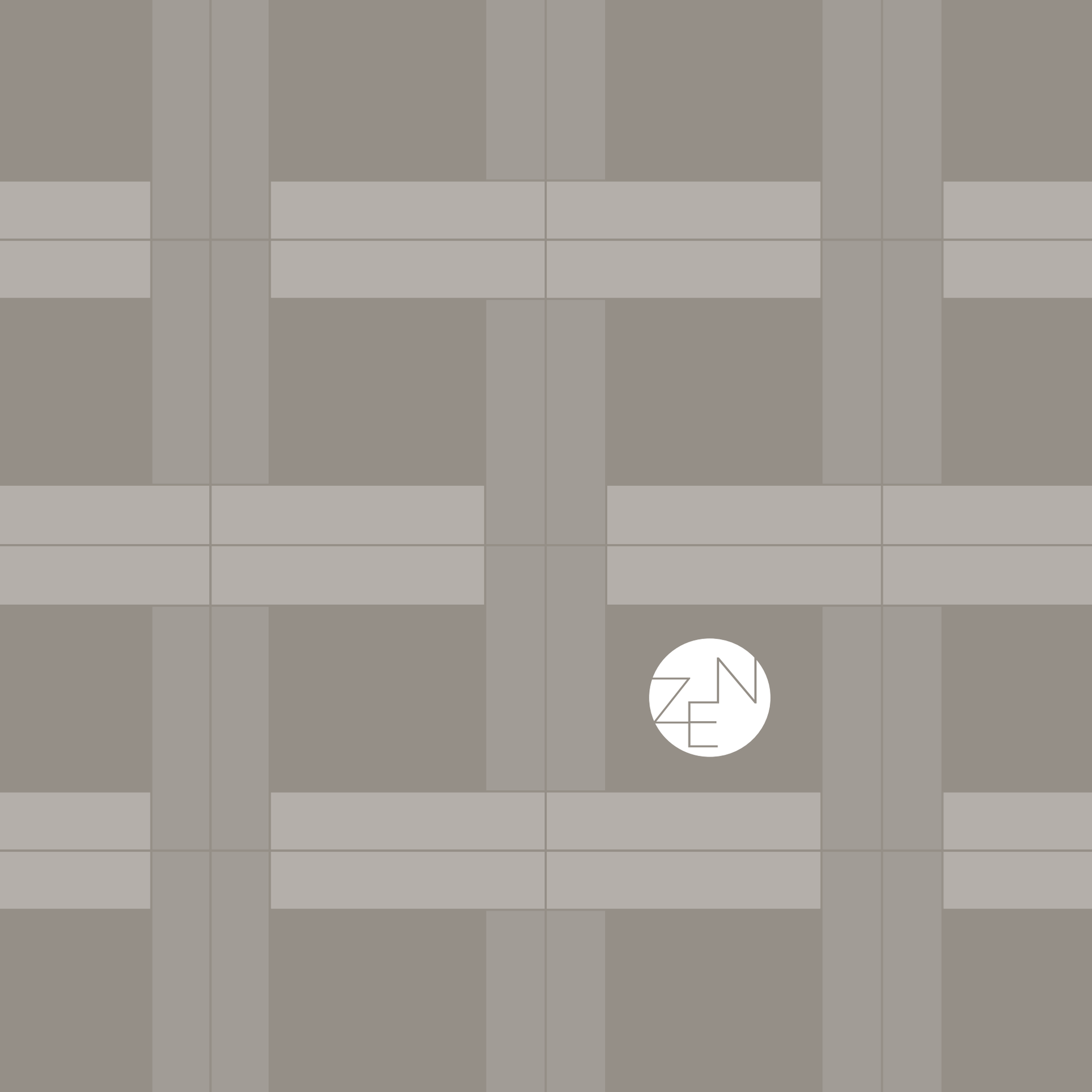


845 A et B
Avenue des Champs Blancs
Cesson-Sévigné
Rennes

ATALANTE

15.500 m²
2 IMMEUBLES
DE BUREAUX

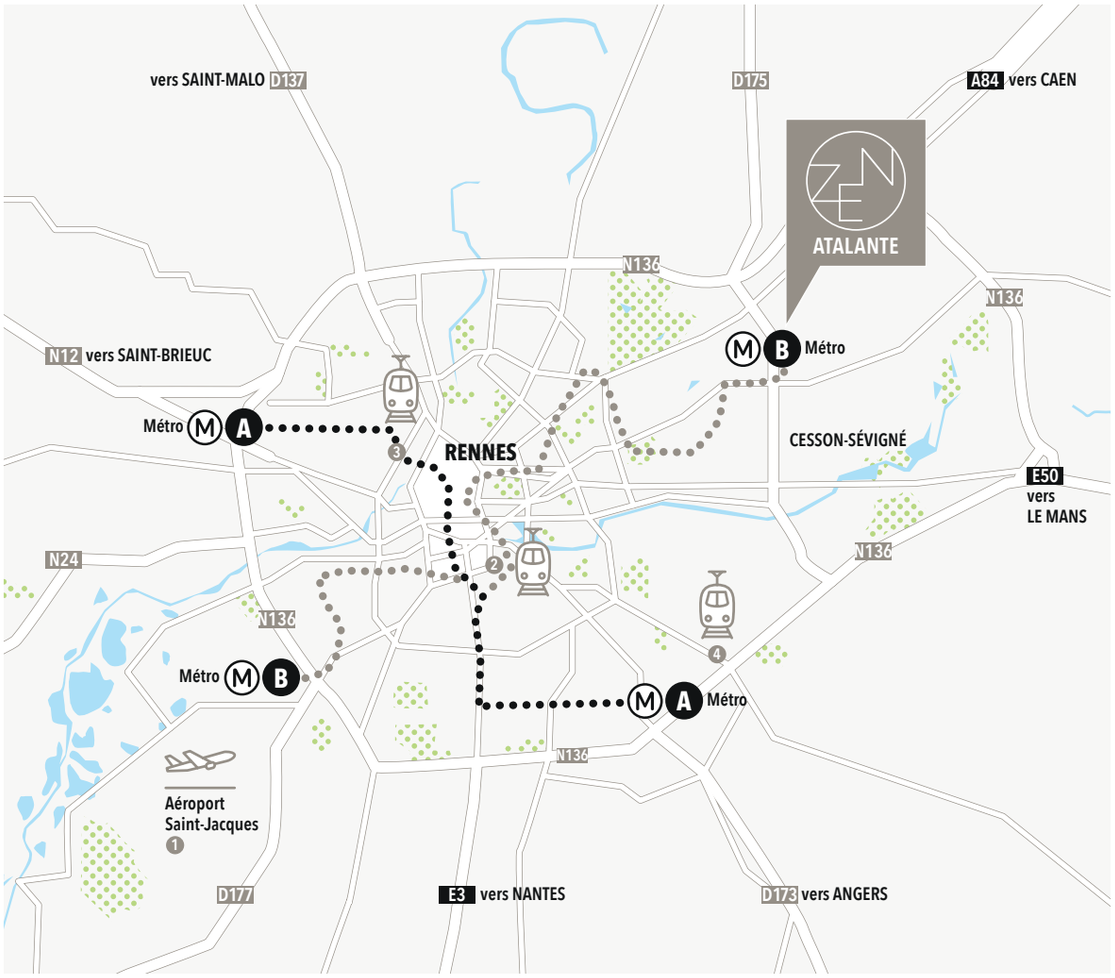
ATALANTE VIASILVA
Une ville des proximités

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.

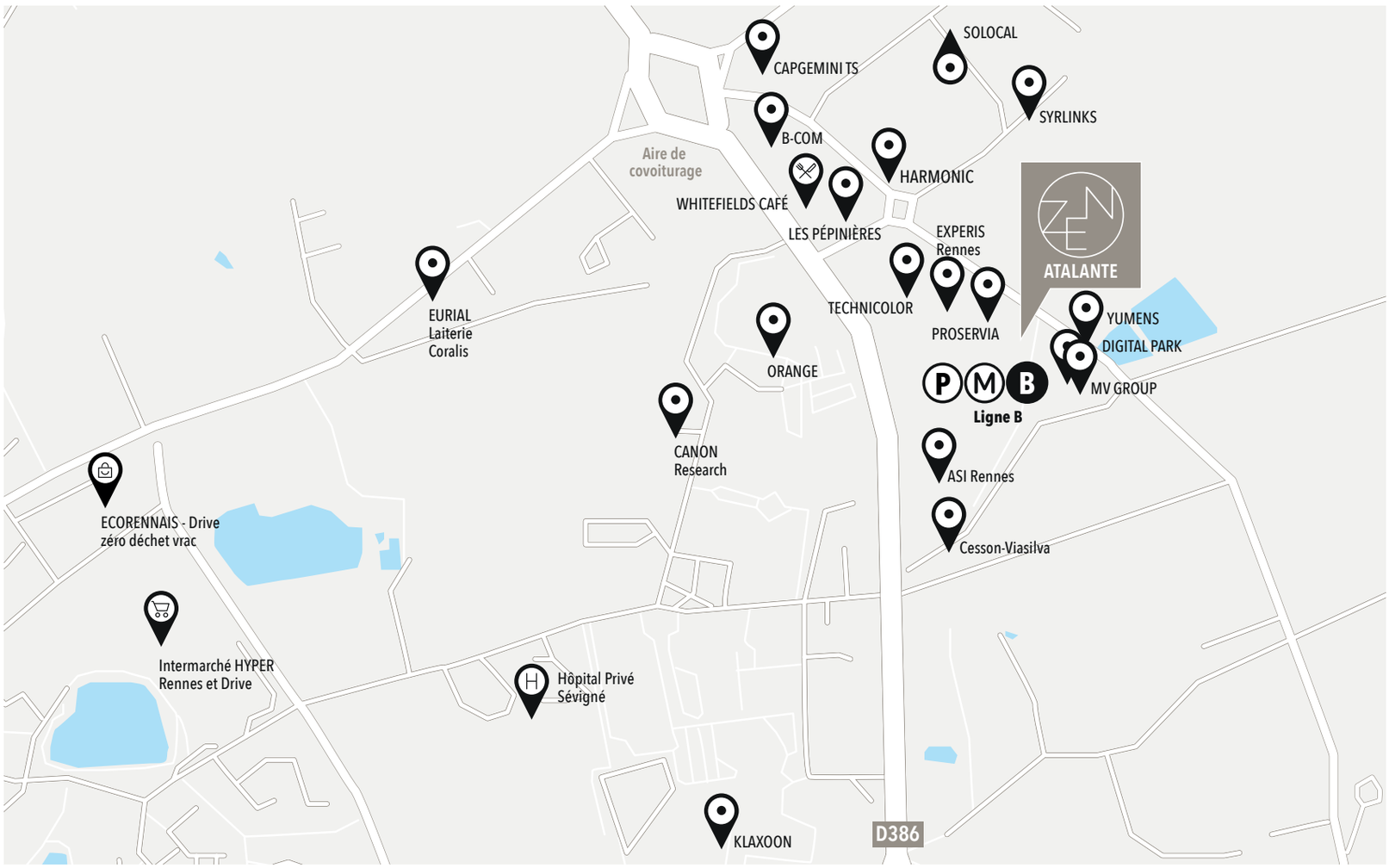
Inscrit sur plusieurs décennies, ViaSilva est une réponse durable et innovante à l'attractivité, donnant corps au concept de "ville des proximités".

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.



❶ AÉROPORT SAINT-JACQUES
❷ GARE DE RENNES TGV
❸ GARE DE PONTCHAILLOU
❹ 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.

M B

MÉTRO LIGNE B
Circulation piétonne : accès quasi immédiat.

P

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'

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

6'

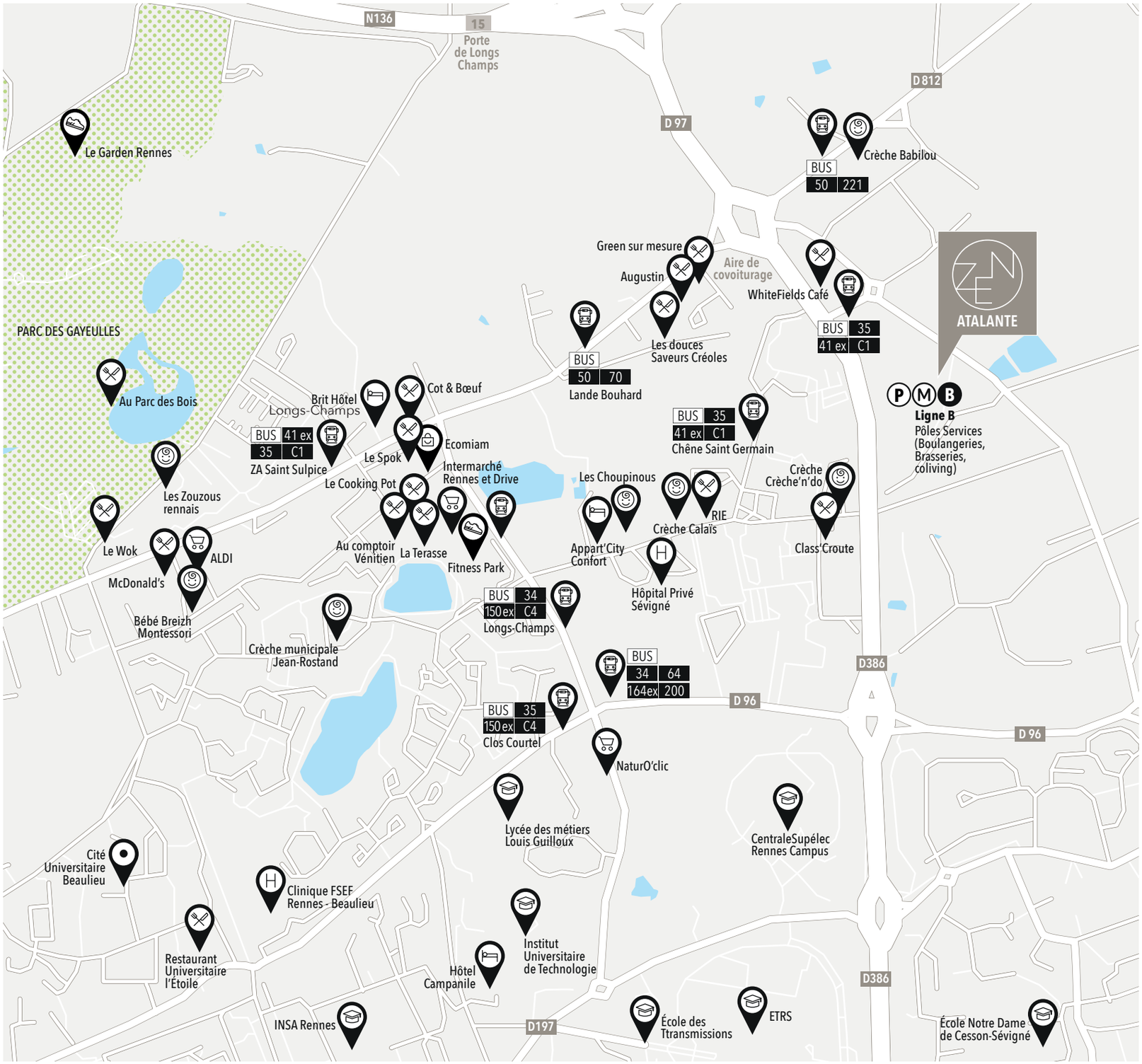
SPORT
Fitness Park Longs-Champs : 6 min.

5'

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

3'

CRÈCHE
Crèche Babilou Cesson Chappe : 3 min.
Crèche Crèche'n'do Cesson ViaSilva : 3 min.
Crèche Calaïs - Association Parenbouge : 4 min.
Les Choupinous : 5 min.


N136
15
Porte de Longs Champs
D 97
D 812
Le Garden Rennes
Crèche Babilou
BUS 50 221
Green sur mesure
Augustin
Aire de covoiturage
WhiteFields Café
BUS 35 41 ex C1
ATALANTE
Les douces Saveurs Créoles
BUS 50 70
Lande Bouhard
PARC DES GAYEULLES
Au Parc des Bois
Brit Hôtel Longs-Champs
Cot & Bœuf
Ecomiam
Le Spok
Le Cooking Pot
Intermarché Rennes et Drive
BUS 41 ex 35 C1
ZA Saint Sulpice
BUS 35 41 ex C1
Chêne Saint Germain
Ligne B
Pôles Services (Boulangeries, Brasseries, coliving)
Les Zouzous rennais
Les Choupinous
Crèche Crèche'n'do
Crèche Calaïs
RIE
Le Wok
ALDI
McDonald's
Au comptoir Vénitien
La Terasse
Fitness Park
Appart'City Confort
Class'Croute
Hôpital Privé Sévigné
Bébé Breizh Montessori
Crèche municipale Jean-Rostand
BUS 34 150 ex C4
Longs-Champs
BUS 34 64 164 ex 200
D386
D 96
BUS 35 150 ex C4
Clos Courtel
NaturO'clic
Lycée des métiers Louis Guilloux
CentraleSupélec Rennes Campus
Cité Universitaire Beaulieu
Clinique FSEF Rennes - Beaulieu
Restaurant Universitaire l'Étoile
Institut Universitaire de Technologie
Hôtel Campanile
INSA Rennes
D197
École des Ttransmissions
ETRS
École Notre Dame de Cesson-Sévigné

loci anima

ARCHITECTURE, DESIGN & URBANISME

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

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.

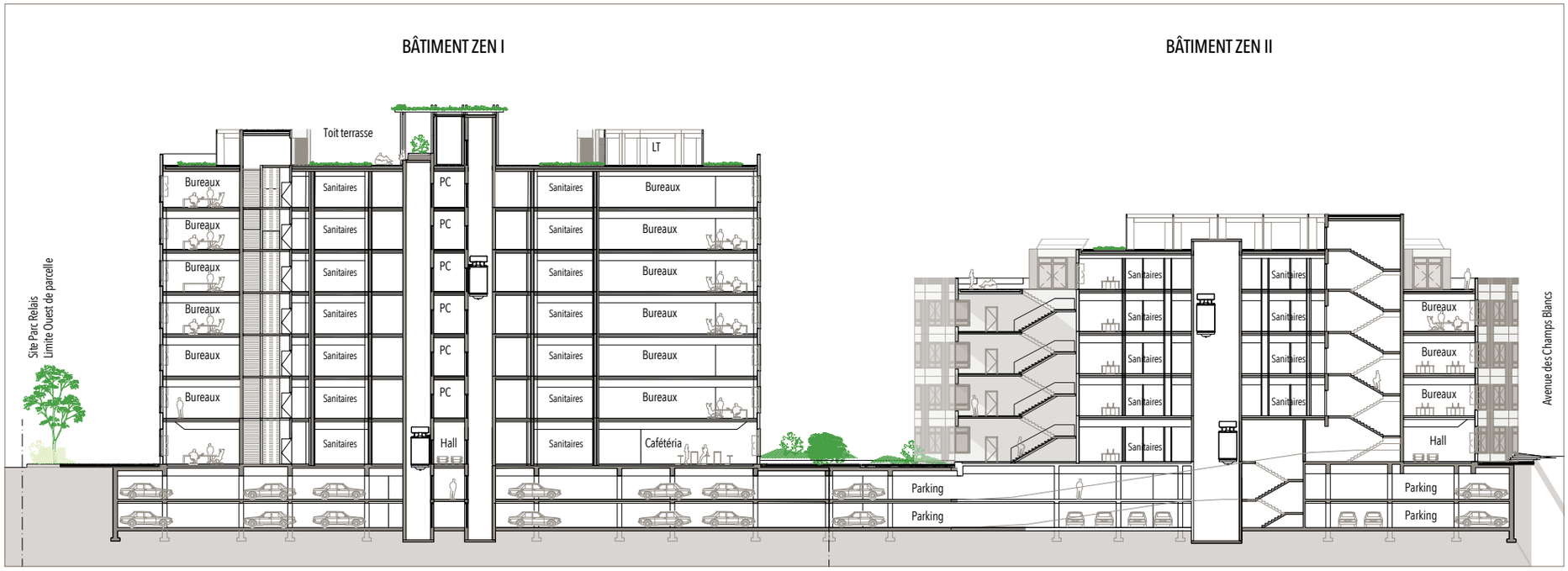
S'inspirant du tissage textile, l'enveloppe en **mur ossature bois** des deux immeubles est le fruit d'une combinaison de deux vêtures en cassettes d'aluminium brossé et pré-laqué haute qualité et pérenne EURAMAX formant une trame autour des fenêtres.

La première teinte d'aluminium horizontale joue le rôle de fils de trame et l'autre verticale celui de fils de chaîne. Ainsi cette vêture 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

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 m²	273,40 m²	**RDC**	293,40 m²	14,60 m²
R+1	1.748,60 m²	10,30 m²	**R+1**	789,90 m²	18,40 m²
R+2	1.748,60 m²	10,30 m²	**R+2**	790,30 m²	18,40 m²
R+3	1.770,90 m²	10,30 m²	**R+3**	791,30 m²	17,70 m²
R+4	1.770,90 m²	10,30 m²	**Attique**	405,50 m²	217,50 m²
R+5	1.773,80 m²	10,30 m²			
R+6	1.776,90 m²	10,30 m²			
Rooftop	51,20 m²	298,30 m²			
TOTAL	**12.414,90 m²**	**633,60 m²**	**TOTAL**	**3.070,40 m²**	**286,50 m²**
Parking		**306**	Parking		**82**

2 immeubles de bureaux neufs totalisant 15.500 m² 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 m² :

- **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 : 1er 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 m² SDP (soit 12.289 m² SU)
entièrement loué à SOPRA STERIA GROUP,
Leader européen de la transformation numérique :
4,3 Md € CA 2020
46.000 collaborateurs.

Lancé en blanc

Immeuble ZEN II

Immeuble de 3.070,4 m² SDP disponible à la location
- 76 parkings intérieurs
- 6 parkings extérieurs

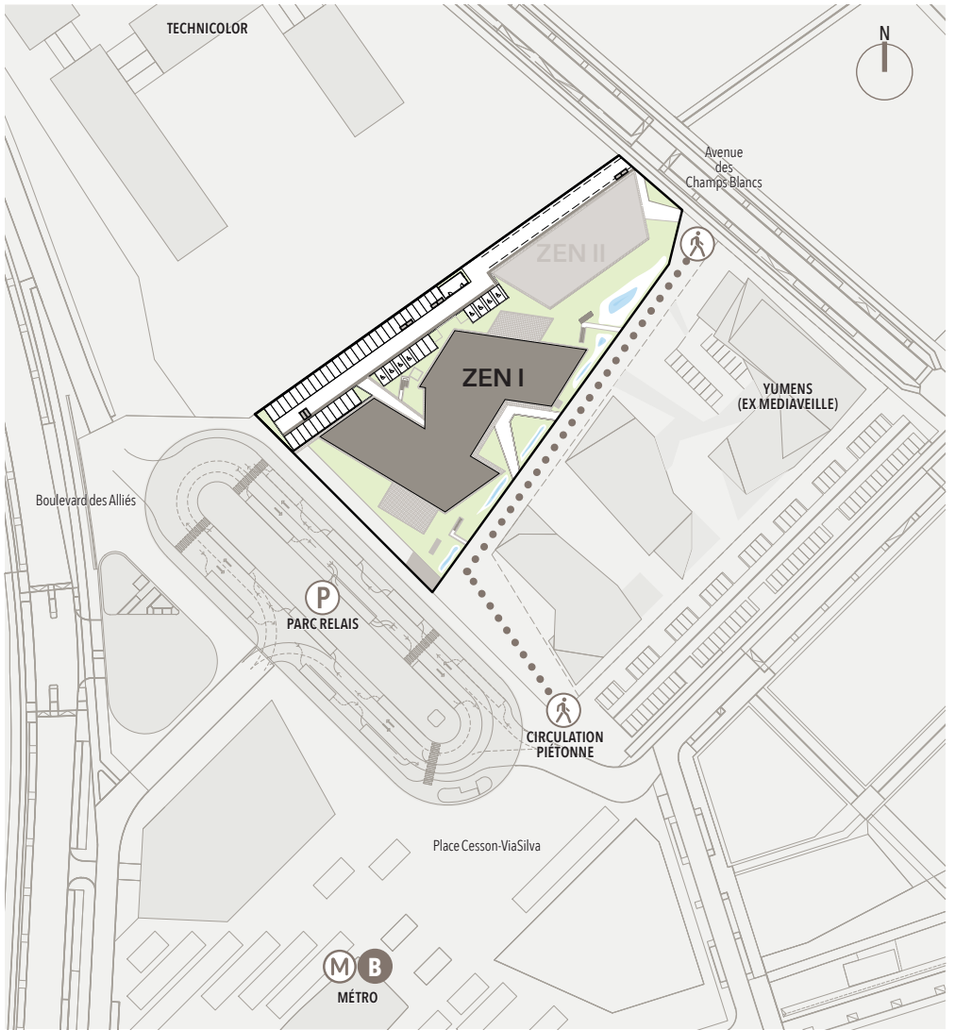
Bureaux : 170 € HT HC/m²/an
Parkings extérieurs : 300 € HT HC/u/an
Parkings intérieurs : 800 € HT HC/u/an

En cours de certification
BREEAM®
VERY GOOD
RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-25%
GRENELLE ENVIRONNEMENT
sopra steria

ZEN I
12.414,90 m² de bureaux
306 places de parking et 633,60 m² de terrasses

ZEN I

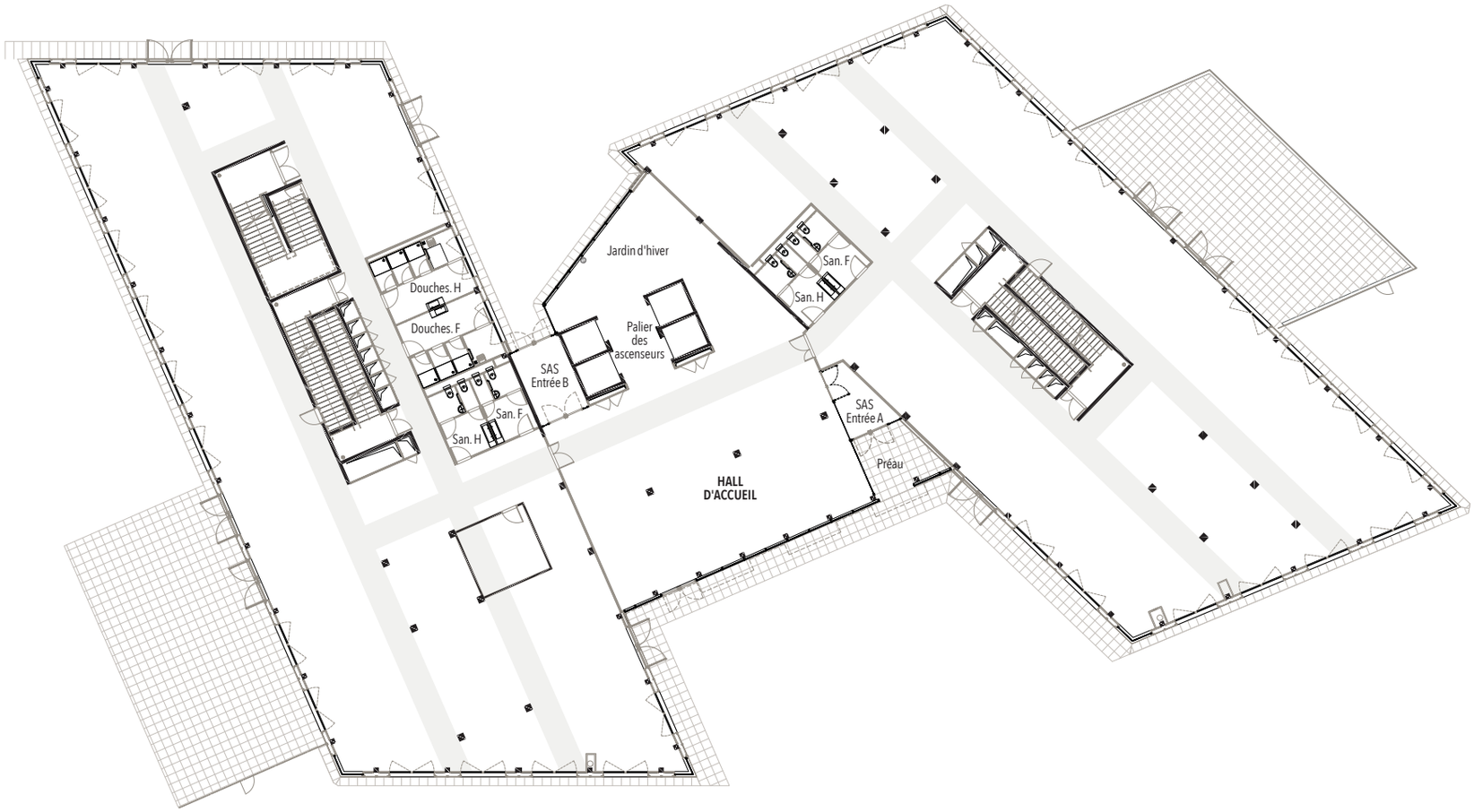
Niveau	SPD	Terrasses loggias
RDC	1.774,00 m²	273,40 m²
R+1	1.748,60 m²	10,30 m²
R+2	1.748,60 m²	10,30 m²
R+3	1.770,90 m²	10,30 m²
R+4	1.770,90 m²	10,30 m²
R+5	1.773,80 m²	10,30 m²
R+6	1.776,90 m²	10,30 m²
Rooftop	51,20 m²	298,30 m²
TOTAL	**12.414,90 m²**	**633,60 m²**
Parking		**306**



ZEN I

Rez-de-Chaussée : 1.774,00 m²

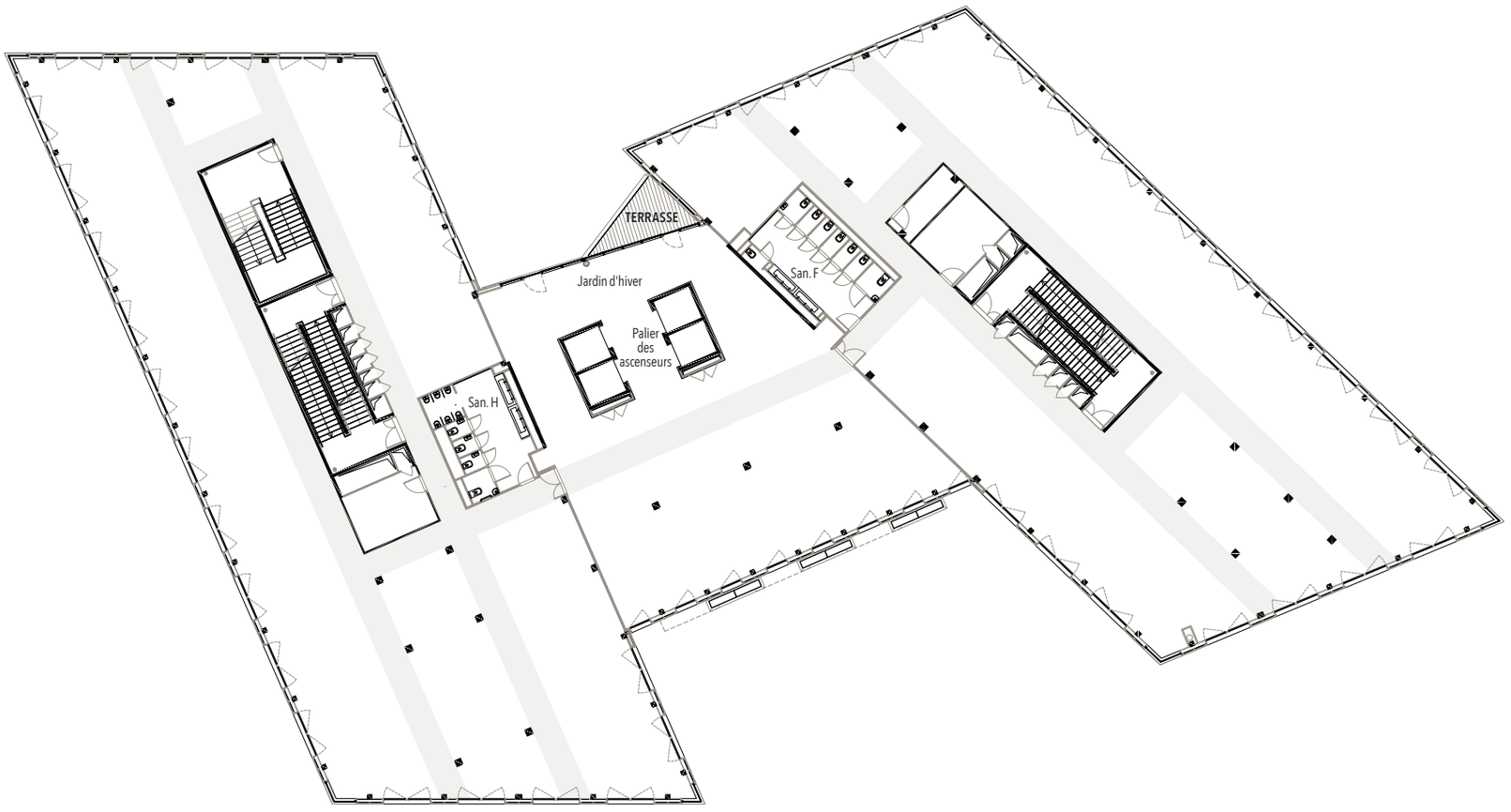
Terrasses de 273,40 m²



ZEN I

R+1 : 1.748,60 m²

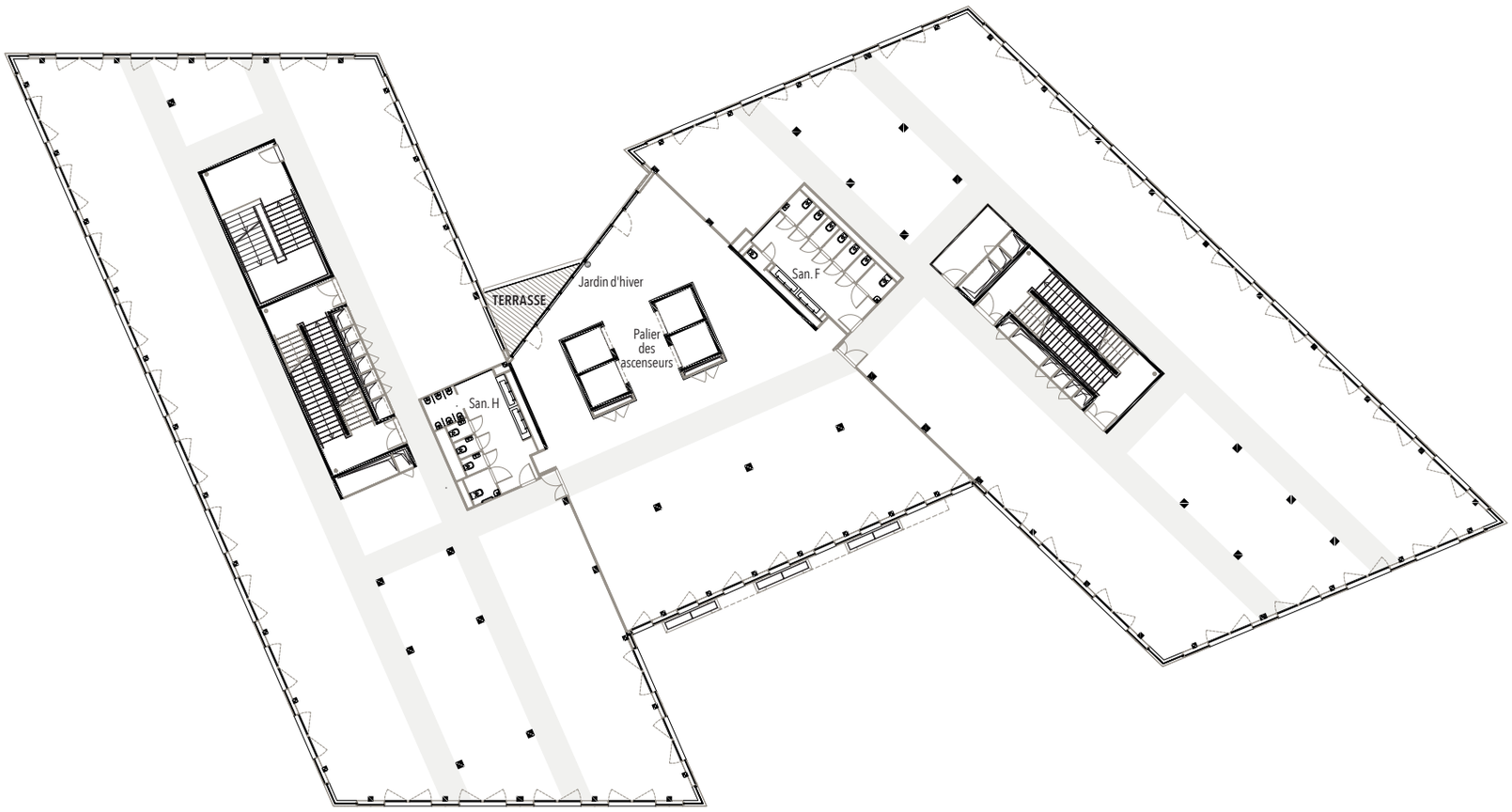
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

R+2 : 1.748,60 m²

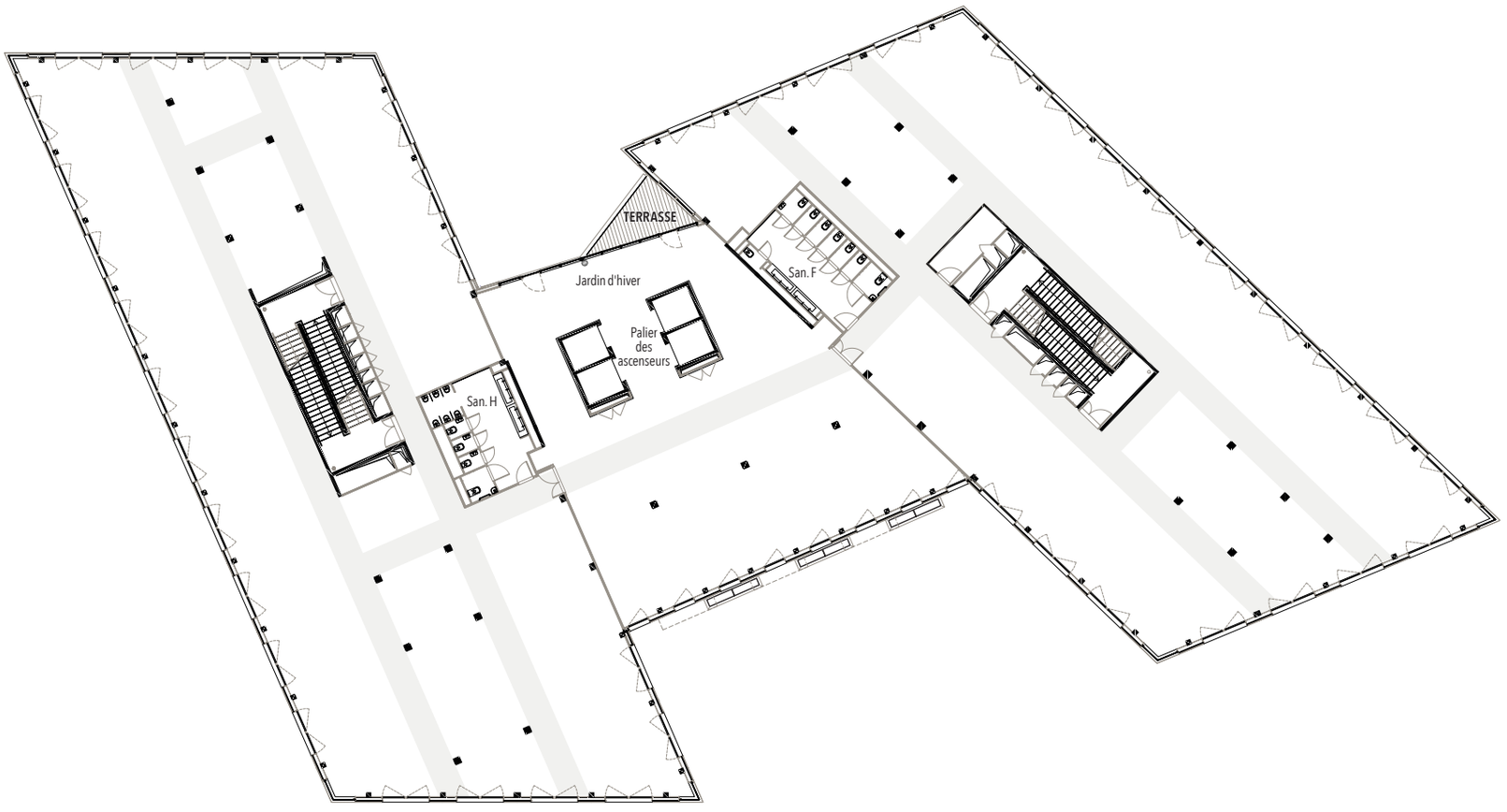
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

R+3 : 1.770,90 m²

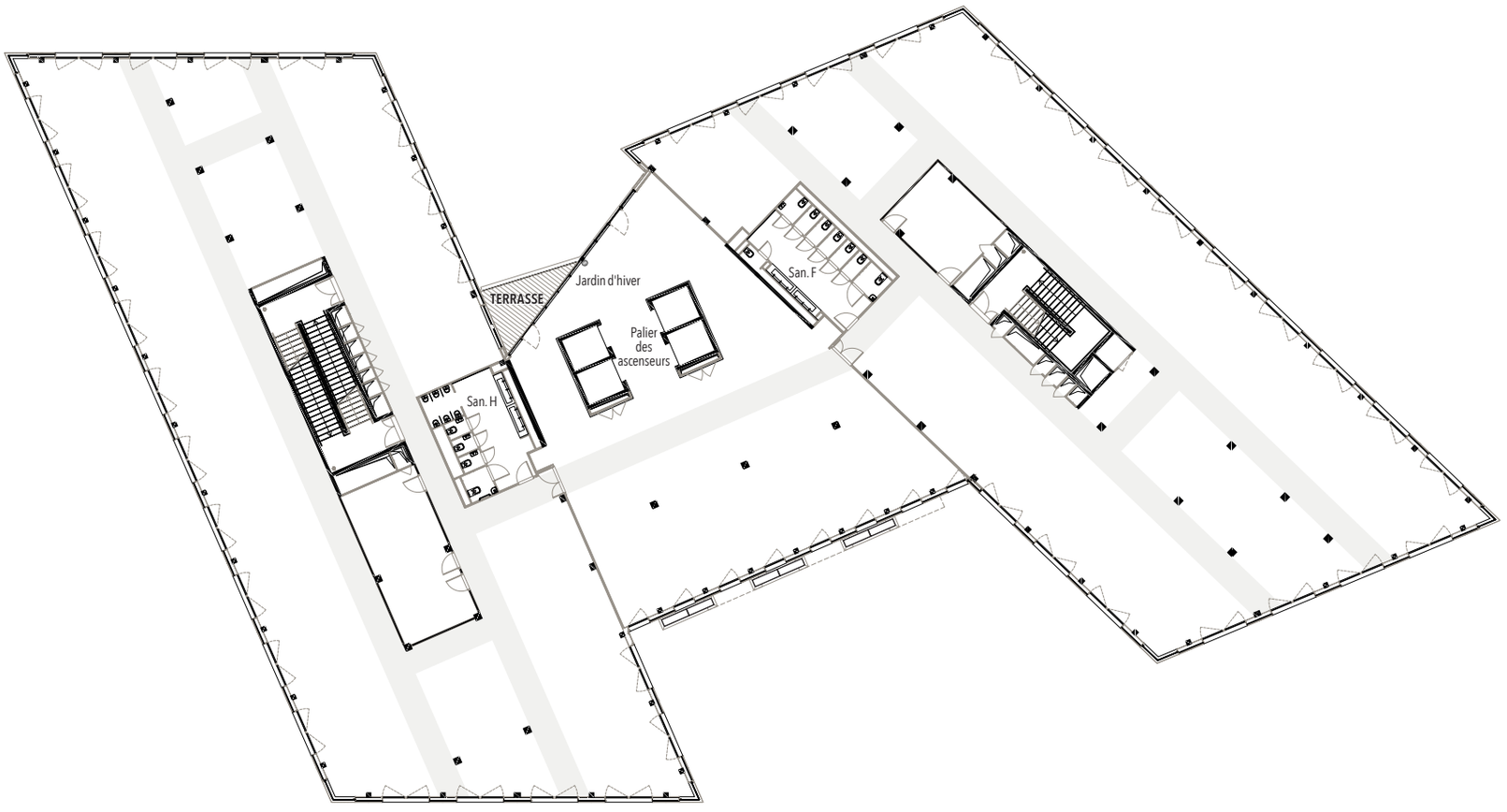
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

R+4 : 1.770,90 m²

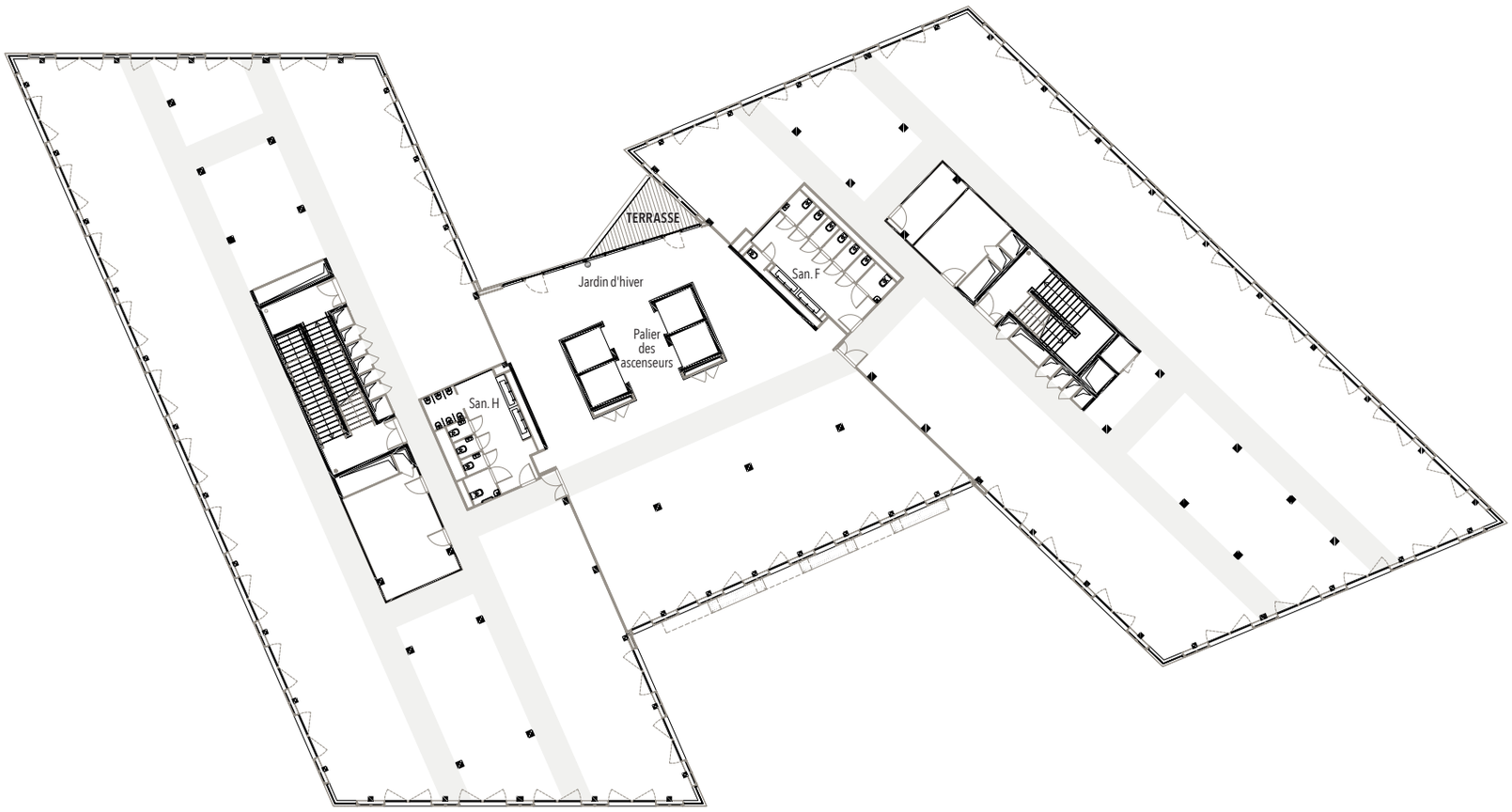
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

R+5 : 1.773,80 m²

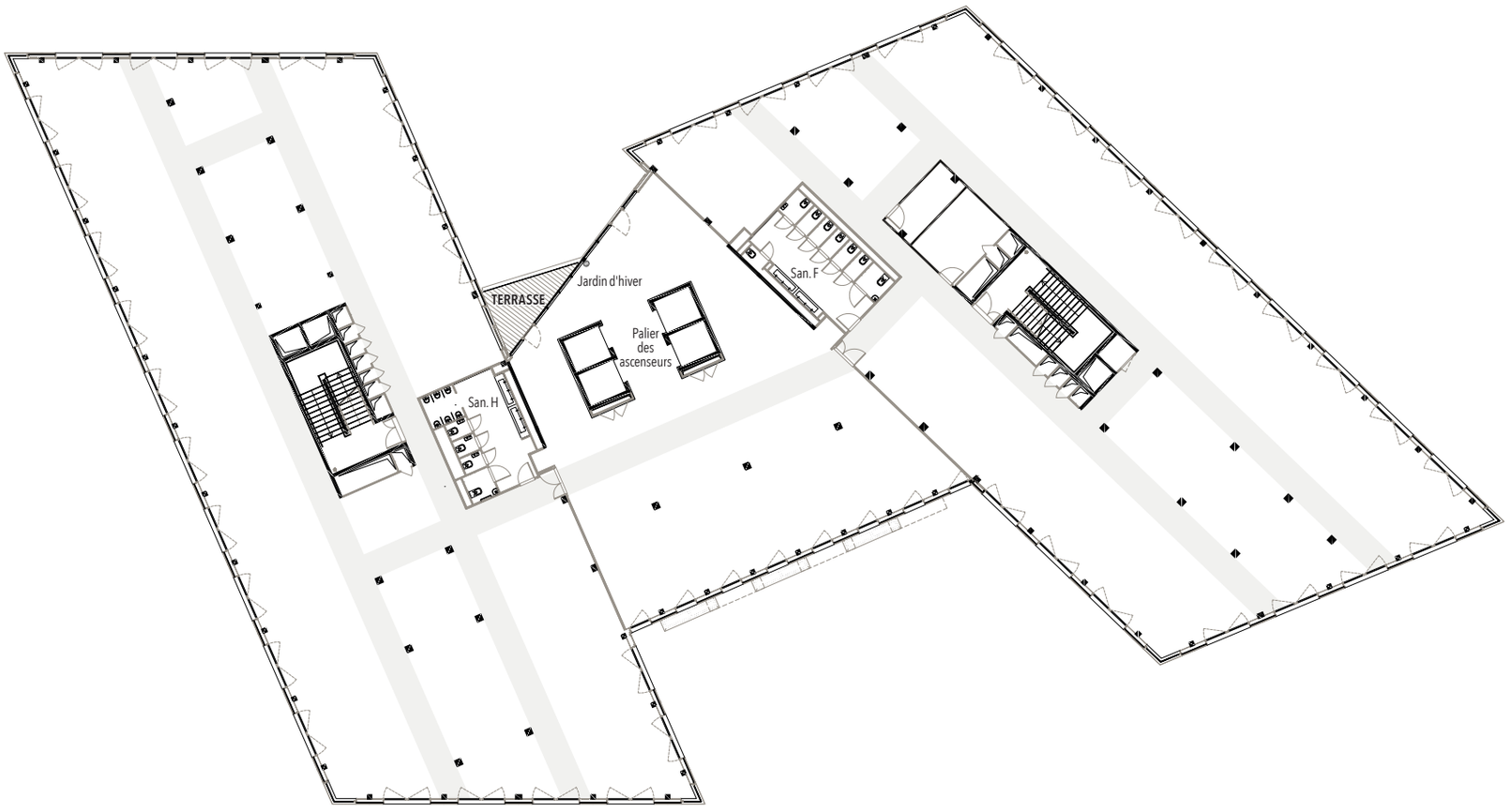
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

R+6 : 1.776,90 m²

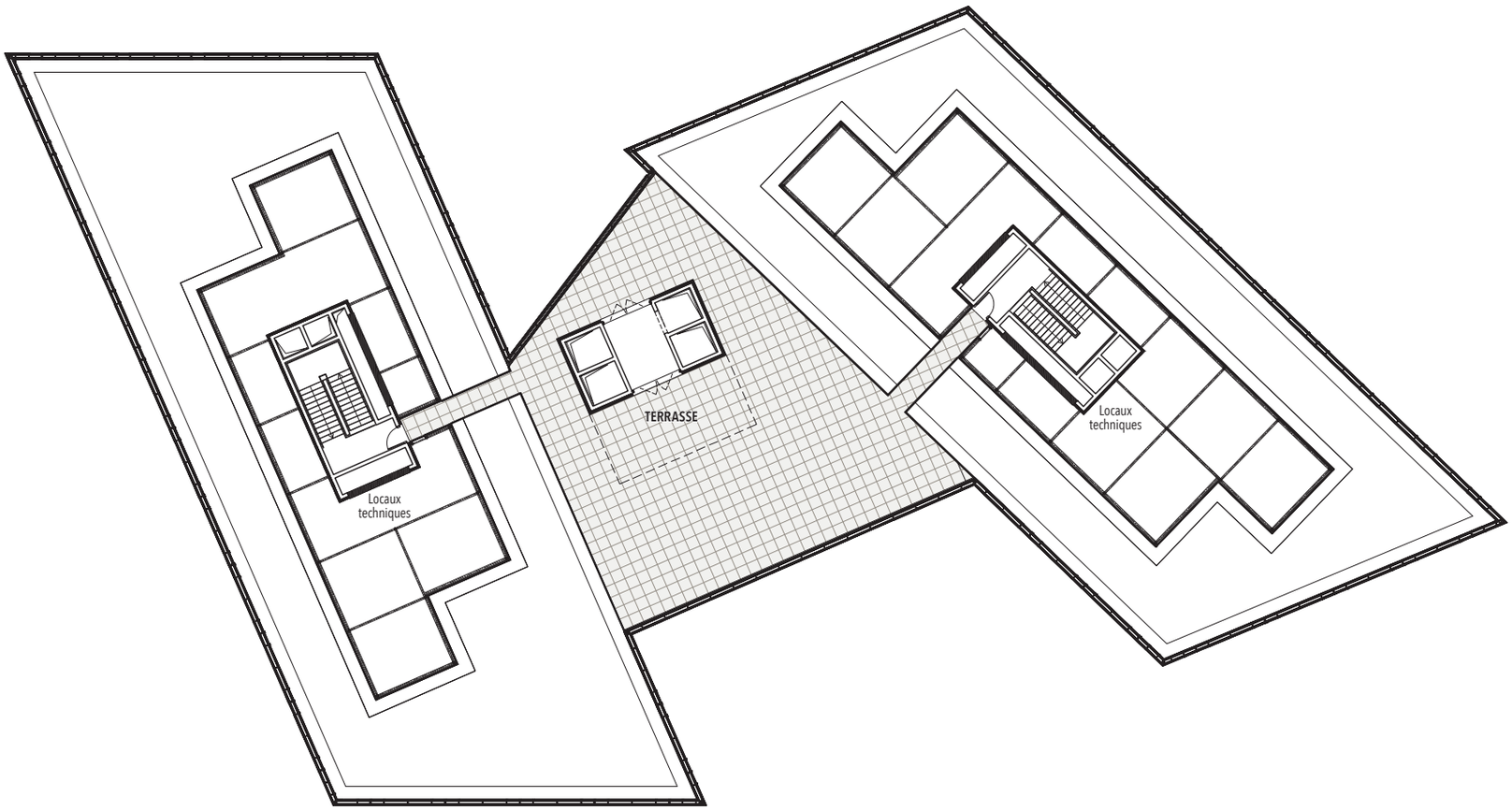
Terrasse de 10,30 m²



ZEN I

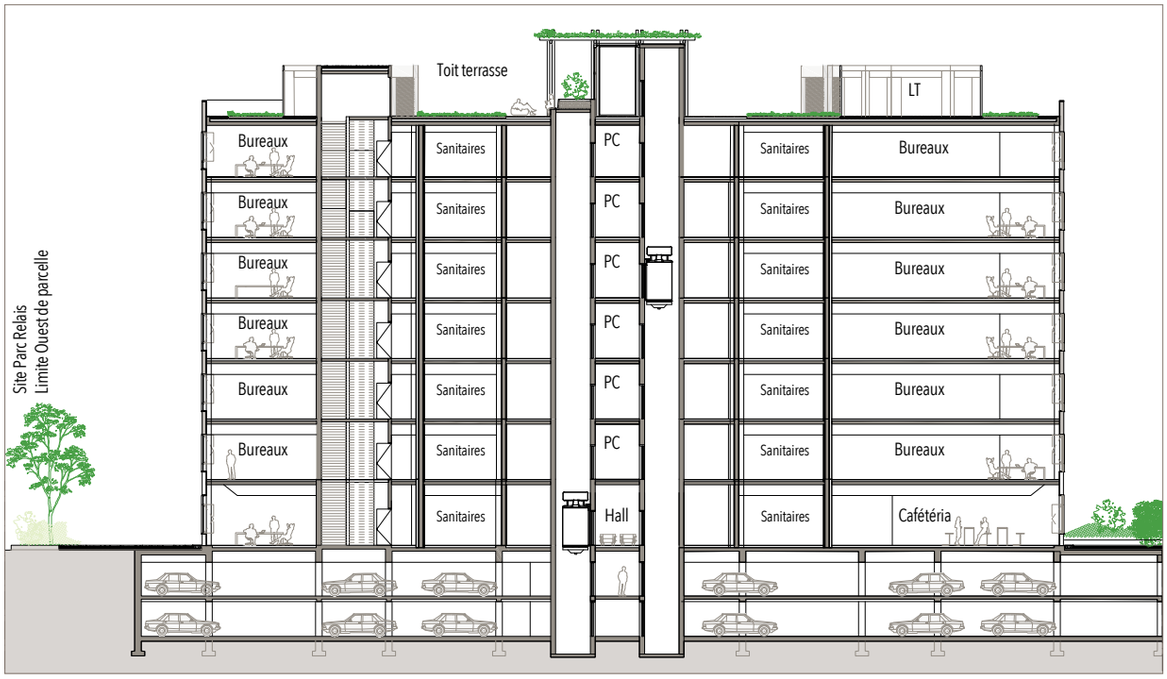
Rooftop : 51,20 m²

Terrasse de 298,30 m²



ZEN I
Façades sud-est

ZEN I
Coupe du bâtiment

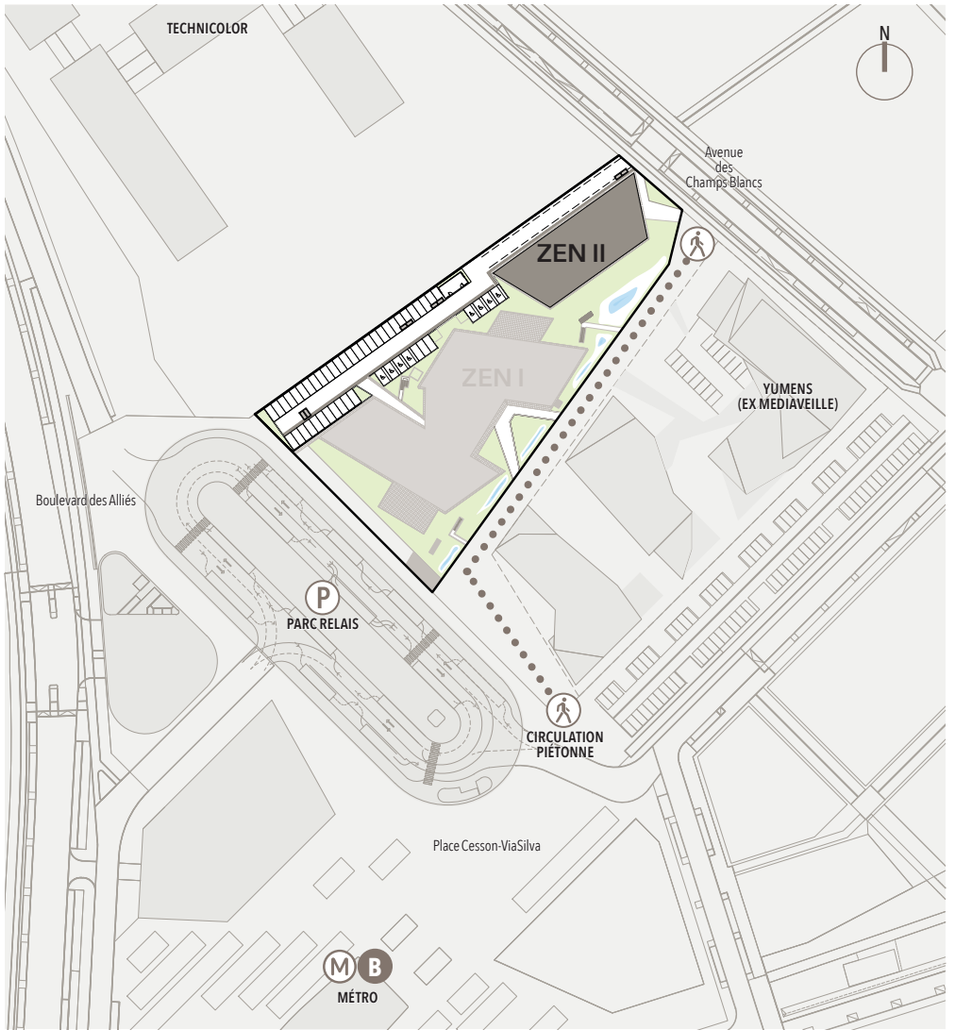


En cours de certification
BREEAM®
VERY GOOD
RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-25%
GRENELLE ENVIRONNEMENT

VUE ARRIÈRE

ZEN II
3.070 m² de bureaux
82 places de parking et 286,50 m² de terrasses

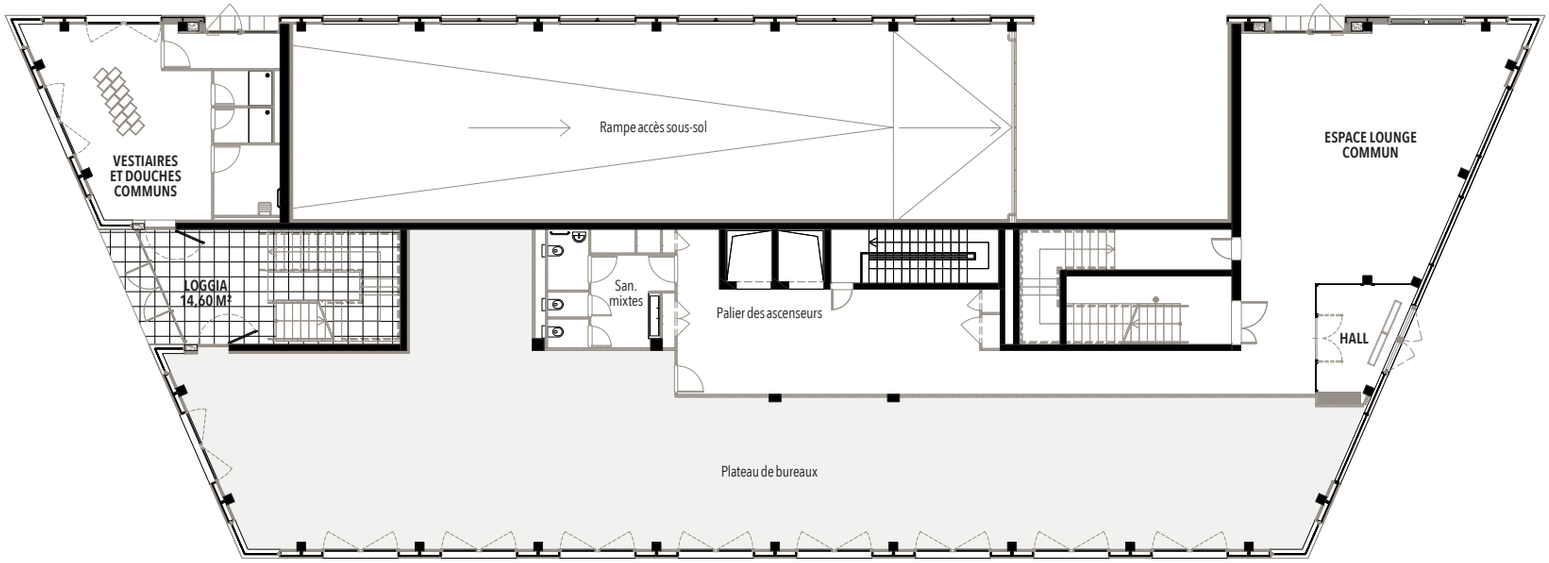
ZEN II		
Niveau	**SPD**	**Terrasses loggias**
RDC	293,40 m²	14,60 m²
R+1	789,90 m²	18,40 m²
R+2	790,30 m²	18,40 m²
R+3	791,30 m²	17,70 m²
Attique	405,50 m²	217,50 m²
TOTAL	**3.070,40 m²**	**286,50 m²**
Parking		**82**



ZEN II

Rez-de-Chaussée : 293,40 m²

Loggia de 14,60 m²



ZEN II

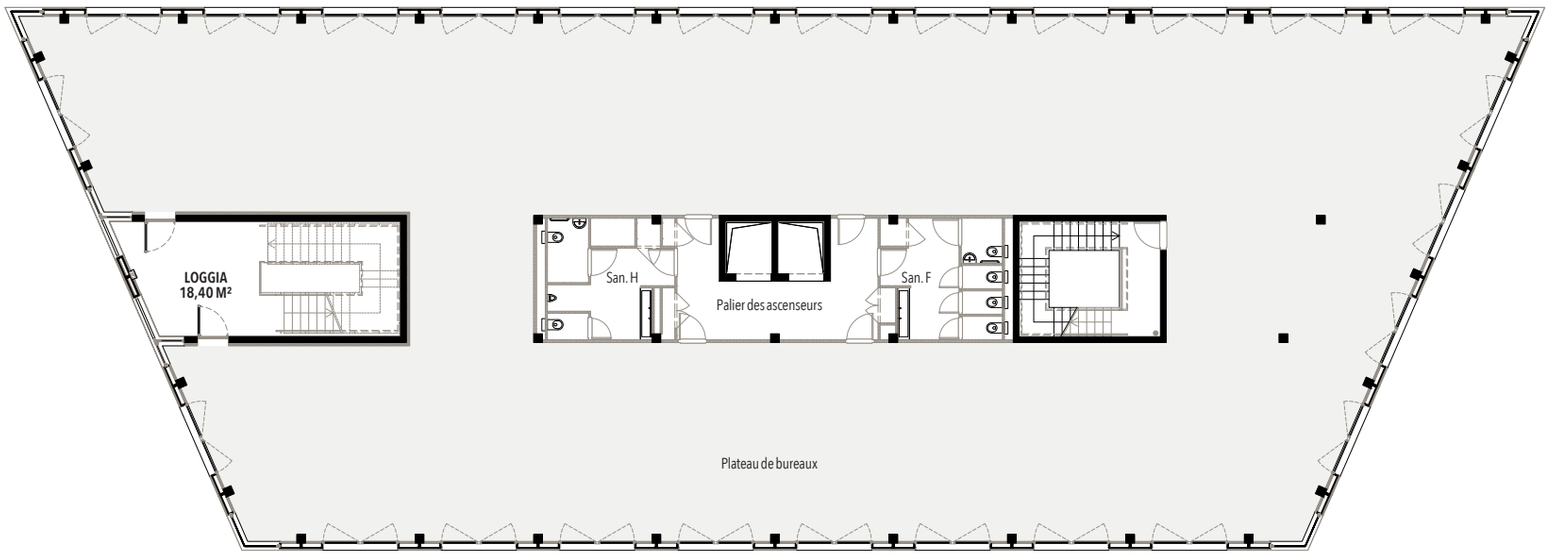
R+1 : 789,90 m²

Loggia de 18,40 m²

ZEN II

R+2 : 790,30 m²

Loggia de 18,40 m²



ZEN II

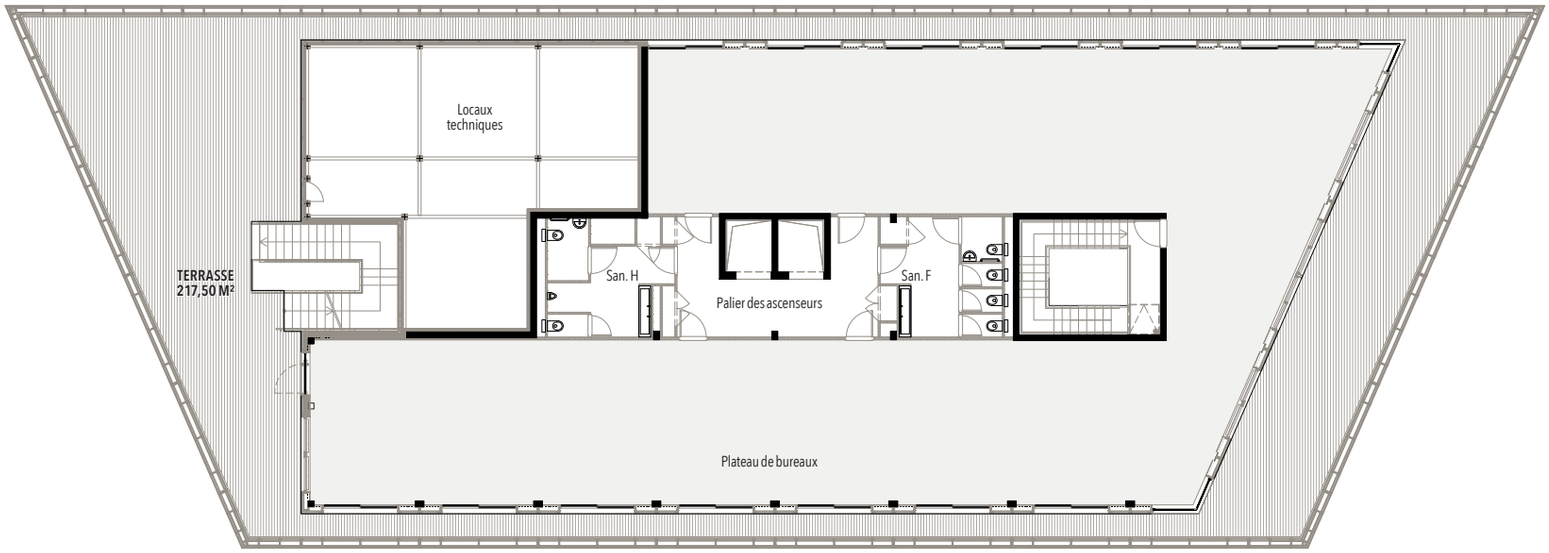
R+3 : 791,30 m²

Loggia de 17,70 m²

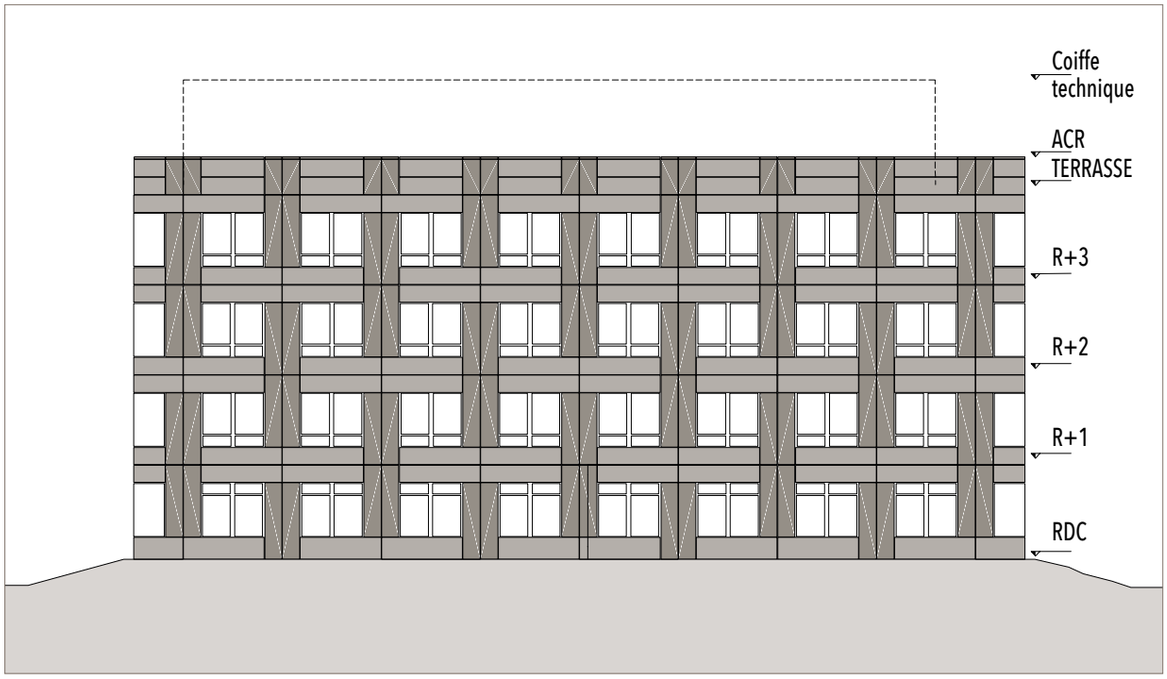
ZEN II

Attique : 405,50 m²

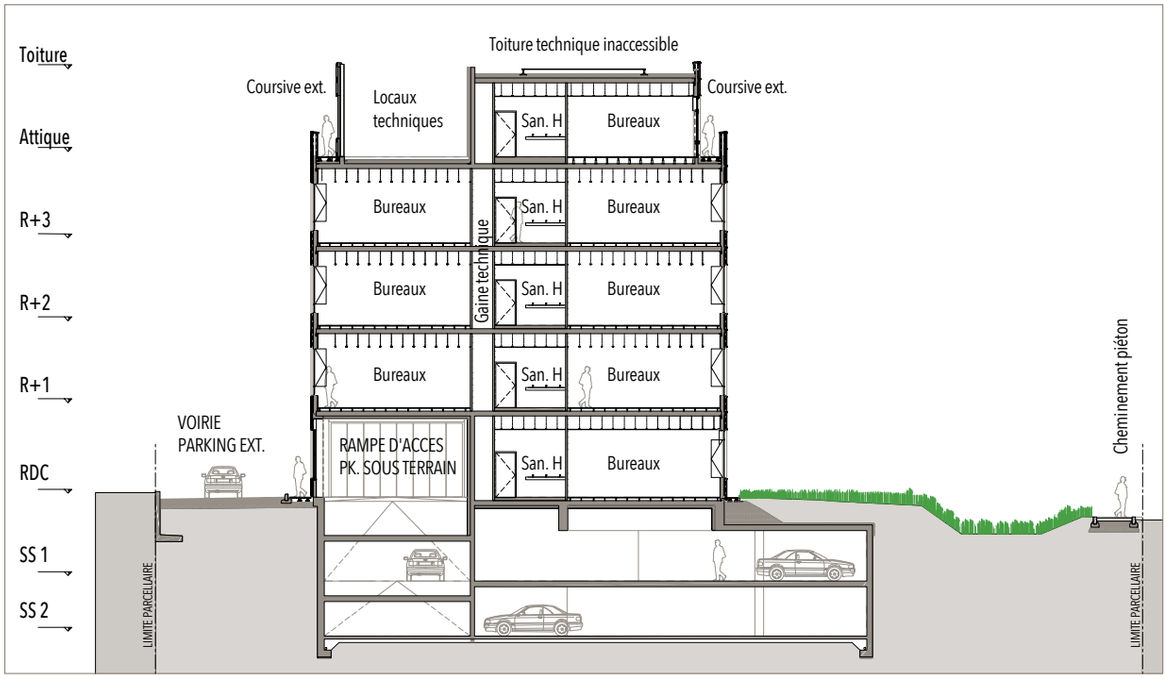
Terrasse de 217,50 m²



ZEN II
Façade sud



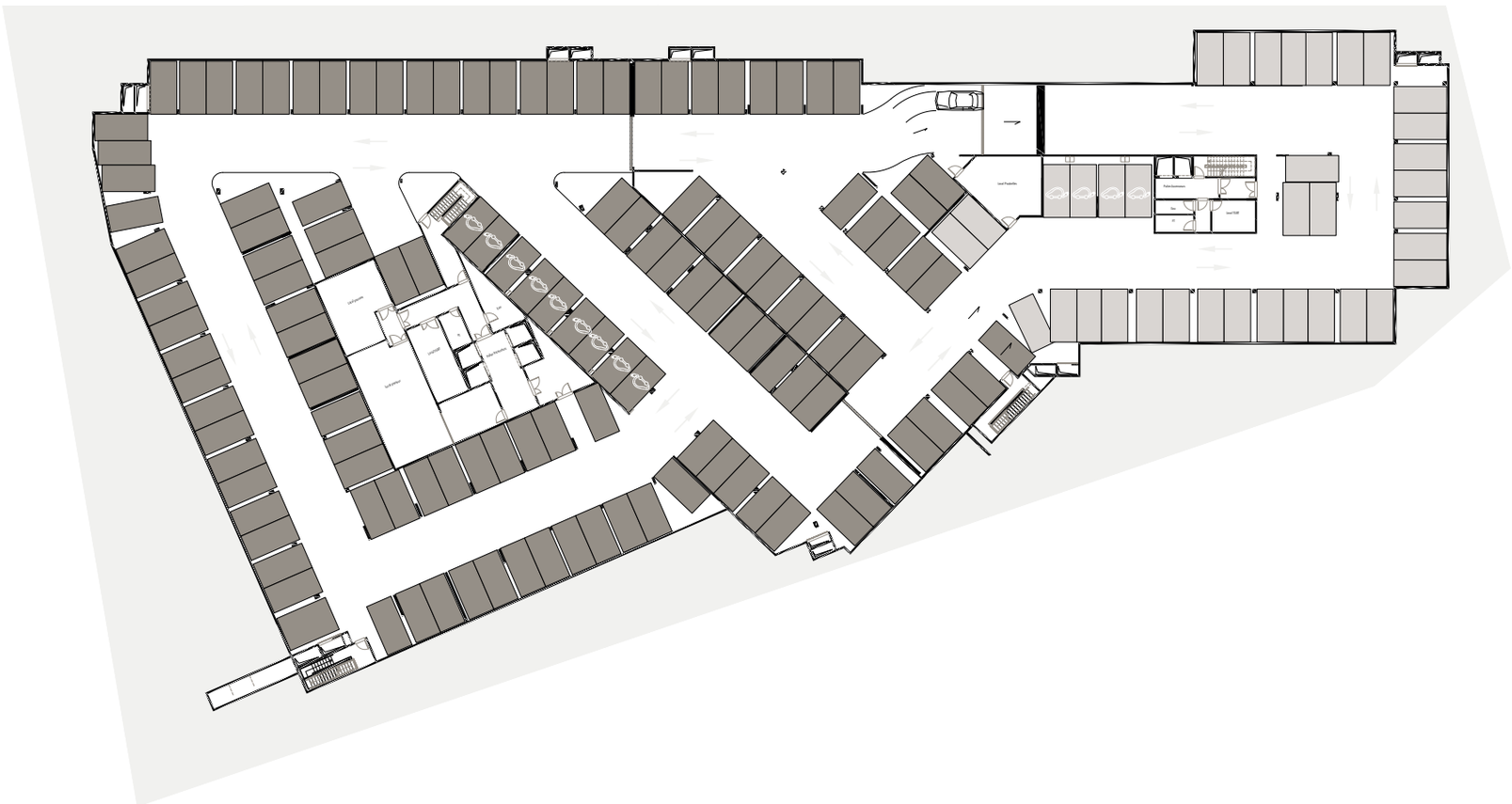
ZEN II
Coupe du bâtiment



PARKINGS INTÉRIEURS ZEN ATALANTE

Niveau : R–1

166 places de stationnements dont 11 places équipées IRVE



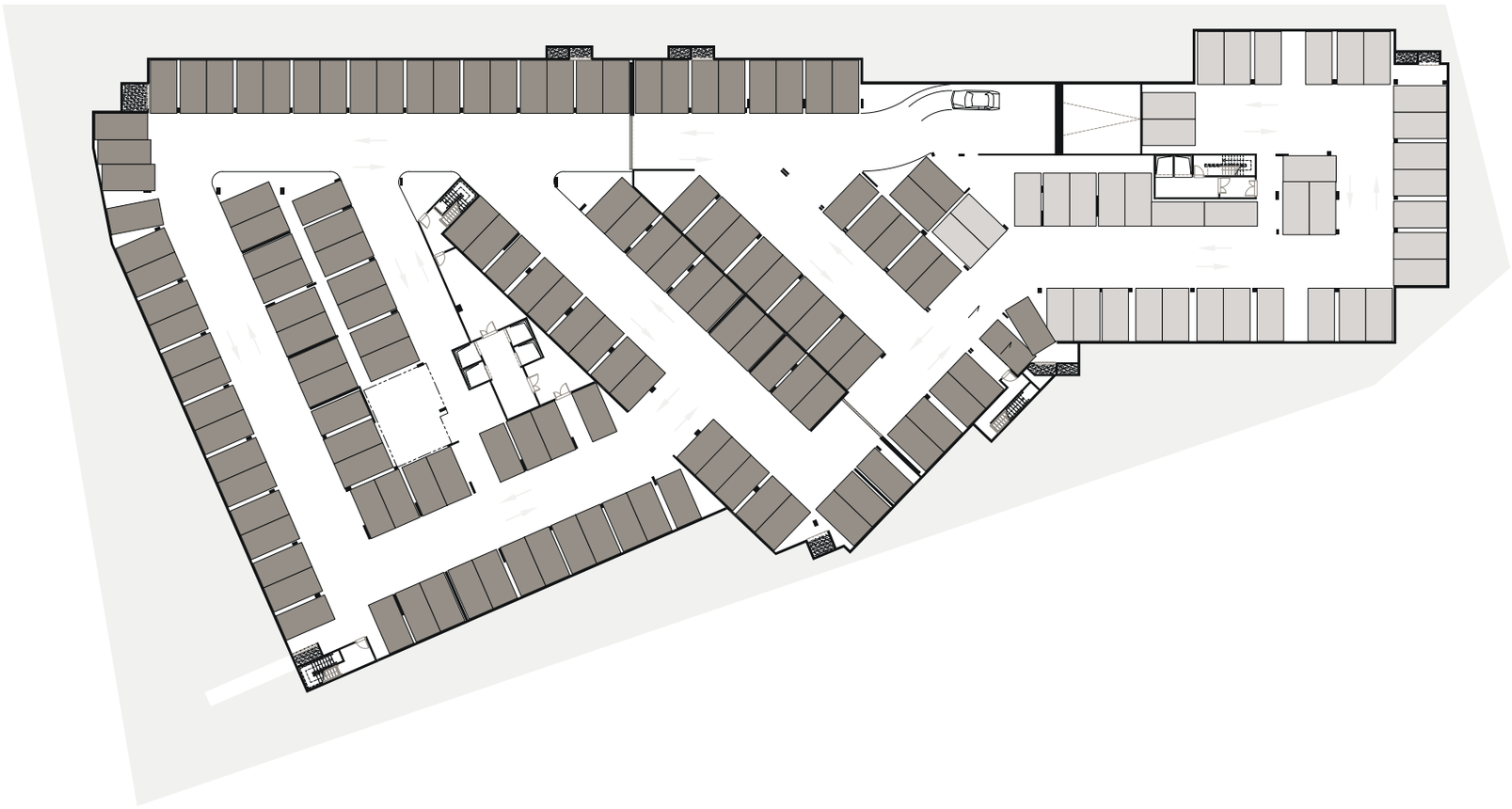
ZEN I 130 places dont 7 IRVE

ZEN II 36 places dont 4 IRVE

PARKINGS INTÉRIEURS ZEN I ET 2

Niveau : R–2

172 places de stationnements



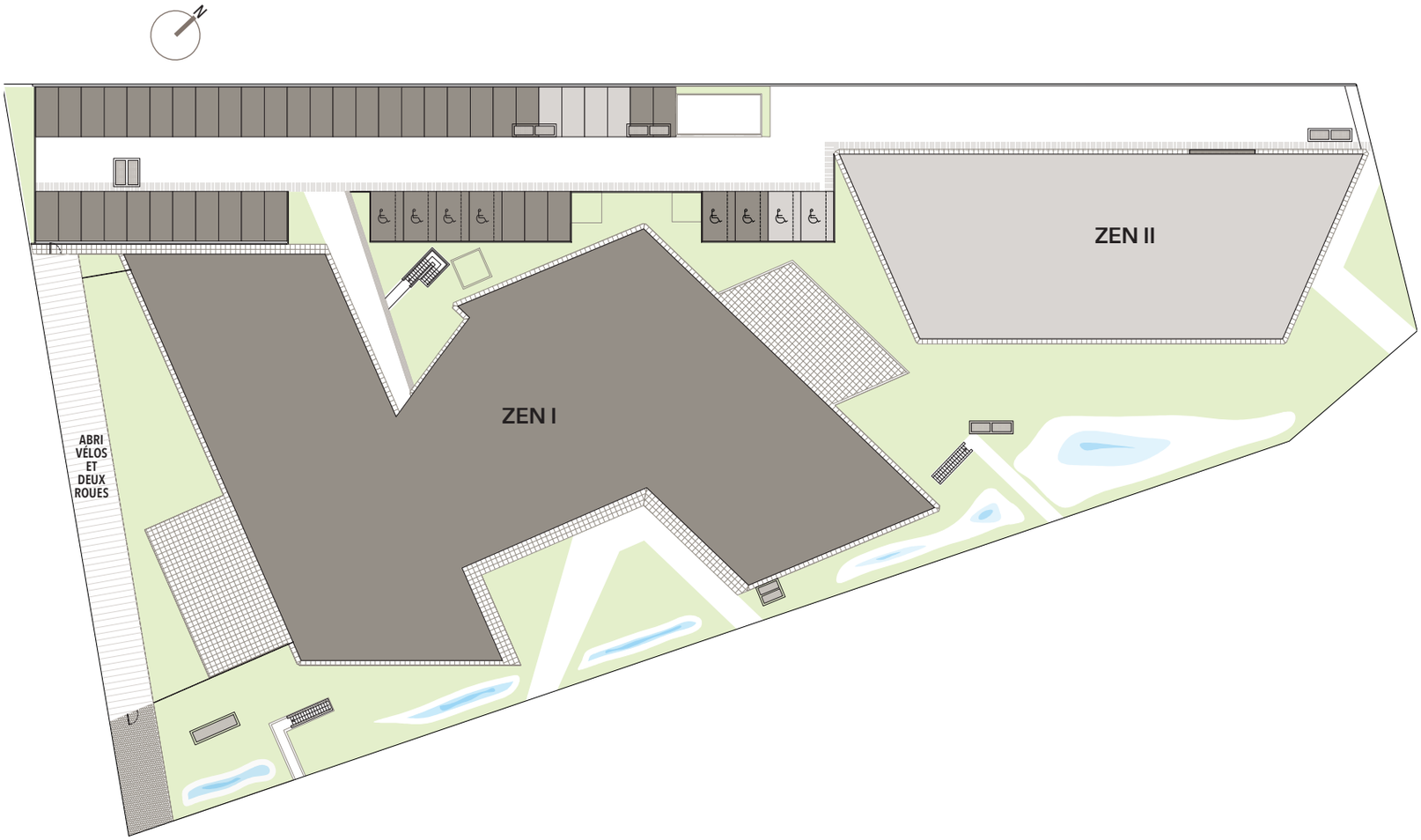
ZEN I 132 places

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®

VERY GOOD

RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-25%
GRENELLE ENVIRONNEMENT

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 m²
et 388 places de parking

- Programme développant 15.500 m² de SDP environ répartis sur deux immeubles.
- **Bâtiment ZEN I** :
  immeuble en R+6 + rooftop de 12.414,90 m² et 306 places de parking.
- **Bâtiment ZEN II** :
  immeuble en R+3 + attique de 3.070,40 m² et 82 places de parking.

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/m² 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/m²/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/645940909

LAZARD
GROUP

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

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE