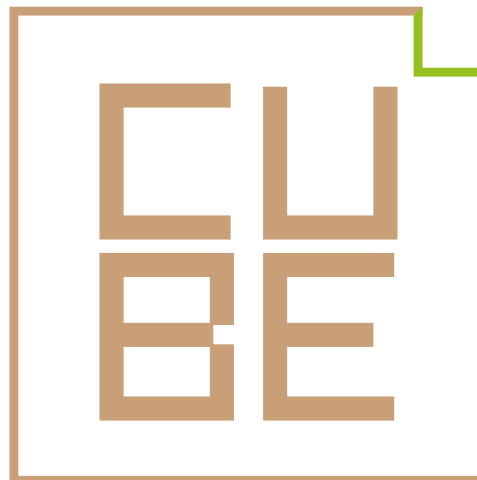




92 Avenue du Rhin
Strasbourg Neudorf



UN IMMEUBLE EMBLEMATIQUE
EN CONSTRUCTION BOIS

5.093 m²
DE BUREAUX INNOVANTS

En cours de certification

RE 2020
RÉGLEMENTATION
ENVIRONNEMENTALE

**BREEAM
GOOD**

E2C2

BBCA
V 2.3

**BIO
SOURCÉ**
NIV. 3



STRASBOURG

Une ville au cœur
de l'Europe

Strasbourg, capitale européenne, est un **hub stratégique** parfaitement **connecté**. Grâce à sa **gare TGV**, son port fluvial et son **aéroport international**, la ville se place à la croisée des **grands axes** du continent.

Paris est accessible en seulement **1h45 par TGV** et **l'aéroport en 8 minutes** depuis la gare grâce aux navettes-trains.

Avec un réseau de tramways dense – **70 km de voies, 7 lignes** dont **une transfrontalière vers l'Allemagne** – et **700 km de pistes cyclables**, Strasbourg est la **1^{ère} ville cyclable de France**. Une mobilité **douce, fluide et durable**, au service des entreprises et de leurs talents.

À 1H45

DE PARIS
EN TGV

À 8'

DE L'AÉROPORT
EN TER

**7 lignes
de tram**

AVEC 70 KM
DE VOIE

**1^{re} ville
cyclable**

DE FRANCE : 700 KM
AMÉNAGÉS

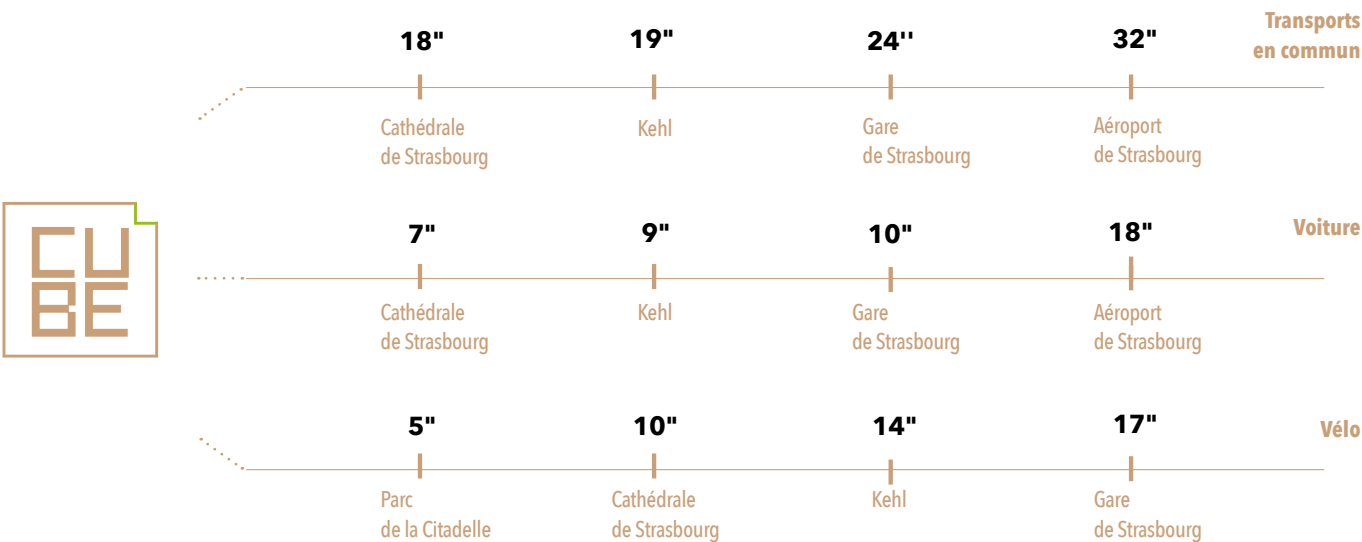


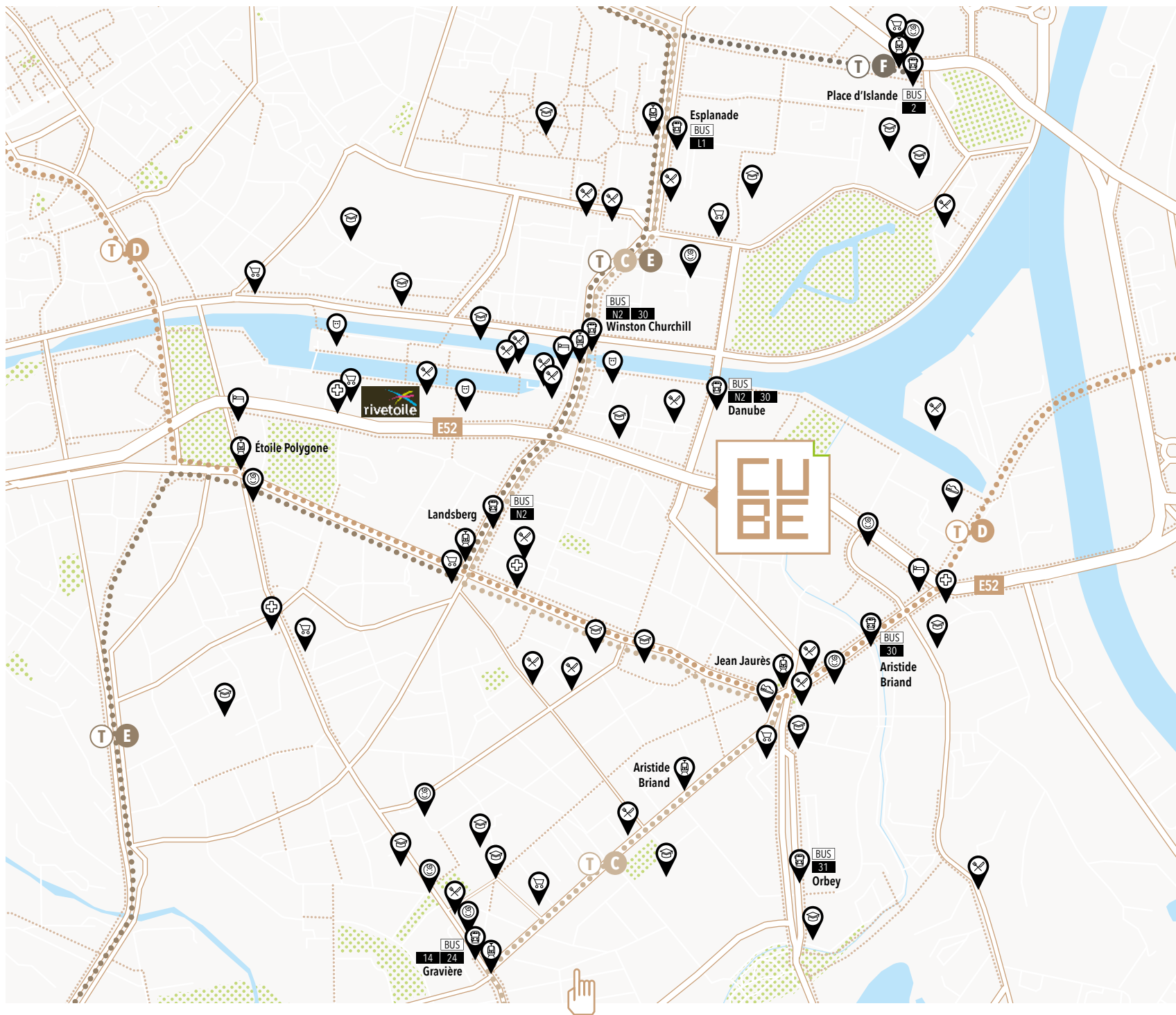
CUBE

Au plus proche des services et transports

CUBE s’installe au cœur d’un quartier vivant, desservi par trois lignes de tramway (lignes C, D & E - arrêts Winston Churchill, Jean Jaurès et Landsberg) et de nombreuses lignes de bus. Proche de la presqu’île André Malraux et du centre commercial Rivetoile (à seulement 3 minutes à vélo), l’immeuble bénéficie

de toutes les commodités : restaurants, crèches, parcs, salles de sport, hôtels. Les pistes cyclables au pied de l’immeuble relient directement l’hypercentre de Strasbourg en 10 minutes, ainsi que Kehl en Allemagne et l’A35.





Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

T **TRAM LIGNES C - D :** STATIONS LANDSBERG ET JEAN JAURÈS
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

Ko Tao : 1 min. à vélo, 3 min. à pied
Aristide Restaurant :
3 min. à vélo, 8 min. à pied.
Pola Melting bowls :
3 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.



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.



1'

TRANSPORTS

Pistes cyclables au pied de l'immeuble.
Bus 30 et N2 arrêt Danube : à 200 m.
Tramways C et E :
arrêt Winston Churchill à 500 m à pied.
Tramways C et D :
arrêt Jean Jaurès à 600 m à pied.
Tramway C, D et E :
arrêt Landsberg à 600 m 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.



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.



10'

GARES

Gare de Strasbourg Neudorf :
13 min. à vélo, 10 min. en voiture.
Gare centrale :
17 min. en vélo, 10 min. en voiture
et 24 min. via les transports en commun.



2'

HÔTELS

Hôtel Ibis Styles Strasbourg (3 étoiles) :
2 min. à vélo, 8 min. à pied.
OKKO Holtels Strasbourg (4 étoiles) :
4 min. à vélo, 9 min. à pied.
Aloft Strasbourg Étoile (4 étoiles) :
3 min. à vélo, 15 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.



1'

AXES ROUTIERS

Accès direct à l'A35 via l'E52
au pied de l'immeuble.
Parking Strasbourg Danube vert :
1 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'

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.



18'

AÉROPORT

Aéroport de Strasbourg :
18 min. en voiture,
32 min. via les transports en commun.

En cours de certification

RE 2020
RÉGLEMENTATION
ENVIRONNEMENTALE

**BREEAM
GOOD**

E2C2

BBCA
V 2.3

**BIO
SOURCÉ**
NIV. 3



CUBE

Immeuble
emblème en
structure bois

CUBE, au cœur du quartier **Rivetoile**, sur l'axe reliant la France à l'Allemagne, s'impose comme un **immeuble de bureaux emblématique** de la nouvelle génération.

Ses proportions de **30 x 30 x 30 mètres** traduisent une géométrie puissante et rigoureuse, offrant une grande liberté d'aménagement et des **plateaux flexibles**.

Signé par les architectes **Baumschlager Eberlé** et **Lionel Debs Architecture**, il se distingue par sa **structure bois en R+7**, réalisée par MATHIS SAS, spécialiste de la construction bois. Cette ossature posée sur un noyau central en béton associe performance technique, stabilité et durabilité.

Accessible depuis le carrefour et l'avenue du Rhin, le **socle du bâtiment**, véritable **grande galerie urbaine**, relie naturellement l'espace public à l'intérieur.

Ses **grandes arcades à double hauteur** inscrivent le projet dans son site et invitent à la découverte.

Les façades en métal laiton clair et verre créent un jeu subtil de reflets et de lumière, évoquant à la fois l'architecture strasbourgeoise du XIX^e siècle et l'esprit industriel du quartier Danube. Leur profondeur assure une **protection solaire passive** et contribue au confort thermique.

CUBE multi labelisé, incarne une **architecture innovante, durable et bas carbone**, porteuse d'une nouvelle identité pour Strasbourg.

**Plateaux
flexibles**
EN RDC

**Innovante
durable**
ARCHITECTURE

**Galerie
urbaine**
EN RDC

IMMEUBLE
**Multi
labelisé**

CUBE

La réponse
aux besoins
des grands
utilisateurs

Le rez-de-chaussée très convivial accueille un **amphithéâtre mutualisé** et un **local destiné à une activité restauration / snacking** (ERP 5 type N).

Des douches et vestiaires sont également prévues pour les cyclistes et les sportifs.

À chaque étage, les **terrasses** et **coursives** généreuses **prolongent les espaces de travail** et **participent au bien-être** des utilisateurs.

**Amphi-
théâtre**
MUTUALISÉ
EN RDC

**Restauration
Snacking**
EN RDC

**Douches
vestiaires**
EN RDC

Plan masse



CUBE

Une grande modularité des espaces de travail

SURFACE DE PLANCHER (m²)									
Niveau	Lot	Surface privative	SAS IS	Quote-part parties communes*	Quote-part services**	Surf. locative	Terrasse privative, loggia	Balcons coursives	Parkings en sous-sol
RDC	Local commercial	216,8	-	39,5	7,7	264			
R+1	1.1	243	7	45,6	8,9	304,5		39,95	4
	1.2	243	7	45,6	8,9	304,5		39,95	4
R+2	2.1	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	4
	2.2	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	4
R+3	3.1	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	4
	3.2	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	4
R+4	4.1	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	5
	4.2	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	5
R+5	5.1	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	5
	5.2	298	7	55,6	10,9	371,5		51,5	5
R+6 et R+7	6.1/7.1	242,4	7	45,5	8,9	613,4	53,2	51,5	8
		247,2	7					37,2	
	6.2/7.2	258,1	7	48,4	9,4	634,6	37,5	51,5	7
		248,9	7					35,35	
TOTAL		4.083,4	98	762,5	149,1	5.093	90,7	667,45	59

*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, etc... réparties au prorata des surfaces privatives. **Amphithéâtre, douches et vestiaires réparties au prorata des surfaces privatives

SURFACE DE PLANCHER SERVICES (m²)		
Niveau	Local	Surface
RDC	Amphithéâtre	120
	Sanitaire amphithéâtre	4,2
	Douches & vestiaires	24,7
TOTAL		148,9

Places de parking en sous-sol : 59 dont 4 IRVE
Places de parking publiques en extérieur : 10

CUBE

Le rez-de-chaussée, un socle serviciel avant tout !

- Un hall d'entrée généreux
- Un amphithéâtre
- Un local destiné à une activité restauration/snacking (ERP 5 type N)
- Douches et vestiaires
- 10 places de parking publiques en extérieur dont 1 PMR
- 2 aires deux-roues



CUBE

Plus de 750 m²
d'espaces extérieurs

Parce que la **qualité de vie au travail** est essentielle,
CUBE met à disposition plus de **750 m² d'espaces extérieurs**.

Chaque étage dispose de coursives et balcons, tandis que
le 6^{ème} étage accueille **deux vastes terrasses aménagées**,
prolongements naturels des espaces de travail.

Ces lieux de respiration **favorisent détente, créativité**
et **équilibre**, contribuant à la **santé et au bien-être** des occupants.

Ainsi, l'ensemble de ces espaces extérieurs contribue
naturellement à la bonne santé et au bonheur des occupants.

750 m²
D'ESPACE EXTÉRIEUR

**Balcons
coursives**
À CHAQUE ÉTAGE

2 terrasses
ATTENANTES EN R+6



En cours de certification

RE 2020
RÉGLEMENTATION
ENVIRONNEMENTALE

**BREEAM
GOOD**

E2C2

BBCA
V 2.3

**BIO
SOURCÉ**
NIV. 3

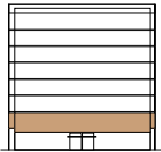
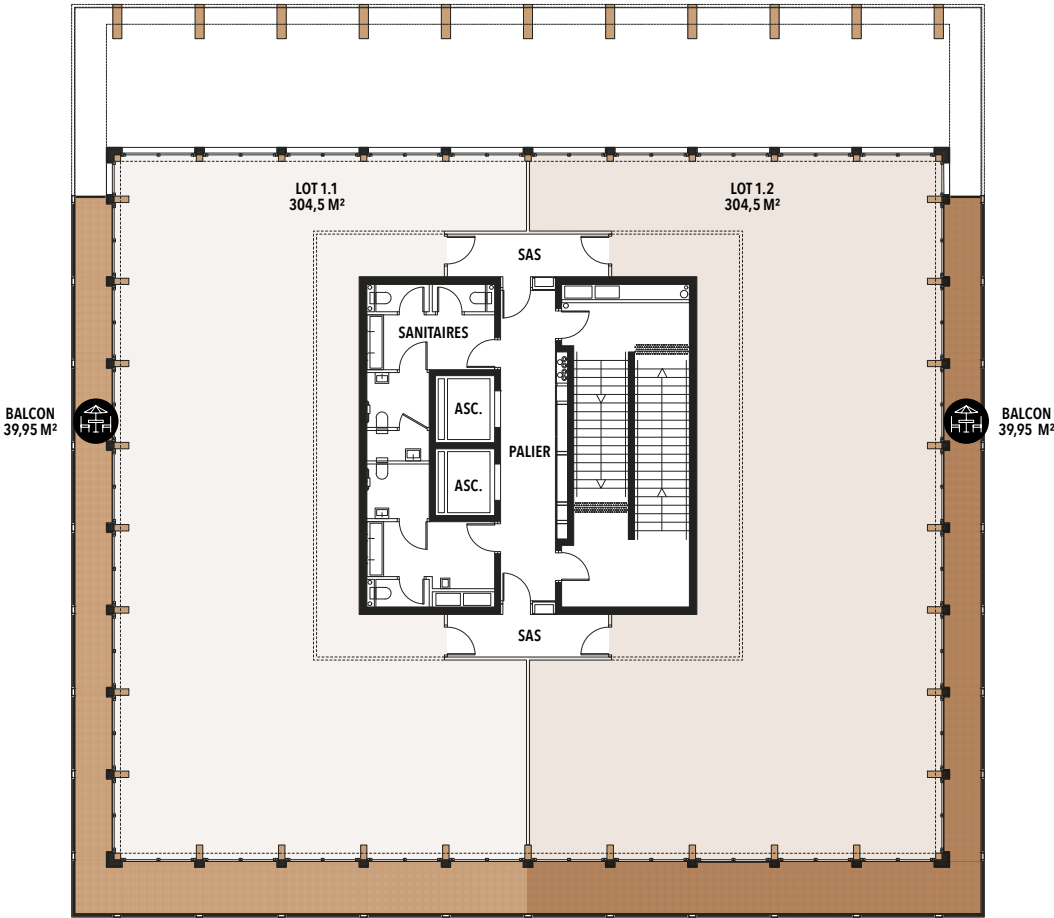


CUBE

Niveau : R+1

Surface totale locative : 609 m²

Balcons, coursives : 79,9 m²

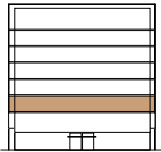
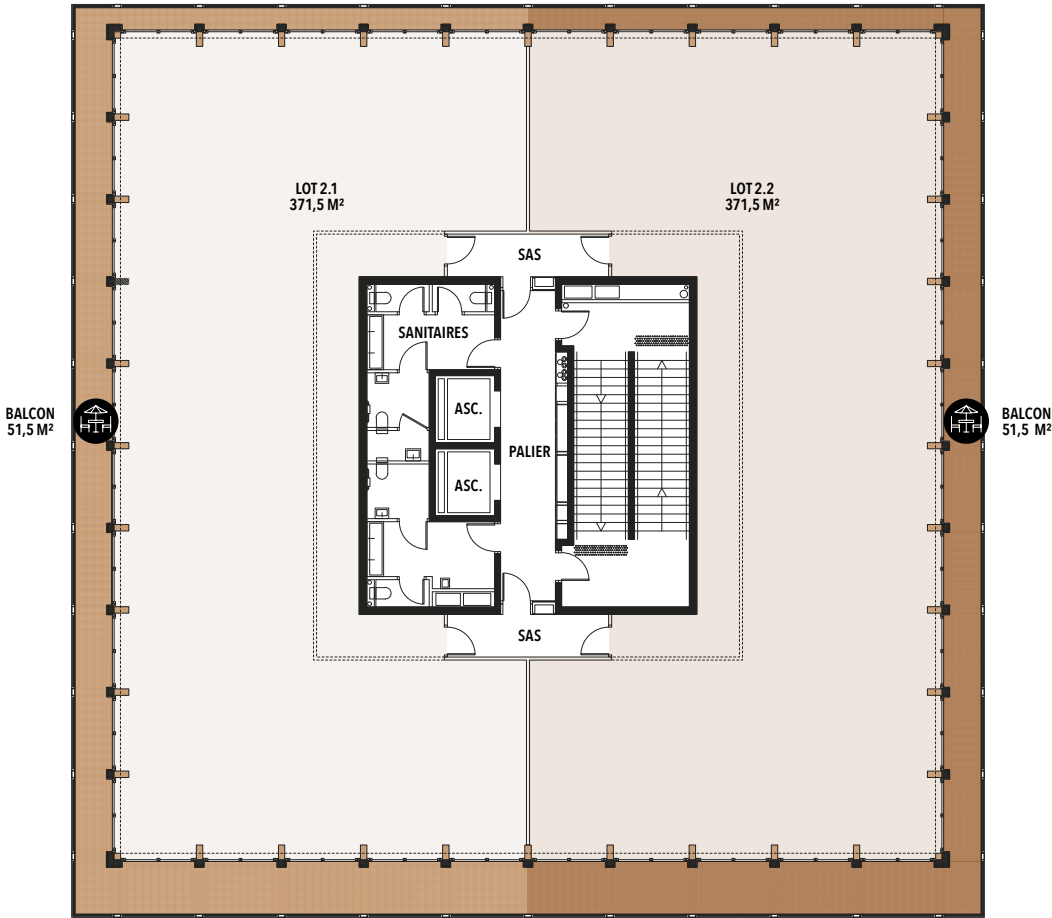


CUBE

Niveau : R+2

Surface totale locative : 743 m²

Balcons, coursives : 103 m²

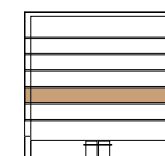
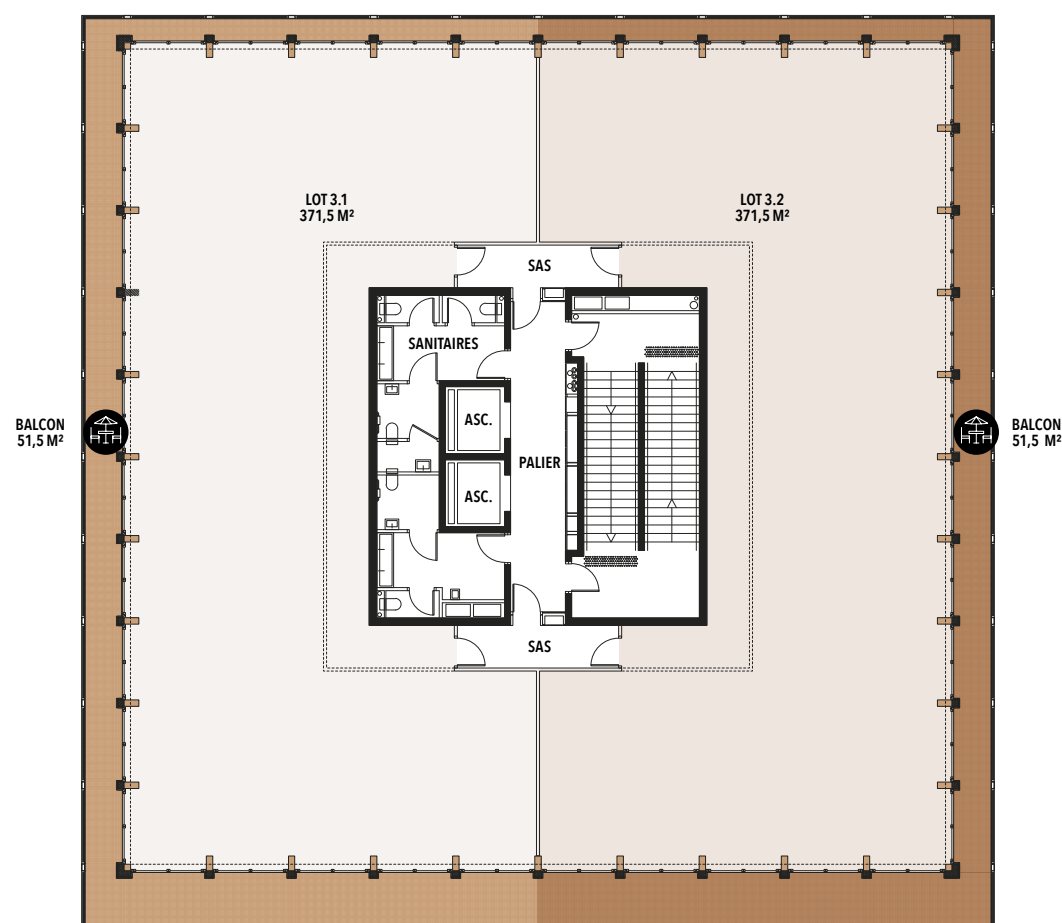


CUBE

Niveau : R+3

Surface totale locative : 743 m²

Balcons, coursives : 103 m²

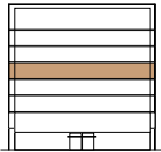
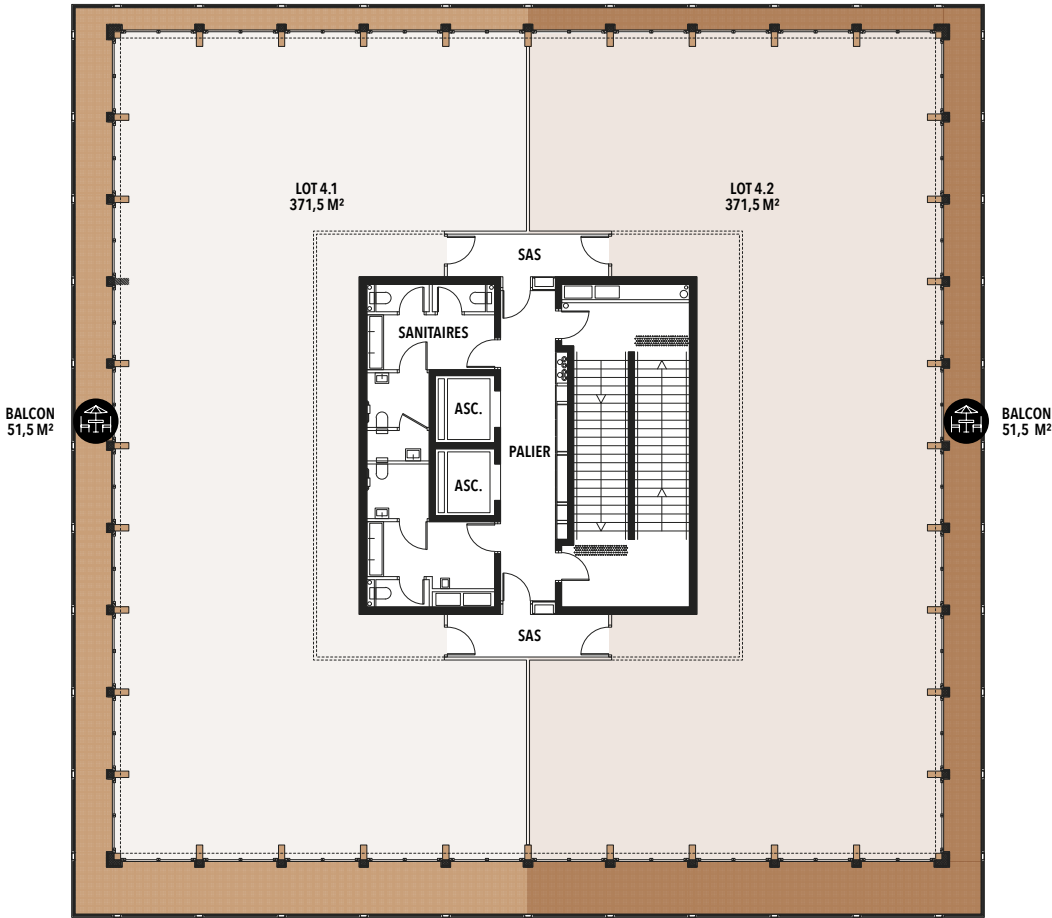


CUBE

Niveau : R+4

Surface totale locative : 743 m²

Balcons, coursives : 103 m²

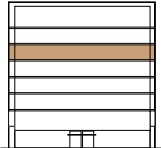
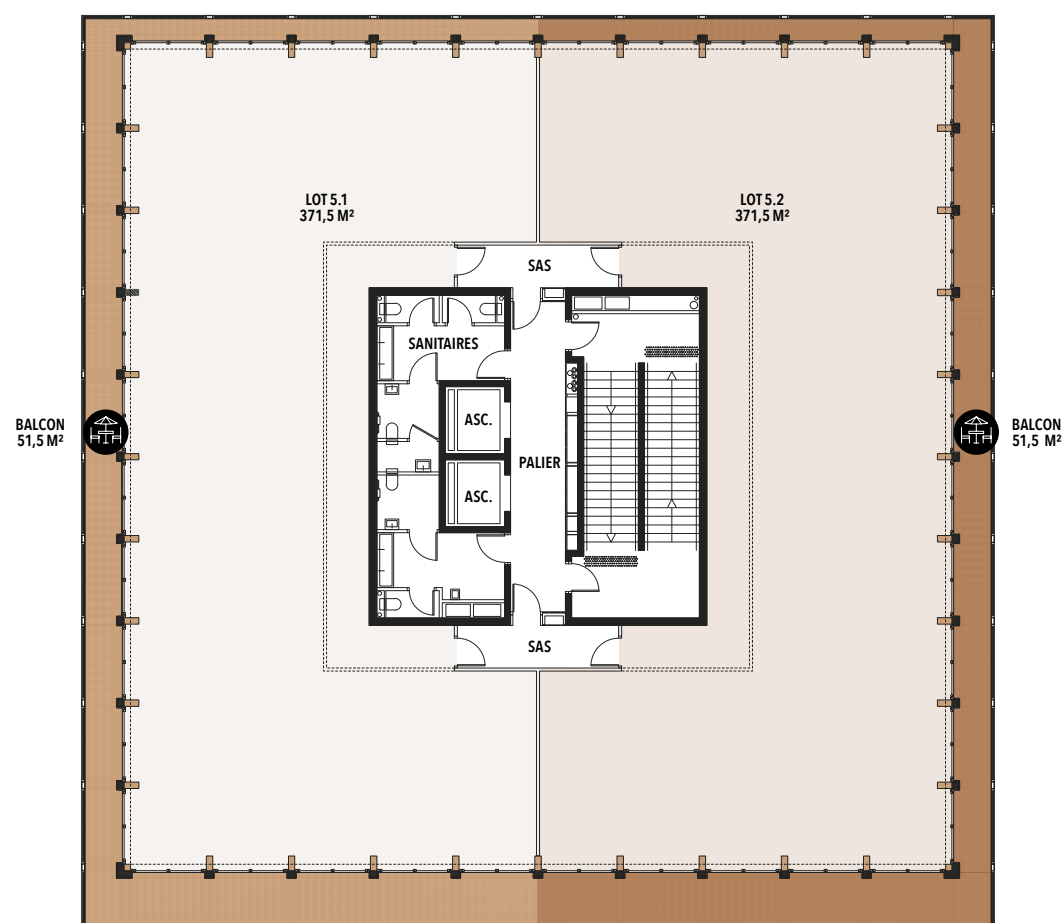


CUBE

Niveau : R+5

Surface totale locative : 743 m²

Balcons, coursives : 103 m²



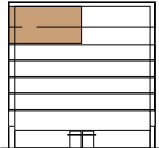
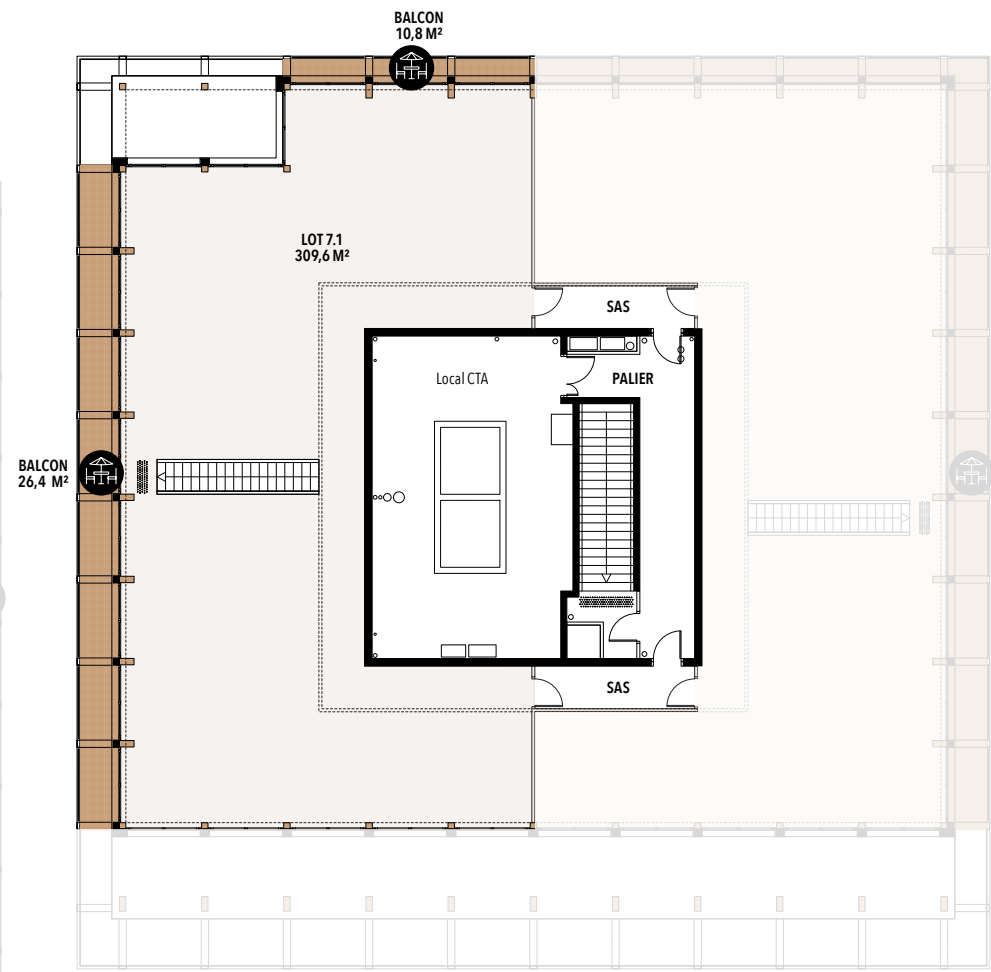
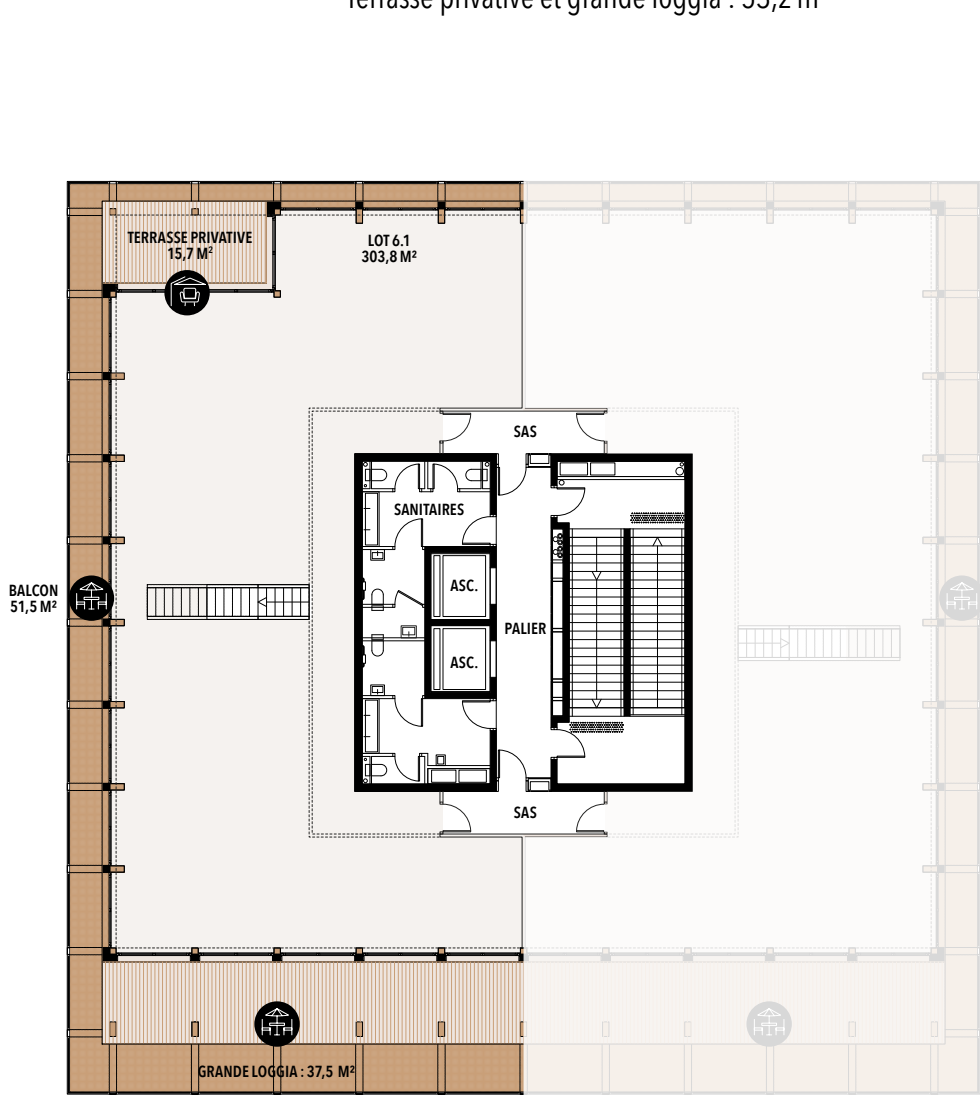
CUBE

Niveaux : R+6/R+7 en duplex

Surface totale locative 6.1/7.1 : 613,4 m²

Balcons, coursives : 88,7 m²

Terrasse privative et grande loggia : 53,2 m²



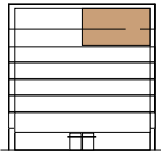
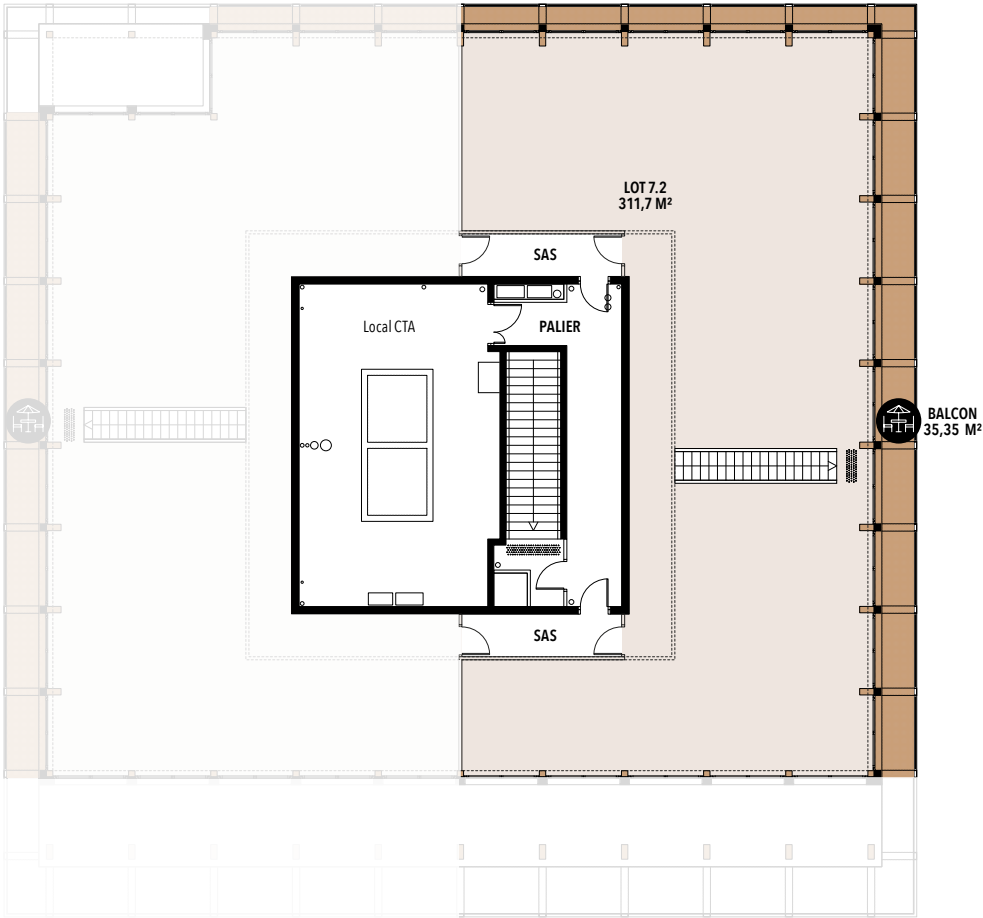
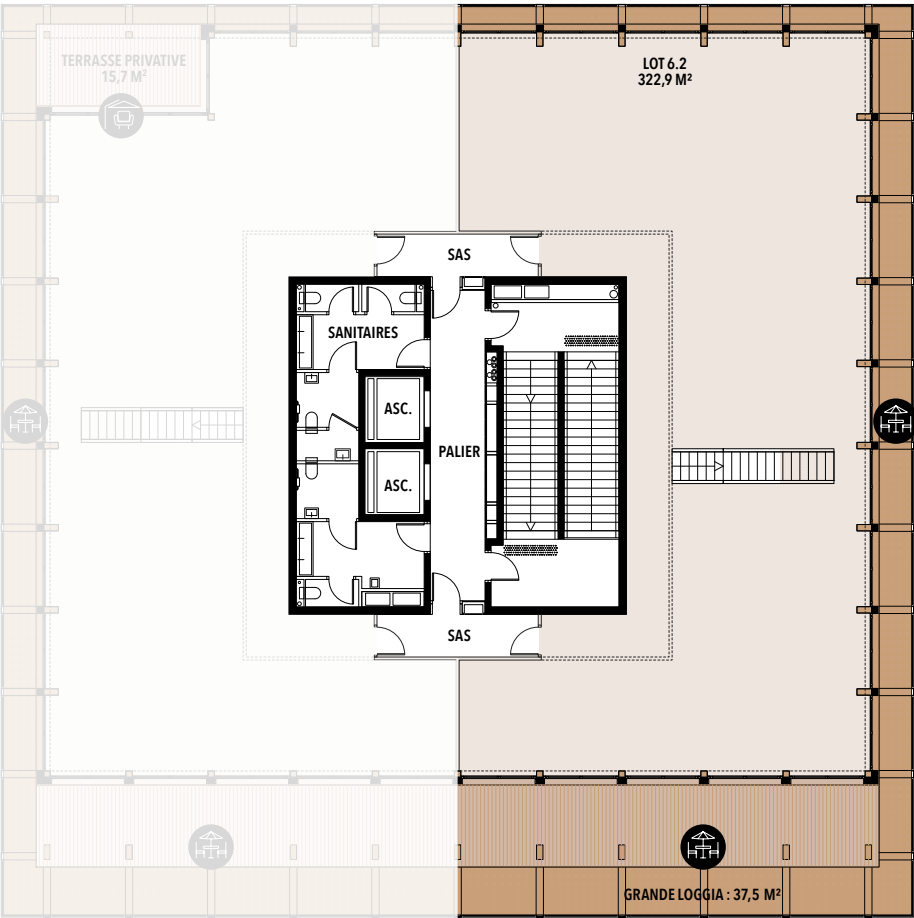
CUBE

Niveaux : R+6/R+7 en duplex

Surface totale locative 6.2/7.2 : 634,6 m²

Balcons, coursives : 86,85 m²

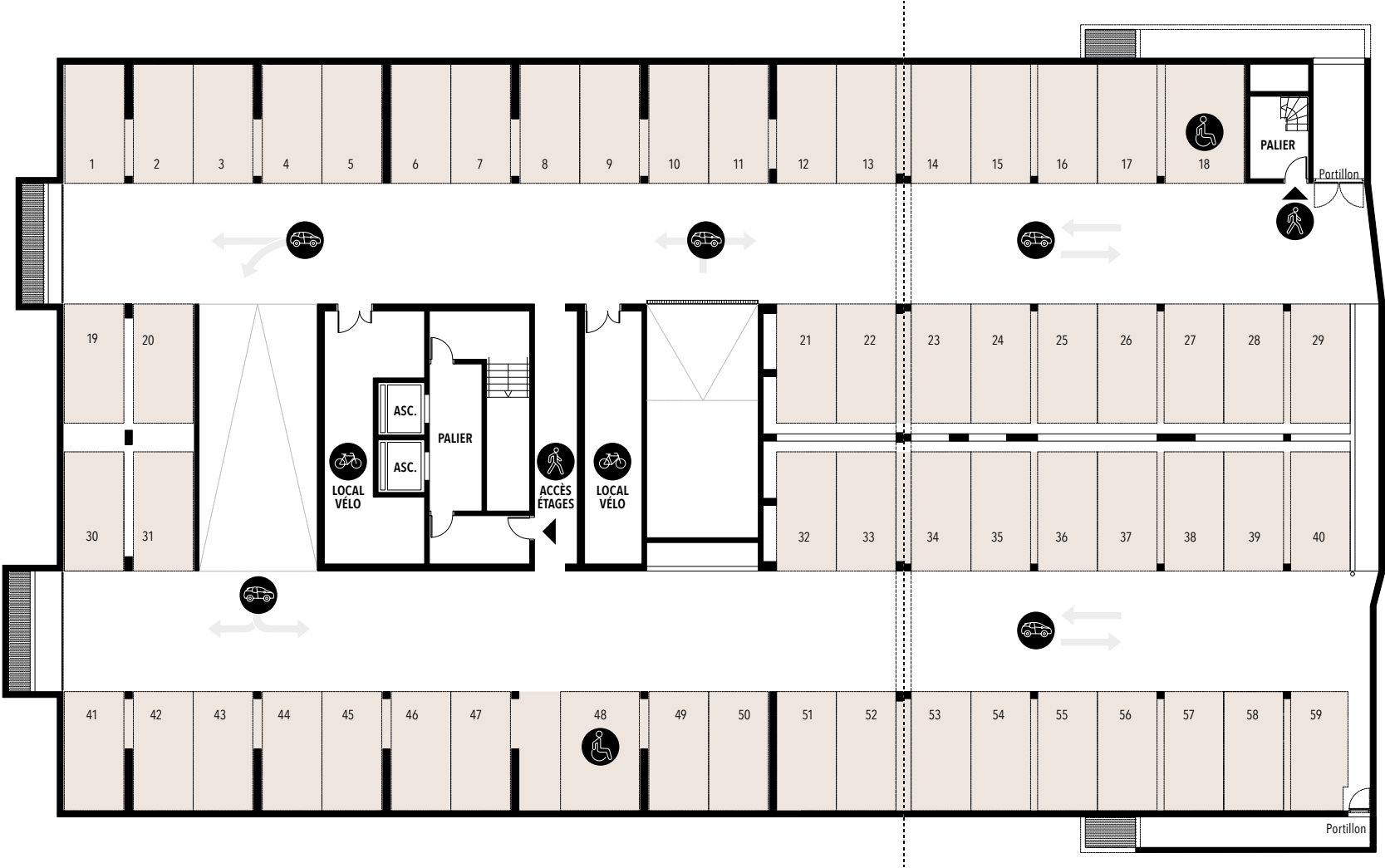
Grande loggia : 37,5 m²



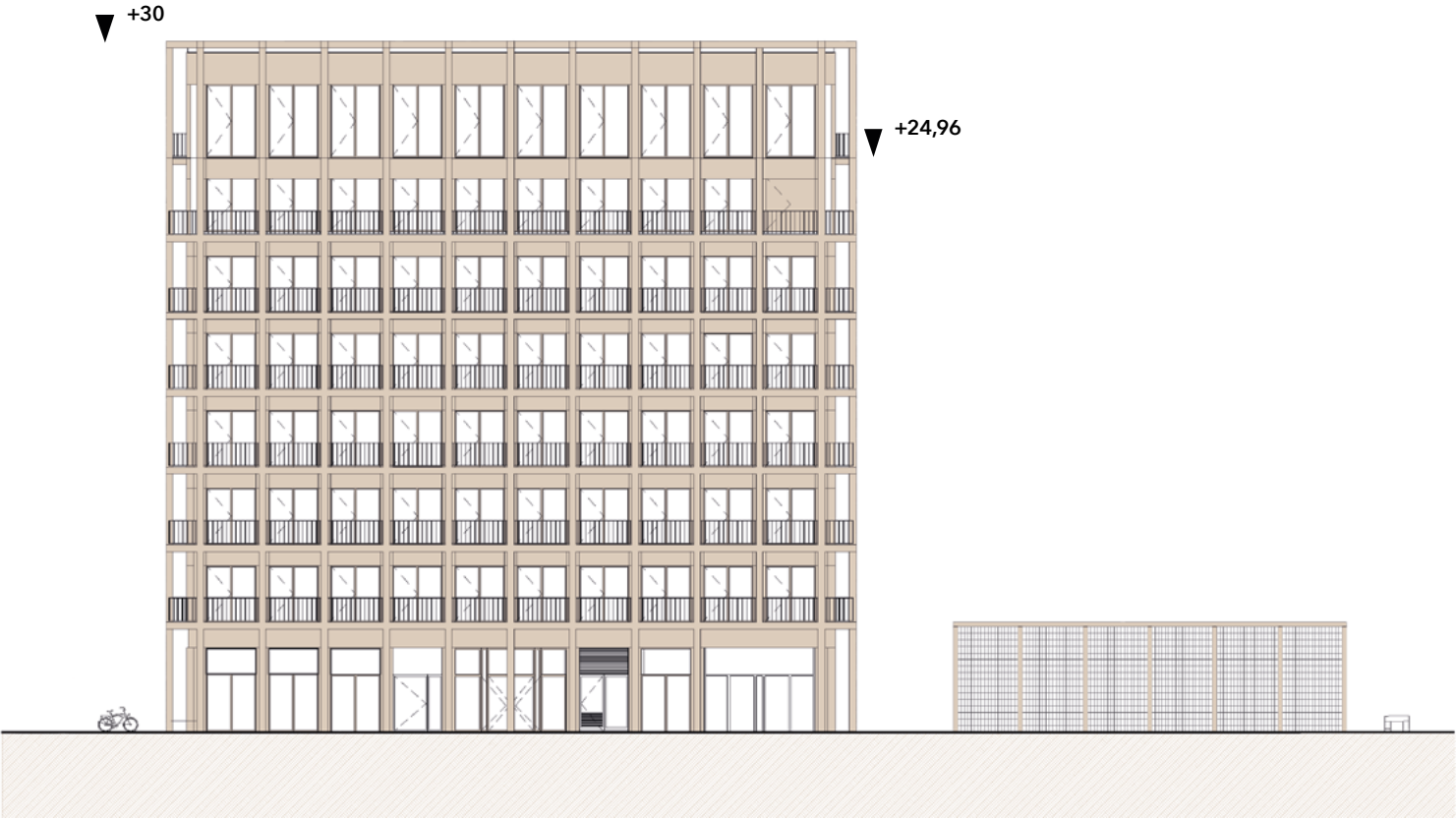
CUBE

Stationnement en sous-sol

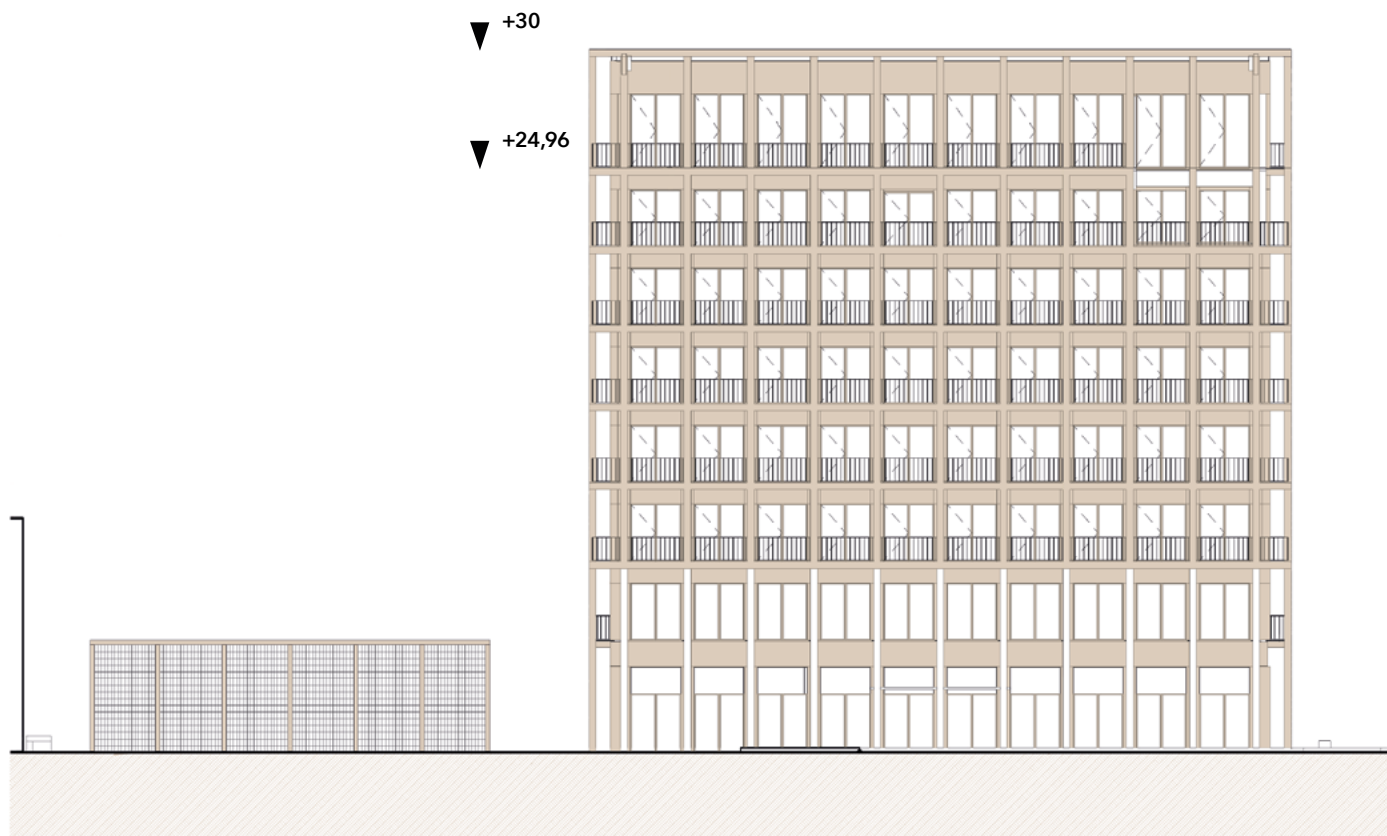
59 places de parking en sous-sol, dont 2 PMR, 4 IRVE et 15 équipables



CUBE
Façade sud



CUBE
Façade nord



CUBE

Optimisation
des surfaces
de travail
et bien-être

Conçu pour répondre aux besoins des entreprises modernes, **CUBE** propose **des plateaux baignés de lumière**, allant **de 305 à 635 m²**, adaptés à tous les modes d'organisation : **open space, flex office, bureaux cloisonnés, salles de réunion ou espaces collaboratifs.**

Les **circulations simples et rapides** facilitent la mobilité interne. Avec ses **5.093 m² disponibles**, **CUBE** s'adapte aux nouveaux usages du travail et anticipe les évolutions des organisations.

L'immeuble propose **59 places de parking en sous-sol** et **10 places publiques** extérieures, complétant une offre de mobilité exemplaire.

**Bureaux
lumineux**
DANS UN CADRE
CHALEUREUX

FLEXIBILITÉ
DE **305 m²**
À **635 m²**

59 places
EN SOUS-SOL

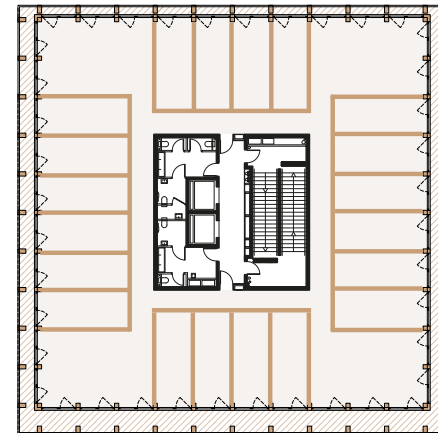
10 places
PUBLIQUES EXTÉRIEURES



CUBE

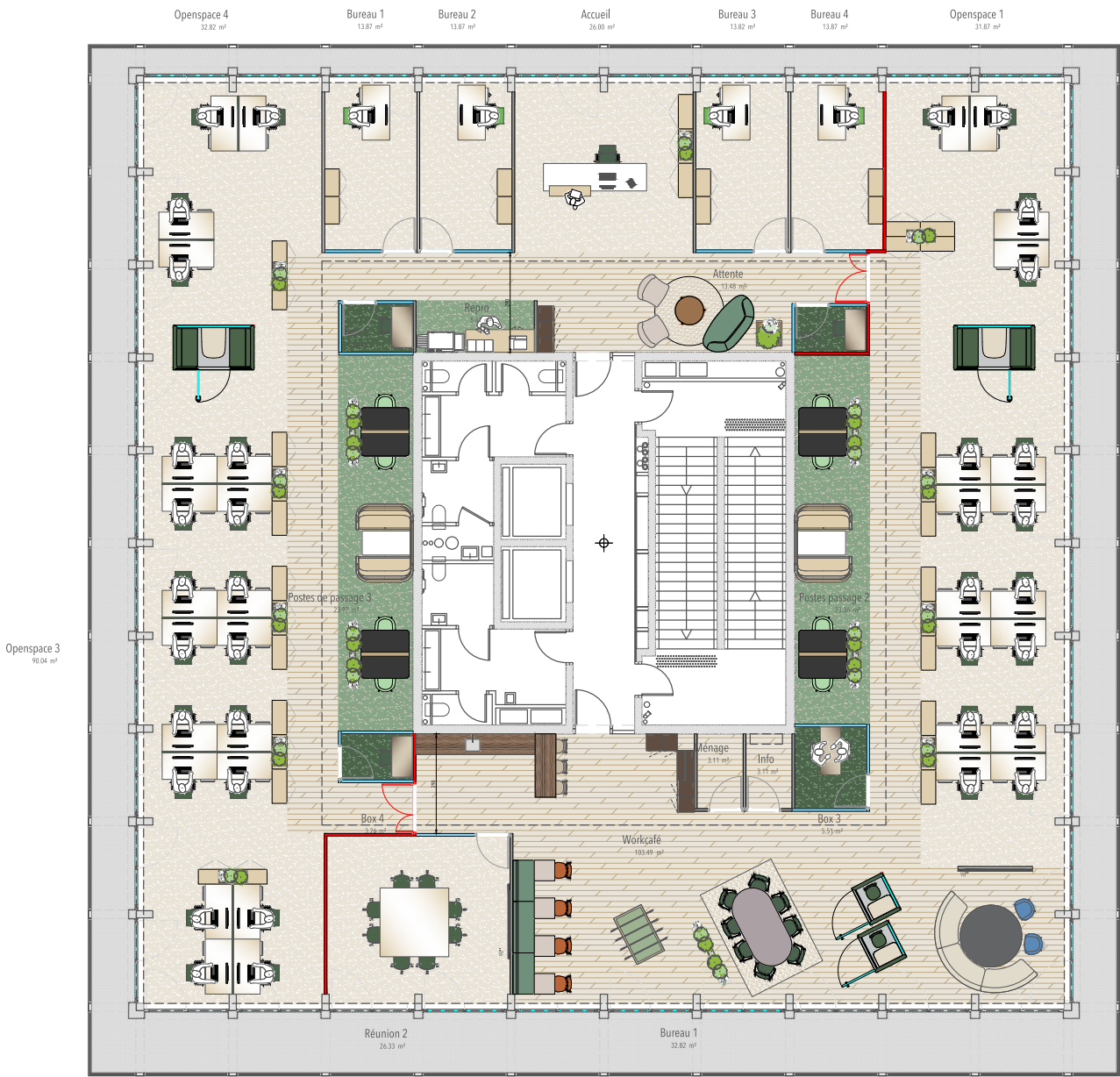
Aménagement

Cloisonnement vitré double,
petits espaces de bureaux individuels



CUBE

Proposition d'aménagement R+2 à 5
1 occupant



49 postes de travail

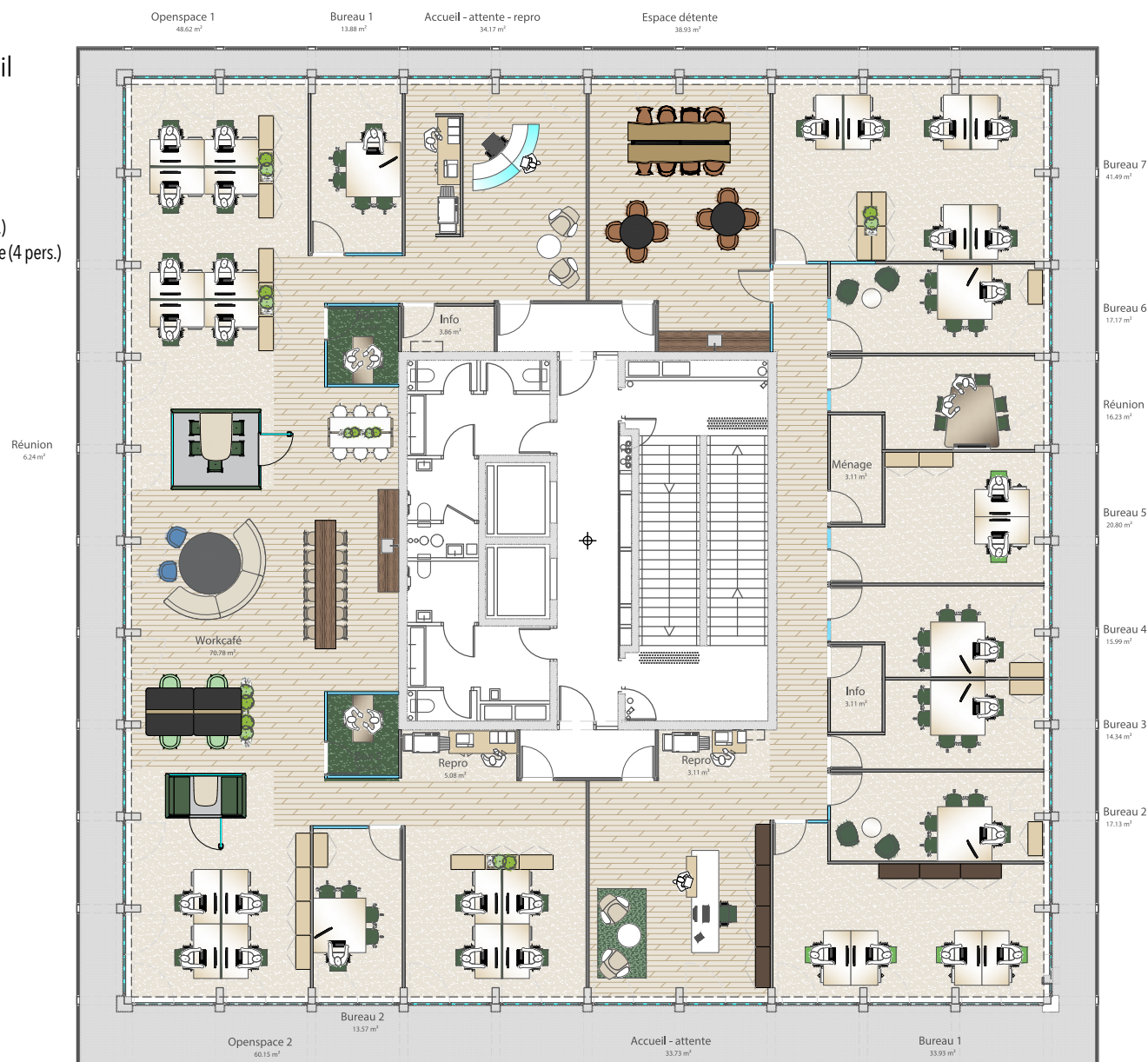
- 4 Bureau 1 pers.
- 1 Espace accueil
- 1 Espace attente
- 3 Boxs 2 pers.
- 5 Boxs 1 pers.
- 1 Salle de réunion (8 pers.)
- 3 Espaces réunion informelle
- 4 Openspaces (4 + 12 + 16 + 4 pers.)
- 2 Espaces postes de passage (4 + 4 pers.)
- 1 Espace reproduction
- 1 Local ménage
- 1 Local informatique
- 1 Workcafé

CUBE

Proposition d'aménagement R+2 à 5 2 occupants

22 postes de travail

- 2 Bureau 1 pers.
- 1 Espace accueil
- 1 Espace attente
- 3 Boxes 2 pers.
- 1 Box 5 pers.
- 2 Openspaces (8 + 8 pers.)
- 1 Espace postes de passage (4 pers.)
- 1 Espace reproduction
- 1 Local informatique
- 1 Workcafé



16 postes de travail

- 4 Bureau 1 pers.
- 1 Bureau 2 pers.
- 1 Bureau 4 pers.
- 1 Bureau 6 pers.
- 1 Espace accueil
- 1 Espace attente
- 1 Salle de réunion (6 pers.)
- 1 Espace postes de passage (2 pers.)
- 1 Espace reproduction
- 1 Local ménage
- 1 Local informatique
- 1 Espace détente

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. CUBE mutualise des équipements premium pour un confort optimal et une gestion responsable :

ACCESSIBILITÉ



Pistes cyclables
au pied
de l'immeuble



Parking
en sous-sol



Bus



Tramways

AMÉNAGEMENT



Amphithéâtre



Restauration
Snacking



Douches
et vestiaires

EXTÉRIEURS



Espace paysagé



Coursives



Terrasses
accessibles



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

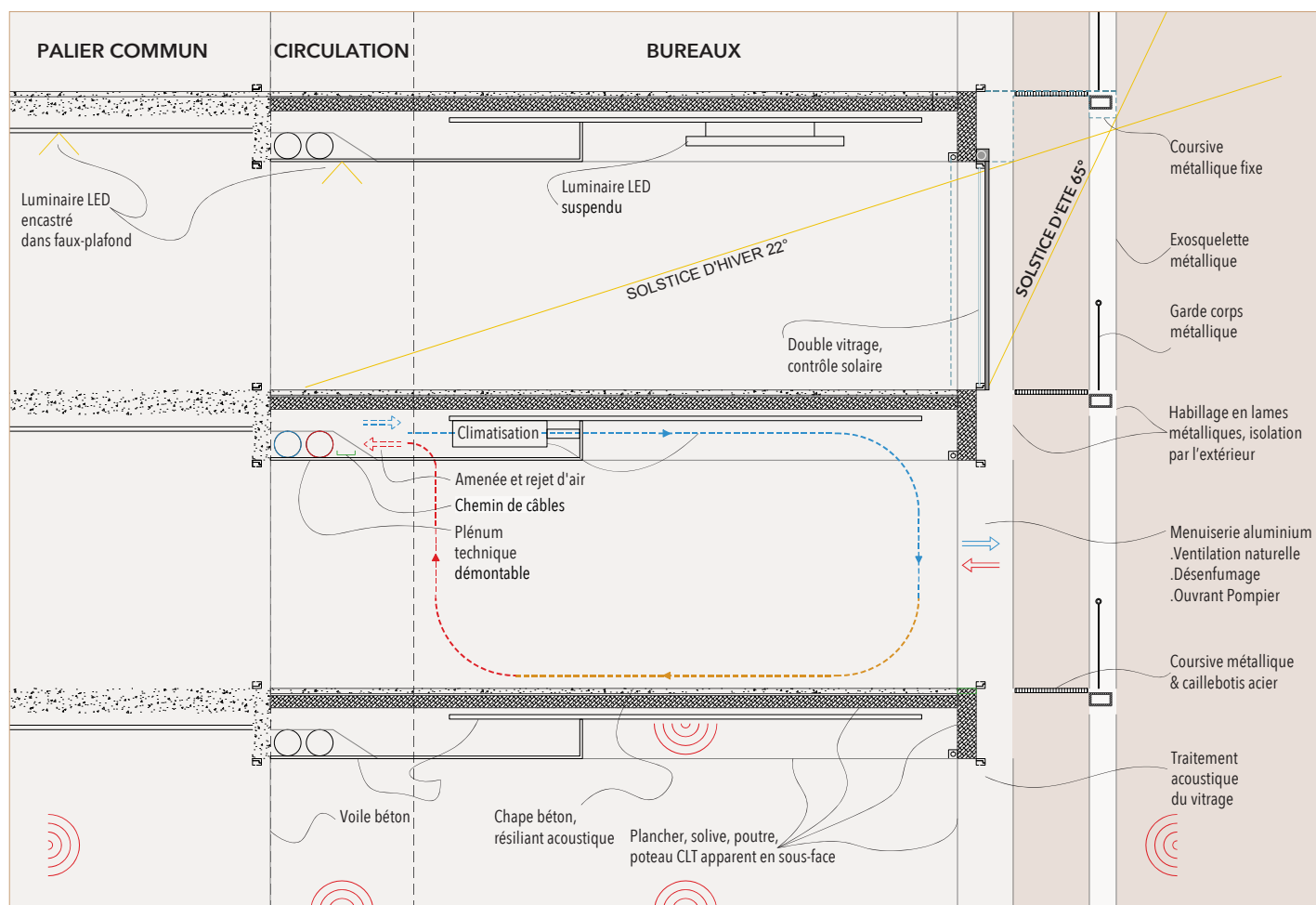


Chasses d'eau
électroniques
sans contact

CUBE

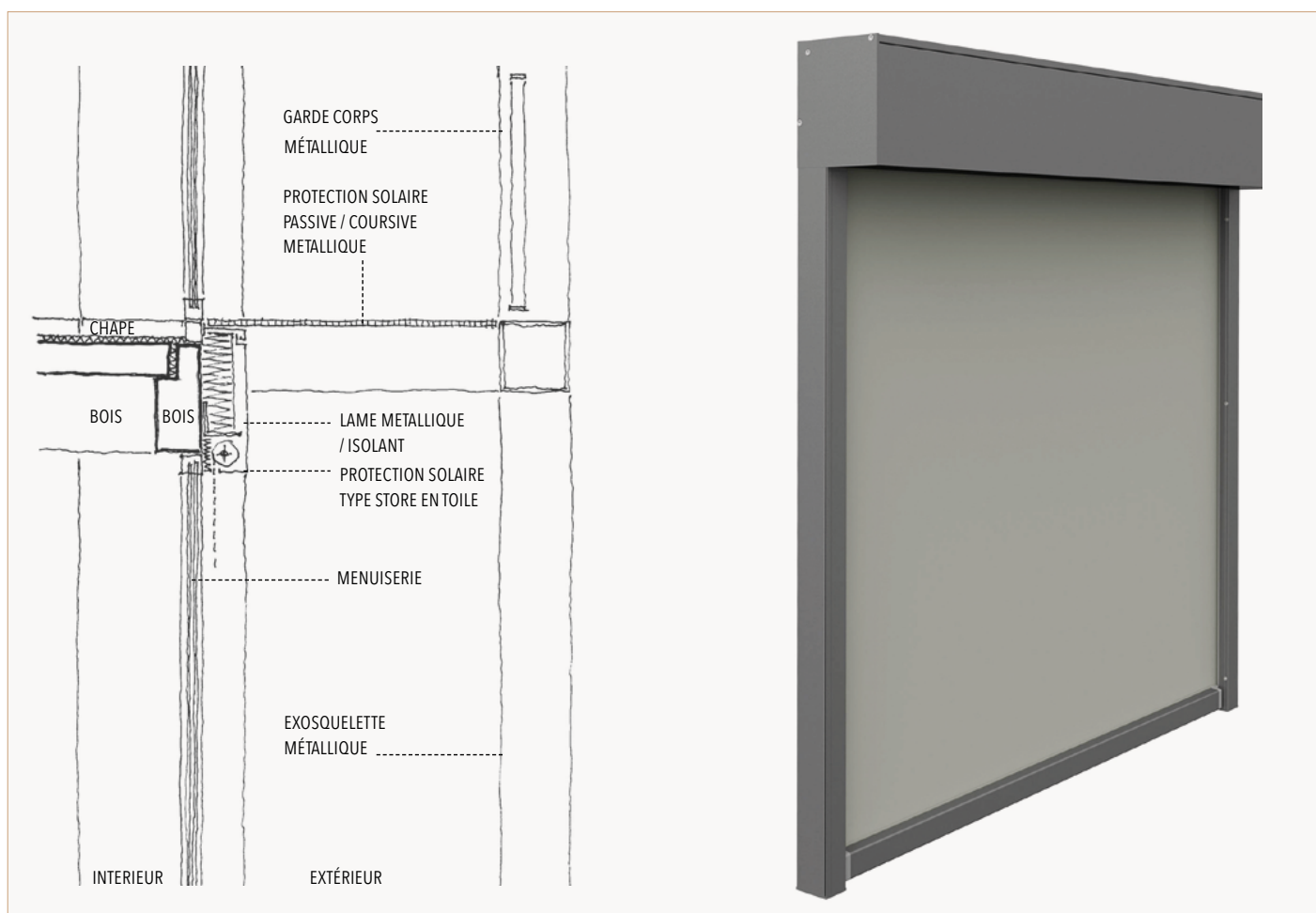
Principe énergétique

Stores extérieurs sur les façades est, sud et ouest - Stores intérieurs sur la façade nord



CUBE

Protection solaire : schéma de principe des stores extérieurs automatiques sur les façades est, sud et ouest



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 occupant de profiter d'espaces de respiration et de belles perspectives sur le quartier du Danube. Le rapport avec le naturel se poursuit ainsi depuis le bois, matériau choisi 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, s'emploie à 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>



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.

CUBE s'inscrit dans une démarche exemplaire de construction bioclimatique. L'immeuble optimise la lumière naturelle, réduit les besoins énergétiques grâce à sa compacité et intègre des protections solaires passives.

Labellisé BREEAM "Good", BBCA, Biosourcé niveau 3 et conforme à la réglementation RE2020, CUBE combine hautes performances énergétiques et faible empreinte carbone.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Stores extérieurs sur les façades est, sud et ouest et stores intérieurs sur la façade nord ;
- Vitrages haute performance thermo-acoustiques ;
- 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 intelligent ;
- Gestion technique centralisée ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique ou encore peinture, par exemple).

*COV : Composés Organiques Volatils

Une architecture responsable, au service du confort des utilisateurs et de la transition écologique.

LES + POUR UN BÂTIMENT COVID FREE

- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration très haute efficacité (ePM1 80%) 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 ;
- Robinets électroniques sans contact pour l'ensemble des vasques et lave-mains.



CUBE C'EST :

□
5.093 m² de bureaux dernière génération

□
Plus de 750 m² d'espaces extérieurs

□
Des plateaux de 305 à 635 m²

□
Un amphithéâtre

□
59 places de parking en sous-sol et 10 places publiques extérieures

Un immeuble emblématique, pensé pour conjuguer performance, convivialité et durabilité.



cube-lazard-sa.com



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

