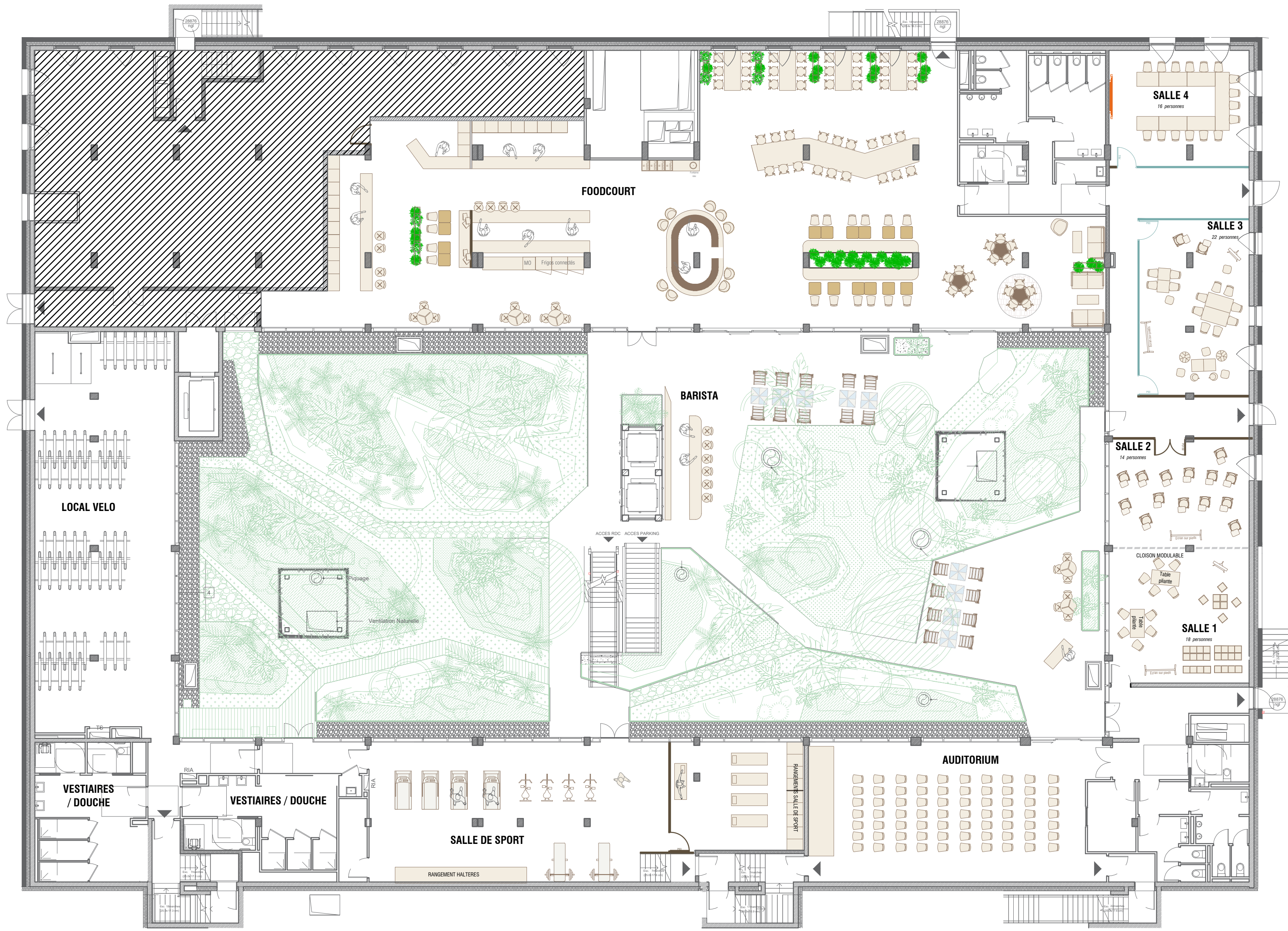


BIENVENUE CHEZ VOUS



NIVEAU	SURFACE (BACS)*
REZ-DE-JARDIN	1.900 m ²
REZ-DE-CHAUSSÉE	1.921 m ²
1 ^{ER} ÉTAGE	1.932 m ²
2 ^{ÈME} ÉTAGE	1.974 m ²
3 ^{ÈME} ÉTAGE	1.929 m ²
4 ^{ÈME} ÉTAGE	668 m ²
TOTAL	10.324 m²
PARKING	54 places
ARCHIVES	238 m ²

* Chiffres donnés à titre indicatif et susceptibles de changer.



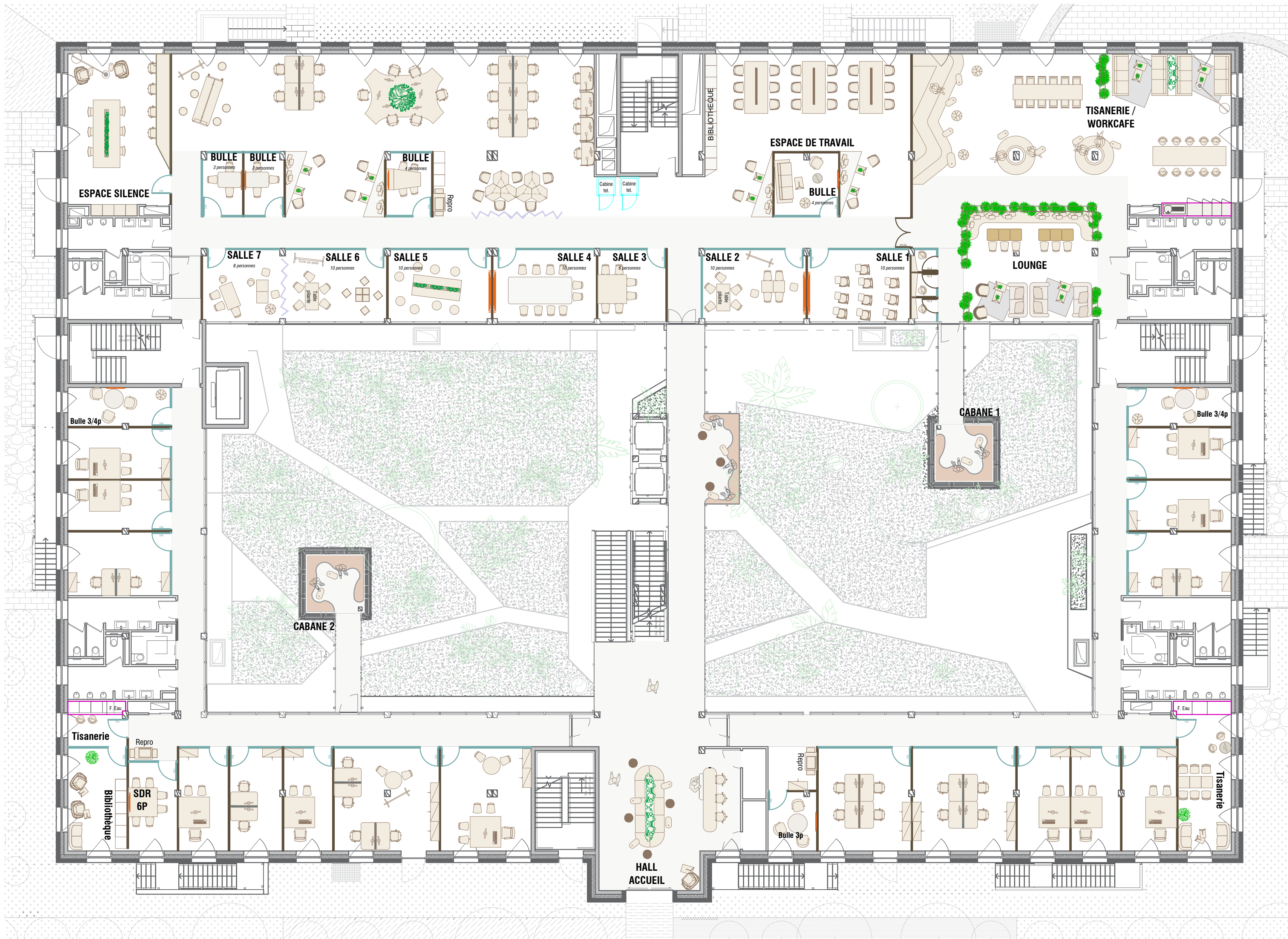
PLAN DU REZ-DE-JARDIN

**DES SERVICES QUI
S'ADAPTENT AUX BESOINS
DU FUTUR OCCUPANT**

*BARISTA, FOODCOURT,
ESPACE DE FORMATION,
AUDITORIUM, SALLE
FITNESS ET BICYCLERIE*

RUE HENRI SCHNADT





PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

VARIANTE COWORKING

**JUSQU'À 159
POSTES DE TRAVAIL**

RUE HENRI SCHNADT



PLAN D'ÉTAGE TYPE VARIANTE 1

JUSQU'À 168
POSTES DE TRAVAIL

LÉGENDE:

- Espaces de travail ouverts
- Espaces de travail fermés
- Bureaux individuels
- Espaces collaboratifs
- Tisaneries Workcafés
- Bibliothèque
- Circulation



RUE HENRI SCHNADT



PLAN D'ÉTAGE TYPE VARIANTE 2

**JUSQU'À 168
POSTES DE TRAVAIL**

LÉGENDE:

- Espaces de travail ouverts
- Espaces collaboratifs
- Tisanes / Workcafés
- Bibliothèque
- Circulation

RUE HENRI SCHNADT



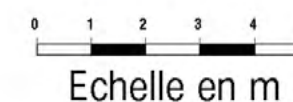


TOP FLOOR (+4)

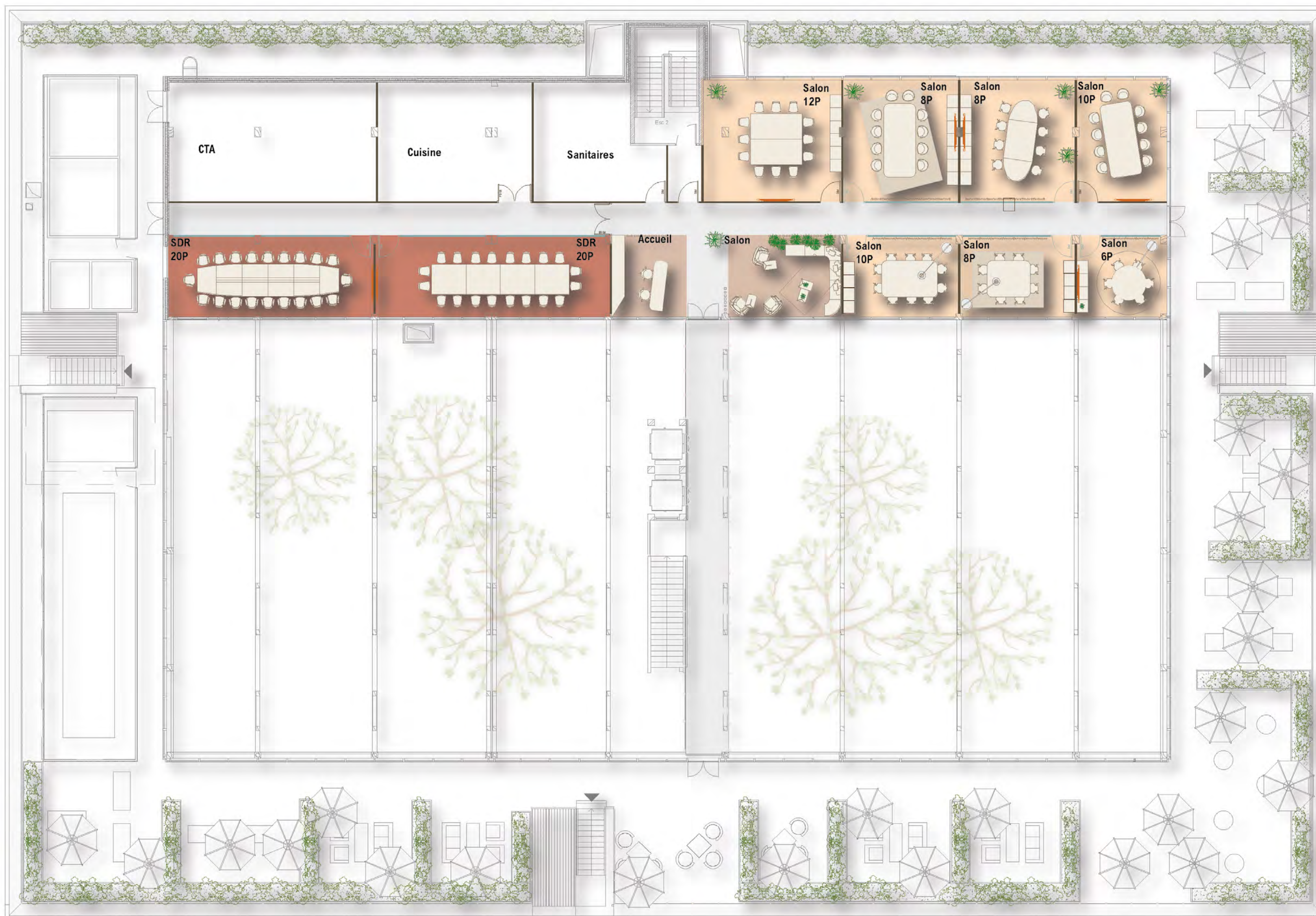
VARIANTE 1
 SPACE PLANNING
 POUR USAGE
 DE BUREAUX,
 SALLES DE RÉUNION
 ET DIRECTION

LÉGENDE:

- Espaces de travail ouverts
- Bureaux individuels
- Espaces collaboratifs
- Accueil et salon
- Circulation



RUE HENRI SCHNADT

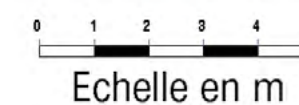


TOP FLOOR (+4)

VARIANTE 2 SPACE PLANNING POUR ESPACE CLIENTS (RÉUNIONS, SALONS DÉJEUNATOIRES)

LÉGENDE:

- Espaces de travail ouverts
- Bureaux individuels
- Salles de réunion
- Salons déjeunatoire
- Accueil et salon
- Circulation



RUE HENRI SCHNADT



CONCEPT TECHNIQUE



STRUCTURE

- Infrastructure (sous-sols) en béton armé.
- Structure hors-sol en bois (poteaux, poutres et planchers).
**Possibilité de modifier le concept structurel si souhaité par Loyens & Loeff.*
- Les cages d'escaliers sont en béton.
- La structure de la façade est composée d'un mix entre des éléments en bois et en béton.
- La portance d'un niveau-typé est de 4,2 kN/m² (1,2 pour les cloisons et 3 pour les charges d'exploitation). Il est possible d'augmenter la portance ponctuellement si nécessaire.



FAÇADES

- La façade extérieure est revêtue de modules de cages en gabion de 20 cm d'épaisseur. Les cages sont constituées de fils d'acier inoxydable électrosoudés. Les modules sont soutenus à chaque niveau par une structure périmétrique fixée à la structure du bâtiment. Les cages sont remplies de blocs de gravats minéraux sélectionnés et triés, provenant du secteur de la démolition/récupération, dans une approche de circularité.
- Des balcons en platelage bois sont installés en façade. Les montants et les mains courantes de la balustrade sont constitués de profilés en acier galvanisé avec un remplissage en maille métallique.
- Châssis en bois, triple vitrage, vitrage solaire, ouvrants sur toutes les façades périphériques (sauf dans les sanitaires).
- Stores intérieurs pour la façade extérieure (périphérique) relié au système de gestion central du bâtiment, et stores extérieurs à lamelles sur les façades intérieures (atrium).



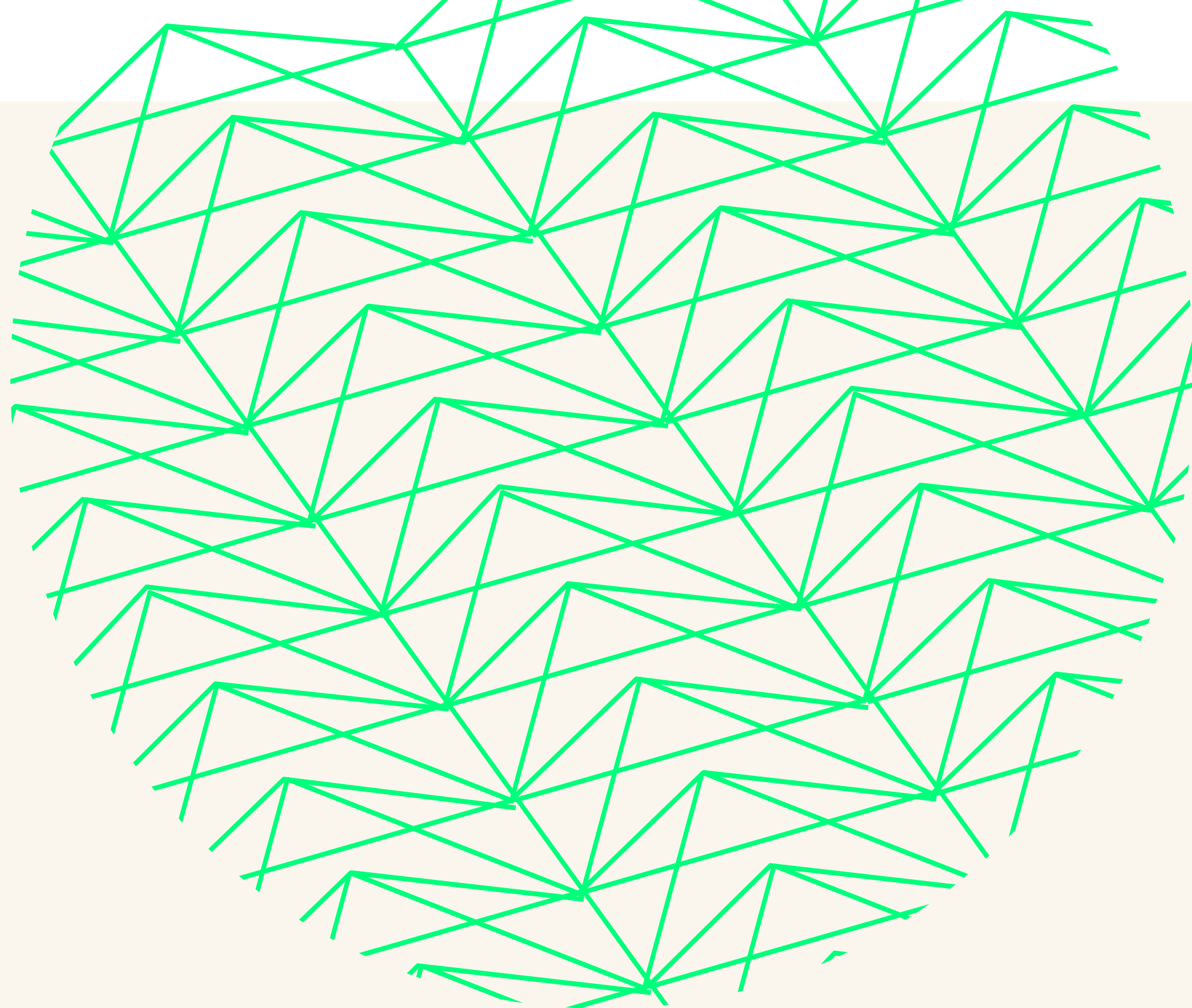
CHAUFFAGE, VENTILATION, AÉRATION ET REFROIDISSEMENT (HVAC)

- Les bureaux (du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage) sont chauffés et refroidis par des ventilo-convecteurs réversibles dans le faux-plancher, positionnés le long des façades.
- Les bureaux et autres fonctions du rez-de-jardin sont chauffés et rafraîchis par des plafonds actifs réversibles. Le hall d'entrée est équipé d'un chauffage au sol réversible.
- Nos hypothèses de conditions ambiantes pour les bureaux et les salles de réunion
Hiver : 20°C / min. 40% HR
Été : température entre 22°C et 26°C avec un delta t° entre la pièce et l'extérieur de 6°C pour les bureaux. Pas de contrôle de l'humidité.
- Les systèmes de ventilation dans les zones spécifiques sont conçus pour fournir 100% d'air frais dans les espaces locatifs.
- L'air est amené dans les bureaux par des diffuseurs de sol et des ventilo-convecteurs.
- Fourniture d'air frais : 45 m³/h pour les bureaux et 40 m³/h pour les salles de réunion, les restaurants et l'auditorium, 60 m³/h pour l'espace fitness.
- Le bâtiment est relié au système de chauffage urbain et sera équipé d'un système solaire photovoltaïque de ≈110 kWp sur le toit.
- L'immeuble est sprinklé dans son entièreté, les gicleurs seront visibles (cfr image ci-contre).



BUREAUX

- Hauteur d'étage dalle à dalle de 3,13 m du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, et de 3,61 m au rez-de-jardin.
- Hauteur libre de 2,71* à 2,81 m pour les bureaux du rez-de-chaussée au 4^e étage. Hauteur libre de 3,00 m au rez-de-jardin.
**Sous les poutres en bois, ce qui peut être évité en utilisant des poutres métalliques.*
- Pas de faux-plafond, la structure en dalles de bois laisse un peu de place à l'intérieur pour les câbles d'éclairage LED et les détecteurs de fumée.
- Faux-plancher technique surélevé de 32 cm. Le câblage informatique et la petite force motrice passeront par le faux-plancher.



Sous l'impulsion des pouvoirs publics et des opinions, les entreprises doivent désormais afficher leur volontarisme en matière environnementale et sociale si elles souhaitent se financer et obtenir des contrats. Dans cette optique, l'utilisation d'un bâtiment vertueux a de multiples avantages.

[Plus d'informations ici](#)

DES BUREAUX AU SERVICE DE LA RSE

UN NID POUR IMAGINER L'AVENIR

Des bureaux à très haute performance écologique permettent d'aider les entreprises dans leur démarche RSE. Au cœur des préoccupations, l'écologie vise à prendre soin du vivant au sens large.



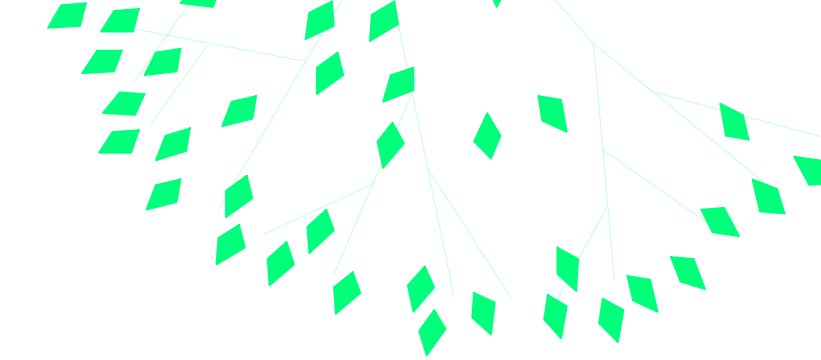
THE
NEST

Future proof, The Nest anticipe les prochains usages et s'impose comme un projet pionnier au Luxembourg.



Preuves d'un engagement global, les certifications que nous visons se complètent : **Carbon Footprint Neutral** garantit la neutralité carbone ; **BREEAM** prévoit une performance énergétique optimale, pour plus d'économies et de confort ; **BiodiverCity** promeut la biodiversité, la durabilité et la biophilie ; enfin, **WELL** s'attache à l'impact social et sociétal, garantissant le confort et la santé au sein de l'immeuble.





DES MATÉRIAUX INNOVANTS DANS UNE OPTIQUE BAS CARBONE

Limiter tous les impacts

La préfabrication de nombreux éléments permet de garantir un chantier court et aux nuisances limitées, autant au niveau de la poussière que de l'acoustique.

Des poutres aux dalles, en passant par l'ossature, "The Nest" privilégie l'usage du bois, matériau naturel par excellence, qui a par ailleurs l'avantage de capter le CO₂.

Pour la peau extérieure du bâtiment, nous faisons le choix du recyclage et du réemploi : les déchets des chantiers environnants sont récoltés et concassés en une enveloppe compacte de gabion.

Favoriser le confort thermique et énergétique

L'épaisseur des murs garantit une excellente inertie et un confort thermique optimal, été comme hiver, ainsi qu'une consommation d'énergie maîtrisée. La végétation intérieure contribue à une atmosphère agréable au cœur de l'atrium, fonctionnant tout au long de l'année comme un tampon entre les températures intérieure et extérieure.

L'immeuble vise un niveau de performance énergétique AA et favorise la production d'énergie directement sur site, notamment grâce à une canopée photovoltaïque. Le reste des besoins sera satisfait par le chauffage urbain du quartier, lui-même inscrit dans ce cercle vertueux puisqu'il puise son énergie à partir de l'incinération de déchets.

Avec "The Nest", Eaglestone poursuit son engagement en faveur d'un immobilier plus vert : nous sommes à l'origine du premier immeuble neutre en carbone au Luxembourg.

LE MOT DE L'ARCHITECTE



ÉDOUARD FRANÇOIS

MAISON ÉDOUARD FRANÇOIS

“Introduire une parenthèse de calme et de verdure dans le rythme parfois effréné de la ville. C’est avec cette ambition que nous avons imaginé **“The Nest”**.

Un lieu qui, comme le nid dont il tire son nom, prend soin de ceux qui l’occupent. Un lieu qui préserve les équilibres naturels, et donne vie aux grandes idées. Un lieu pour travailler, mais aussi un lieu pour vivre et s’épanouir.

Depuis 1998, nous défendons une architecture ambitieuse, qui respecte les écosystèmes sans rien sacrifier de son ambition esthétique. **“The Nest”**

est né de ces principes : bâti sur le site d’un ancien parking urbain, celui-ci fait naître la vie sous toutes ses formes, qu’elle soit humaine, animale ou végétale. Un aperçu du monde de demain.”

“Un lieu pour travailler, mais aussi un lieu pour vivre et s’épanouir”

LES ACTEURS DU PROJET



FIDUCENTER

Fiducenter

Historiquement dédiée à une clientèle internationale, Fiducenter Asset Management excelle depuis sa création en proposant un environnement de services pluridisciplinaires. Un ADN singulier forgé sur des valeurs et compétences uniques pour s’engager à vos côtés dans tous les domaines, de l’ingénierie fiscale et financière à la gestion de fortune. Agréée par la CSSF, Fiducenter AM est aujourd’hui reconnu comme l’un des fleurons de la place financière luxembourgeoise. Nos experts déploient pour vous une expertise globale pour sécuriser, structurer et dynamiser les diverses classes d’actifs qui composent votre patrimoine. Cette tradition d’excellence s’inscrit dans un esprit family office plébiscité par nos clients : et une véritable culture de la performance. A travers notre compartiment « Elite Real Estate », nous sommes heureux de pouvoir participer avec notre partenaire Eaglestone à ce projet innovant, ambitieux et respectueux de l’environnement.

www.fiducenter.lu

**Maison Edouard François**

Fondée en 1998, la maison Edouard François se distingue depuis sa création par ses projets respectueux de l’environnement, innovants et singuliers. Parmi ses réalisations emblématiques, la maison Edouard François a notamment imaginé la tour de la biodiversité M6B2 (Paris XIIIe), l’immeuble qui pousse (Montpellier), ou l’hôtel Cheval Blanc, sur les hauteurs de la Samaritaine (Paris).

www.edouardfrancois.com



Eaglestone, groupe spécialiste européen du développement et de l'investissement immobilier est actif en Belgique, au Luxembourg et en France.

Reconnu pour la qualité architecturale et technique de ses projets, Eaglestone a pour ADN l'embellissement de l'environnement existant par la création de développements urbains responsables à identité unique. En harmonie avec ces valeurs promues, tous les développements d'Eaglestone s'inscrivent dans une démarche environnementale forte visant notamment la neutralité carbone mais également le bien-être et le confort des occupants au travers de l'obtention de certifications internationales.

Composé d'une équipe de 230 collaborateurs, le groupe gère actuellement un portefeuille de plus de 115 projets couvrant les segments du résidentiel, du bureau, du logement étudiant mais également de l'hôtellerie. Représentant plus de 870.000m² en détention et construction.

Pour de plus amples informations sur le groupe : www.eaglestone.group

Publication en date du 18/11/2022.



**LIGHT ON
BRUXELLES**
5 892 M²
2017



**K-NOPY
BRUXELLES**
8 200 M²
2023



**THE FIRST
BRUXELLES**
8 000 M²
2023



**THE BRIDGE
LUXEMBOURG**
4 216 M²
2025



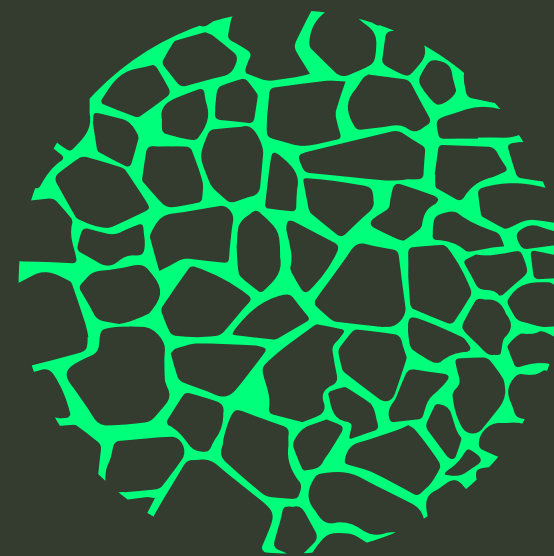
**PRISM
LUXEMBOURG**
4 780 M²
2023



**PAVILLON 52
LYON CONFLUENCE**
7 700 M²
2016



**SIÈGE MONDIAL D'EURONEWS
LYON CONFLUENCE**
10 000 M²
2015



EN SAVOIR PLUS
[CLIQUEZ ICI](#)

UNE RÉALISATION :



EAGLESTONE

JULIE SACRÉ

+352 621 717 165

julie.sacre@eaglestone.group