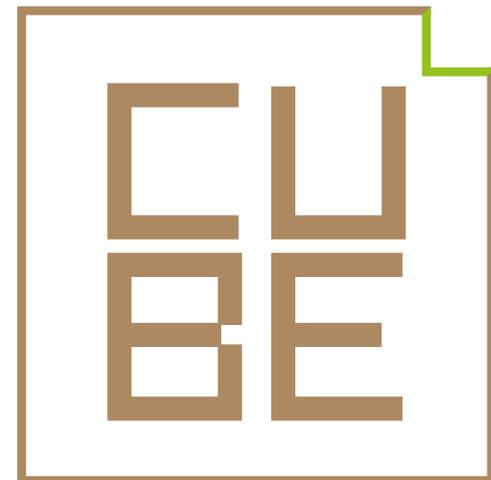




92 Avenue du Rhin
Strasbourg Neudorf



CONSTRUCTION BOIS

5.093 m²
IMMEUBLE DE BUREAUX

En cours de certification

**BREEM
GOOD**

E2C2

**BBCA
V 2.3**

**BIO
SOURCÉ
NIV. 3**



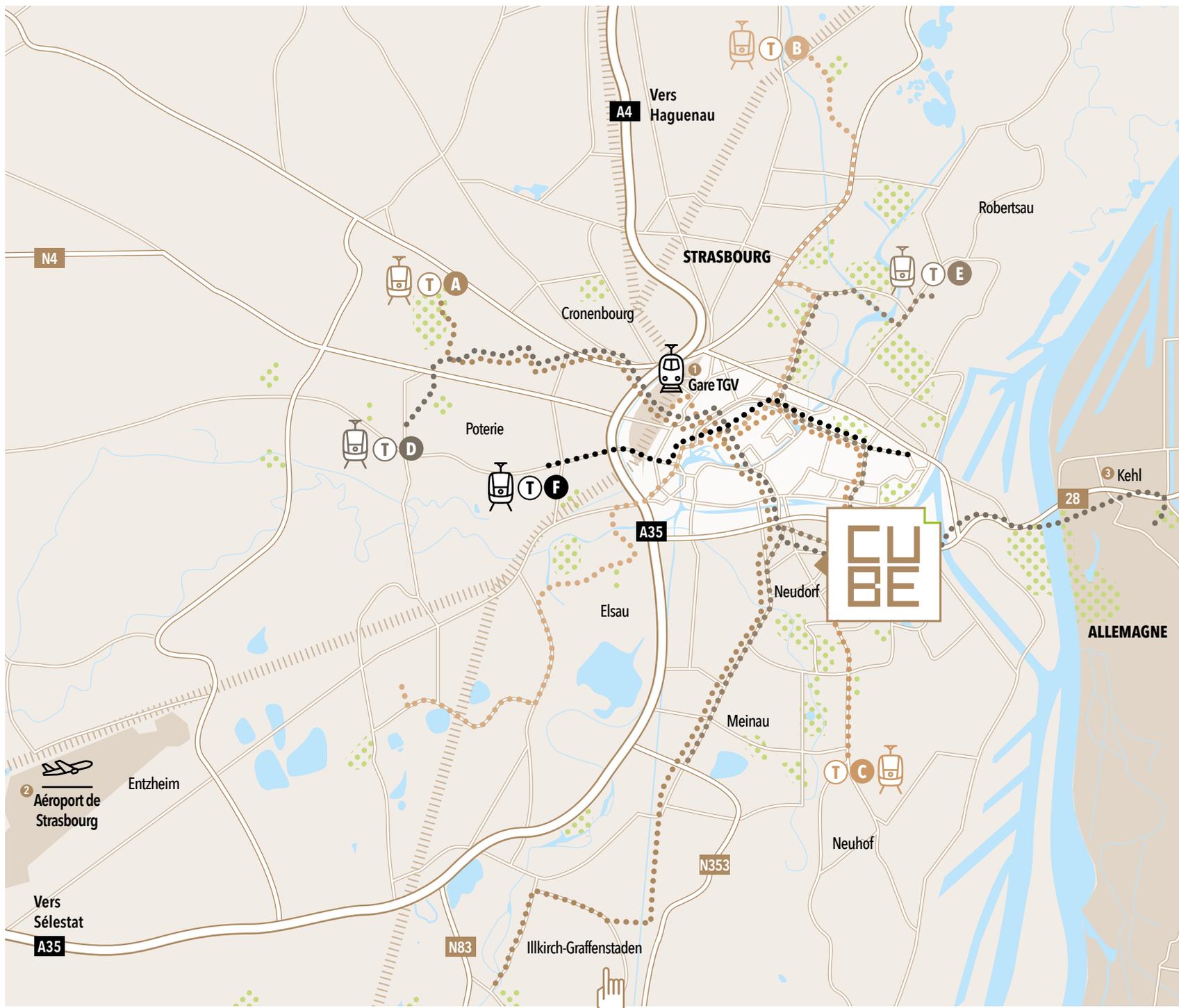
STRASBOURG

Une ville au cœur de l'Europe

De par sa gare TGV, son port et son accessibilité aérienne, Strasbourg est un véritable « hub » européen connectant son système urbain et celui du Grand-Est au reste de l'Europe. Grâce à un réseau ferroviaire très développé, il est possible de se rendre de Strasbourg à Paris en 1h45 en TGV. La mise en place d'un système de navettes-trains depuis la gare de Strasbourg permet de rejoindre l'aéroport en seulement 8 minutes.

La ville a aménagé un réseau de tramways avec environ 70 km de voies et 7 lignes maillées dont une transfrontalière vers Kehl en Allemagne.

Championne des mobilités douces, Strasbourg est la première ville cyclable de France avec 600 km d'itinéraire de pistes aménagées. Ce seront même bientôt 700 km disponibles : encore plus d'opportunités pour aller au boulot à vélo !



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

- | | | |
|--------------------------|------------|------------|
| 1 AÉROPORT DE STRASBOURG | ••• TRAM A | ••• TRAM D |
| 2 GARE TGV | ••• TRAM B | ••• TRAM E |
| 3 KEHL | ••• TRAM C | ••• TRAM F |

CUBE

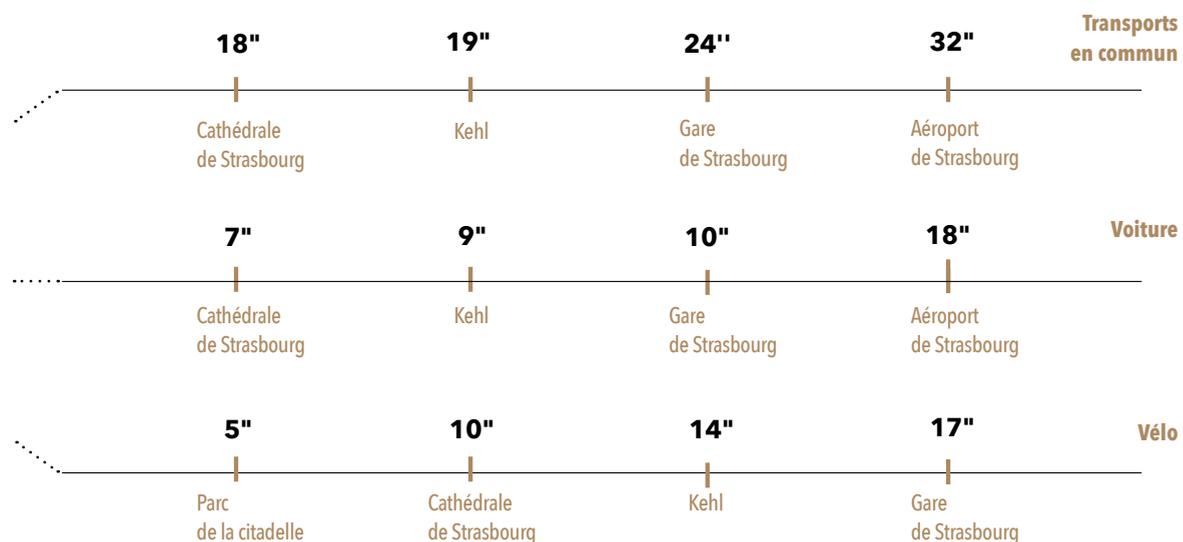
Au plus proche des services et transports

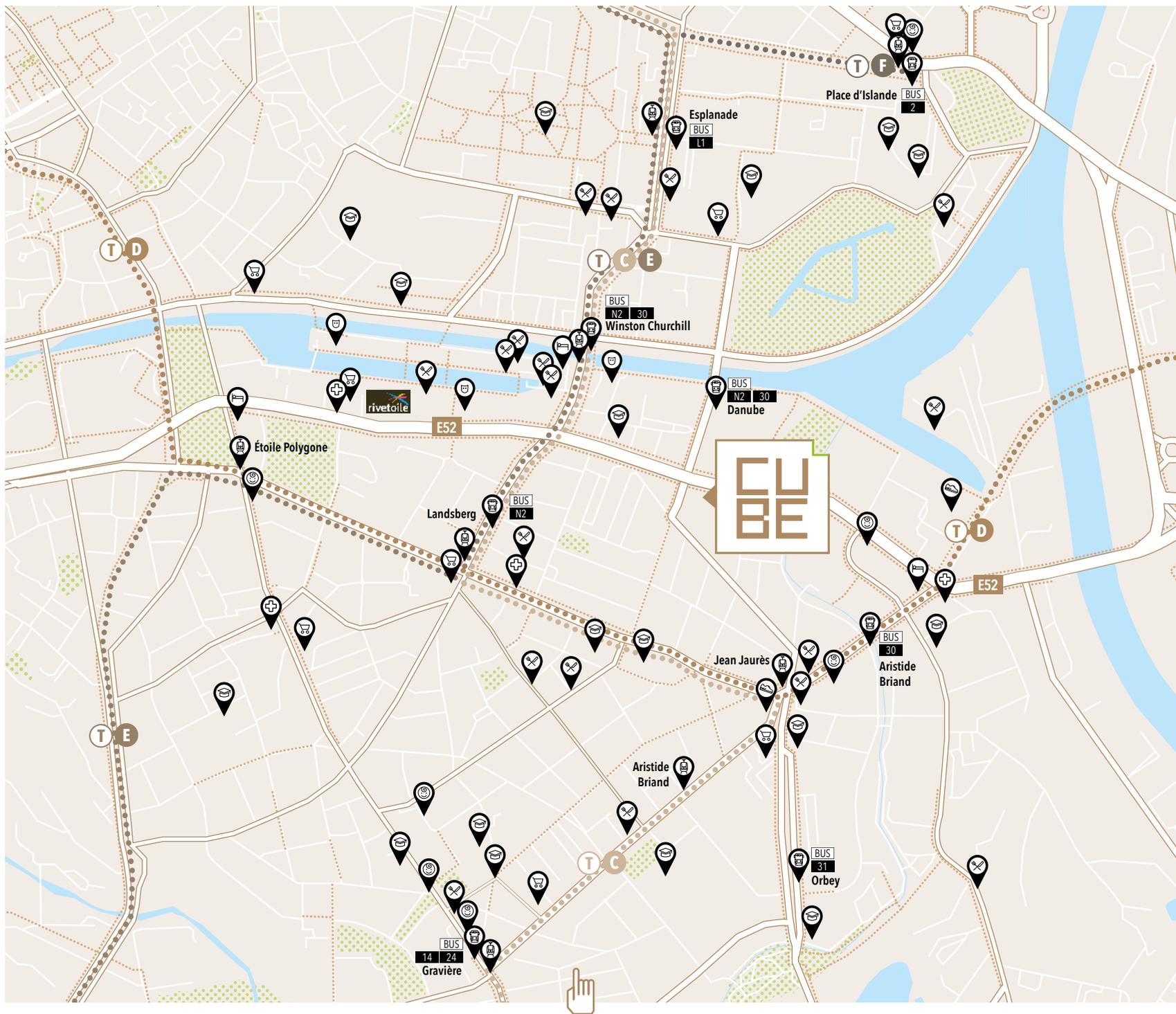
CUBE prend place dans un quartier dynamique et vivant desservi par 3 lignes de tramways :
C : stations Winston Churchill et Jean Jaurès ;
D : stations Landsberg et Jean Jaurès ;
E : station Landsberg.

CUBE, proche de la presqu'île André Malraux, se situe à proximité d'hôtels, restaurants, crèches, parcs, salles de sport et bénéficie de tous les services du centre commercial Rivetoile, accessible en 4 minutes à vélo.

Au pied de l'opération, des pistes cyclables permettent de rejoindre l'hypercentre de Strasbourg en 10 minutes et l'E52 reliée à Kehl et l'A35. Stations de bus et de tramways, à 5 minutes du site facilitent les déplacements urbains.

CUBE, dans un rayon de moins d'un kilomètre, bénéficie des trois types de transports qui offrent aux usagers une accessibilité et une connexion optimale avec le centre-ville de Strasbourg et la ville de Kehl en Allemagne.





Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

- T** TRAM LIGNES C - D : STATIONS LANDSBERG ET JEAN JAURÉS
- TRAM LIGNE E : STATION LANDSBERG
- SENTIERS ET PISTES CYCLABLES

- B** BUS LIGNES 30 - N2 : STATION DANUBE
- BUS LIGNE 31 : STATION ORBEY
- BUS LIGNE 14 - 24 : STATION GRAVIÈRE



3'

RESTAURANTS

À l'Orientale Couscous : 3 min. à vélo,
7 min. à pied.

Aristide Restaurant : 3 min. à vélo,
9 min. à pied.

Pola Melting bowls : 4 min. à vélo,
8 min. à pied.

Taikin : 4 min. à vélo, 8 min. à pied.

Restaurant La Boucherie : 4 min. à vélo,
8 min. à pied.



1'

CRÈCHES

Les crèches de Tilio - Les Petites Perles :
1 min. à vélo, 5 min. à pied.

Les crèches de Tilio - Les Tilionceaux :
5 min. à vélo, 12 min. en tramways.

Crèche Collective Musau : 6 min.
à vélo, 9 min à pied.

Micro-crèche Biobulle : 7 min. à vélo,
12 min. à pied.



2'

HÔTELS

Hôtel Ibis Styles Strasbourg : 2 min.
à vélo, 8 min. à pied.

OKKO Holtels Strasbourg : 4 min.
à vélo, 9 min. à pied.



4'

CENTRES COMMERCIAUX

Rivetoile : 4 min. à vélo, 10 min. à pied.

Auchan Neudorf : 4 min. à vélo,
10 min. à pied.

E. Leclerc Strasbourg : 5 min. à vélo,
12 min. à pied.

Carrefour Express : 6 min. à vélo,
12 min. à pied.



3'

SANTÉ

Pharmacie des Deux Rives :
3 min. à vélo, 10 min. à pied.

Pharmacie Saint Urbain : 4 min. à vélo,
9 min. à pied.

Pharmacie Rivetoile : 6 min. à vélo,
9 min. à pied.



3'

ÉCOLES

École maternelle Solange Fernex :
3 min à vélo, 4 min à pied.

École-collège Les Pinsons :
3 min. à vélo, 11 min. à pied.

École élémentaire Musau :
5 min. à vélo, 7 min. à pied.

École Louvois : 5 min. à vélo,
14 min à pied.



3'

SPORT

Evaé : 3 min. à vélo, 9 min. à pied.

Keepcool Neudorf Ribeauvillé :
4 min. à vélo, 10 min. à pied.



3'

SPECTACLE/CINÉMA/CULTURE

Captain Bretzel - Location de bateaux :
3 min à vélo, 8 min. à pied.

Parc de la Citadelle : 5 min. à vélo,
8 min. à pied.

Médiathèque André-Malraux :
5 min. à vélo, 13 min. à pied.

UGC Cinéma Cité Strasbourg Étoile :
5 min. à vélo, 13 min à pied.



1'

TRANSPORTS

Pistes cyclables au pied de l'immeuble.

Bus 30 et N2 arrêt Danube : 3 min. à pied.

Tramways C et E arrêt Winston Churchill :
7 min à pied.

Tramways C et D arrêt Jean Jaurès :
7 min. à pied.

Tramway E arrêt Landsberg :
10 min. à pied.



10'

GARES

Gare de Strasbourg Neudorf :

13 min. à vélo, 10 min. en voiture.

Gare centrale : 17 min. en vélo,
10 min. en voiture.



1'

AXES ROUTIERS

Accès direct à l'A35 via l'E52
au pied de l'immeuble.

Parking Strasbourg Danube vert :
1 min à pied.



18'

AÉROPORT

Aéroport de Strasbourg à 18 min.

en voiture, 32 min. via les transports
en commun.

En cours de certification

**BREEM
GOOD**

E2c2

**BBCA
V 2.3**

**BIO
SOURCÉ
NIV. 3**



CUBE

L'héritage et l'esprit du site

Au regard des dimensions de sa parcelle, oser la profondeur mais aussi la compacité tout en offrant le maximum de vues vers l'extérieur était un défi.

Des balcons extérieurs à tous les niveaux permettent à chaque occupants d'être en contact immanent avec l'air, les chants des oiseaux ou encore la belle perspective sur le quartier Danube. Le rapport avec le naturel se poursuit ainsi depuis le bois, matériaux choisis pour la réalisation de **CUBE** jusqu'à l'usage. Il y a une envie de renouer avec la nature qui répond à un souhait de mieux-être, mais aussi de faire entrer l'extérieur à l'intérieur pour être en connexion avec son environnement.

Le concept du projet est de construire un bâtiment solitaire du fait de sa morphologie, une sculpture urbaine, ne créant ni avant ni arrière vis-à-vis de la ville. Son volume parfait crée une forme architecturale spécifique, clairement identifiable, comme un Landmark* pour le site.

LAZARD GROUP, en collaboration avec sa maîtrise d'œuvre, partage la volonté de développer des projets bas carbone innovants afin de contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain et à la protection du climat.

*Point de repère

LDA

Lionel Debs

« LDA est un bureau d'architecture engagé dans la création de nouvelles possibilités pour nos vies et usages quotidiens. Notre conception s'engage pour une architecture intemporelle, intimement adaptée à son contexte et pour chaque environnement. »

Des formes simples et fortes, une matérialité affirmée et sensorielle, une approche low-tech pour une architecture modeste mais singulière ».

<http://lda.archi>



Baumschlager Eberlé

« Basée sur les valeurs d'authenticité, de méthodologie et de poésie, c'est cette approche qui élève nos projets à travers le monde au rang d'énoncés architecturaux. Nos bâtiments sont authentiques par leur sensibilité à leur environnement local et leur pertinence durable. »

Allant au-delà des enjeux énergétiques et environnementaux, notre notion de durabilité englobe des valeurs culturelles, sociales et esthétiques. Nous pensons en siècles, pas seulement en décennies. Nous aspirons à l'élégance, à distiller des idées à la recherche de la simplicité et de l'intemporalité, mais plus encore nous nous efforçons d'aller sous la surface, de trouver la poésie dans l'architecture ».

<https://www.baumschlager-eberle.com>

CUBE

Un immeuble emblématique en structure bois

« Le concept du projet est de construire un bâtiment solitaire du fait de sa morphologie, une **sculpture urbaine**, ne créant ni avant ni arrière vis-à-vis de la ville. Son volume parfait crée une forme architecturale spécifique, clairement identifiable, comme un Landmark pour le site.

À rez-de-chaussée, accessible depuis le carrefour et l'avenue du Rhin, un plateau ouvert à tous, « la grande galerie », rassemble le lobby des bureaux, un restaurant et un amphithéâtre. Cet espace est perméable, pénétrable, modulable et toujours actif et vivant. Ses espaces constituent une large vitrine s'ouvrant

sur la ville et l'espace public. Son articulation architecturale se fait par des grandes arcades à double hauteur, inscrivant ainsi le projet au plus près de son site avec un grand geste d'invitation.

Les espaces de travail se posent sur la grande galerie, face aux généreuses ouvertures de la façade permettant de contempler l'horizon, d'admirer la nouvelle silhouette du quartier Danube ou encore le paysage des flux permanents sur les grands axes de l'Avenue du Rhin.

Le jeu des trames verticales et horizontales des façades en métal laiton clair,

devant une peau vitrée, crée une vibration et cherche une relation avec l'architecture ordonnée locale. L'accroche de la lumière sur le métal avec la façade vitrée de fond amplifiée et joue avec la lumière de jour et donne à lire une façade noble, rayonnante et vivante.

La façade permet de souligner le langage commun et l'identité de quartier, qui sont à la fois strasbourgeois XIX, industriels pour Danube, et paysagers.

Aussi, la profondeur importante de la façade permet une gestion passive de l'ensoleillement

pour l'ensemble du bâtiment.

Le projet Cube est conçue sur l'idée du "plan libre", et cela selon trois principes : compacité, modularité et ouverture.

Ainsi, plus qu'une simple construction, ce bâtiment porte dans ses volumes et ses formes l'héritage et l'esprit du site, mais aussi une nouvelle identité pour Strasbourg.

Notre enthousiasme de collaborer avec le groupe Lazard porte sur la volonté entièrement partagée de développer des projets bas carbone innovants afin de contribuer à l'amélioration de l'environnement urbain et à la protection du climat ».

Baumschlager Eberle
et LDA Architectes



Cube s'appuie sur l'expertise du spécialiste de la construction bois Mathis SAS pour la réalisation d'une structure à ossature bois posée sur un noyau central en béton.

www.mathis.eu/fr/

CUBE

Des espaces
optimisés
qui répondent
aux besoins
des grands
utilisateurs

CUBE, au cœur du quartier Rive Étoile, sur l'axe routier reliant la France à l'Allemagne est un immeuble emblématique de bureaux. Sa structure bois en R+7 est signée par les architectes BAUMSCHLAGER EBERLÉ et LIONEL DEBS ARCHITECTURE.

CUBE s'appuie sur l'expertise du spécialiste de la construction bois MATHIS SAS pour la réalisation d'une structure ossature bois posée sur un noyau central en béton.

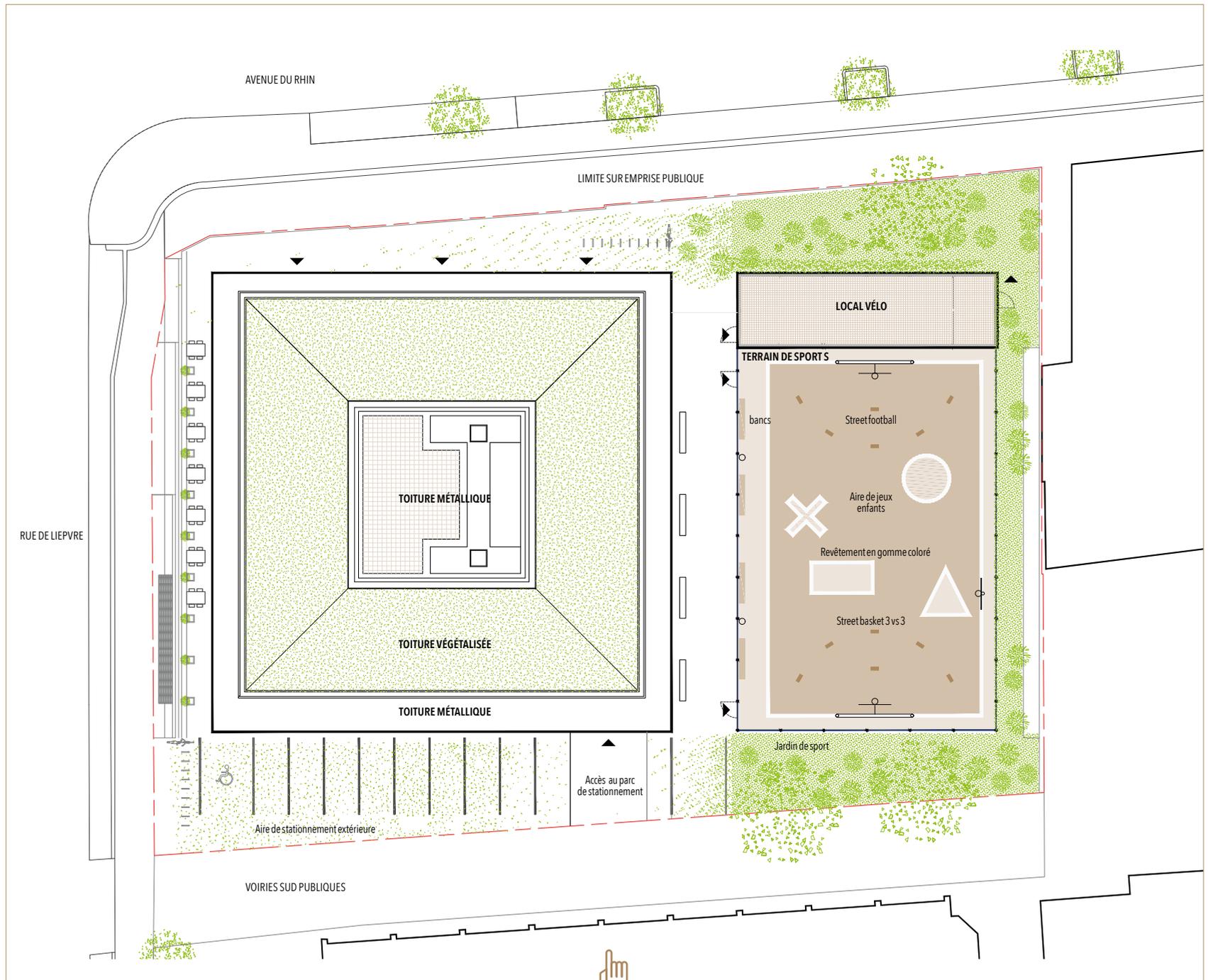
Avec un RDC très convivial comprenant un pôle restauration dans un espace de co-working connecté et un amphithéâtre à usage partagé, l'immeuble sort du lot.

Ses mensurations de 30x30x30 m. lui confèrent toute la puissance de sa forme géométrique et lui permettent une grande liberté d'aménagement.

Les vastes terrasses et coursives complètent la longue liste des qualités intrinsèques d'usage de cet immeuble en bois.

CUBE

Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

CUBE

Tableau des surfaces

Niveau	Lot	Surface lot privative	Terrasses & coursives	Prorata PC yc. amphi & restauration	Surf. locative yc. prorata PC
RDC	Restauration	186			
	Amphithéâtre	49			
	TOTAL (PM)	235,00			
R+1	Bureaux	505,00			
	Coursives		87,02		
	TOTAL	505,00		148,28	653,28
R+2	Bureaux	616,00			
	Coursives		93,11		
	TOTAL	616,00		180,87	796,87
R+3	Bureaux	616,00			
	Coursives		80,84		
	TOTAL	616,00		180,87	796,87
R+4	Bureaux	616,00			
	Coursives		80,84		
	TOTAL	616,00		180,87	796,87
R+5	Bureaux	616,00			
	Coursives		80,87		
	TOTAL	616,00		180,87	796,87
R+6	Bureaux	455,00			
	Coursives		204,81		
	TOTAL	455,00		133,60	588,59
R+7	Bureaux	513,00			
	Coursives		(inclus dans R+6)		
	TOTAL	513,00		150,62	663,63
TOTAL BUREAUX		3.937,00	627,49	1.156,00	5.093,00
dont COMMERCES		235,00			235,00
TOTAL		3.937,00	627,49	1.156,00	5.093,00

Places de parking en sous-sol : 59
 Places de parking publiques en extérieur : 10

CUBE

Une grande modularité des espaces de travail

CUBE, fruit d'une approche actuelle de l'immobilier de bureaux contemporains, recrée parfaitement les conditions d'épanouissement dont ont besoin les entreprises d'aujourd'hui pour relever leurs défis. La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante ainsi qu'une très grande souplesse d'aménagement.

CUBE intègre tous les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

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

Les plateaux proposant des surfaces allant de 227,50 m² jusqu'à 616,00 m² bordés de grandes coursives et terrasses accessibles sont conçus pour répondre aux modes d'organisation les plus divers : flex office, open spaces, bureaux cloisonnés, individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

Les NWoW (New Ways of Working) s'intègrent facilement sur les 5.093 m² afin de permettre à chaque utilisateur d'adapter au mieux, au fil de la journée, sa pratique professionnelle en fonction des tâches à réaliser.

CUBE complète son offre en proposant 59 places de parking en sous-sol et 10 places de parking publiques en extérieur.

En cours de certification

**BREEM
GOOD**

E2c2

**BBCA
V 2.3**

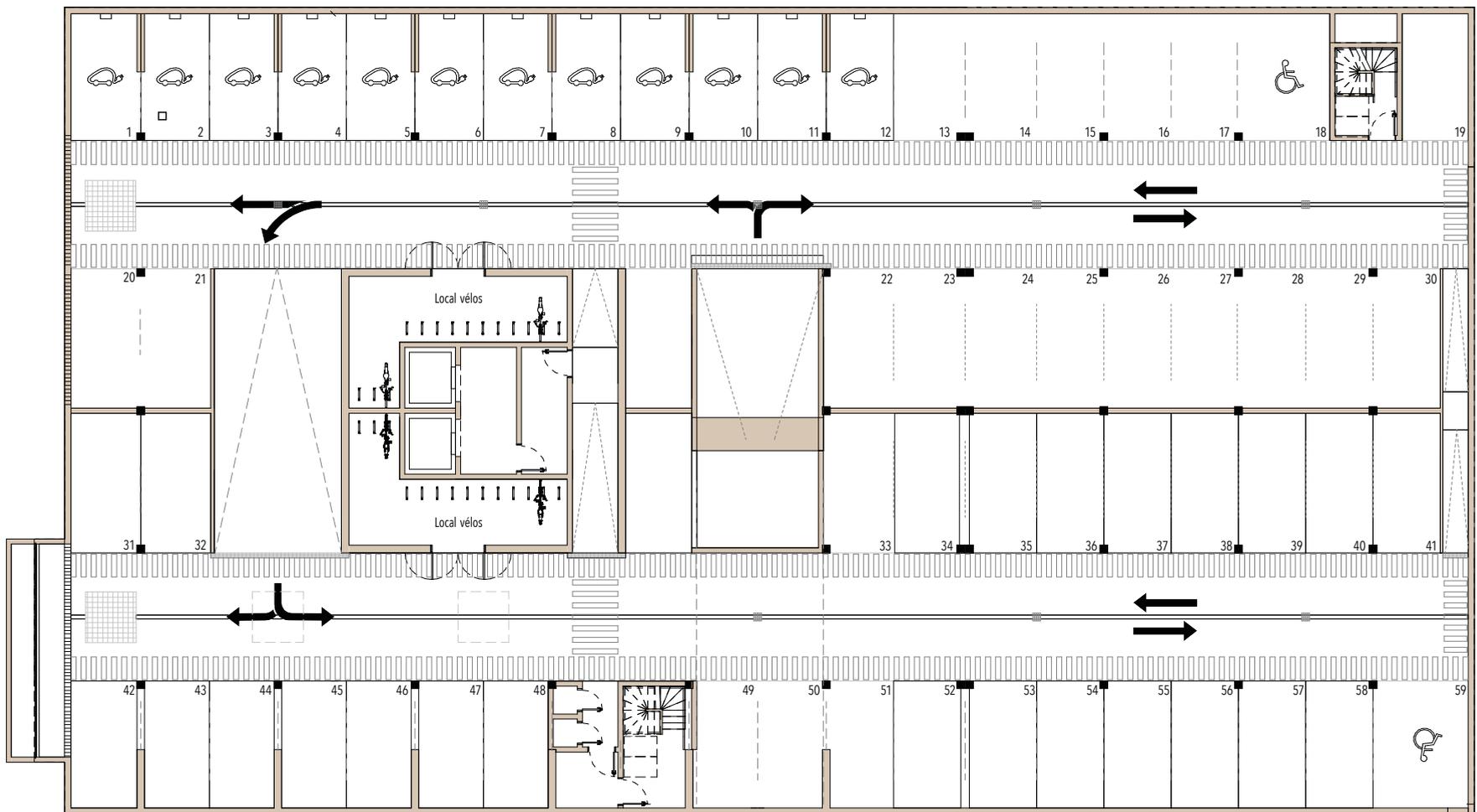
**BIO
SOURCÉ
NIV. 3**



CUBE

Stationnement en sous-sol

59 places de parking en sous-sol



CUBE

Rez-de-chaussée

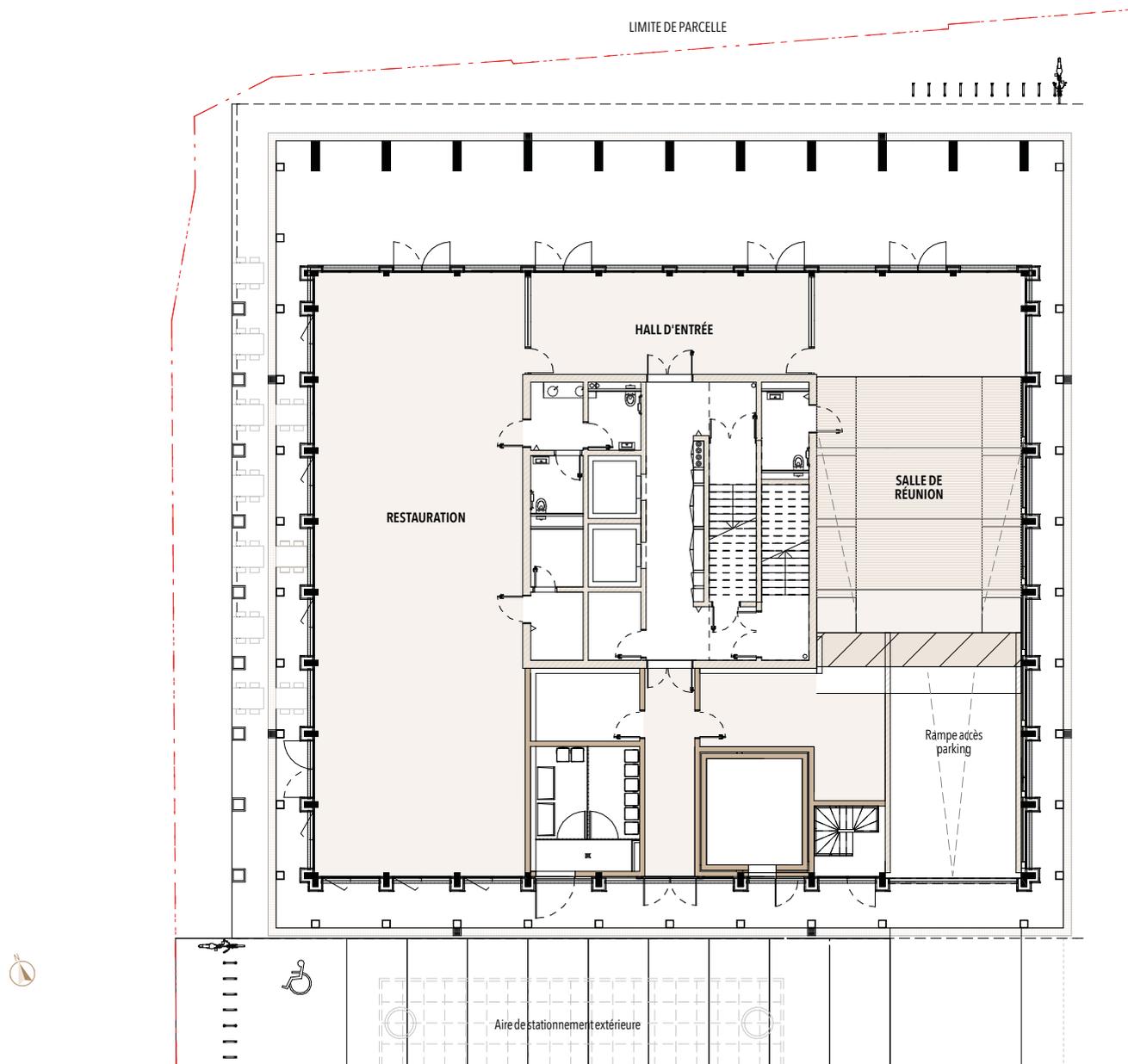
Surface totale privative : 235,00 m²

10 places de parking publiques en extérieur

Surface privative RDC

Restauration	186,00 m ²
--------------	-----------------------

Amphithéâtre	49,00 m ²
--------------	----------------------



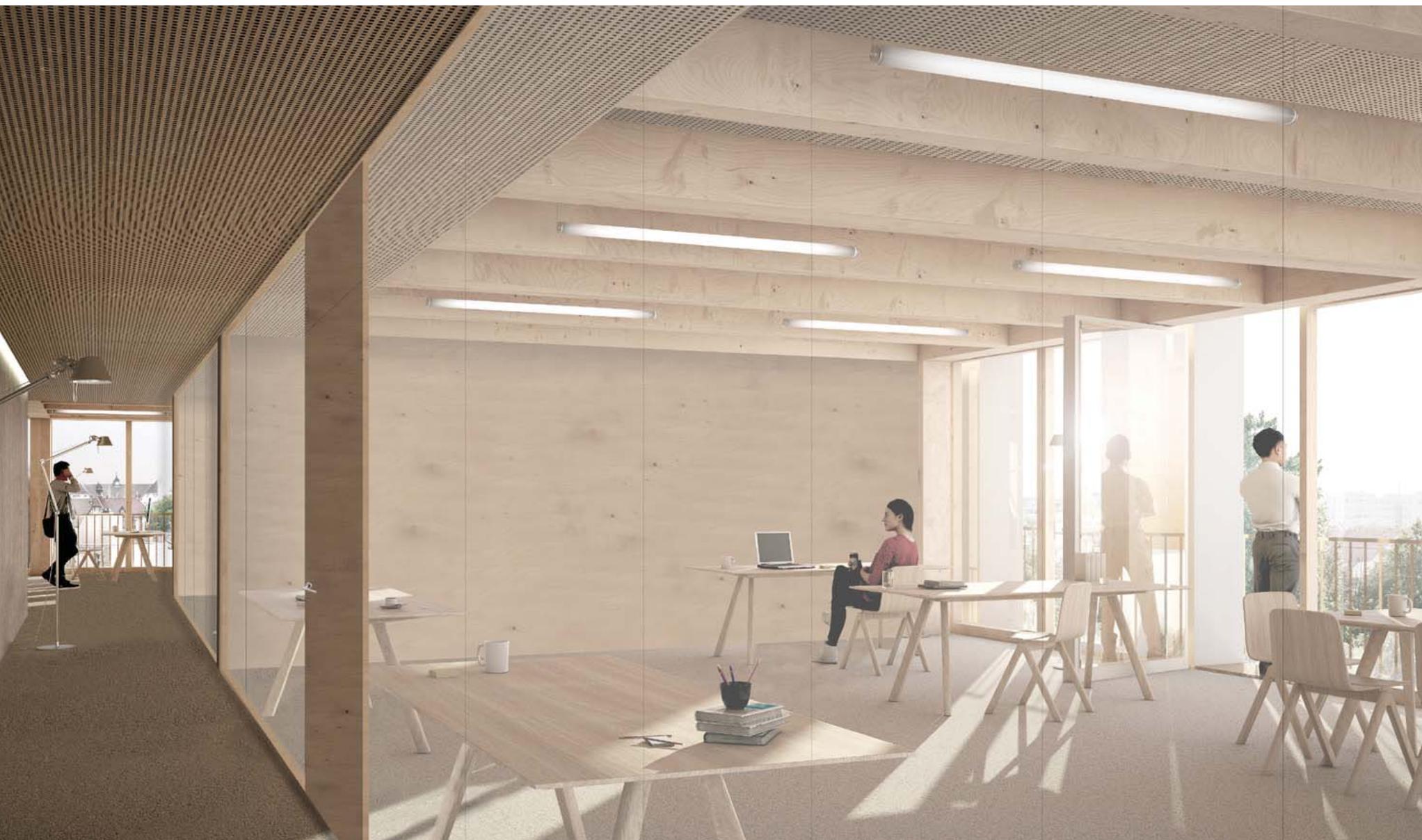
En cours de certification

**BREEM
GOOD**

E2c2

**BBCA
V 2.3**

**BIO
SOURCÉ
NIV. 3**

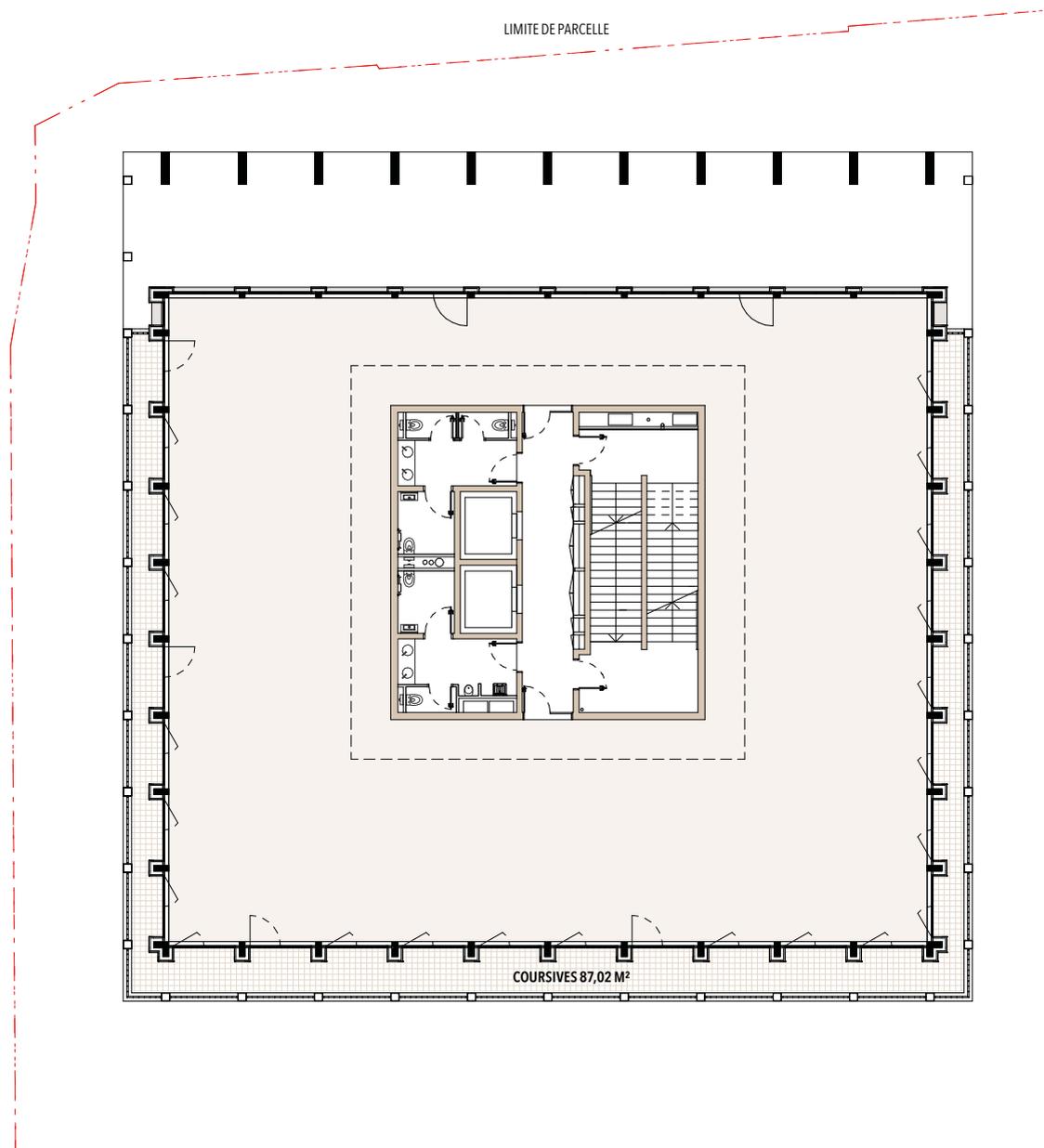


CUBE

Niveau : R+1

Surface totale locative : 653,28 m²

Coursives : 87,02 m²

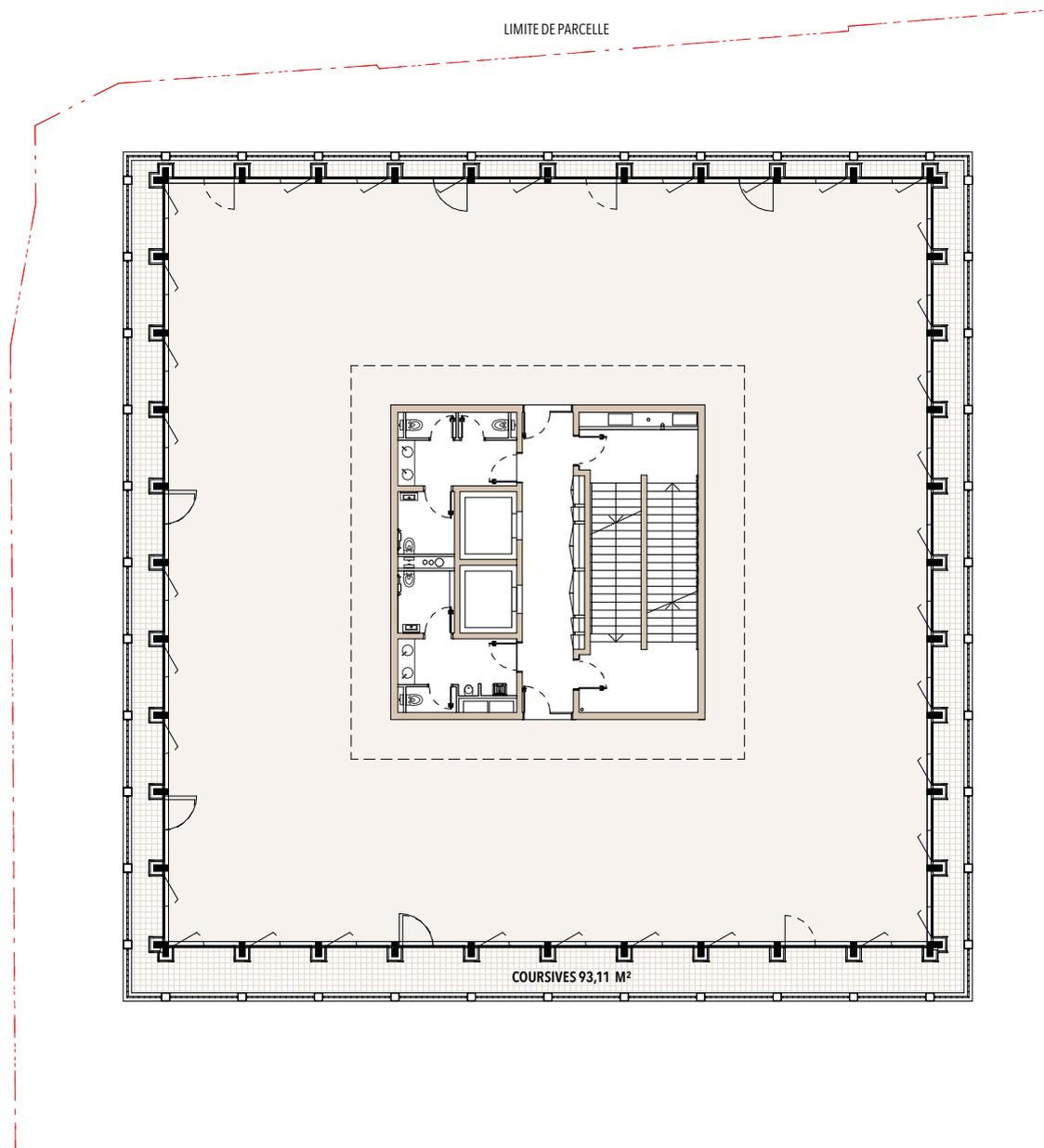


CUBE

Niveau : R+2

Surface totale locative : 796,87 m²

Coursives : 93,11 m²

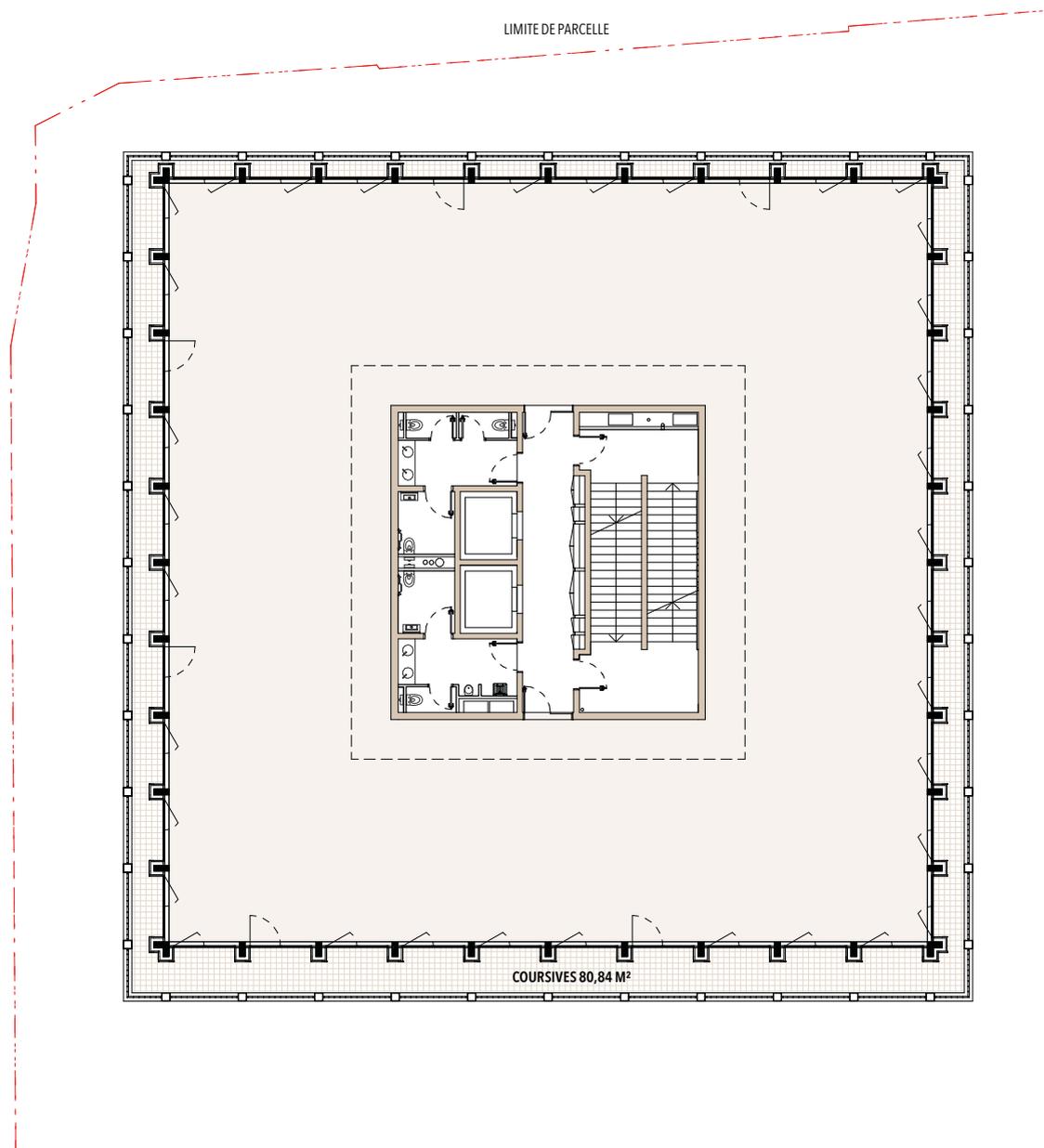


CUBE

Niveau : R+3

Surface totale locative : 796,87 m²

Coursives : 80,84 m²

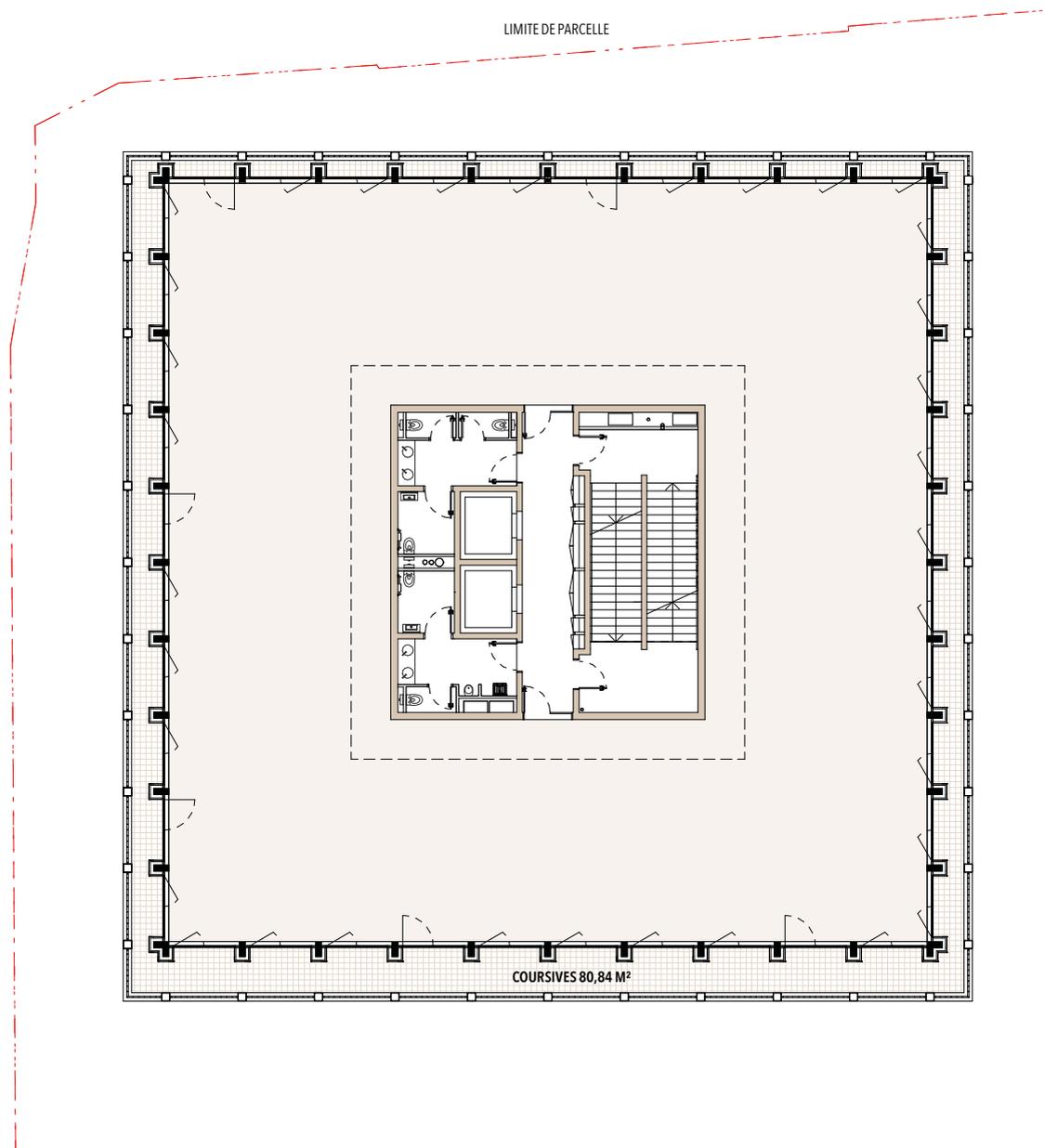


CUBE

Niveau : R+4

Surface totale locative : 796,87 m²

Coursives : 80,84 m²



En cours de certification

**BREEM
GOOD**

E2C2

**BBCA
V 2.3**

**BIO
SOURCÉ
NIV. 3**

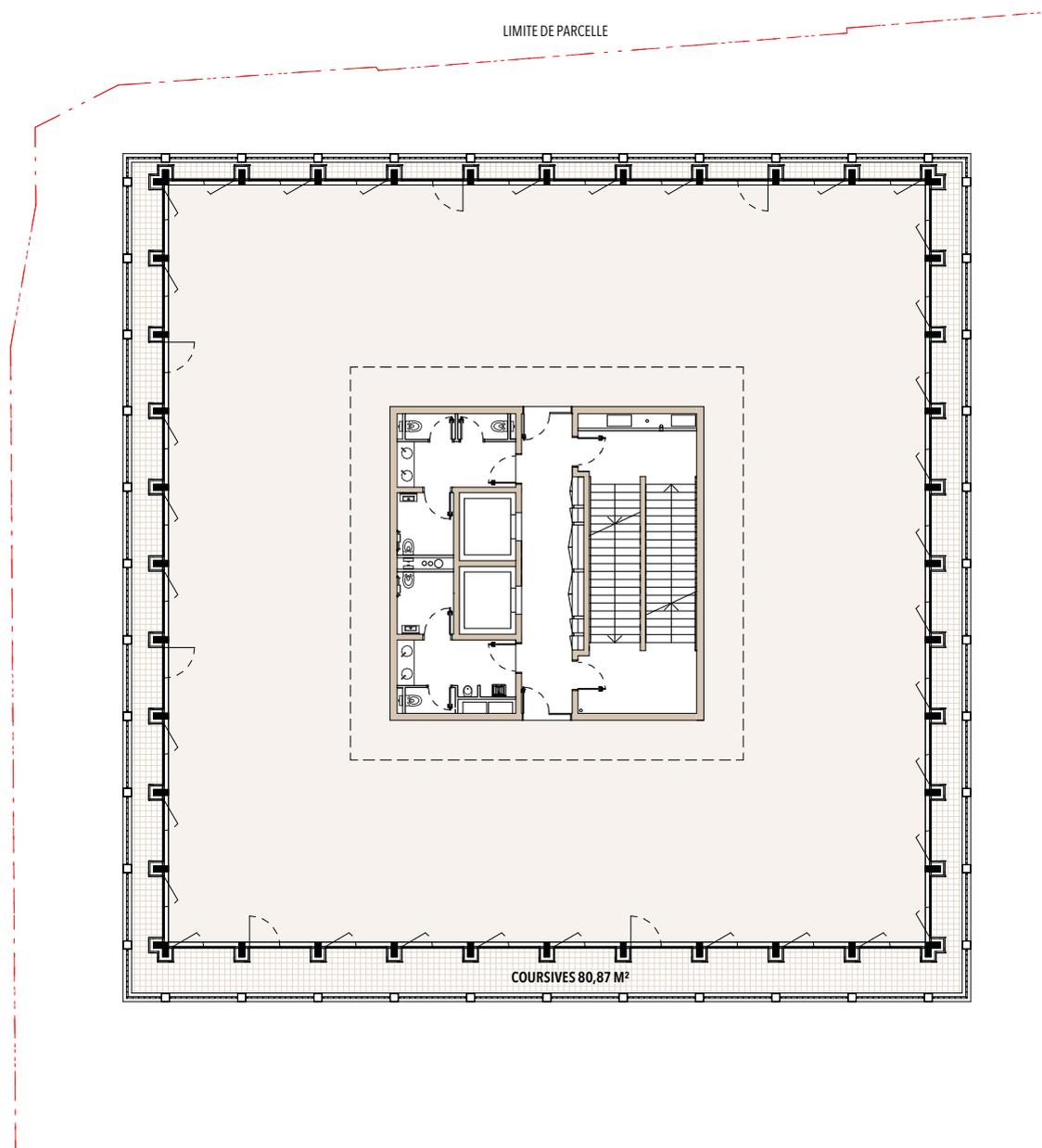


CUBE

Niveau : R+5

Surface totale locative : 796,87 m²

Coursives : 80,87 m²



CUBE

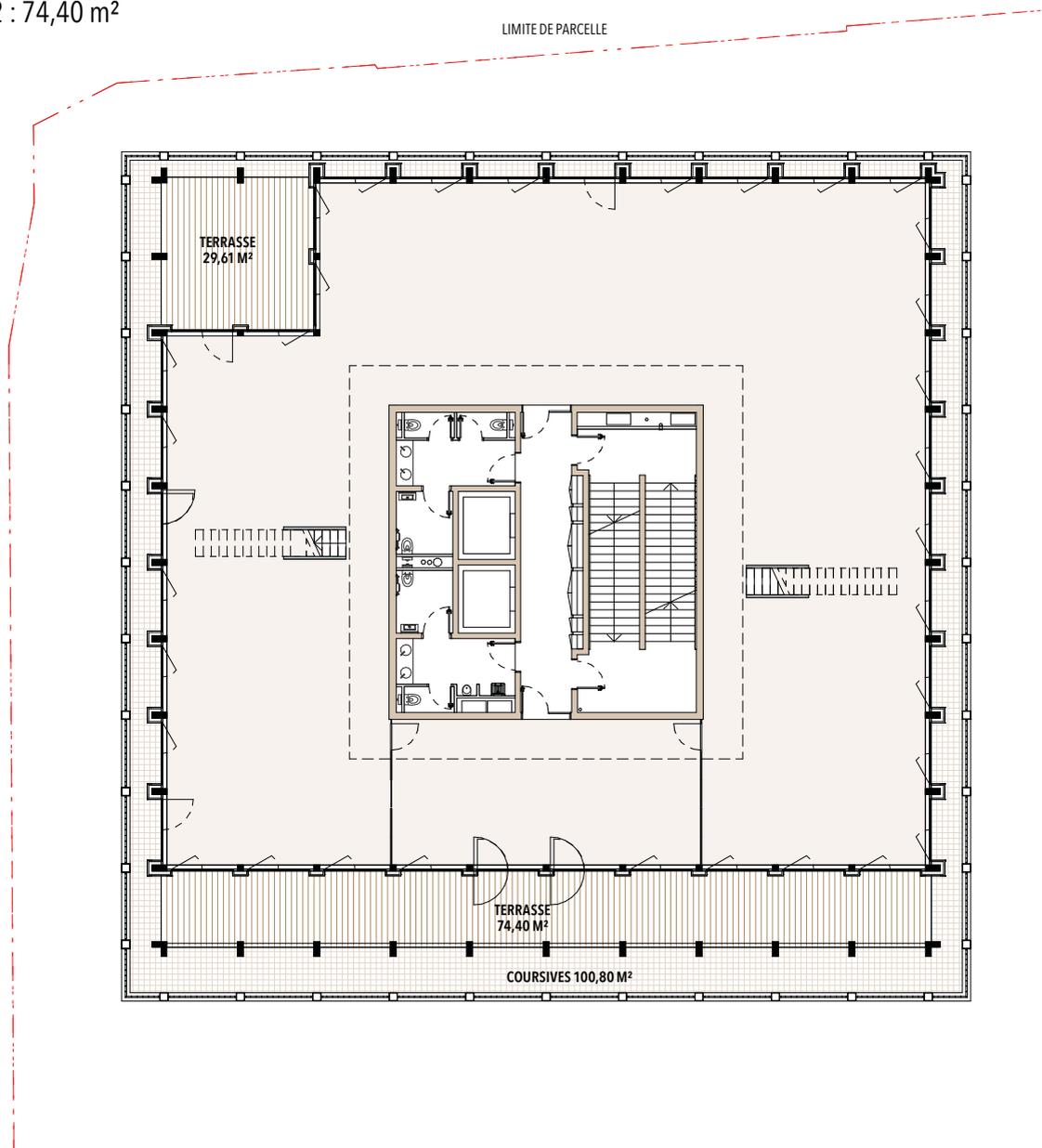
Niveau : R+6

Surface totale locative : 588,59 m²

Coursives : 100,80 m²

Terrasse 1 : 29,61 m²

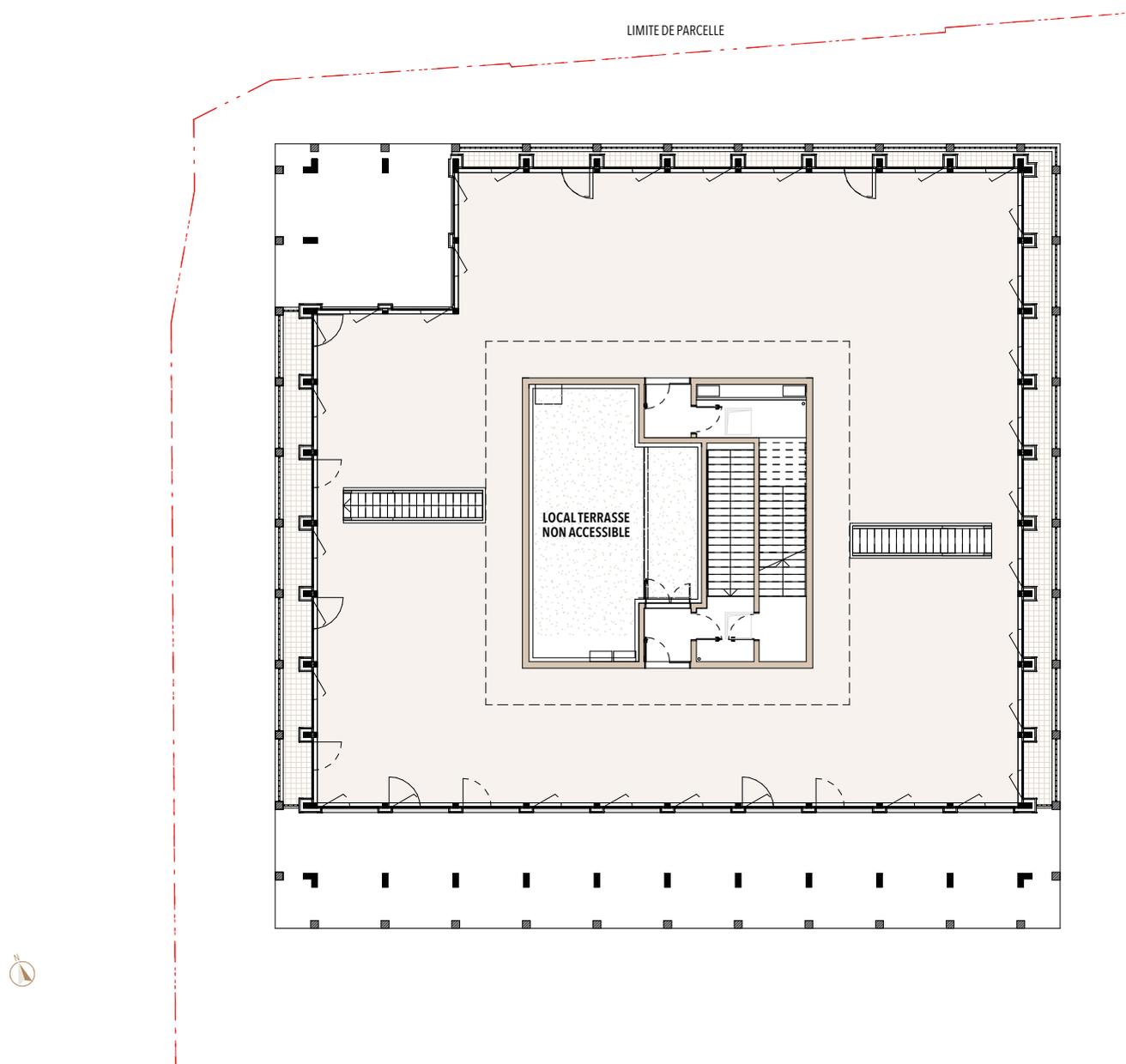
Terrasse 2 : 74,40 m²



CUBE

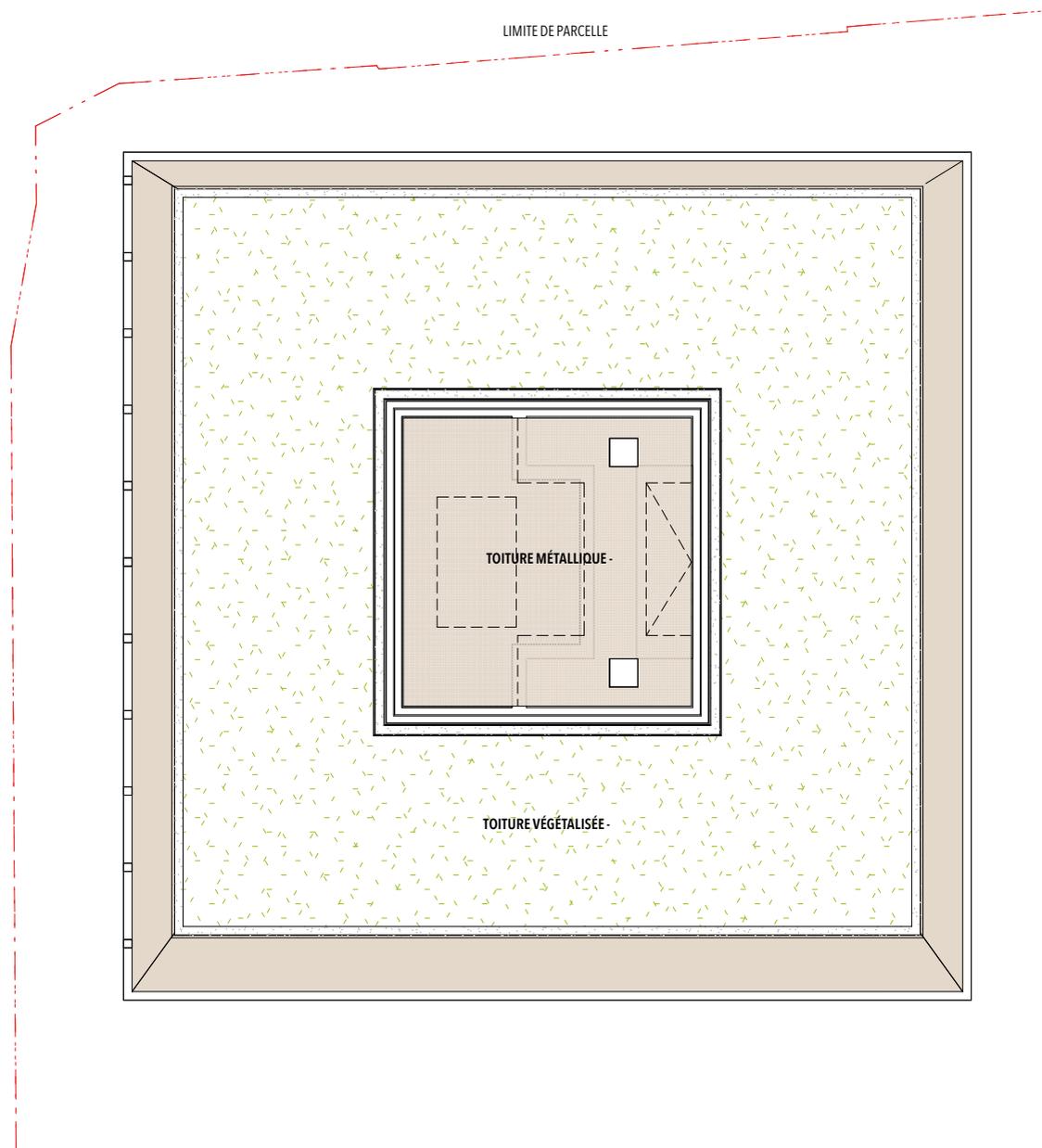
Niveau : R+7

Surface totale locative : 663,63 m²



CUBE

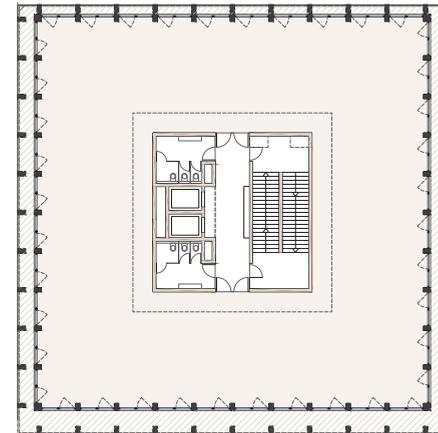
Plan toiture



CUBE

Aménagement

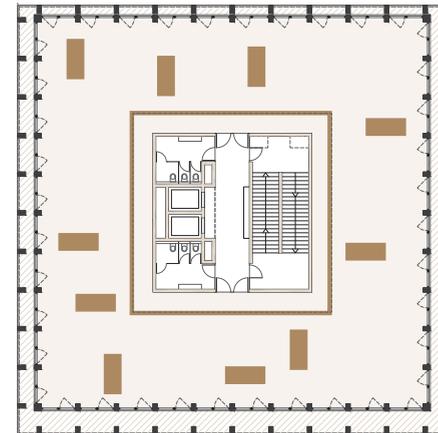
Cloisonnement de base,
open space intégral



CUBE

Aménagement

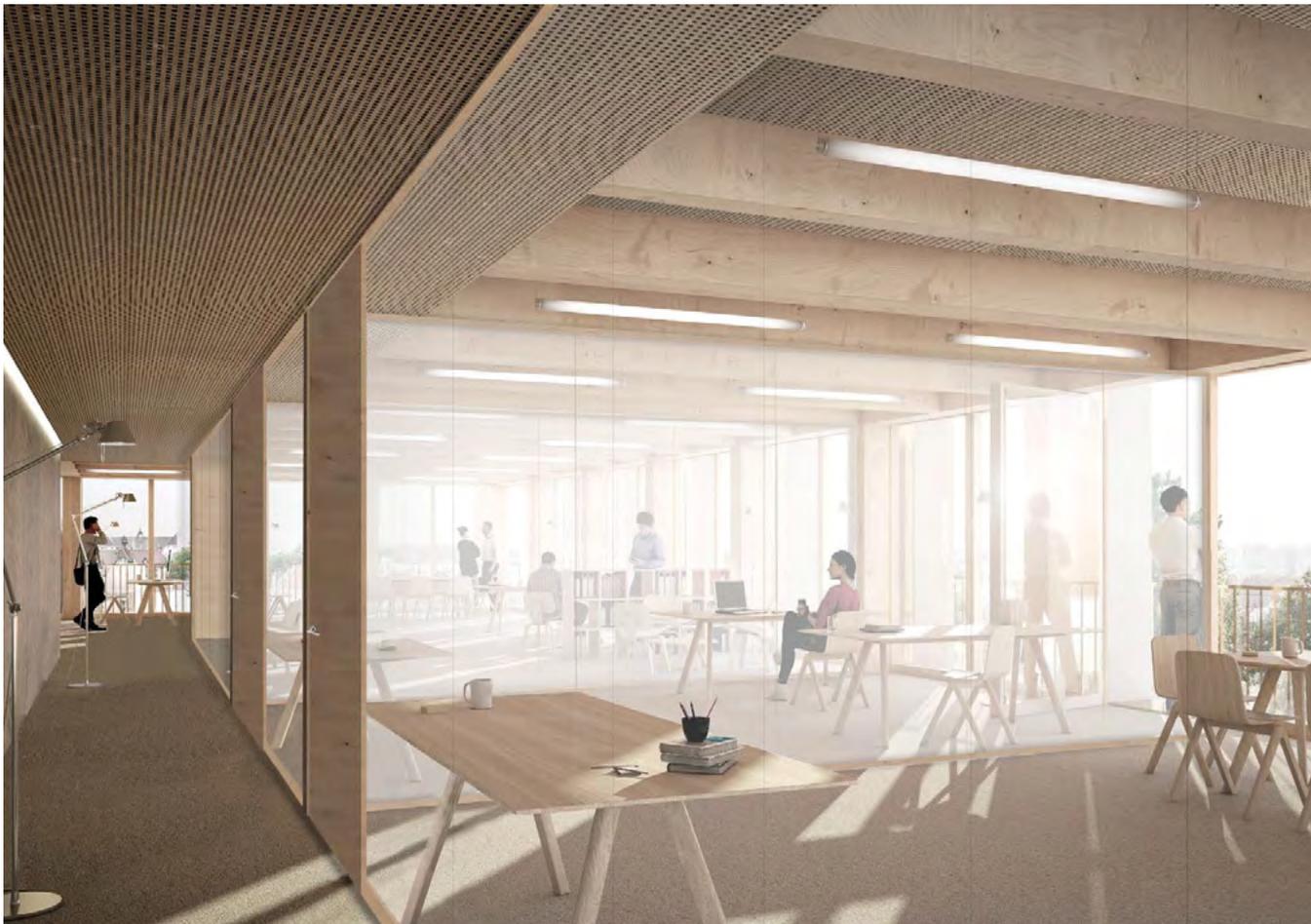
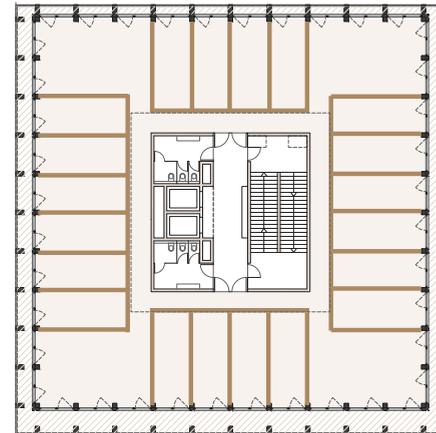
Cloisonnement meublé,
open space avec meubles séparatifs
et cloisonnements vitrés



CUBE

Aménagement

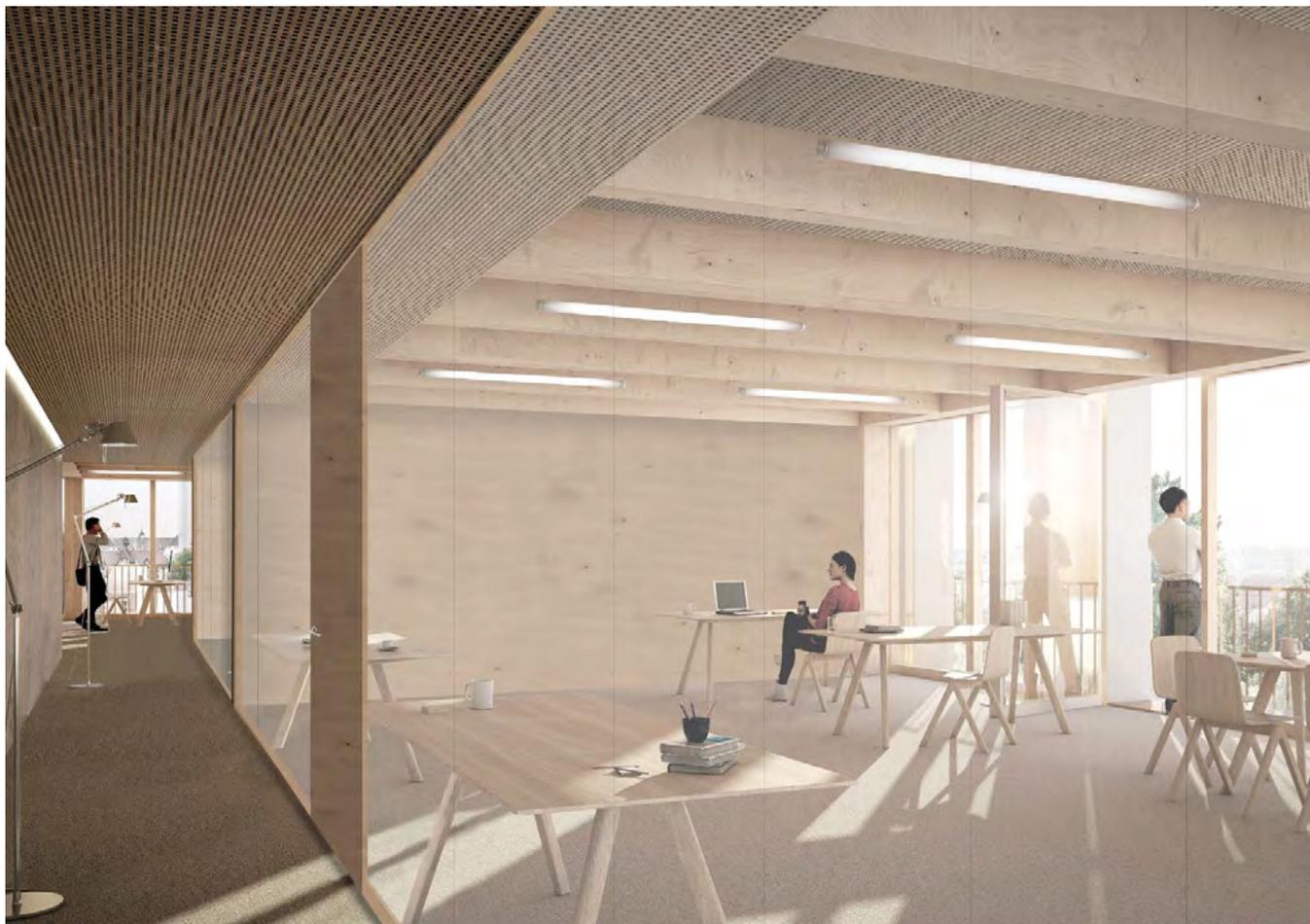
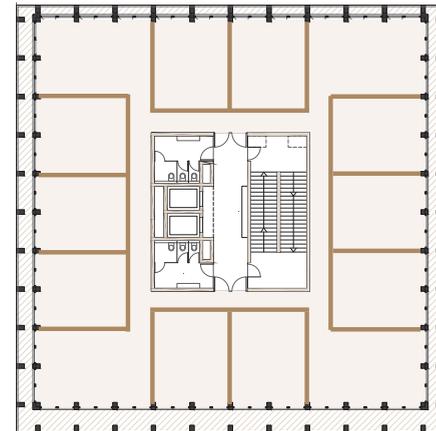
Cloisonnement vitré double,
petits espaces de bureaux individuels



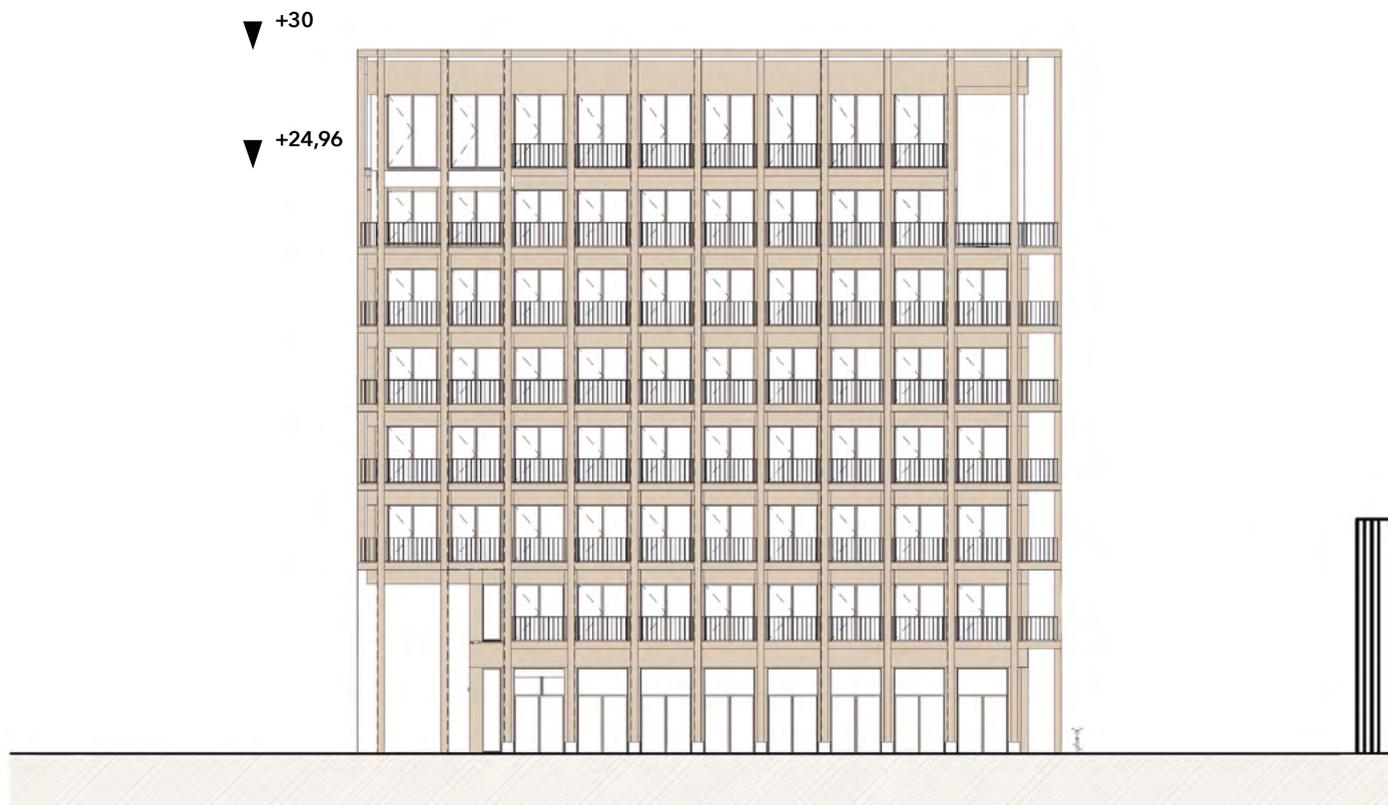
CUBE

Aménagement

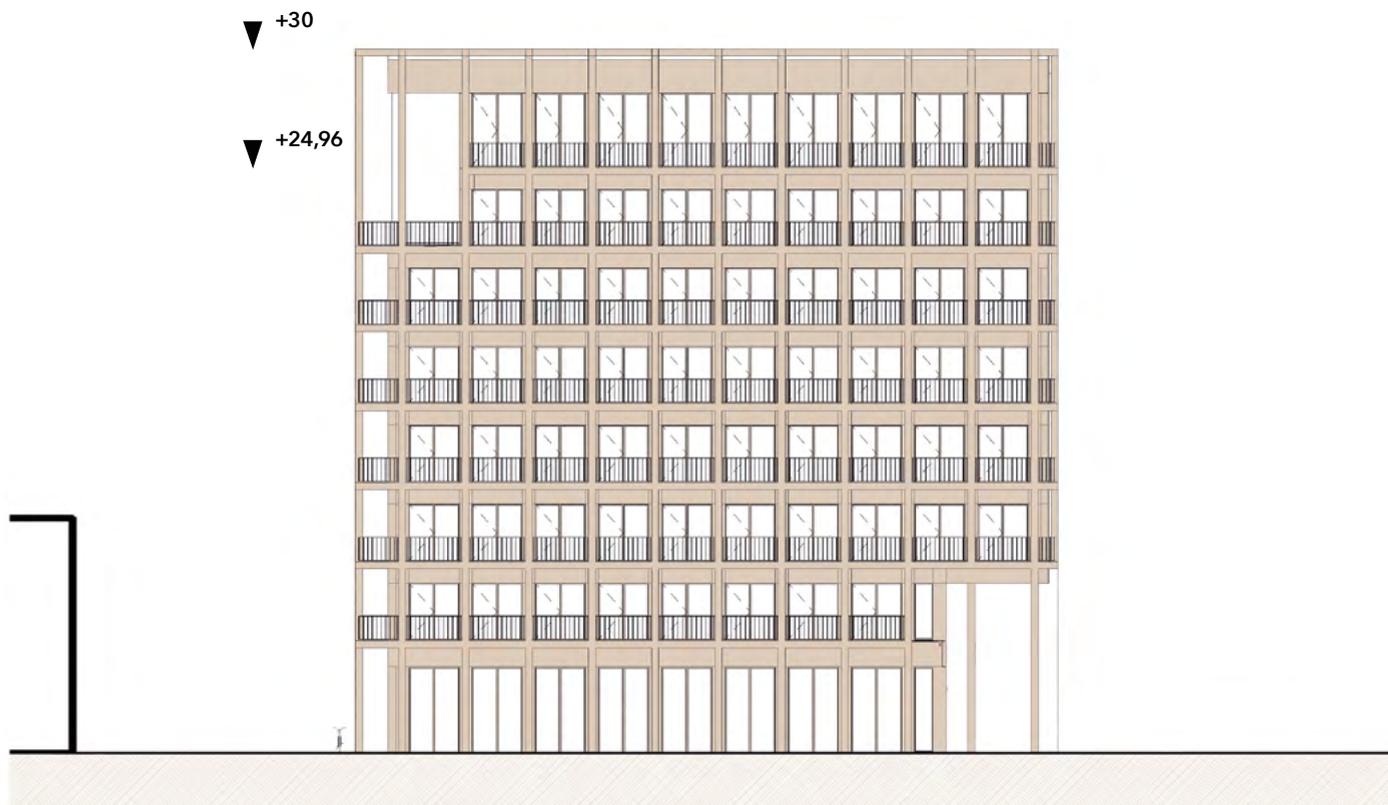
Cloisonnement en cloisons pleines,
grands bureaux partagés



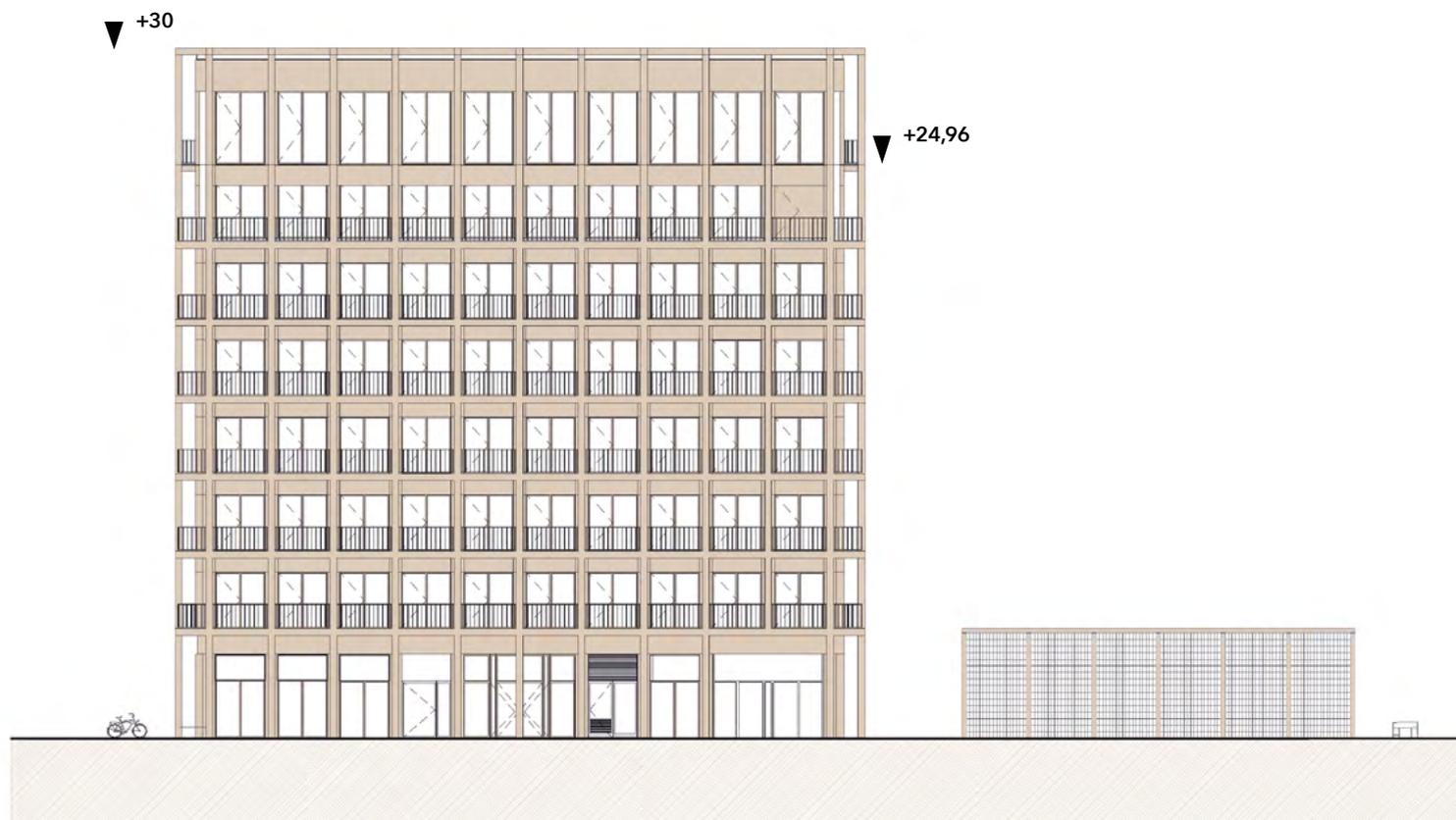
CUBE
Façade ouest



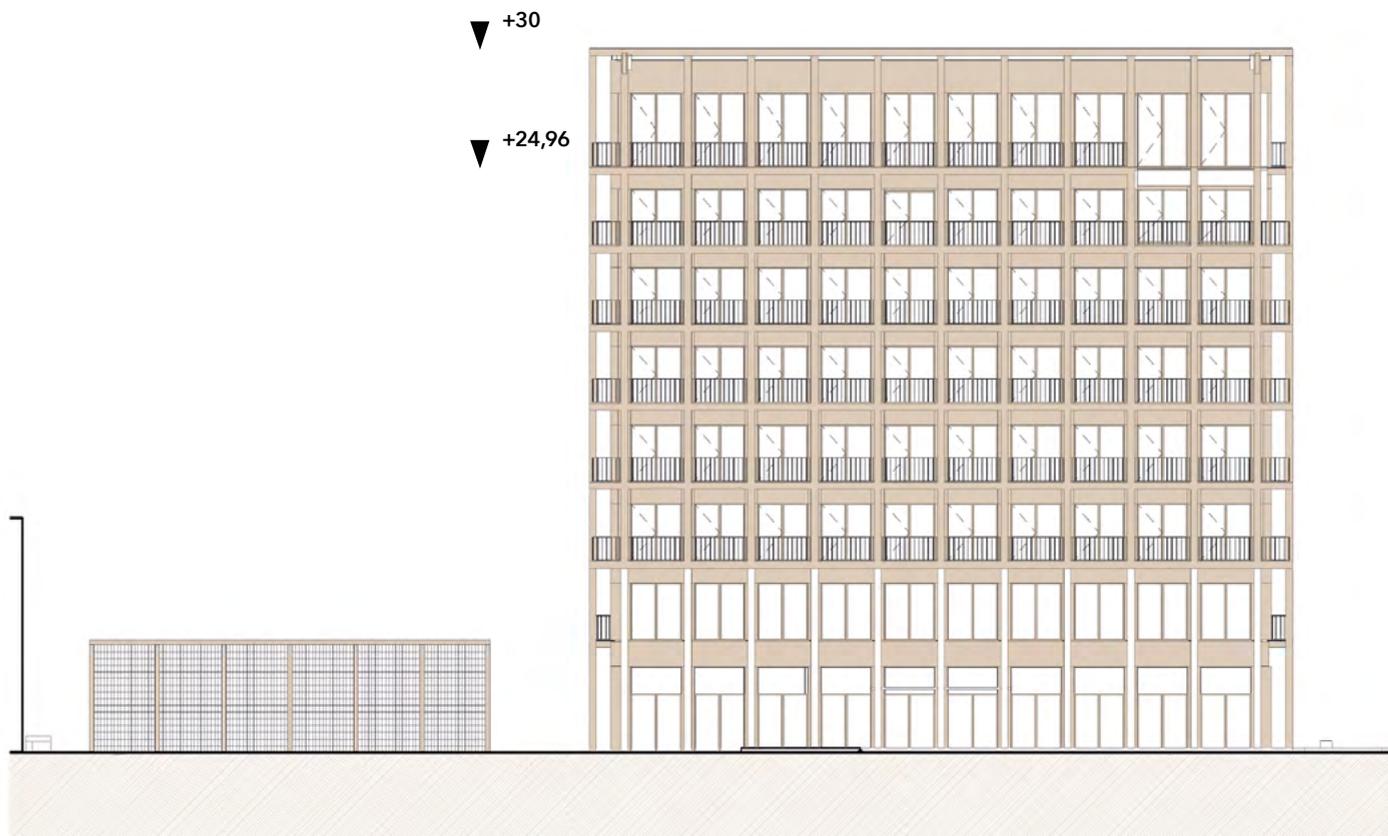
CUBE
Façade est



CUBE
Façade sud



CUBE
Façade nord



T E M P S F O R T S

LAZARD GROUP
en présence de l'élu référent de quartier,
consulte les riverains.es
concernant les usages et aménagements
du futur terrain de sport.

CUBE

Les habitants.es du quartier concertés.es sur le projet du terrain de sport

LAZARD GROUP lance une campagne de communication et installe le dialogue avec l' élu référent du quartier et les habitants.es en organisant deux consultations publiques afin d'apporter les meilleures solutions de gestion et d'aménagements du futur terrain de sport.



Une large campagne de communication.



Panneaux de présentation.



Antoine DUBOIS, élu local, et Christophe MILESI représentant LAZARD GROUP donnent la parole aux riverains.



Article DNA paru le 19 novembre 2022.



Une première consultation publique est entièrement consacrée à l'écoute. L'objectif du groupe est de donner la parole aux habitants.es, considérer les réflexions et souhaits de tous.tes afin de récolter un maximum d'informations.

Lors de cette consultation organisée au Centre Socio-Culturel de Neudorf, chacun.e a pu s'exprimer sur le projet autour des thématiques suivantes :

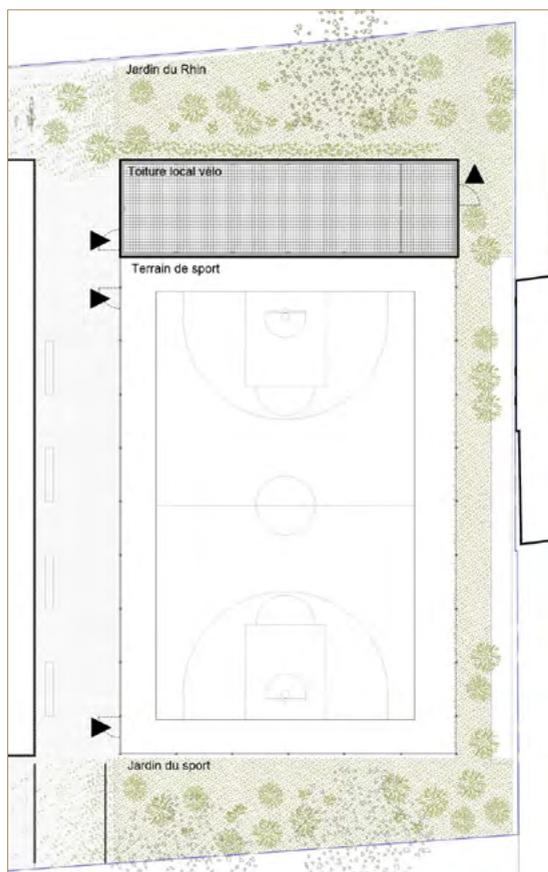
- accessibilité à tous
- ouverture au plus grand nombre
- respect de la mixité
- espaces de plantations et essences
- hauteur des paniers de basket
- intervention d'artiste/graffeur
- contrôle des espaces extérieurs
- mise en place d'une clôture

[Retrouvez l'article sur LinkedIn](#)

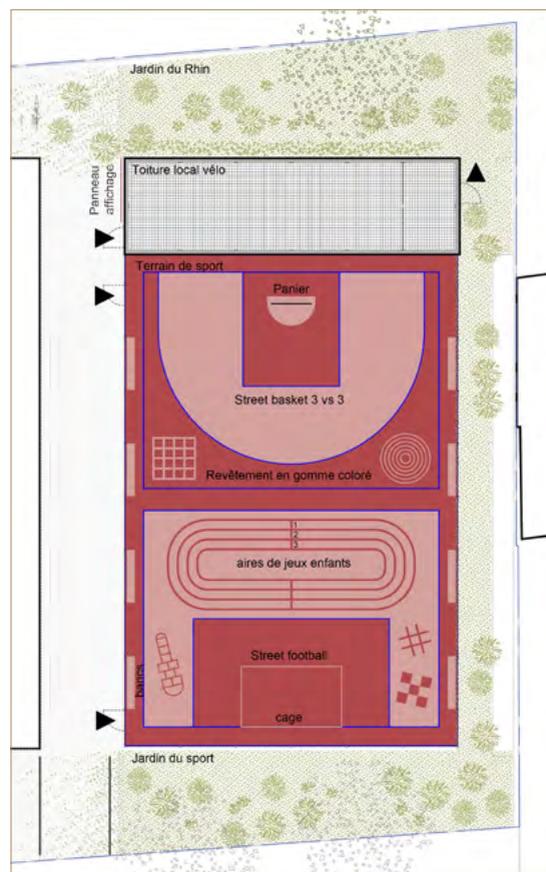
CUBE

Évolution du projet : des échanges constructifs

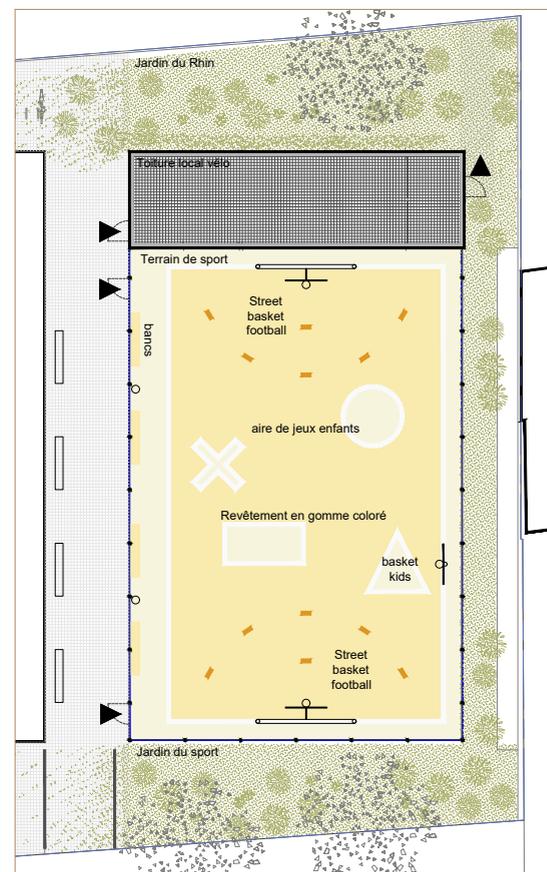
Un terrain imaginé par tous.tes, réalisé par LAZARD GROUP



Projet initial.



Projet présenté à la 2^{ème} consultation.



Projet partagé.

CUBE

Tout pour le bien-être de ses utilisateurs

Allier flexibilité et agilité des espaces au profit des nouveaux besoins des entreprises et de leurs occupants, tel est le nouvel enjeu de l'immobilier de bureaux. LAZARD GROUP intègre ces exigences, dès la conception architecturale pour adapter ses réalisations aux besoins de leurs futurs occupants.

ACCESSIBILITÉ



Piste cyclable
au pied de
l'immeuble



Parking
en sous-sol



Bus



Tramways

SERVICES



Services
connectés

AMÉNAGEMENT



Espace Food
connecté



Espace
Lounge



Amphithéâtre

EXTÉRIEURS



Espace
paysagé



Coursives



Terrasses
accessibles



Espace
relaxation



Terrain
de sport



Stores extérieurs
sur façades
exposées

ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf
+ 50% avec
filtration absolue



Matériaux
de construction
non polluants



Détecteur
de présence :
espaces communs



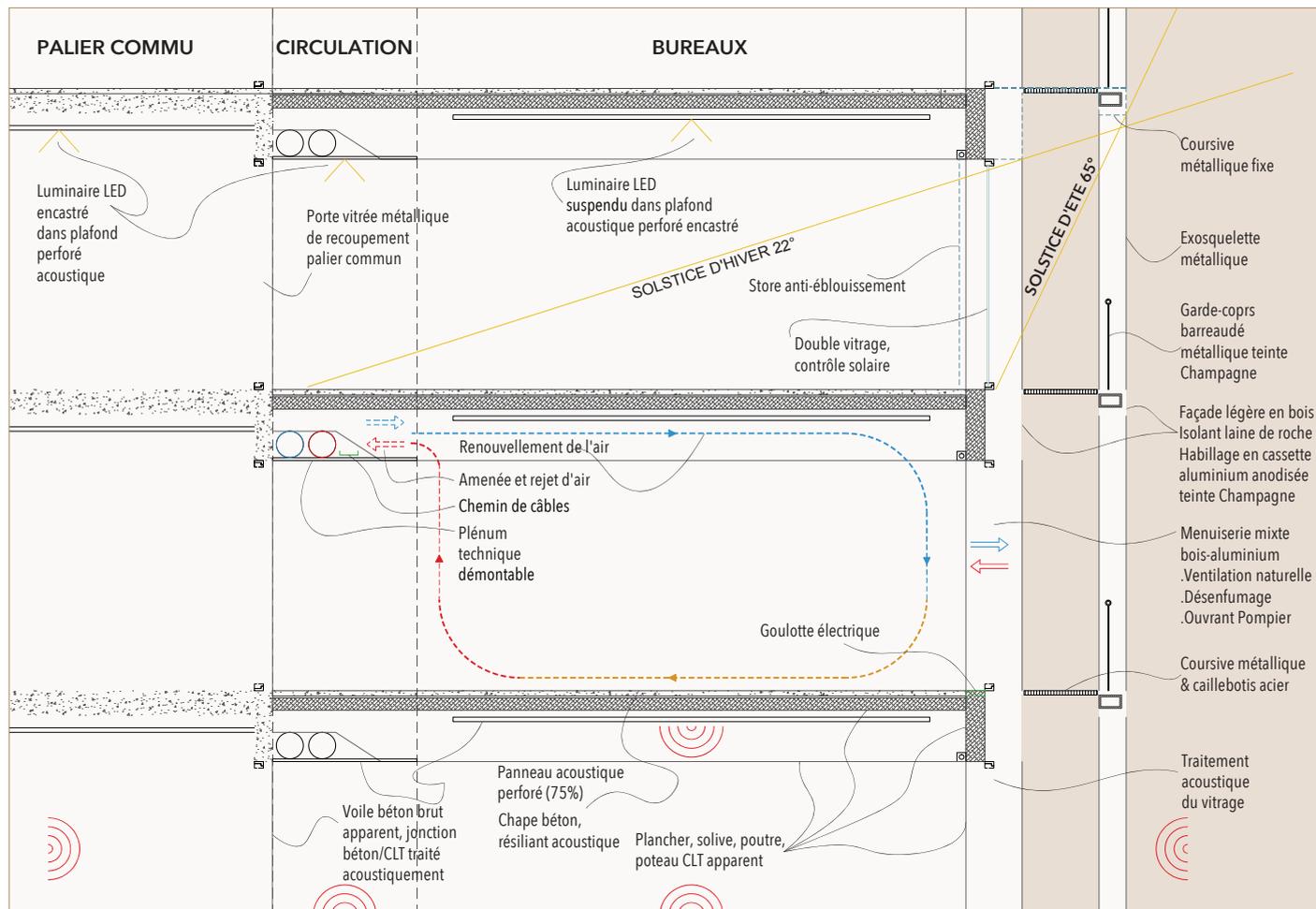
Robinets
électroniques
sans contact



Chasses d'eau
électroniques
sans contact

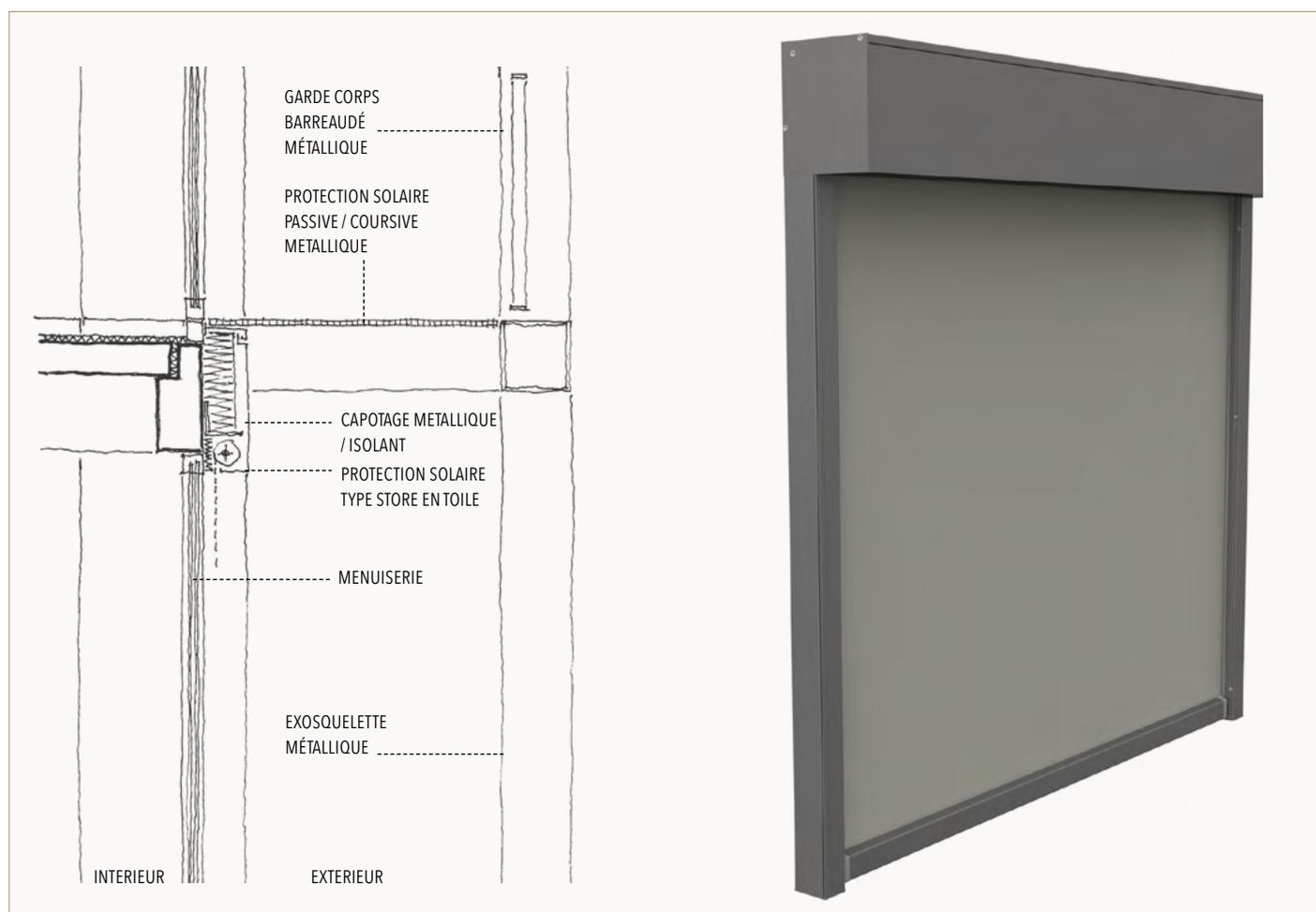
CUBE

Principe énergétique



CUBE

Protection solaire / schéma de principe





En cours de certification
BREEAM[®]
GOOD

Reconnue à l'international, l'évaluation BREEAM permet de calculer la performance environnementale d'un bâtiment.



Le label E+C- atteste à la fois de la performance énergétique du bâtiment et de son niveau d'émissions de gaz à effet de serre.



Le label Produit Biosourcé garantit le caractère renouvelable des produits de construction.



Le label BBCA atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone.



La RT a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.



Le R410A, fluide réfrigérant respectueux de l'environnement (PDO = 0), est utilisé dans nos systèmes de climatisation.



La certification Eurovent des équipements installés permet de garantir un haut niveau de performance.



La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.

CUBE

Une performance environnementale exemplaire

Avec CUBE, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des occupants.

Une conception orientée 100 % bioclimatique

Le concept du bâtiment est fondé sur les principaux objectifs de performance énergétique :

- Compacité des bâtiments ;
- Recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- Utilisation de protections solaires pour limiter les recours au rafraîchissement.

LAZARD GROUP s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et a fait le choix de la certification BREEAM niveau GOOD pour son immeuble. Le bâtiment a été conçu selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site pour le confort maximum de ses utilisateurs.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Stores extérieurs sur toutes les façades exposées ;
- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Climatisation par système thermodynamique ;
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique ou encore peinture, par exemple).

LES + POUR UN BÂTIMENT COVID PROOF

- Unité terminale de climatisation équipée d'un système de filtre à plasma neutralisant une grande diversité de polluants de l'air (virus, allergènes, particules PM2,5, poussières, champignons...).
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de type Absolu (comme celles utilisées en salles d'opération) pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Pas de recyclage d'air sur la centrale double-flux ;
- Augmentation des débits d'air neufs de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur et une plus grande flexibilité dans les aménagements ;
- Équipements électroniques sans contacts pour l'ensemble des sanitaires :
 - vasques et laves-mains équipés de robinets électroniques sans contact ;
 - chasses d'eau électroniques des toilettes et des urinoirs sans contact.

CUBE

Une opération de 5.093 m²
et 69 places de parking dont 10 places publiques

Immeuble

■ Programme développant 5.093 m²
répartis sur un immeuble en R+7.

■ 59 places de parking en sous-sol,
■ 10 places de parking publiques
en extérieur.

■ Lots de bureaux à partir de 227,50 m²
environ et jusqu'à 616,00 m² environ
par niveau.



Découvrez
notre projet
CUBE !



cube-lazard-sa.com



REAL ESTATE

1, ALLÉE DE LA ROBERTSAU
67000 STRASBOURG

TÉL. 03 88 60 27 27
FAX 03 88 60 60 11
groupe@lazard-sa.com

Euro Métropole de STRASBOURG
1, Place de l'Etoile
67000 STRASBOURG

Strasbourg, le 21 février 2023

Objet : **CUBE Avenue du Rhin**

A l'attention de MM. François Husson, Frédéric Thommen et Vincent Cognée,

Chers tous,

Nous faisons suite à notre rencontre du 5 février 2020 et à nos derniers échanges téléphoniques quant à la possibilité pour certains services de l'EMS d'intégrer l'immeuble CUBE dans le cadre d'une vente à utilisateurs.

Comme vous le savez nous avons désormais obtenu un Permis de construire définitif sur cette opération qui développera une SDP de 5093m² avec 59 Places de parkings en sous-sol. Depuis le 6 décembre 2022 nous sommes propriétaires du terrain d'assiette au 92 avenue du Rhin.

Notre délai de mise à disposition de cet ensemble en version prestations de base est de 18 mois de chantier.

Comme nous vous l'avons indiqué, nous sommes fermés à une vente en copropriété. Notre marché étant clairement un marché à la location puis à la vente à investisseur, nous serions disposés à vendre l'immeuble CUBE en bloc à utilisateur ou bien à le louer en totalité.

En tenant compte de l'intégration des évolutions du projet depuis 3 ans et de l'évolution des coûts de construction, nous serions prêts à réaliser l'opération dans le cadre d'une vente future à l'EMS pour un montant forfaitaire arrondi à HT 22.500.000 Euros + TVA, frais d'acte et émoluments notariés à charge de l'acquéreur.

S.A. au Capital de 400.000.000 €

BORDEAUX	TOULOUSE	LYON	PARIS	BRUXELLES	NANTES	LILLE
54 cours de Choiseul, Rouge 33003 BORDEAUX Tél. 05 56 79 18 18	15, rue de la Bourse 31000 TOULOUSE Tél. 05 61 12 57 57	33, avenue Foch 69006 LYON Tél. 01 72 69 59 69	16, place Vendôme 75001 PARIS Tél. 01 44 55 07 07	Place Guy d'Arcy, 19 1180 BRUXELLES Tél. 00 32 02 345 36 34	3, rue Tournafort 41000 NANTES Tél. 02 40 17 17 17	100, boulevard de Lure 59777 FURAILLE Tél. 03 20 06 60 60

www.lazard-sa.com

Siren 509 222 378 - APE 4110B

Dans l'hypothèse d'une location de l'immeuble, nous vous proposons un loyer de 1.208.260 C HT/an (220 €HT/m²SDP/an et un loyer de 1500 €HT/place de parking).

Nous restons à votre entière disposition pour avancer avec vous sur ce projet et établir les bases d'un accord dans le respect de vos procédures.

Notre Notaire Maître REMUSAT de l'Etude R&D se tient à votre disposition pour élaborer, seul ou le cas échéant avec votre Notaire que vous désignerez, une promesse de VEFA.

Si la solution locative vous convenait mieux, nous vous proposerions un projet de BEFA.

Nous attendons donc votre retour sur votre décision de principe d'avancer ou non sur ce dossier avec nous, et dans l'intervalle nous vous assurons de notre totale discrétion.

Monsieur Christophe MILESI
Directeur Général Délégué
LAZARD GROUP REAL ESTATE



Monsieur François LAZARD
Président Directeur Général
LAZARD GROUP REAL ESTATE





S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

DIRECTION RÉGIONALE
GRAND-EST
1 ALLÉE DE LA ROBERTSAU
67000 STRASBOURG
+33 (0)3 88 60 27 27

SIÈGE
16, PLACE VENDÔME
75001 PARIS
T. +33 (0)1 44 55 07 07

WWW.LAZARD-SA.COM



