

Acquisition du futur bâtiment administratif « The Bridge »

10, rue Aristides de Sousa Mendes
L-2185 Bonnevoie

POSE DE LA PREMIERE PIERRE

Le jeudi 26 mars 2026 à 11.00 heures



© Pixel Enlargement

HISTORIQUE

Le site du projet The Bridge, situé rue Aristides de Sousa Mendes à Luxembourg-Bonnevoie, s'inscrit dans le périmètre du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Dernier Sol », visant la requalification urbaine de ce secteur situé aux abords de la route de Thionville.

Les parcelles concernées ont été acquises par la société Brooklyn by Eaglestone, entité du groupe Eaglestone, devenue propriétaire du terrain en août 2021.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PAP « Dernier Sol » et du développement du projet immobilier, un immeuble destiné principalement à des activités administratives, de services et de commerce a été planifié sur le site. Les autorisations de bâtir nécessaires ont été délivrées par la Ville de Luxembourg entre 2022 et 2025.

L'opération s'est concrétisée par la signature, le 8 mai 2025, d'un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) entre la Ville de Luxembourg et Brooklyn by Eaglestone, permettant la réalisation de l'immeuble dans le cadre des besoins publics liés au développement du quartier.



© Eaglestone

DESCRIPTIF

« The Bridge »

The Bridge est un immeuble administratif durable au cœur du nouveau quartier « Brooklyn » à Bonnevoie, destiné à la Ville de Luxembourg.

Situé à quelques minutes à pied de la Gare centrale de Luxembourg, The Bridge incarne une nouvelle génération d'immeubles de bureaux. Développé par Eaglestone Luxembourg, le projet redéfinit l'immobilier tertiaire en conciliant performance environnementale, confort des occupants et flexibilité des espaces de travail.

Pensé comme un lieu de travail agréable, pratique et fonctionnel, The Bridge s'inscrit dans une démarche ambitieuse en matière de durabilité. Le projet vise l'obtention de la certification BREEAM et se positionne comme un immeuble neutre en carbone via la certification « Carbon footprint new construction », grâce à une évaluation et une réduction de son empreinte carbone combinée à des mesures de compensation, notamment par des actions de reforestation. Ainsi, 18 hectares d'essences d'arbres diversifiées et adaptées au changement climatique ont été replantés localement, dans le cadre d'un partenariat avec l'Office National des Forêts en Moselle.



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



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

Architecture et concept

Conçu par M3 Architectes, The Bridge propose une architecture contemporaine et sobre, privilégiant la qualité des espaces et l'intégration urbaine. Le bâtiment met l'accent sur des volumes généreux et des plateaux ouverts, favorisant la flexibilité d'aménagement et l'adaptabilité aux nouvelles formes d'organisation du travail.

L'architecture valorise également la relation entre intérieur et extérieur, notamment grâce à l'apport de lumière naturelle et aux terrasses accessibles qui prolongent les espaces de travail vers l'extérieur.

Travaux et calendrier

Le projet s'inscrit dans la transformation du quartier du Nouveau Bonnevoie, un secteur en plein renouveau urbain.

Architecte : M3 Architectes

Développement : Eaglestone Luxembourg

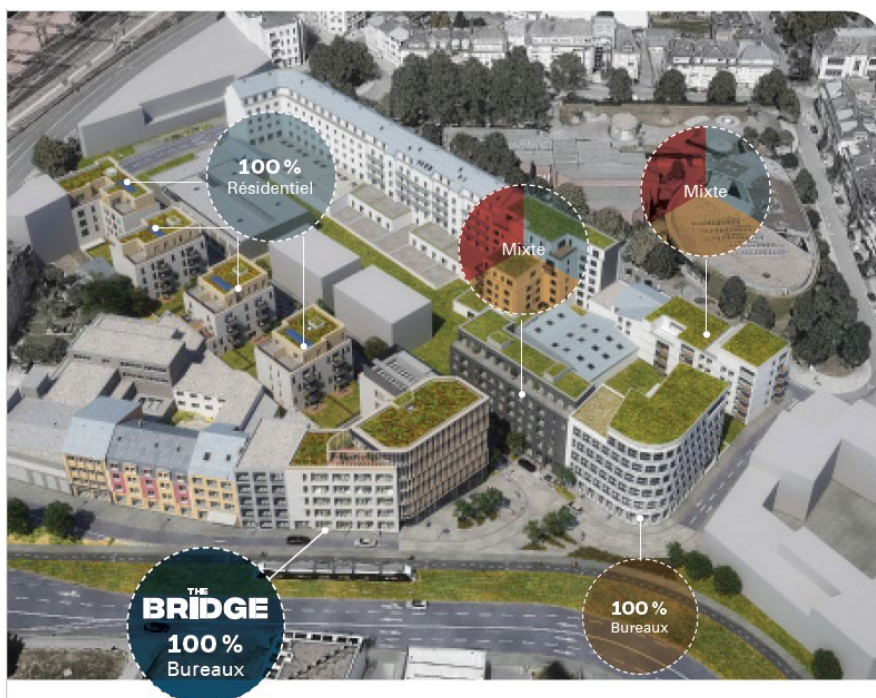
Livraison prévue : mi 2028

Localisation et accessibilité

Situé dans le quartier de Bonnevoie, The Bridge bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle.

Le bâtiment est à quelques minutes à pied de la Gare centrale de Luxembourg, desservi par les bus et le tram, connecté aux pistes cyclables et aux stations vel'OH! et facilement accessible en voiture via les axes autoroutiers.

Le quartier offre également un cadre de vie dynamique, avec de nombreux commerces et services de proximité, restaurants, supermarchés, installations sportives et espaces de promenade.



LUXEMBOURG
- VILLE
QUARTIER
BONNEVOIE



PROJET BROOKLYN
15.500 M²

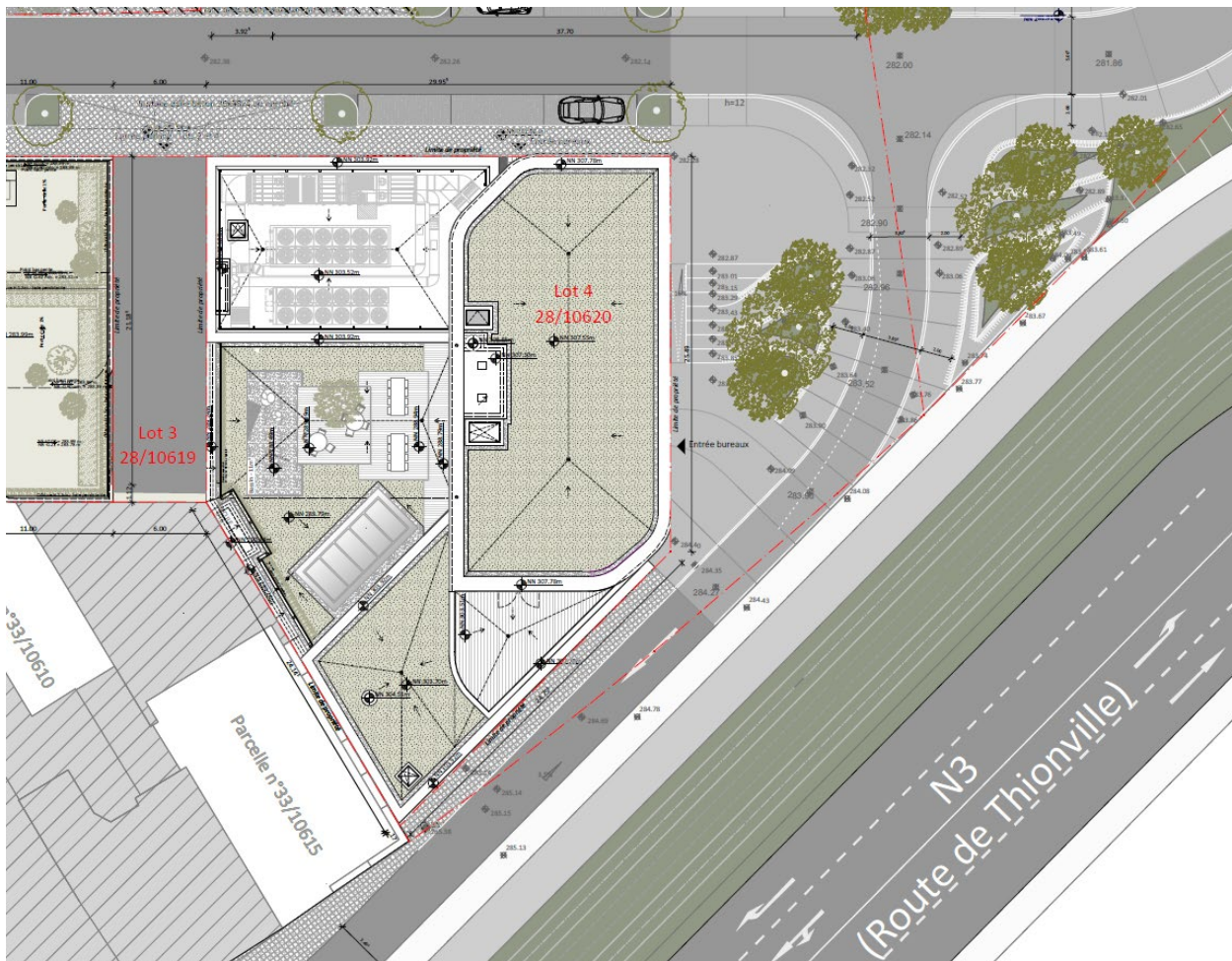
© Eaglestone

Organisation et utilisation du bâtiment

Le bâtiment comprend six niveaux hors sol ainsi que deux niveaux en sous-sol.

L'accès principal s'effectue via la rue Dernier Sol. Un noyau central est directement relié à un hall d'entrée généreux et accueillant, garantissant un accès sans barrières tant pour les exploitants que pour les visiteurs.

Un accès séparé pour le commerce se trouve du côté de la rue Aristides de Sousa Mendes.



© M3 Architectes S.A.

L'organisation des surfaces se répartit comme suit :

- un commissariat de la Police Grand-Ducale au rez-de-chaussée, au premier étage ainsi qu'en partie dans les deux niveaux de sous-sol ;
- l'Office social de la Ville de Luxembourg aux étages +2 à +5, ainsi qu'en partie au deuxième sous-sol ;

- un commerce de proximité au rez-de-chaussée.

Les plateaux de bureaux sont entièrement flexibles et modulables, permettant une adaptation à différents modes d'organisation (open space, bureaux cloisonnés, espaces collaboratifs).

L'organisation des étages courants se structure en trois zones distinctes. La tête de l'immeuble accueille le noyau central et constitue une zone potentiellement ouverte au public, garantissant l'accessibilité et regroupant les espaces communs (p.ex. réception, salles de réunion, parloirs, coins café, toilettes). Elle est complétée par deux ailes latérales, destinées au fonctionnement interne des services de l'exploitant.

L'immeuble privilégie le confort des occupants grâce à une lumière naturelle optimisée, des vues dégagées, l'utilisation de matériaux bruts et naturels favorisant une atmosphère de travail qualitative.

Deux généreuses terrasses extérieures viennent compléter les espaces de travail, aux étages +1 et +5.



© Pixel Enlargement

Le concept énergétique

The Bridge se distingue par une ambition environnementale forte : il est certifié carbon footprint new construction, niveau neutral.

Le projet s'inscrit dans une approche globale visant à réduire l'impact environnemental du bâtiment à toutes les étapes de son cycle de vie.

Cette démarche est soutenue par une certification BREEAM Outstanding, garantissant une haute performance environnementale.



© M3 Architectes S.A.

Les matériaux

Le choix des matériaux contribue à la qualité architecturale et environnementale du bâtiment.

Le projet privilégie des matériaux bruts et naturels, sélectionnés pour leur durabilité, leur contribution au confort intérieur et à la qualité acoustique des espaces. Ces choix permettant d'assurer à la fois une bonne absorption des bruits au sein du bâtiment et une protection efficace contre les nuisances extérieures.

Ces matériaux participent à créer une atmosphère de travail chaleureuse et qualitative, tout en réduisant l'impact environnemental du projet.

L'éclairage

La conception du bâtiment accorde une importance particulière à la lumière naturelle, facteur essentiel de bien-être au travail.

Les plateaux de bureaux sont conçus pour maximiser les apports lumineux grâce à des façades largement ouvertes, des profondeurs de pièce maîtrisées, l'utilisation de cloisons vitrées entre les bureaux et les circulations, ainsi que des vues dégagées sur le quartier.

Cette approche améliore la qualité des espaces de travail tout en contribuant à réduire les besoins en éclairage artificiel.



© Pixel Enlargement

Le concept technique

Le projet intègre des équipements techniques performants visant à assurer confort, efficacité énergétique et qualité d'usage.

Les installations techniques ont été conçues pour offrir des conditions de travail optimales, une gestion énergétique performante, une flexibilité permettant l'adaptation des espaces aux besoins de l'administration de la Ville de Luxembourg.

L'ensemble du bâtiment répond aux standards contemporains de l'immobilier tertiaire durable et performant.

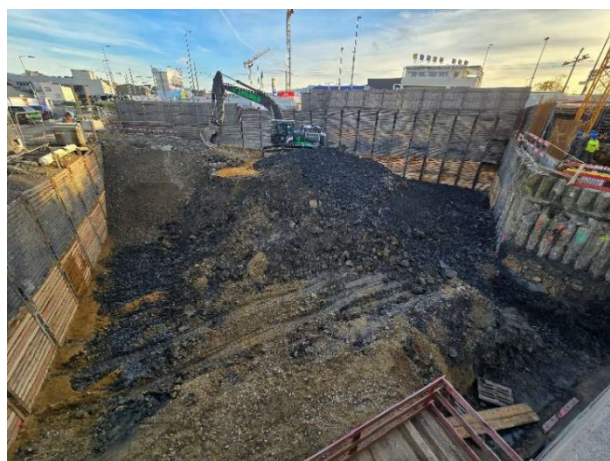
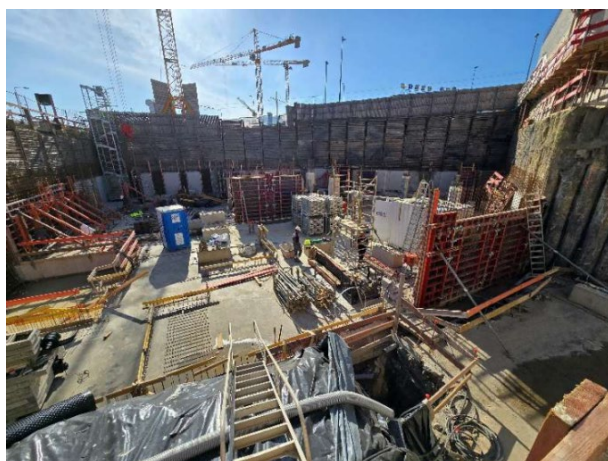
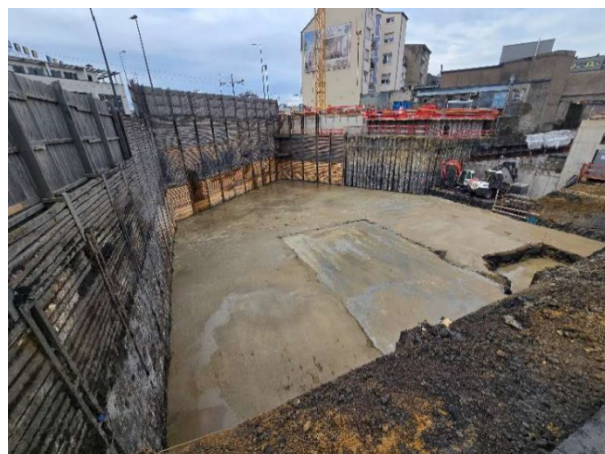
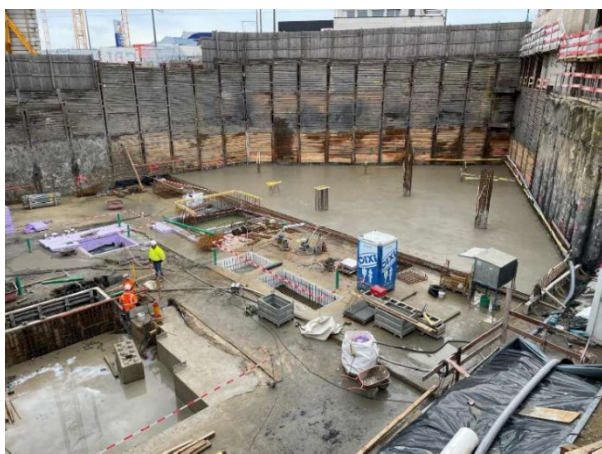
Répartition des surfaces

Niveau	Surface
Sous-sol -2	960 m ²
Sous-sol -1	950 m ²
Rez-de-chaussée	962 m ²
4 étages de bureaux	756 m ² chacun
5 ^{ème} étage	378 m ²
Total	4.364 m ²

PROGRAMME DE CONSTRUCTION

Différentes phases de travaux :

Terrassement	septembre 2025 à novembre 2025
Gros-œuvre	décembre 2025 à novembre 2026
Façade	octobre 2026 à avril 2027
Parachèvement et techniques	avril 2026 à mai 2028



© Eaglestone Luxembourg

CHRONOLOGIE

- 14.02.2025 autorisation à bâtir
- 12.05.2025 approbation CC de l'acquisition
- 08.05.2025 acquisition par la Ville de Luxembourg
- 31.07.2025 approbation de l'acquisition par le ministère des Affaires intérieures
- 01.09.2025 début de chantier
- mi 2028 fin de chantier

COÛTS D'ACQUISITION

Devis voté : 51.192.882 € (vote du CC du 12.05.2025)

ACQUÉREUR DU FUTUR IMMEUBLE

Ville de Luxembourg

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Brooklyn by Eaglestone

MAÎTRISE D'OEUVRE

Architecte	M3 Architectes
Coordination Sécurité Santé	D3 Coordination
Etude Energétique et Certification	Energie & Environnement
Bureau statiques	Lux CEC
Bureaux des techniques spéciales	Ingetech
Bureaux de contrôle	OGC
Organisme agréé	Secolux

CORPS DE MÉTIERS

Démolition / Terrassement / Assainissement	Entrapaulus
Entreprise Générale	CBL