

Symbiose

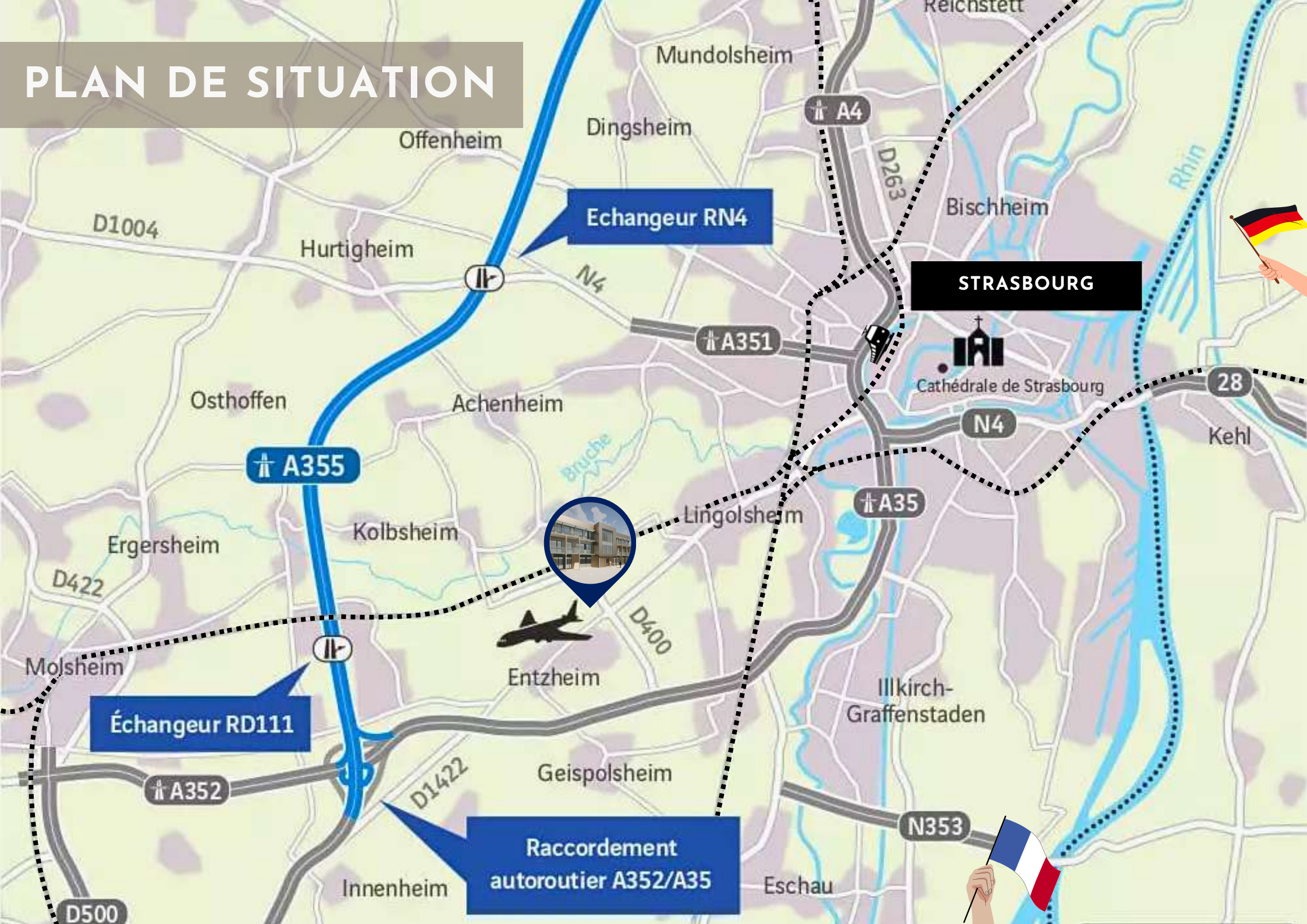
Conception : SCHWAB Architectes



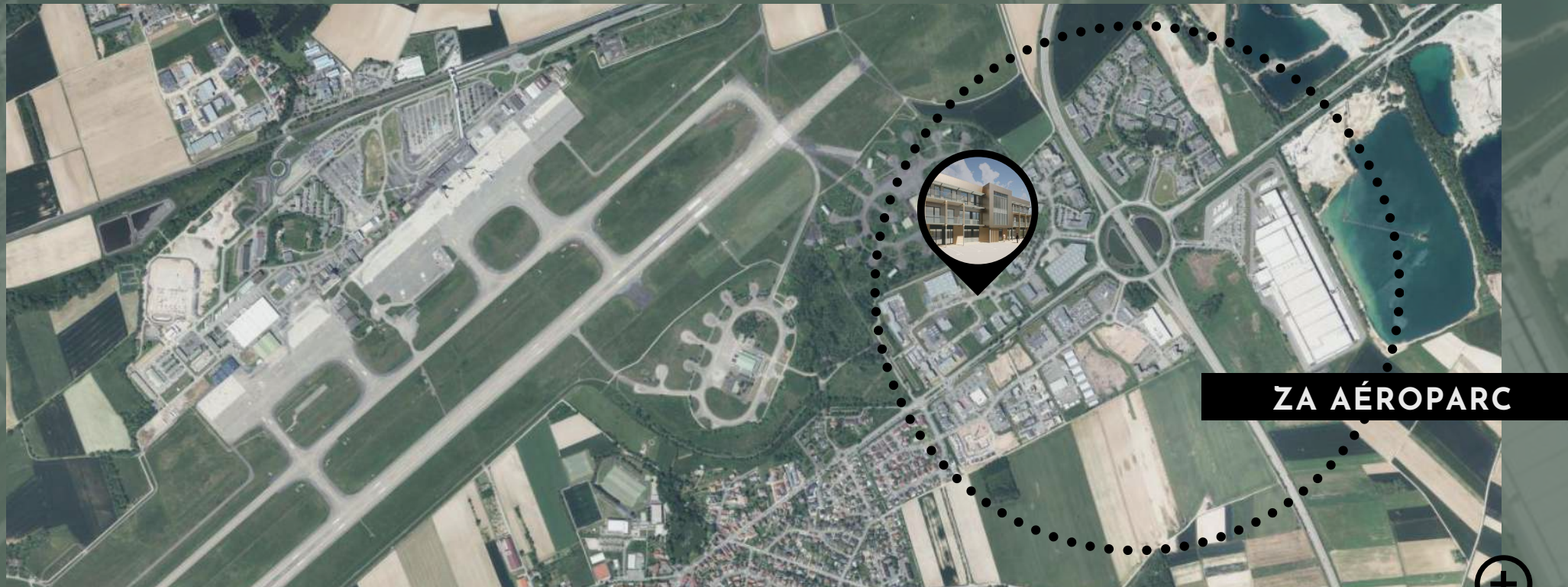
KS promotion

Une société de KS groupe

PLAN DE SITUATION



ZOOM SUR L'AÉROPARC



La **Zone d'activités Aéroport**, située au sud-ouest de Strasbourg, est un pôle économique dynamique qui abrite une centaine d'entreprises aux profils diversifiés. Grâce à son emplacement stratégique, elle bénéficie d'un accès direct à l'autoroute A35 et au contournement GCO (A355). De plus, elle est à proximité de l'aéroport international de Strasbourg et d'une gare SNCF, permettant de rejoindre le centre-ville de Strasbourg en seulement 9 à 12 minutes avec une fréquence élevée des trains.

Les infrastructures de transport public et les pistes cyclables mises en place par l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) facilitent les déplacements domicile-travail.

L'Aéroport propose également un environnement propice à la qualité de vie professionnelle grâce à un écosystème riche, incluant des commerces, des restaurants et un centre de coworking. Depuis 2002, une association d'entreprises s'efforce d'améliorer le cadre de travail et de renforcer la synergie entre les acteurs locaux dans cette zone en pleine expansion.



La **ZA de l'Aéroparc** est située autour du grand giratoire et se décompose en 4 quadrants. Le programme **Symbiose** se situe dans le **quadrant 2**.



TRANSPORTS EN COMMUNS

- Le **quadrant 1** est desservi par la ligne 42 qui relie le parc à la gare d'Entzheim : **arrêt Icare**.
- Le **quadrant 4** est également desservi par cette ligne de bus (42).
- Le **quadrant 2 et 3** sont accessibles depuis l'**arrêt Aéroparc** ou depuis **Terres de la Chapelle** pour le quadrant 3. Ces deux arrêts sont également desservis par la ligne 12 qui relie le parc à la ville de Strasbourg.

La navette assure la correspondance avec les TER.



Le site est également accessible par le biais d'une **piste cyclable sécurisée** reliant Entzheim et Lingolsheim (possibilité de se rendre jusqu'à Strasbourg).





15 Aéroport de Strasbourg



Rue des Cigognes

A35
STRASBOURG
PARIS



HÔTELS

1. Hôtel Père Benoît : 4min
2. Appart'City Confort : 2min



RESTAURANTS

3. Le Tablier : 4min
4. Le 1774 : 4min
5. Buerehof : 3min
6. Mazar : 2min
7. O'Pizzicato : 1min
8. Class'croute : 1min



BOULANGERIE

9. Le Fournil de Seraphin : 2min
10. Boulangerie Pâtisserie Schlosser : 4min



SERVICES

11. Serge Comtesse : 2min
12. Escale Esthétic : 2min
13. Carrefour Contact : 2min
14. Carrefour Station Service : 2min



ACCESSIBILITÉ

15. Aéroport de Strasbourg (SXB) + Gare d'Entzheim : 4min (situé au même endroit)

AUTRES

Gare SNCF de Strasbourg : 15 min
Hypercentre de Strasbourg : 15min
Molsheim : 17min
Obernai : 18min

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet est situé **rue des Cigognes à Entzheim 67960**, dans le quadrant 2 de la zone **AEROPARC D'ENTZHEIM**.

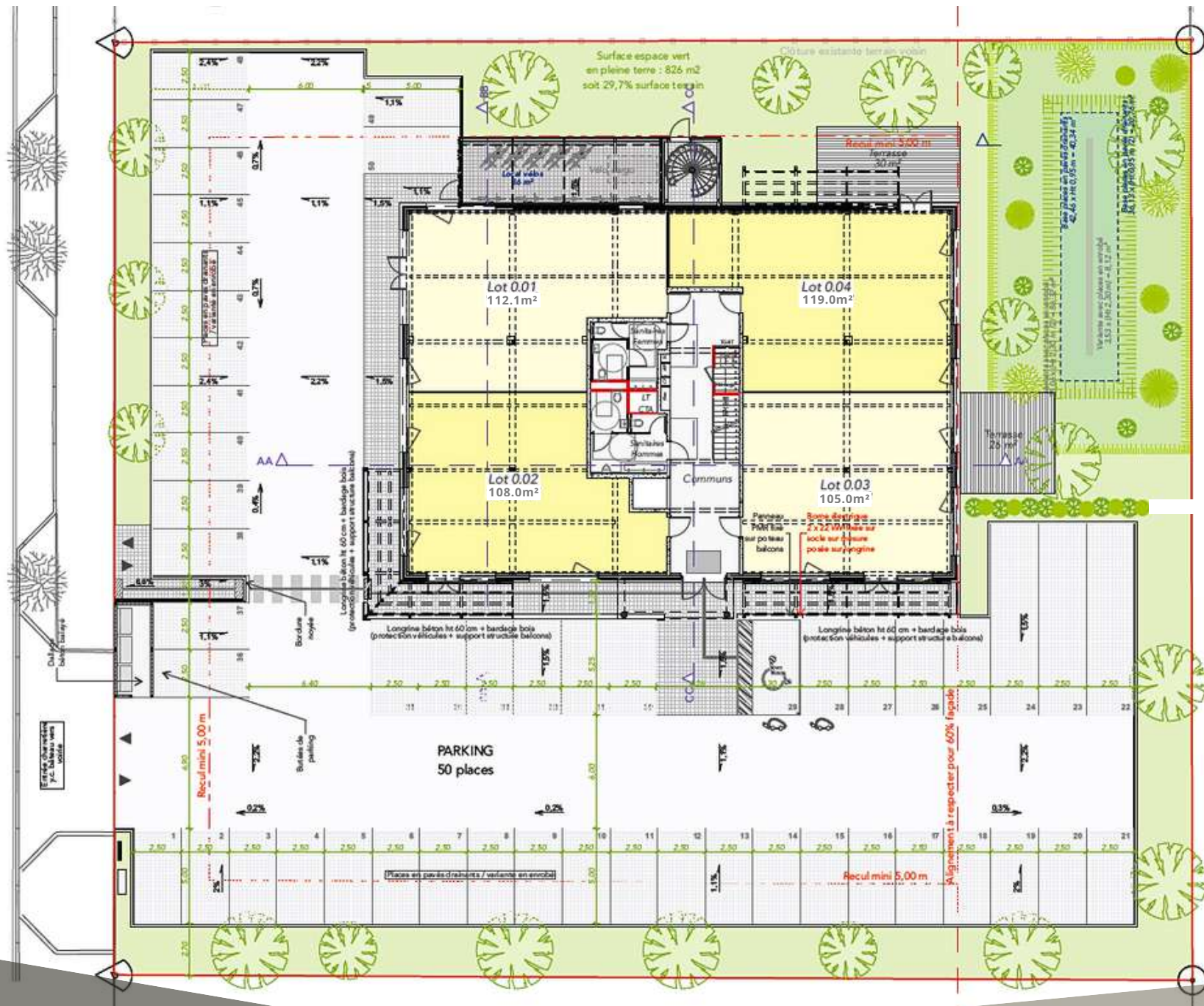
Il s'agit d'un **immeuble mixte** de **1 600 m² (R+2)** sur un terrain de **2 783 m²**, accueillant à la fois des **espaces ERP** et des **bureaux**.

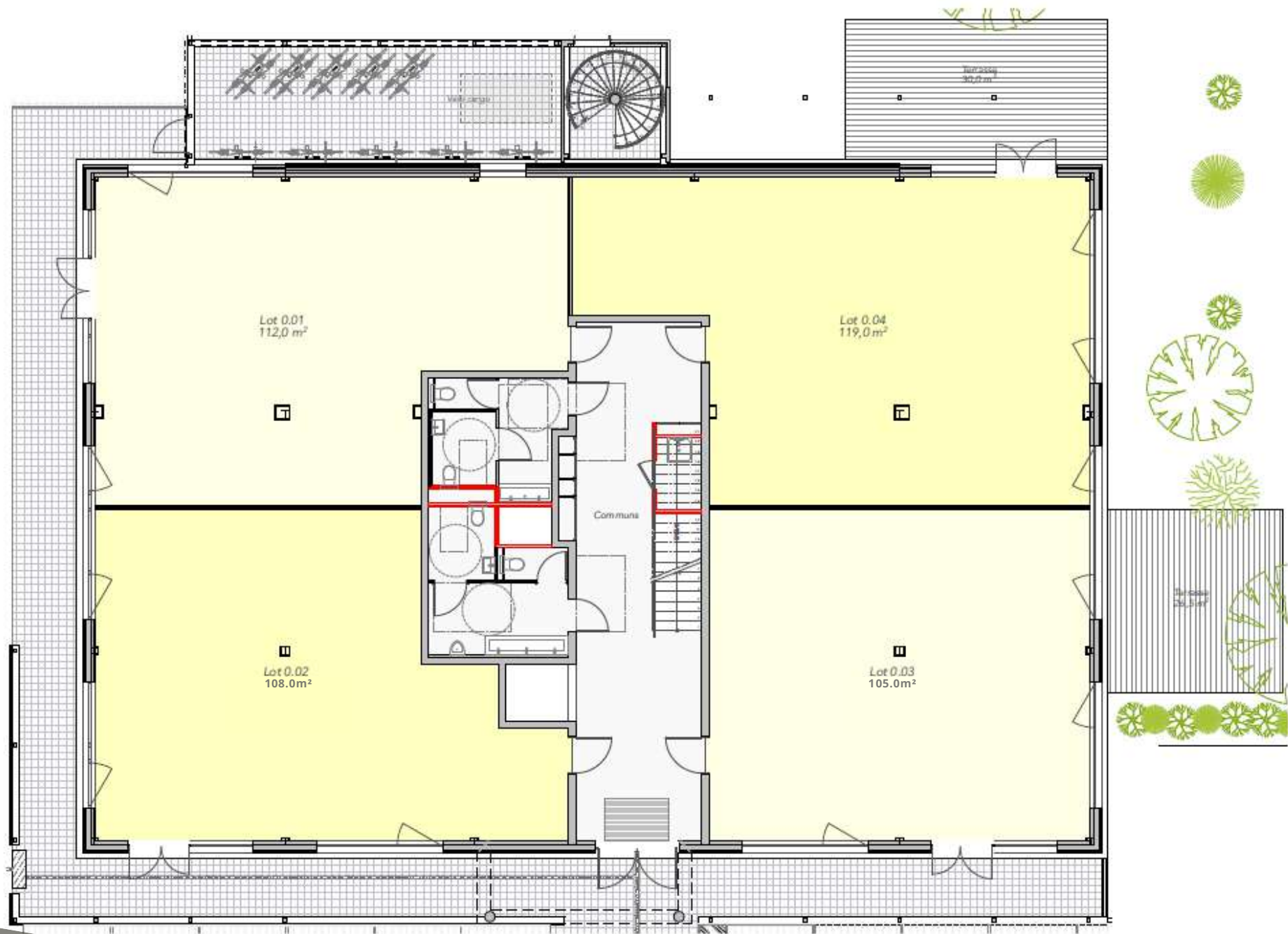
L'immeuble est divisé en **12 lots modulables**, livrés sans cloisonnement intérieur, permettant aux occupants de les aménager selon leurs besoins.

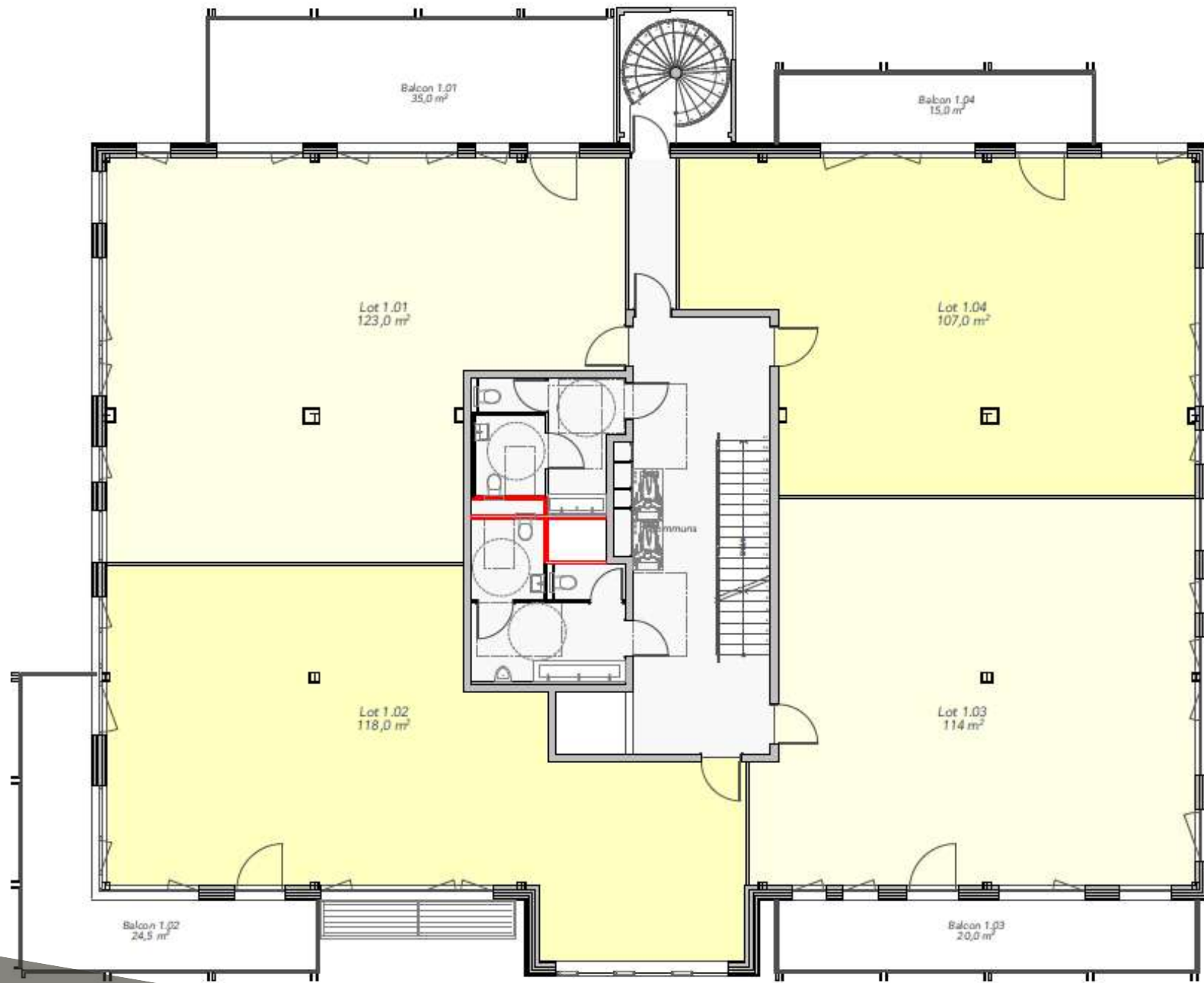
L'immeuble offre **50 places de parking**, dont 3 places commandée pour deux véhicules, et une place PMR commune.

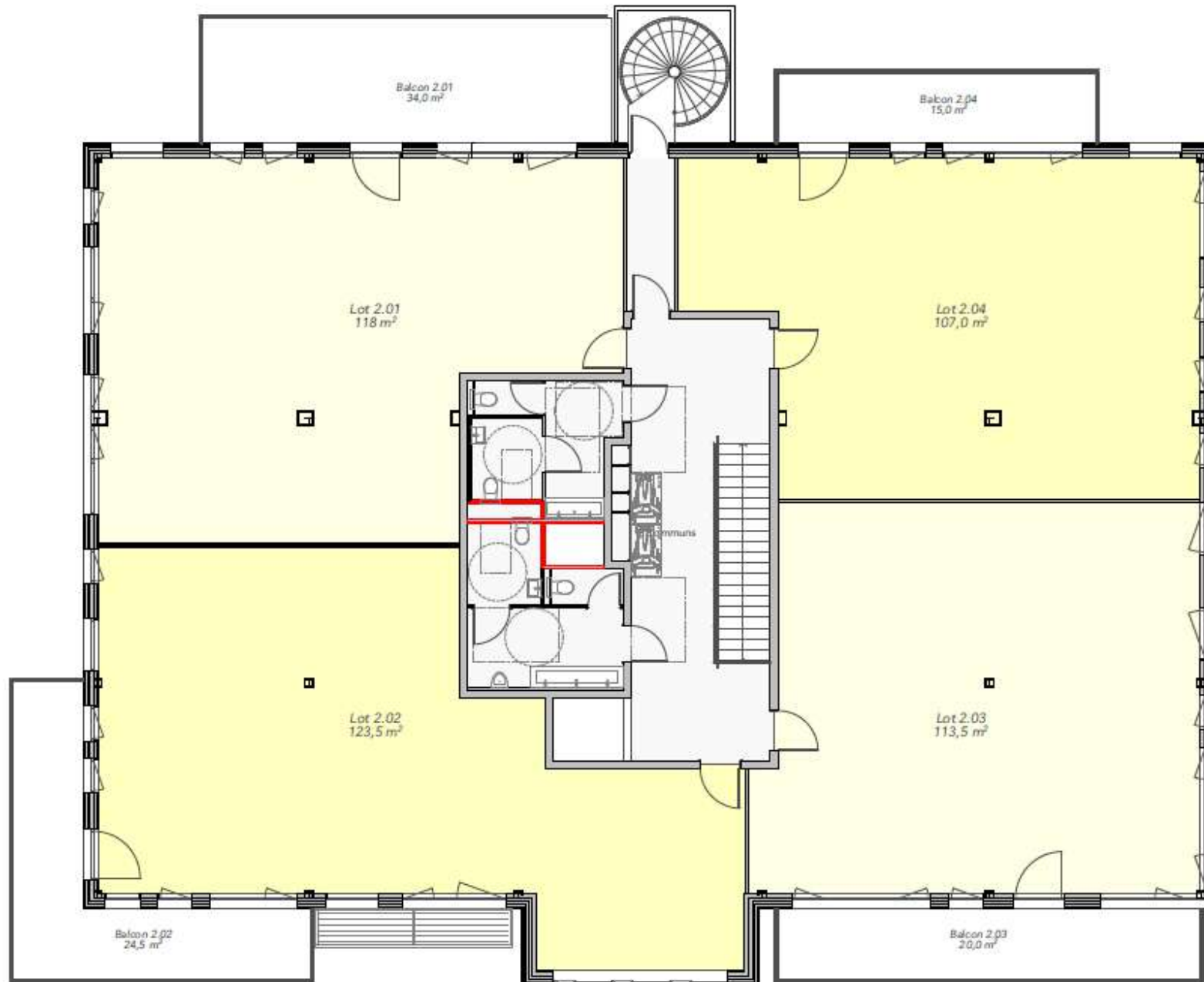
La structure est constituée d'un noyau central en béton assurant la stabilité de l'ensemble.











DESCRIPTION



Surface de terrain : 2 783 m²



Parking : 50 places de parking
privatives à l'extérieur
(dont trois places commandées et
une place PMR commune)



Ascenseur desservant tous les
niveaux



Sanitaires prévus en parties
communes sur chaque niveau



Nombre d'étages : R+2



Immeuble conçu par le **cabinet
d'architectes SCHWAB**



CARACTERISTIQUES DES CELLULES :

- Surface divisible à partir de 123m² à 524m² par niveau (fusion possible si cellules contigües)
- Cellules livrées équipées non cloisonnées
- Certaines disposent d'une terrasse privative attenante



AMENAGEMENTS :

- Accessibilité PMR
- ERP catégorie 5
- Climatisation réversible
- Ventilation mécanique double flux
- Eclairage par lampes LED à basse consommation
- Faux-plafonds et moquettes dans les parties privatives
- Aménagement sur mesure possible selon les besoins (optionnel et sur devis)

SURFACES

IMMEUBLE MIXTE

LOT	SDP LOCATIVE (*)	SURFACES PRIVATIVES	BALCONS	PARKING SIMPLE	PARKING DOUBLE
LOT 0.01	131,1 m ²	112,0 m ²	/	4	
LOT 0.02	126,3 m ²	108,0 m ²	/	4	
LOT 0.03	122,8 m ²	105,0 m ²	26,3 m ²	3	
LOT 0.04	139,2 m ²	119,0 m ²	30,0 m ²	3	1
LOT 1.01	143,9 m ²	123,0 m ²	34,8 m ²	3	1
LOT 1.02	138,0 m ²	118,0 m ²	24,7 m ²	5	
LOT 1.03	133,3 m ²	114,0 m ²	20,0 m ²	4	
LOT 1.04	125,1 m ²	107,0 m ²	15,0 m ²	4	
LOT 2.01	138,0 m ²	118,0 m ²	34,0 m ²	5	
LOT 2.02	145,0 m ²	124,0 m ²	25,0 m ²	3	1
LOT 2.03	132,2 m ²	113,0 m ²	20,0 m ²	4	
LOT 2.04	125,1 m ²	107,0 m ²	15,0 m ²	4	
TOTAL	1 600,0 m²	1 368,0 m²	244,7 m²		

(*) : comprend 14.5% de parties communes (sanitaires et paliers : 232m²)

DESCRIPTIF TECHNIQUE

Cet **immeuble tertiaire mixte neuf**, réparti sur **3 niveaux** avec des surfaces à partir de **130 m²**, répond aux normes de la **RE2020**, garantissant une **consommation énergétique réduite de 15 à 20 %** par rapport à la RT2012. Il intègre une **ventilation mécanique contrôlée double flux**, offrant un confort thermique optimal, une meilleure qualité de l'air et des économies d'énergie grâce à la récupération de chaleur. Conçu pour le bien-être des occupants, l'immeuble est lumineux, avec des **baies vitrées performantes** et une **isolation renforcée**. Il dispose également d'un **ascenseur** pour une accessibilité totale. Pensé pour les mobilités durables, il inclut une **borne de recharge pour véhicules électriques** et un **local vélo sécurisé**.

Cet ensemble allie modernité, confort et respect de l'environnement, tout en répondant aux nouveaux modes de travail.

VOLET ÉCONOMIQUE

Prix de vente :

- Bureaux : 2 600€/m² - Balcon : 520€/m²
- 3 800€/place de parking
- 5 700€/place de parking double

Prix de location :

- Bureaux : 160€/m² - Balcon : 32€/m²
- 250€/place de parking
- 350€/place de parking double

Sur la base de la gestion courante de biens similaire à celui-ci, les charges de copropriété s'élèvent à environ 30€/m²/an HT.

Notes : Les prix sont affichés en HT

SPACE PLANNING

Conception : SCHWAB Architectes

QUATRE LOTS

Lot 1.01

10 postes
SDP locative : 143,9 m²
Bureau cloisonné 1p : 1
Bureau en open-space : 8
Zone d'accueil : 1
Salle de réunion : 1
(8 personnes) : 1
Local technique : 1

Lot 1.02

9 postes
SDP locative : 138,0 m²
Bureau cloisonné 1p : 1
Bureau en open-space : 7
Zone d'accueil : 1
Salle de réunion : 1
(8 personnes) : 1
Local technique : 1

Lot 1.03

10 postes
SDP locative : 133,4 m²
Bureau cloisonné 1p : 1
Bureau en open-space : 8
Zone d'accueil : 1
Salle de réunion : 1
(8 personnes) : 1
Local technique : 1

Lot 1.04

10 postes
SDP locative : 125,2 m²
Bureau cloisonné 1p : 1
Bureau en open-space : 8
Zone d'accueil : 1
Salle de réunion : 1
(8 personnes) : 1
Local technique : 1



KS promotion

Une société de KS groupe

SPACE PLANNING

Conception : SCHWAB Architectes

DEUX LOTS

Lot 2.01+ lot 2.02

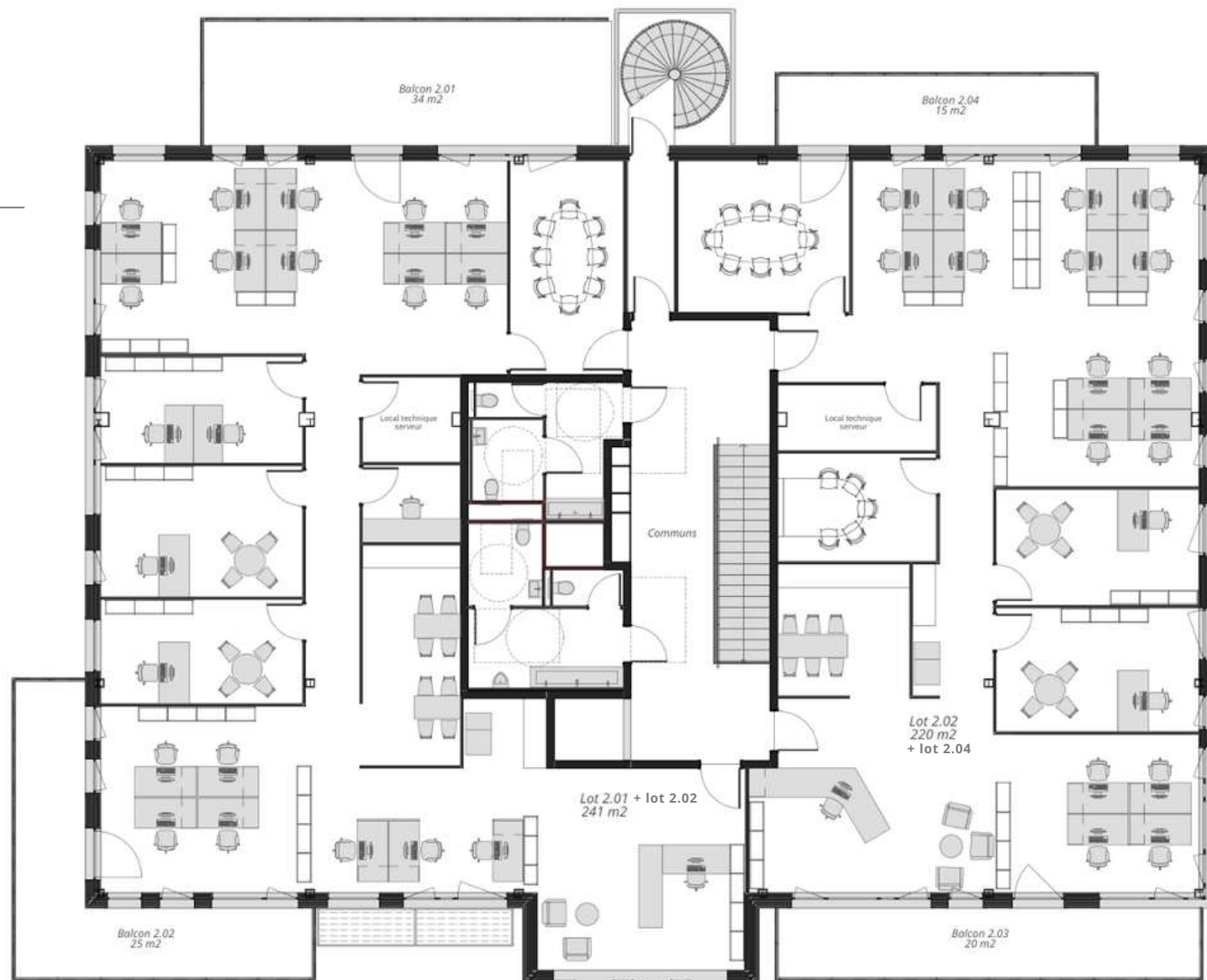
22 postes
SDP locative : 283,2 m²

Bureau cloisonné 1p :	2
Bureau cloisonné 2p :	1
Bureau en open-space :	9
Zone d'accueil :	1
Salle de réunion (8 personnes) :	1
Box isolé :	1
Cafétéria/tisanerie :	1
Local technique :	1

Lot 2.02+ lot 2.04

19 postes
SDP locative : 257,4 m²

Bureau cloisonné 1p :	2
Bureau en open-space :	6
Zone d'accueil :	1
Salle de réunion (8 personnes) :	1
Salle visio :	1
Cafétéria/tisanerie :	1
Local technique :	1



KS promotion

Une société de KS groupe