



# IMMEUBLE ADMINISTRATIF « 1, Bld. Royal » A LUXEMBOURG

**Situation géographique :** Boulevard Royal – Luxembourg-Ville

## Intervenants :

**Maître d'ouvrage** – Pharos Real Estate Fund (phase construction) | China Construction Bank (phase locative)

**Architecte** – Paczowski – Fritsch (L)

**Bureaux d'études** – LUXauTEC S.A. (études techniques) | Secolux (bureau de contrôle propriétaire) | Luxcontrol (bureau de contrôle locataire) | D3 (coordinateur sécurité/santé)

**Certification Breeam** : Pricewaterhouse Coopers | **Autorisation exploitation**: LuxEnvironnement S.A.

## Description du projet :

Restructuration d'un immeuble administratif de 2.302 m<sup>2</sup> de surf. énergétique et 3 niveaux de parkings souterrains pour le compte du propriétaire puis réalisation des aménagements locatifs pour le compte du locataire.

Surface nette d'exploitation : 1.993 m<sup>2</sup> | Surface brute totale : 4.336 m<sup>2</sup> | Volume brut total : 11.750 m<sup>3</sup> | Certifié Breeam Excellent –Passport Énergétique : BEB

## Spécifications phase Restructuration & Assainissement énergétique:

- Remplacement de toutes les installations techniques en cohérence avec les objectifs de la certification Breeam et des performances énergétiques.
- Installation de gestion centralisée permettant la conduite technique des installations, le suivi de leurs consommations, performances techniques et environnementales (électricité, chaleur, ventilation, froid, eau).
- Installation d'un système de gestion d'éclairage et de stores pour la réduction des consommations (luminosité, présence, source lumineuse LED).
- Création d'une chaufferie à pellets de 100 kW couvrant 80% des besoins et gestion des pointes hivernales et du complément d'eau chaude sanitaire en mi-saison par une chaudière murale au gaz.
- Installation de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire.
- Installation d'une production de froid (2 x 100 kW) avec système d'optimisation énergétique (aéroréfrigérant hybride pour production de froid et plafond froid, batterie chaude centrale de ventilation raccordée sur le condenseur du groupe de froid).

## Spécifications phase Aménagement locatifs:

- Mini data center tiers 3
- Réseau informatique
- Contrôle d'accès et gestion horaire (40 pts) / Vidéo surveillance

## Nature des prestations :

### Pour le dossier technique :

- Thermique (chauffage – froid – ventilation)
- Électrique (Courant fort – courant faible)
- Sanitaire (sanitaire – sprinklage)

- Conception et recherche des données sur site
- Etudes d'avant-projet
- Etudes d'exécution et dossiers d'appel d'offres
- Contrôle technique des travaux.
- Commissioning

### ➤ Spécifiques :

- Assistance certification Breeam
- Assistance autorisations d'exploitation
- Elaboration et suivi du certificat de performance énergétique

**Début/Fin des prestations : Phase restructuration :** durée 27 mois (Sept. 2011-Déc. 2013) – **Phase aménagements locatifs :** durée 6 mois (Nov. 2013 – Avril 2014)

**Côût net de construction :** 6.820.000 € HT dont 2.797.000 € de technique

**Côût brut total :** 9.500.000 € TTC

➤ Réceptions