

Chemin du Pigeonnier  
**31840 AUSSONNE**  
TOULOUSE



# SERENIS

24.991 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLE  
DE BUREAUX  
ET ACTIVITÉ

---

## SÉRÉNIS

Une situation  
géographique  
optimale

Au pied de l'aéroport Toulouse-Blagnac, l'opération du MEETT conduite par EUROPOLIA représente près de 300.000 m<sup>2</sup> de surfaces construites. Ce nouveau pôle économique autour du nouveau parc des Expositions et centre de Conventions et Congrès digne des plus grands permet de répondre aux nouveaux besoins de services liés à l'activité du nouvel équipement d'attractivité majeur de Toulouse Métropole et de la Région Occitanie.

Situé dans le secteur aéronautique, à proximité immédiate du MEETT et de la nouvelle caserne du SDIS, le programme **SÉRÉNIS** s'inscrit au sein du village d'entreprises qui accueillera des bâtiments d'activités et des bâtiments tertiaires organisés dans un grand parc paysager autour d'un cœur d'îlot commun.

Ce village d'entreprises regroupera d'une part des entreprises ayant pour vocation l'expertise aéronautique et ayant la volonté de se rapprocher du site d'AIRBUS, et d'autre part des acteurs du secteur de l'événementiel qui pourront bénéficier de la proximité du nouveau Parc des Expositions et plus généralement tous types de PME souhaitant bénéficier de lots mixtes (bureaux et activité) à proximité immédiate du centre de Toulouse.

Les modes doux sont également privilégiés et permettent de relier **SÉRÉNIS** au tramway et de mailler plus globalement les circulations douces du périmètre du Parc des Expositions.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



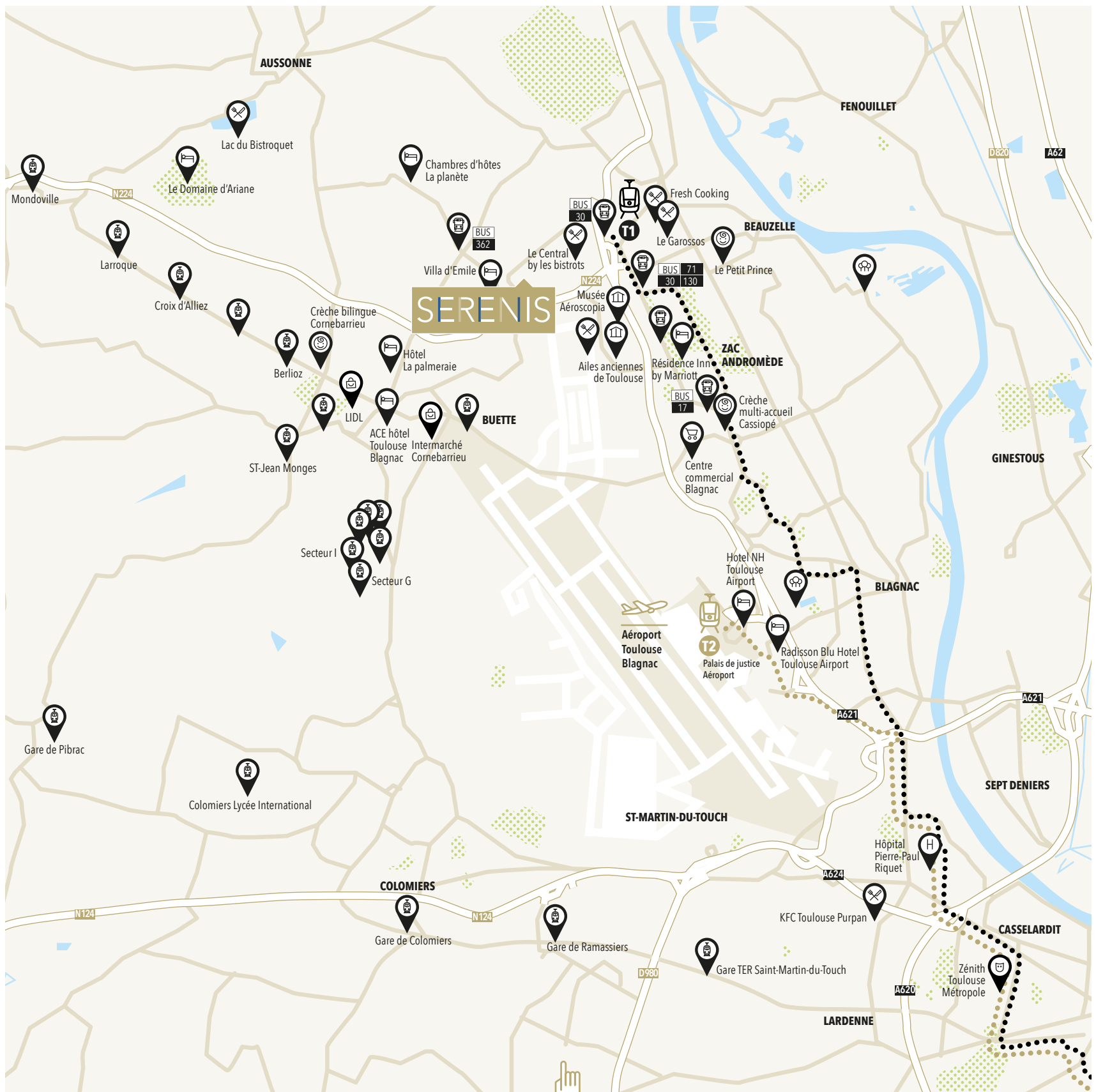
**AÉROPORT**  
Aéroport Toulouse-Blagnac



**TRAM**  
**T1** ●●● Meett - Palais de justice  
**T2** ●●● Aéroport - Palais de justice.



**AXES ROUTIERS**  
 Autoroute A62      Nationale 224  
 Autoroute A620    Nationale 124



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



6'

#### **AÉROPORT**

Aéroport Toulouse-Blagnac : 6 min.  
(ou 15 min. via la ligne de bus 30)



5'

#### **CENTRE COMMERCIAL/ALIMENTATION**

Lidl : 5 min.  
Intermarché Cornebarrieu : 5 min.  
Centre commercial Blagnac : 8 min.



5'

#### **CRÈCHE**

Le Petit Prince : 5 min.  
Crèche bilingue Cornebarrieu : 5 min.  
Crèche multi-accueil Cassiopé : 5 min.



5'

#### **GARES**

Aéroconstellation : 5 min.  
Gare de Périac : 6 min.  
Gare de Croix d'Alliez : 9 min.  
Gare de Colomiers : 14 min.  
Gare de Gare de Saint-Martin-du-Touch : 16 min.  
Gare de Lacourtenourt : 19 min.



2'

#### **HÔTELS**

Villa d'Emile studio meet aero d'Emile : 2 min.  
Chambres d'hôtes La planète : 3 min.  
Résidence Inn by Marriott Toulouse : 5 min.  
ACE hôtel Toulouse Blagnac : 5 min  
Radisson Blu Hotel Toulouse Airport : 8 min.  
Hotel NH Toulouse Airport : 8 min.



1'

#### **LOISIRS - MUSÉE**

MEETT (Parc des Expositions  
et Centre de Conventions & Congrès) : 1 min.  
Musée Aéroscopia : 6 min.  
Ailes anciennes de Toulouse : 7 min.



4'

#### **BUS ET TRAM**

##### **Bus**

- Arrêt Cornebarrieu Chalets : 4 min.
- Arrêt Aussonne Chalets : 4 min.
- Arrêt Aéroconstellation lignes 30-70-71-130 : 4 min.

##### **Tramway**

- Ligne 1 : station Meett à 200 m.



3'

#### **RESTAURANTS**

Le Central by les bistrots : 3 min.  
Le Garossos : 6 min.  
Fresh Cooking : 6 min.  
Biergarten Hans'l et Bretz'l : 7 min.



9'

#### **CENTRE VILLE**

Blagnac : 9 min.  
Aussonne : 7 min.  
Colomiers : 10 min.  
Toulouse : 22 min.

En cours de certification



L'opération SERENIS est constituée de 4 phases travaux. La première phase a démarré avec la construction du bâtiment d'activité B4 totalisant 6.362 m<sup>2</sup>.

## SÉRÉNIS

L'exigence  
architecturale

# KARDHAM

CARDETE HUET ARCHITECTURE

KARDHAM Cardete Huet Architecture constitue le pôle architecture du groupe KARDHAM.

Fort de 80 architectes et ingénieurs, l'agence est reconnue depuis plus de 30 ans comme une agence phare et pointe régulièrement parmi les 15 principaux architectes français ... modernité contextuelle,  
... maturité assumée,  
... volume lumière écriture.

La force de leur organisation est de proposer à leurs clients maîtres d'ouvrage une excellence architecturale grâce aux différents pôles de conception basés à Paris, Toulouse et Marseille, mais aussi à une présence locale par l'intermédiaire des agences présentes sur 5 autres villes de France. Appuyée par un département interne d'ingénierie, l'agence apporte une dimension technique forte au travail d'architecte tout en coordonnant les relations avec les divers spécialistes du groupement. Ce travail collaboratif permet d'intégrer en amont des projets, les contraintes techniques, énergétiques et environnementales et d'optimiser la conception des projets réalisés en BIM.

KARDHAM Cardete Huet Architecture est certifié ISO 9001 et l'ensemble des process répond à une exigence de professionnalisme et de traçabilité.



---

## SÉRÉNIS

Des espaces  
optimisés  
qui répondent  
aux besoins  
des grands  
utilisateurs

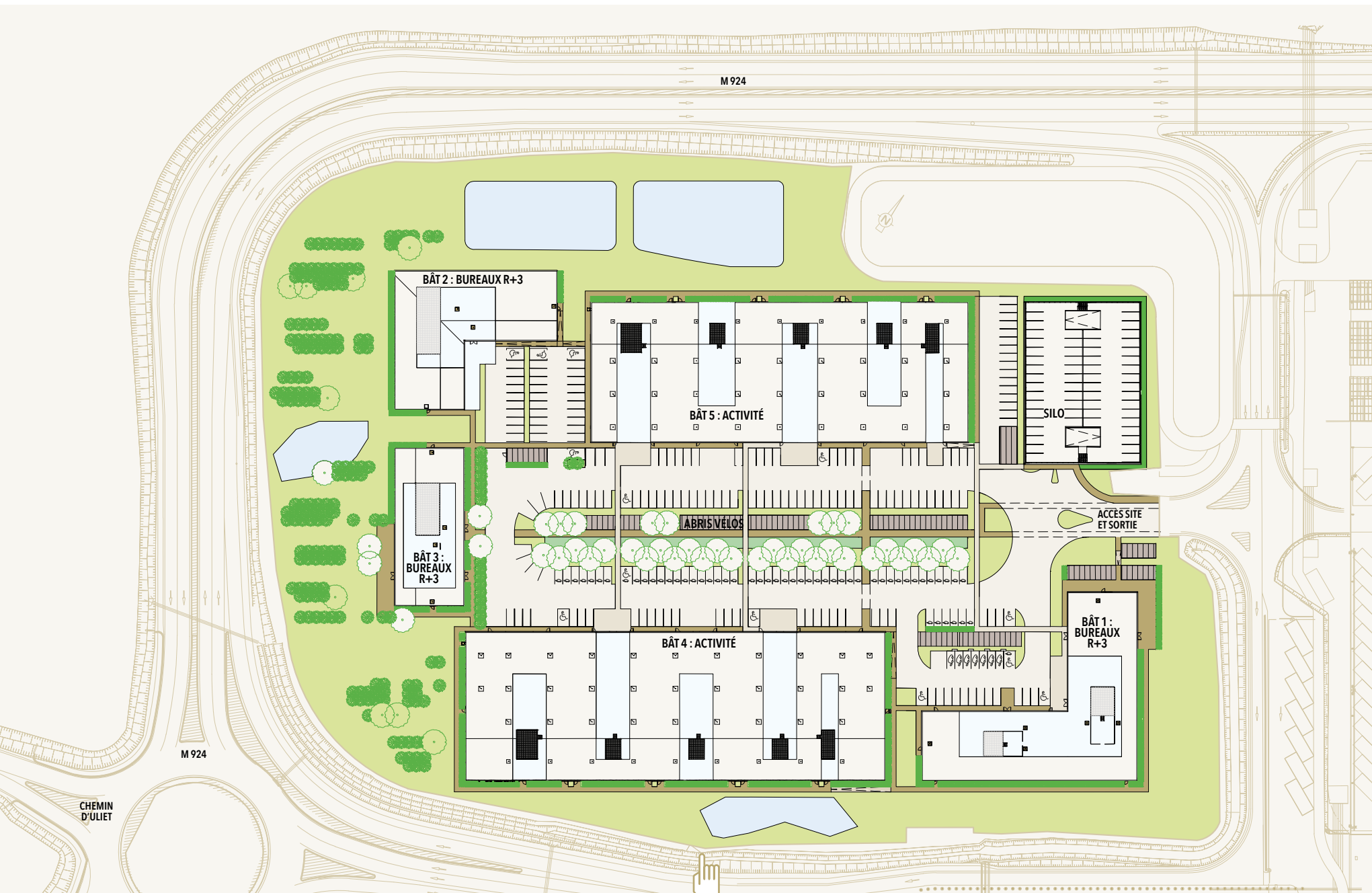
En rez-de-chaussée des bâtiments tertiaires, des commerces type restauration pourront venir animer cet ensemble immobilier. Confort, performances énergétiques et environnementales, espaces conviviaux et lumineux et ergonomie des lieux sont les objectifs recherchés pour ce projet. Les espaces de bureaux sont en cours de certification BREEAM VERY GOOD, exprimant une ambition environnementale importante.

Des cheminements piétonniers assurent quant à eux une dynamique de liaison entre les bâtiments et le traitement de l'îlot central, véritable « poumon » de cette cour industrielle, permet d'offrir aux futurs usagers un environnement de travail de qualité.

Une offre de stationnement diversifiée sera présente sur le site avec 309 places extérieures et 333 places intégrées dans un parking silo. Les modes doux ont également été privilégiés permettant de relier l'îlot 3 au tramway et de mailler les circulations douces du périmètre plus global du Parc des Expositions.

# SÉRÉNIS

## Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

## SÉRÉNIS

Une grande modularité des espaces de travail  
totalisant 642 places de parking

SÉRÉNIS					
Bâtiment	Surface SPD DCE (m²)		Places de parking		
			Silo	En extérieur	Total
<b>TRANCHE 1</b>			<b>175</b>	<b>168</b>	<b>343</b>
<b>B1</b>	Bureaux	7.074,00	175	59	234
<b>B4</b>	Hall / Activité	4.622,25			
	dont mezzanine	646,55		109	109
	Bureaux	1.739,75			
<b>TRANCHE 2</b>			<b>158</b>	<b>141</b>	<b>299</b>
<b>B2</b>	Bureaux	3.689,00	94	32	126
<b>B3</b>	Bureaux	2.498,5	64	22	86
<b>B5</b>	Hall / Activité	4.130,00			
	dont mezzanine	651,20		87	87
	Bureaux	1.238,00			
<b>TOTAL</b>		<b>24.991,50</b>	<b>333</b>	<b>309</b>	<b>642</b>

## SÉRÉNIS

### Détails des surfaces Bâtiment 4

SÉRÉNIS					
Bâtiment 4		Surface SPD DCE (m <sup>2</sup> )			
		Hall	Bureaux	Mezza	
<b>B4.1</b>	RDC	532,90	202,75		735,65
	Niveau 1	0	187,55	70,10	257,65
	<b>Total</b>	<b>532,90</b>	<b>390,30</b>		<b>993,30</b>
<b>B4.2</b>	RDC	412,80	75,90		488,70
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>412,80</b>	<b>136,60</b>		<b>621,30</b>
<b>B4.3</b>	RDC	413,95	74,70		488,65
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>413,95</b>	<b>135,40</b>		<b>621,25</b>
<b>B4.4</b>	RDC	412,80	75,90		488,70
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>412,80</b>	<b>136,60</b>		<b>621,30</b>
<b>B4.5</b>	RDC	414,05	74,70		488,75
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>414,05</b>	<b>135,40</b>		<b>621,35</b>
<b>B4.6</b>	RDC	412,70	75,90		488,60
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>412,70</b>	<b>136,60</b>		<b>621,20</b>
<b>B4.7</b>	RDC	413,95	74,70		488,65
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>413,95</b>	<b>135,40</b>		<b>621,25</b>
<b>B4.8</b>	RDC	412,75	75,90		488,65
	Niveau 1	0	60,70	71,90	132,60
	<b>Total</b>	<b>412,75</b>	<b>136,60</b>		<b>621,25</b>
<b>B4.9</b>	RDC	549,80	206,55		756,35
	Niveau 1	0	190,30	73,15	263,45
	<b>Total</b>	<b>549,80</b>	<b>396,85</b>		<b>1019,80</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.975,70</b>	<b>1.739,75</b>	<b>646,55</b>	<b>6.362,00</b>

## SÉRÉNIS

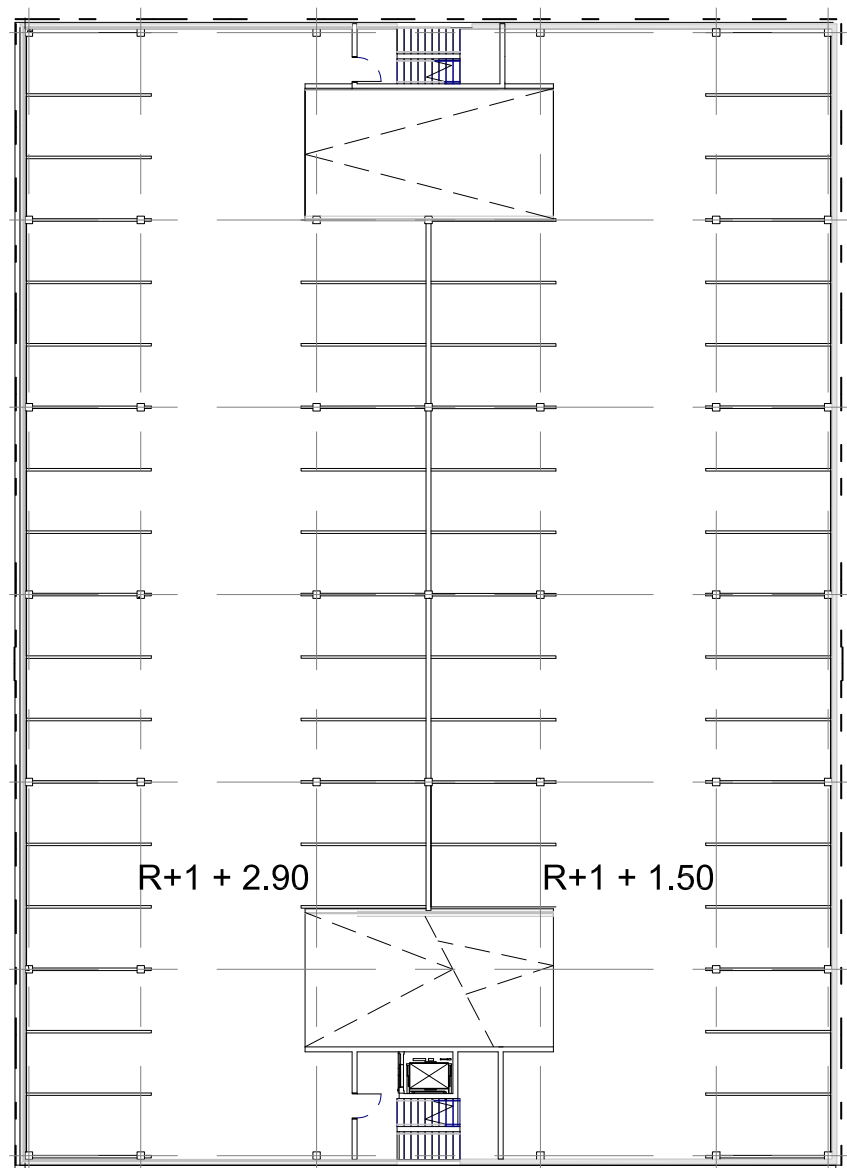
### Détails des surfaces Bâtiment 5

SÉRÉNIS					
Bâtiment 5		Surface SPD DCE (m <sup>2</sup> )			
		Hall	Bureaux	Mezza	
<b>B5.1</b>	RDC	399,30	78,80		478,10
	Niveau 1	0	63,20	74,60	615,90
	<b>Total</b>	<b>399,30</b>	<b>142,00</b>		<b>615,90</b>
<b>B5.2</b>	RDC	384,70	76,65		461,35
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>384,70</b>	<b>137,75</b>		<b>594,60</b>
<b>B5.3</b>	RDC	385,90	75,50		461,40
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>385,90</b>	<b>136,60</b>		<b>594,65</b>
<b>B5.4</b>	RDC	384,65	76,60		461,25
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>384,65</b>	<b>137,70</b>		<b>594,50</b>
<b>B5.5</b>	RDC	385,95	75,50		461,45
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>385,95</b>	<b>136,60</b>		<b>594,70</b>
<b>B5.6</b>	RDC	384,70	76,65		461,35
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>384,70</b>	<b>137,75</b>		<b>594,60</b>
<b>B5.7</b>	RDC	385,90	75,50		461,40
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>385,90</b>	<b>136,60</b>		<b>594,65</b>
<b>B5.8</b>	RDC	384,70	76,65		461,35
	Niveau 1	0	61,10	72,15	133,25
	<b>Total</b>	<b>384,70</b>	<b>137,75</b>		<b>594,60</b>
<b>B5.9</b>	RDC	383,00	74,80		457,80
	Niveau 1	0	60,45	71,55	132,00
	<b>Total</b>	<b>383,00</b>	<b>135,25</b>		<b>589,80</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3.478,80</b>	<b>1.238,00</b>	<b>651,20</b>	<b>5.368,00</b>

---

## SÉRÉNIS

333 places de stationnement en silo



## SÉRÉNIS

309 places de stationnement en extérieur



---

En cours de certification

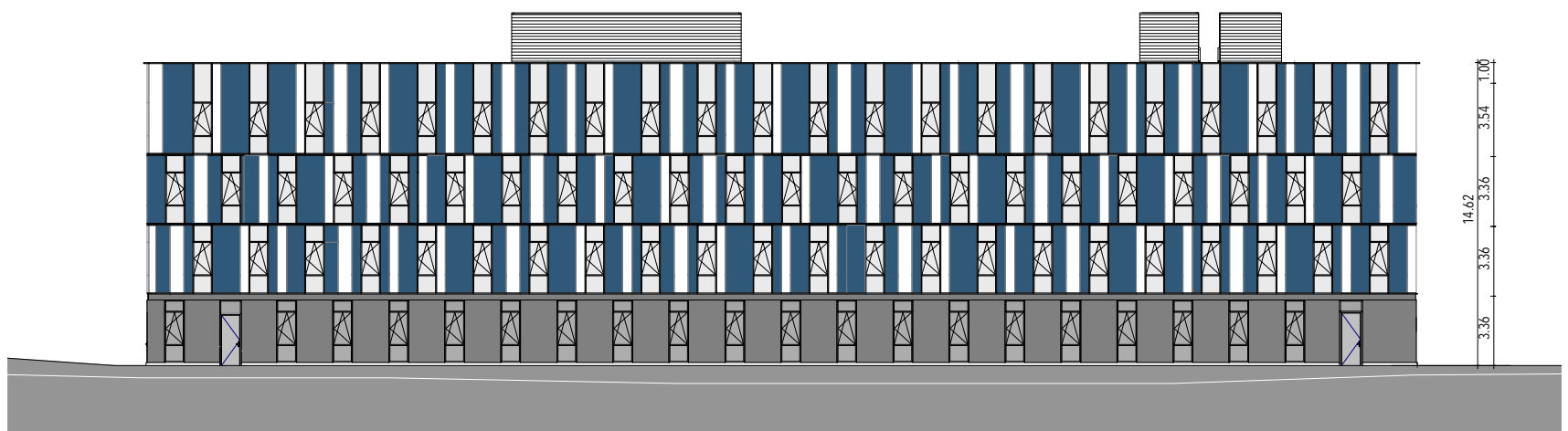
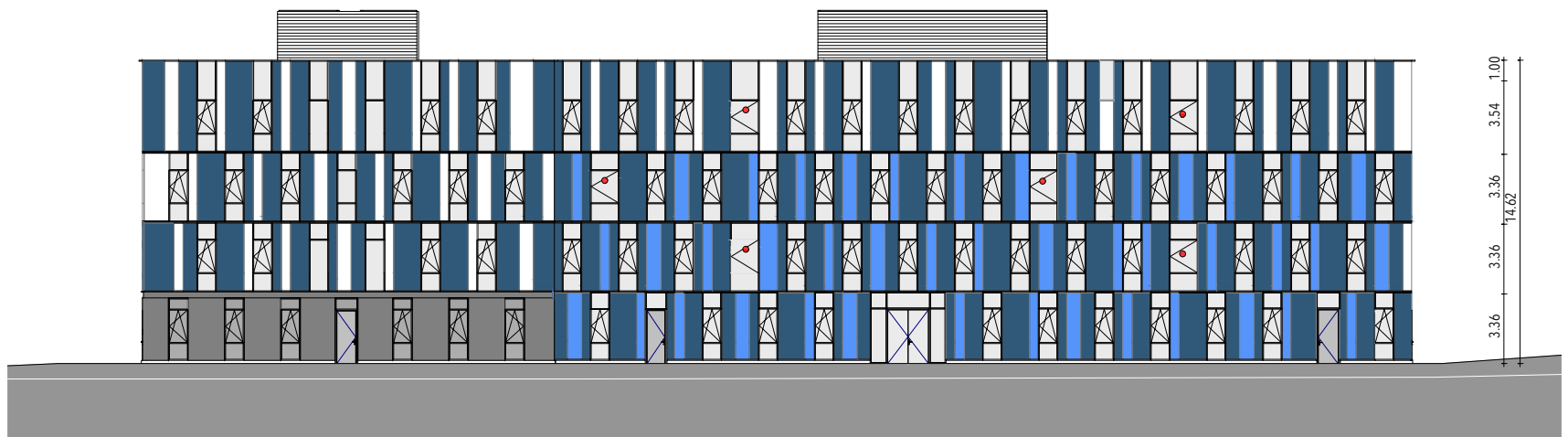


## SÉRÉNIS : BÂTIMENTS DE BUREAUX



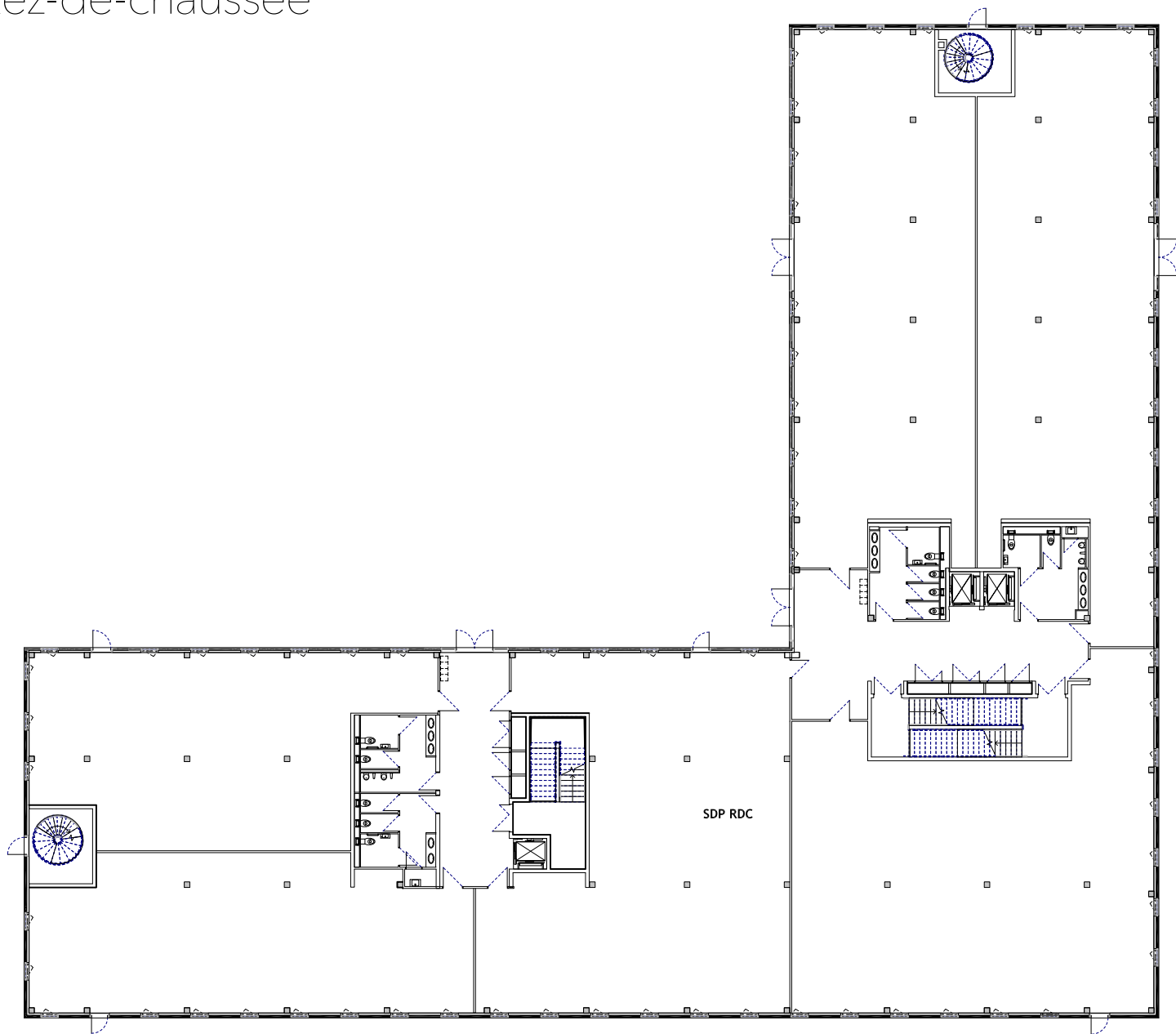


SÉRÉNIS  
Bâtiment 1  
Façades



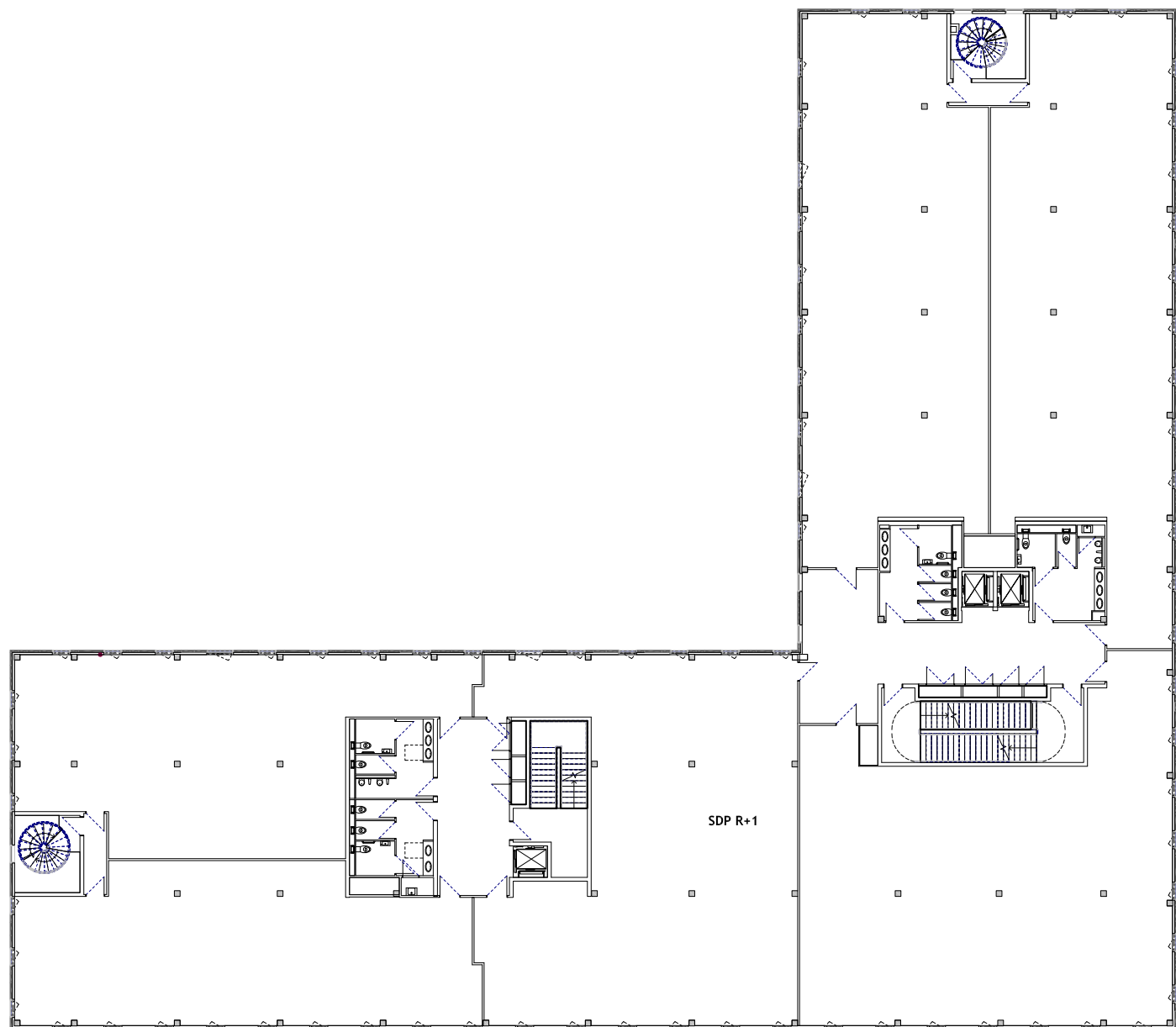
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 1  
Rez-de-chaussée



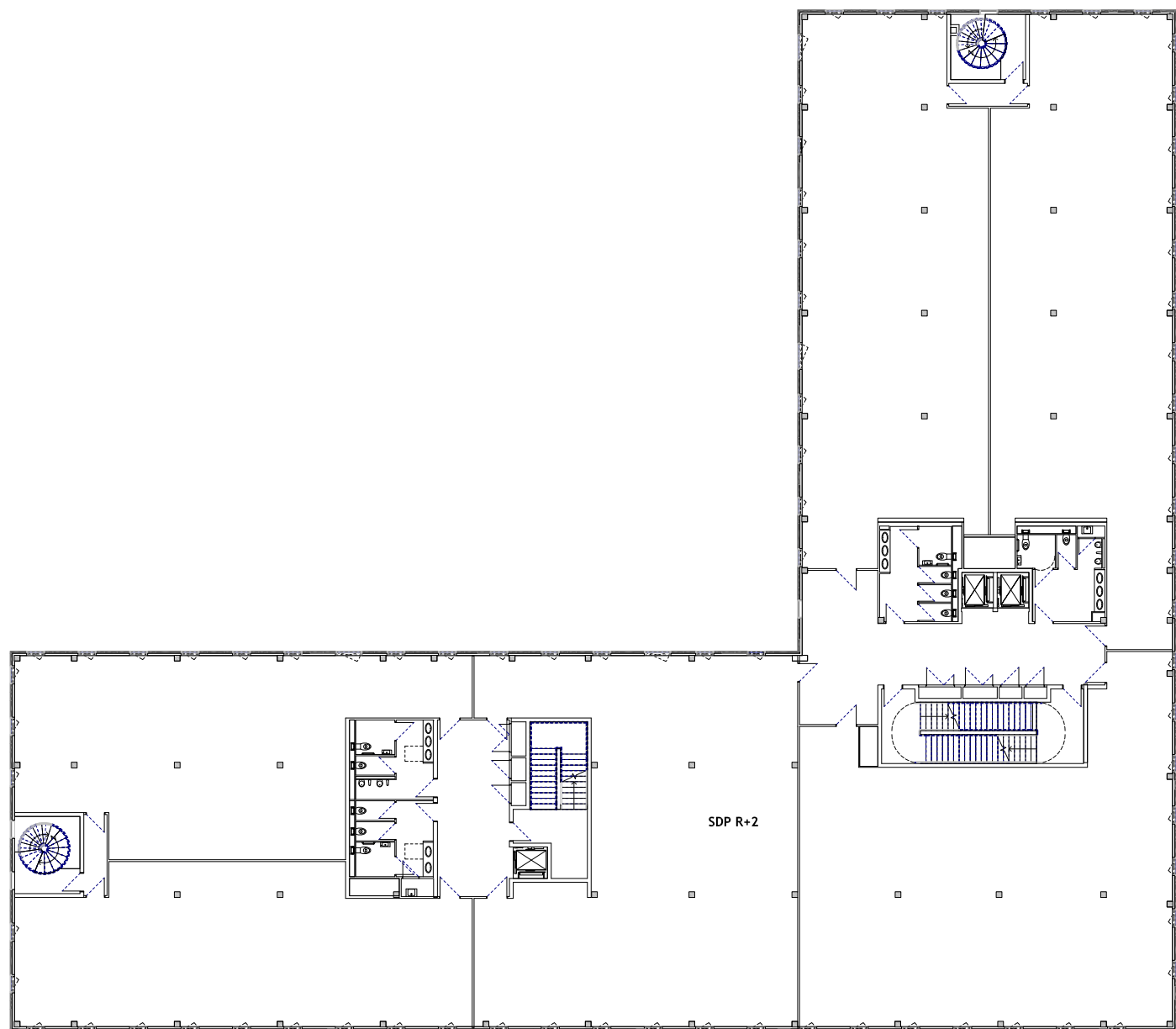
---

SÉRÉNIS  
Bâtiment 1  
R+1



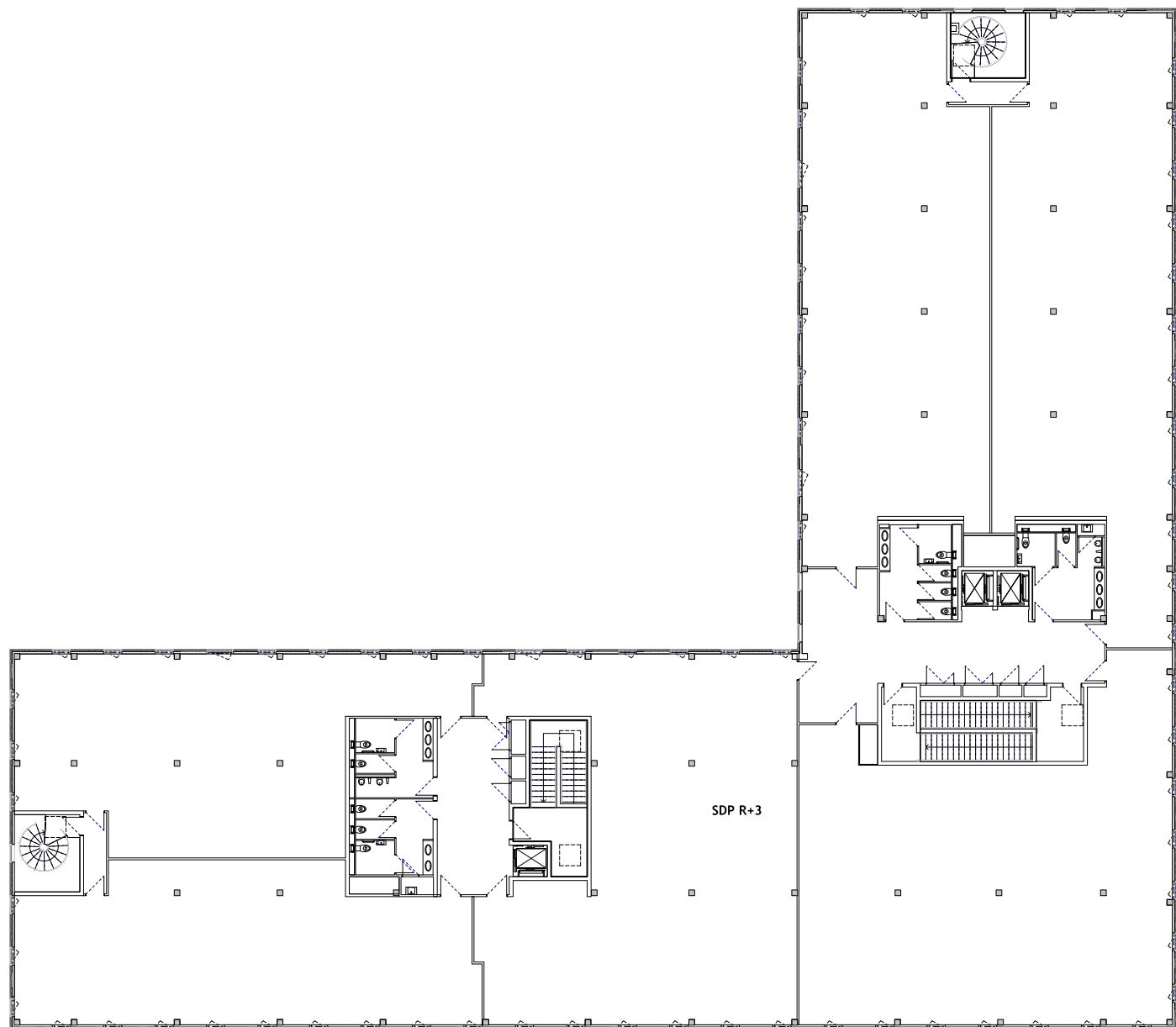
---

SÉRÉNIS  
Bâtiment 1  
R+2



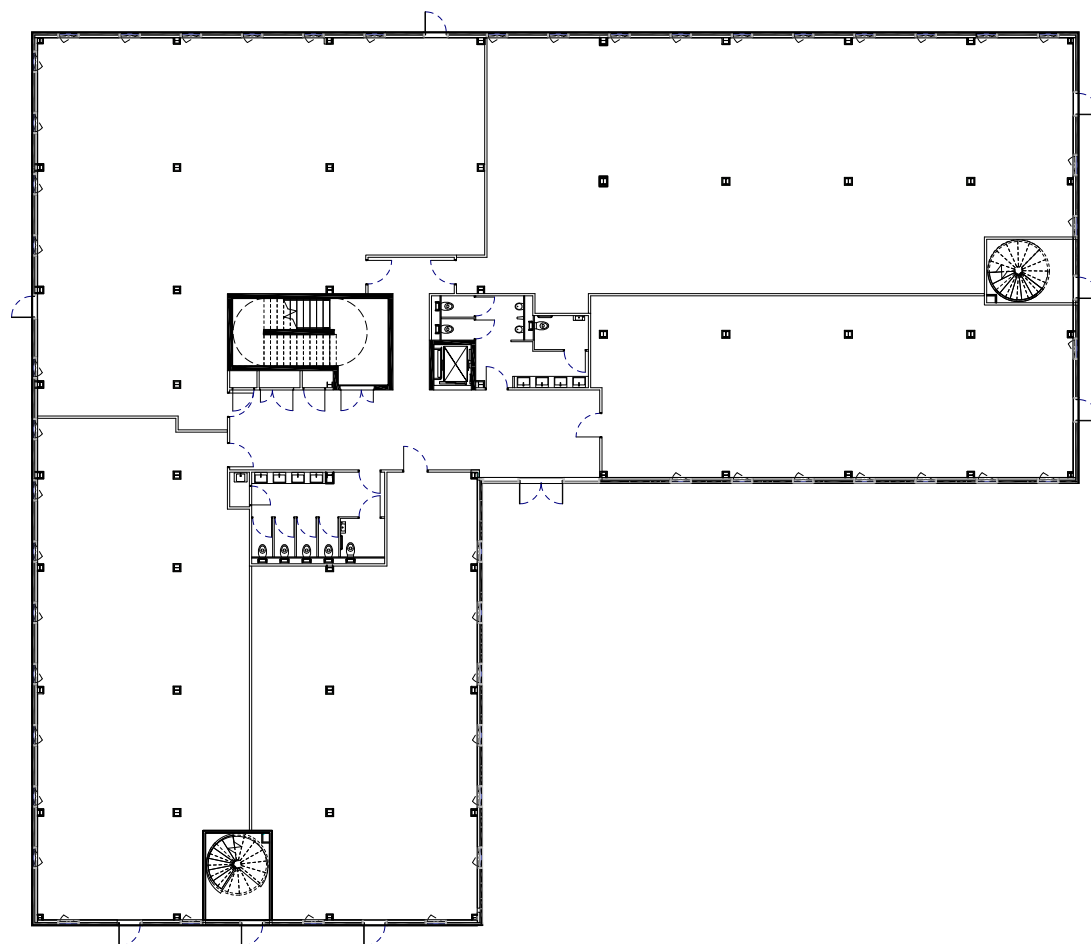
---

SÉRÉNIS  
Bâtiment 1  
R+3



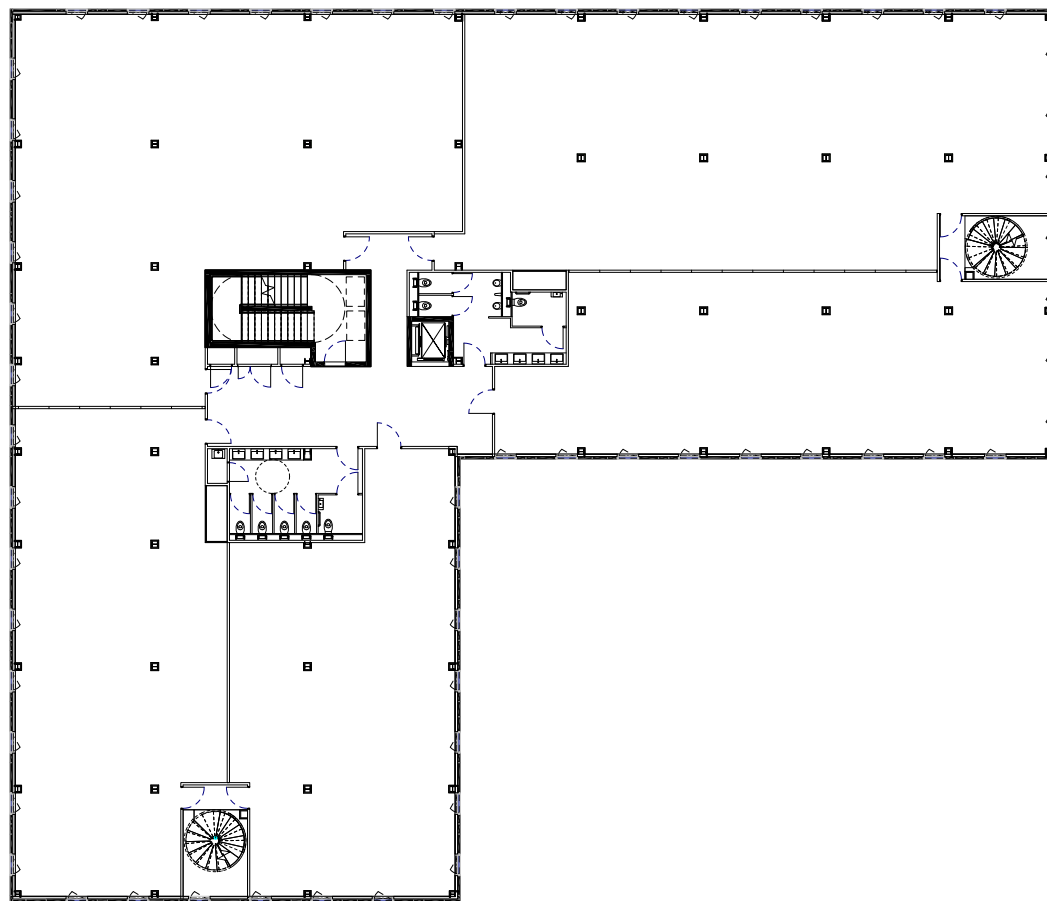
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 2  
Rez-de-chaussée



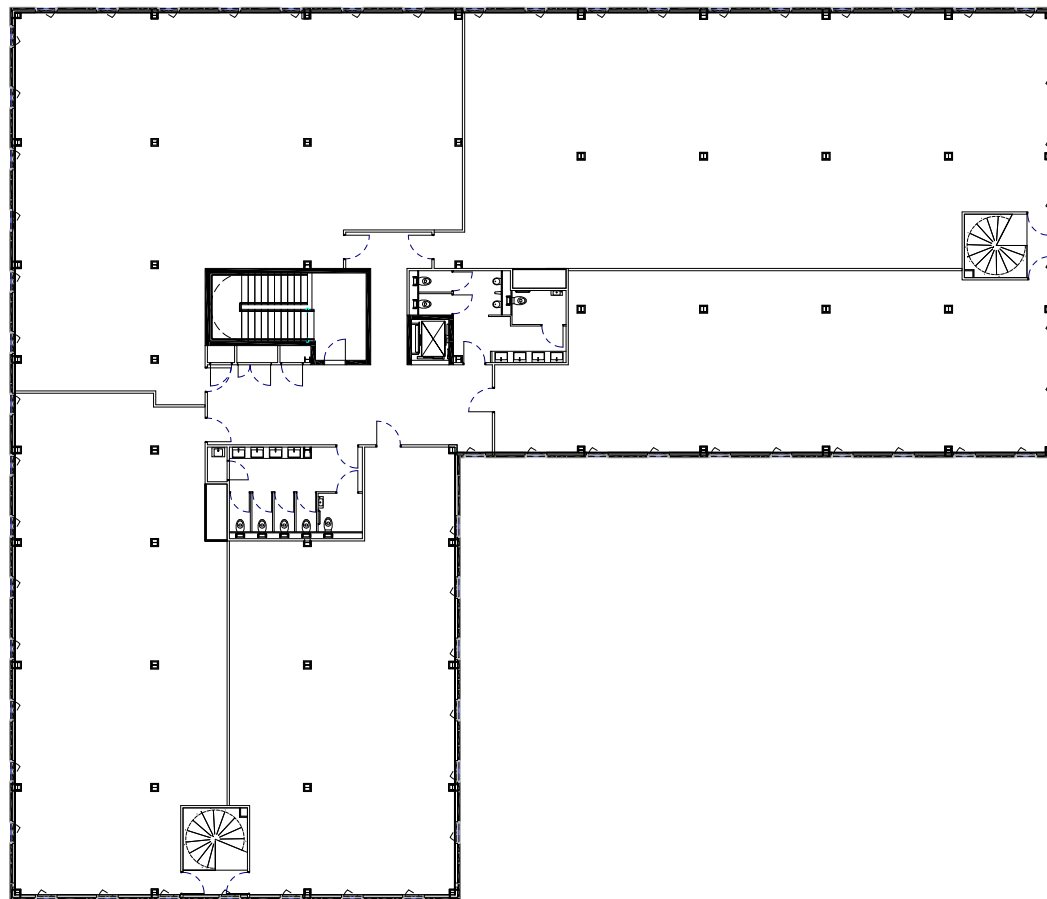
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 2  
R+1



---

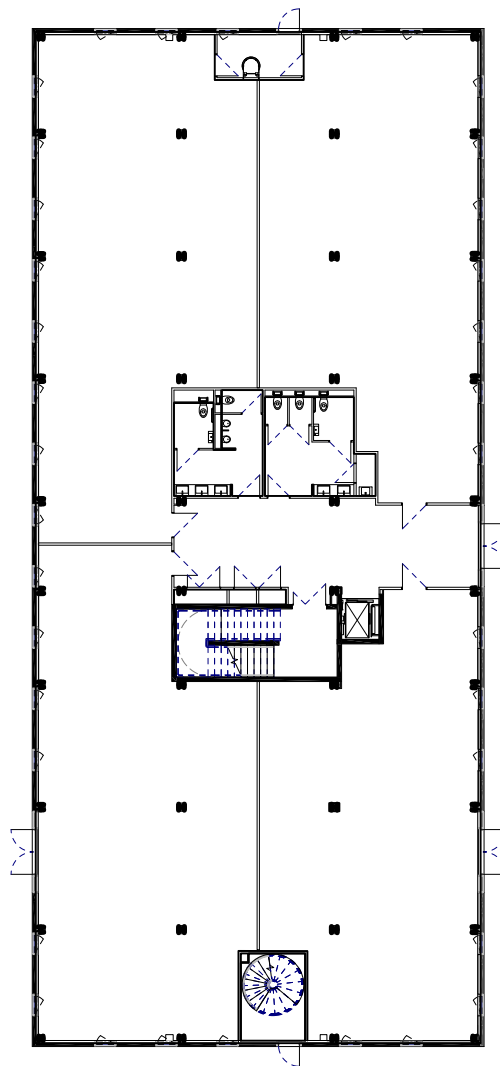
**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 2  
R+2





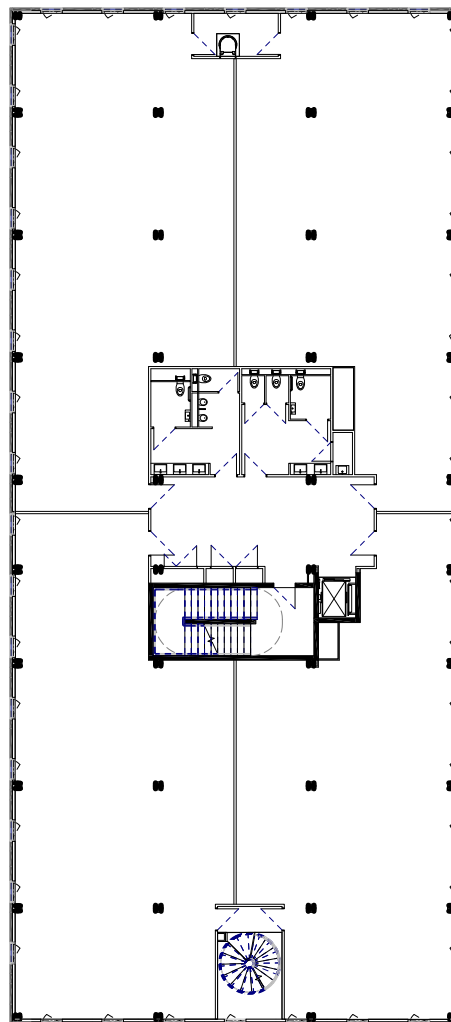
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 3  
Rez-de-chaussée



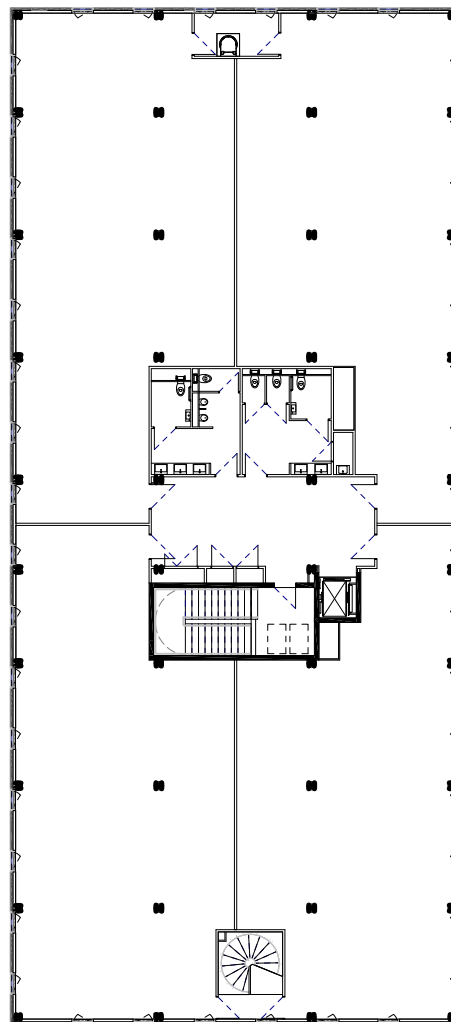
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 3  
R+1



---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 3  
R+2



---

En cours de certification

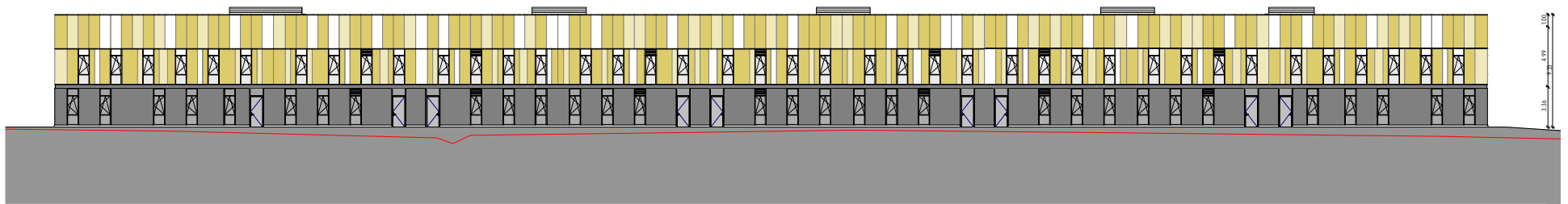
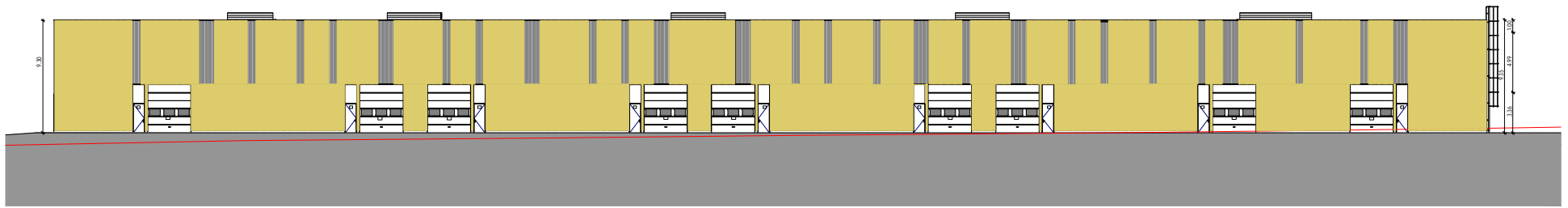


## SÉRÉNIS : BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ



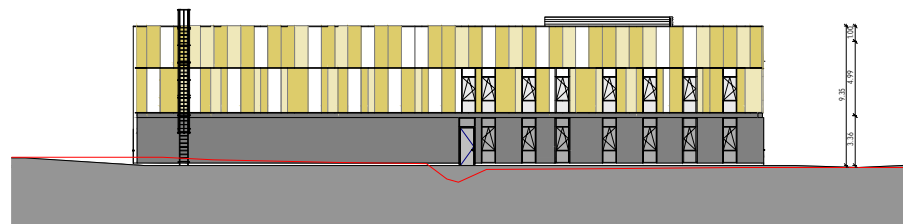
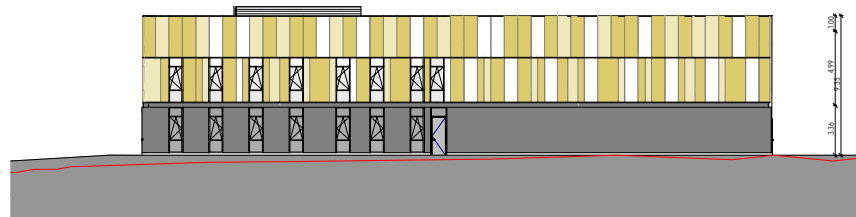
---

SÉRÉNIS  
Bâtiment 4  
Façades



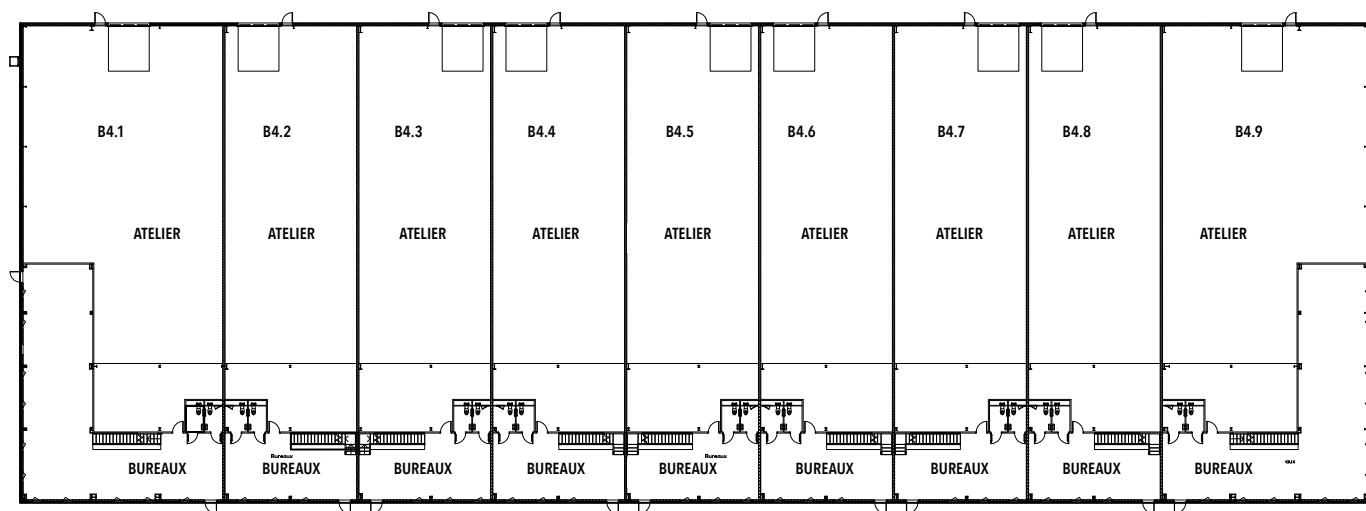
---

SÉRÉNIS  
Bâtiment 4  
Façades



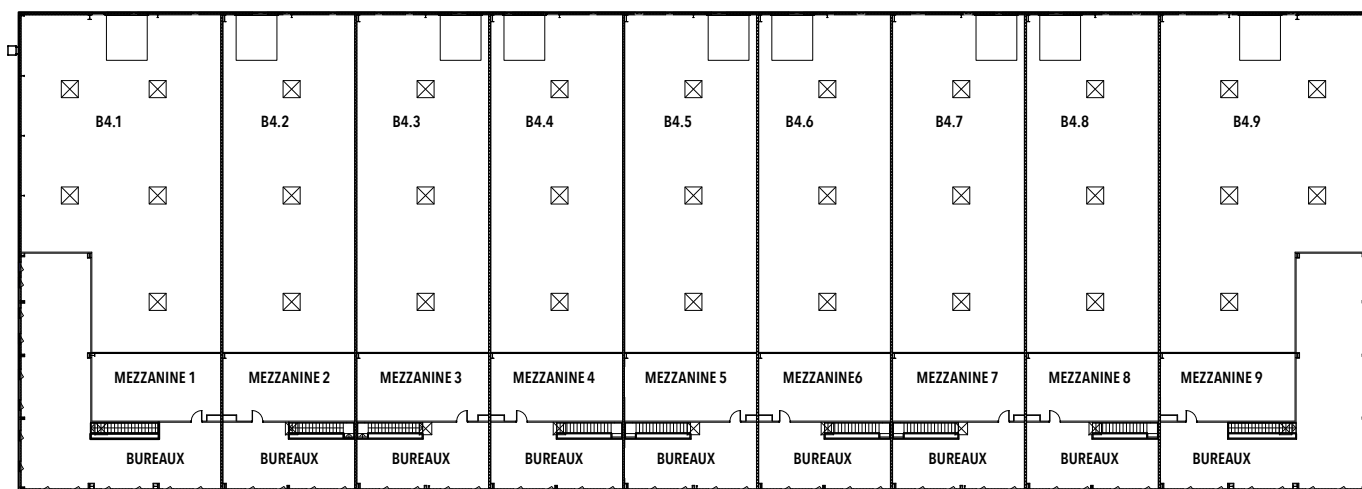
---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 4  
Rez-de-chaussée



---

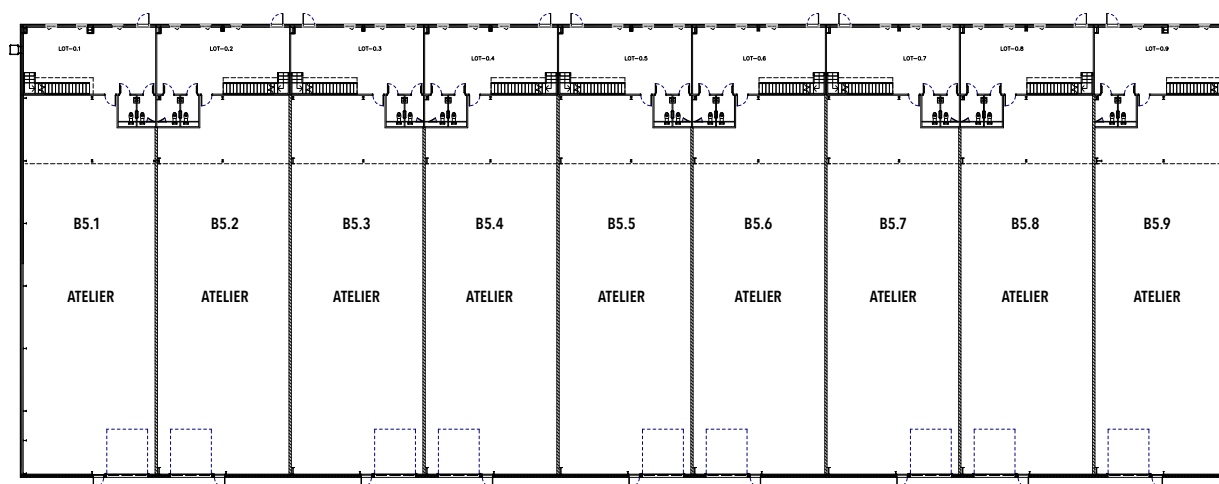
SÉRÉNIS  
Bâtiment 4  
R+1





---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 5  
Rez-de-chaussée



---

**SÉRÉNIS**  
Bâtiment 5  
R+1



## SÉRÉNIS

### 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. LAZARD GROUP intègre ces exigences, dès la conception architecturale, pour adapter ses bâtiments aux nouveaux modes de travail, mutualisant certains équipements pour gagner en frugalité :

#### ACCESSIBILITÉ



Parking  
en silo



Abris vélos  
Liaison  
douce



Tram



Bus

#### SERVICES



Wifi



Douches

#### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs



Terrasse  
Espaces  
détentes

#### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50% avec  
filtration absolue



Matériaux  
de construction  
non polluants



Robinets  
électroniques  
sans contact



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact



Détecteur  
de présence  
dans les parties  
communes



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.

## SÉRÉNIS

# Une performance environnementale exemplaire

Avec SÉRÉNIS, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des utilisateurs.

### 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.

LAZARD GROUP s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et a fait le choix de la certification BREEAM niveau VERY GOOD pour ses immeubles tout en proposant une performance de -30% par rapport à la norme RT2012.

Le bâtiment a été conçu selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site pour le confort maximum de ses utilisateurs.

### L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- 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 DRV 3 tubes facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV\* (moquette écologique ou encore peinture, par exemple).

\*COV : Composés Organiques Volatils.

### LES + POUR UN BÂTIMENT\*\* COVID FREE

- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de type Absolu (comme celles utilisées en salles d'opération) 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 ;
- Unité terminale de climatisation équipée d'un système de filtre à plasma neutralisant une grande diversité de polluants de l'air (virus, allergènes, particules PM2,5, poussières, champignons...).
- Équipements électroniques sans contact pour l'ensemble des sanitaires :
  - vasques et lave-mains équipés de robinets électroniques sans contact ;
  - chasses d'eau électroniques des toilettes sans contact ;
  - chasses d'eau électroniques des urinoirs sans contact.

\*\* Uniquement bâtiments bureaux.



## SÉRÉNIS

Une opération de 24.991,50 m<sup>2</sup>  
et 642 places de stationnement

**SÉRÉNIS** est un programme développant 24.991,50 m<sup>2</sup> dont 13.261 m<sup>2</sup> de bureaux totalisés sur 3 immeubles (B1, B2, B3) et 11.730 m<sup>2</sup> d'activité développés sur 2 immeubles (B4, B5). **SÉRÉNIS** bénéficie de 642 places de stationnements dont 309 places de parking en extérieur et 333 places de parking en silo. De nombreux abris vélos sont également prévus.

### BUREAUX

**Bâtiment B1** : 7.074 m<sup>2</sup> environ en R+3  
avec 175 places de stationnement en silo  
et 59 en extérieur

**Bâtiment B2** : 3.689 m<sup>2</sup> environ  
avec 94 places de stationnement en silo  
et 32 en extérieur

**Bâtiment B3** : 2.498 m<sup>2</sup> environ  
avec 64 places de stationnement en silo  
et 22 en extérieur

### LOCAUX MIXTES (activité et bureaux)

**Bâtiment B4** : 6.362 m<sup>2</sup> environ en R+1 + mezzanine  
avec 109 places de stationnement en extérieur

**Bâtiment B5** : 5.368 m<sup>2</sup> environ  
avec 87 places de stationnement en extérieur



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

### CONDITIONS DE VENTE

- **Immeubles de bureaux** : 2.920,00 € par m<sup>2</sup>
- **Activité**
  - Batiment B4 : 1.600,00 € par m<sup>2</sup> (partie atelier et mezzanine)  
2.400,00 € par m<sup>2</sup> (partie bureaux d'accompagnement)
  - Batiment B5 : 1.640,00 € par m<sup>2</sup> (partie atelier et mezzanine)  
2.440,00 € par m<sup>2</sup> (partie bureaux d'accompagnement)
- **Parkings en silo** : 15.000,00 € par place
- **Parkings en extérieur** : 5.000,00 € par place

### CONDITIONS DE LOCATION

- **Bail commercial** type 6-9 ans

#### Loyer annuel HT et HC

- Immeubles de bureaux : 160,00 € par m<sup>2</sup>
- **Locaux mixtes** :
  - Batiment B4 : 105,00 € par m<sup>2</sup> (partie activité et mezzanine)  
155,00 € par m<sup>2</sup> (partie bureaux d'accompagnement)
  - Batiment B5 : 110,00 € par m<sup>2</sup> (partie activité et mezzanine)  
155,00 € par m<sup>2</sup> (partie bureaux d'accompagnement)

- **Parkings en silo** : 900,00 € par place
- **Parkings en extérieur** : 300,00 € par place

#### Modalité de paiement : trimestriel

- **Indice de révision** : ILAT
- **Régime fiscal** : TVA
- **Provision pour charges** : en sus, à définir
- **Taxe foncière** : en sus, à définir
- **Dépôt de garantie** : 3 mois de loyer HT HC



S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

**SIÈGE**

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

DIRECTION RÉGIONALE  
GRAND SUD  
10, PLACE DE LA JOLIETTE  
13567 MARSEILLE  
T. +33 (0)4 91 13 45 29

**WWW.LAZARD-SA.COM**



