



ALTITUDE
OFFICES

DES IMMEUBLES AU-DESSUS DES AUTRES.

LEUDELANGE LUXEMBOURG

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| LA HAUTEUR DE VOS AMBITIONS | p. 1 |
| POSITION STRATÉGIQUE ENTRE VILLE ET FRONTIÈRE | p. 2- 3 |
| LIBERTÉ D'ACCÈS | p. 4- 5 |
| POSITION DOMINANTE | p. 6- 7 |
| LUMIÈRE ET ESPACE | p. 8- 9 |
| SIMULATION D'IMPLANTATION | p. 10-11 |
| HAUTES PERFORMANCES ET FAIBLES CHARGES | p. 12-13 |
| SURFACES LOCATIVES | p. 14-15 |
| UNE RENCONTRE AU SOMMET | p. 16-17 |
| LA VÉRITABLE HAUTEUR DES SERVICES | p. 18-19 |
| CONNECTEZ VOTRE IMMEUBLE AU MONDE | p. 20-21 |

LA HAUTEUR DE VOS **AMBITIONS**

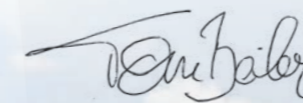
L'excellence et la qualité de nos ouvrages sont les axes prioritaires et les valeurs communes à Tralux et Codic pour le développement d'un projet.

Dans cette optique, ces deux entreprises de renommée internationale, collaborant déjà pour le projet phare Royal Hamilius, poursuivent leur association afin d'offrir à ALTITUDE un prestige à votre hauteur.

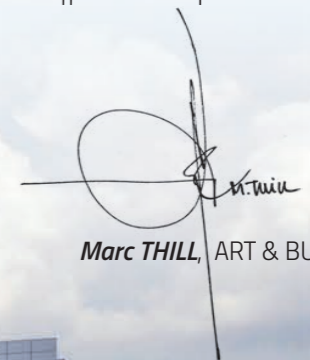
L'ARCHITECTE TRADUCTEUR D'AMBITIONS, CRÉATEUR D'IDENTITÉS.

ALTITUDE est marqué du sceau de l'efficience par la cohérence des solutions proposées. Le langage architectural est volontairement sobre ; les façades qui en résultent, épurées. Les espaces flexibles et adaptables privilégient la lumière naturelle et répondent aux critères les plus pointus d'utilisation et de confort.

Cadre de travail idéal, certifié « **Breeam Very Good** », ALTITUDE offre un lieu d'épanouissement individuel et collectif.



Tom **BEILER**, BEILER & FRANÇOIS



Marc **THILL**, ART & BUILD



LEUDELANGE POSITION STRATÉGIQUE ENTRE VILLE ET FRONTIÈRE

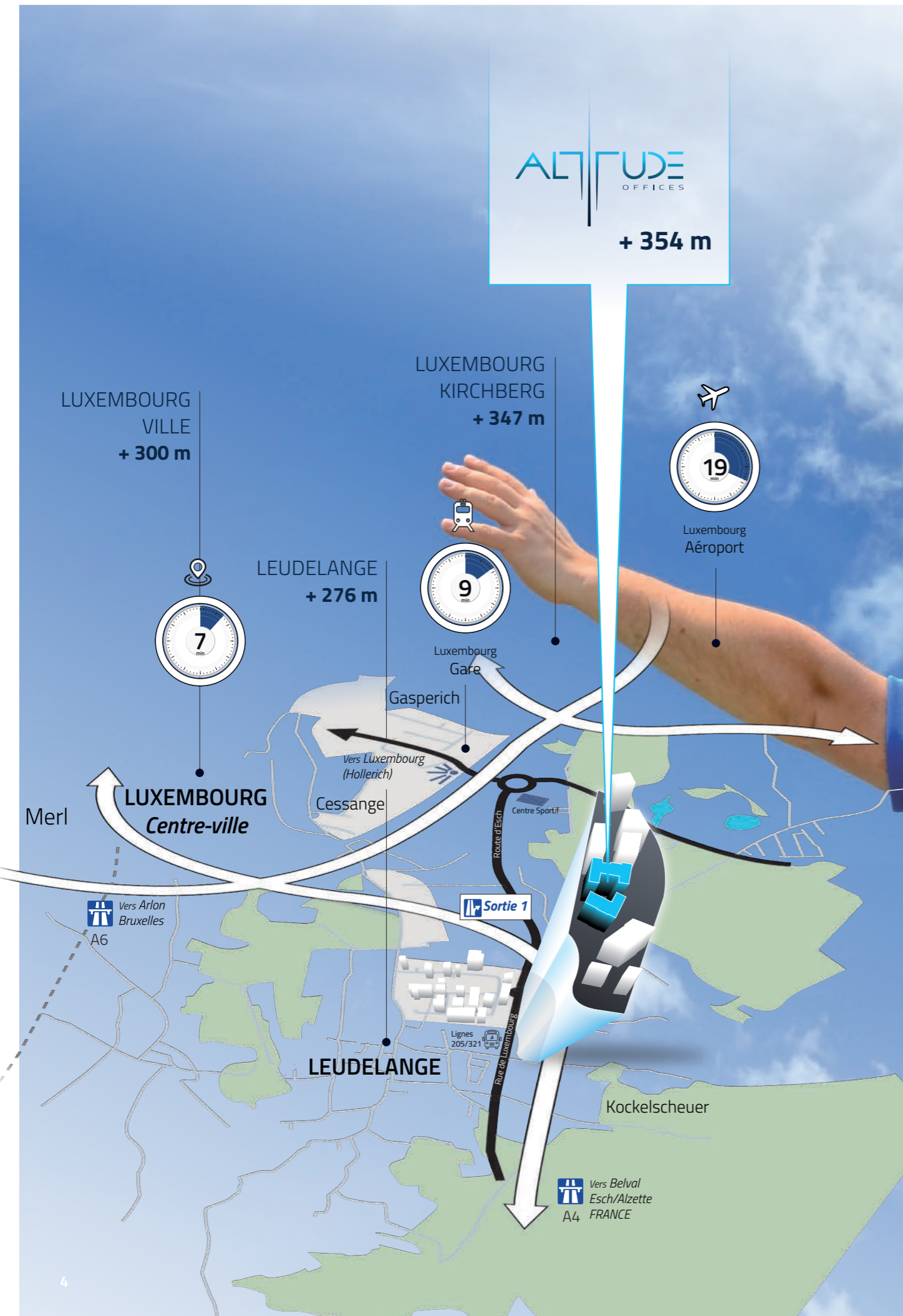


Leudelange est à la périphérie du centre de Luxembourg et profite d'une résonance économique croissante et d'un environnement agréable. Elle offre confort et espaces à ses occupants.

De nombreuses sociétés luxembourgeoises y sont installées :

- Loterie Nationale
- Raiffeisen
- LeasePlan
- Foyer
- Lalux
- CDCL
- Six
- ...





LIBERTÉ D'ACCÈS

Leudelange bénéficie d'une situation permettant d'accéder très facilement aux principaux échangeurs autoroutiers reliant la France, la Belgique et l'Allemagne.

En outre, les nombreux transports en commun assurent des liaisons directes vers les gares de Leudelange et Luxembourg toutes les 10 min, de 4h48 à 22h56.

 OFFRE DE TRANSPORTS PUBLICS SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS DE AM BANN, POWDRERIE ET GRASBËSCH, COMMUNE DE LEUDELANGE

Lignes de bus VDL 4

VDL 26

RGTR 301

RGTR 306

RGTR 205

RGTR 321

POSITION

DOMINANTE

Altitude +354m - Visibilité +95m



CES IMMEUBLES SONT AU-DESSUS DES AUTRES.

A proximité de la capitale, sa gare, son aéroport, les immeubles *La Paz et Lhasa* se situent rue du Luxembourg et sont parfaitement visibles depuis l'A4, facile d'accès.

Ces immeubles bénéficient de nombreux parkings et d'un cadre de travail agréable. Ils surplombent la ville et sa zone d'activité «Am Bann».

LUMIÈRE & ESPACE

UNE VUE À L'INFINI

Dans un cadre verdoyant, les larges baies vitrées offrent un bain de lumière exceptionnel, ainsi qu'une vue panoramique à l'infini.

Les bureaux bénéficient également des dernières technologies en termes de performances énergétiques et de connectivité.



SIMULATION

D'IMPLANTATION

LA PAZ



Possibilité de plateau divisible en 2

VERSION 85% OPEN SPACE 15% CLOSE OFFICE 143 PERSONNES

| | | | |
|-------------------|-------|--------------------------------|---|
| Open - space | 128 p | Bubble 1 p à 2 p | / |
| Closed office 1 p | 3 | MR / Bubble 4 p | 4 |
| Closed office 2 p | / | MR 8 p | 1 |
| Closed office 4 p | 12 | MR 6 p | 2 |
| | | Boardroom | 1 |
| | | Coffee corner | 1 |
| | | Open Co-working / Stock / Copy | 1 |

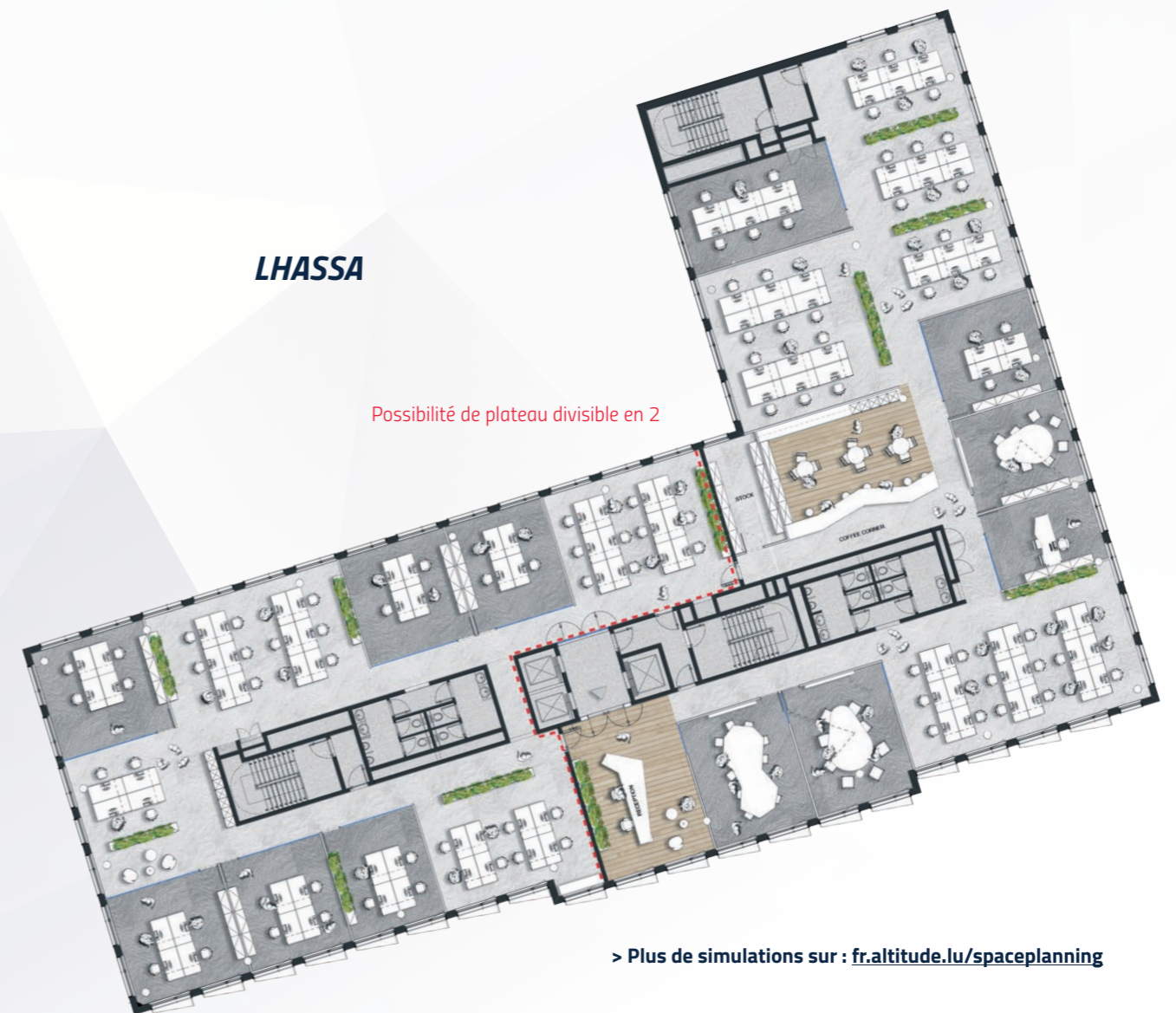
Total **143**
Extensible à **173**

VERSION 85% OPEN SPACE 15% CLOSE OFFICE 119 PERSONNES

| | | | |
|-------------------|------|------------------|---|
| Open - space | 84 p | Bubble 1 p à 2 p | / |
| Closed office 1 p | 1 | MR / Bubble 4 p | / |
| Closed office 4 p | 28 | MR 10 p | 2 |
| Closed office 6 p | 6 | MR 6 p | 1 |
| | | Boardroom | / |
| | | Coffee corner | 1 |
| | | Open Co-working | / |
| | | Stock | 1 |

Total **119**
Extensible à **135**

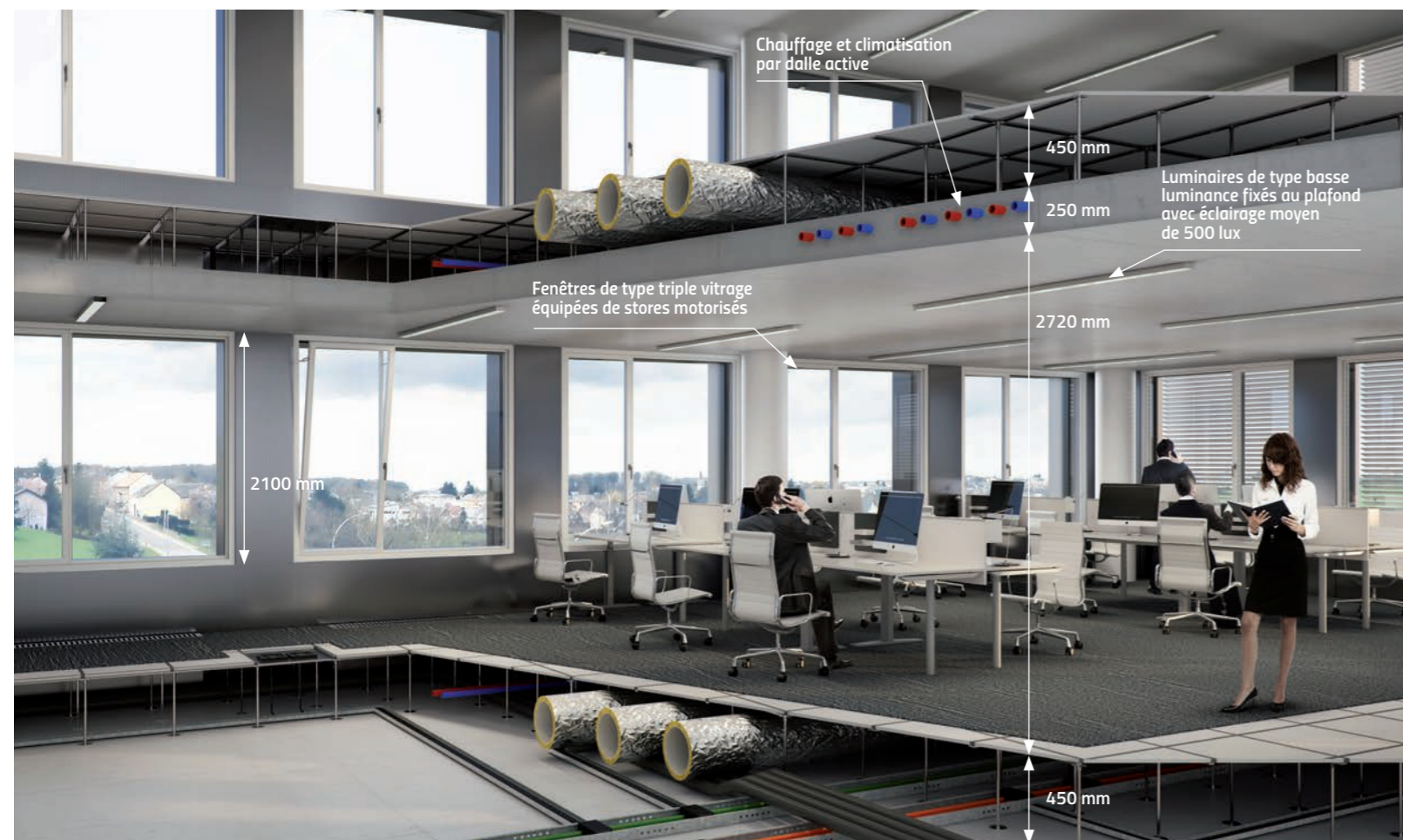
LHASSA



Possibilité de plateau divisible en 2

> Plus de simulations sur : fr.altitude.lu/spaceplanning

HAUTES PERFORMANCES, FAIBLES CHARGES



DONNÉES GÉNÉRALES

2 Immeubles neufs à usage de bureaux en R+5,
RDC et 3 niveaux de sous-sols

Surface utile :
13 323 m² répartis sur 2 bâtiments (7 163 m² et 6 160 m²)

Nombre de parking :
283 places



Tralux Construction, lauréat du :



SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES

STRUCTURE

- Poteaux, poutres et voiles en béton armé coulé sur place.
- Planchers en dalles pleines ou planchers précontraints à dalle alvéolaire
- Les surcharges mobiles varient :
 - de 250 à 1000 kg/m² (archives) en sous-sol
 - de 400 à 750 kg/m² pour les zones de bureaux

FAÇADE

- Façade mixte aluminium/verre de type mur rideau, équipée de stores motorisés
- Hauteur de châssis à 2.10 m, triple vitrage
- 1 ouvrant tous les 2 modules, trame 1.35 m

FINITION ESPACES BUREAUX

- Hauteur libre de 2.70 m pour les étages courants (2.90 m pour le RDC), 2.40 m dans les sanitaires
- Plafond en béton enduits et peints
- Soins particuliers apportés à l'isolation acoustique : 38 dBA dans les bureaux et 45 dBA dans les circulations
- Faux plancher technique de 3 cm d'épaisseur avec une hauteur libre de 45 cm
- Dalles de sol moquette amovible, 50 cm x 50 cm, anti-poussière

RENOUVELLEMENT D'AIR DES BUREAUX

- Centrales de traitement d'air de type pompe à chaleur air-air double flux avec récupérateur de calories.
- La pulsion de l'air est dimensionnée sur une base 45 m³/pers. et 1 pers./10 m²

CHAUFFAGE CLIMATISATION

- 1 chaudière à gaz et 1 centrale de production d'eau glacée par immeuble, régulation DDC
- Température minimale dans les bureaux: 20 °C
- Dalle active permettant le chauffage et le refroidissement, procurant aux immeubles une inertie thermique optimale limitant les surchauffes en été et restituant la chaleur accumulée la nuit, afin de réduire les charges.
- Attentes chaud/froid sur chaque plateau permettant l'ajout de terminaux complémentaires
- Delta t° 6 °C (pour une t° extérieure de 32 °C)

SANITAIRES

- Lavabos constitués de vasques en céramique posées sur tablette, mitigeur économique
- WC suspendus avec chasse encastrée
- Récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des WC

GREEN TOUCH

- 6 bornes de recharge rapide pour véhicules électriques prévus par bâtiment

ASCENSEURS

- 3 par bâtiment : 2 x 8 personnes et 1 x 13 personnes fonctionnant avec une vitesse de 1,0 m/s assurant un intervalle d'attente moyen inférieur à 30 secondes.

ÉLECTRICITÉ COURANTS FORTS

- 1 poste de transformation par bâtiment
- 1 tableau divisionnaire indépendant par zone locative
- Luminaires type fluorescents à basse luminance gérés par BUS, Niveau d'éclairage 500 Lux moyen
- 1 groupe de secours par bâtiment (autonomie de 24h pour les fonctions minimums)

ÉLECTRICITÉ COURANTS FAIBLES

- Distribution par le faux plancher (à charge PRENEUR)
- Un local par zone locative pour l'installation d'une installation no-break (à charge PRENEUR)

CONTRÔLE D'ACCÈS

- Prédiposition pour l'installation de contrôle d'accès pour chaque zone locative depuis le hall d'ascenseur.
- Accès parking contrôlé par barrière et une porte sectionnelle

INTERPHONIE VIDÉO PORTIER

- Interphonie vidéo aux accès principaux (halls d'accueil et parking)



Codic, développeur du 1^{er} bâtiment certifié **BREEAM « VERY GOOD »** en Europe



SURFACES

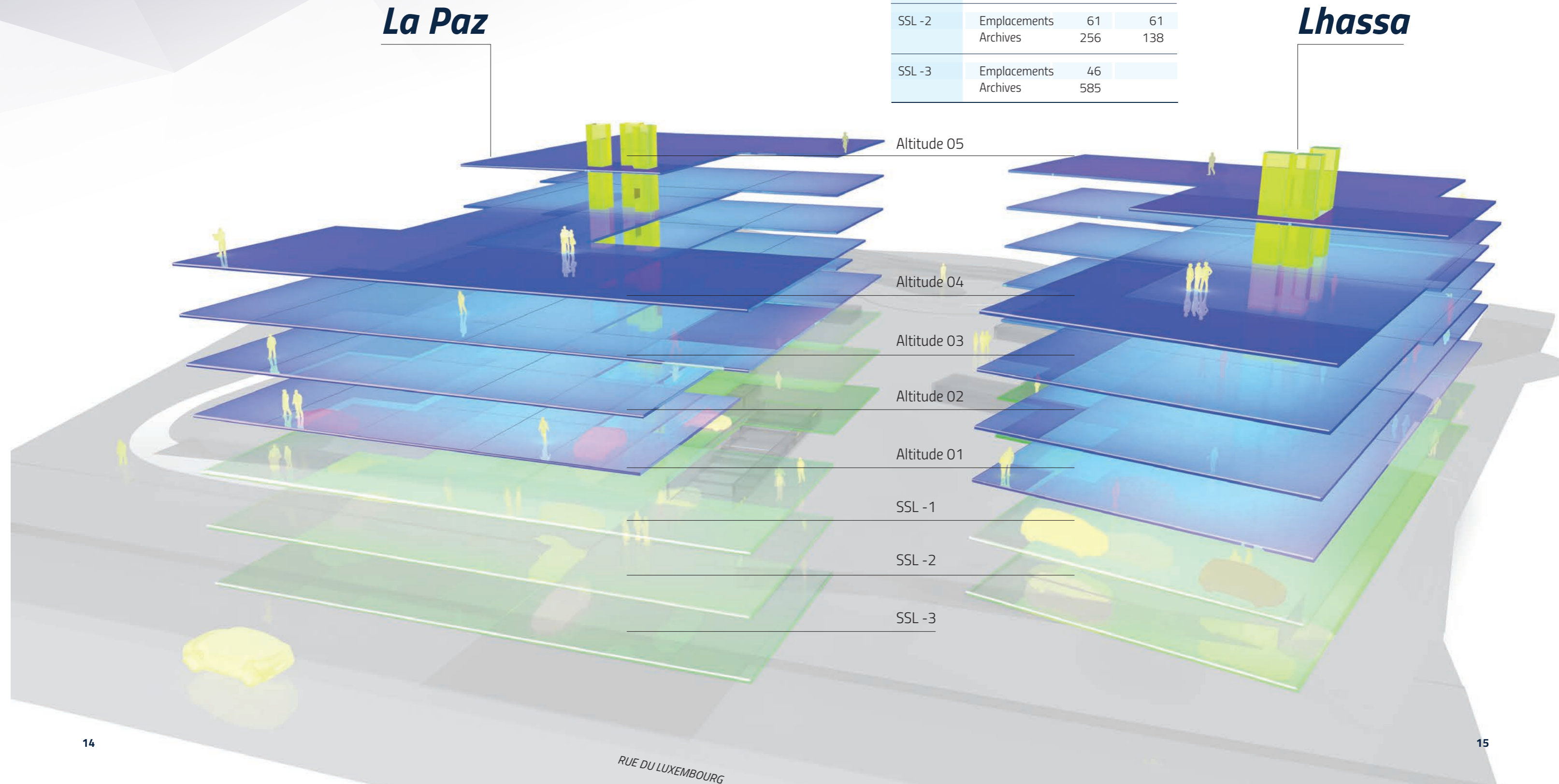
LOCATIVES

La Paz

Lhasa

| Étage | Type | La Paz | Lhasa |
|-------------|--------------|--------|-------|
| Altitude 01 | Bureaux | 1 278 | 1 037 |
| Altitude 02 | Bureaux | 1 566 | 1 281 |
| Altitude 03 | Bureaux | 1 749 | 1 353 |
| Altitude 04 | Bureaux | 1 749 | 1 353 |
| Altitude 05 | Bureaux | 821 | 889 |
| SSL -1 | Emplacements | 58 | 57 |
| | Archives | 233 | 29 |
| | Bureaux | | 247 |
| SSL -2 | Emplacements | 61 | 61 |
| | Archives | 256 | 138 |
| SSL -3 | Emplacements | 46 | |
| | Archives | 585 | |

| | La Paz | Lhasa | TOTAL |
|--------------|--------|-------|---------------|
| Bureaux | 7 163 | 6 160 | 13 323 |
| Archives | 1 074 | 167 | 1 241 |
| Emplacements | 165 | 118 | 283 |



UNE RENCONTRE

AU SOMMET

De par sa situation, son accessibilité et sa qualité de vie, ALTITUDE s'impose comme le choix évident des entreprises pour lesquelles la mobilité, le confort et l'économique sont des critères fondamentaux à leur expansion.

Sa terrasse, parfaitement intégrée dans les aménagements paysagers, en fait un lieu de rencontre et de partage agréable et convoité.



LA VÉRITABLE HAUTEUR DES SERVICES

RÉUNION, DÉJEUNER OU SIMPLE PAUSE...
LE «REFUGE» D'ALTITUDE.

Dans un cadre verdoyant, pratique et confortable, ALTITUDE propose des services ouverts tout au long de la journée, dans une ambiance trendy.

L'espace multifonctionnel, doté de wifi très haut débit, conçu à l'image de vos ambitions, accueillera vos salariés et vos clients dans un cadre élégant.



ALTITUDE
OFFICES

Les Plats Principaux

| | |
|---|----------------------------|
| Crêpes (au jambon ou au fromage) 3,00 € | Quiche 3,00 € |
| Ch. sandwich au jambon 3,50 € | Platé risi - frites 4,00 € |
| Ch. sandwich au poulet 3,50 € | Sauces grillé 5,50 € |
| Ch. sandwich au fromage 2,90 € | Sauces - frites 6,00 € |
| Salade - Fromage 4,00 € | Platé 4,90 € |
| Salade - Fromage 4,00 € | Platé de Jambon 6,00 € |

CONNECTEZ VOTRE IMMEUBLE AU MONDE

Les immeubles *Lhasa* et *La Paz* du projet ALTITUDE jouissent d'une APPLICATION DÉDIÉE permettant d'accéder à chacun des services depuis votre smartphone, et bien plus encore.



- CONTACT FACILITY MANAGER...
- RÉSERVATIONS
Salles de réunions, cours de gym,
business club, room service,
restaurant
- CONCIERGERIE EN LIGNE
Livraison colis, courses, pressing...
- CRÈCHE
- TRANSPORTS
Trafic, horaires de trains, de bus,
temps de trajet, car maintenance,
autopartage, covoiturage...
- ACTUALITÉS
Météo, news



ALTITUDE OFFICES

LEUDELANGE LUXEMBOURG

DES IMMEUBLES AU-DESSUS DES AUTRES.

www.altitude.lu

PROJET DÉVELOPPÉ PAR :

CODIC
GROUP
REAL ESTATE DEVELOPER

TRALUX
IMMOBILIER