



THE
BRIDGE

**PREMIER IMMEUBLE DE BUREAUX
NEUTRE EN CARBONE AU LUXEMBOURG**

by  **EAGLESTONE**



THE BRIDGE

L'immeuble de 6 niveaux est idéalement situé à l'intersection des quartiers de Bonnevoie et de la gare de Luxembourg-ville. Sa conception offre des plateaux de bureaux flexibles et confortables, qui répondent aux nouvelles attentes des occupants et qui accompagnent l'évolution de nos modes de travail.

Conscients de l'impact du secteur de l'immobilier sur notre planète, The Bridge a été imaginé avec une attention particulière sur son empreinte environnementale, qui se traduit à travers un mode constructif hybride bois-béton, et les certifications BREEAM Excellent et Carbon Footprint Neutral.

UNE RÉPONSE AUX NOUVEAUX ENJEUX DES IMMEUBLES DE BUREAUX



ENVIRONNEMENTAUX

réduction de l'impact environnemental



ECONOMIQUES

réduction des consommations d'énergie, démarche de coût global et d'éco-conception



RÉGLEMENTAIRES

réduction des émissions de gaz à effet de serre (politique RSE, reporting extra-financier)



IMAGE

posture responsable et durable de l'entreprise à travers le choix de son immeuble siège

Pour répondre à ces enjeux et aux critères ESG, de plus en plus importants pour l'immobilier de bureaux, The Bridge bénéficiera de 3 certifications pour concrétiser sa démarche durable, en plus de son mode constructif hybride bois-béton : BREEAM Excellent, Carbon Footprint Neutral et WELL Building gold (pré-certification).



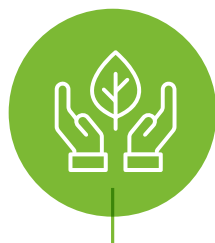
PREMIER IMMEUBLE NEUTRE EN CARBONE



3 ÉTAPES

MESURER, RÉDUIRE, COMPENSER

Les étapes clés de la certification
carbon footprint neutral



RÉDUCTION

réduction de plus de 20%
de l’empreinte carbone
initiale du projet



2.900 TONNES ÉQ. CO2

l’empreinte carbone résiduelle du
projet The Bridge,
c’est l’équivalent de
100 vols allers-retours
de Bruxelles à New-York



HECTARES DE FORÊT

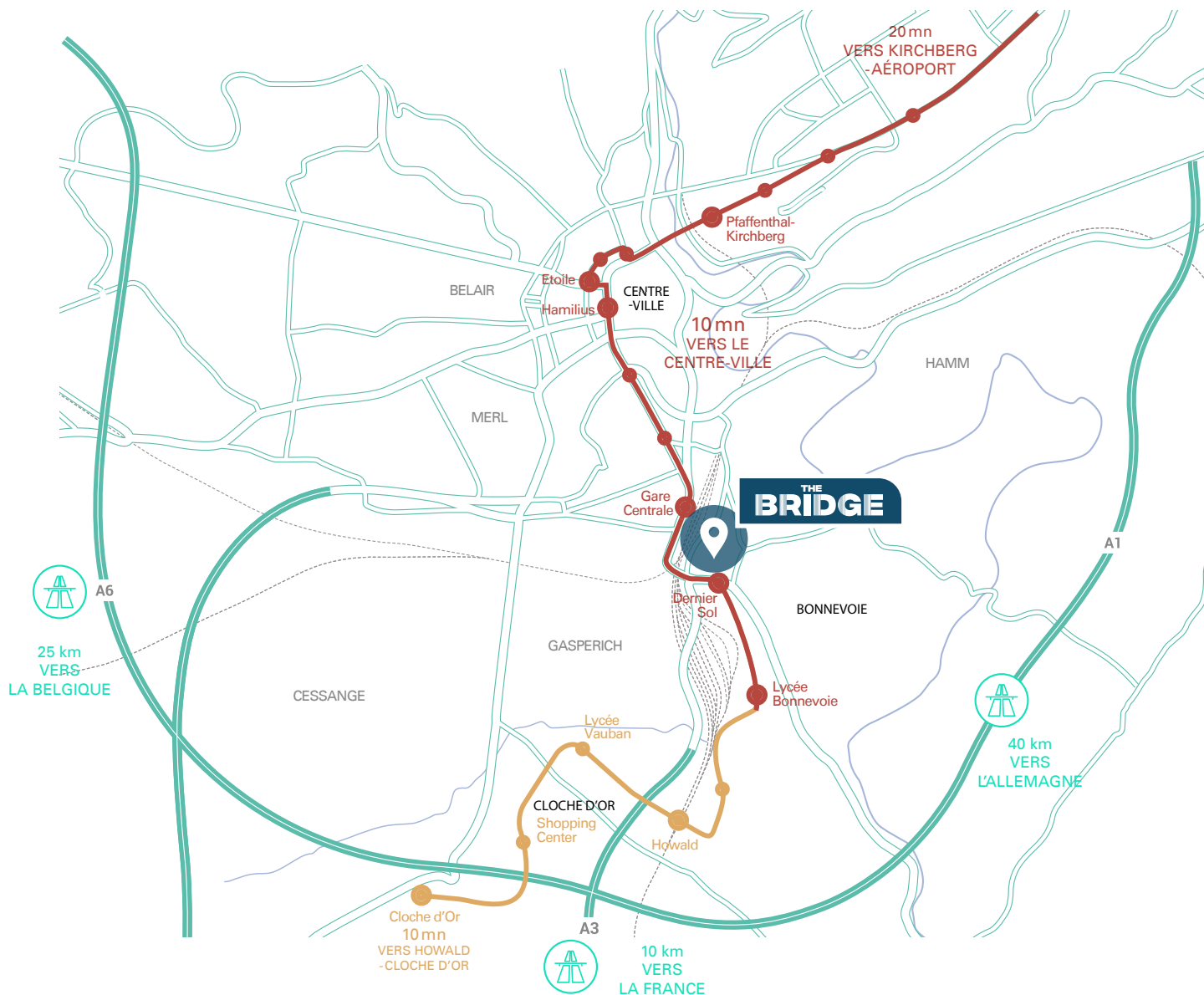
l’équivalent de 18 terrains de foot,
c’est la surface du peuplement
forestier qui a été restauré
pour compenser les émissions
résiduelles du projet localement

Dans le cadre de son engagement contre le dérèglement climatique, valeur portée par le groupe Eaglestone, The Bridge a été le premier projet luxembourgeois à s’engager, et à être certifié pour l’atteinte de la neutralité carbone.

L’étape « réduire » du process « mesurer - réduire - compenser » prévu par la certification Carbon Footprint Neutral a permis de diminuer de plus de 20% l’empreinte carbone initiale du projet.

Les 2.900 tonnes d’émissions résiduelles ont été compensées localement grâce à un partenariat avec l’Office National des Forêts en Moselle, qui a permis de replanter 18 hectares d’essences d’arbres diversifiées et adaptées au changement climatique.

UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE

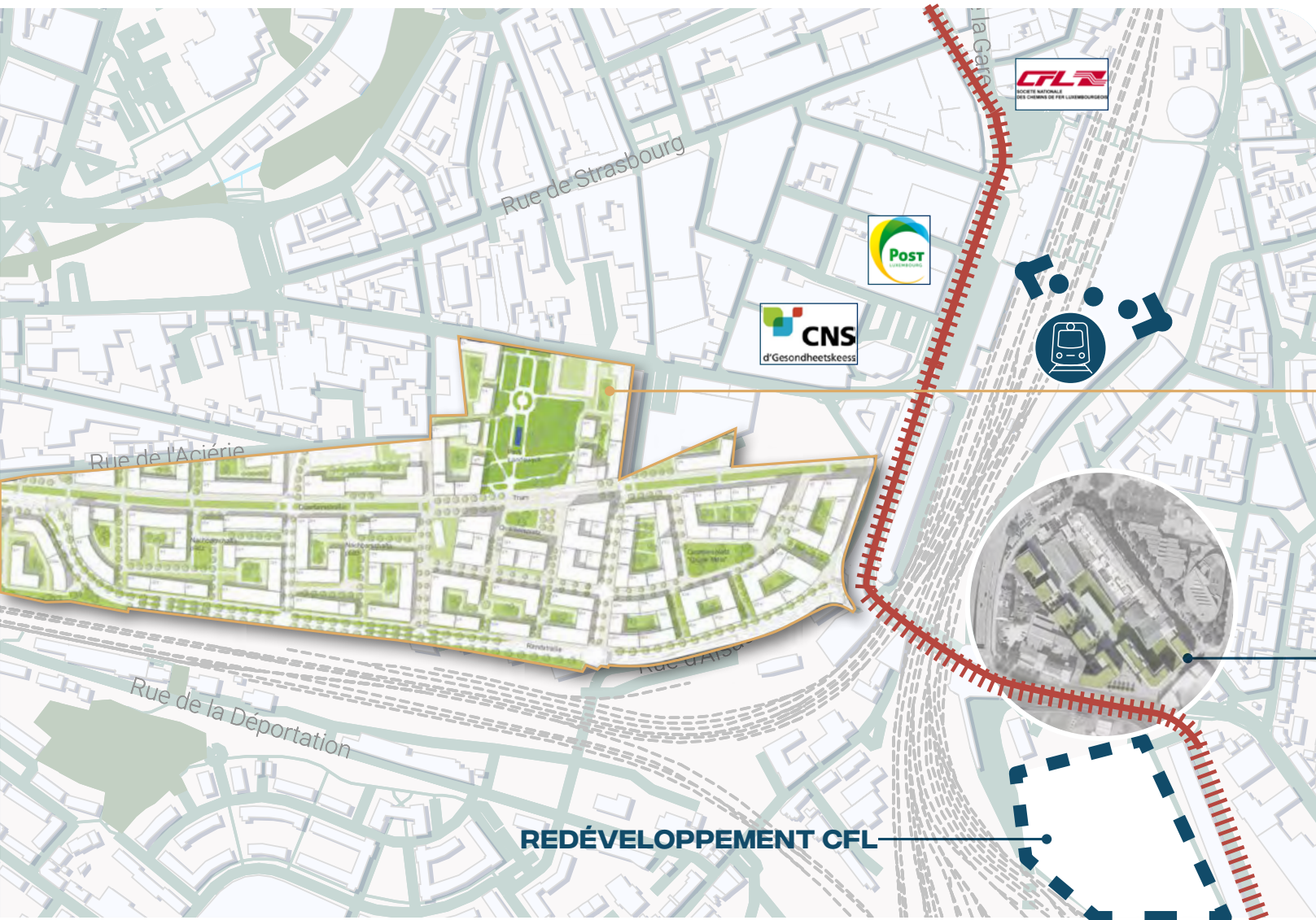


ACCESSIBILITÉ

-  Ligne de tram existante
-  Extension ligne de tram (fin 2023 - début 2024)

Situé au cœur du quartier de Bonnevoie et en liaison directe avec la Gare Centrale, les quartiers d'affaires, les quartiers de commerces et le centre historique, The Bridge bénéficie d'un emplacement idéal, à quelques pas de toutes commodités. Son accessibilité est optimale, grâce à sa proximité avec la gare, et au nouvel arrêt de tram qui prendra place en face du bâtiment, sans oublier les nombreuses lignes de bus ainsi que l'échangeur autoroutier.


UN QUARTIER EN PLEINE MÉTAMORPHOSE



400.000 M²
de surfaces de bureaux, logements, commerces et équipements, un nouveau quartier mixte urbain.












30.000 M²
en cours de développement pour redynamiser la zone et en faire un nouveau quartier mixte urbain.

 Ligne de tram existante

TRAVAILLER AU COEUR DE LA VILLE DU QUART D'HEURE



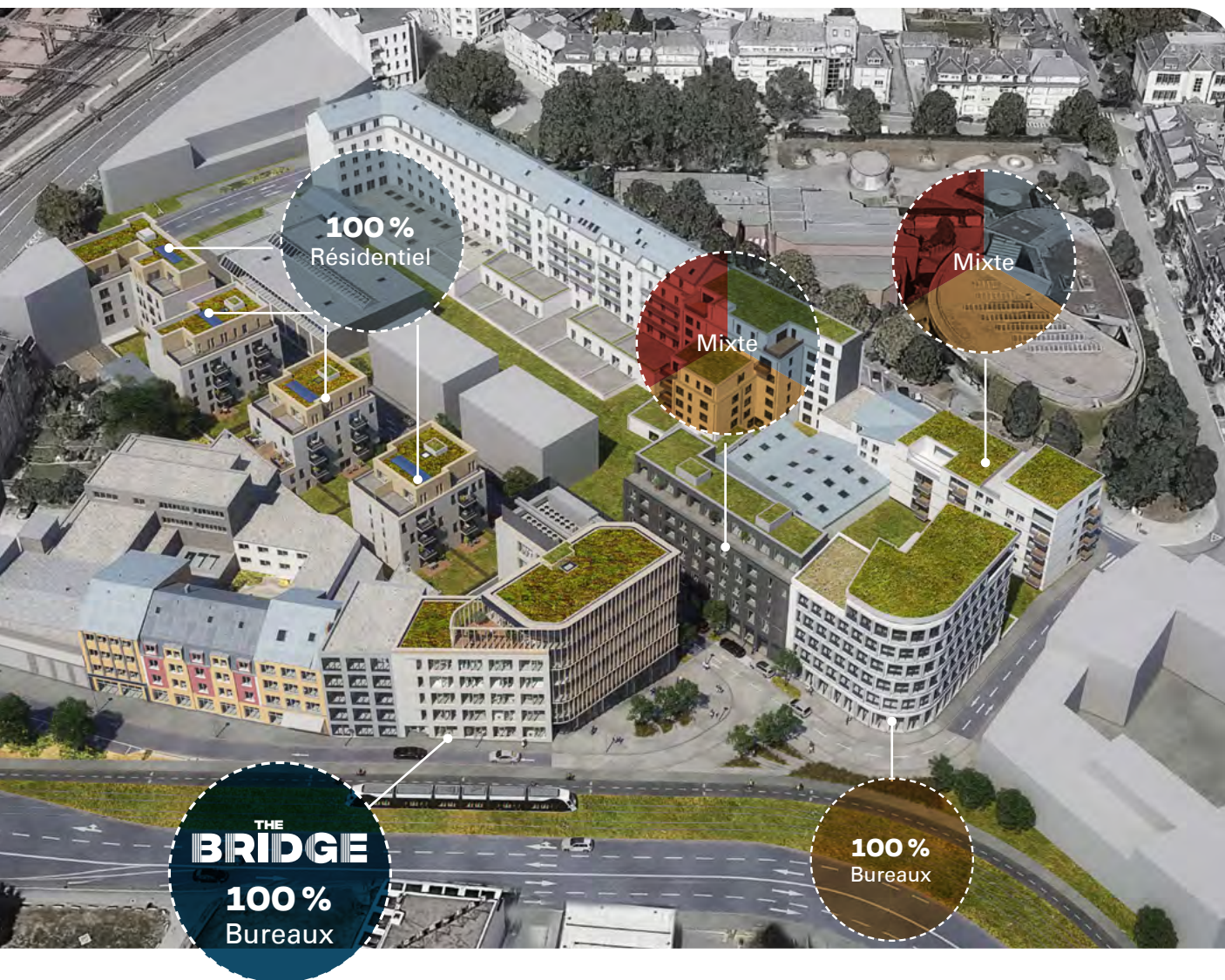
- | | | |
|--|---|--|
|  Piscine |  Café |  Bar |
|  Restaurant |  Commerce |  Crèche |
|  Hôtel |  Pharmacie |  Ecole |

Grâce à son emplacement idéal, les futurs occupants de The Bridge travailleront au coeur de la "Ville du ¼ d'heure".

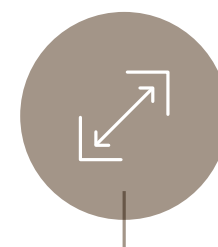
En effet, que ce soit pour se rendre chez un client ou un partenaire, faire une pause sportive, ou pour se restaurer et faire leurs emplettes en sortant du bureau, ils trouveront toutes les facilités dans un rayon de 15 minutes à pied ou à vélo, sans oublier le tram à proximité immédiate !



BROOKLYN, UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE



LUXEMBOURG
- VILLE
QUARTIER
BONNEVOIE



PROJET BROOKLYN
15.500 M²



Résidentiel
9.570 M²



Bureaux
5.100 M²



Commerces
850 M²



Appartements
124

Parkings
179



THE BRIDGE



4.356 M²
de surface locative

24
emplacements parking

35
parkings vélos

BORNES
recharge véhicules

À partir de **361 M²**
Divisibilité des plateaux

CPE
ABA

CERTIFICATIONS
BREEAM, Carbon Footprint Neutral
et pré-certification WELL Building



BOIS-BÉTON
Mode constructif hybride

FINITIONS
de haute qualité

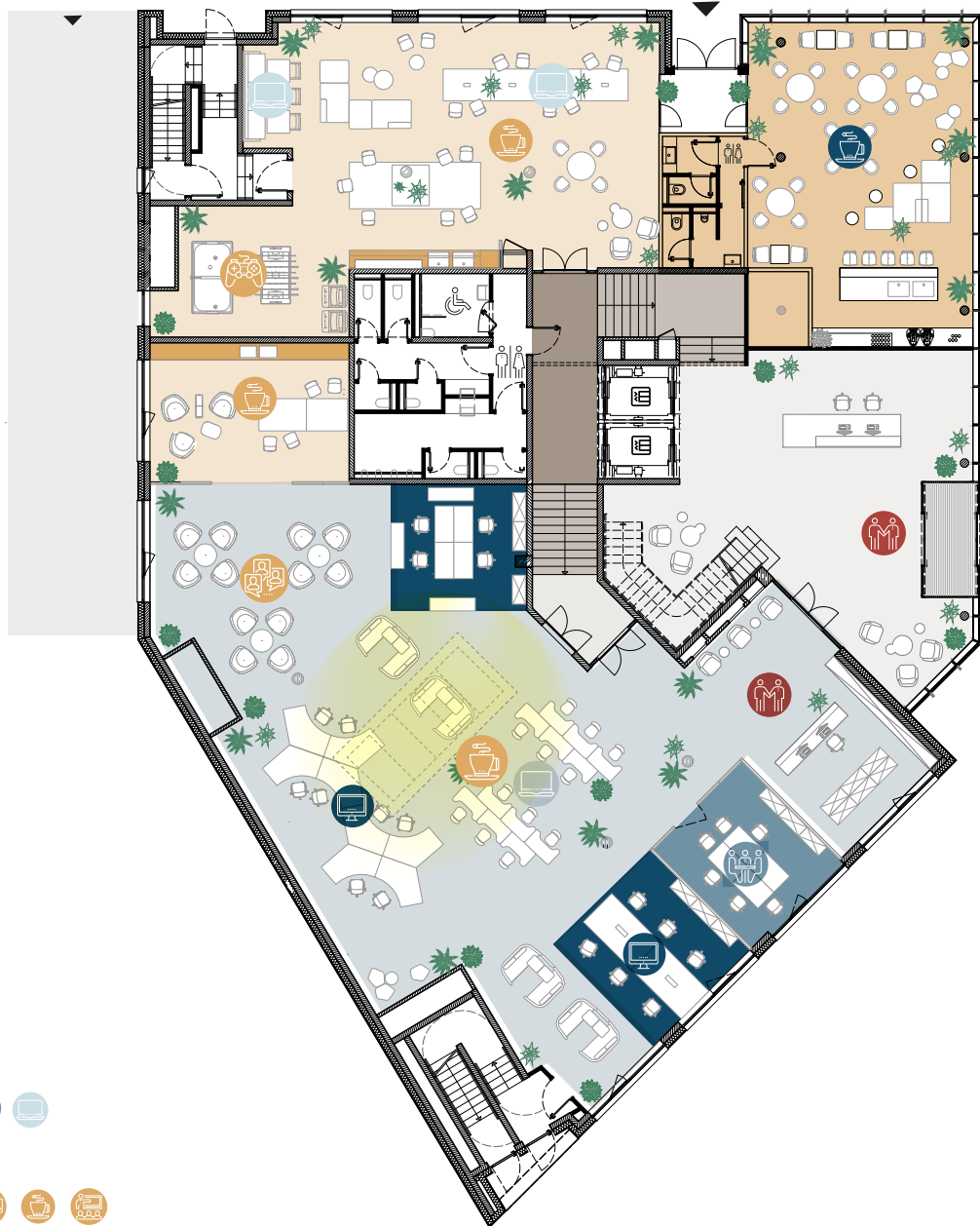
2025
Livraison

450
collaborateurs

Données à titre indicatif, sur base des derniers plans.

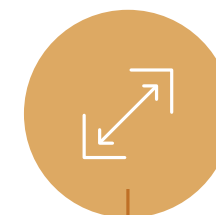
Entrée parking

Entrée secondaire



Entrée principale

RDC



SURFACE*
910 M²

Espaces de travail :



Accueil - réception :



Espaces de détente :



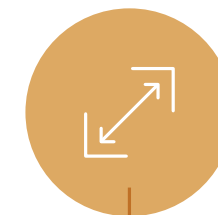
Barista - cellule commerciale (option) :



*Surfaces locatives.



ETAGE +1



SURFACE*
768 M²



SURFACE TERRASSE
240 M²

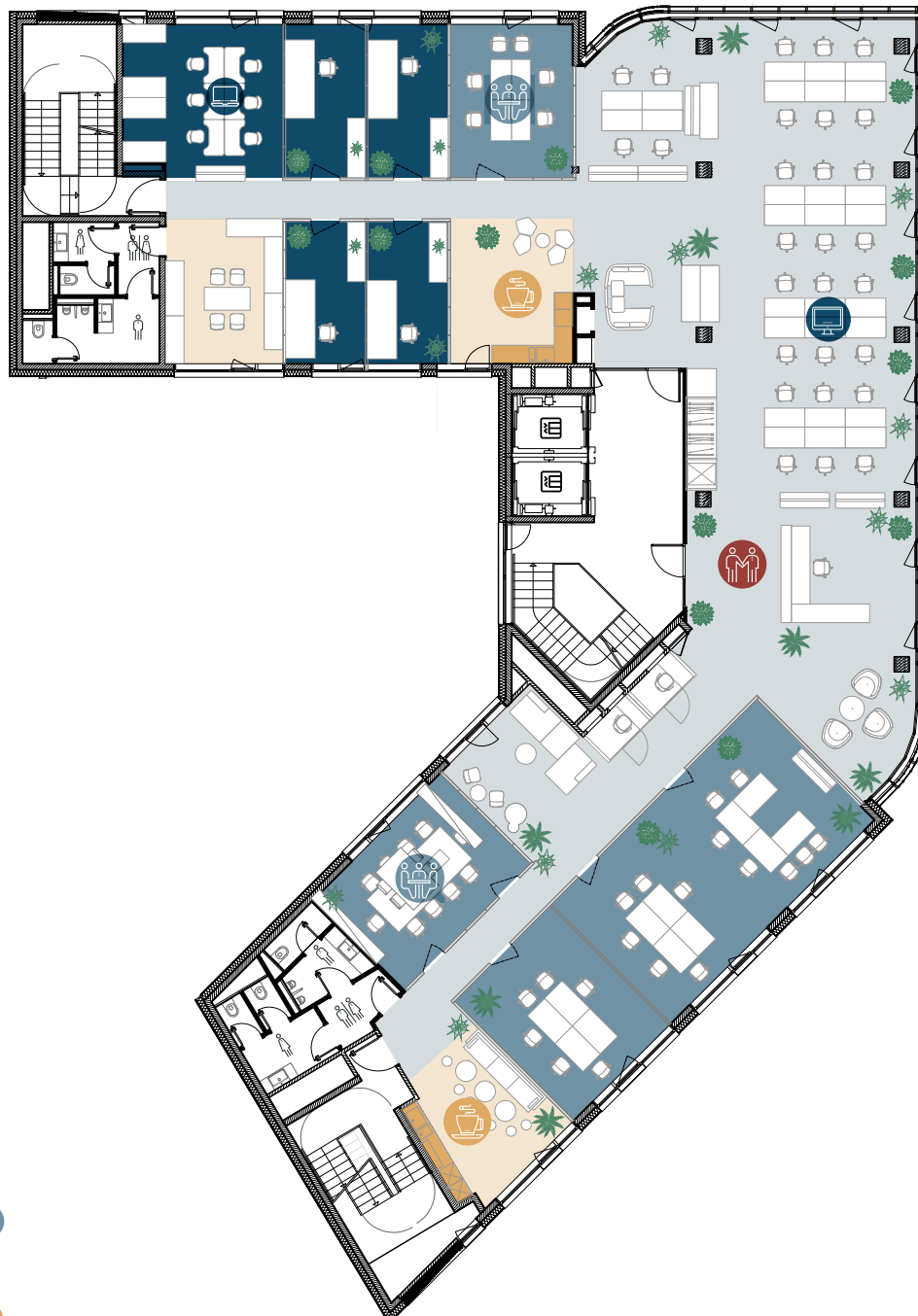
Espaces de travail : 






Accueil - réception : 

Espaces de détente : 

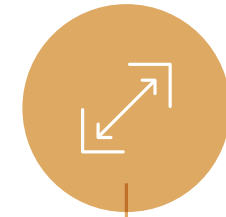
*Surfaces locatives.





- Espaces de travail :  
- Accueil - réception : 
- Espaces de détente :  

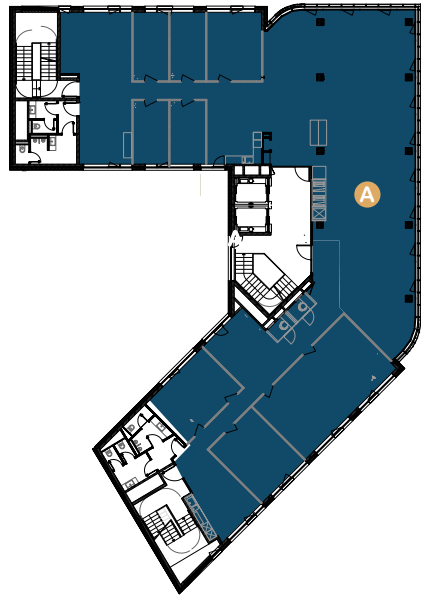
ETAGE-TYPE (+2, +3, +4)



SURFACE*
777 M²

*Surfaces locatives.

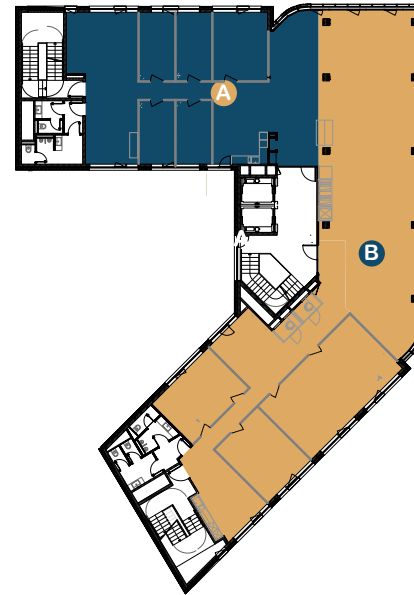
DIVISIONS ETAGES +1, +2, +3, +4



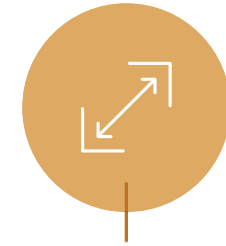
A
777 M²



A
487 M²
B
290 M²

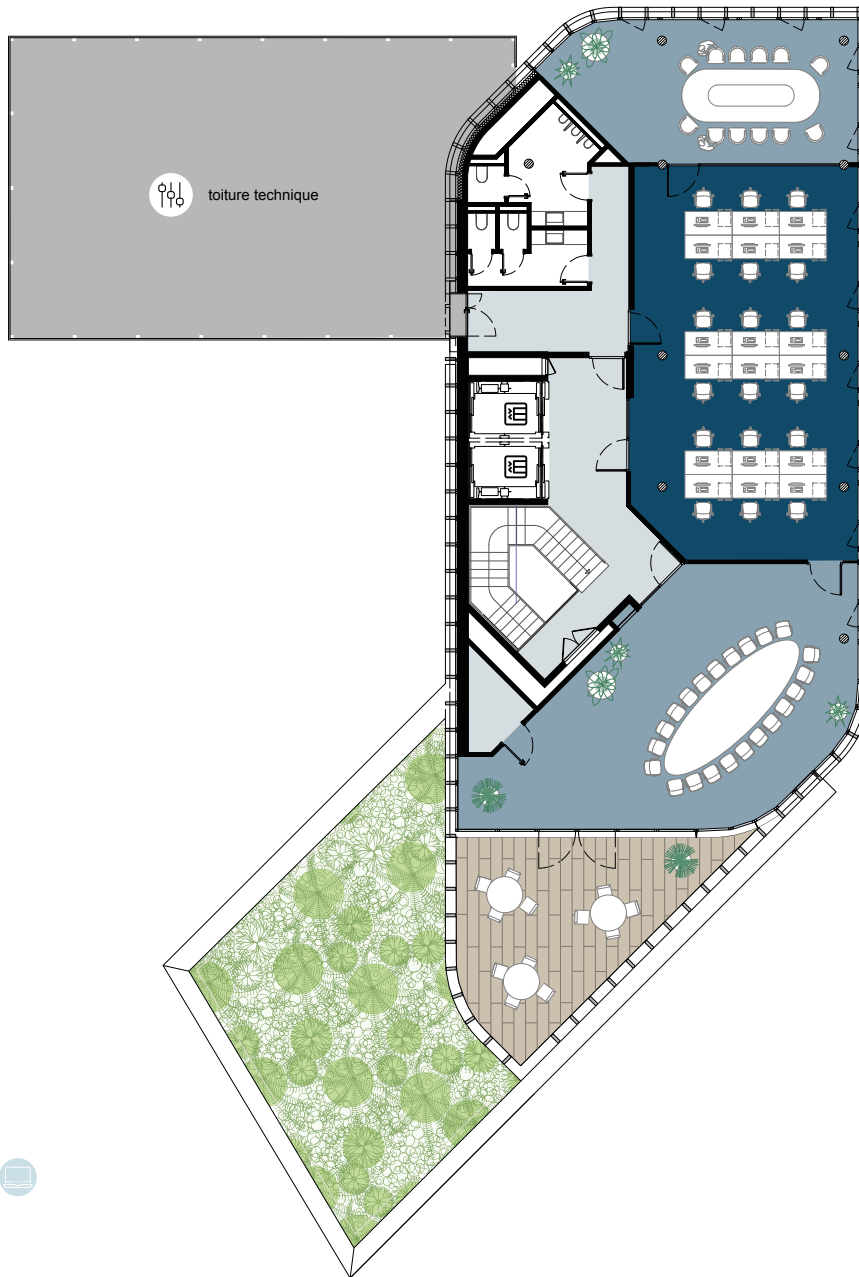


A
281 M²
B
496 M²

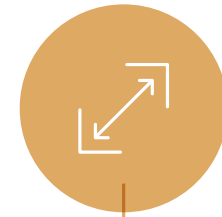


SURFACES DE
281 M²
A
777 M²*







ETAGE +5



SURFACE*
345 M²



SURFACE TERRASSE
45 M²

Espaces de travail :   

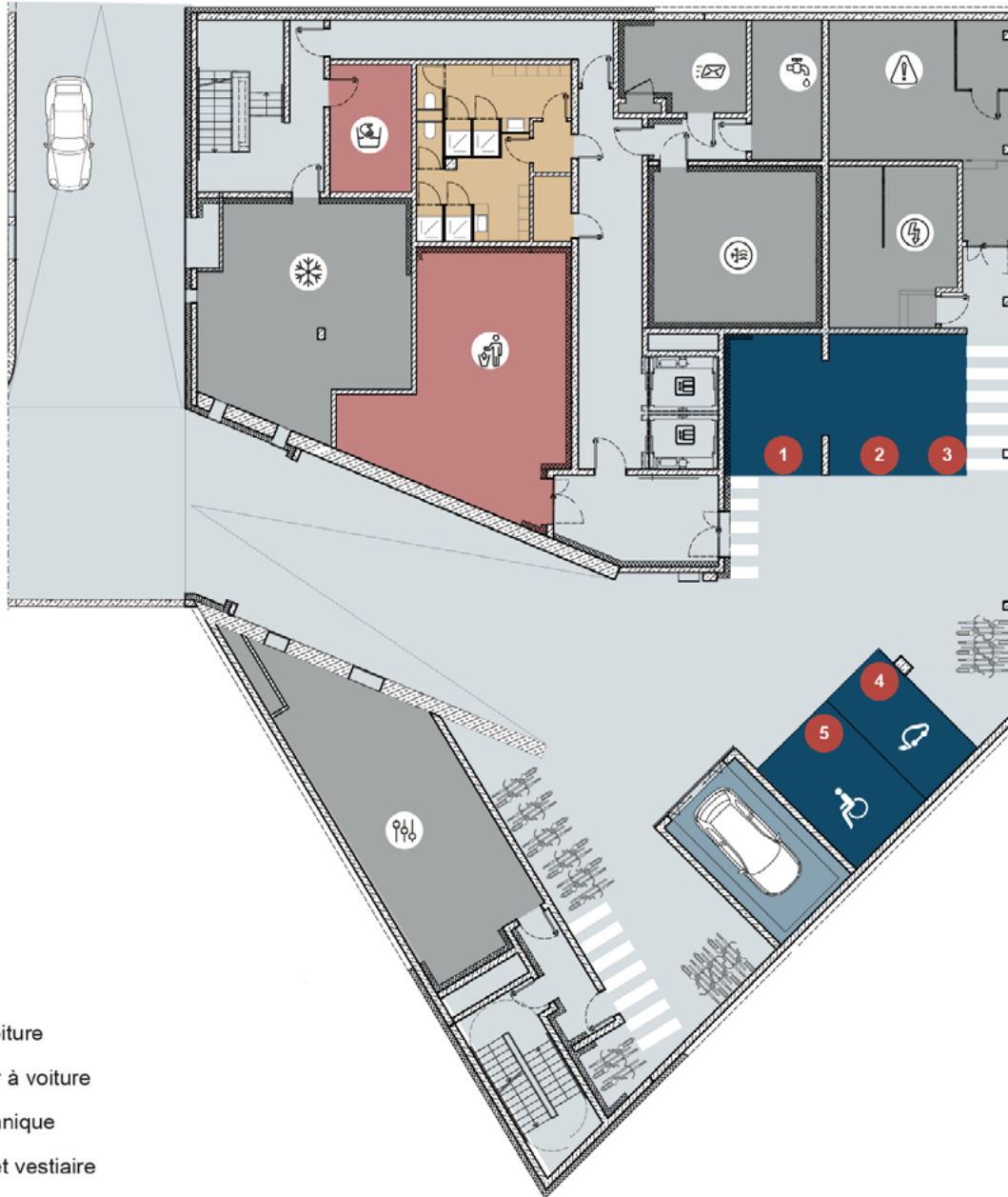
Accueil - réception : 

Espaces de détente :  

*Surfaces locatives.



ETAGE -1



- Parking voiture
- Ascenseur à voiture
- Local Technique
- Douches et vestiaire
- Divers

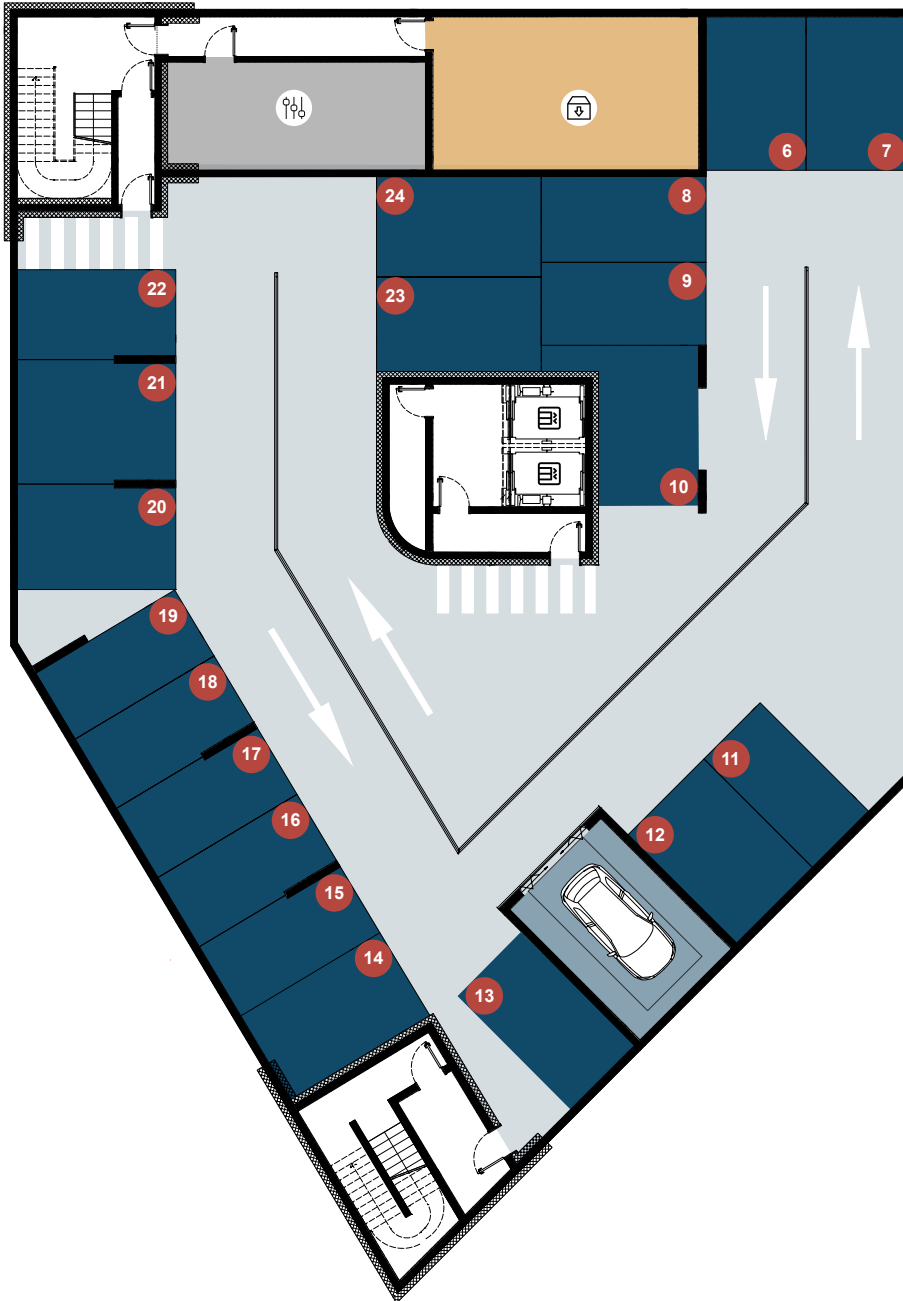


PARKING

5

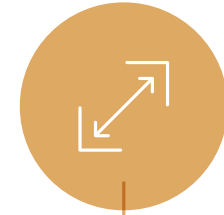
Emplacements

*Surfaces locatives.



- Parking voiture
- Ascenseur à voiture
- Local Technique
- Douches et vestiaire
- Divers

ETAGE -2



SURFACE ARCHIVES*
103 M²



PARKINGS
19
Emplacements

*Données à titre indicatif,
sur base des plans actuels.



SURFACES



	Surface BACS m ²	Surface terrasse m ²
RDC	910	-
ETAGE +1	768	240
ETAGE +2	777	-
ETAGE +3	777	-
ETAGE +4	777	-
ETAGE +5	345	45
TOTAL	4.356 M²	285 M²
PARKING VOITURES	24 UNITÉS	
PARKING VÉLOS	35 UNITÉS	

SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES



STRUCTURE

- Les noyaux de circulations verticales (escaliers / ascenseurs) sont prévus en béton armé et participent au contreventement de la structure.
- La zone de bureaux du N+1 au N+5 situé au centre du bâtiment sera réalisée en ossature bois (type CLT).



CHAUFFAGE - CLIMATISATION

- Les zones bureaux sont chauffées et refroidies par des plafonds actifs réversibles.



ESPACES BUREAUX

- Hauteur libre de 2,70 m pour les bureaux du +1 au +5, hauteurs variables au RDC.
- Faux plafond avec une hauteur libre de 35 cm.
- Faux plancher avec une hauteur libre de 11 cm.



FAÇADES

- Façade périphérique habillée de briques de parement et de baies vitrées encadrées d'un habillage métallique.
- Façade principale (donnant sur la place) en verre type mur rideau, avec un habillage de lamelles métalliques pour amplifier la verticalité de l'ensemble.
- Châssis en aluminium triple vitrage, un ouvrant sur trois sur le mur-rideau et un ouvrant sur quatre sur les façades périphériques. Minimum un châssis ouvrant de déménagement par étage.
- Stores extérieurs à lamelles sur les façades les plus exposées, raccordés à la GTC de l'immeuble.

À PROPOS D'EAGLESTONE GROUP



EAGLESTONE

Eaglestone est un groupe spécialisé dans le développement et l'investissement immobilier actif en Belgique, en France et au Luxembourg.

ACTIVITÉ



RÉSIDENTIEL

61%



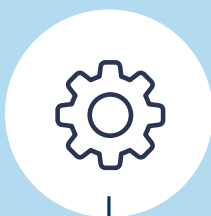
BUREAUX

27%



COMMERCES

3%



ÉQUIPEMENTS

5%



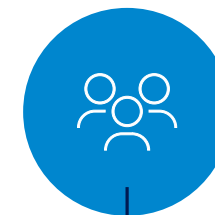
HÔTEL

7%



RÉSIDENCES ÉTUDIANTS

5%



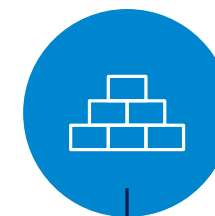
L'ÉQUIPE

227

Belgique
34

Luxembourg
13

France
188



PROJETS EN COURS

130

Belgique
24

Luxembourg
10

France
96



THE BRIDGE

by  EAGLESTONE

AVIS DE NON-RESPONSABILITÉ

Les informations contenues dans le présent document sont la propriété exclusive d'Eaglestone et ne seront utilisées qu'aux fins de l'évaluation de la présente proposition. Tous ces documents et informations restent la propriété d'Eaglestone et doivent rester confidentiels. La reproduction de toute partie de

ce document n'est autorisée que dans la mesure nécessaire à son évaluation. Il ne doit pas être présenté à un tiers sans l'autorisation écrite préalable d'Eaglestone. Toutes les informations contenues dans ce document proviennent de sources jugées fiables ; toutefois, aucune garantie n'est donnée quant à leur exactitude, et les images et illustrations sont non-contractuelles.