



845 A et B  
Avenue des Champs Blancs  
**Cesson-Sévigné**  
Rennes



**ATALANTE**

15.500 m<sup>2</sup>  
2 IMMEUBLES  
DE BUREAUX

## ATALANTE VIASILVA

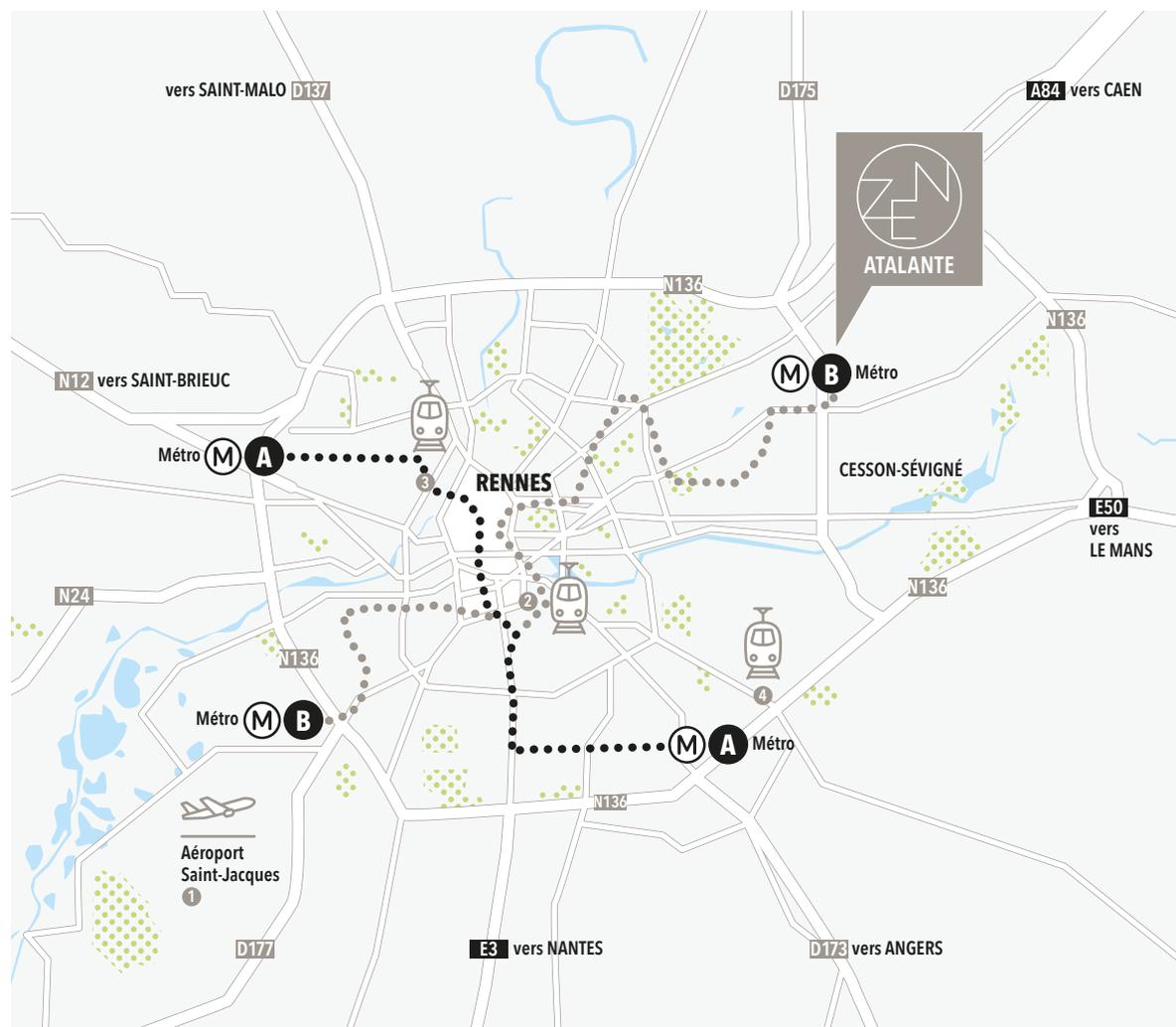
### Une ville des proximités

Labélisé "EcoCité", ce projet d'envergure se dessine progressivement en prenant en compte les nouveaux enjeux et objectifs de l'avenir.

ViaSilva est un projet de développement urbain, situé essentiellement sur la commune de Cesson-Sevigné, et en partie sur les communes de Rennes et Thorigné-Fouillard.

Inscrit sur plusieurs décennies, ViaSilva est une réponse durable et innovante à l'attractivité, donnant corps au concept de "ville des proximités".

À travers deux premières ZAC (Atalante ViaSilva et Les Pierrins), des réponses concrètes aux enjeux de la ville intelligente, de la transition énergétique, de la mobilité durable, du développement numérique ou encore des liens entre la santé et l'aménagement sont apportées.



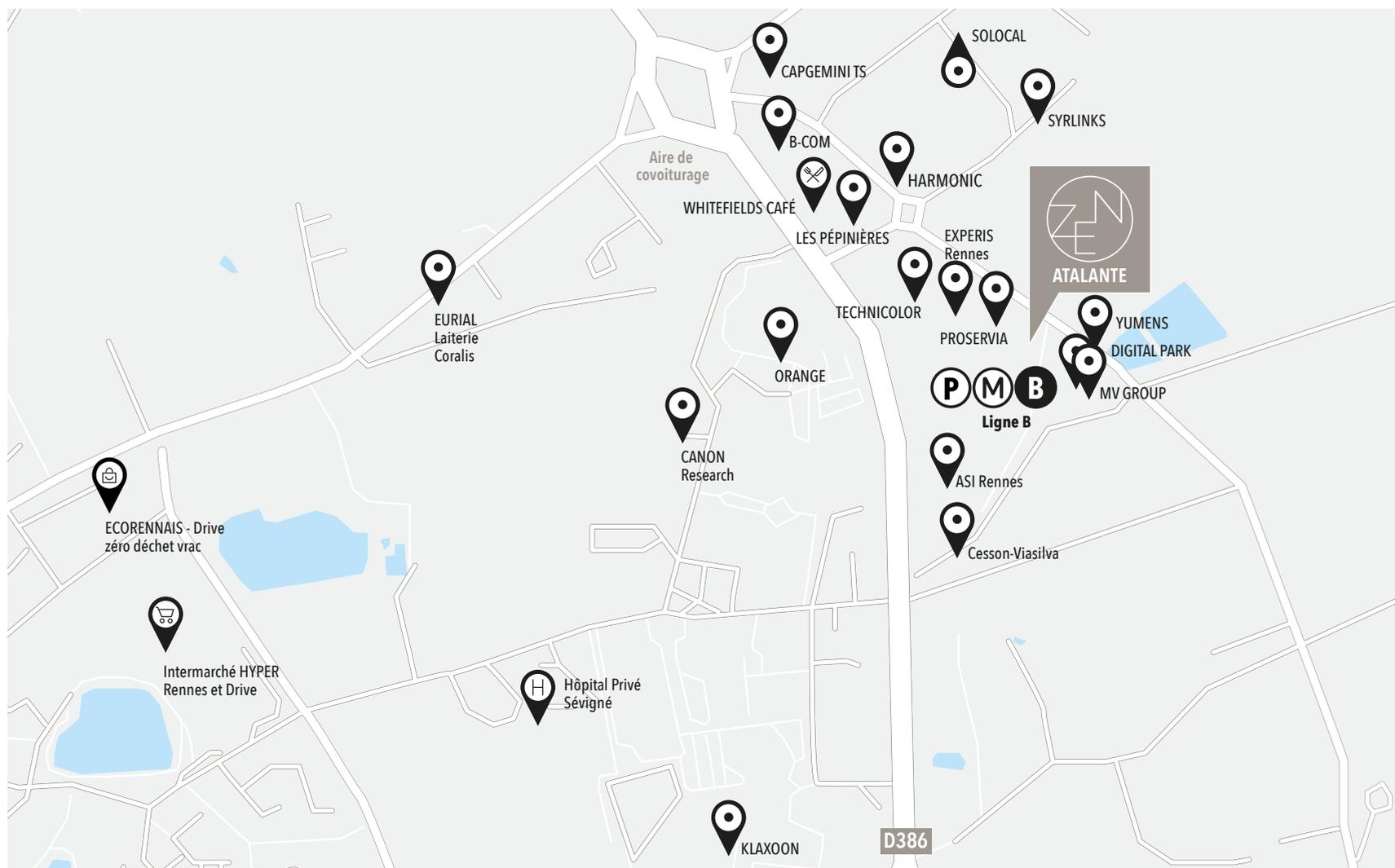
① AÉROPORT SAINT-JACQUES  
② GARE DE RENNES TGV

③ GARE DE PONTCHAILLOU  
④ GARE DE LA POTERIE

●●● MÉTRO A  
●●● MÉTRO B

## ATALANTE VIASILVA

### L'environnement tertiaire immédiat



Outre SOPRA-STERIA GROUP, Via Silva accueille les sociétés :

- **B-COM**, Institut de Recherche Technologique (Réalité virtuelle, IA...);
- **CAPGEMINI**, Consulting;
- **DIGITAL SQUARE**, Pépinière d'entreprises;
- **HARMONIC**, Media processing;
- **KLAXOON**, spécialiste en édition de logiciels;
- **MV GROUP**, groupe conseil en stratégie digitale;
- **ORANGE**;
- **PROSERVIA**, Numérique - informatique;
- **SOLOCAL**, Agences de publicité Internet;
- **SYRLINKS**, Radiocommunication défense et espace...;
- **TECHNICOLOR**, Divertissement, vidéo;
- **YUMENS** (ex Mediaveille).



## ZEN ATALANTE

### Au plus près des transports

Directement accessible depuis la rocade (N136), l'opération bénéficie d'un emplacement de premier choix au pied de la station de métro B et à proximité du futur Pôle services qui fera face au PEM (Pôle d'Échanges Multi-modal) et au parking relais.



20'

#### AÉROPORT SAINT-JACQUES

Aéroport Saint-Jacques à 20 min. en voiture.  
Aéroport de Nantes Atlantique à 1h25.



1'

#### TRANSPORTS EN COMMUN

Métro : Ligne B au pied de l'immeuble.  
Bus : Arrêt "Champs Blancs".  
Pôle d'Échanges Multimodal.



20'

#### GARE TGV DE RENNES

À 20 min. en voiture.  
À 15 min. en métro.



1'

#### AXES ROUTIERS

Rocade (N136) à 1 min. par D97.  
Autoroute des Estuaires A84 à 5 min.



#### MÉTRO LIGNE B

Circulation piétonne : accès quasi immédiat.



#### PARKING RELAIS

Au pied de l'immeuble.

---

## ZEN ATALANTE

### Au plus près des services

Centre commercial, restaurants, pharmacie, crèches, club de sport, etc : ZEN ATALANTE bénéficie dans son environnement direct de tous les services de proximité nécessaires au bien-être de ses occupants.



2'

#### RESTAURANTS

WhiteFields Café : 2 min.  
Green sur mesure : 3 min.  
Class'croute : 5 min.  
Les Douces Saveurs Créoles : 6 min.



5'

#### CENTRE COMMERCIAL

Centre Commercial Des Longs-Champs  
Intermarché : 5 min.  
(5 restaurants, boulangerie, parfumerie, tabac  
presse, boucherie, prêt à porter, pharmacie, etc...).



5'

#### HÔTELS

Appart'City Confort : 5 min.  
Ibis Styles Rennes Cesson : 6 min.  
Ibis Rennes Beaulieu : 8 min.



3'

#### CRÈCHE

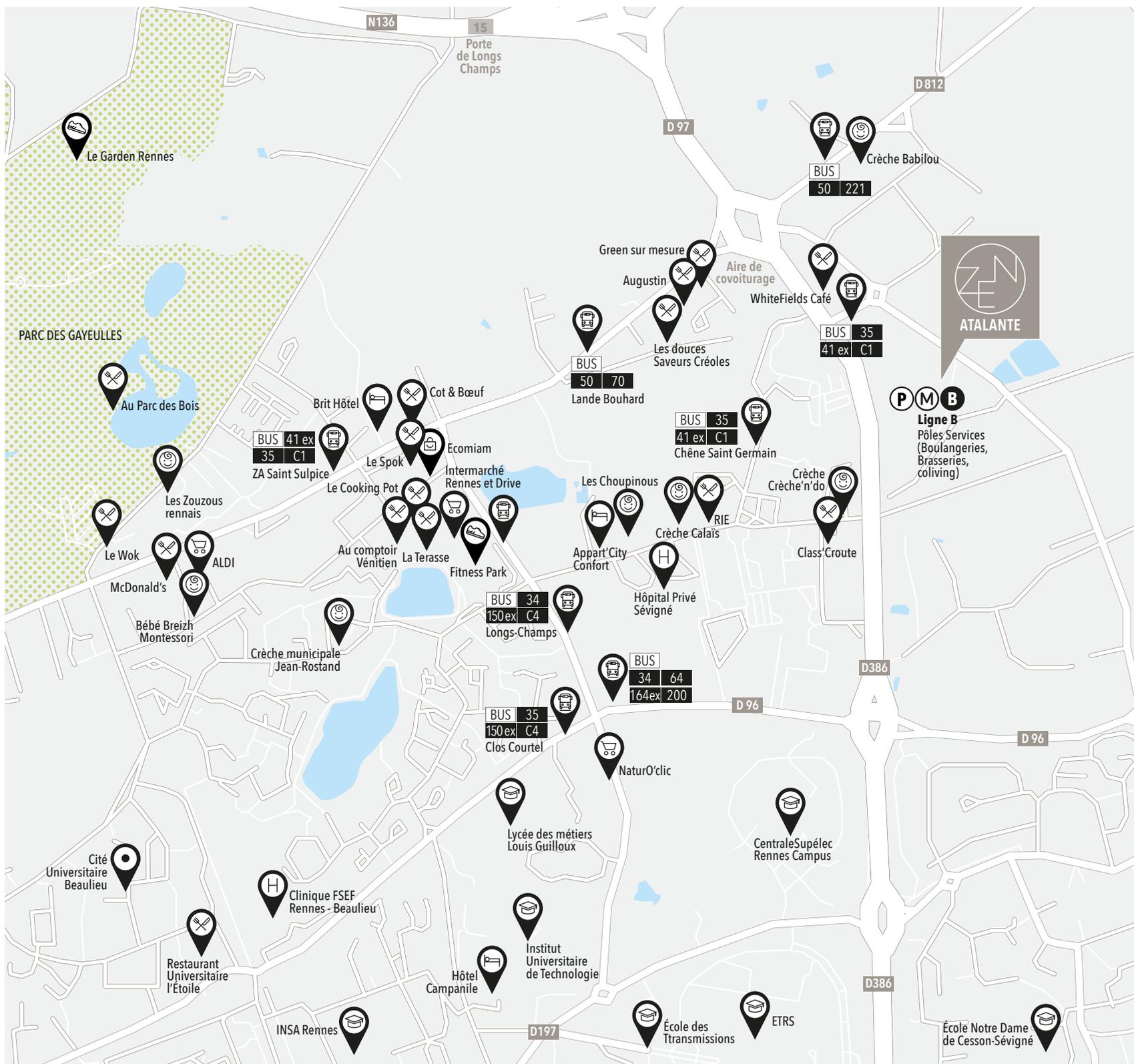
Crèche Babilou Cesson Chappe : 3 min.  
Crèche Crèche'n'do Cesson ViaSilva : 3 min.  
Crèche Calais - Association Parenbougé : 4 min.  
Les Choupinous : 5 min.



6'

#### SPORT

Fitness Park Longs-Champs : 6 min.



# loci anima ©

ARCHITECTURE, DESIGN & URBANISME



© Jean-Pierre Forcher

LOCI ANIMA est une agence d'architecture, de design et d'urbanisme fondée par Françoise RAYNAUD en 2005. L'agence compte 25 architectes et une antenne à New-York, dirigée par Jonathan THORNHILL. En latin, "loci anima" signifie littéralement "l'âme des lieux" : chaque être vivant, objet, mais aussi élément naturel est animé d'un esprit, d'une force vitale, d'une énergie. Une philosophie que Françoise RAYNAUD résume en trois mots "animisme post-industriel". Lauréate de nombreux concours internationaux, LOCI ANIMA conçoit ainsi des bâtiments en conversation permanente avec le végétal, des espaces en ville qui accueillent plantes et animaux et des paysages à habiter.

*Françoise Raynaud, architecte fondatrice.*

[loci-anima.com/fr](http://loci-anima.com/fr)

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>  
VERY GOOD



ZEN I



ZEN II



## ZEN ATALANTE

### Une architecture épurée

Zen Atalante est composé de deux immeubles de bureaux disposés en éventail sur un secteur en pleine mutation : Atalante ViaSilva.

S'inspirant du tissage textile, l'enveloppe en **mur ossature bois** des deux immeubles est le fruit d'une combinaison de deux vêtements en cassettes d'aluminium brossé et pré-laqué haute qualité et pérenne EURAMAX formant une trame autour des fenêtres.

La première teinte d'aluminium horizontale joue le rôle de fils de trame et l'autre verticale celui de fils de chaîne. Ainsi cette vêtue offre aux ailes des bâtiments une allure d'étoffe, un tissé urbain.

Des terrasses accessibles en toiture et aux étages favoriseront les échanges entre les futurs occupants des immeubles et seront des prolongements des espaces de travail, à l'image des jardins au rez-de-chaussée.

# ZEN ATALANTE

## Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

# ZEN ATALANTE

## Coupes des bâtiments



## ZEN ATALANTE

Une grande modularité des espaces de travail  
et 388 places de stationnements

ZEN I			ZEN II		
Niveau	SPD	Terrasses - loggias	Niveau	SPD	Terrasses - loggias
RDC	1.774,00 m <sup>2</sup>	273,40 m <sup>2</sup>	RDC	293,40 m <sup>2</sup>	14,60 m <sup>2</sup>
R+1	1.748,60 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>	R+1	789,90 m <sup>2</sup>	18,40 m <sup>2</sup>
R+2	1.748,60 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>	R+2	790,30 m <sup>2</sup>	18,40 m <sup>2</sup>
R+3	1.770,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>	R+3	791,30 m <sup>2</sup>	17,70 m <sup>2</sup>
R+4	1.770,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>	Attique	405,50 m <sup>2</sup>	217,50 m <sup>2</sup>
R+5	1.773,80 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>			
R+6	1.776,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>			
Rooftop	51,20 m <sup>2</sup>	298,30 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL</b>	<b>12.414,90 m<sup>2</sup></b>	<b>633,60 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>3.070,40 m<sup>2</sup></b>	<b>286,50 m<sup>2</sup></b>
Parking		<b>306</b>	Parking		<b>82</b>

2 immeubles de bureaux neufs totalisant 15.500 m<sup>2</sup> SDP sur 2 niveaux de sous-sol communs :

- 1 immeuble (ZEN I) en R+6+rooftop ;
- 1 immeuble (ZEN II) en R+3+attique.

388 stationnements - Soit une place pour 40 m<sup>2</sup> :

- 50 places extérieures ;
- 338 places en sous-sol.

Très bel ensemble immobilier divisible avec terrasses en étages et rooftops

Certification environnementale BREEAM VERY GOOD

RT 2012 -25%

Livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Dépôt du Permis de construire : 30/10/2018 - Obtention de Permis de construire : 18/06/2019 - Démarrage travaux : 09/2019.

---

## ZEN ATALANTE

### État locatif

100 %  
loué

#### Immeuble ZEN I

Immeuble de 12.414,90 m<sup>2</sup> SDP (soit 12.289 m<sup>2</sup> SU)  
entièrement loué à SOPRA STERIA GROUP,  
Leader européen de la transformation numérique :  
4,3 Md € CA 2020  
46.000 collaborateurs.

sopra  steria

Lancé en  
blanc

#### Immeuble ZEN II

Immeuble de 3.070,40 m<sup>2</sup> SDP disponible à la location

- 76 parkings intérieurs
- 6 parkings extérieurs

Bureaux : 170 € HT HC/m<sup>2</sup>/an  
Parkings extérieurs : 300 € HT HC/u/an  
Parkings intérieurs : 800 € HT HC/u/an

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

**VERY GOOD**



ZEN I



ZEN II

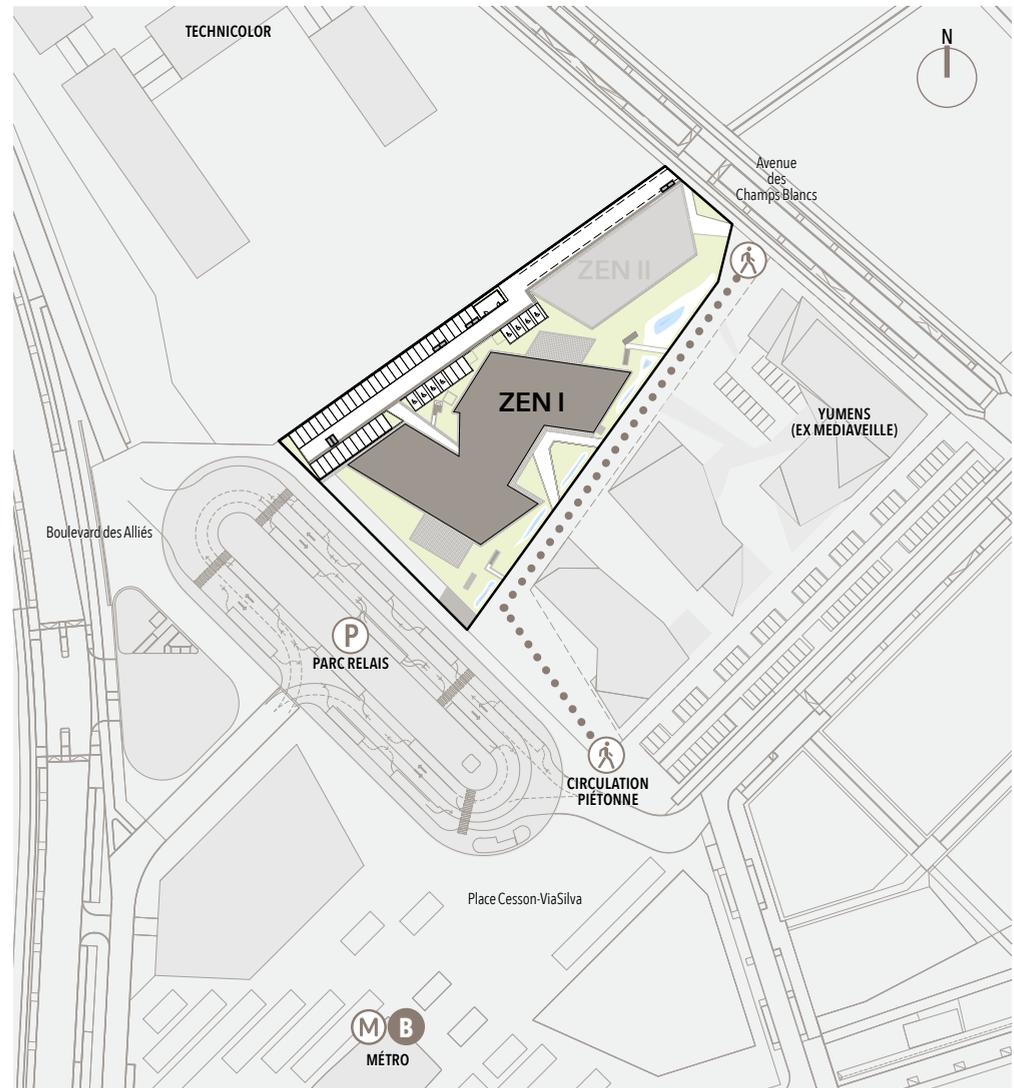


## ZEN I

12.414,90 m<sup>2</sup> de bureaux

306 places de parking et 633,60 m<sup>2</sup> de terrasses

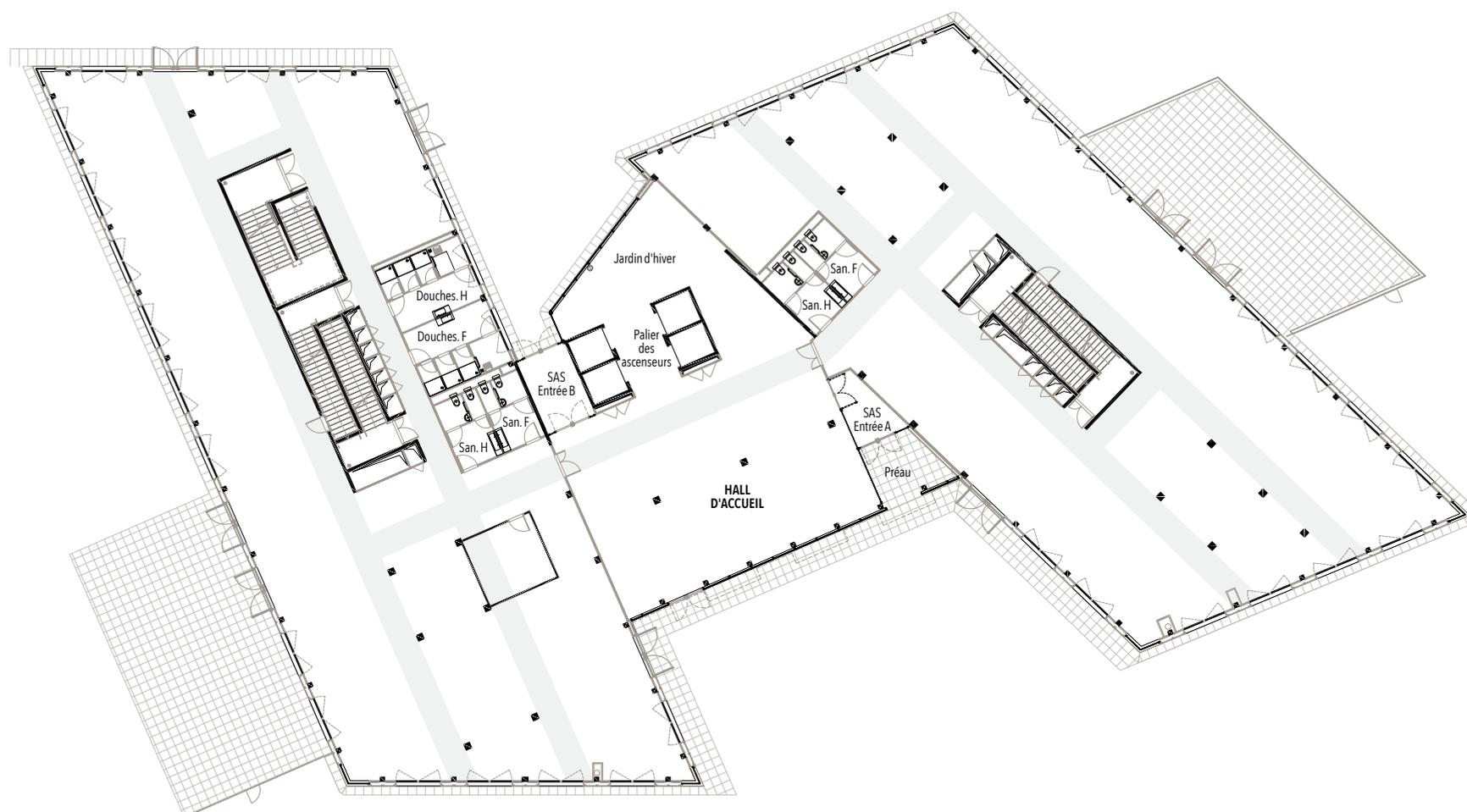
ZEN I		
Niveau	SPD	Terrasses loggias
RDC	1.774,00 m <sup>2</sup>	273,40 m <sup>2</sup>
R+1	1.748,60 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
R+2	1.748,60 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
R+3	1.770,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
R+4	1.770,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
R+5	1.773,80 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
R+6	1.776,90 m <sup>2</sup>	10,30 m <sup>2</sup>
Rooftop	51,20 m <sup>2</sup>	298,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12.414,90 m<sup>2</sup></b>	<b>633,60 m<sup>2</sup></b>
Parking		<b>306</b>



## ZEN I

Rez-de-Chaussée : 1.774,00 m<sup>2</sup>

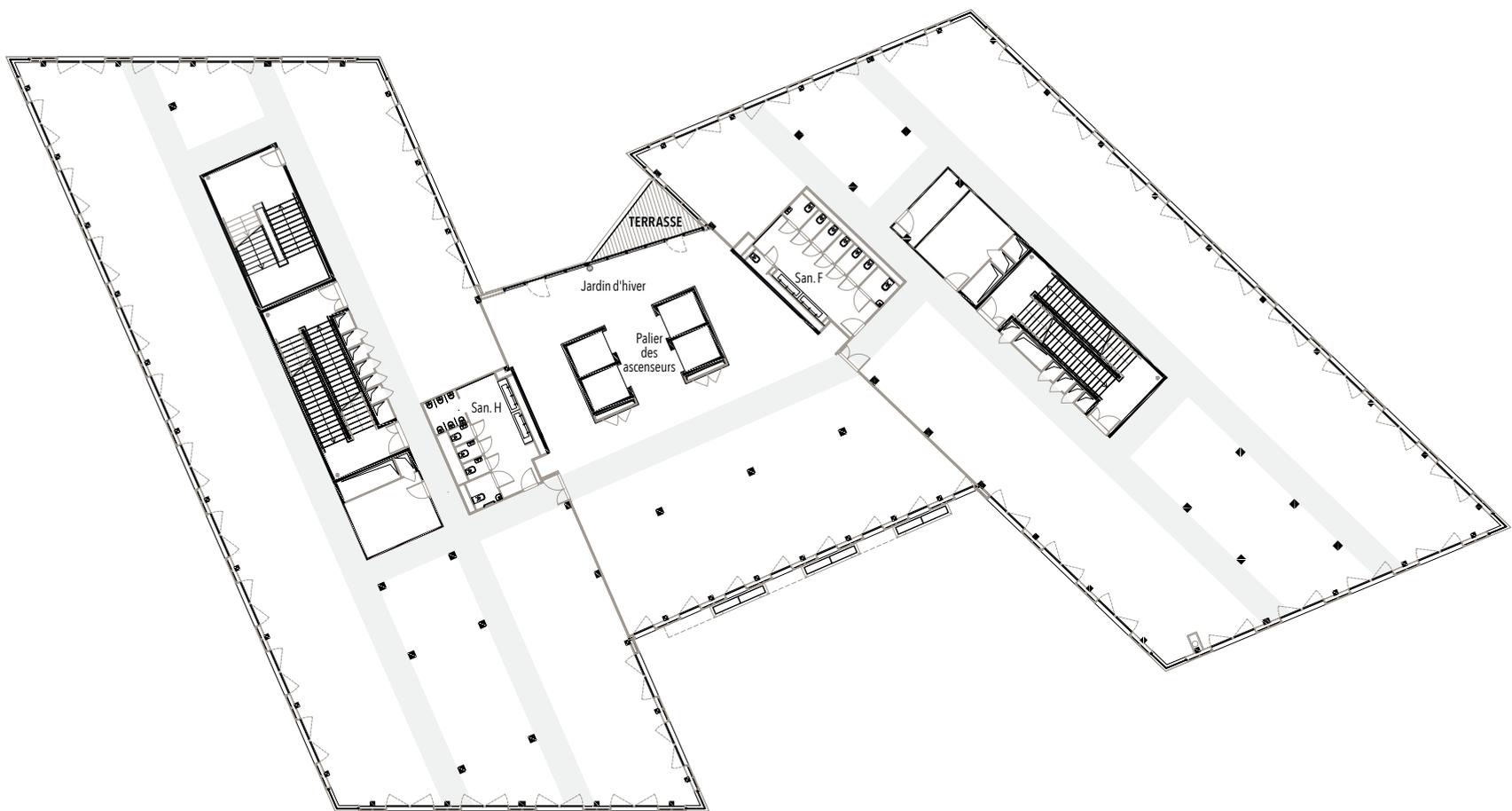
Terrasses de 273,40 m<sup>2</sup>



## ZEN I

R+1 : 1.748,60 m<sup>2</sup>

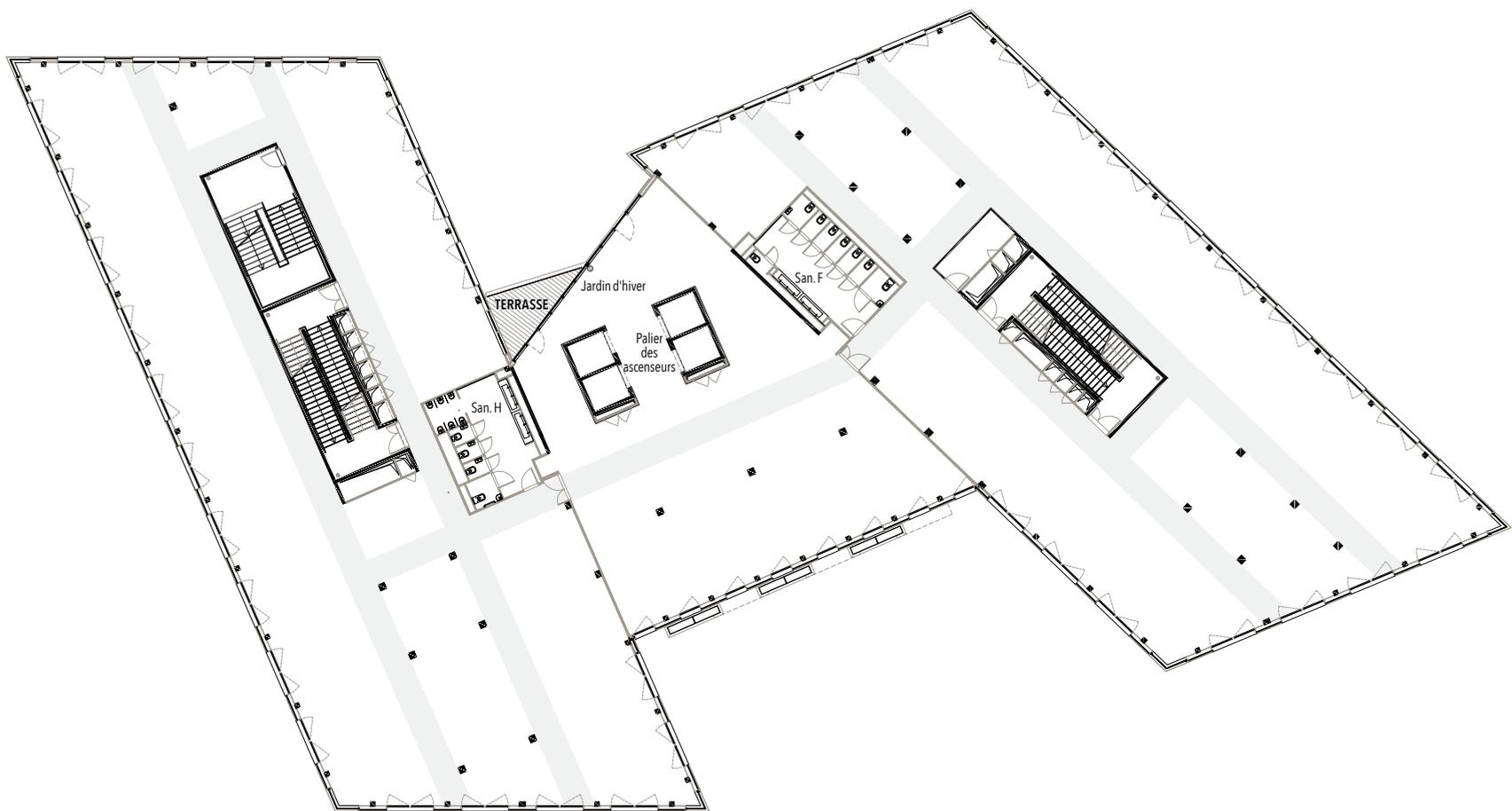
Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>



## ZEN I

R+2 : 1.748,60 m<sup>2</sup>

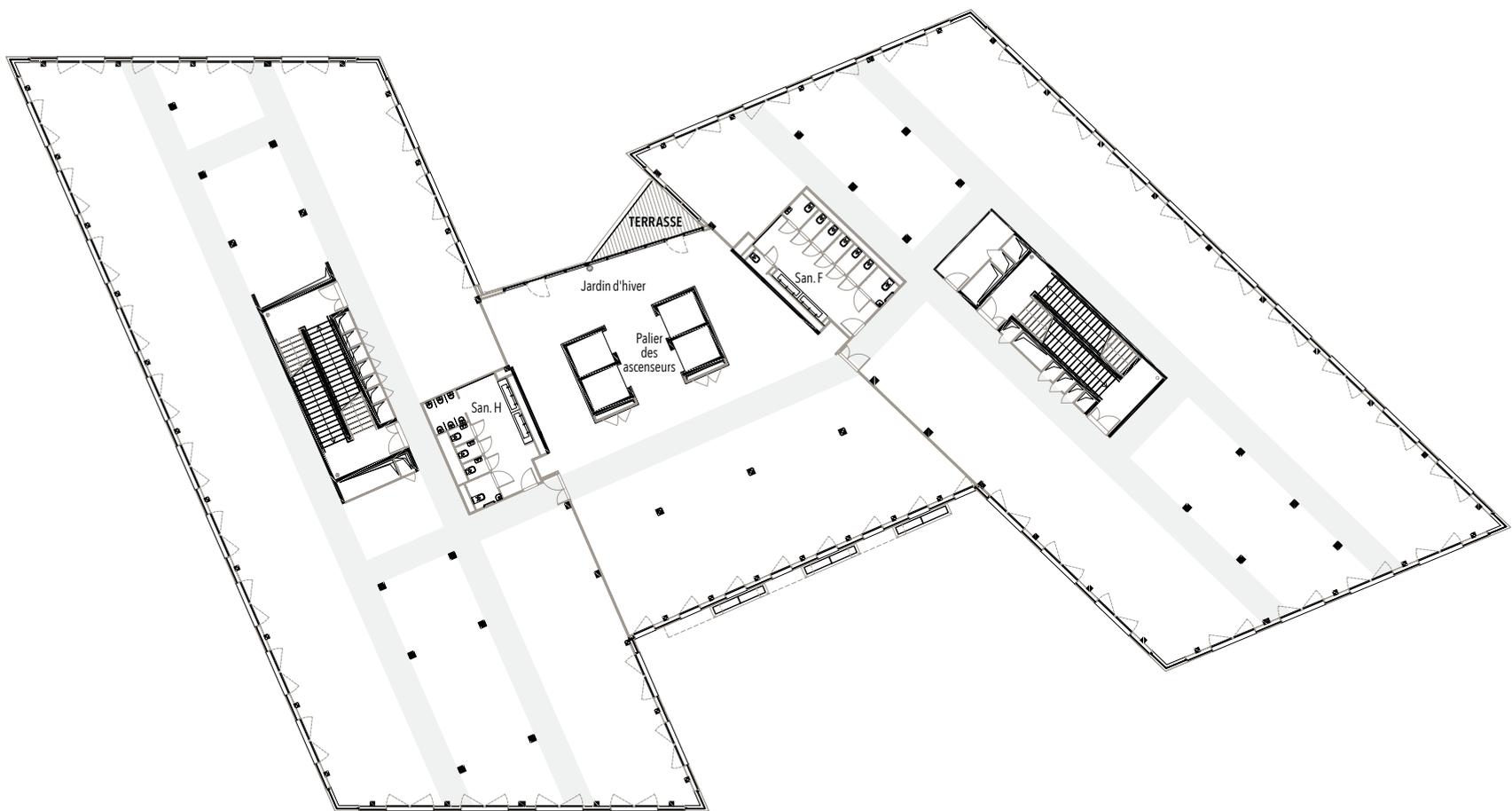
Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>



## ZEN I

R+3 : 1.770,90 m<sup>2</sup>

Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>

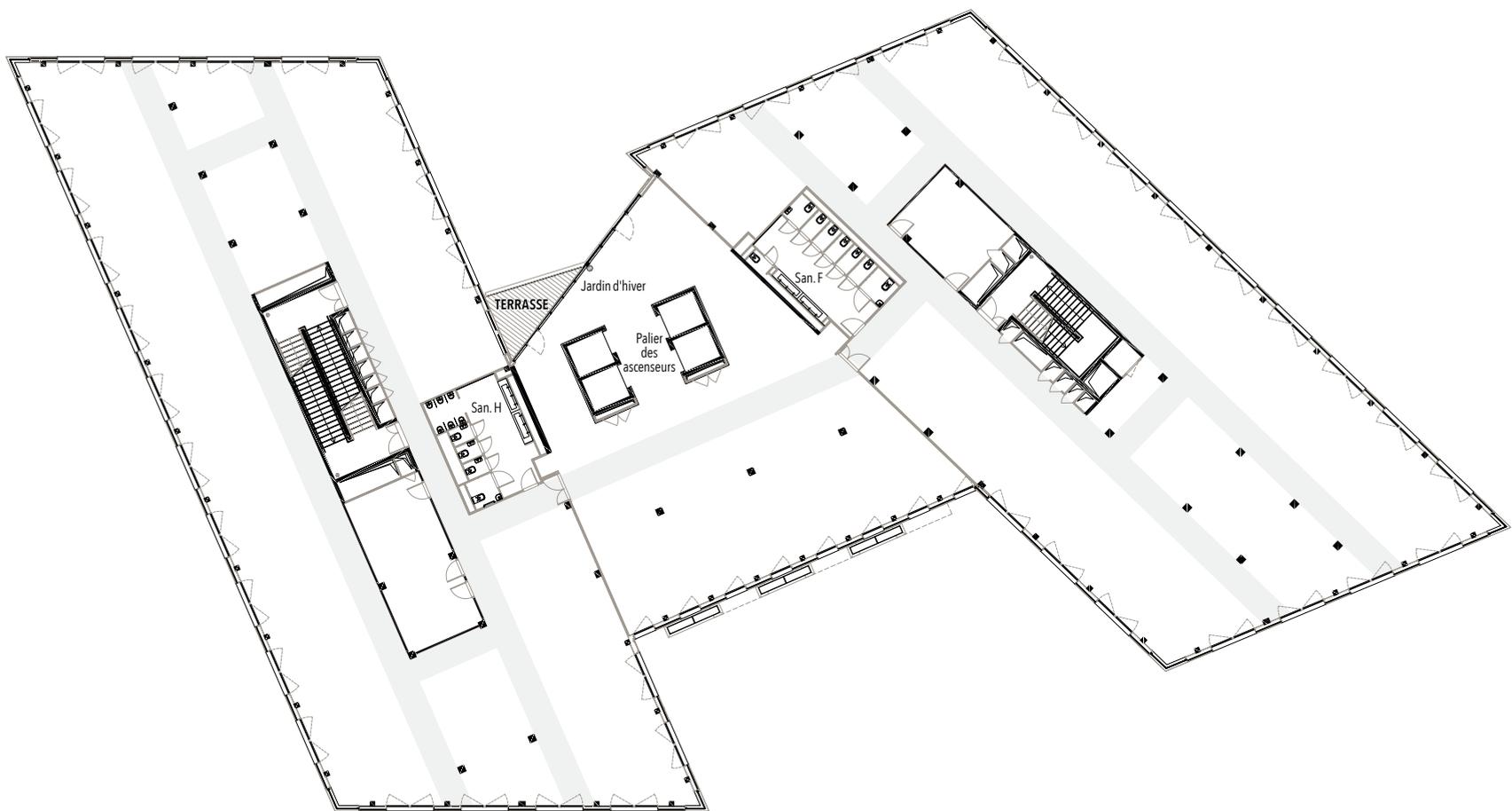


---

## ZEN I

R+4 : 1.770,90 m<sup>2</sup>

Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>

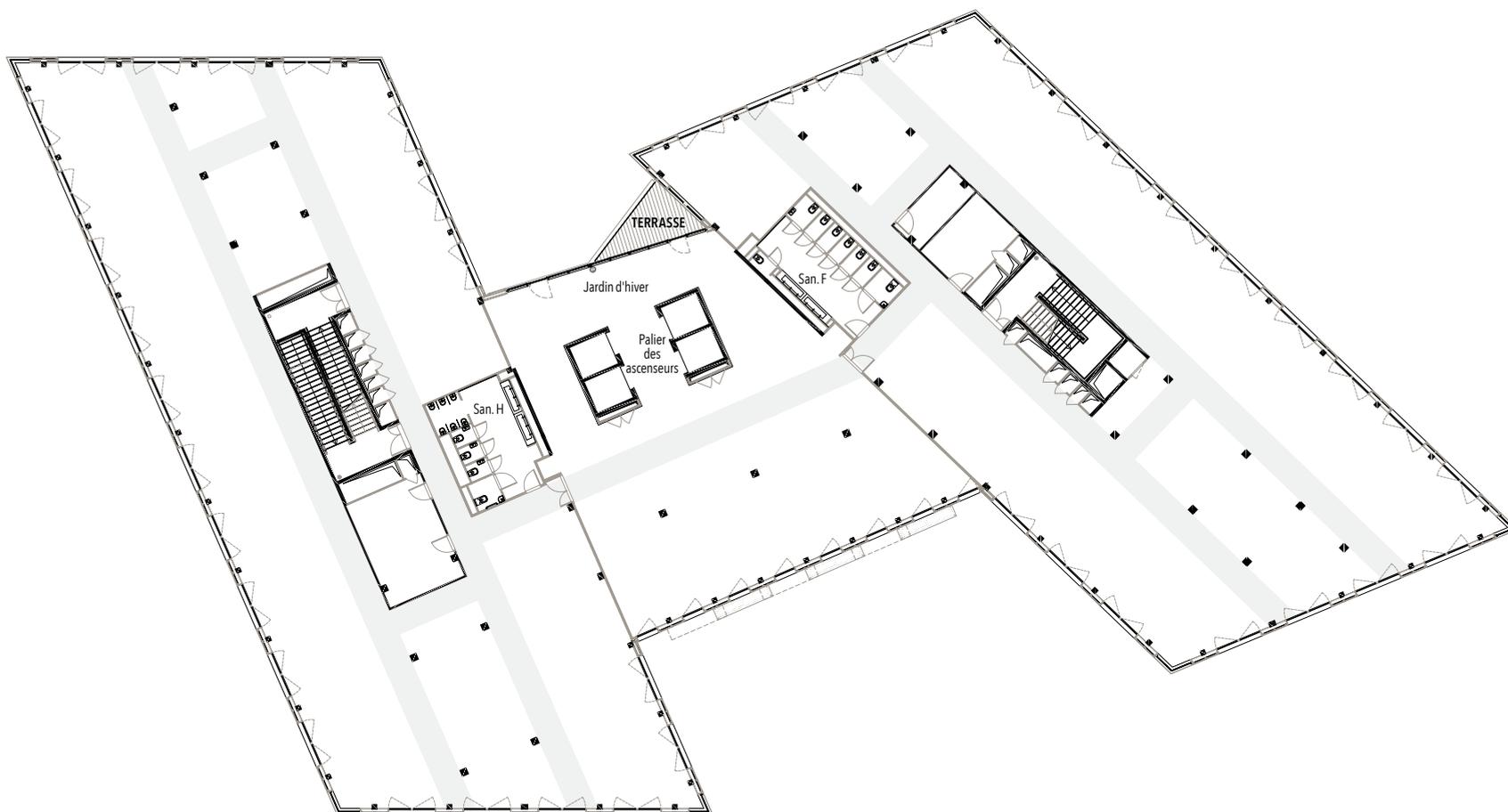


---

## ZEN I

R+5 : 1.773,80 m<sup>2</sup>

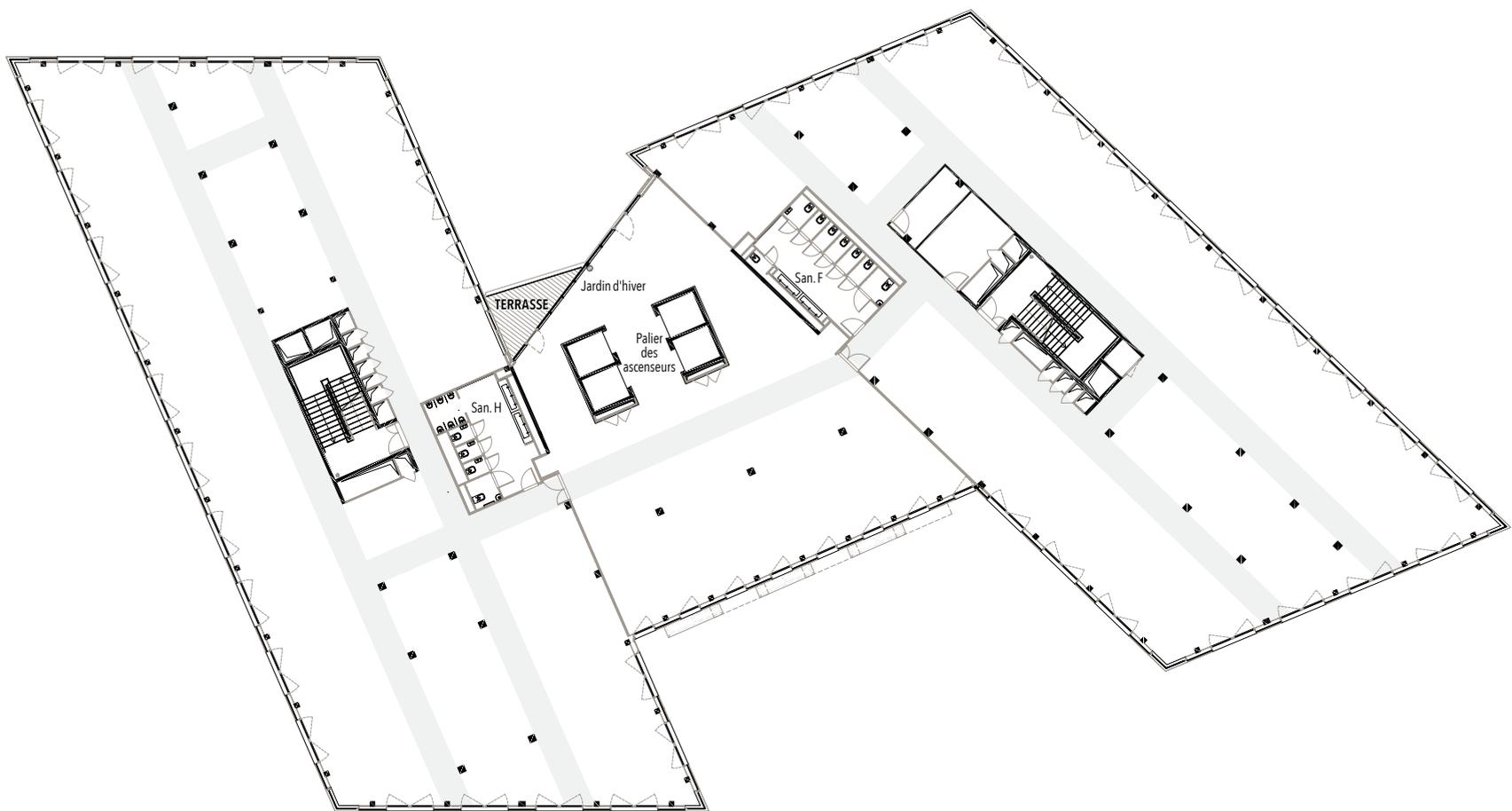
Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>



## ZEN I

R+6 : 1.776,90 m<sup>2</sup>

Terrasse de 10,30 m<sup>2</sup>

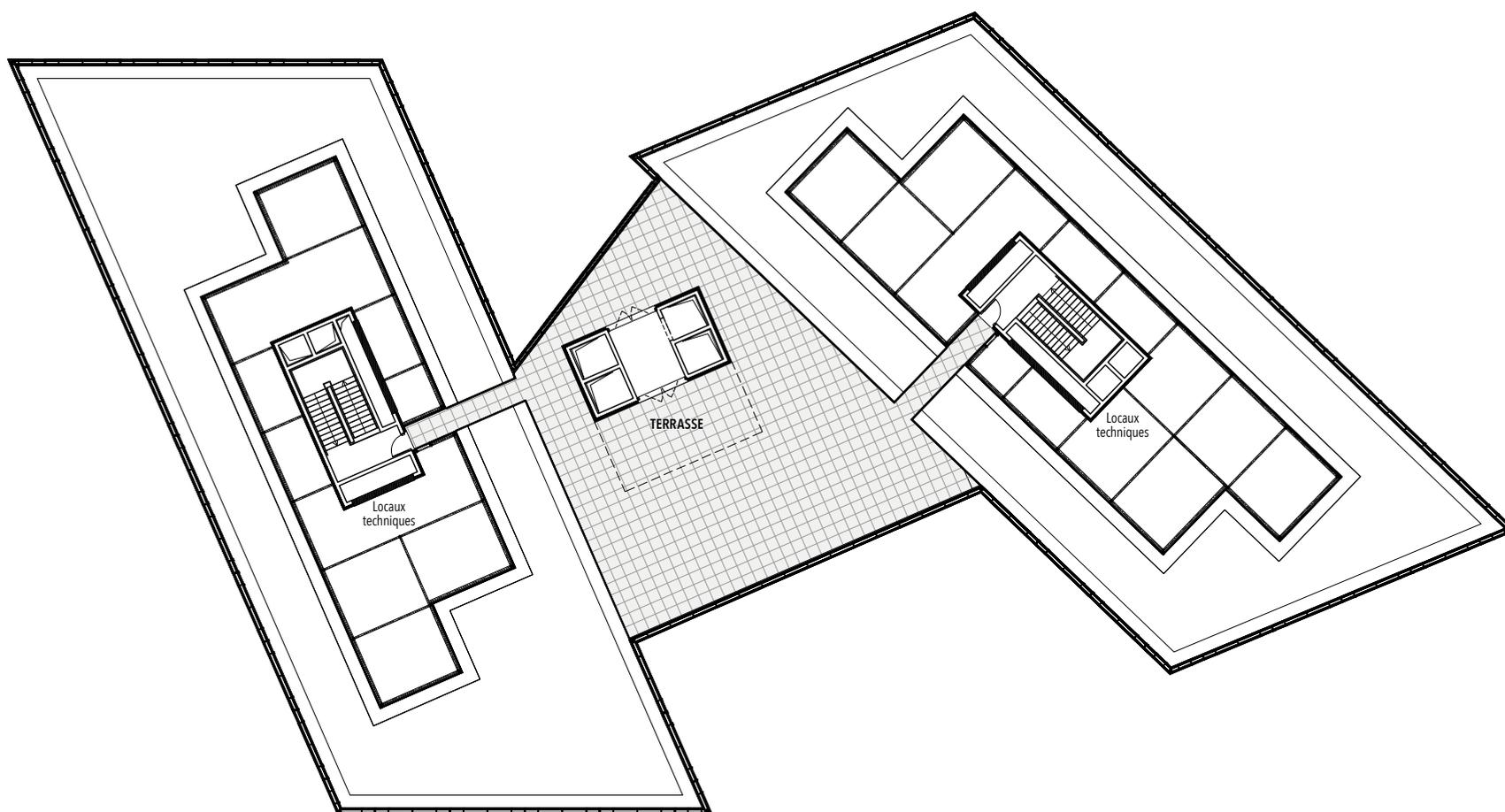


---

ZEN I

Rooftop : 51,20 m<sup>2</sup>

Terrasse de 298,30 m<sup>2</sup>



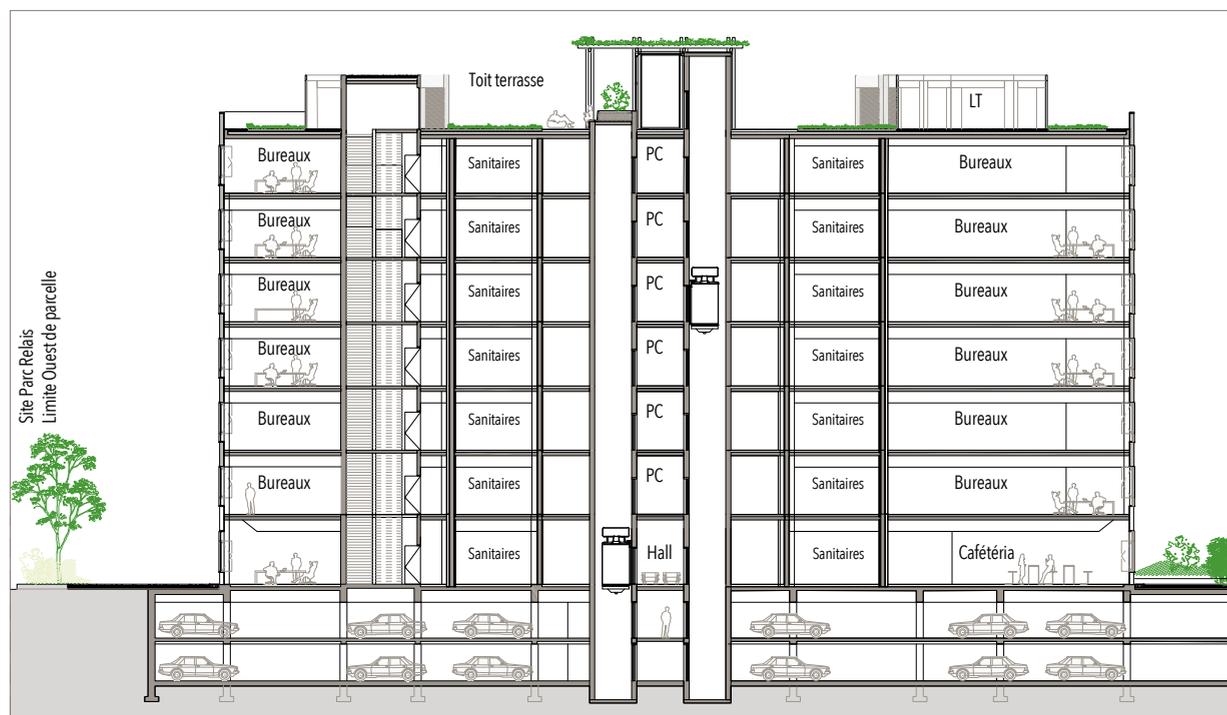
---

ZEN I  
Façades sud-est



# ZEN I

## Coupe du bâtiment



---

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

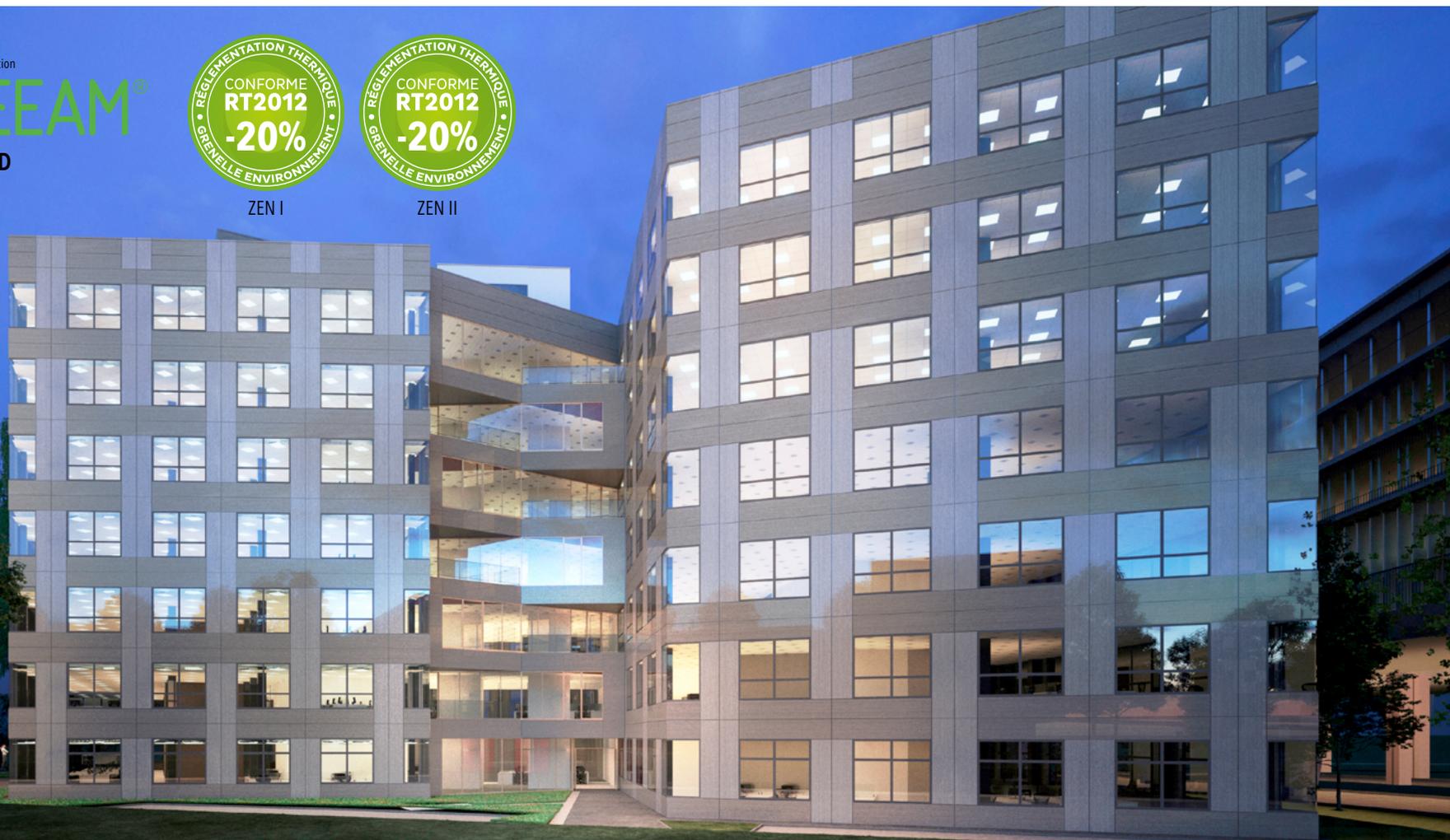
**VERY GOOD**



ZEN I



ZEN II



VUE ARRIÈRE

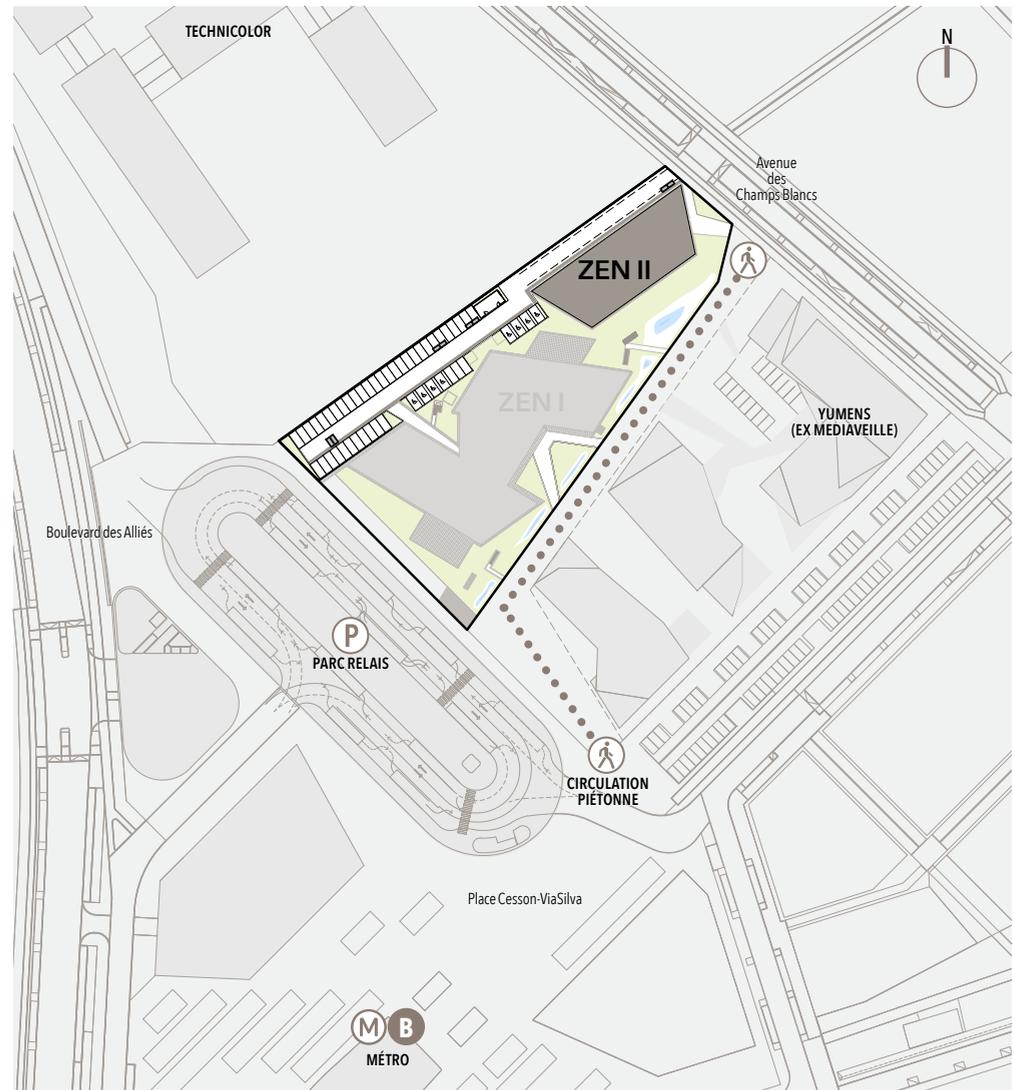
---

## ZEN II

3.070 m<sup>2</sup> de bureaux

82 places de parking et 286,50 m<sup>2</sup> de terrasses

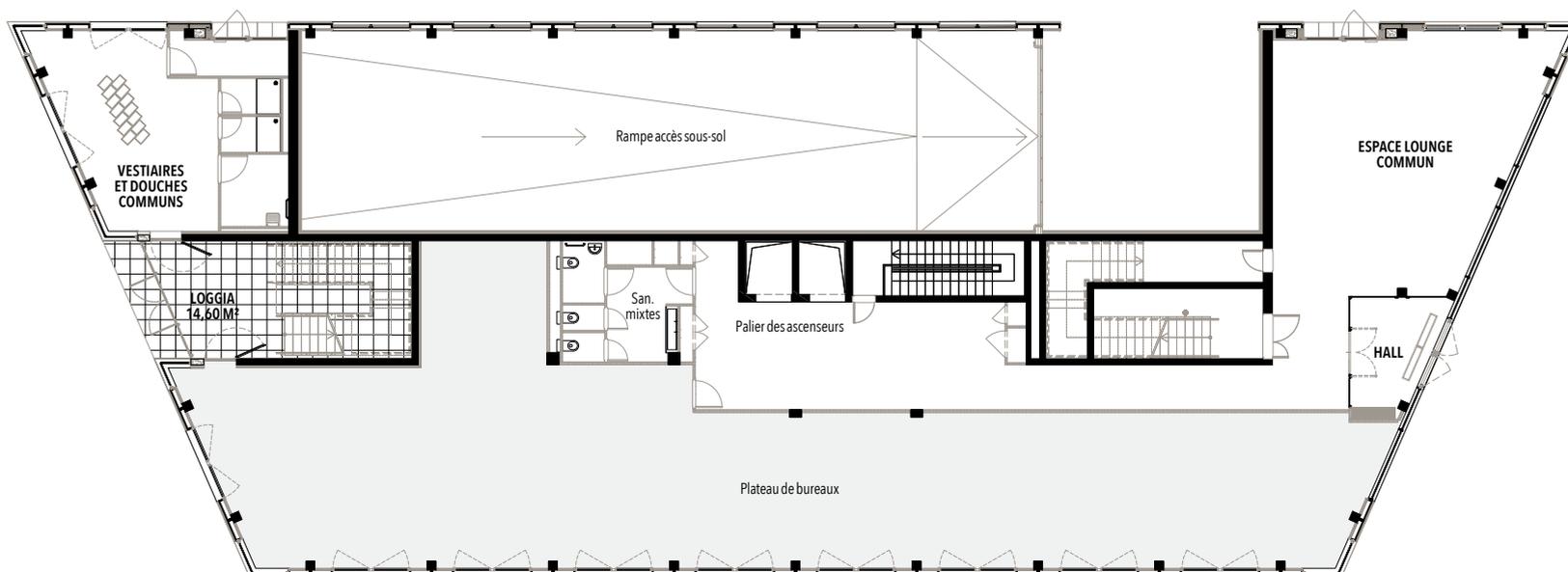
ZEN II		
Niveau	SPD	Terrasses loggias
RDC	293,40 m <sup>2</sup>	14,60 m <sup>2</sup>
R+1	789,90 m <sup>2</sup>	18,40 m <sup>2</sup>
R+2	790,30 m <sup>2</sup>	18,40 m <sup>2</sup>
R+3	791,30 m <sup>2</sup>	17,70 m <sup>2</sup>
Attique	405,50 m <sup>2</sup>	217,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.070,40 m<sup>2</sup></b>	<b>286,50 m<sup>2</sup></b>
Parking		<b>82</b>



## ZEN II

Rez-de-Chaussée : 293,40 m<sup>2</sup>

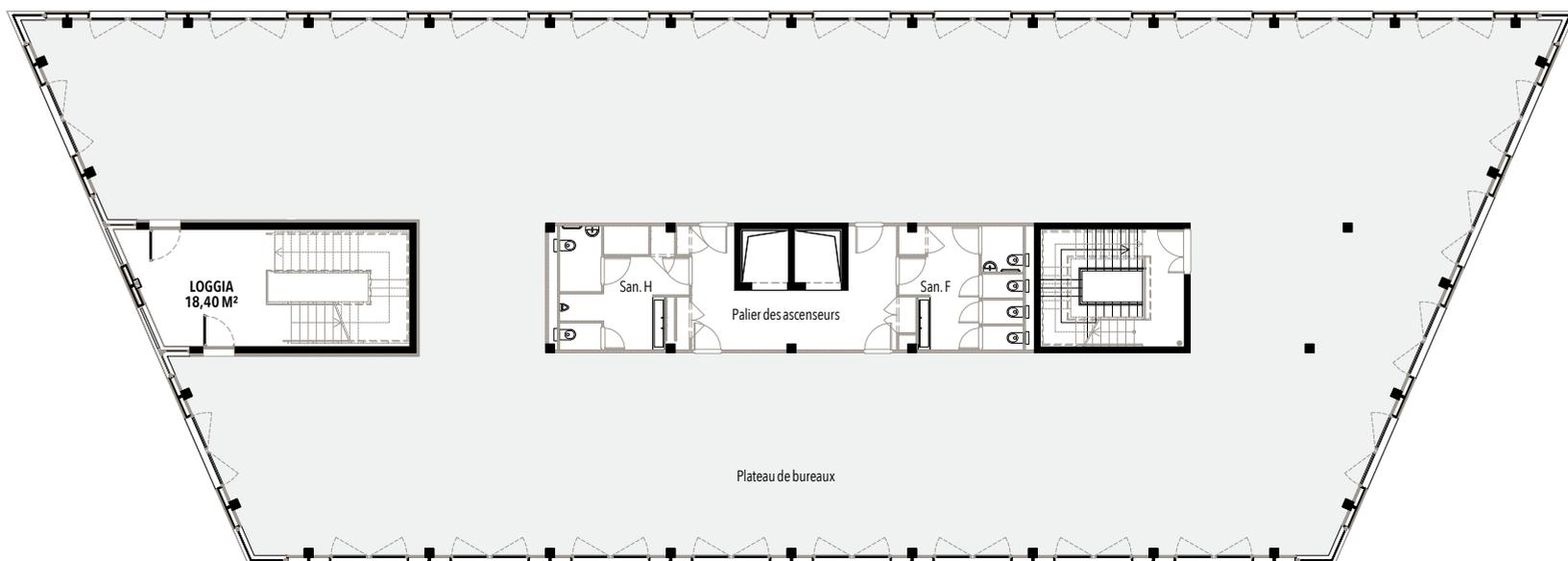
Loggia de 14,60 m<sup>2</sup>



## ZEN II

R+1 : 789,90 m<sup>2</sup>

Loggia de 18,40 m<sup>2</sup>

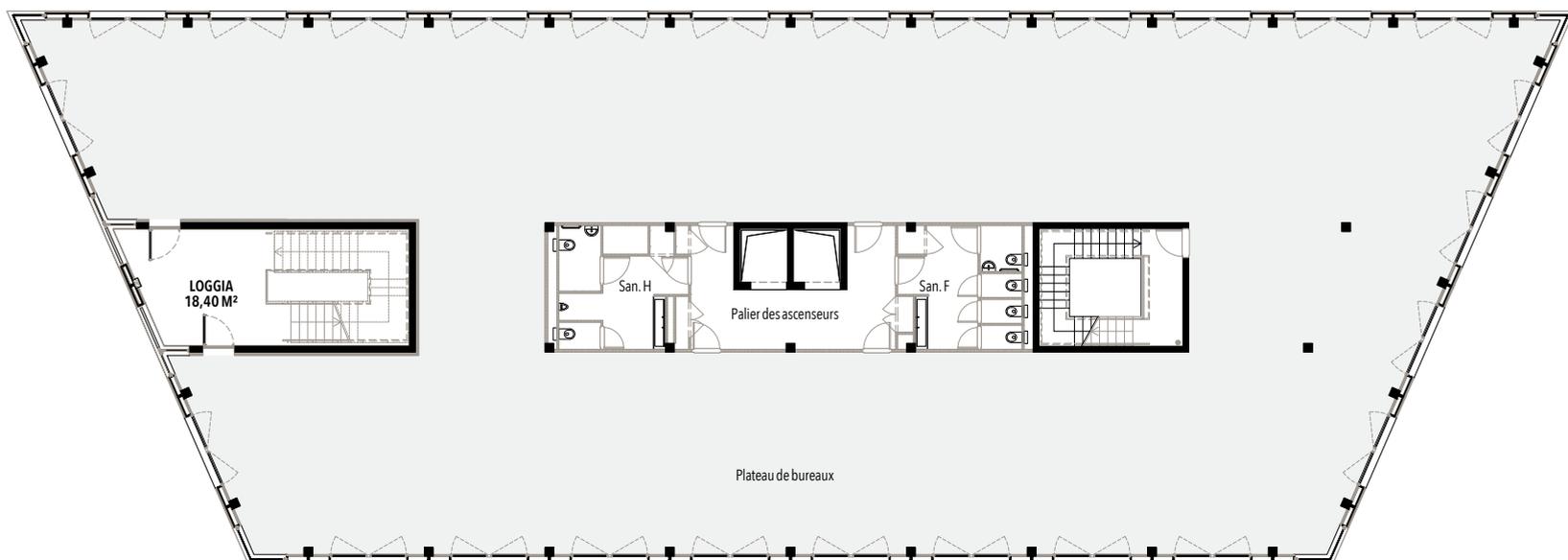


---

## ZEN II

R+2 : 790,30 m<sup>2</sup>

Loggia de 18,40 m<sup>2</sup>

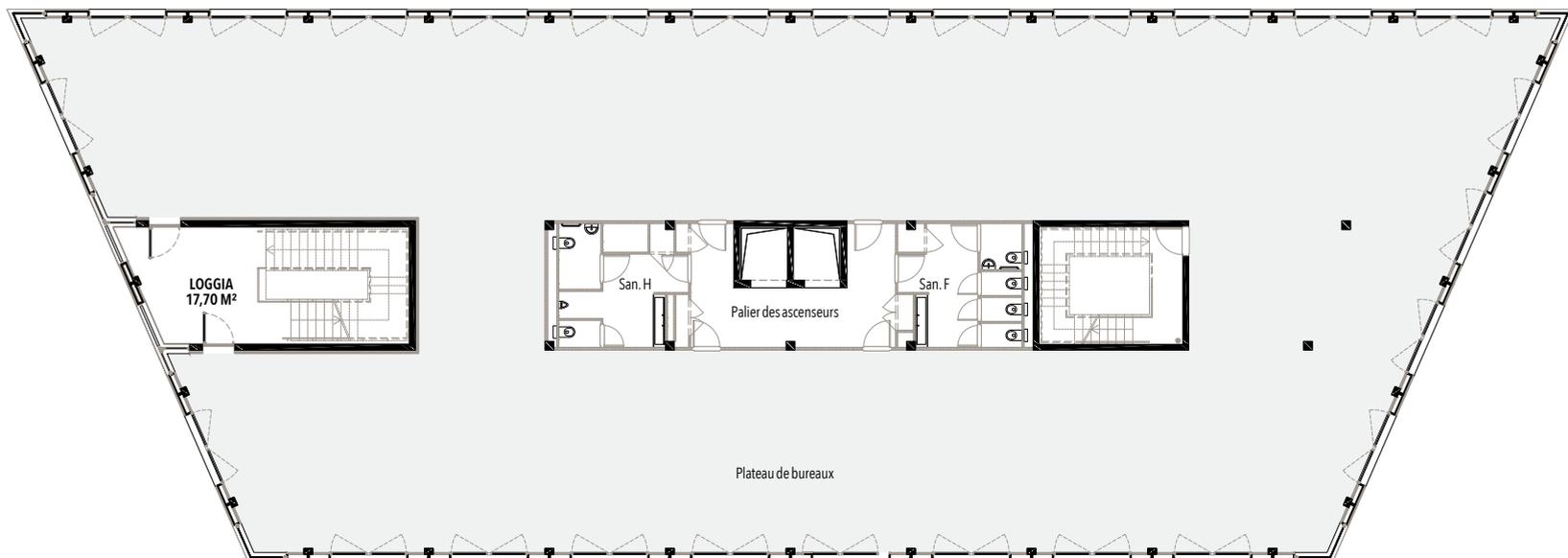


---

## ZEN II

R+3 : 791,30 m<sup>2</sup>

Loggia de 17,70 m<sup>2</sup>

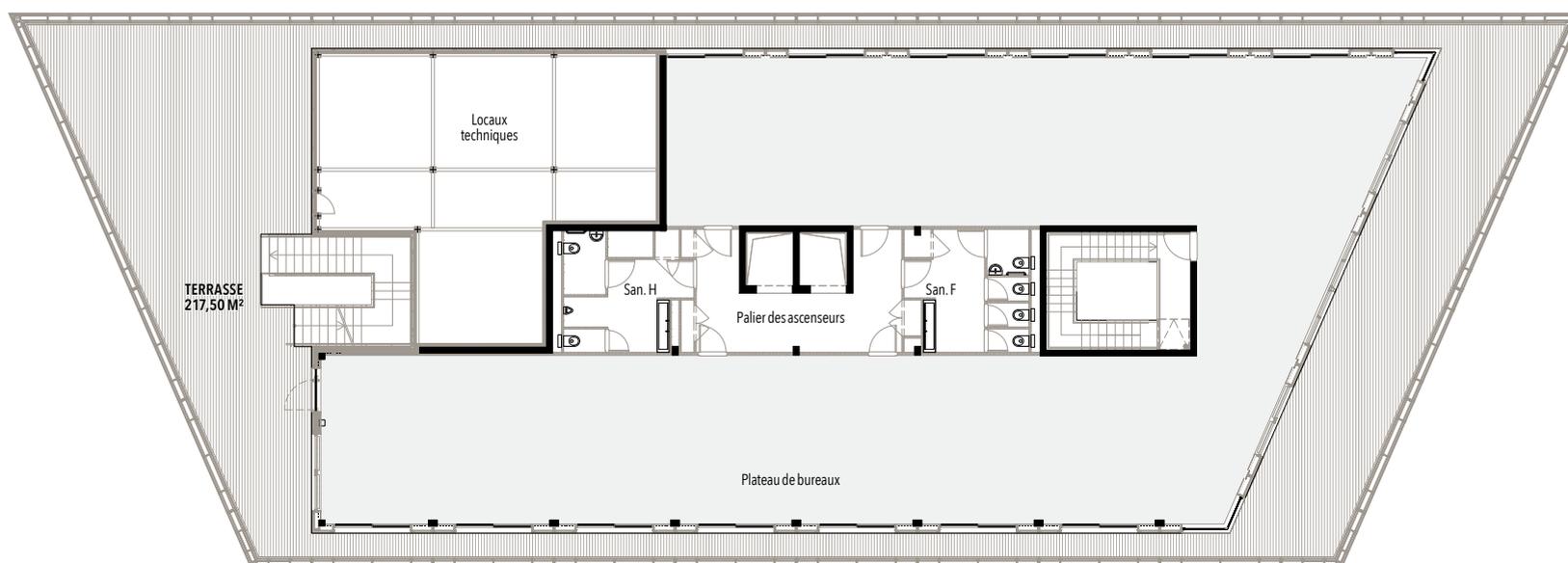


---

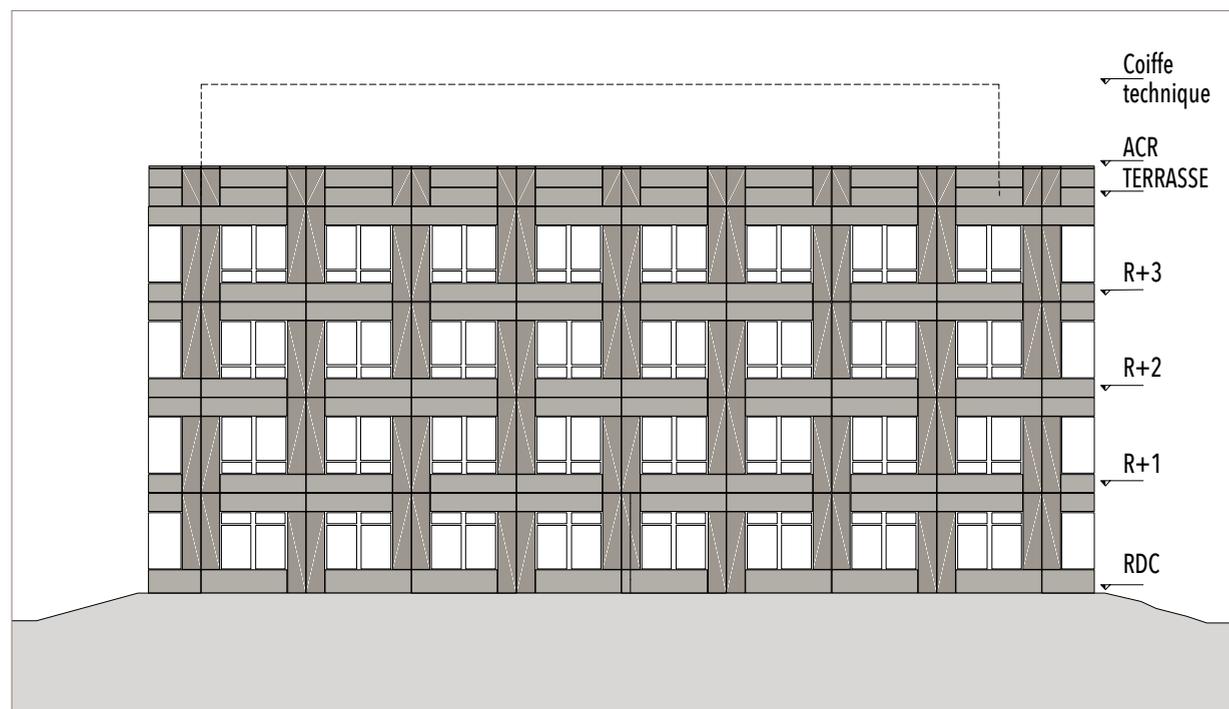
## ZEN II

Attique : 405,50 m<sup>2</sup>

Terrasse de 217,50 m<sup>2</sup>

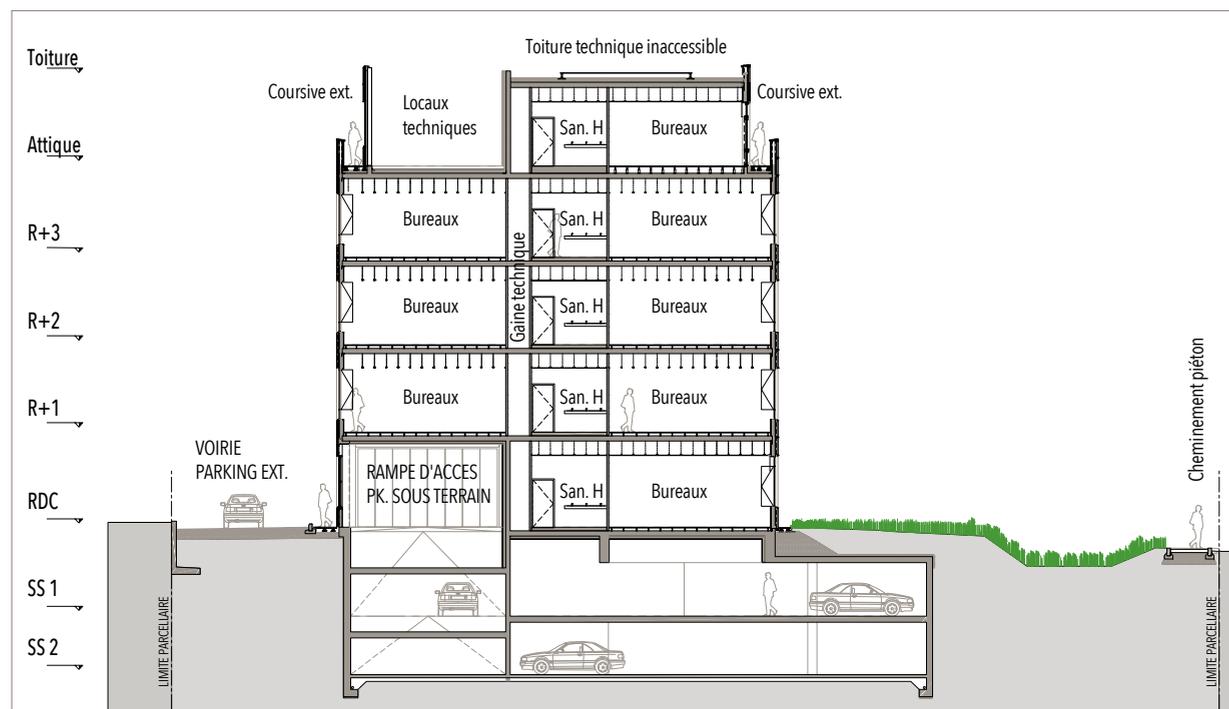


ZEN II  
Façade sud



## ZEN II

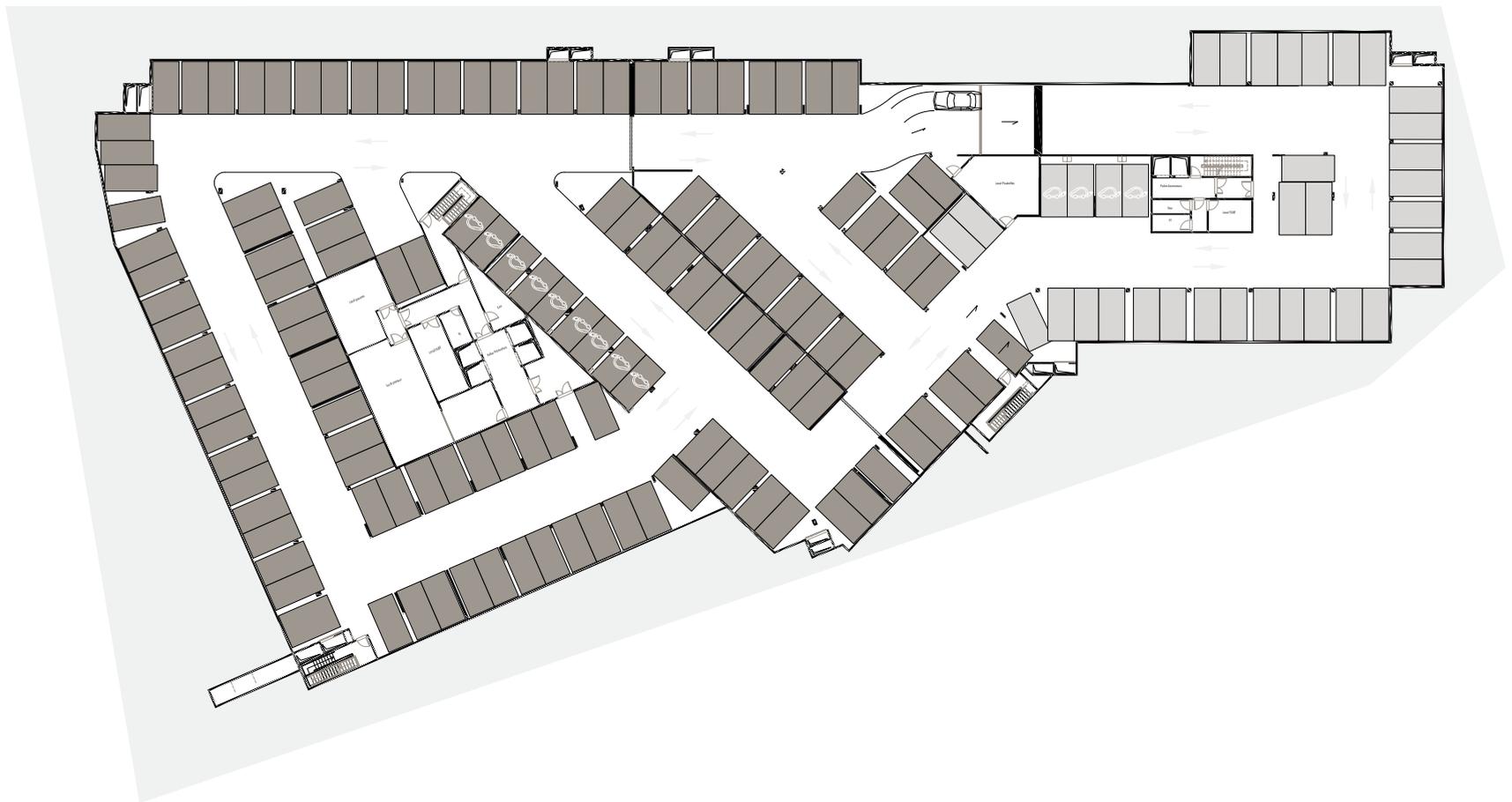
### Coupe du bâtiment



## PARKINGS INTÉRIEURS ZEN ATALANTE

Niveau : R-1

166 places de stationnements dont 11 places équipées IRVE



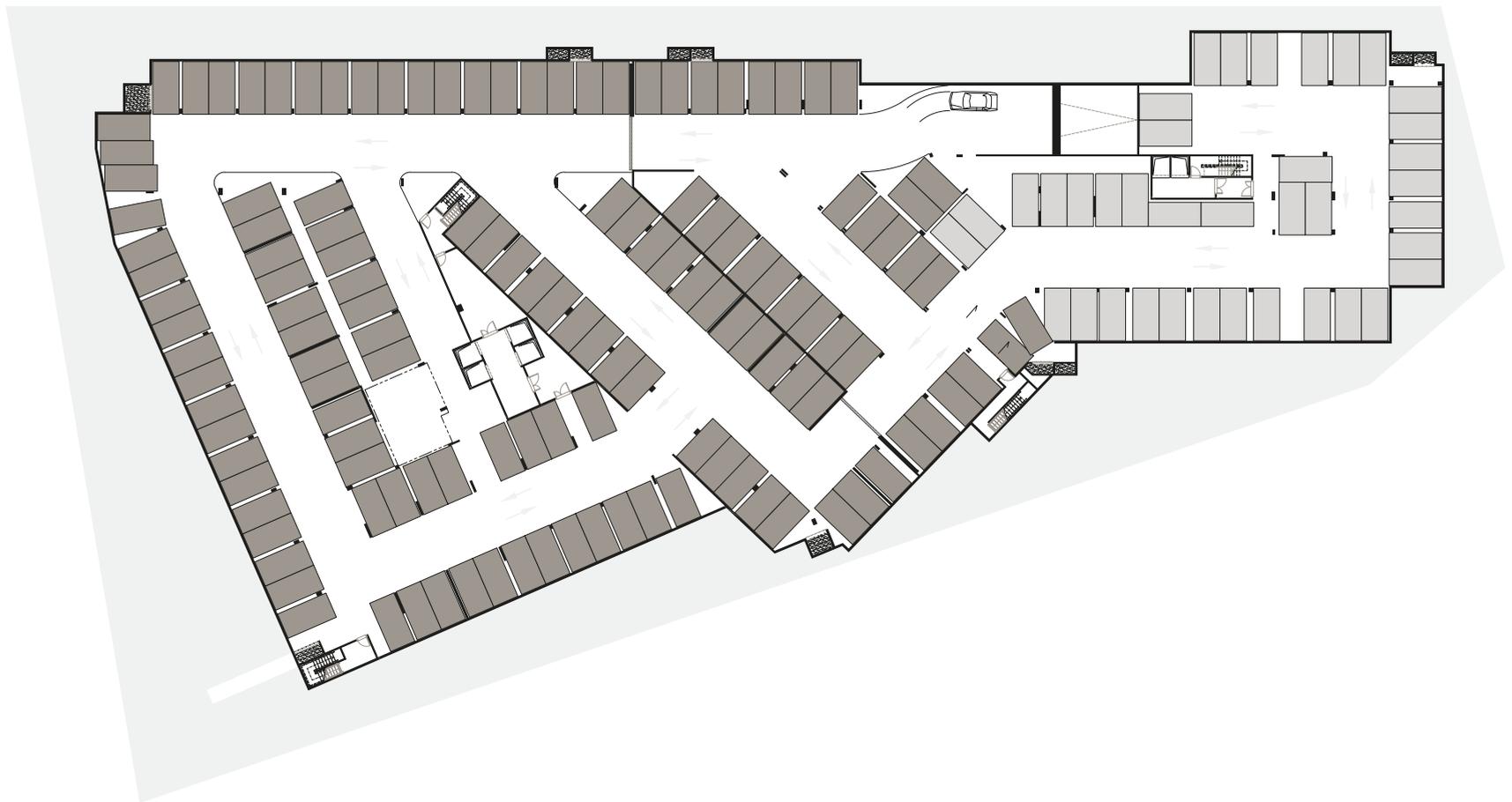
 **ZEN I** 130 places dont 7 IRVE

 **ZEN II** 36 places dont 4 IRVE

## PARKINGS INTÉRIEURS ZEN I ET 2

Niveau : R-2

172 places de stationnements



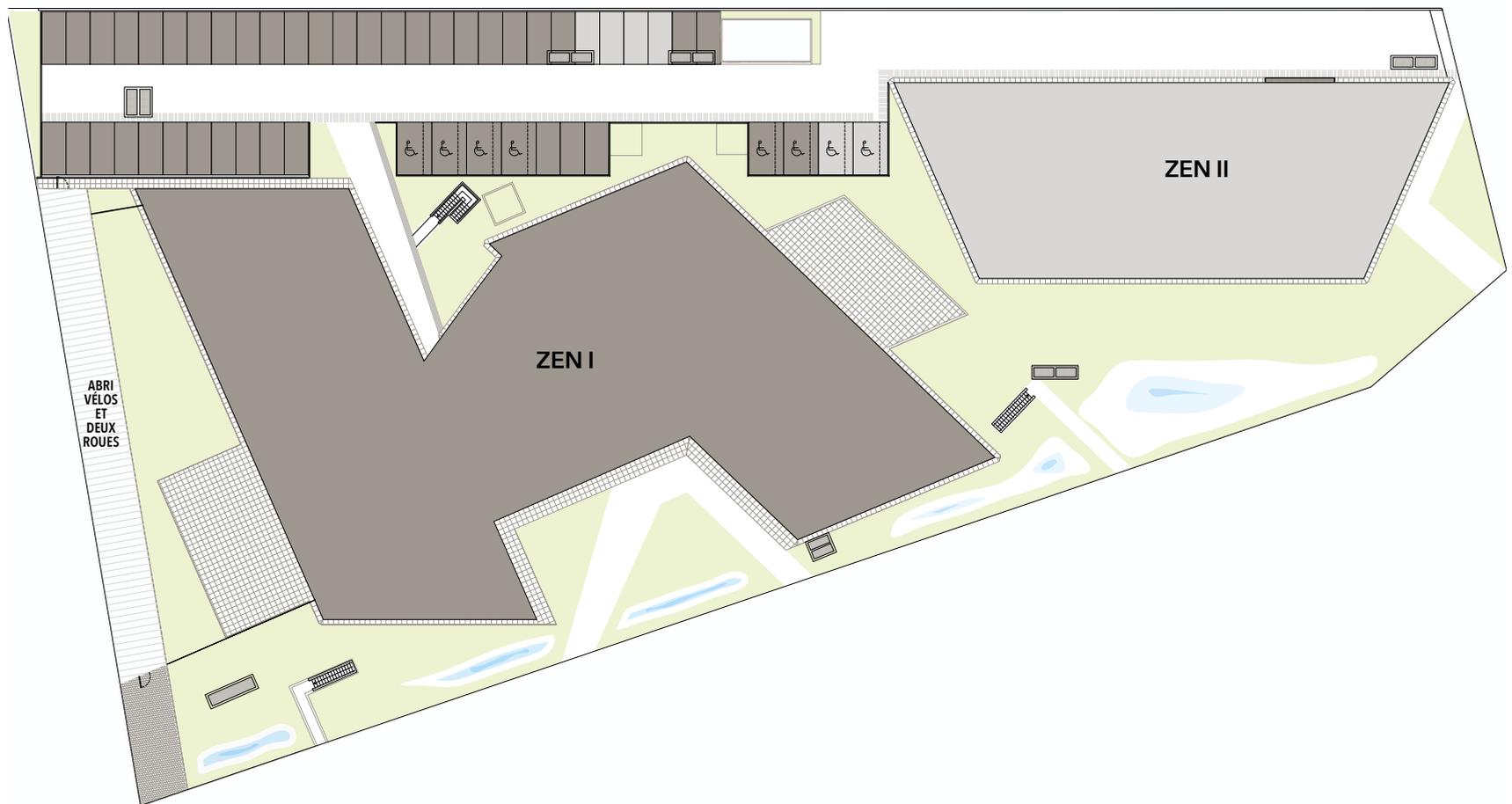
● ZEN I 132 places

○ ZEN II 40 places

## PARKINGS EXTÉRIEURS ZEN ATALANTE

50 places de stationnements

Locaux deux-roues



● ZEN I 38 places + 6 places PMR

● ZEN II 4 places + 2 places PMR

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

**VERY GOOD**



ZEN I



ZEN II



## ZEN ATALANTE

# une performance environnementale exemplaire

ZEN ATALANTE s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et vise l'obtention du label BREEAM niveau Very Good. BREEAM est la méthode d'évaluation des performances environnementales la plus reconnue à travers le monde.

Les critères d'évaluation incluent : l'énergie, l'eau, la pollution, les matériaux, le transport, l'écologie, l'utilisation du sol, la santé et le confort.

Les deux immeubles ont été conçus selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site, pour un maximum de confort des utilisateurs.

### Le programme propose de nombreux équipements performants tels que :

- vitrage haute performance à isolations thermique et phonique renforcées ;
- Façades manteaux bois ;
- Comptage énergétique permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur, 100% du renouvellement d'air neuf, épuré par des filtres type F7 (filtration de 90 à 95 % des particules inférieures à 0,4 µm).  
Pour mémoire, les filtres FFP2 bloquent au moins 94% des particules de 0,6 µm ;
- Climatisation par système thermodynamique DRV 3 tubes facilement adaptable, nouvelle génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;

- Éclairage full led avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV\* (par exemple : moquette et peinture écologiques) ;
- Modularités des espaces et configurations ;
- Planchers techniques ;
- Portes toute hauteur ;
- Parties communes haut de gamme.

### 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 ;
- Façade sud végétalisée.

\*COV : Composés Organiques Volatils

En cours de certification

**BREEAM®**  
VERY GOOD



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.

## ZEN ATALANTE

une opération tertiaire de 15.500 m<sup>2</sup>  
et 388 places de parking

- Programme développant 15.500 m<sup>2</sup> de SDP environ répartis sur deux immeubles.
- **Bâtiment ZEN I :** immeuble en R+6 + rooftop de 12.414,90 m<sup>2</sup> et 306 places de parking.
- **Bâtiment ZEN II :** immeuble en R+3 + attique de 3.070,40 m<sup>2</sup> et 82 places de parking.



[lazard-sa.com/projets/zen-atalante](http://lazard-sa.com/projets/zen-atalante)

### Prestations

- Plancher technique ;
- Climatisation thermodynamique ;
- Éclairage Full LED ;
- Façade manteau bois ;
- Terrasses et loggias ;
- Parties communes haut de gamme.

### Loyers

- **Bâtiment ZEN I :** intégralement loué à SOPRA-STERIA.
- **Bâtiment ZEN II** disponible à la location :
  - bureaux : 170 € HT/HC/m<sup>2</sup> SPD/an ;
  - Parkings intérieurs : 800 € HT/HC/u/an ;
  - Parkings extérieurs : 300 € HT/HC/u/an.
- Provisions pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur : 25 € HT/m<sup>2</sup>/an.

### Conditions

- Indexation annuelle selon la variation ILAT du coût de la construction ;
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT ;
- Loyer payable par trimestre et d'avance ;
- Bail commercial 6/9 ans ou 9 ans pour le bâtiment ZEN II.



Visionner l'avancée des travaux : <https://vimeo.com/727690849>





S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

**SIÈGE**

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

**BUREAU RÉGIONAL**

33 AVENUE FOCH  
69006 LYON  
T. +33 (0)4 72 69 59 69

**BUREAU RÉGIONAL**

COURS SAINT ANDRÉ  
3 RUE TOURNEFORT  
44000 NANTES  
T. +33 (0)2 40 12 17 17

[WWW.LAZARD-SA.COM](http://WWW.LAZARD-SA.COM)



