

## SQUARE METER Interview: IKAROS 2.0

Posted on 17 October 2019 by Elise Baldini

*This entry was posted in Asset Management, Expert Opinion, Fitting-Out, Interview, Lease, Life at Work, Refurbishment, Rental and tagged Apollo, Artemis, Deloitte, IKAROS 2.0, Laurent Cooreman, Nordea, Véronique Koch. Bookmark the [permalink](#). | [Comments](#)*



IKAROS 2.0

*Elise BALDINI, Senior Account Manager – Occupier Markets de REALCORP (RC), a récemment interviewé des représentants de la société SQUARE METER: Mme Véronique KOCH et M. Laurent COOREMAN (SQ). SQUARE METER sont les asset managers responsables pour la rénovation du complexe de bureaux IKAROS 2.0 de la rue de Neudorf qui a reçu une nouvelle vie et de nouvelles idées. Le complexe a été initialement développé entre 2002 et 2005, et jusqu'en 2018 a été connu sous le nom de Ikaros Business Centre. Il est actuellement relancé sous le nom d'IKAROS 2.0. Les deux bâtiments Artemis et Apollo offrent ensemble environ 25.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Il y a aussi 5.000 m<sup>2</sup> d'archives et 800 places de parking intérieur. Le complexe se compose de 5 étages supérieurs et de 4 sous-sols. Les deux bâtiments seront reliés l'un à l'autre au niveau de la rue et abriteront commerces, services et bureaux.*

RC : Bonjour Madame KOCH, Bonjour Monsieur COOREMAN, votre société, SQUARE METER a été chargée de l'asset management du complexe IKAROS 2.0. Expliquez-nous pourquoi ?

SQ : Ce complexe, composé de deux bâtiments (ARTEMIS et APOLLO) qui représentent respectivement 10.000 et 15.000 m<sup>2</sup> et qui était loué à deux locataires uniques, nécessitait la mise en œuvre d'un nouveau concept en ligne avec les tendances du marché immobilier luxembourgeois. Dans cette optique un concept multi-locataires a été élaboré mettant l'accent sur la divisibilité des surfaces, les services offerts sur site, ainsi que les améliorations techniques diverses.

Une autre partie de notre mission était d'anticiper et de gérer le départ des deux principaux occupants, la société Deloitte qui a entre-temps pris possession de son nouveau siège à la Cloche d'Or et la Banque Nordea qui va à terme partiellement rapatrier sa structure.

RC : Est-ce que des surfaces ont déjà été louées ?

SQ : Une de nos priorités pour réussir à implémenter le nouveau concept était l'installation de services dans ces deux bâtiments. Ainsi la crèche Nascht est en cours d'installation, la brasserie Chez l'Ancien a ouvert ses portes mi-septembre et une sandwicherie démarrera ses activités



Mme Véronique Koch  
SQUARE METER

pour la fin de l'année. Ces services sont également accessibles à des personnes externes. De plus des sociétés de bureaux ont déjà signé leurs contrats de bail et sont également en train de programmer leurs déménagements.

RC : Quels sont selon vous les points positifs de ce bâtiment ?

**SQ** : Sincèrement, il y en a beaucoup. Déjà, nous avons la chance d'offrir des surfaces allant de 250 à plus de 15.000 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments bénéficient d'une adresse Ville de Luxembourg avec un loyer compétitif de 25€/m<sup>2</sup>. Surtout que les surfaces sont facilement modulables et qu'elles sont pour la plupart, déjà complètement aménagées et prêtes à l'emploi.

De part sa proximité vers l'autoroute, la frontière allemande, l'Aéroport, le Kirchberg, et vers la France/Belgique via la sortie Sandweiler, l'accessibilité à l'IKAROS 2.0 est très aisée et pratique. Le ratio de parking de 1:31 m<sup>2</sup> est là encore imbattable. Enfin, le site est desservi par six lignes de bus avec des arrêts en face des entrées.

RC : Pensez-vous qu'il y a des points négatifs ?

**SQ** : En acceptant cette mission, nous avons longuement réfléchi à ce qui pouvait « gêner » la commercialisation et nous nous sommes mis à la place des futurs locataires. Ainsi, pour éviter d'avoir deux blocs séparés, un escalier central va permettre les échanges et l'accès aux différents services des deux bâtiments. Une zone commune avec des salles de réunion va être mise en place et utilisable par tous.

Enfin, les façades extérieures seront rafraichies une fois que tous les occupants auront emménagé dans leurs locaux.



M. Laurent Cooreman

SQUARE METER



IKAROS 2.0

RC : Est-ce que d'autres services vont venir compléter l'offre existante ?

**SQ** : Oui, tout à fait, nous sommes à l'étude pour différentes options. Nous souhaiterions par exemple installer un fitness, pourquoi pas une surface commerciale alimentaire, une assurance ou une banque... Notre idée est de fournir à nos locataires autant de services que possible.

RC : De qui vous aidez-vous pour commercialiser ces surfaces ?

**SQ** : Nous avons fait appel à plusieurs agences de la place, dont la vôtre REALCORP qui connaît bien le bâtiment pour avoir déjà signé plusieurs baux et nous vous en remercions. Vous avez su accompagner les candidats locataires tout au long de leur processus, vous les avez guidés lors des négociations, jusqu'à la signature du bail.

RC : Avez-vous des autres prestataires avec lesquels vous travaillez ?

**SQ** : Oui, bien sûr. Ici, c'est la société TDO par exemple qui est en charge de la gestion du bâtiment. Ainsi, lorsque nous avons des candidats locataires, nous pouvons les aider à se projeter dans les lieux et dessiner pour eux des capacity ou des space plannings personnalisés en fonction de leurs besoins. L'idée étant de travailler main dans la main avec l'agent immobilier afin de répondre non seulement aux attentes des candidats locataires mais aussi de les dépasser.

RC : Merci beaucoup pour votre temps et votre confiance.

**SQ** : Merci à vous pour cet interview, pour cette belle collaboration et vos futures visites.

IKAROS 2.0 vous intéresse ?

Plus d'informations sur IKAROS 2.0 sur notre page dédiée [IKAROS 2.0 Luxembourg](#).

Vous pouvez aussi [Demander un Prospectus](#) ou contactez RealCorp pour plus d'infos au +352 26 27 29.

This site uses Akismet to reduce spam. [Learn how your comment data is processed.](#)

## Square Meter Interview: IKAROS 2.0 (English)

Posted on 23 October 2019 by Elise Baldini

*This entry was posted in Asset Management, Expert Opinion, Fitting-Out, Interview, Lease, Life at Work, Refurbishment, Rental and tagged Apollo, Artemis, Deloitte, IKAROS 2.0, Laurent Cooreman, Nordea, Véronique Koch. Bookmark the [permalink](#). | [Comments](#)*



IKAROS 2.0

*Elise BALDINI, Senior Account Manager – Occupier Markets REALCORP (RC), recently interviewed representatives of SQUARE METER: **Mrs Véronique KOCH** and **Mr Laurent COOREMAN (SQ)**. SQUARE METER are the asset managers responsible for renovating the **IKAROS 2.0** office complex on Rue de Neudorf which has been given new life and new ideas. Initially developed from 2002 to 2005, the complex was until 2018 known as the Ikaros Business Centre. It is currently being relaunched under the name IKAROS 2.0. The two buildings Artemis and Apollo together offer approximately 25,000 m<sup>2</sup> of office space. There are also 5,000 m<sup>2</sup> of archives and 800 indoor parking spaces. The complex consists of five upper floors and four basements. The two buildings will connect to each other at street level and will house shops, services and offices.*

*This interview was first published in **French** on this blog on 17/10/2019.*

RC: Hello Mrs KOCH, Hello Mr COOREMAN. Your company, SQUARE METER has been charged with the asset management of the IKAROS 2.0 complex. Can you explain why?

SQ: This complex, composed of two buildings (Artemis and Apollo) representing respectively 10,000 and 15,000 m<sup>2</sup> and rented to two single tenants, required the implementation of a new concept in line with Luxembourg property market trends.

To this end, we developed a multi-tenant concept, emphasising the divisibility of the surfaces, the services offered on-site, and various technical improvements.

Another part of our mission was to anticipate and manage the departure of the two main occupants: Deloitte, which has since taken possession of its new headquarters at La Cloche d'Or, and Nordea Bank, which has partially moved back.

RC: Have any spaces already been let?

SQ: One of our priorities for the successful implementation of IKAROS 2.0 was to install services in these two buildings. Thus, the Nascht childcare facility is being set up, the Chez



Mrs Véronique Koch  
SQUARE METER

l'Ancien brasserie opened its doors in mid-September, and a sandwich shop will start its activities by the end of the year. These services are also accessible to external visitors. In addition, some office companies have already signed their lease agreements and are also planning their moves.

RC: What do you think are the positive points of this complex?

**SQ:** Honestly, there are so many. We are fortunate to be able to offer spaces ranging from 250 to more than 15,000 m<sup>2</sup>. These buildings have a City of Luxembourg address with a competitive rent of 25€/m<sup>2</sup>. Especially as the surfaces are easily modular and most are already fully equipped and ready for use.

Due to its proximity to the motorway, the German border, the Airport, Kirchberg, and to France/Belgium via the Sandweiler exit, accessibility to IKAROS 2.0 is very easy and convenient. The parking ratio of 1:31 m<sup>2</sup> is again unbeatable. Finally, the site is served by six bus lines with bus stops on its doorstep.

RC: Do you think there are any negative points?

**SQ:** In accepting this assignment, we thought long and hard about what could "hinder" the marketing. We, therefore, put ourselves in the shoes of future tenants. As a result, to avoid having two separate blocks, a central staircase connecting Artemis and Apollo will enable easy and fluid access to the various retail services from either building. A common area with meeting rooms will be set up and usable by all.

Finally, the exterior facades will be refreshed once all occupants have moved into their premises.



Mr Laurent Cooreman

SQUARE METER



IKAROS 2.0

RC: Will other services be added to the existing offer?

**SQ:** Yes, absolutely, we are studying different options. For example, we would like to set up a fitness centre. And why not a food retail area, an insurance company or a bank? Our idea is to provide our tenants with as many on-site services as we can.

RC: Who helps you market these spaces?

**SQ:** We have recruited several local agencies, including yours, RealCorp. You know the buildings well because you have already signed several leases here, and we thank you for that. You were able to be of great support to the prospective tenants throughout their process: you guided them all the way through the negotiations, right up to the signing of the lease.

RC: Do you work with any other service providers?

**SQ:** Yes, of course. For example, TDO is in charge of building management. Thus, when we have prospective tenants, we can help them to project themselves into the spaces. We help them design capacities or space planning options that are personalised according to their needs. The idea is to work hand-in-hand with the real estate agent to match and exceed the prospective tenants' requests.

RC: Thank you very much for your time and trust.

**SQ:** Thank you for this interview, for this great collaboration, and your future visits.

Does IKAROS 2.0 interest you?

Read more about IKAROS 2.0 on our dedicated page [IKAROS 2.0 Luxembourg](#).

You can also [Request a Prospectus](#) or contact RealCorp for more information on +352 26 27 29.

This site uses Akismet to reduce spam. [Learn how your comment data is processed.](#)