



# 5850 M<sup>2</sup> DE BUREAUX DISPONIBLES AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020

130 rue de la Jasse de Maurin - 34070 Montpellier



# « AVEC L'ARRIVÉE DE LA CLINIQUE ST ROCH, UN NOUVEAU QUARTIER DE LA VILLE EST NÉ »

Dans une ville au développement remarquable, ce nouveau quartier apparaît comme un exemple de mixité urbaine : activités tertiaires, commerces, logements ou encore établissements de santé se complètent pour finalement forger une véritable vie de quartier.

DRAAF, AGRIMER, INAO, APF France HANDICAP, ASP, MEDICAL DIFFUSION, ETUDE NOTARIALE ont fait le choix de Néos 1 entièrement commercialisé avant sa livraison.

ISF Méditerranée, Grand Frais, EDF, France Telecom se sont également implantés dans ce nouveau quartier de Montpellier.



*« C'est un quartier où on travaille  
et aussi un quartier où on vit. »*



**+ de 7 300** actifs quotidiens  
travaillent aujourd'hui sur le parc.

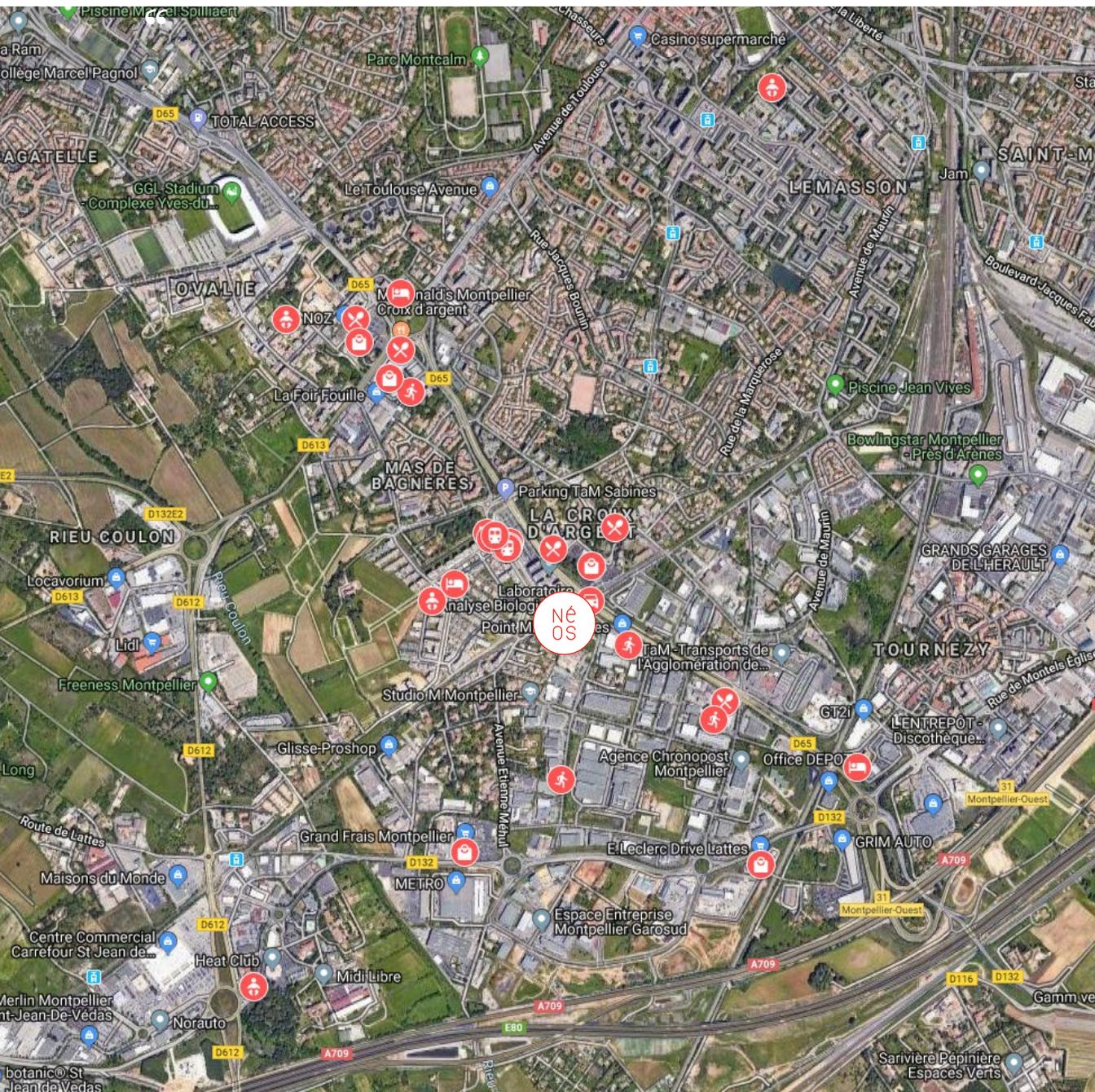


**Quartier en pleine mutation**, dont  
l'extension en cours en montre l'intérêt.



**Près de 500** entreprises installés  
dans le Parc de Garosud.

# « UN ATOUT CLÉ, UNE EXCELLENTE ACCESSIBILITÉ »



Aéroport Montpellier Méditerranée situé à **11 km** (accès par l'**A709**)



Gare TGV Montpellier Saint Roch à **4 km** (direct par tram)



Tramway ligne 2 - station Sabines à **400m**, Nombreuses lignes de bus à proximité immédiate du site.



Accès Autoroute A709 / Ag à **1 km** (n°31) Gare TGV Sud de France à 7 min par l'autoroute



Stations de vélos en libre-service à **500 m**

# « UN PROJET CONÇU COMME UN SIGNAL URBAIN »

« Dans ce quartier en mutation, notre ambition est de réaliser un immeuble qui symbolise le dynamisme de Montpellier et qui marque l'entrée dans la ville. » - Françoise Reynaud

Loci Anima est une agence d'architecture, de design et d'urbanisme fondée par Françoise Reynaud en 2005. L'agence compte une trentaine de collaborateurs et une antenne à New-York, dirigée par Jonathan Thornhill.

L'agence crée des architectures à vivre, pratiques, astucieuses et recyclables et des espaces conçus comme des écosystèmes pour apporter un confort optimum avec un impact environnemental minimum.

En latin, « loci anima » signifie littéralement « l'âme des lieux ». Tel est le credo de l'agence, pour qui chaque projet est unique, en dialogue avec son environnement.



Françoise Reynaud  
Architecte fondatrice  
LOCI ANIMA

En témoignent des projets aussi divers que la tour Greenwich West à New York, l'usine d'Auteuil (lauréat de Réinventer Paris 2) ou le quartier du Pont d'Issy (pyramide d'or de la mixité urbaine en 2016)



GREENWICH WEST, WEST SOHO  
NEW YORK CITY, USA



USINE DES 5 SENS D'AUTEUIL - PARIS 2



QUARTIER DU PONT D'ISSY  
ISSY-LES-MOULINEAUX



NÉ  
OS

# « LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT EST AU COEUR DU PROJET »



Maîtrise des consommations  
énergétiques

*Conception optimale de l'enveloppe  
et système énergétique performant  
et durable ( chauffage urbain )*

Considérée comme la plus pertinente par l'ensemble de la profession en Europe, la certification BREEAM a été choisie pour évaluer de manière objective et quantitative la performance environnementale de l'immeuble de bureaux NEOS.



Confort thermique  
en toute saison

*Brise Soleil Orientables et  
climatisation réversible par zone*



Chantier à Faible impact  
environnemental et bas carbone

*Les matériaux de revêtement A+,  
garantissant de faibles émissions  
de COV et de formaldéhyde*

La méthode BREEAM est une approche multicritère (énergie, eau, confort, déchets, biodiversité...). Elle évalue la qualité du bâtiment selon plusieurs thématiques, qui prennent en compte l'impact environnemental d'une manière globale.

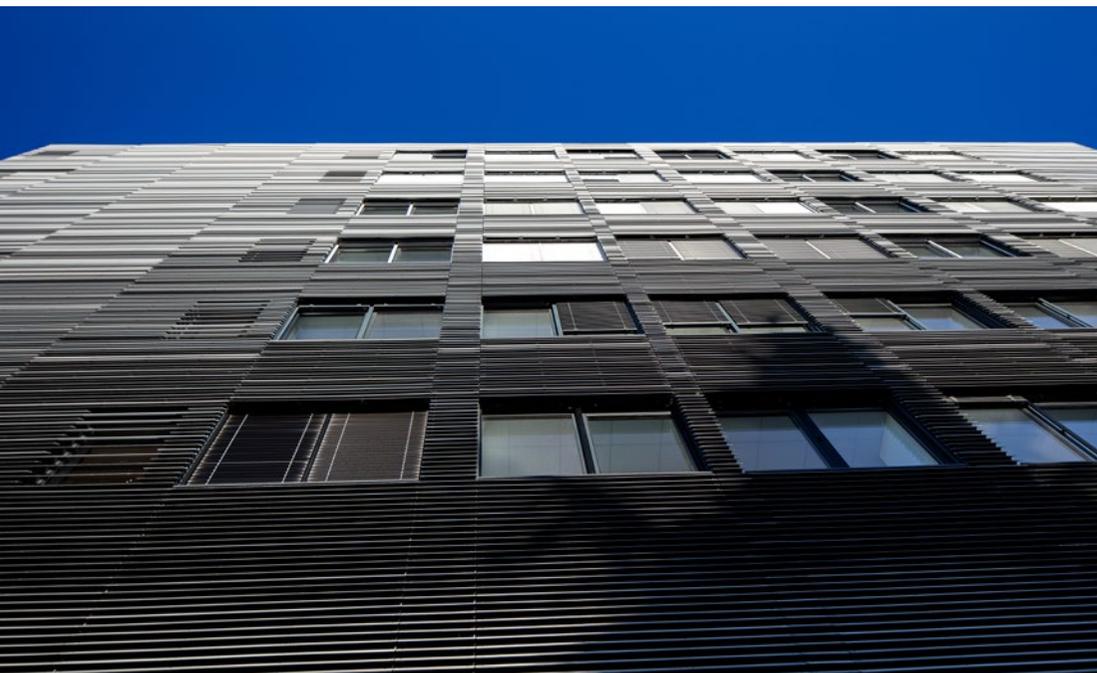


Eclairage naturel  
optimal

*Larges bandes filantes, murs  
rideaux et hauteur sous-plafond*



# « LA PERFORMANCE D'UN IMMEUBLE REPOSE SUR SA CONCEPTION »



Ici, le bâtiment offre un parfait équilibre entre protection solaire et ouverture sur la ville.

La façade bioclimatique de l'immeuble est composée d'un manteau bois, qui constitue une isolation extérieure extrêmement performante ( $R > 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ ) et offre une étanchéité à l'air optimale afin de réduire les besoins énergétiques du bâtiment.

Elle est revêtue de 50 000 lames d'aluminium et de stores brise-soleil orientables parfaitement intégrés, permettant au bâtiment de se refermer totalement sur lui-même été, pour se protéger des rayonnements

en été, mais aussi de s'ouvrir pour bénéficier d'un apport thermique en hiver, réduisant ainsi les besoins en climatisation et en chauffage.





# « NOTRE PRÉOCCUPATION : VOTRE CONFORT »

## **PRIVILEGIER L'ECLAIREMENT NATUREL :**

grâce aux bandes filantes des façades ouest et les murs rideaux des façades Nord et Sud. Le confort visuel offert par l'éclairage naturel est accentué par une belle hauteur sous-plafond de 2,60 m. Concernant l'éclairage artificiel, celui-ci a été conçu de façon à fournir un niveau d'éclairage optimal sur le plan de travail pour les bureaux et les salles de réunion.

## **PROTÉGER DU SOLEIL :**

par des brise-soleils extérieurs orientables motorisés et commandés individuellement, afin d'éviter l'éblouissement ainsi que les surchauffes l'été. Les terrasses protègent les pignons contre le soleil zénithal

## **PROTÉGER DE LA CHALEUR :**

grâce à une façade en manteau bois intégrant une isolation extérieure très performante ( $R > 5 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ ) et offrant une étanchéité à l'air remarquable afin de réduire les besoins énergétiques du bâtiment. Des vitrages et des menuiseries en aluminium performants : profils à rupteur de ponts thermiques, coefficient de transmission thermique et facteur solaire bas



## **GARANTIR UNE QUALITÉ DE OPTIMALE L'AIR INTÉRIEUR :**

l'installation de ventilation fournira des débits d'air neuf hygiéniques de 25 m<sup>3</sup>/h/occupant et sera modulée dans les salles de réunion via des capteurs de CO<sub>2</sub>. La filtration de l'air neuf sera assurée par des filtres M5 + F7 et la prise d'air neuf de la centrale de traitement d'air se fera en en toiture terrasse, afin d'éviter toute source de pollution extérieure. Les matériaux de revêtement en contact avec l'air intérieur ont été choisis pour leur impact limité sur la qualité de l'air.

## **PRIVILEGIER UNE PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE VERTUEUSE :**

la conception efficace de l'enveloppe s'accompagne d'un système énergétique performant et durable grâce au raccordement au réseau de chaleur urbain des Grisettes, dont le taux d'énergie renouvelable est de 86 %. En outre, la centrale de Traitement d'Air à double-flux permet une récupération d'énergie sur l'air extrait avec d'une efficacité de 78%.

# NOTICE TECHNIQUE

<b>Surfaces</b>	5 850 m <sup>2</sup>
-----------------	----------------------

<b>Stationnement</b>	- Extérieurs : 49 - Intérieurs : 110
----------------------	---

<b>Etude thermique</b>	RT 2012-20%
------------------------	-------------

<b>Certification</b>	Breeam Very Good
----------------------	------------------

<b>Occupation</b>	1 poste pour 10m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------------

<b>Structure</b>	Structure porteuse en béton armé
------------------	----------------------------------

<b>Façades</b>	Murs ossature bois servant de support à la vêtue extérieure en lames aluminium inclinées thermolaquées, avec une teinte qui évolue selon les étages du plus sombre au plus clair.
----------------	---

<b>Murs rideaux</b>	Murs rideaux en façade Nord et Sud disposant de balcon à chaque étage
---------------------	---

<b>Protection solaire</b>	Bandes filantes des façades Est et Ouest équipées de stores extérieurs brise soleil motorisés (BSO) à commande électrique. Murs rideaux des façades Nord et Sud protégés par l'avancée du balcon de l'étage supérieur.
---------------------------	---

<b>Chauffage / Rafrachissement/ Ventilation</b>	Chauffage et Rafrachissement par raccordement au réseau chauffage urbain alimenté par la SERM Energie. Unités Terminales de traitement d'air gainables en faux plafond permettant de gérer les consignes de température par zone. Le renouvellement d'air neuf est géré par une double flux globale avec récupération d'énergie dimensionnée à raison d'un poste de travail pour 10m <sup>2</sup> .
---	--

<b>Faux-plafond :</b>	Faux-plafond format 600*600 permettant une hauteur libre des parties courantes de bureaux de 2.60m / traitement décoratif des paliers et sanitaires.
-----------------------	--

<b>Eclairage :</b>	Eclairage des plateaux de bureaux en pavé LED format 600*600 et spots LEDS encastrés dans les circulations Détection de présence dans les parties communes.
--------------------	--

<b>Faux-plancher</b>	Distribution par goulotte à 2 compartiments, chaque poste de travail composant de 3 PC et 2 attentes pour mise en œuvre des RJ-45.
----------------------	--

<b>Ascenseurs :</b>	Double ascenseur de 630kg en duplex desservant les étages R-1 au R+6
---------------------	--

# SYNTHÈSE



- Après le succès de la 1ère phase, le Groupe Lazard lance Neos 2, un immeuble de bureaux d'une superficie totale de **5 850 m<sup>2</sup>** à la porte d'entrée Sud-Ouest de Montpellier, au cœur d'un quartier en pleine mutation.
- Disponibilité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.
- Certification environnementale **BREEAM**, niveau visé : VERY GOOD.
- Un projet innovant dans un cadre stimulant pour offrir les meilleures conditions à vos collaborateurs.
- Une desserte en transports idéale, avec le Tram à – de 400m , la gare TGV à proximité, de nombreuses lignes de bus ou encore l'accès via l'autoroute A9.
- Excellente dotation en parking avec **355 places**.
- Nombreux restaurants et commerces à proximité.

*Pensé par le célèbre cabinet d'architecture LOCI ANIMA comme un signal urbain, Néos affiche un dynamisme rare. Bientôt les « jumeaux » feront front communs avec la nouvelle Polyclinique de Saint Roch.*

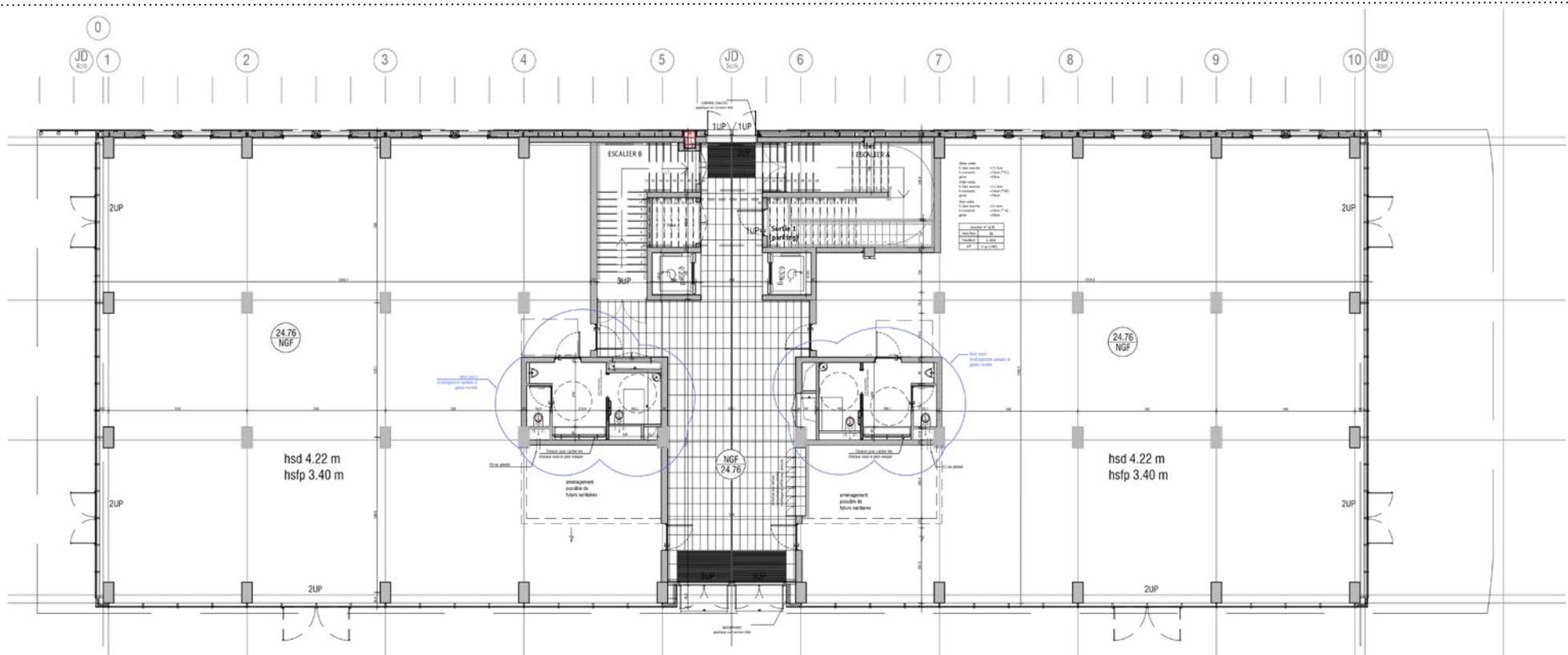
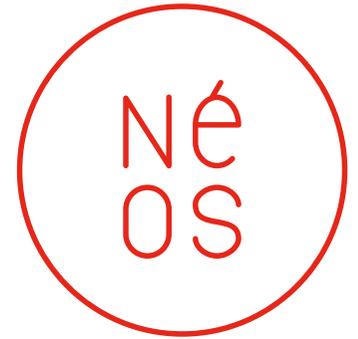


# ESPACES À LOUER : NEOS 2 - RDC

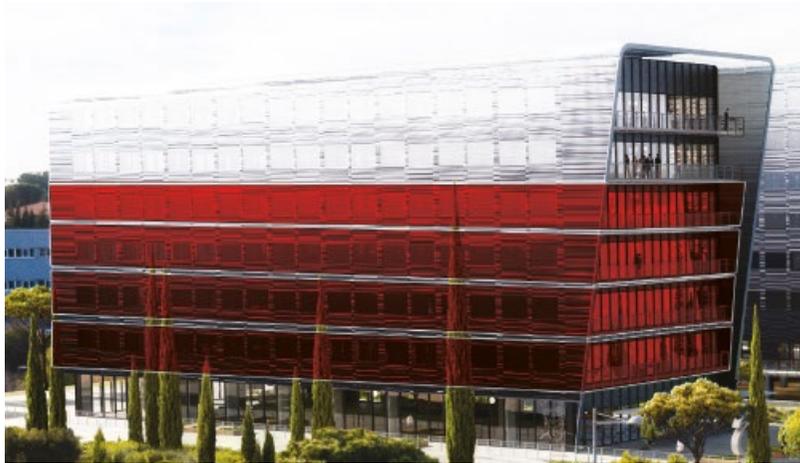


## LOT B0

Etage	RDC
SDP	759 m <sup>2</sup>
Places de Parking	14 en intérieur 5 en extérieur

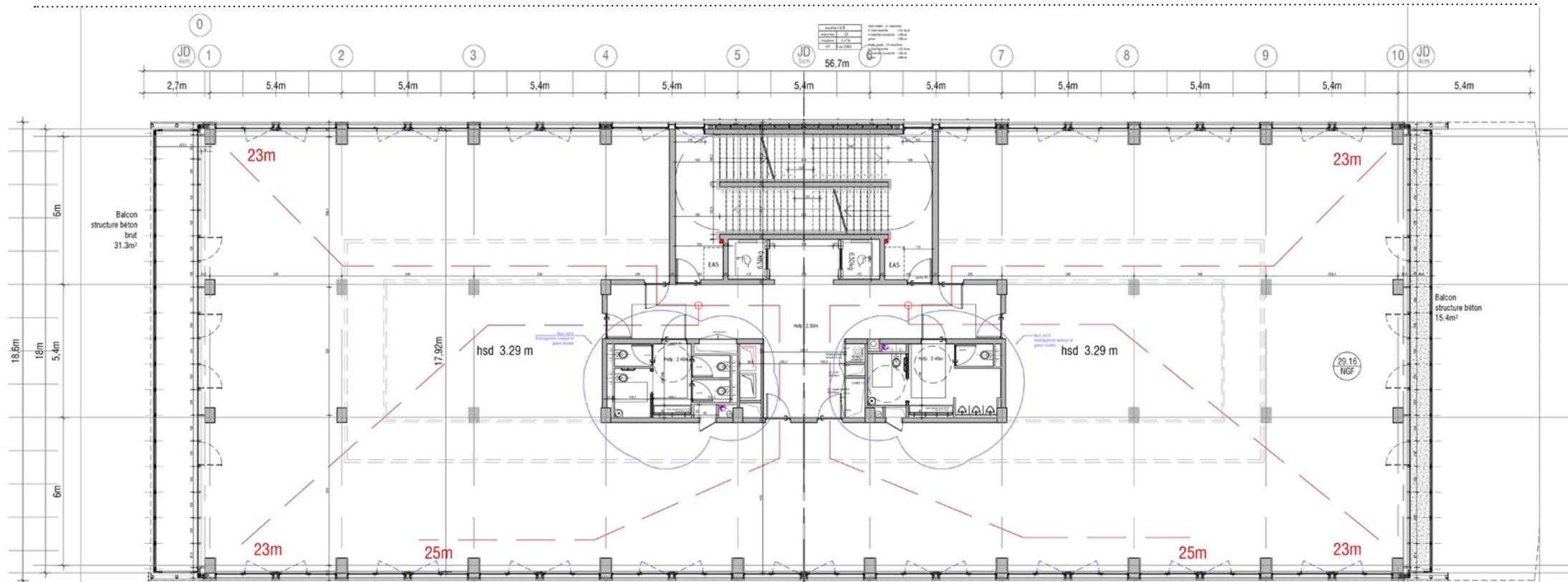
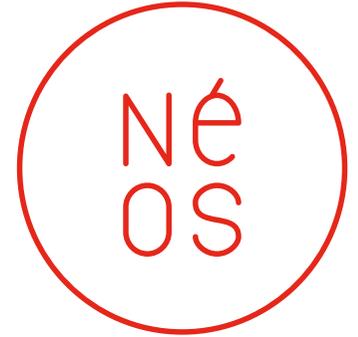


# ESPACES À LOUER : NEOS 2 - ETAGE COURANT



## LOT B.1 à B.4

Etage	R+1 à R+4
SDP	861 m <sup>2</sup> /étage
Places de Parking	16 /étage en intérieur 7 /étage en extérieur

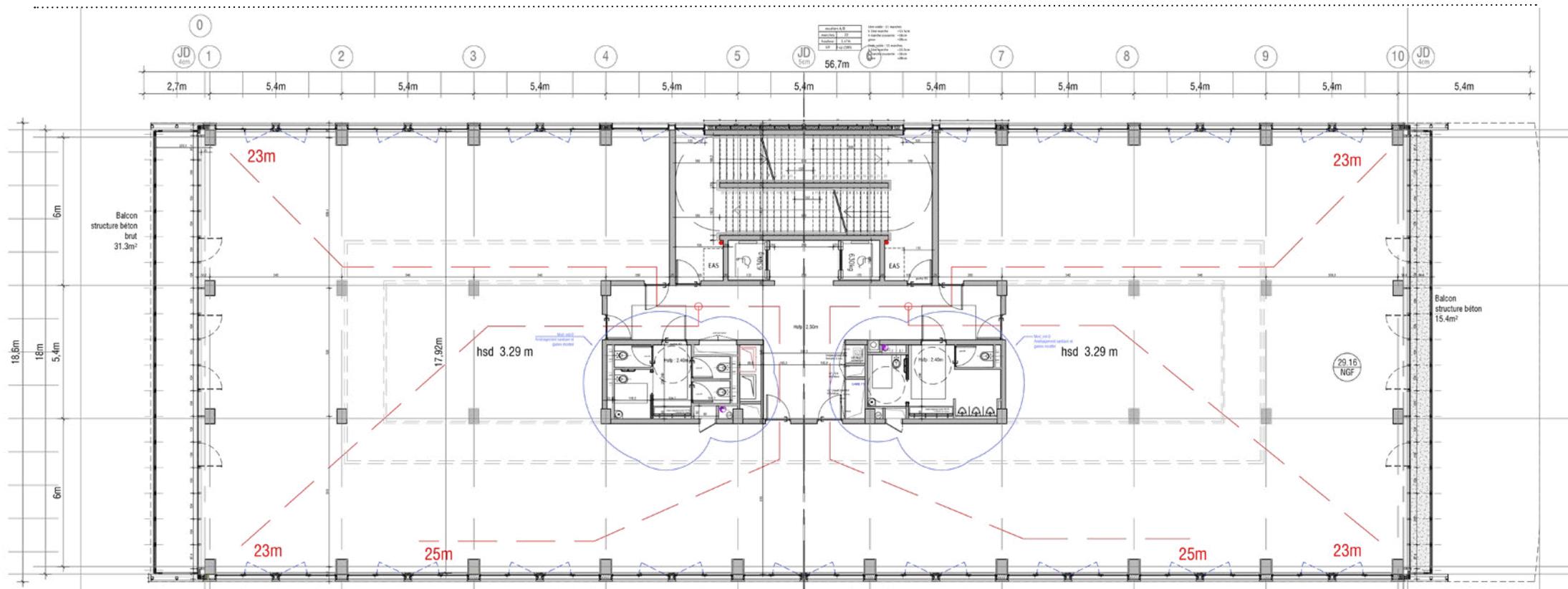
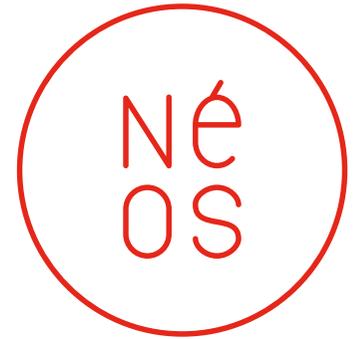


# ESPACES À LOUER : NEOS 2 - ETAGE COURANT



## LOT B.5

Etage	R+5
SDP	861 m <sup>2</sup> /étage
Places de Parking	16 en intérieur 8 en extérieur

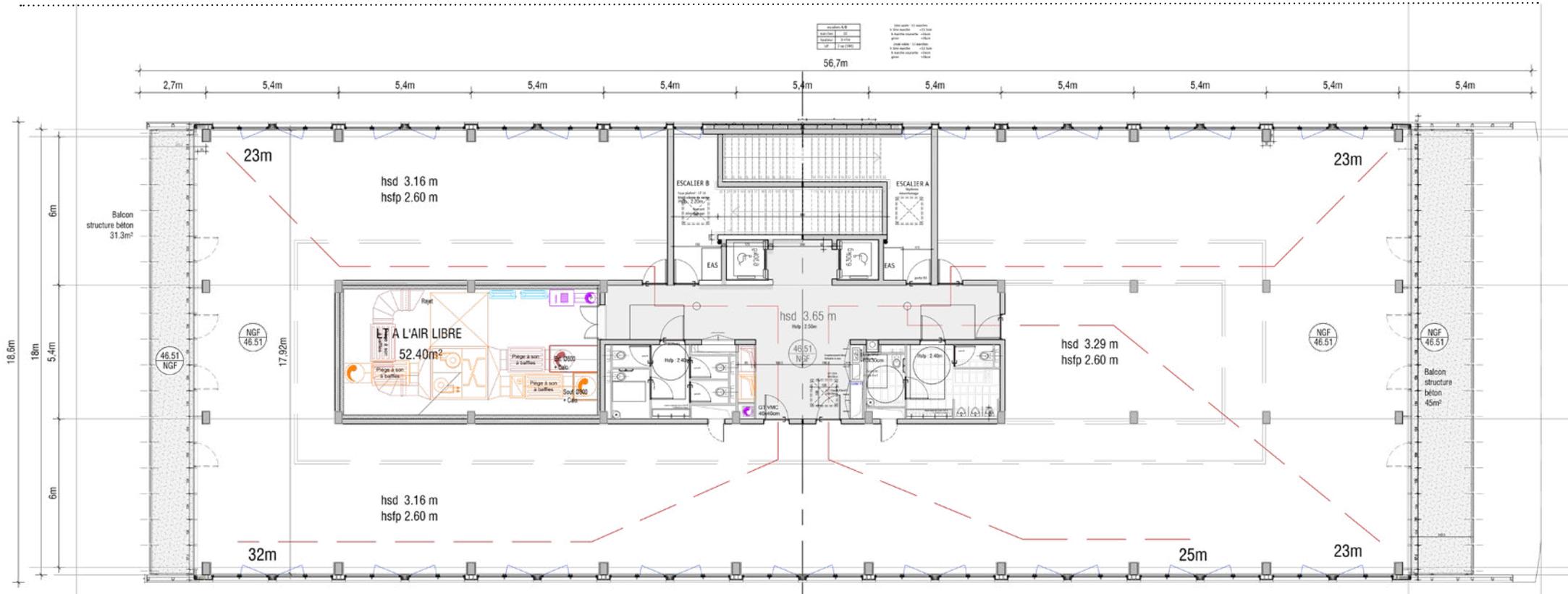
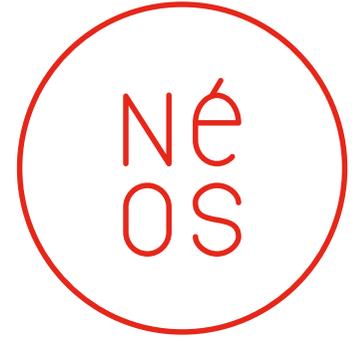


# ESPACES À LOUER : NEOS 2 - NIVEAU R+6



## LOT B.6

Etage	R+6
SDP	804 m <sup>2</sup>
Places de Parking	16 en intérieur 8 en extérieur





Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [le site Géorisques](#).

## CONTACTEZ-NOUS



### **CBRE Montpellier :**

521 Rue Georges Méliès,  
34000 Montpellier  
04 67 50 07 06



### **BNP Paribas Real Estate Montpellier :**

26 Allée Jules Milhau,  
34000 Montpellier  
04 67 92 43 60



### **Arthur Loyd :**

101 Place Pierre Duhem,  
34000 Montpellier  
04 67 20 00 00



### **Norman Taylor :**

1095 Rue Henri Becquerel,  
34000 Montpellier  
04 67 22 50 00



### **Thélène Immobilier :**

63 Allée Niels Bohr  
Rue Henri Becquerel,  
34000 Montpellier  
04 67 66 43 44



### **GROUPE LAZARD LYON**

33, AVENUE FOCH  
69006 LYON  
T. +33 (0)4 72 69 59 69  
[www.lazard-sa.com](http://www.lazard-sa.com)