



MOTION

BUSINESS ON THE MOVE



11 RUE DE BITBOURG
LUXEMBOURG HAMM

AG REAL ESTATE



EDITO

« AG Real Estate a la volonté de développer un immeuble offrant à ses occupants un espace de travail qualitatif et flexible, doté d'un esprit campus. Ce nouveau développement ambitionne de répondre aux niveaux élevés de certification BREEAM et WELL Building Standard™, assurant à ses occupants un confort maximal dans un bâtiment durable.

Une attention particulière a été apportée aux services proposés et aux espaces extérieurs, notamment grâce à la création de grandes loggias, de terrasses végétalisées et de quatre patios aménagés entre les entités du campus.

Ce projet nous permet de proposer au marché immobilier de bureaux un bien d'exception répondant aux critères environnementaux et de flexibilité recherchés par la majorité de nos clients tout en maintenant un excellent rapport qualité-prix à Luxembourg-Ville. »

ASTRID FLAMAND - Head of Development



SOMMAIRE

8

INTRODUCTION

10
MOTION, business
on the move

12

LOCALISATION

14
Une adresse accessible
et centrale

16
Une destination en réinvention

18
Un campus connecté
et modulable

20

LES ENTITÉS

22
Un immeuble en mouvement

24
Un bâtiment tourné
vers l'avenir

26
La flexibilité au cœur
du projet

30
Bien plus qu'un lieu de travail

32
Des moments de respiration

34

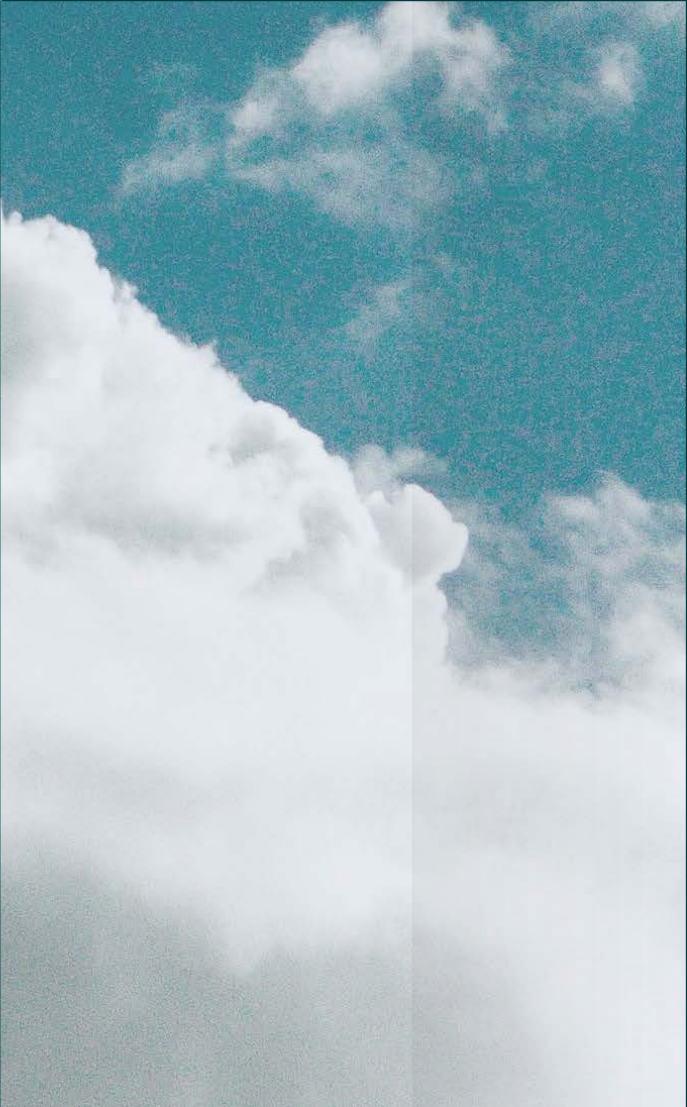
TECHNIQUE

36
Tableau des surfaces

38
Plans

40
Descriptif technique





01 INTRODUCTION

MOTION, BUSINESS ON THE MOVE

+ de
1,000 m²
D'ESPACES EXTÉRIEURS

FUTURE PROOF

20,000 m²
DE SURFACES DE
BUREAUX GLOBALES

AGILITÉ
DES SURFACES

WELLBEING
AT WORK

5
ENTITÉS
INTERCONNECTÉES

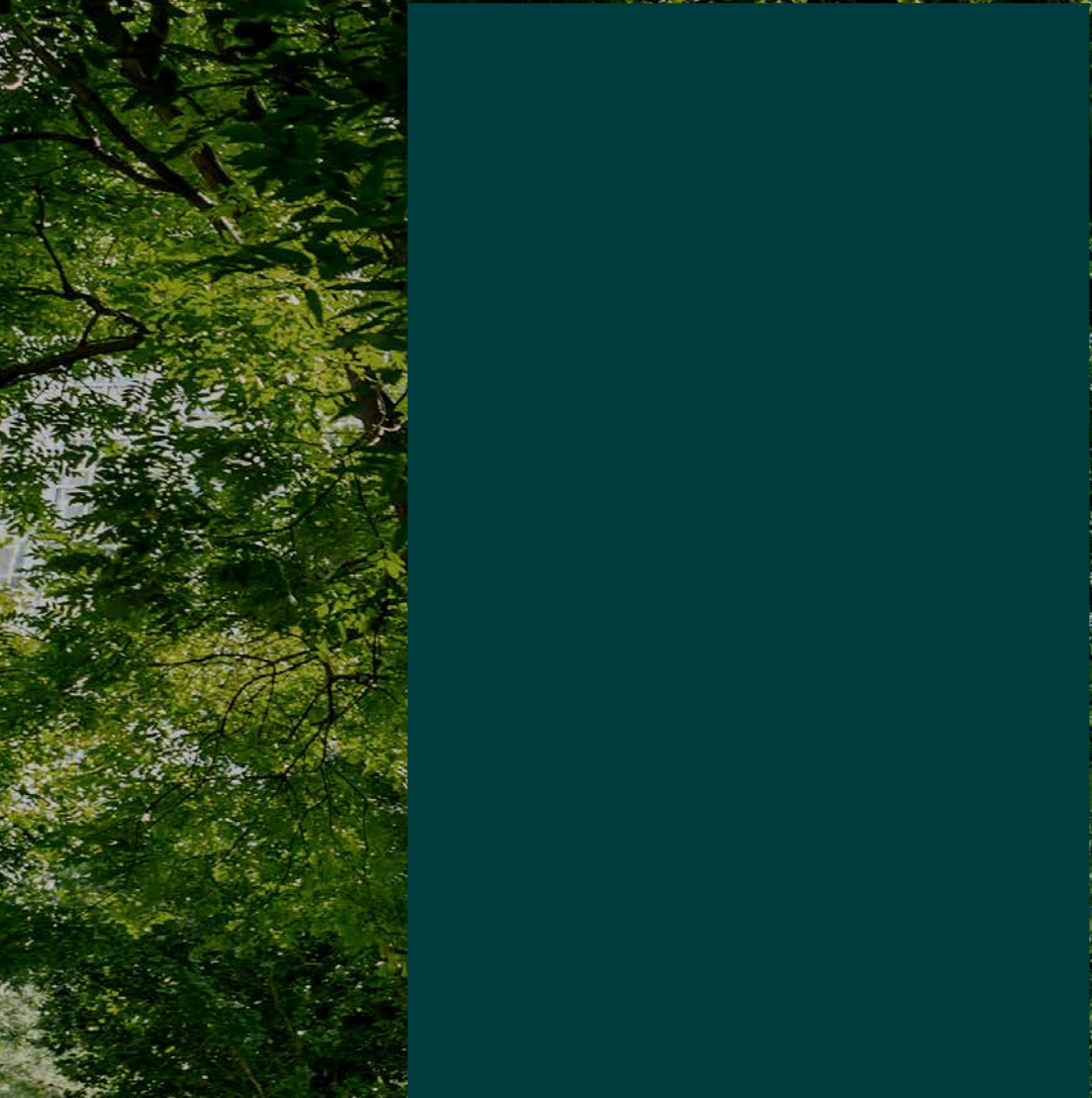
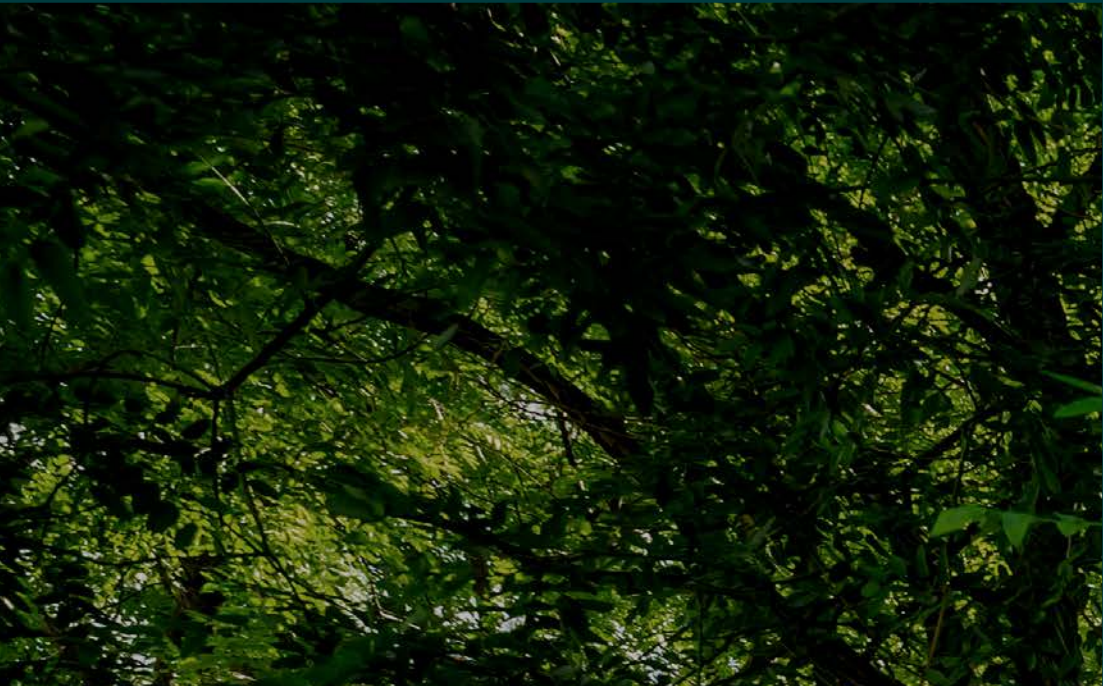
CAMPUS

5
ENTRÉES
INDÉPENDANTES



BREEAM[®]
EXCELLENT





02 LOCALISATION

UNE ADRESSE ACCESSIBLE ET CENTRALE

Le quartier de Hamm séduit aujourd’hui par sa localisation, sa proximité au centre-ville, la connexion immédiate avec les grands axes autoroutiers et l’aéroport international. Son hyper-localisation lui confère une accessibilité idéale avec les capitales, les centres financiers et les pays voisins tels que : la France, l’Allemagne et la Belgique.

À quelques pas de la nouvelle gare de Cents-Hamm et avec un accès direct à l’autoroute A1 et à la piste cyclable PC1 reliant Hamm à la ville de Luxembourg, MOTION répond parfaitement aux attentes actuelles en matière de mobilité multimodale.

DEPUIS LUXEMBOURG VILLE

 18 min
  9 min
  9 min

DEPUIS LES PAYS VOISINS

FRANCE	BELGIQUE	ALLEMAGNE
 20 km	 30 km	 30 km

Depuis Paris	Depuis Bruxelles	Depuis Berlin
 1h	 2h30	 1h30

LES TRANSPORTS

 Train
  Tramway
  Autoroute



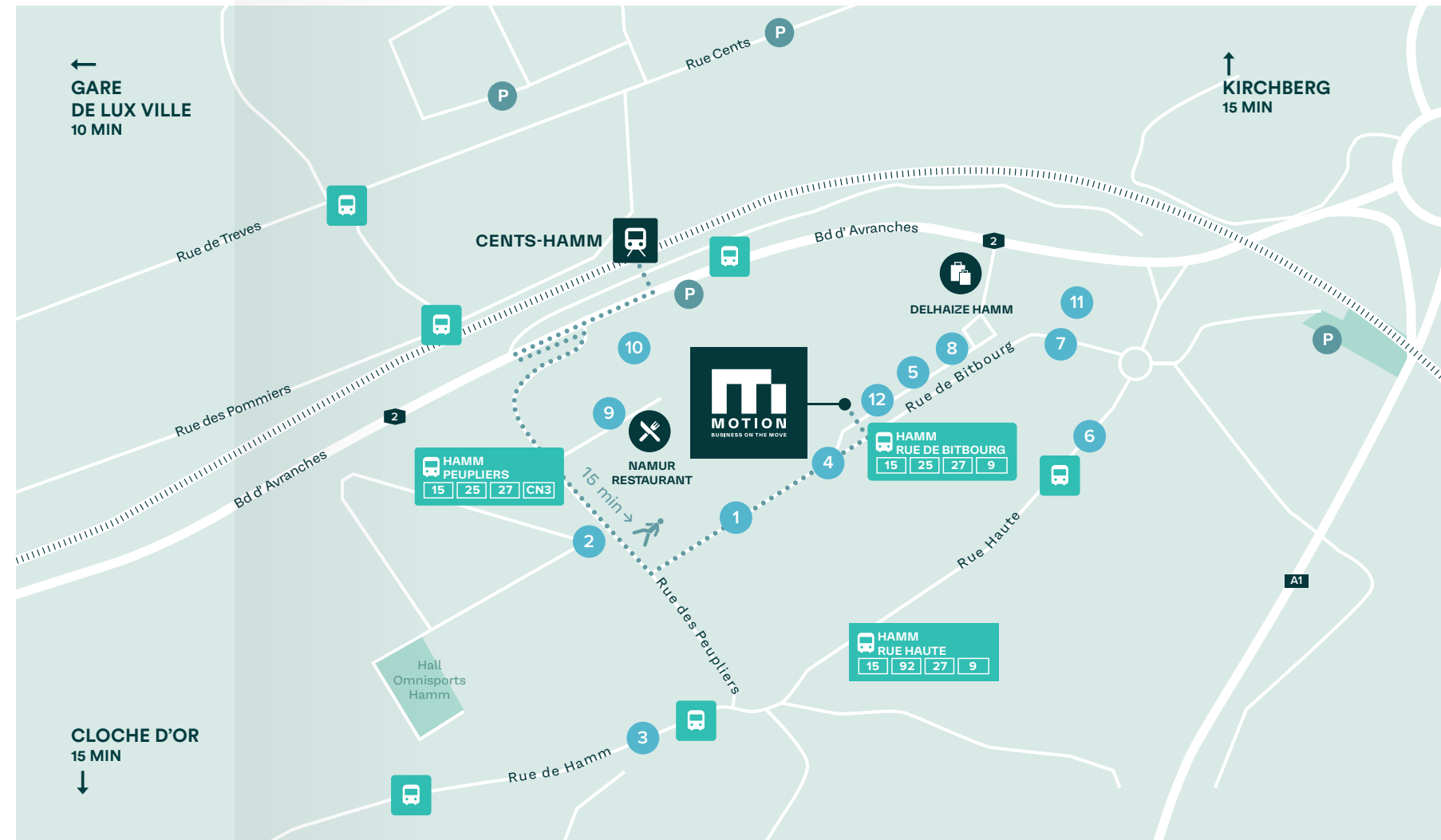

 EN BUS
 À 15 MIN DE
 L'AÉROPORT

UNE DESTINATION EN RÉINVENTION

Autrefois siège d'une industrie textile prospère, Hamm est un quartier en pleine (r)évolution. Théâtre de nouveaux projets immobiliers, il offrira prochainement un large éventail de services (restaurants, centre commercial, salles de sport...).

La diversité des entreprises et des institutions qui ont choisi Hamm offre de nombreuses possibilités de créer une zone d'activités dynamique, alimentée par la synergie et l'intelligence collective.

Alors que le centre-ville de Luxembourg et son offre culturelle sont à proximité de MOTION, les promenades balisées et les parcours de santé dans les environs de l'immeuble offrent une pause nature à l'heure du déjeuner ou après une journée intense au bureau.



La ligne 15 garantit un accès direct au centre-ville en 15 min



15 min à pied de la gare de CENTS-HAMM



À quelques minutes de la future zone commerciale et du DELHAIZE HAMM



De nombreux parkings à proximité

LES ENTREPRISES À PROXIMITÉ :

- 1 Telkea Group
- 2 AC Investment SA
- 3 St Georges International School Luxembourg

- 4 Arendt Services SA
- 5 Ministère de la Famille, Intégration, et Grande région
- 6 Administration des Douanes et Assises
- 7 Service Audiophonologique

- 8 ADEM (Agence pour le développement de l'emploi)
- 9 Police Grand Ducale
- 10 Siemens
- 11 Apex
- 12 Grant Thornton

UN CAMPUS CONNECTÉ ET MODULABLE





03 LES ENTITÉS



UN IMMEUBLE EN MOUVEMENT

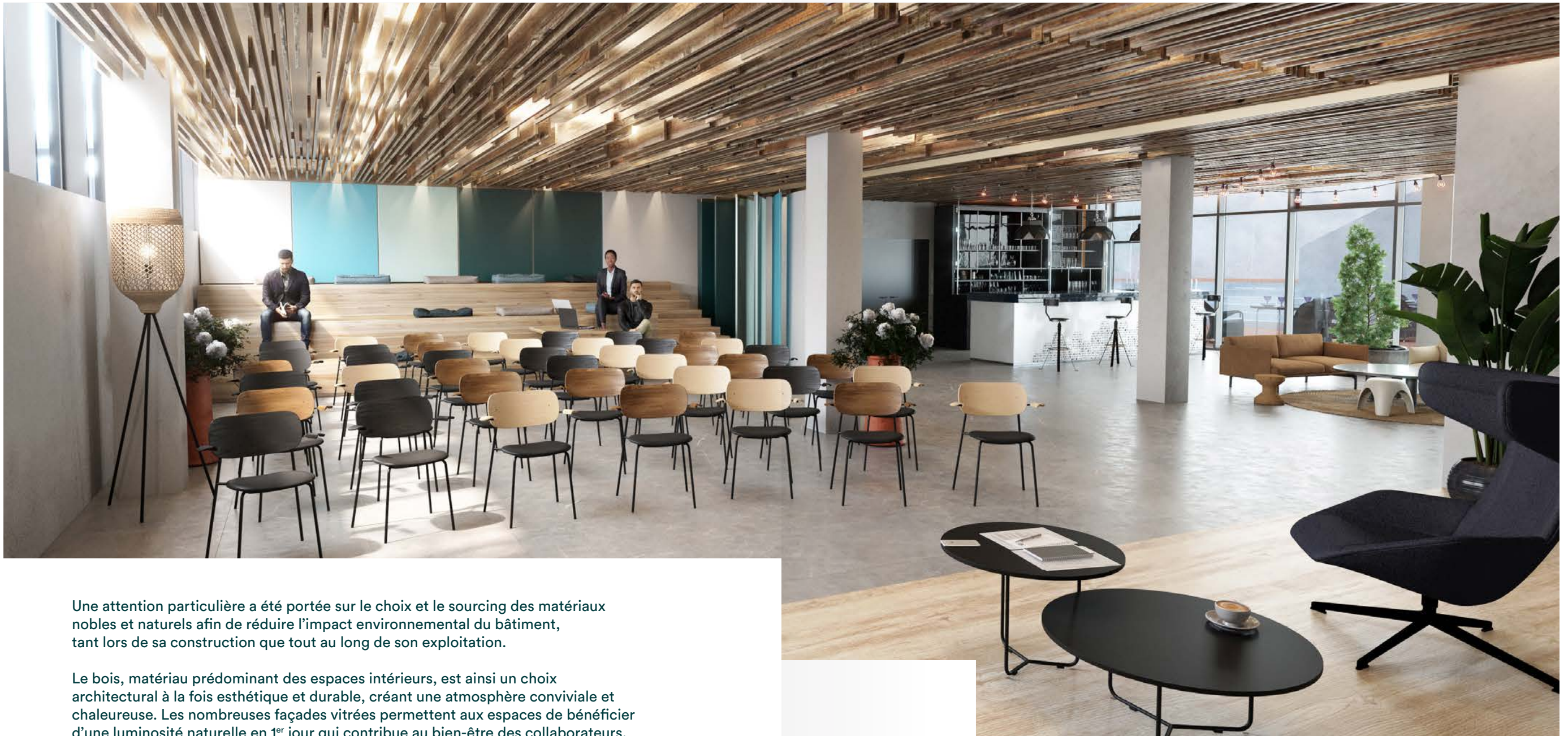
Composé de cinq unités distinctes et interconnectées, l'architecture de MOTION est aérienne, ouverte et vaste.

Chacune des entités offre des plateaux de bureaux volumineux et ultra-flexibles qui s'adaptent facilement aux besoins divers et évolutifs des entreprises. Elles sont séparées par des patios extérieurs paysagers et bénéficient d'une entrée unique menant à un hall d'accueil vitré qui garantit aux entreprises une identité propre au sein du campus. Ces patios et ces halls sont desservis par une ruelle piétonne imaginée pour les relier.

« La configuration et la conception architecturale du projet permettent des espaces de travail de qualité situés sans exception en première position de jour et offrant des surfaces de façades vitrées vastes et généreuses. À partir du troisième étage, l'architecture fait apparaître les 5 unités de base, ce qui reste un choix déterminé de la conception qui mise sur une lecture intuitive du campus avec ses entités distinctes, tout en offrant des espaces et des surfaces compactes, rationnelles. L'architecture se lit légère, ouverte et vaste. »

PHILIPP CARNOL - Architect - ASSAR

UN BÂTIMENT Tourné VERS L'AVENIR



Une attention particulière a été portée sur le choix et le sourcing des matériaux nobles et naturels afin de réduire l'impact environnemental du bâtiment, tant lors de sa construction que tout au long de son exploitation.

Le bois, matériau prédominant des espaces intérieurs, est ainsi un choix architectural à la fois esthétique et durable, créant une atmosphère conviviale et chaleureuse. Les nombreuses façades vitrées permettent aux espaces de bénéficier d'une luminosité naturelle en 1^{er} jour qui contribue au bien-être des collaborateurs.

LA FLEXIBILITÉ AU CŒUR DU PROJET

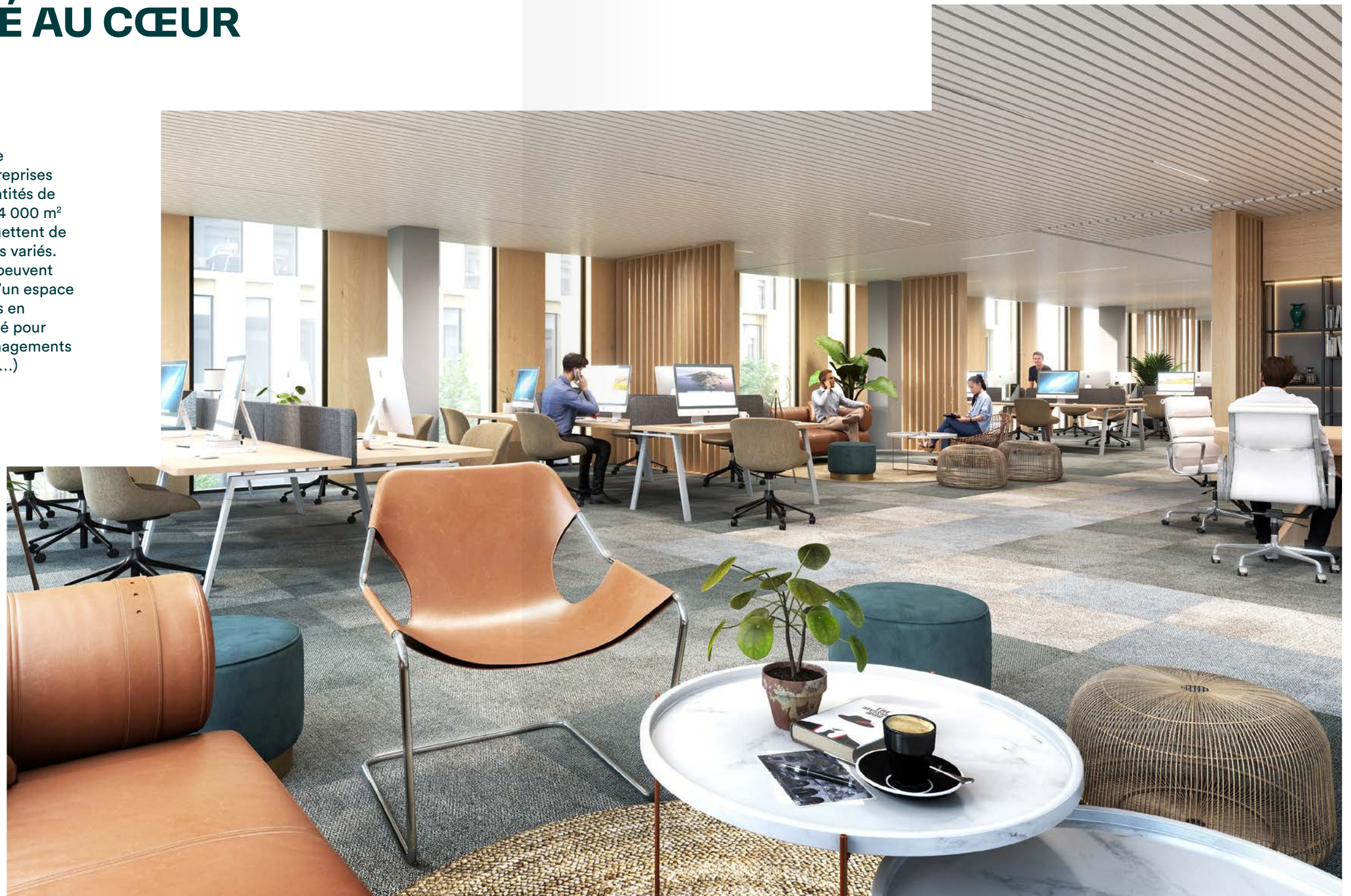
Pensé comme un bâtiment nouvelle génération, MOTION offre aux entreprises une flexibilité optimale. Ses cinq entités de surfaces comprises entre 3 000 et 4 000 m² sont entièrement divisibles et permettent de répondre à des projets d'entreprises variés. Les différentes parties du campus peuvent être connectées pour ne former qu'un espace et s'adapter à tous types de besoins en surfaces. Un atout majeur recherché pour envisager plusieurs scénarii d'aménagements (open space, cloisonnement, mixte...) et anticiper la croissance future.

**3 000 à
4 000 m²**
de surface de
plateaux de bureaux

20 000 m²
de surfaces de
bureaux globales

100%
des espaces
en 1^{er} jour

Capacité totale de
1 855
occupants





BIEN PLUS QU'UN LIEU DE TRAVAIL

L'offre de services fait partie intégrante de l'expérience à vivre au sein de MOTION. Aujourd'hui, la diversité des espaces de travail et de services est un levier important de la qualité de vie au travail. Le bien-être, la santé et le confort sont des éléments essentiels pour stimuler la créativité, augmenter la productivité des collaborateurs et renforcer le lien au sein des organisations.

MOTION répond à ces besoins et permet à chaque utilisateur de trouver le bon équilibre au quotidien.



ESPACES DE
CONFÉRENCE
POLYVALENTS



117

PLACES DE
STATIONNEMENT
POUR VOITURES



DISPOSITIONS
POUR UN ESPACE
RESTAURATION AU
REZ-DE-CHAUSSÉE

96 m²
DE LOCAL
À VÉLOS



ESPACE DE
FITNESS AVEC
LOCKER ROOM
ET VESTIAIRES

DES MOMENTS DE RESPIRATION

Au sein de MOTION, une place importante est dédiée aux espaces extérieurs. Chaque étage bénéficie de belles terrasses et loggias accessibles, imaginées comme des extensions naturelles des espaces intérieurs. Les cinq unités de MOTION sont séparées par un patio de verdure, vaste et lumineux conçu comme une invitation aux échanges informels, à la détente et la créativité. Chaque patio est inspiré de l'un des quatre éléments (eau, terre, air, feu) et met en avant une diversité d'ambiances paysagères favorables au développement de la biodiversité.

Les terrasses, les loggias et les patios sont autant d'espaces offrant aux occupants une reconnexion à la nature et des instants de respiration.

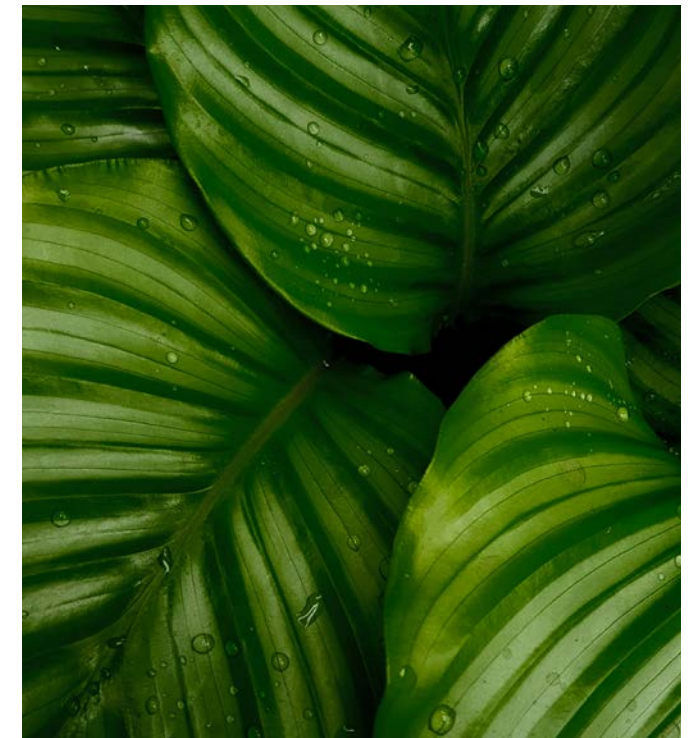
1 000 m²
de terrasses et
loggias accessibles

4 PATIOS
cumulant 2 050 m²

CERTIFICATIONS VISÉES :



BREEAM[®]
EXCELLENT





04 TECHNIQUE

TABLEAU DES SURFACES

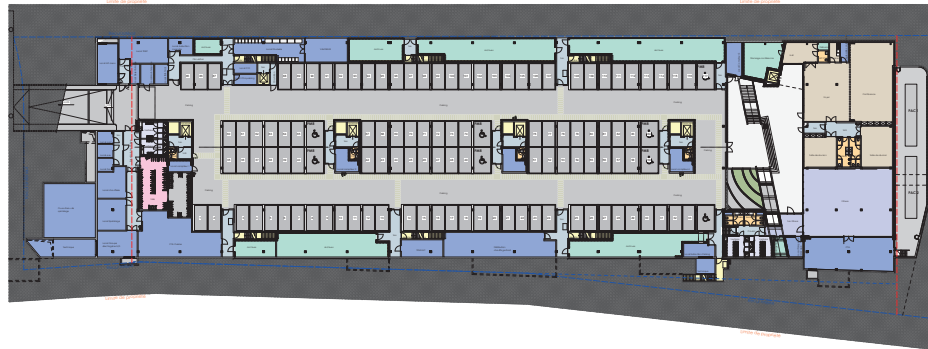
ÉTAGES	M1		M2	
	SGP	EXTÉRIEURS	SGP	EXTÉRIEURS
R+4	345	70	345	70
R+3	736	34	782	39
R+2	929	44	1 133	73
R+1	958	42	1 176	28
RDC	734	90	626	-
TOTAL	3 702	280	4 062	210
EFFECTIFS	299 p		337 p	

ÉTAGES	M3		M4		M5	
	SGP	EXTÉRIEURS	SGP	EXTÉRIEURS	SGP	EXTÉRIEURS
R+4	345	70	345	70	323	70
R+3	771	33	801	33	818	34
R+2	985	44	897	46	908	52
R+1	999	15	928	15	922	40
RDC	643	-	660	-	676	-
TOTAL	3 743	162	3 631	164	3 647	196
EFFECTIFS	303 p		294 p		296 p	

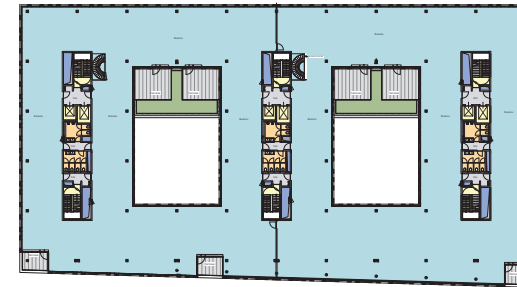
PLANS

- None
 - Office
 - Circulation
 - Vertical circulation
- Meeting - conference
 - Storage
 - Fitness
 - Parking
- Cloakroom
 - Bikes
 - Sanitary facilities
 - Technical facilities
- Provisions for a restaurant
 - Terraces

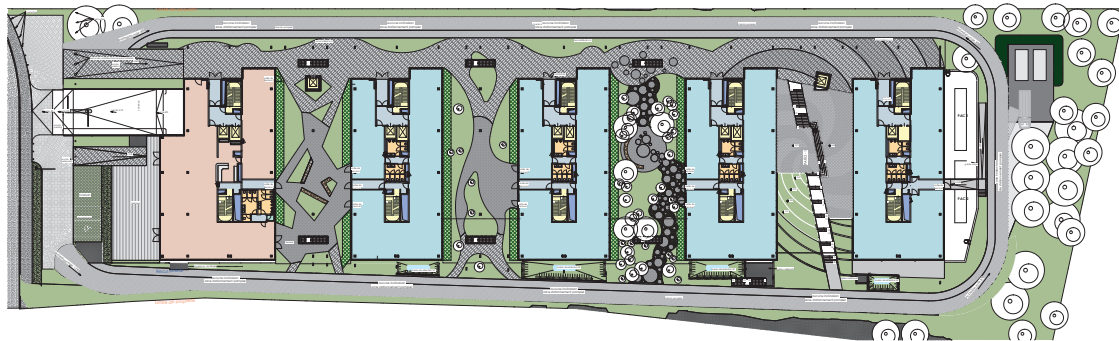
-1



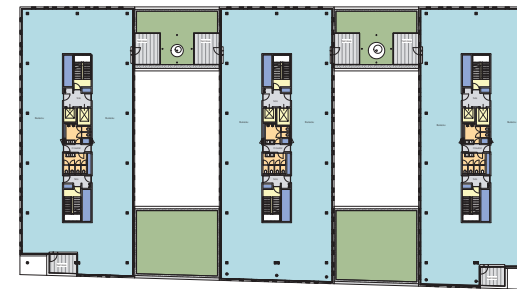
+2



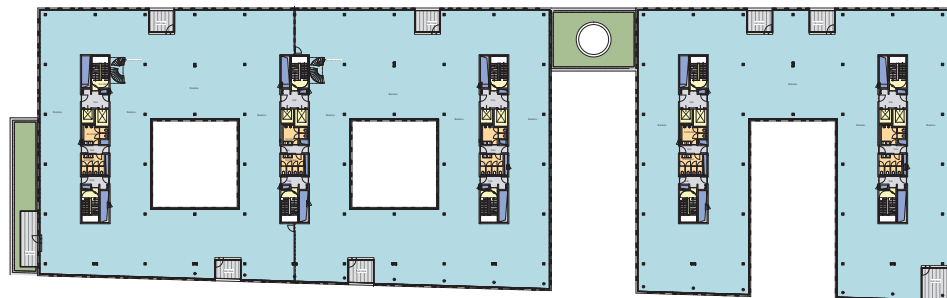
GF



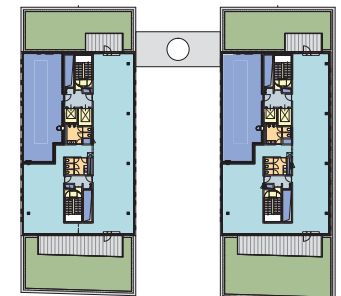
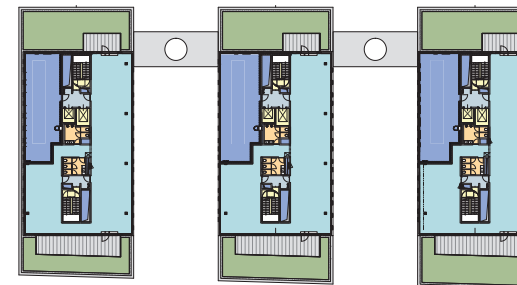
+3



+1



+4



DESCRIPTIF TECHNIQUE

FAÇADE

- Parties vitrées - châssis individuels en aluminium et équipées partiellement de châssis ouvrants
- Parties opaques - panneaux préfabriqués en bois avec isolation thermique, ou en maçonneries, ou panneaux préfabriqués (intérieur bois / extérieur bardage métallique)
- Façade vitrée avec stores électriques

CHAUFFAGE / VENTILATION CLIMATISATION

- Traitement de l'air assuré par des centrales de traitement d'air à débit variable
- Production de chaleur assurée par deux pompes à chaleur (PAC) d'une puissance nominale de 1250 kW

ÉLECTRICITÉ

- Présence de panneaux photovoltaïques

ARCHITECTURE

- Bâtiment en R+4
- 5 entités distinctes (d'une unité de 280 m² à des unités d'un multiple quelconque)
- Toitures visibles aménagées en espaces verts
- Multitudes de terrasses accessibles
- Modulation de 135 cm (surfaces open space, bureaux cloisonnés...)
- Faux plafonds réversibles chaud/froid

STATIONNEMENT

- 117 emplacements parkings en R-1
- 24 bornes de recharge pour voitures électriques en sous-sol
- Bornes de 11 kW, via un système de gestion autorégulant

ENVIRONNEMENT

- Détecteurs de présence et de dispositifs de régulation de l'intensité d'éclairage
- Usage de lampes de type LED
- Connexion optimale aux infrastructures de mobilité diverses



BREEAM
EXCELLENT

AUTRES

- Espaces d'archives en sous-sol
- Bâtiment équipé en base d'une installation de contrôle d'accès pour les portes suivantes :
 - accès principaux (entrée du parking, halls principaux)
 - accès depuis le parking vers les escaliers / ascenseurs
 - prédisposition pour les portes des bureaux (espaces locatifs)
- Accès vers chaque entrée par ruelle piétonne couverte

Ascenseurs :

- Par bloc : 1 ascenseur (R-1 au R+4) profondeur cabine 210 cm
- 1 ascenseur (RDC au R+4)
- 1 ascenseur conférence (R-1 au RDC)
- 1 ascenseur parking (R-1 au RDC)

CONTACTS



EDIMO S.A.

2 Place de Paris
L-2314 Luxembourg

M : motion@agrealestate.eu
W : www.agrealestate.eu



