

AVANSCENE  
STRASBOURG

LE FUTUR  
GRANDEUR  
NATURE

*spiral*

GRUPE SPIRIT

# Strasbourg

Une ville ouverte sur un monde durable, engagée pour un futur désirable.



La Petite France

## Strasbourg une mobilité d'avance

- Piste cyclable à 100 m
- Arrêt Wacken - lignes B et E
- Arrêt Wacken - lignes 60 et H
- Autoroute M35, directions Paris-Lyon
- Gare SNCF à 10 mn
- Aéroport de Strasbourg à 17 mn



Théâtre du Maillon

## Avanscène une résidence d'avant-garde

Située dans la Ceinture verte de Strasbourg, l'Avanscène se distingue par son style architectural bioclimatique, qui s'intègre parfaitement dans le quartier Archipel. La conception paysagère a été soignée dans les moindres détails, offrant une belle couverture végétale sur les deux bâtiments aux formes élancées. L'Avanscène s'impose comme un îlot de fraîcheur végétalisée, au cœur de la ville. Ainsi un nouveau mode de ville s'ouvre à vous.



Parlement Européen

## Strasbourg Wacken un quartier de vie, un nouveau mode de ville

Le quartier Archipel devient quartier de vie, ouvert sur les équipements sportifs et culturels voisins, en harmonie avec la biodiversité. Sous les fenêtres de l'Europe, se construit Strasbourg fidèle à sa renommée internationale de ville pionnière, vitrine de la transition écologique, ville où il fait bon vivre.

La résidence Avanscène est au centre de tout. Crèche, école maternelle du Wacken, école maternelle et élémentaire Edouard Branly, collège et lycée Kléber, stade de l'III, gymnase Tivoli, club de tennis TCS, club de canoë-kayak, salle Rhénus Sport, Palais de la Musique et des Congrès, théâtre du Maillon, nouveau parc expo, marchés hebdomadaires, Carrefour City, boulangerie, pharmacie...

Tous ces atouts font d'Archipel un quartier central et très recherché, pour un nouveau mode de ville.

## VIVRE EN HARMONIE AVEC LA NATURE

Entre Vosges et Forêt-Noire, Strasbourg est une ville à taille humaine qui s'inscrit dans un écrin paysager, avec l'ambition de devenir une référence internationale de la transition écologique.

En son cœur, la capitale européenne révèle toute son énergie : nature, effervescente et rayonnante. Rien d'étonnant à ce que Strasbourg soit capitale mondiale du livre pour 2024. Grâce à un tissu économique riche et diversifié, l'Eurométropole de Strasbourg est aujourd'hui parmi les plus

dynamiques d'Europe : technologies médicales, mobilité innovante, tertiaire supérieur, économie sociale et solidaire, autant de secteurs tournés vers le futur.

Au cœur d'un bassin de 30 millions d'habitants, la ville est aussi à la croisée des grands axes de communication européens : TGV Est-Ouest et Nord-Sud, infrastructures routières, carrefour d'importantes liaisons numériques, sans oublier l'une des principales voies fluviales, le Rhin.

Au fil des saisons, Strasbourg offre à ses habitants une qualité de vie exceptionnelle, où l'art de vivre se déploie dans les parcs, les jardins et les trois réserves naturelles nationales, dans les onze musées et les salles de spectacles, ainsi que dans les mille et un bars et restaurants.

Strasbourg l'Européenne a tout pour vous séduire, naturellement.

Plan de masse de l'Avanscène



# Une architecture innovante

## un îlot de fraîcheur végétalisé

Niché dans la Ceinture verte de Strasbourg, le nouveau quartier Archipel s'affirme comme un marqueur d'une ville renouvelée, plus verte. Entre le théâtre du Maillon et le Rhénus, à deux pas du Parlement Européen, l'Avanscène fait écho à l'ambition écologique du quartier : créer un véritable parc habité. Il présente deux bâtiments avant-gardistes vers le parc, et revêt une dimension plus douce et végétale vers la ville. L'Avanscène se distingue par une magnifique végétation verticale, créant des décors imprégnés de vitalité, pour une résidence à impact positif.

Le cœur d'îlot végétalisé agit comme un véritable poumon vert. Il absorbe le rayonnement solaire grâce aux nombreux végétaux présents jusqu'au sommet des tours. L'ensemble permet ainsi de rafraîchir l'environnement par un « effet oasis ».

Le style très élégant des bâtiments fins et élancés, valorisé par la sélection de matériaux nacrés, constitue une résidence de haut standing, en résonance avec l'identité du quartier Wacken-Europe, siège de nombreuses entreprises comme le Crédit Mutuel, Puma France, le Conseil Régional du Grand Est ou le nouveau Théâtre du Maillon.



Un magnifique jardin suspendu



### Le mot des architectes

« Afin d'offrir un cadre de vie privilégié, nous avons conçu l'Avanscène comme un véritable îlot de fraîcheur végétalisé, au cœur de la ville. Cette résidence verticale épouse parfaitement l'esprit du quartier Archipel et reflète à la fois son standing et sa vocation écologique. »

Maxime Khalili et Hélène Schmitt  
K&Plus Associés

# AVANSCÈNE

## Entre cadre de vie unique et nature urbaine

L'Avanscène s'intègre parfaitement dans son environnement urbain. Les logements se distinguent par leur conception bioclimatique et leur relation privilégiée au végétal. Tous bénéficient de larges ouvertures et de prolongements extérieurs pour profiter des apports du soleil en hiver, tout en se préservant de l'effet de serre en été. L'aménagement d'un jardin suspendu et l'intégration à l'architecture de bacs à plantes sur les terrasses côté sud permettent à tout à chacun d'être au contact avec la nature, en pleine ville. Le plus : l'Avanscène intègre des serres « MyFood » sur la terrasse partagée pour développer l'agriculture urbaine.

## LES CHIFFRES CLÉS, UNE RÉSIDENCE VERTICALE ET VÉGÉTALE

<b>74</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
LOGEMENTS	IMMEUBLES	VILLE VERTE



## Une conception bioclimatique, des appartements de standing

Avec de magnifiques vues sur la Cathédrale, les Vosges et la Forêt-Noire, la résidence Avanscène vous ouvre grand un art de vivre unique par nature.

Du 1 au 5 pièces, ces appartements modernes sont pensés pour vous offrir le plus grand confort, tout au long des saisons. Les logements

se distinguent par leur conception bioclimatique et leur connexion au végétal. Ils conjuguent pièces à vivre lumineuses et prestations de standing.

Chaque résidence respecte la norme de qualité NF Habitat, vous garantissant un logement performant, sûr et confortable.

Les appartements bénéficient de larges ouvertures sur l'environnement exceptionnel et vous offrent, en grande majorité, une double orientation. Les balcons ou jardins d'hiver, les terrasses et le jardin suspendu vous invitent à profiter de chaque belle journée et de la situation privilégiée de l'Avanscène.

## SPIRIT, LA PASSION DE BÂTIR

Fondé il y a plus de 30 ans, SPIRIT est un des principaux acteurs nationaux sur le marché de l'immobilier. Groupe indépendant, SPIRIT est organisé autour de trois métiers complémentaires et synergiques entre eux : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et l'investissement.

Actif sur toutes les facettes de l'immobilier résidentiel, SPIRIT IMMOBILIER conçoit, réalise et commercialise des programmes de logements.

Contribuer à la vitalité économique et sociale de la ville, à la qualité de vie dans l'habitat est un enjeu majeur.

L'attention toute particulière que le groupe accorde à l'architecture des bâtiments et à la qualité des constructions garantit des habitations où il fera bon vivre des années durant. SPIRIT IMMOBILIER inscrit sa croissance dans la durée. Performance et fiabilité sont les valeurs que le groupe partage avec ses partenaires et ses clients.

## NOS IMPLANTATIONS

### EN FRANCE

#### ÎLE-DE-FRANCE

68, rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
T : 01 41 40 80 80

#### RHÔNE-ALPES

Les Topazes  
92, cours Vitton  
69006 Lyon  
T : 04 72 91 72 72

#### PROVENCE

26, rue de la République  
13001 Marseille  
T : 04 96 17 09 01

#### ALSACE

Spiral  
49, rue d'Oberhausbergen  
67201 Eckbolsheim  
T : 03 88 10 30 30

#### CÔTE D'AZUR

Espace vernède 7  
Route des Vernèdes  
83480 Puget-sur-Arpens  
T : 04 94 17 76 20

### À L'INTERNATIONAL

#### ÉTATS-UNIS

3565 piedmond road NE  
Bldg 1, Suite 530  
Atlanta, GA,  
T : (001) 678 973 00 37

#### ESPAGNE

Paseo de la Castellana 101  
28046 Madrid  
T : (0034) 91 840 32 17

#### POLOGNE

Ul Swietokryska 18,  
Lok 418 - 00 - 052  
Varsovie  
T : (0048) 22 829 92 42

## LES PRESTATIONS POUR VOTRE BIEN-ÊTRE



Cette réalisation va au-delà de la norme RT2012 et s'inscrit dans une démarche environnementale approfondie qui concilie confort, environnement et économies d'énergie.



#### LES MATÉRIAUX

- > Chape acoustique
- > Carrelage au choix : entrée, séjour, cuisine, salle de bains et WC
- > Parquet contrecollé dans les chambres

#### LE CONFORT

- > Salle de bains équipée : plan vasque avec miroir et bandeau lumineux, baignoire ou douche, radiateur sèche-serviettes
- > Volets roulants motorisés sur les fenêtres et portes-fenêtres
- > Ascenseur

#### LA SÉCURITÉ

- > Vidéophone
- > Portes palières à âme pleine renforcée anti-effraction certifiée NF Habitat
- > Garages ou parking individuels
- > Caves individuelles

# AVANSCENE

## LA RÉSIDENCE

Chemin du Wacken  
67000 Strasbourg

## L'ESPACE DE VENTE

1, rue de Zurich - 67000 Strasbourg  
Ouvert du mardi au vendredi de 10h à 12h30  
et de 14h30 à 19h et le samedi de 10h à 17h.



[avanscene.fr](http://avanscene.fr)  
03 79 33 10 10

## LES ACCÈS

- Piste cyclable à 1 mn
- Arrêt Wacken - lignes B et E
- Lignes de bus 60 à 500 m et H à 700 m
- Autoroute M35 à 1 mn
- Gare TGV à 2,5 km
- Aéroport de Strasbourg à 17 mn



- Restaurant
- Coiffeur
- Boulangerie
- École
- Complexe sportif
- Médecin
- Supermarché
- Pharmacie
- Commerce

La résidence « Avanscene » de Spiral, située à Strasbourg, est conforme à la réglementation RT 2012 et est certifiée NF Habitat par Cerqual.  
Architecte : Ket+ • Perspectiviste : MAGARCHI. Illustrations non contractuelles dues à la libre interprétation des artistes. SPIRIT IMMOBILIER,  
société par actions simplifiée au capital de 400 000 euros, dont le siège social est situé au 68, rue de Villiers à LEVALLOIS-PERRET (92300),  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro 435 369 277. Réalisation : Agence VO - 10/2022

*spiral*

GRUPE SPIRIT