

on  
line



# on line

LA RÉGION GRAND EST ENTRE TRADITIONS & MODERNITÉ	4
STRASBOURG, L'EXCELLENCE D'UN TERRITOIRE	6
ONLINE, UNE ARCHITECTURE LUMINEUSE QUI PRIVILÉGIE L'ÉCHANGE ET LA CONVIVIALITÉ	12
UNE POSITION STRATÉGIQUE DANS UNE NOUVELLE VISION DE LA VILLE	14
ONLINE, UN PROJET GAGNANT	18
DES ESPACES DE TRAVAIL FONCTIONNELS ET MODULABLES	20
EXEMPLES DE SPACEPLANNING	24
DES SURFACES FLEXIBLES	26
85 PLACES DE PARKING EN SOUS-SOL	34
ONLINE, DES PERFORMANCES TECHNIQUES DURABLES	36

# LA RÉGION GRAND EST ENTRE TRADITIONS & MODERNITÉ

## Une grande région au cœur de l'Europe

La région Grand Est, qui regroupe les régions culturelles et historiques d'Alsace, de Lorraine et de Champagne-Ardenne, se partage entre une zone de tradition latine et une zone de tradition germanique.

Facilement accessible depuis les grands pôles européens comme à une échelle internationale plus large, c'est une région ouverte, solidement ancrée dans les dynamiques d'échanges nationaux, européens et mondiaux.

Son tissu économique, fort de secteurs de production particulièrement compétitifs – industries agroalimentaires, machinismes industriels et agricoles, industrie automobile, produits chimiques et pharmaceutiques, produits métallurgiques et mécaniques –, font d'elle la 2<sup>e</sup> région exportatrice derrière l'Île-de-France et la première en volume par habitant.

Frontalière avec la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne et la Suisse, la région Grand Est entretient au quotidien avec les régions voisines étrangères des coopérations et des synergies dans les domaines les plus divers : économie, emploi,

formation, culture, tourisme, environnement etc.

Le Rhin, à l'Est, est la colonne vertébrale de la mégalopole européenne et l'axe majeur des échanges économiques du continent. Les ports fluviaux de Strasbourg, Mulhouse, Metz et Nancy permettent ainsi le transfert de marchandises directement vers et depuis les ports de Rotterdam et Anvers situés sur la "rangée nord-européenne", par le Rhin, la Moselle et le réseau des canaux, tandis que l'EuroAirport, aéroport franco-suisse et unique plateforme aéroportuaire binationale au monde, complète cette connexion à l'international.

## Une région jeune, innovante et entrepreneurne

Caractérisée par la jeunesse de sa population (30,3% de moins de 25 ans), la Région Grand Est dispose d'une offre de formation générale et professionnelle diversifiée, bien répartie sur l'ensemble de son territoire et en lien étroit avec les besoins de ses secteurs d'activités et de ses entreprises.

En matière de recherche développement et innovation, cruciale pour la compétitivité des activités et des emplois, la région développe des

domaines d'excellence spécifiques : chimie et biologie de notoriété mondiale dans sa partie alsacienne, géosciences, numérique et santé dans sa composante lorraine et agroressources, énergies renouvelables et métallurgie sur le territoire de Champagne-Ardenne, par exemple.

## Des secteurs économiques et des savoir-faire d'excellence

La région compte 6 pôles de compétitivité qui, depuis leur création, ont engagé 757 projets qui ont généré 3,2 milliards d'€ d'investissement.

Les grandes filières du territoire – chimie-matériaux, bois-forêt, machines-équipements, métallurgie, technologies de santé, énergie, industrie agro-alimentaire et agro-ressources, automobile – sont porteuses du développement de demain. Elles vont naturellement s'instaurer dans le cadre de la nouvelle région, lui permettant de renforcer son potentiel économique, sa capacité à créer des emplois et son attractivité au regard des investisseurs nationaux et étrangers.

Avec près de 80% de son territoire dédiés à l'agriculture et à la forêt, la région occupe les premières places du palmarès national pour ses productions agricoles, agroalimentaires (1<sup>er</sup> employeur régional) et pour le nombre d'emplois dans la filière bois. Elle se distingue aussi dans le domaine de la production d'énergie : biomasse-bois, énergie hydraulique, biocarburants et éolien sont autant de filières très présentes dans ses différents territoires.

Enfin, les produits de luxe constituent un secteur économique particulièrement dynamique, qui lui confère image et notoriété au plan international (cristallerie, champagne, métiers du bois et du cuir, automobile). Dans le Grand Est, nous détenons à présent 99% des manufactures de verre en France, plaçant la région à la tête de cette filière !

## Un patrimoine naturel, environnemental, culturel et touristique riche et diversifié

La région est riche de la diversité de ses milieux naturels, de ses écosystèmes, contrastés et typiques. Elle est une mosaïque de paysages, où alternent plaines et plateaux, lacs et forêts, massif et vignobles. Ce patrimoine, fragile, fait l'objet de mesures de protection, de prévention et de valorisation. En témoignent les 6 Parcs naturels régionaux (3 en Champagne-Ardenne, 1 en Lorraine et 2 en Alsace qui se trouvent tous deux pour partie sur le territoire lorrain) et 25 Réserves naturelles régionales (10 en Alsace, 9 en Champagne-Ardenne et 6 en Lorraine) mises en place sur le territoire.

L'attractivité de la région tient à l'identité forte de ses territoires et terroirs, à son patrimoine historique, architectural, gastronomique, à sa vitalité sur le plan culturel et sportif. La Région Grand Est est une terre propice à la création et à l'expression de toutes les formes artistiques (littérature, théâtre, musiques, arts du cirque, cinéma, audiovisuel, etc.). Elle est une région aux multiples ressources pour le visiteur, le touriste, mais aussi et surtout pour ses habitants.

# STRASBOURG, L'EXCELLENCE D'UN TERRITOIRE

## Strasbourg, capitale européenne

Siège de nombreuses institutions européennes et internationales, Strasbourg est également une capitale symbolique, qui incarne les valeurs fondamentales de l'Europe.

Les statuts de capitale européenne, d'Eurométropole et de chef-lieu de la région Grand Est confèrent à Strasbourg un leadership politique mais aussi une responsabilité de solidarité territoriale à ces différentes échelles.

Avec son port, sa gare TGV, son accessibilité aérienne, Strasbourg est un "hub" européen qui connecte son système urbain régional ainsi que celui du Grand Est au reste du monde.



## Une coopération transfrontalière diversifiée

Strasbourg développe une coopération transfrontalière incarnée par des projets concrets et destinée à rapprocher citoyens et forces vives à différentes échelles, locales et régionales.

## STRASBOURG ÉCO 2030, une ambition

Le pari pour le territoire de la métropole d'une nouvelle dynamique de création d'emplois, d'une réduction significative du niveau de chômage et d'un regain de son attractivité économique s'appuie sur une démarche partenariale qui vise à la création nette de 27.000 emplois d'ici 2030.

C'est donc un engagement de long terme de l'Eurométropole et de ses partenaires à considérer le développement économique comme une priorité et une responsabilité collective.

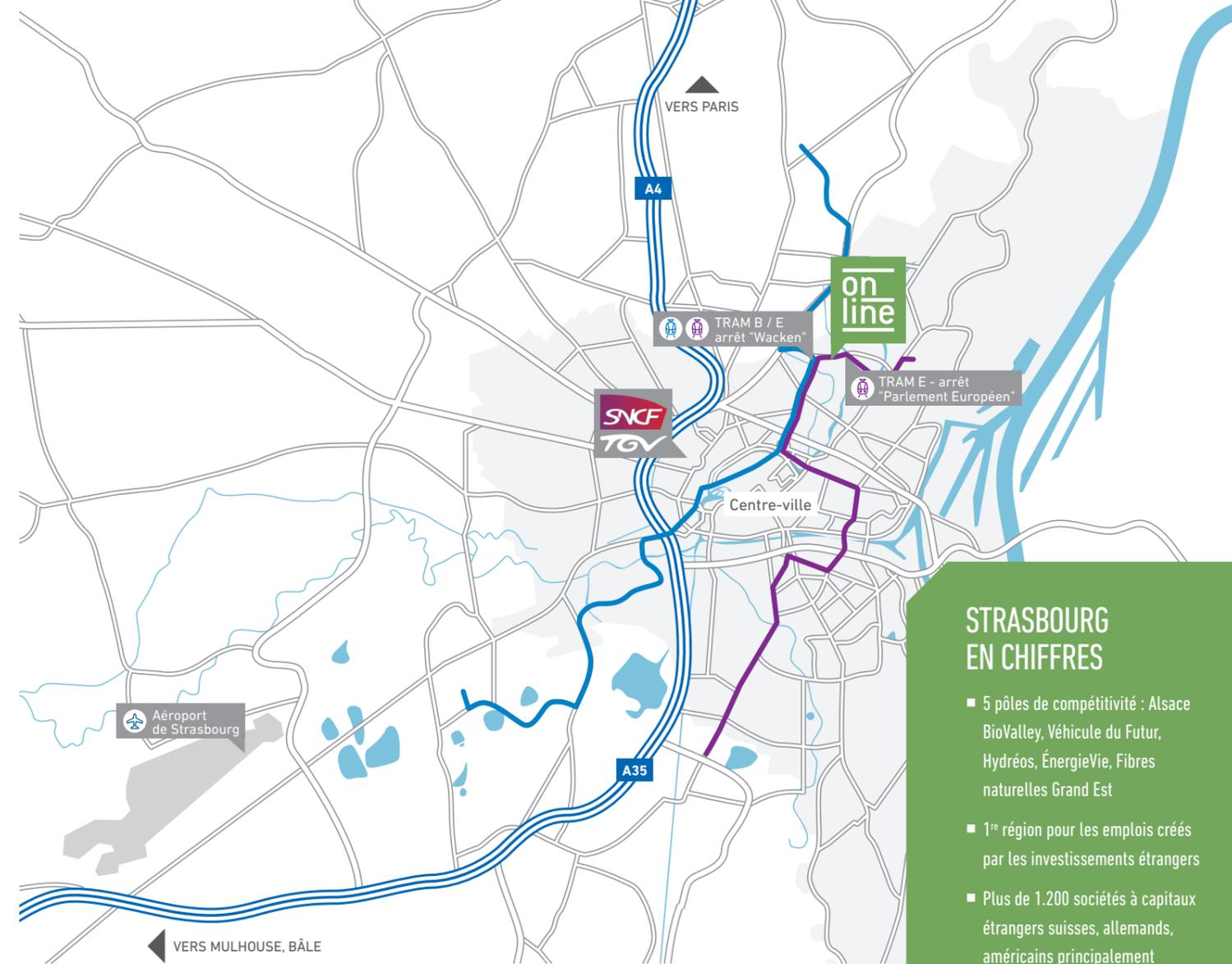
## Strasbourg, laboratoire européen

L'innovation est désormais déterminante dans la genèse de la valeur ajoutée dans l'économie mondiale. La métropole strasbourgeoise dispose d'atouts clés à cette fin :

- une université et une recherche internationalement reconnues,
- l'émergence de secteurs d'avenir comme les technologies médicales,
- des pôles de compétitivité qui favorisent le développement de projets collaboratifs de recherche et développement.

## L'Eurométropole, l'humain au centre

L'Eurométropole de Strasbourg, c'est également une très grande diversité des secteurs d'activité (industrie, artisanat, commerce, santé, tourisme,



## STRASBOURG EN CHIFFRES

- 5 pôles de compétitivité : Alsace BioValley, Véhicule du Futur, Hydréos, ÉnergieVie, Fibres naturelles Grand Est
- 1<sup>re</sup> région pour les emplois créés par les investissements étrangers
- Plus de 1.200 sociétés à capitaux étrangers suisses, allemands, américains principalement
- 2<sup>e</sup> région française pour l'attractivité des chercheurs étrangers et les publications scientifiques
- Accès privilégié à un marché où 75% du pouvoir d'achat de l'Union Européenne se concentre dans un rayon de 700 km
- Strasbourg siège d'institutions européennes majeures : le Parlement Européen, le Conseil de l'Europe, la Cour Européenne des Droits de l'Homme, le Médiateur Européen, la Pharmacopée (DEQM), le Centre Européen de la Jeunesse, le système d'information Schengen, l'Eurocorps...
- 1<sup>er</sup> réseau de tramway de France
- 4<sup>e</sup> ville cyclable du monde

..... 18'

**AÉROPORT DE STRASBOURG**  
À 18 min en voiture  
À 32 min en tram et navette train

..... 5'

**AXES ROUTIERS**  
A4 et A35 à 5 min

..... 12'

**GARE TGV DE STRASBOURG**  
À 12 min en voiture  
À 23 min en tram

..... sur site

**RESTAURANTS**  
S Wacke Hiesel à 5 min  
H! Brasserie à 11 min  
Restauration prévue sur site

..... 2'

**TRANSPORTS EN COMMUN**  
Tram Ligne E à 190 m  
Arrêt "Parlement Européen"  
Tram Ligne B et E à 300 m  
Arrêt "Wacken"  
Bus Ligne 50 à 3 min à pieds  
Arrêt "Wacken"

..... 1'

**HÔTELS**  
Hôtel Mercure\*\*\*\* à 10 min  
Hilton\*\*\*\* à 11 min  
Marriott sur site à partir de 2020

..... sur site

**CENTRE COMMERCIAL**  
Monoprix au pieds de l'immeuble

numérique, logistique, tertiaire supérieur...) qui permet une fertilisation croisée favorable aux idées, aux expérimentations et à la créativité mais également de favoriser la capacité de résistance aux périodes de crises.

Un bassin d'emploi aux métiers variés qui facilitent l'émergence de compétences pointues et recherchées.

"L'humain au centre" comme marque de fabrique du projet de l'Eurométropole s'exprime non seulement dans la concertation, l'écoute ou la co-construction mais aussi dans la solidarité et la lutte contre les inégalités.

### Un hub de transports favorisant les transports doux

Strasbourg se positionne sur les ITS (Systèmes de transports intelligents) en tant que territoire des mobilités de demain :

- 1<sup>er</sup> service d'autopartage sans station ni réservation,
- 5.030 vélos partagés,
- 4<sup>e</sup> ville cyclable du Monde,
- 69 km de tram.

Depuis près de 20 ans, Strasbourg est reconnue comme pionnière sur les nouvelles mobilités en France. Sa politique volontariste de mobilité durable visant à encourager les usages de solutions de déplacement multimodales s'appuie sur un projet majeur : le développement du tramway. Cette politique a intégré en parallèle la restructuration du

réseau de bus, le développement de l'autopartage, la promotion du vélo ou encore l'encouragement de l'intermodalité.

### Strasbourg, Patrimoine Mondial de l'UNESCO

La Grande-île est inscrite depuis 1988 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Strasbourg a été la première ville française dont l'inscription ne concernait pas uniquement un monument prestigieux mais un centre urbain historique. Pour figurer sur la liste du patrimoine mondial, les sites doivent avoir une valeur universelle exceptionnelle et satisfaire à au moins un des dix critères de sélection.



Près de 30 ans après le classement de la Grande-île, un autre quartier de Strasbourg, la Neustadt, vient étendre cette inscription en 2017. La Grande-île et la Neustadt forment un ensemble caractéristique de l'Europe Rhénane, dont le centre est la cathédrale, chef-d'œuvre de l'art gothique.



# online

## UNE ARCHITECTURE LUMINEUSE QUI PRIVILÉGIE L'ÉCHANGE ET LA CONVIVIALITÉ

10



EGA Erik Giudice Architecture, agence d'architecture basée à Paris et Stockholm, opère dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, de la recherche et du design.

Par une approche transdisciplinaire collaborative, l'agence a montré sa force conceptuelle dans une série de projets primés caractérisés par leur précision, une conception novatrice et durable.

Erik Giudice a été distingué en 2011 par l'Europe 40 under 40 Awards et le prix WAN de l'aménagement urbain en 2012.

Le travail d'EGA émerge d'une analyse fine du site et de son contexte, abordant la nature évolutive de la vie contemporaine, des sociétés et des technologies. L'agence engage des projets uniques, basés sur une utilisation minimisée de ressources.

Une démarche rigoureuse et intégrée sous-tend chaque projet, des premiers croquis à la réalisation complète des édifices.

EGA Erik Giudice Architecture a développé une méthodologie efficace et flexible qui associe une collaboration permanente avec les meilleurs

*La proposition d'EGA Erik Giudice Architecture pour Online affirme avec force tous les principes définis dans les prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du nouveau quartier urbain Archipel.*

*La volumétrie du projet se définit comme un morceau de ville, dense, mixte, d'une grande qualité.*

*D'un socle très urbain émerge trois typologies de différentes hauteurs qui s'imbriquent et qui s'équilibrent: un édifice d'immeubles de bureaux au nord, un plot bas de logements au sud-ouest, un bâtiment élancé de logements au sud-est.*

— Erik Giudice



Centre d'expositions et de conférences Malmö Massan | Malmö | 2012



Programme mixte bureaux, hôtel, restauration, auditoriums... Platinan | Göteborg | 2015-2018



Programme mixte bureaux et commerces Ocean | Malmö | 2016-2019

spécialistes dans les disciplines connexes. Cette approche intégrative permet la mise en place d'équipes pluridisciplinaires et la mise en œuvre de stratégies globales qui combinent réflexions théoriques, programmatiques, constructives, écologiques et économiques. La nature dynamique de cette méthode explore de nouveaux territoires et s'adapte aux défis futurs.

L'agence est actuellement impliquée dans un grand nombre de projets en Europe et à l'international. Ces activités lui apportent les connaissances culturelles et techniques nécessaires à la constante évolution de notre savoir-faire.



Immeuble de bureaux Ocean | Helsingborg | 2016-2019

# UNE POSITION STRATÉGIQUE

## DANS UNE NOUVELLE VISION DE LA VILLE



Vieux de plus de 400 ans, le quartier du Wacken s'est développé par vagues successives, notamment à partir du 18<sup>e</sup> siècle où la noblesse et la haute bourgeoisie Strasbourgeoise y font construire des maisons de campagne pour sa proximité avec la nature et l'eau.

### Archipel, le quartier d'affaires international de Strasbourg

Ce nouveau site de 105.000 m<sup>2</sup>, étendu sur 4 hectares, est voué à devenir le centre névralgique de l'économie internationale à Strasbourg.

Mêlant bureaux, activités tertiaires, logements et commerces de proximité, Archipel a séduit Adidas France et Puma pour l'implantation de leurs sièges sociaux, Euro-information, filiale du Crédit Mutuel, ainsi que la Caisse d'Épargne qui y installera son siège régional.

### Un emplacement au cœur des institutions

Le quartier du Wacken est déjà le siège de nombreuses sociétés telles que le CICI Est, MMA, France 3 Alsace ou encore le Crédit Mutuel.

Plusieurs institutions françaises et européennes

ont été implantées : le Parlement Européen IPE4, le Palais des Droits de l'Homme, le Conseil de l'Europe implanté en 1949 mais aussi le Palais des Droits de l'Homme, la Région Alsace, le Centre Européen de la Jeunesse.

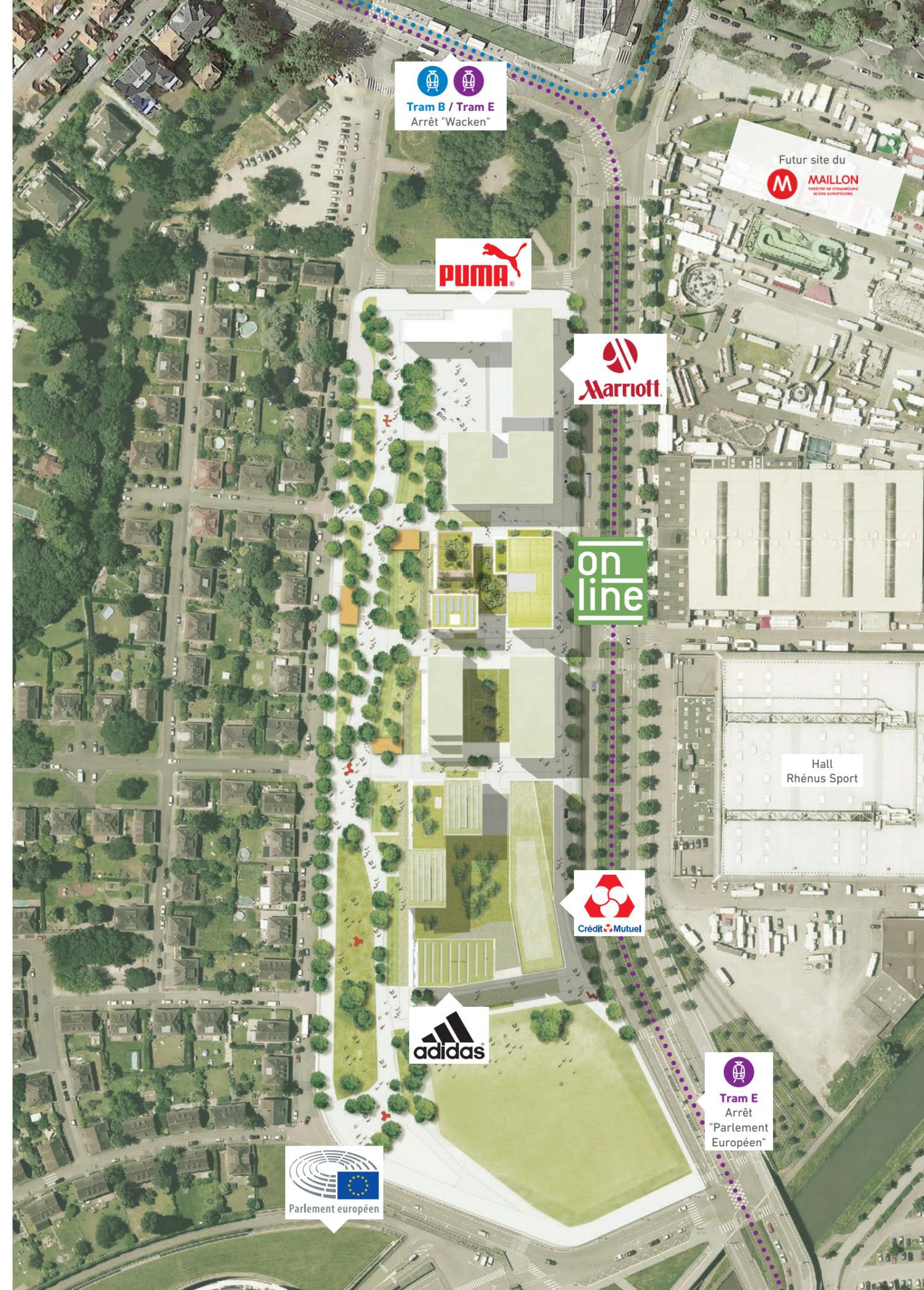
### Un environnement attractif

Relié au réseau Tram, doté d'un emplacement idéal, Archipel est à seulement 10 minutes du centre-ville historique de Strasbourg ou encore à 20 minutes de la gare de Strasbourg, elle-même reliée à Paris en 1h50.

Secteur des plus ambitieux de Strasbourg, ce quartier mixte est déjà doté de deux hôtels\*\*\*\* et un hôtel Marriott\*\*\*\* ouvrira en 2020 à quelques mètres du bâtiment.

Le nouveau Parc des Exposition, le théâtre du Maillon qui se reconstruit sur le quartier, de nouvelles infrastructures sportives telles que le Rhénus Sport ainsi que de nouveaux logements accompagneront le développement du site.

Soucieuse de l'environnement ainsi que de l'emprunte carbone, une chaufferie biomasse alimentera en eau chaude sanitaire et en chauffage ce nouveau quartier Archipel.



**COMMERCE  
ET SERVICES DE PROXIMITÉ**  
ACCESSIBLES  
EN PIEDS D'IMMEUBLE

---



# online

## UN PROJET GAGNANT

16

### Le marché de bureaux de Strasbourg ne connaît pas la crise !

Véritable marché de niche pour toutes les sociétés dynamiques du tertiaire supérieur souhaitant s'implanter dans la Capital Européenne qu'est Strasbourg, Archipel offre une opportunité géographique idéale grâce à une excellente desserte par le tramway.

Sur ce quartier d'affaires international très recherché, les valeurs locatives non spéculatives et un rythme de transactions soutenu, ajoutés à une offre rare, ont transformé toutes les opérations tertiaires lancées en véritable succès.

La conception contemporaine d'ONLINE, l'efficacité de ses grands plateaux et la flexibilité de ses surfaces répondent aux exigences des entreprises. Elles ont permis de concevoir un produit de premier ordre.

Le bâtiment ONLINE, dont la livraison est prévue à l'automne 2019, s'inscrit assurément dans cette spirale de succès.

### Une conception taillée pour la compétition

L'opération offre une très grande souplesse d'agencement à l'utilisateur. Ses très grands plateaux, allant jusqu'à plus de 800 m<sup>2</sup> sur un même niveau, sont un atout exceptionnel !

Son positionnement sur le boulevard de Dresde face au Rhénus Sport ainsi que sa proximité avec le Parlement Européen, les institutions européennes, le nouveau Parc des Expositions permettent de bénéficier de tous les services de proximité présents dans le secteur !

Si on ajoute à ceci un prix de location contenu et un niveau de charges maîtrisé, il est certain que le ONLINE rencontrera un vif succès commercial auprès des grands utilisateurs...



17

# DES ESPACES DE TRAVAIL FONCTIONNELS ET MODULABLES

18

Au cœur du nouveau quartier d'affaires international de Strasbourg, ONLINE développe 7.325 m<sup>2</sup> de SPD de bureaux sur 9 niveaux avec mezzanine et terrasses accessibles.

L'opération permet à ses utilisateurs de profiter des avantages de la mixité urbaine ainsi que d'un confort de vie au quotidien.

## Des bureaux à la carte

Fruit d'une approche très actuelle de l'immobilier de bureaux, ONLINE s'adapte aux besoins de ses utilisateurs.

Individuels ou partagés, les bureaux proposés par ONLINE sont conçus comme des espaces à vivre.

Le cadre de travail privilégie les espaces communs et les lieux de rencontre propices aux échanges professionnels et à la convivialité : terrasses, jardin partagé, vastes halls d'entrée...

Un contrôle d'accès au sein du bâtiment, un service de conciergerie, un espace lounge avec terrasse...

un large choix de services pourra être proposé pour faciliter le quotidien des utilisateurs.

## Des espaces de travail adaptés aux grands utilisateurs

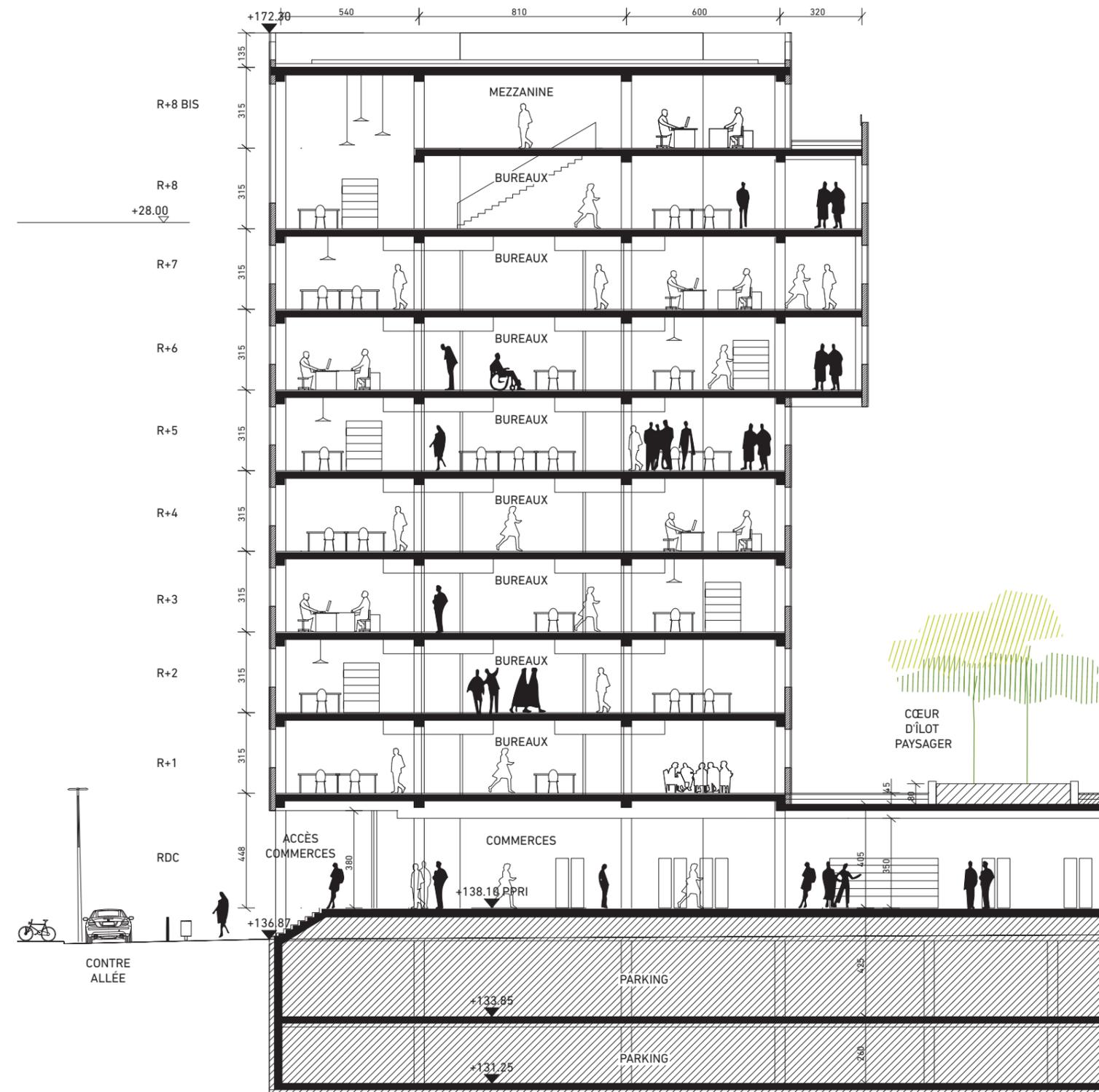
ONLINE offre une très grande souplesse d'aménagement à ses utilisateurs.

La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante avec des bureaux en premier jour.

Les temps de déplacements sont optimisés avec des circulations verticales et horizontales simples, fonctionnelles et rapides.

Les plateaux sont conçus pour répondre aux modes d'organisation les plus divers : open-spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

L'immeuble intègre les standards actuels en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.





on  
line

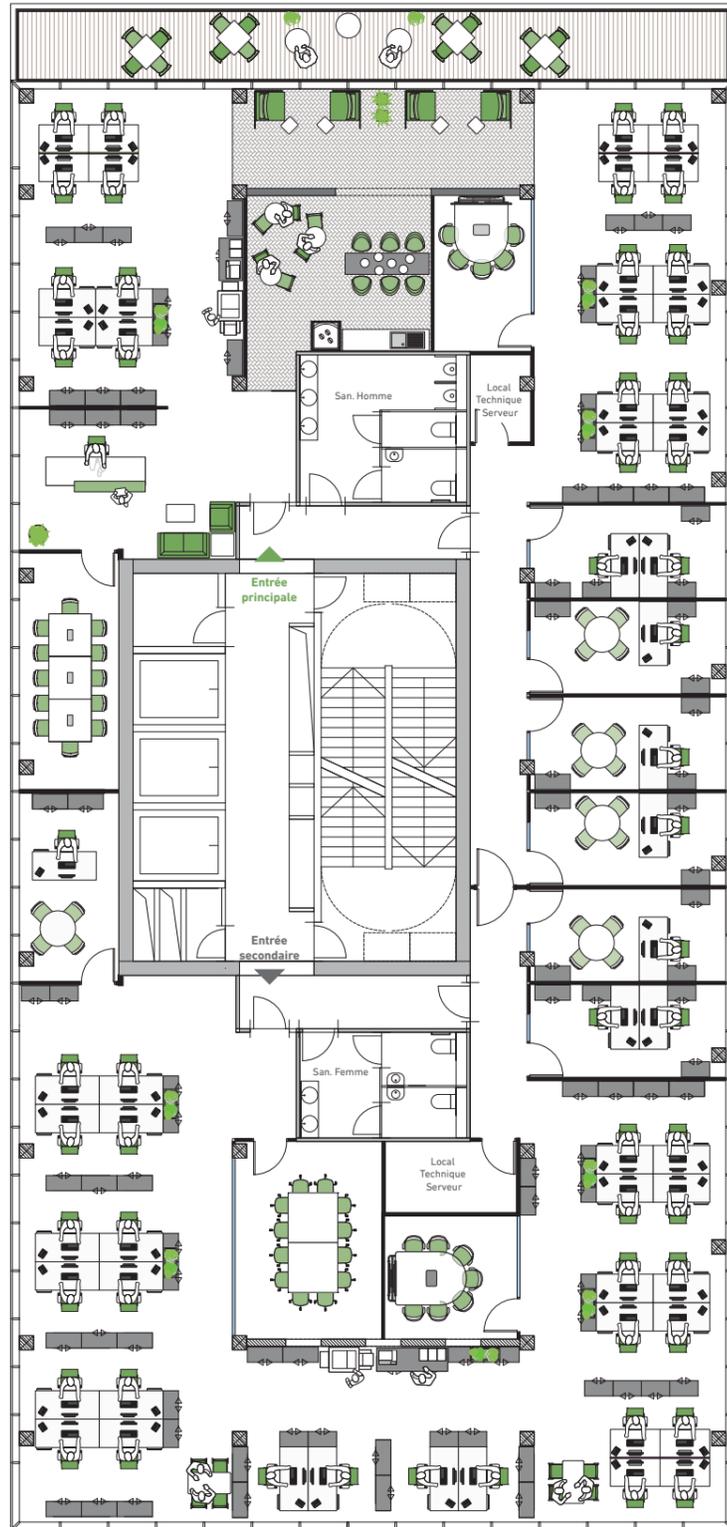
**CONFORT  
DES UTILISATEURS  
ET EFFICACITÉ  
DES ESPACES  
DE TRAVAIL**

---

## Exemple d'aménagement mono-utilisateur

**NIVEAU 3**  
57 postes  
786,41 m<sup>2</sup> SDP locative

<b>Bureau cloisonné</b>	
1 personne	5
2 personnes	2
<b>Bureau open-space</b>	
	47
<b>Zone d'accueil</b>	
	1
<b>Salle de réunion</b>	
12 personnes	2
<b>Espace connecté</b>	
	2
<b>Work café</b>	
	1
<b>Terrasse</b>	
	1
<b>Zones de rencontre</b>	
	4
<b>Zone technique</b>	
	4



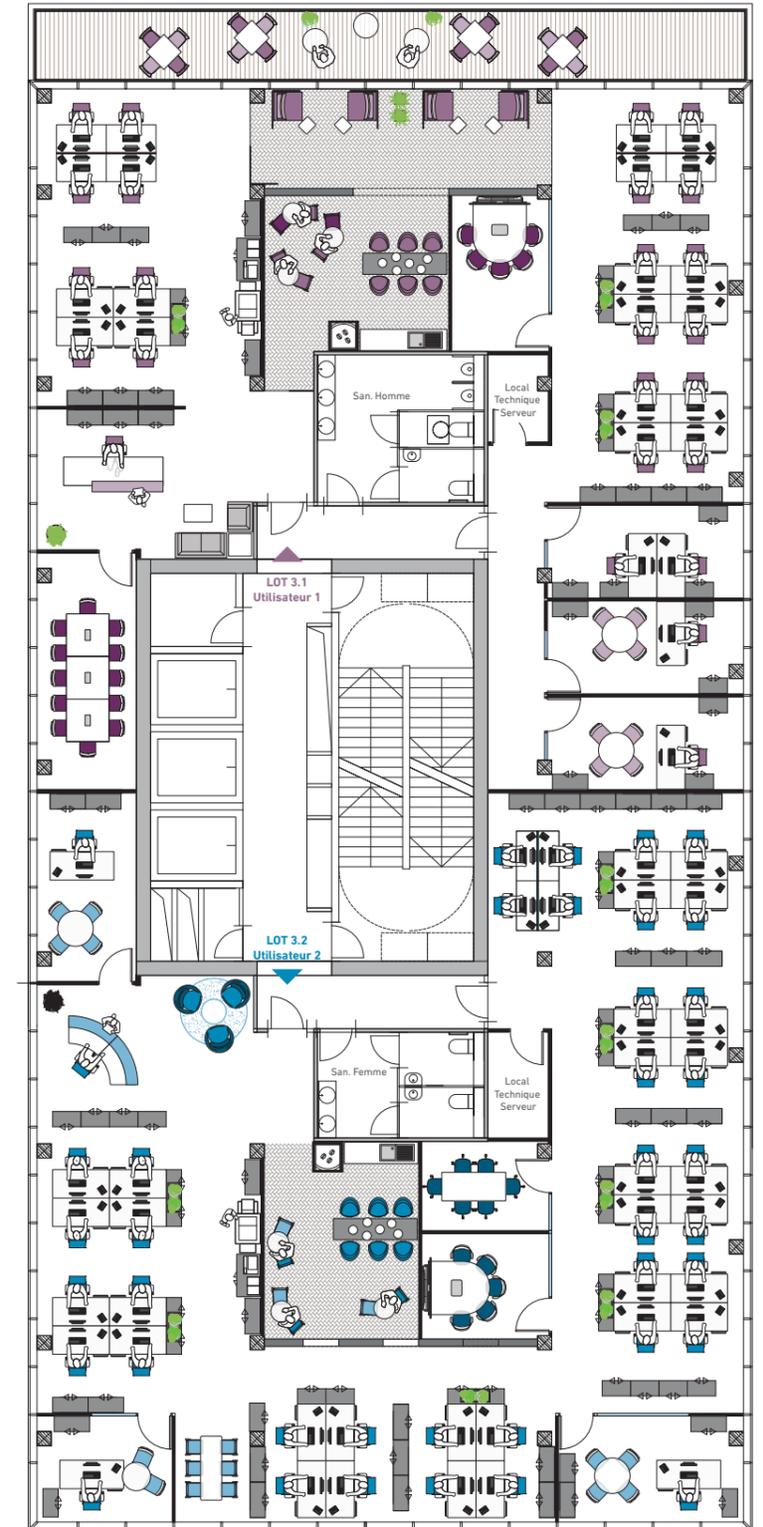
PROPOSITIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
RÉALISÉES PAR



## Exemple d'aménagement 2 utilisateurs

**NIVEAU 3 - LOT 3.1**  
25 postes  
371,99 m<sup>2</sup> SDP locative

<b>Bureau cloisonné</b>	
1 personne	2
2 personnes	1
<b>Bureau open-space</b>	
	20
<b>Zone d'accueil</b>	
	1
<b>Salle de réunion</b>	
12 personnes	1
<b>Espace connecté</b>	
	1
<b>Work café</b>	
	1
<b>Terrasse</b>	
	1
<b>Zone technique</b>	
	1



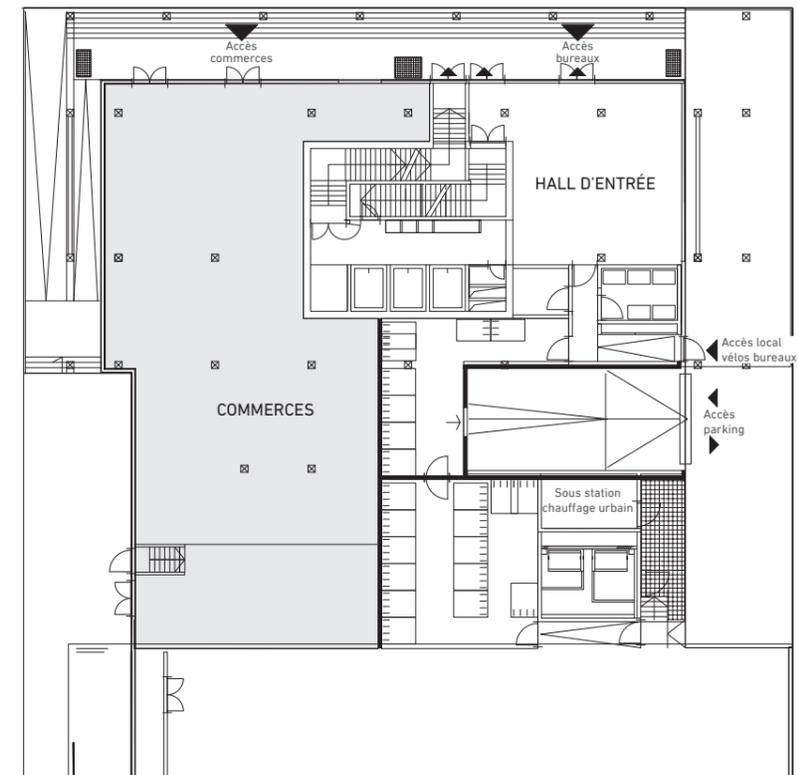
**NIVEAU 3 - LOT 3.2**  
40 postes  
414,42 m<sup>2</sup> SDP locative

<b>Bureau cloisonné</b>	
1 personne	3
<b>Bureau open-space</b>	
	36
<b>Zone d'accueil</b>	
	1
<b>Salle de réunion</b>	
6 personnes	1
<b>Espace connecté</b>	
	1
<b>Tisanerie</b>	
	1
<b>Zones de rencontre</b>	
	1
<b>Zone technique</b>	
	2

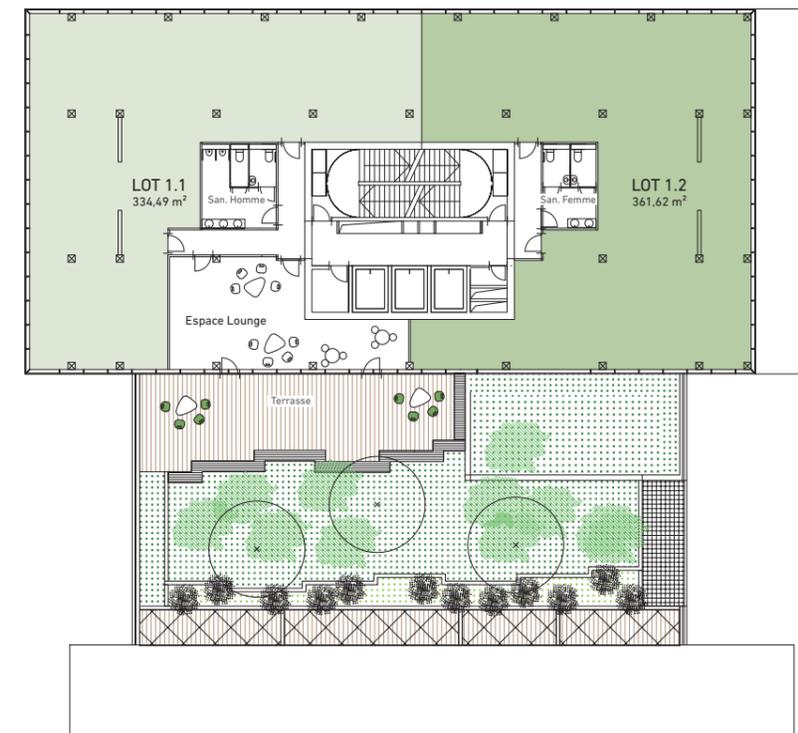
# DES SURFACES FLEXIBLES

	LOT	SURFACE PRIVATIVE	QUOTE-PART PARTIES COMMUNES	SURFACE LOCATIVE	PLACE DE PARKINGEN INTÉRIEUR	PLACE DE PARKING COMMANDÉE	PLACE DE PARKING
COMMERCES		432,00 m <sup>2</sup>		432,00 m <sup>2</sup>			
ÉTAGE 1	1.1	271,15 m <sup>2</sup>	63,34 m <sup>2</sup>	334,49 m <sup>2</sup>	4	0	4
	1.2	293,15 m <sup>2</sup>	68,47 m <sup>2</sup>	361,62 m <sup>2</sup>	4	0	4
<b>TOTAL</b>		<b>564,30 m<sup>2</sup></b>	<b>131,81 m<sup>2</sup></b>	<b>696,11 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
ÉTAGE 2	2.1	344,55 m <sup>2</sup>	80,48 m <sup>2</sup>	425,03 m <sup>2</sup>	4	1	5
	2.2	335,95 m <sup>2</sup>	78,47 m <sup>2</sup>	414,42 m <sup>2</sup>	4	0	4
<b>TOTAL</b>		<b>680,50 m<sup>2</sup></b>	<b>158,95 m<sup>2</sup></b>	<b>839,45 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>9</b>
ÉTAGE 3	3.1	301,55 m <sup>2</sup>	70,44 m <sup>2</sup>	371,99 m <sup>2</sup>	4	1	5
	3.2	335,95 m <sup>2</sup>	78,47 m <sup>2</sup>	414,42 m <sup>2</sup>	4	1	5
<b>TOTAL</b>		<b>637,50 m<sup>2</sup></b>	<b>148,91 m<sup>2</sup></b>	<b>786,41 m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>10</b>
ÉTAGE 4	4.1	301,55 m <sup>2</sup>	70,44 m <sup>2</sup>	371,99 m <sup>2</sup>	4	1	5
	4.2	335,95 m <sup>2</sup>	78,47 m <sup>2</sup>	414,42 m <sup>2</sup>	5	0	5
<b>TOTAL</b>		<b>637,50 m<sup>2</sup></b>	<b>148,91 m<sup>2</sup></b>	<b>786,41 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
ÉTAGE 5	5.1	301,55 m <sup>2</sup>	70,44 m <sup>2</sup>	371,99 m <sup>2</sup>	4	1	5
	5.2	335,95 m <sup>2</sup>	78,47 m <sup>2</sup>	414,42 m <sup>2</sup>	5	0	5
<b>TOTAL</b>		<b>637,50 m<sup>2</sup></b>	<b>148,91 m<sup>2</sup></b>	<b>786,41 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>10</b>
ÉTAGE 6	6.1	392,25 m <sup>2</sup>	91,62 m <sup>2</sup>	483,87 m <sup>2</sup>	5	1	6
	6.2	293,25 m <sup>2</sup>	68,50 m <sup>2</sup>	361,75 m <sup>2</sup>	4	1	5
<b>TOTAL</b>		<b>685,5 m<sup>2</sup></b>	<b>160,12 m<sup>2</sup></b>	<b>845,62 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
ÉTAGE 7	7.1	392,25 m <sup>2</sup>	91,62 m <sup>2</sup>	483,87 m <sup>2</sup>	5	1	6
	7.2	293,25 m <sup>2</sup>	68,50 m <sup>2</sup>	361,75 m <sup>2</sup>	5		5
<b>TOTAL</b>		<b>685,5 m<sup>2</sup></b>	<b>160,12 m<sup>2</sup></b>	<b>845,62 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>11</b>
ÉTAGE 8	8.1	578,65 m <sup>2</sup>	135,16 m <sup>2</sup>	713,81 m <sup>2</sup>	7	2	9
	<i>dont mezzanine privative</i>			190,30 m <sup>2</sup>			
	8.2	480,85 m <sup>2</sup>	112,32 m <sup>2</sup>	593,17 m <sup>2</sup>	5	2	7
<i>dont mezzanine privative</i>			148,70 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL</b>		<b>1.059,50 m<sup>2</sup></b>	<b>247,48 m<sup>2</sup></b>	<b>1.306,98 m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
<b>TOTAL</b>		<b>6.019,80 m<sup>2</sup></b>	<b>1.305,20 m<sup>2</sup></b>	<b>7.325,00 m<sup>2</sup></b>	<b>73</b>	<b>12</b>	<b>85</b>

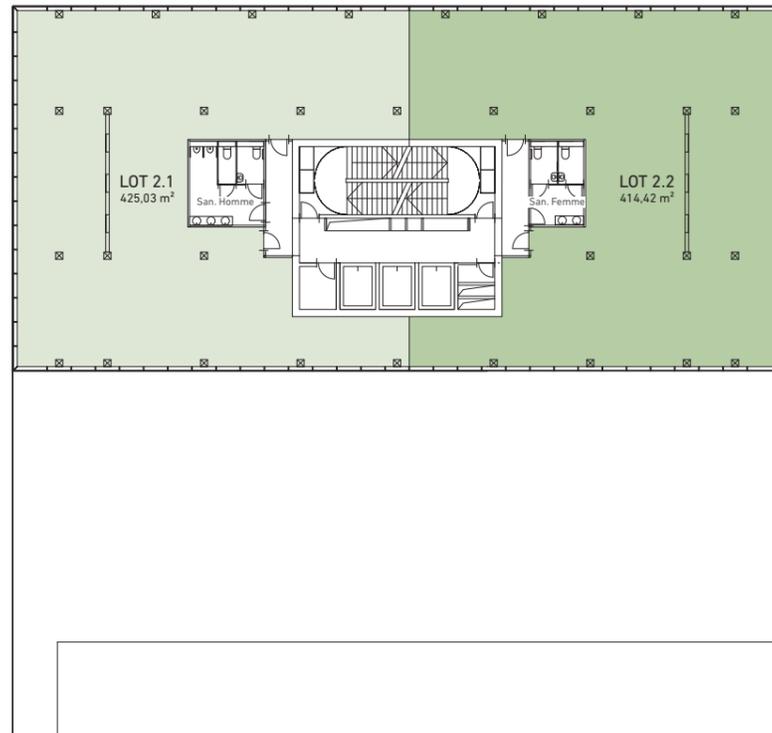
REZ-DE-CHAUSSÉE



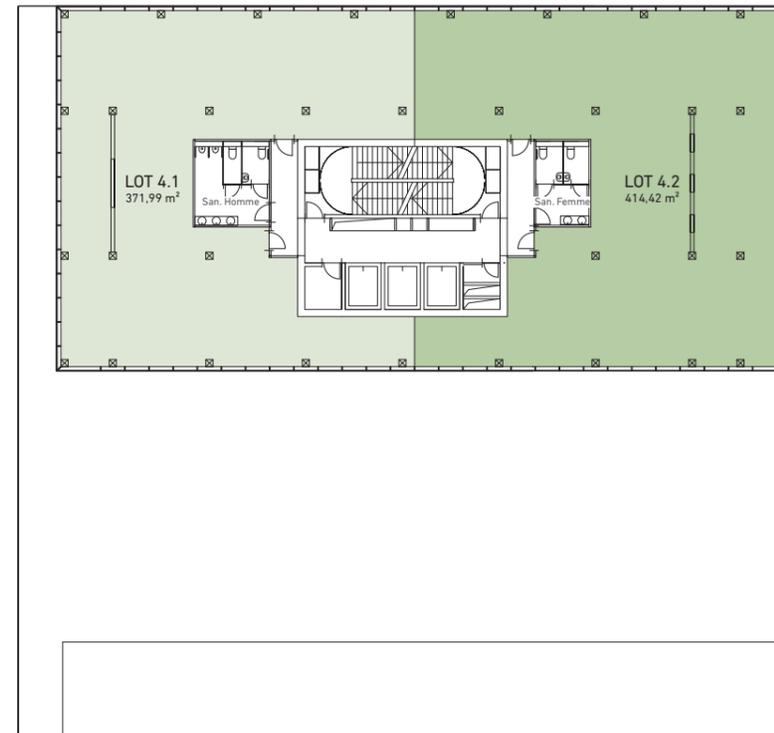
ÉTAGE R+1



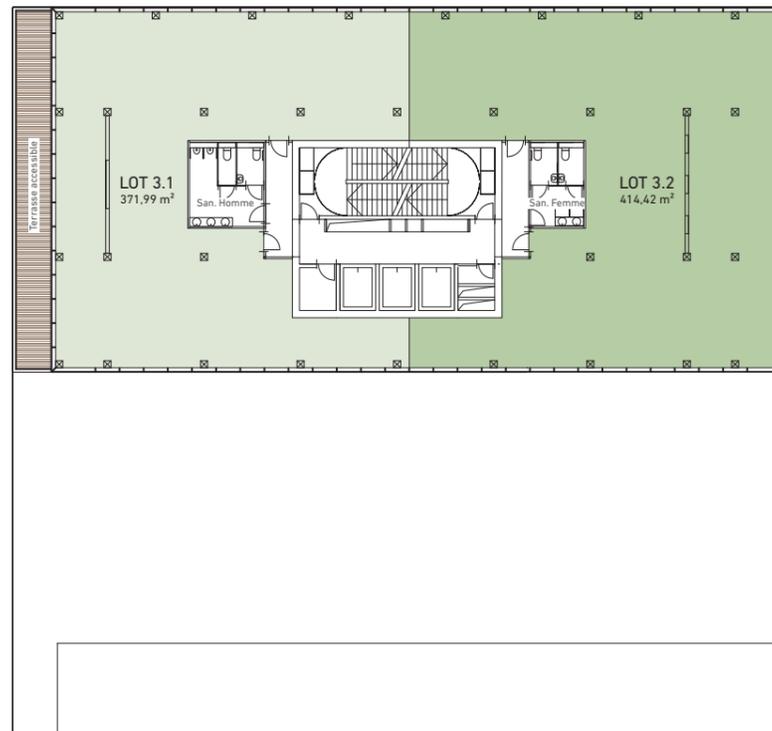
ÉTAGE R+2



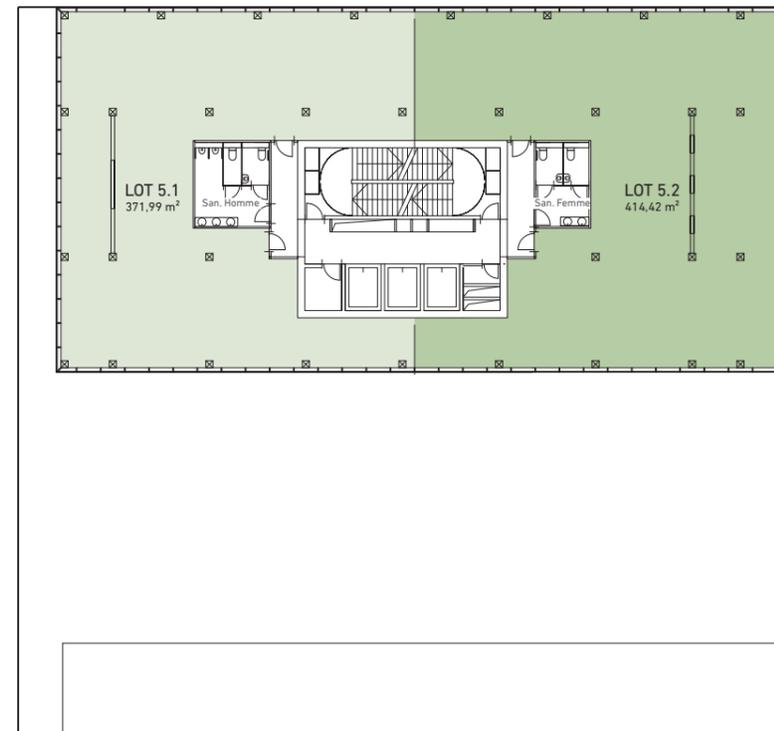
ÉTAGE R+4



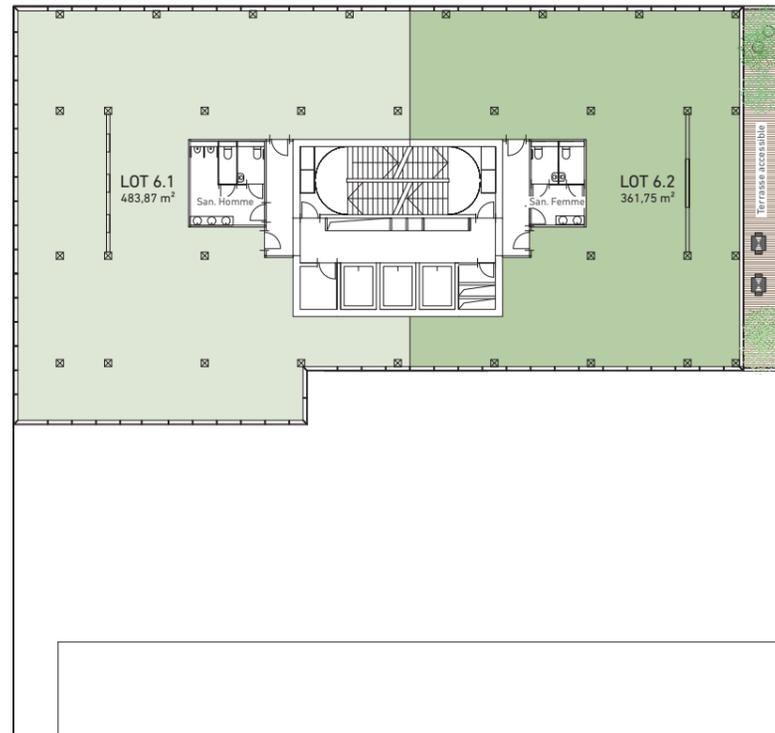
ÉTAGE R+3



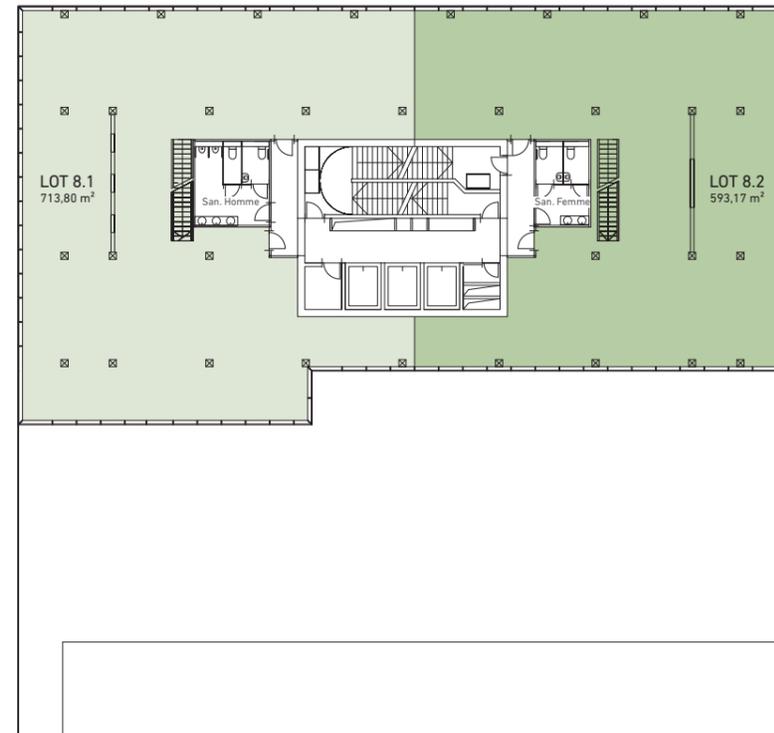
ÉTAGE R+5



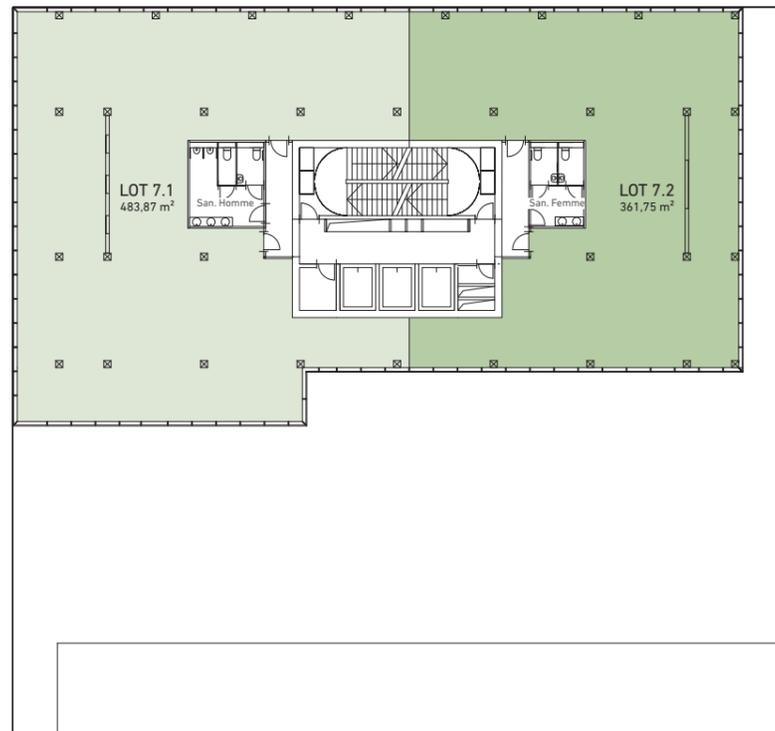
ÉTAGE R+6



ÉTAGE R+8



ÉTAGE R+7



R+8 MEZZANINE

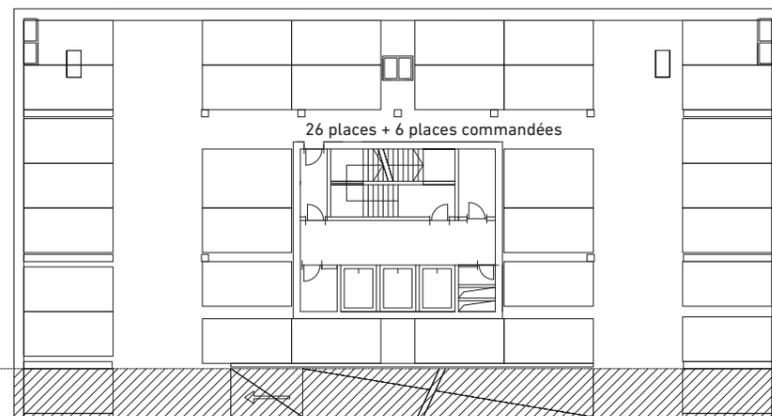


An architectural rendering of a modern office lounge. The interior features a textured grey carpet, a long wooden bar with high stools, and a large window wall. Outside, a wooden deck terrace is visible with a person sitting on a bench, a white table with chairs, and lush greenery. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

**DES TERRASSES  
ACCESSIBLES  
ET UN ESPACE LOUNGE  
À DISPOSITION  
DES UTILISATEURS**

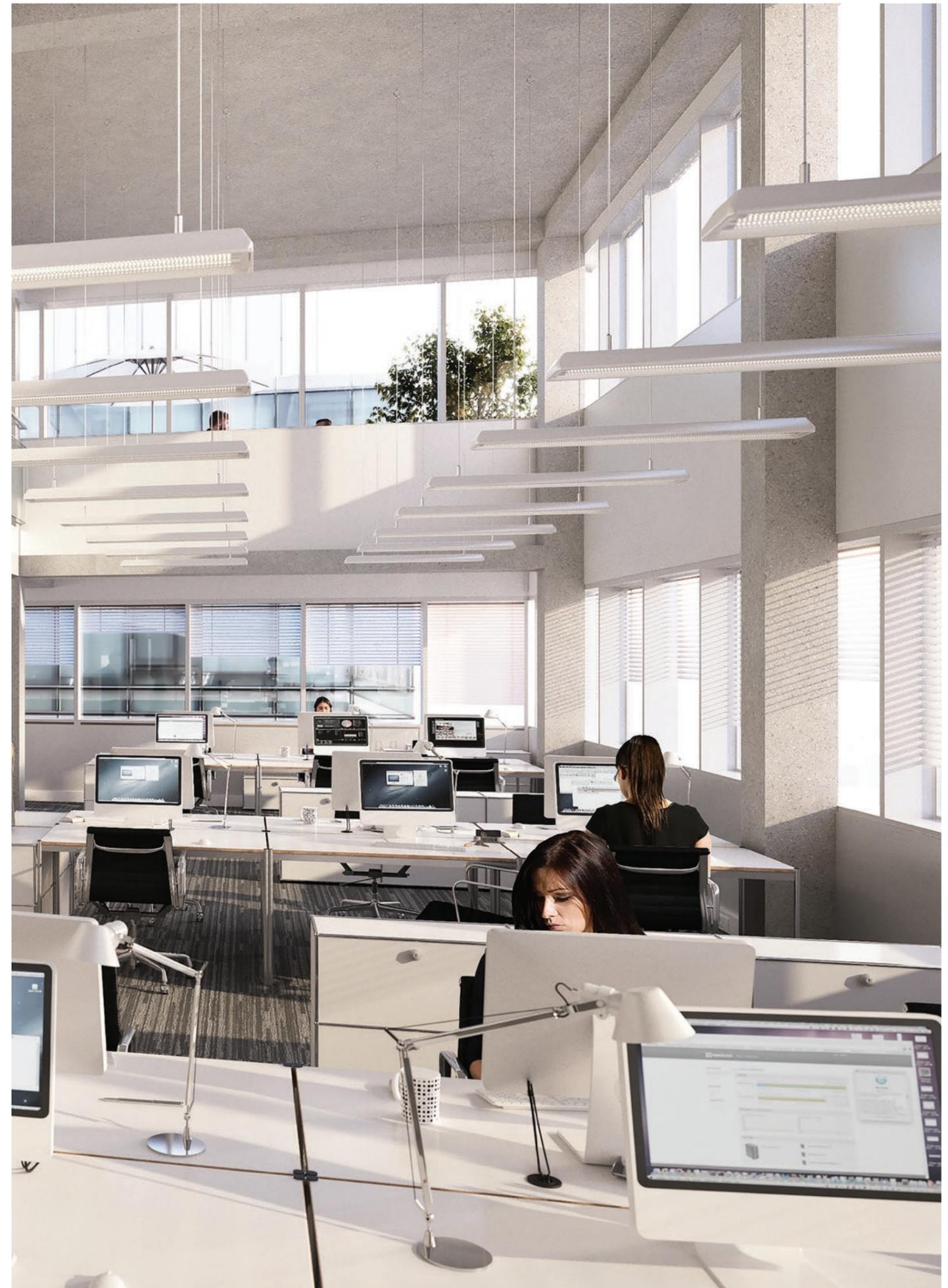
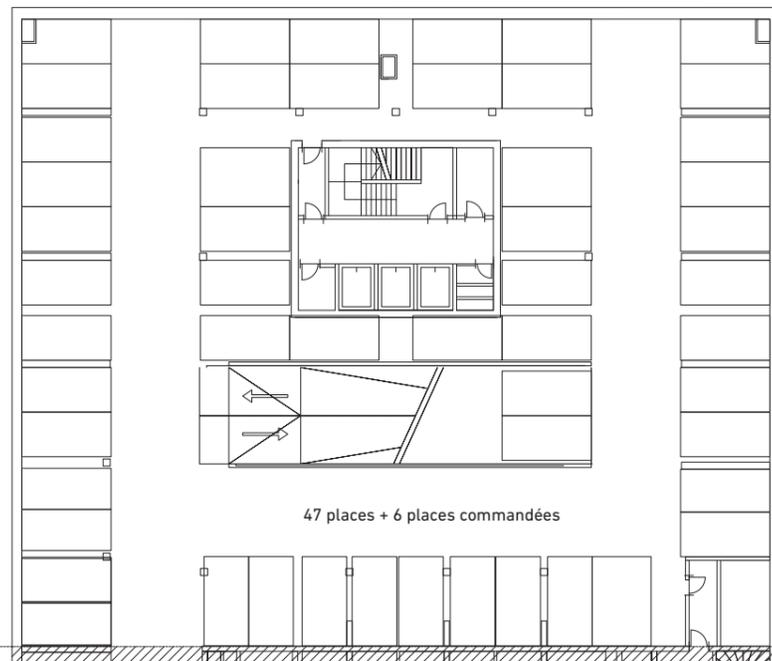
# 85 PLACES DE PARKING EN SOUS-SOL

PARKING R-1



32

PARKING R-2



# online

## DES PERFORMANCES TECHNIQUES DURABLES

### Une double certification environnementale Breeam Good et E+C-

ONLINE vise la double labellisation BREEAM Good et E+C-. Elles lui permettront d'afficher une véritable efficacité durable, basée sur le respect des impératifs écologiques, économiques et managériaux des utilisateurs.

Avec ces deux certifications, ONLINE opte pour une renommée environnementale française et internationale en s'inscrivant dans le cercle très fermé des tours les plus performantes, sur le plan environnemental, au monde.

### Une double certification environnementale

Avec ONLINE, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre à la fois aux besoins des utilisateurs ainsi qu'aux exigences des certifications Breeam et E+C-.

Dans le cadre du développement de l'axe stratégique Strasbourg Éco 2030, ONLINE garantit la mise en œuvre de solutions très performantes en ce qui concerne la qualité environnementale, de performance énergétique et le confort de l'utilisateur.

ONLINE propose de nombreux équipements performants tels que :

- Construction bioclimatique,
- Chantier à faible impact environnemental,
- Apport en lumière naturelle maximisé, utilisation d'un éclairage LED et détecteur de présence dans les bureaux et les parties communes,
- Zones de confort optimisées : bureaux en premier jour, confort hygrothermique, aménagement des espaces extérieurs...
- Isolation ultra-performante avec menuiseries extérieures à rupture de pont thermique et vitrage haute performance à isolation thermique et phonique renforcée,
- Chauffage et climatisation par réseau urbain,
- Centrale de traitement d'air double flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur,
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV\* (moquette écologique...),
- Charges maîtrisées avec la gestion technique centralisée permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie (comptage énergétique, système de détection de fuite, systèmes hydro économes, compteurs d'eau à impulsion...),
- Tram en pieds d'immeuble, local à vélos de 260 places, vestiaires et douches pour favoriser l'utilisation des transports doux.



### La certification Breeam

BREEAM est la méthode d'évaluation des performances environnementales la plus reconnue à travers le monde. Les critères d'évaluation incluent l'énergie, l'eau, la pollution, les matériaux, le transport, l'écologie, l'utilisation du sol, la santé et le confort.

### Le label E+C-

Le nouveau Label E+C- certifie le respect des bonnes pratiques énergétiques et environnementales. Composé d'un critère "Énergie" et d'un critère "Carbone", il permet au maître d'ouvrage de choisir la combinaison adéquate en fonction des spécificités du territoire, des typologies de bâtiments, et des coûts induits.

### CRÉER UNE DYNAMIQUE

L'État souhaite accompagner les maîtres d'ouvrage volontaires pour anticiper la future réglementation. Ces derniers testeront ainsi

la faisabilité technique et financière de la construction de bâtiments selon la future réglementation.

### PRÉPARER LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS PERFORMANTS DE DEMAIN

La filière du bâtiment fait ainsi un pas de plus vers l'adoption de solutions techniques et de procédés constructifs respectueux de l'environnement.

### ÊTRE ACTEURS DE LA FUTURE RÉGLEMENTATION

Le retour d'expérience tiré de cette démarche permettra de calibrer les exigences de la future réglementation pour construire des bâtiments performants à coûts maîtrisés.

**SERVIR DE MOTEUR À L'INNOVATION** dans le champ du bâtiment, de ses systèmes énergétiques et de procédés constructifs à faible empreinte carbone.

Avec le label E+C-, notre bâtiment répondra d'ores-et-déjà aux nouvelles normes environnementales de 2020.



16, place Vendôme  
F-75001 PARIS  
T. +33 (0)1 44 55 07 07

**[WWW.LAZARD-SA.COM](http://WWW.LAZARD-SA.COM)**

