

FLOW



Flow. Des espaces de travail vivants, flexibles et conçus pour évoluer.

Table des matières

FLOW	4
Localisation & accessibilité	5
Parking	8
Carte des commodités à proximité	9
Architecture & design	10
Surfaces & flexibilité	15
Planning & Personnalisation	16
Durabilité & ESG	25
Les techniques de l'immeuble	26

FLOW

Flow incarne un immeuble où se rejoignent flexibilité, efficacité et confort. Son nom évoque une expérience fluide et sans friction, portée par une circulation claire, une organisation logique et des espaces modulables qui s'adaptent à la diversité des besoins des utilisateurs.

Le concept reflète un environnement de travail cohérent et serein, dans lequel la performance et la qualité d'usage occupent une place centrale. Les ambitions durables du projet, renforcées par l'intégration de certifications environnementales, en soulignent également le caractère résolument tourné vers l'avenir.

Localisation & accessibilité

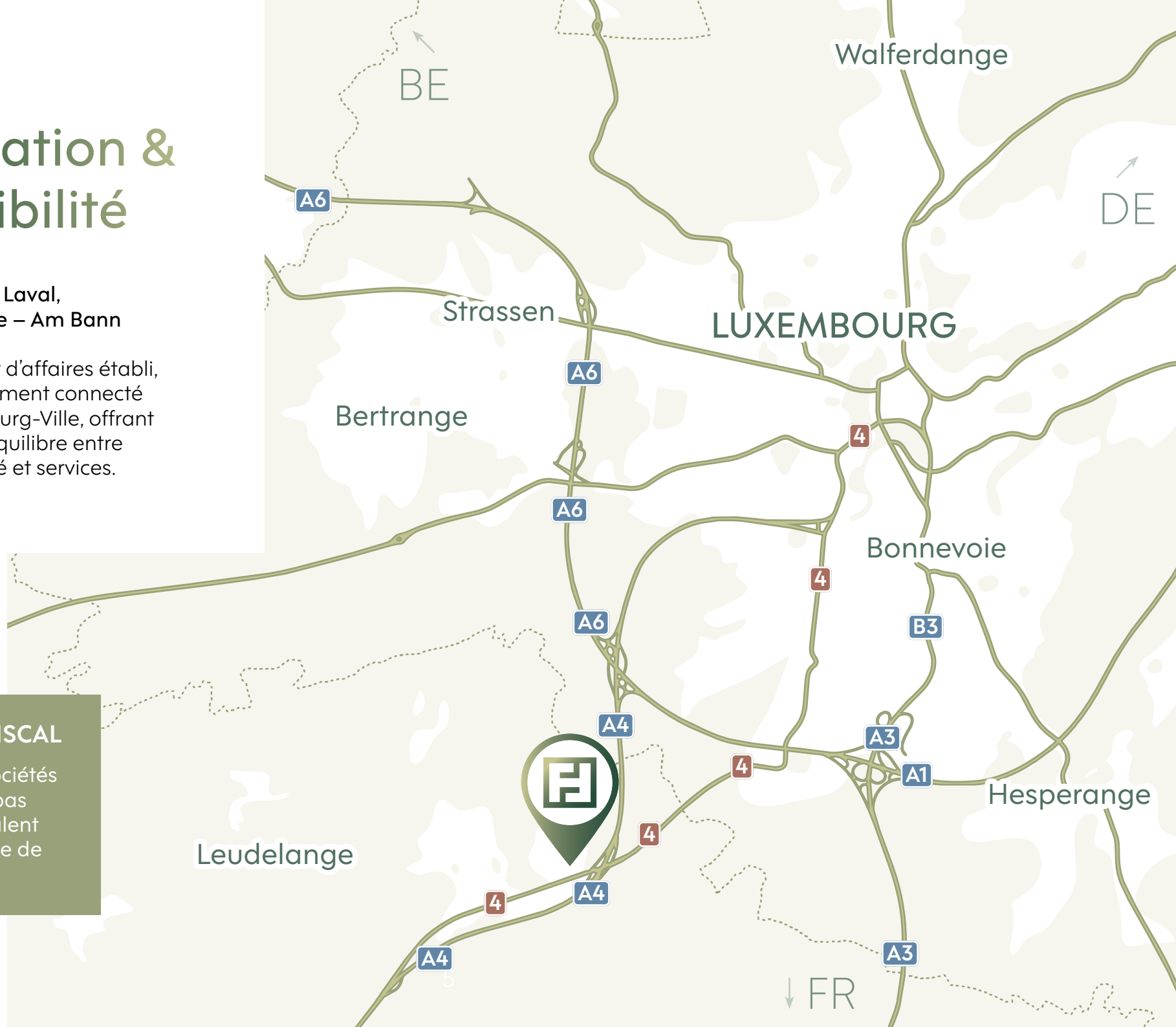


3, rue Léon Laval,
Leudelange – Am Bann

Un quartier d'affaires établi,
immédiatement connecté
à Luxembourg-Ville, offrant
le parfait équilibre entre
accessibilité et services.

AVANTAGE FISCAL

Impôt sur les sociétés
parmi les plus bas
du pays, équivalent
à celui de la Ville de
Luxembourg.



MOBILITÉ QUOTIDIENNE



Accès immédiat en voiture



1. Connexion directe avec le réseau de la ville de Luxembourg (ligne 4)
2. De nombreuses lignes de bus :
306, 404, 455, 456, 504, 604, 611, 612, 622, 623, 632, 655
dont 4 lignes de bus transfrontalières
([DE 306 & 404] et [FR 504 & 604])



Accès direct à Leudelange-Gare via le bus 655
Ligne 7, qui relie Pétange à Luxembourg-Ville



Futur arrêt de tram à 300 m (opérationnel en 2028)



Futur tram (2028)

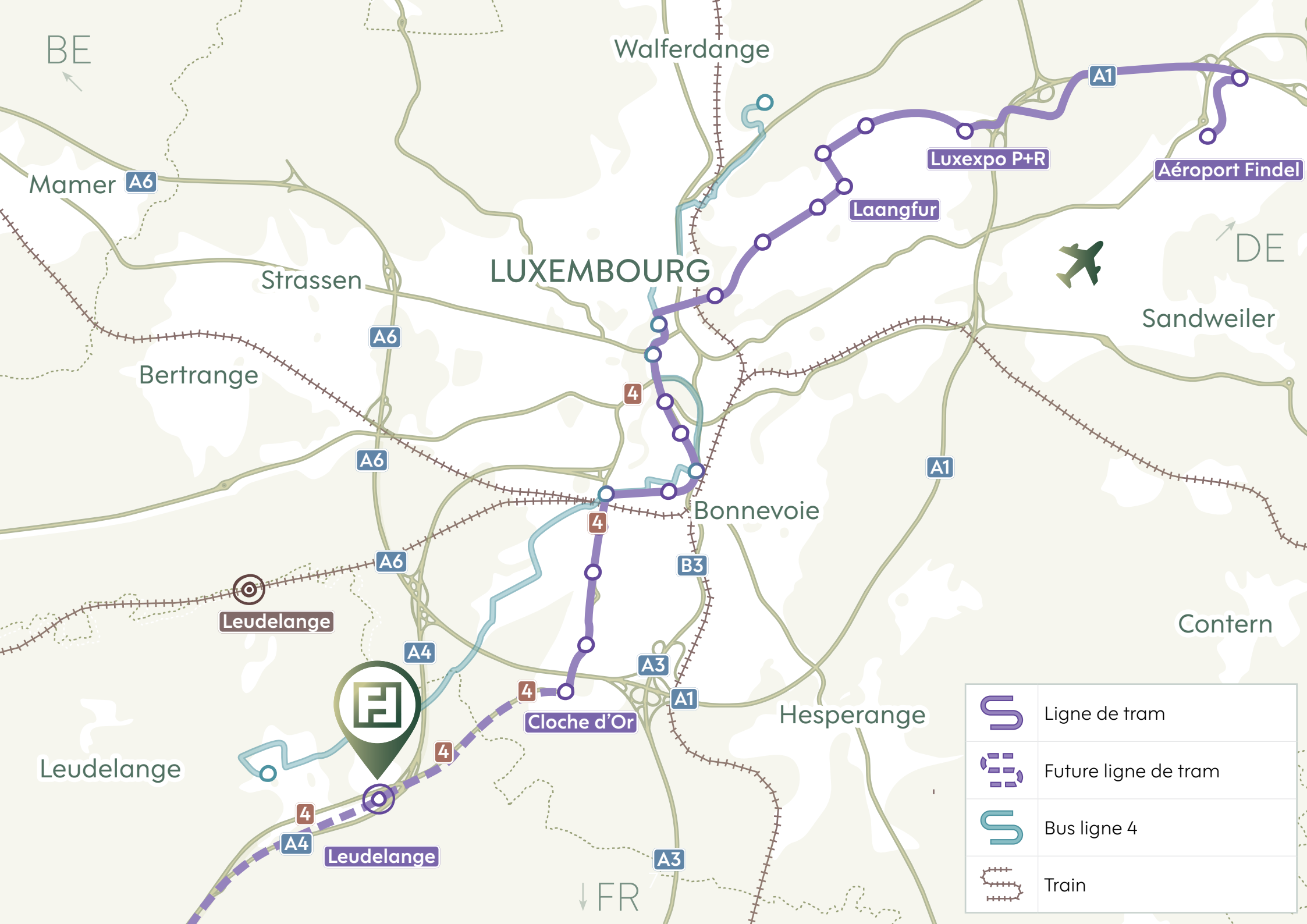
Nouvelle ligne de tram vers la Cloche d'Or, le centre-ville et la gare centrale.

Accès routier

Accès direct A4 / A6 - N4.
Connexions rapides vers la Belgique, la France et l'Allemagne.

Transports en commun

Nombreuses lignes de bus, gare de Leudelange à proximité.



	Ligne de tram
	Future ligne de tram
	Bus ligne 4
	Train

Parking

P

Grâce à une offre généreuse 3× supérieure aux standards de la ville de Luxembourg, FLOW propose un véritable avantage différenciateur sur un marché contraint.

Le parking est conçu comme un espace semi-ouvert et naturellement ventilé, combinant confort d'utilisation et efficacité énergétique.

RATIO DE PARKING 3×

Supérieur à la ville de Luxembourg


RÉPARTITION DU PARKING

	Places de parking au total	114
	Emplacements vélos	38
	Emplacements motos	5
	Bornes de recharge électriques	34
	Parking visiteurs	Disponible


Carte des commodités à proximité



 FLOW

 Futur arrêt de tram

 Arrêt de bus

 Bornes de recharge

 Parc naturel

 Stations-service

 Post PackUp

 Banques

 Supermarchés

 Crèches

 Centre médical

 Fitness

 ①  El Gato

 ②  Cocottes Leudelage

 ③  De Spackelter

 ④  SeyfiChef Steakhouse

 ⑤  Da Vinci

 ⑥  La Tradizione

 ⑦  Gourmet Rapide

Architecture & design



Projet signé ARCHi2000 & Associés, issu d'un concours d'architecture privé.

Un immeuble contemporain et élégant, organisé autour d'un patio central paysager.





PATIO

Patio central paysager — le cœur du bâtiment — apportant lumière naturelle et végétation à chaque étage.



FAÇADE

Maille verticale en aluminium thermolaqué filtrant la lumière, améliorant le confort thermique et préservant l'intimité.

Passerelles ouvertes et terrasses extérieures.

INTÉRIEUR

Hall spacieux baigné de lumière naturelle.



TOITURE-TERRASSE

Toiture-terrasse paysagée accessible par ascenseur, idéale pour les pauses et les événements.

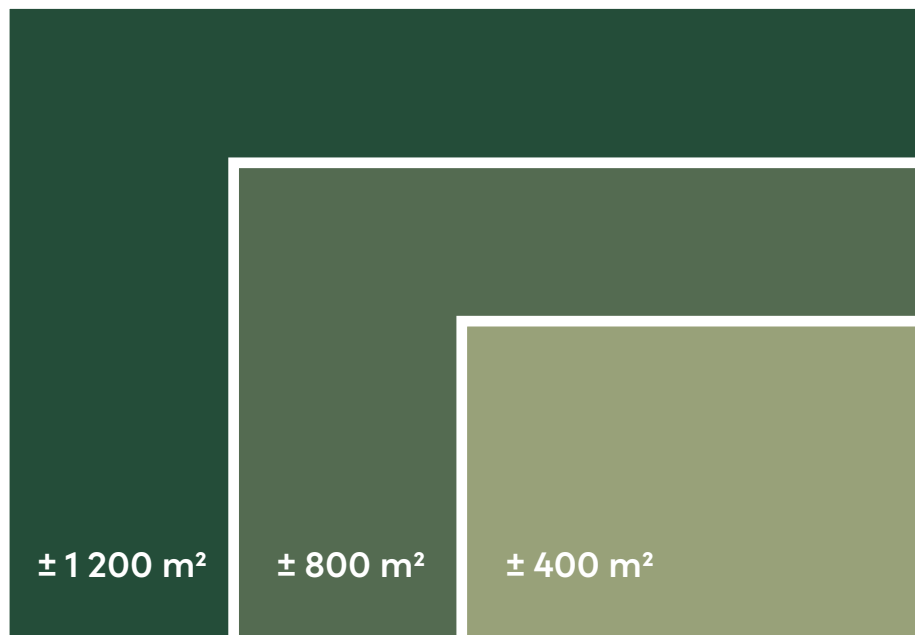


Surfaces & flexibilité

Des espaces de bureaux modulables, pensés pour s'adapter à vos besoins.

Que vous ayez besoin d'un hub compact ou d'un siège d'entreprise, FLOW propose des configurations à partir de $\pm 400 \text{ m}^2$ jusqu'à des plateaux complets.

La division est possible jusqu'à 3 unités par étage, sans murs porteurs, garantissant une liberté maximale d'aménagement.



CONFIGURATIONS DISPONIBLES

$\pm 400 \text{ m}^2$	Idéal pour les PME en croissance
$\pm 800 \text{ m}^2$	Deux tiers d'un plateau
$\pm 1\,200 \text{ m}^2$	Plateau entier

Surface hors-sol

6 173 m²

Niveaux

4 niveaux hors-sol

Mode d'acquisition

Achat en état futur d'achèvement (VEFA)

Disponible à partir de $\pm 400 \text{ m}^2$

Planning & Personnalisation



Le futur acquéreur ou occupant a l'opportunité unique d'influencer la programmation actuelle pour une personnalisation complète selon ses besoins spécifiques.



Mai 2025

Concours
d'architecture

Mars 2026

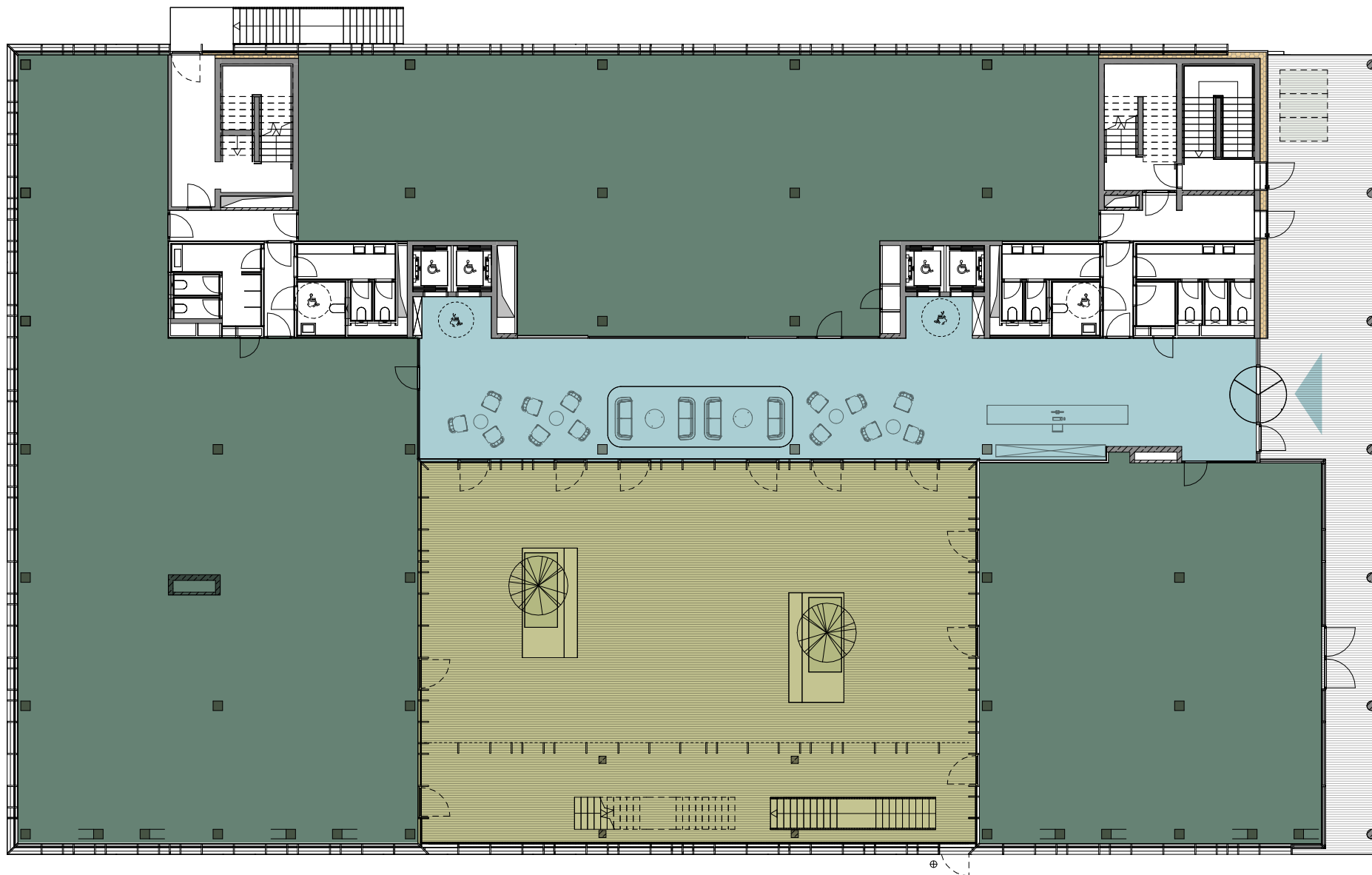
Dépôt de
l'autorisation de
bâtir

T1 2027

Démarrage des
travaux

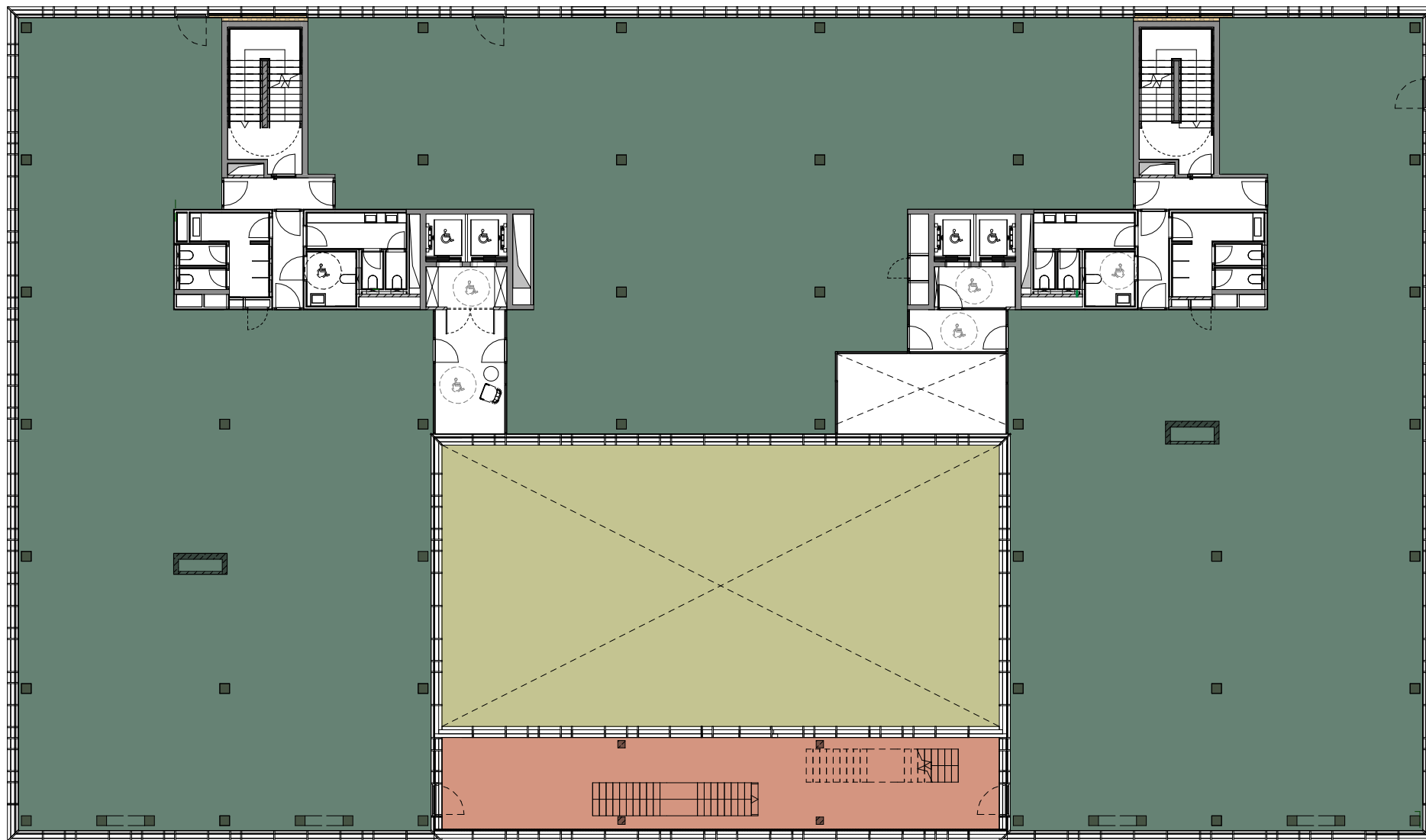
T2 2029

Livraison
prévisionnelle

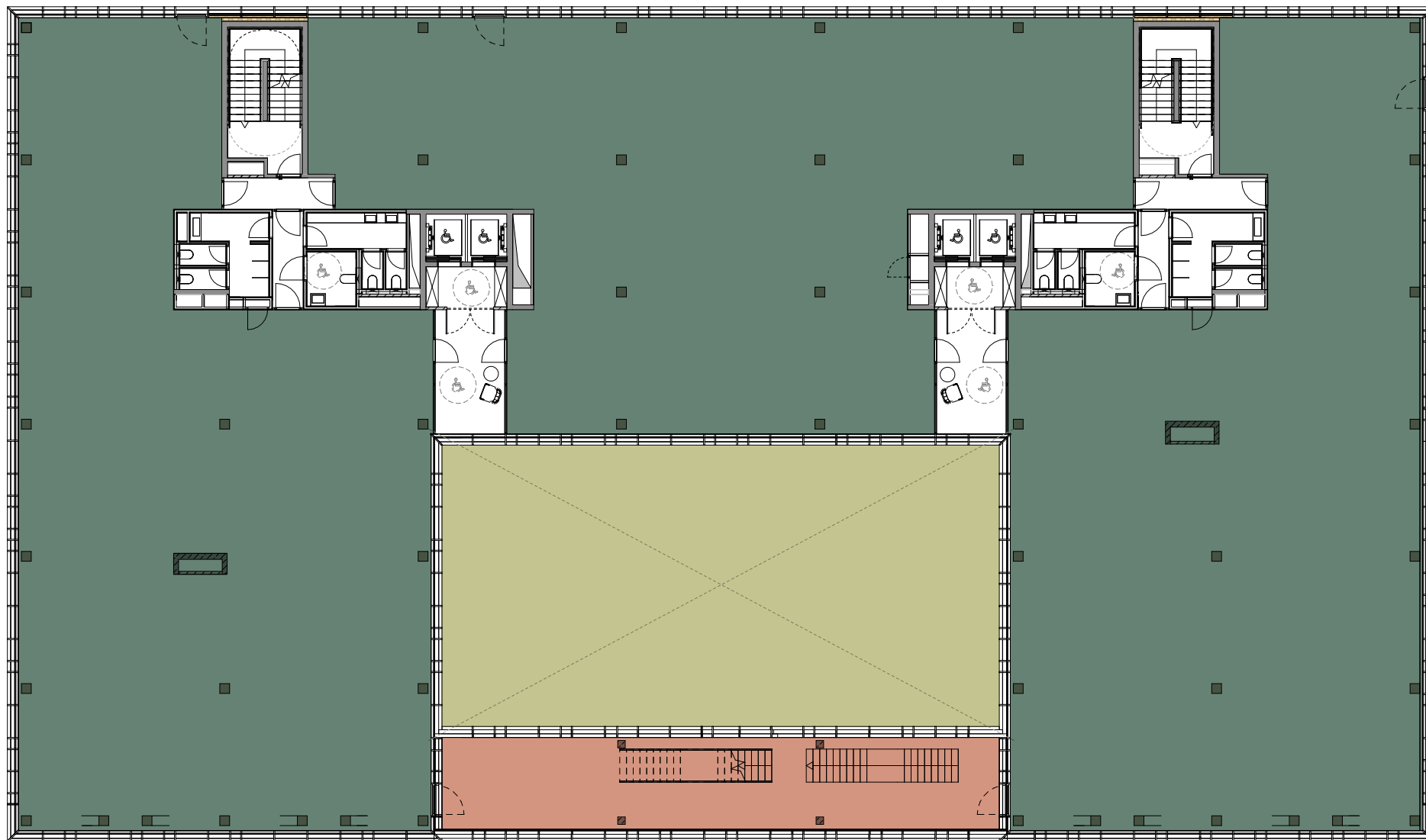


- Espace de bureau
- Patio
- Hall d'entrée

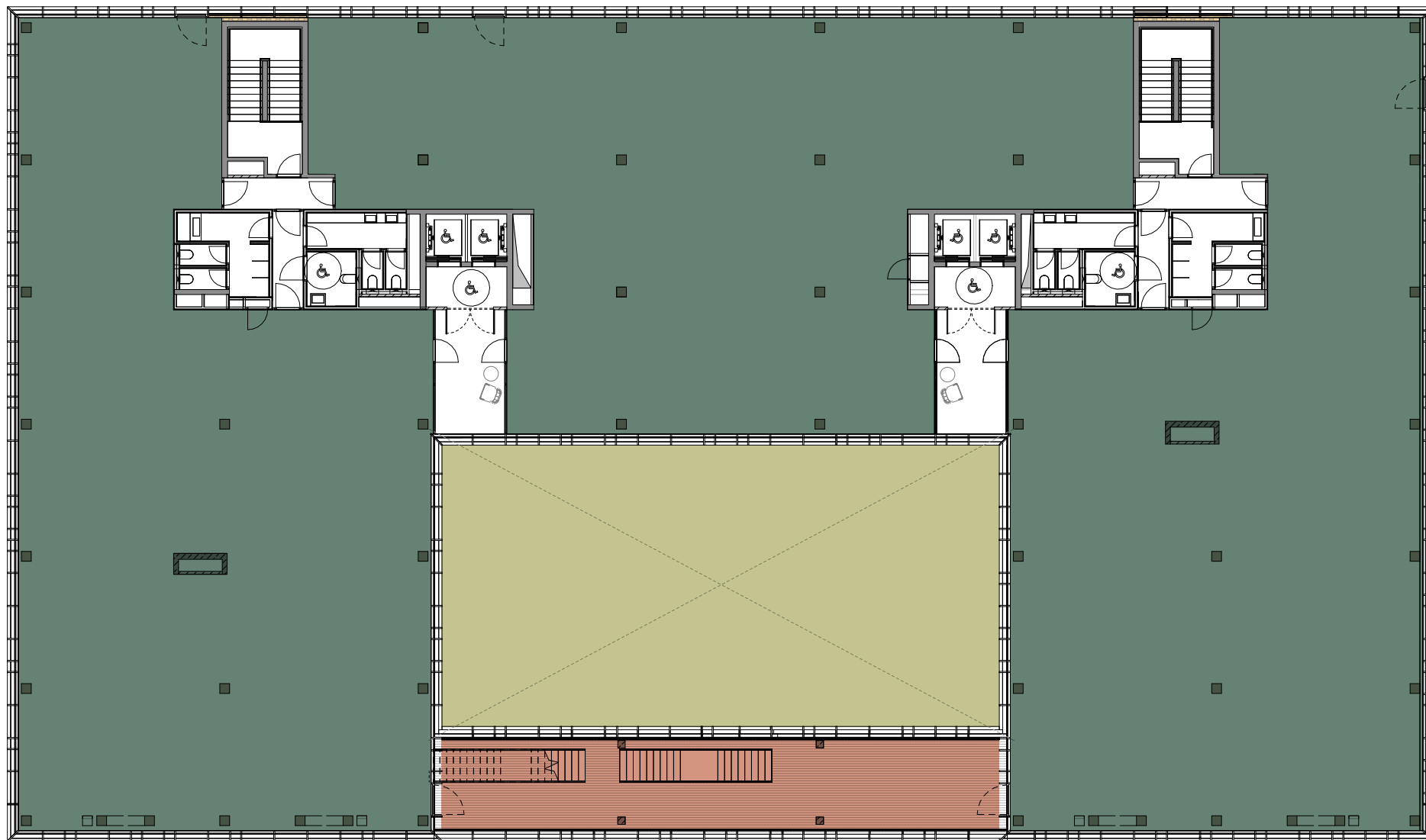
REZ-DE-CHAUSSÉE 



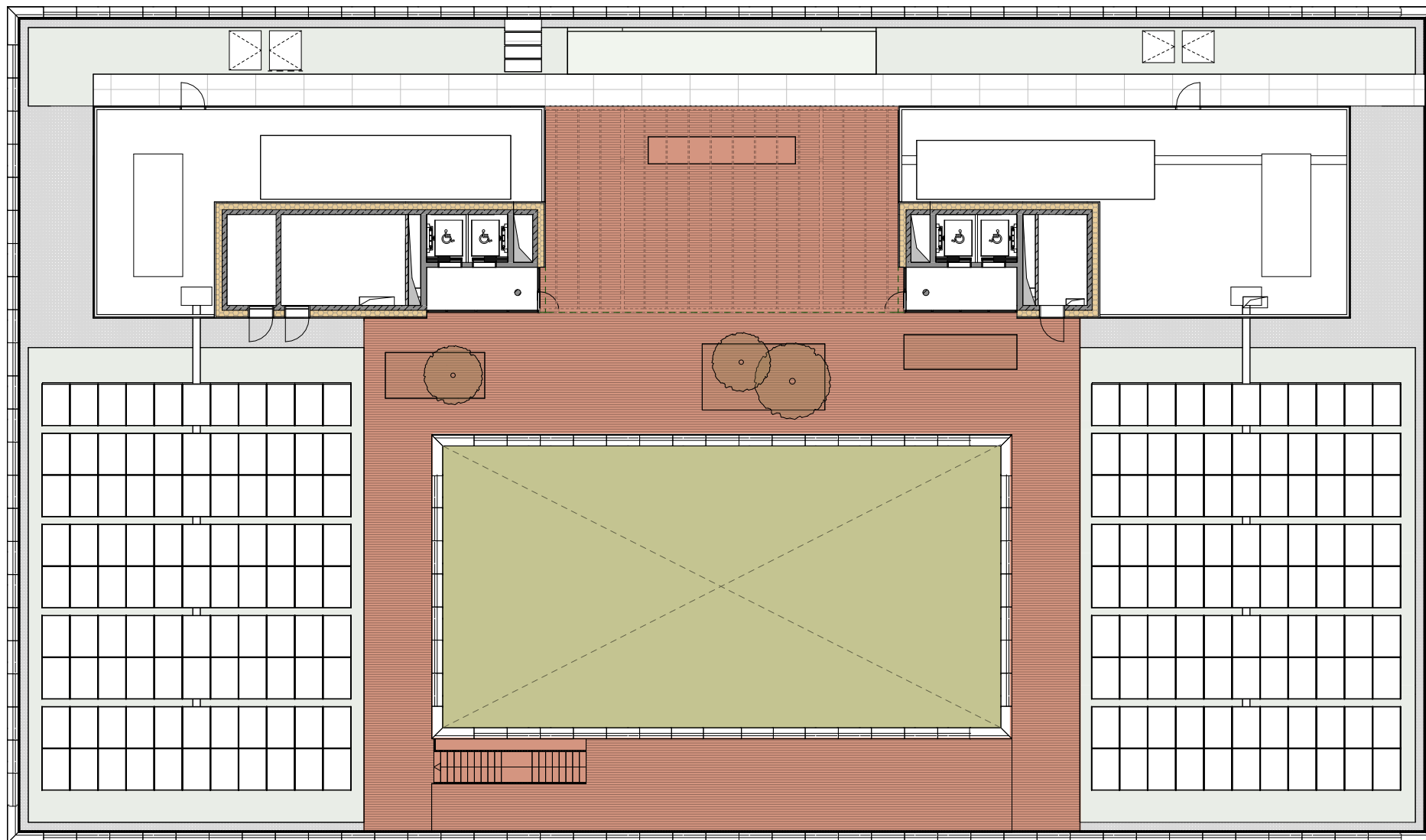
- Espace de bureau
- Patio
- Passerelle



- Espace de bureau
- Patio
- Passerelle



- Espace de bureau
- Patio
- Passerelle



- Patio
- Toiture-terrasse



Locaux techniques

 Borne de recharge

 Pré-câblage pour borne de recharge

SOUS-SOL 1 



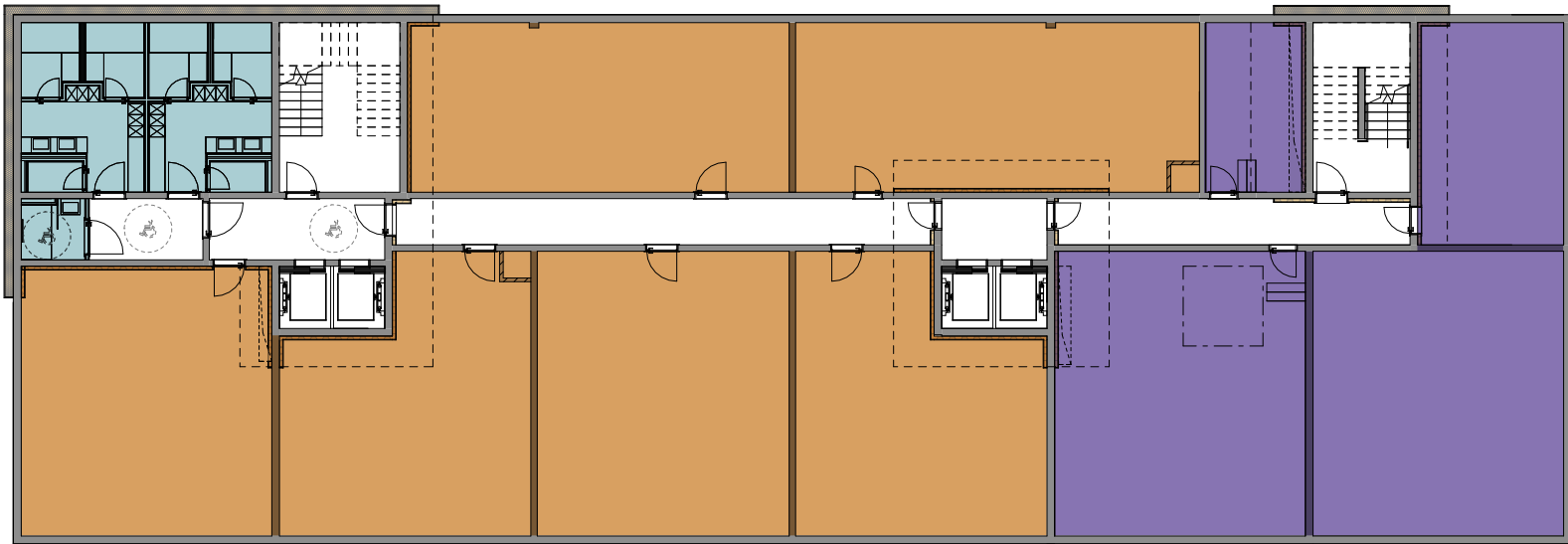
Locaux techniques

Borne de recharge

Pré-câblage pour borne de recharge

SOUS-SOL 2





- Stockage
- Locaux techniques
- Vestiaires et douches

Durabilité & ESG



Le bâtiment est conçu pour répondre aux exigences environnementales actuelles et futures grâce à une approche bas carbone, à l'utilisation de matériaux biosourcés et à des principes de conception circulaire.

OBJECTIFS DE CERTIFICATION



BREEAM V7

Excellent – avec potentiel d'atteindre Outstanding selon les choix du preneur.



WELL V2 CORE

Gold – axé sur la santé, le confort et le bien-être des occupants. Avec potentiel d'atteindre Platinum selon les choix du preneur.



CO₂ OPTIMISÉ

Conception bas carbone avec gestion énergétique optimisée.



Alignement taxonomie européenne

Alignement avec la taxonomie européenne des activités durables.



Nearly Zero Energy Building

Classe A-A-A. Construction bois-acier. Matériaux biosourcés, recyclables et démontables.

Les techniques de l'immeuble

INTÉRIEUR : AMÉNAGEMENTS TECHNIQUES

1. Vanne 6 voies

Distribution des flux en modes chauffage et refroidissement.

2. Îlots actifs (type WEC)

Plafond climatique à lamelles ondulées. Têtes de sprinklage intégrées entre les lamelles.

3. Implantation des îlots

Répartition uniforme dans les bureaux selon la trame modulaire, avec flexibilité d'aménagement.

4. Éclairage des bureaux

Luminaires mobiles au poste de travail, assurant confort, flexibilité et économies d'énergie.

5. Ventilation des bureaux

Ventilation centralisée avec filtration, récupération d'énergie, chauffage, refroidissement et humidification.

6. Diffusion d'air dans les bureaux

Diffuseurs de sol type FBA, assurant confort et efficacité énergétique.



EXTÉRIEUR : ÉLÉMENTS TECHNIQUES

1. Production d'énergie

La production repose sur la mise en place de deux pompes à chaleur (PAC) air/eau réversibles installées en toiture. Celles-ci permettent de produire du chaud et du froid. Les PAC réversibles sont conçues pour fonctionner avec un rendement saisonnier élevé.

2. Panneaux photovoltaïques

Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture du bâtiment, afin de valoriser la surface disponible et de contribuer à la production locale d'électricité renouvelable.



Contactez-nous
pour plus
d'informations

info@flow-offices.lu

+352 27 52 15 87



WWW.FLOW-OFFICES.LU