

THE NEST : UN NID POUR IMAGINER L'AVENIR



© Eaglestone Group

Avec le projet «The Nest» conçu par la Maison Édouard François, Eaglestone, groupe européen spécialisé dans le développement et l'investissement immobilier, répond à son ambition: créer la ville de demain. Plus qu'un immeuble de bureaux, il est un refuge pour la biodiversité, un lieu au sein duquel on travaille tout en protégeant la nature. Découverte.

Reloger la nature en ville

Eaglestone s'impose comme un acteur de l'immobilier durable en Europe et confirme sa position avec ce projet novateur qui prendra place à l'horizon 2026 dans le quartier de la Cloche d'Or. Ce lieu innovant et durable situé au sud de la ville symbolise le nouveau visage du Luxembourg. 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. L'implantation de «The Nest» au cœur de cet écosystème qui abrite déjà plusieurs entreprises de renom (Deloitte, PwC, etc.) complètera l'offre déjà portée par Eaglestone avec le projet Prism en cours de réalisation. Déployant 8.500 m² hors-sol de bureaux et 2.000 m² de services au rez-de-jardin, ce projet a été choisi pour ses besoins réduits en énergie autant que pour ses capacités de production autonome. La canopée recouvrant l'atrium sera composée de vitrage pouvant intégrer des cellules photovoltaïques et la toiture du 4^e étage accueillera pour sa part une centrale photovoltaïque. Le bâtiment se veut être un exemple en termes de performance écologique. Sa conception, sa construction et son fonctionnement répondront aux normes les plus pointues en matière de respect de l'environnement.

Une terre d'accueil pour la biodiversité

Véritable refuge pour la biodiversité, «The Nest» débitume la parcelle pour créer une forêt urbaine en son cœur tandis que sa façade en gabion a été conçue pour accueillir la faune et la

flore locales. Il se déploie derrière un rideau végétal constitué d'arbres des forêts luxembourgeoises. Ces derniers ont été choisis aussi bien pour leur feuillage que pour leurs variations de couleurs au fil des saisons. Ils se distinguent également par leur extraordinaire capacité 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. 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.

“

Ce projet a été choisi pour ses besoins réduits en énergie autant que pour ses capacités de production autonome

”

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. Cela témoigne de notre engagement en faveur de la biodiversité locale. «The Nest» est le premier immeuble au Luxembourg à s'inscrire dans la démarche de labellisation «Biodiver City». Ce sujet est capital pour l'avenir de la planète, il est intéressant de donner un cadre à notre ambition et des outils concrets aux parties prenantes pour l'inscrire dans ce projet. Cette certification nous fournit également des outils pédagogiques pour expliquer aux futurs occupants en quoi consiste un projet qui soutient la biodiversité», précise Julie Sacré, Real Estate Developer chez Eaglestone Luxembourg.

Des matériaux innovants dans une optique bas carbone

«The Nest» privilégie l'usage du bois, matériau naturel par excellence, qui a



© Eaglestone Group

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 gabions qui sera dissimulée par la végétation. À l'intérieur, nous cherchons à réutiliser des matériaux pour leur donner une seconde vie, comme les faux planchers que nous récupérons», indique Matthieu Leyder, Project Director chez Eaglestone Luxembourg. Sur le plan du confort énergétique, l'épaisseur des murs garantit une excellente inertie et une aisance thermique optimale, 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 A+ et favorise la production d'énergie directement sur site, notamment grâce à la canopée photovoltaïque. «Les 162 panneaux générant une puissance de 1.100 kW/an se concentrent sur la partie opaque afin de laisser passer le maximum de lumière naturelle qui permettra aux plantes de bien se développer», complète le directeur du projet.

Un lieu adapté aux nouveaux modes de vie et de travail

Si le télétravail a modifié nos habitudes, la présence au bureau favorise les échanges et la créativité. Pensés pour attirer les meilleurs talents, les espaces du futur ont bien des arguments pour convaincre les salariés de revenir sur place. «The Nest» propose toute une variété de zones de respiration à l'intérieur et à l'extérieur. La nature délivre ses vertus relaxantes au sein de l'atrium arboré, des passerelles qui jouxtent la végétation ambiante ou des balcons filants.



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



Un peu plus haut, le toit-terrasse accueille les usagers pour une réunion ou un moment convivial. L'utilisation de maté-

riaux naturels dans les espaces intérieurs participe à l'approche biophilique mise en place, afin de maximiser confort et bien-être. Les services offerts aux salariés suivent la philosophie globale du projet : «Nous prévoyons une salle de fitness, des zones de détente informelles, un espace de restauration, une salle de formation, mais aussi une bicyclerie. L'idée consiste à valoriser la mobilité douce. Ceux qui se rendent sur le lieu de travail à vélo bénéficient d'un parcours fluide et d'un espace dédié à leur moyen de locomotion qui comprendra des prises de recharge et des installations adaptées à tout type de vélo, notamment aux vélos cargo ou aux trottinettes», indique Julie Sacré. L'auditorium pourra accueillir 130 personnes et se présente comme un endroit modulable dans son utilisation. Situé au niveau du rez-de-jardin, son atmosphère unique s'articule autour de la connexion avec le végétal. «The Nest» est 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, et sera certifié «Carbon Footprint Neutral». «Future-proof», il anticipe les prochains usages et s'impose comme un projet pionnier au Luxembourg.

Par C. Mick

«The Nest» est un projet conçu par la Maison Edouard François, pionnière de l'immobilier vert (Tower Flower sur la ZAC d'Asnières à Paris, Jardins d'Anfa à Casablanca...) et régulièrement classée parmi les meilleurs cabinets d'architecture du monde. Elle se distingue depuis sa création par ses projets innovants et singuliers. Pour l'architecte, il s'agit «d'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».