



**PROJETS IMMOBILIERS**



**TERTIAIRE**

# UN HAUT CUBE DE BOIS ENTRE FRANCE ET ALLEMAGNE

Un « signal sur le front d'avenue », © Spiann

**A Strasbourg, Lazard Group construira le Cube, immeuble en bois de 30 mètres de hauteur et 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux et espaces d'accueil.**

Le Cube sera grand, et en bois. L'immeuble de bureaux que le promoteur Lazard Group érigera entre 2022 et 2023 à Strasbourg s'élèvera à 30 mètres de hauteur. Et comme sa forme exprime fidèlement son nom, il adoptera une longueur et une largeur de la même dimension. Sa localisation et sa structure résultent de la volonté publique. Sur l'avenue du Rhin, l'artère routière qui relie le centre-ville à la zone portuaire accolée au fleuve marquant la limite géographique avec l'Allemagne, la Ville a souhaité prolonger l'exercice de démonstration par l'exemple de la capacité à construire en hauteur, en bois et en milieu urbain qui avait motivé la création de l'« îlot bois », site aux franges du quartier d'habitation du Port-du-Rhin, comprenant plus de 400 appartements livrés ou en cours de construction sur quatre parcelles<sup>1</sup>.

L'initiative remontant au précédent exécutif socialiste n'a pas été remise en cause par la nouvelle équipe écologiste, l'îlot bois comme sa suite tertiaire ayant au demeurant été porté par la composante EELV de la coalition de la mandature 2014-2020. La consultation d'opérateurs requérant une « utilisation maximisée du bois » pour le programme avenue du Rhin avait été lancée en décembre 2017 et avait abouti l'été suivant au choix de l'équipe Lazard.

« Ce projet s'inscrit dans la continuité de la démarche EcoCités [programme « Ville de demain » du Programme d'investissements d'avenir, Ndir] qui se déploie sur le projet urbain des Deux-Rives, secteur privilégié d'expérimentation et vitrine du savoir-faire en développement urbain durable », confirme la délibération du conseil municipal de mars dernier qui a approuvé la vente du terrain à Lazard



## PROJETS IMMOBILIERS



Une « utilisation maximisée du bois ». © Splann

Group et présente ce bâtiment comme un « *signal sur le front d'avenue* ». Le coup de pouce de la collectivité consiste en une réduction de 20 % du prix de vente du foncier par rapport à l'estimation des Domaines du fait du « *caractère innovant, ambitieux et respectueux de l'environnement* » d'un projet générateur de « *surcoûts importants* » de construction, aboutissant à un deal à 1,1 million d'euros pour les 23,5 ares.

### Equipe d'experts

Autre analogie avec l'îlot bois : « *le travail de constitution de l'équipe a été fondamental, il fallait trouver l'entreprise de la filière capable de répondre à l'attente* », rappelle Christophe Milesi, directeur général de Lazard Group. Le promoteur strasbourgeois a retenu l'entreprise alsacienne Mathis, référence de la construction bois de grande hauteur, qui appliquera son procédé de renfort de l'épaisseur des éléments de structure. Un autre « *grand nom* » de la construction bois formera le pilier, l'agence d'architecture franco-autrichienne Baumschlagler Eberle, associée au cabinet local LDA (Lionel Debs). Les bureaux d'études Tannacher et Ingeneco (structure) et Sinteo (fluides) complètent cette maîtrise d'œuvre et l'Apave assumera le rôle de bureau de contrôle. Le permis est déposé pour un objectif de démarrage au premier semestre prochain des travaux, chiffrés à environ 10 millions d'euros.

Le Cube développera 5 000 m<sup>2</sup> sur huit niveaux, soit 4 500 m<sup>2</sup> dans ses sept étages et 500 m<sup>2</sup> d'espaces d'accueil (espace de conférences, espace de restauration...) au rez-de-chaussée. L'appel au bois pour sa structure se traduira par l'édification de poteaux-poutres dans le matériau naturel et par des planchers en CLT (*cross lamelling timber*, bois lamellé-croisé). Le projet promet un approvisionnement « *majoritairement local* » en ressource bois, en douglas principalement. Il fait appel aux autres matériaux courants de la construction : « *le noyau central et le socle seront en béton et une charpente métallique façonnera les coursives, créatrices d'espaces partagés* », précise Olivier Oster-Schall, directeur technique de Lazard Group.

Par la combinaison de ces choix, le « *Cube* » entend collectionner les labels et certifications de performance environnementale : l'E+C- dans ses niveaux E2 et C2, BBCA (Bâtiment bas carbone), Bâtiment biosourcé niveau 3, et l'anglo-saxon Breeam dans sa version « *Good* ».

En attendant son panneau de chantier et ses pelles, le projet est aisément repérable en ce moment par les banderoles de riverains exprimant leur mécontentement quant à la suppression du terrain de basket qu'il entraîne. Petite polémique locale somme toute vaine, puisqu'il est prévu de cet espace sportif sera reconstitué dans le même secteur.

Mathieu Noyer

1. Maîtres d'ouvrage Bouygues Immobilier, Nouvel Habitat, Pierres et Territoires de France (Proconviv) et CDC Habitat.