



# SÉQUOIA

1 IMMEUBLE DE BUREAUX • 1.701 M<sup>2</sup>

→ RUE DU PRÉ LONG → VERN SUR SEICHE (35)





S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

**SIÈGE**

16, PLACE VENDÔME  
75001 PARIS

T. +33 (0)1 44 55 07 07

**BUREAU RÉGIONAL**

COURS SAINT ANDRÉ  
3 RUE TOURNEFORT  
F-44000 NANTES

T. +33 (0)2 40 12 17 17

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

→

## LE PARC DU VAL D'ORSON, UN PARC D'ACTIVITÉS RECONNU

Fort d'une première expérience couronnée de succès sur le même site, LAZARD GROUP continue son développement dans la métropole rennaise.

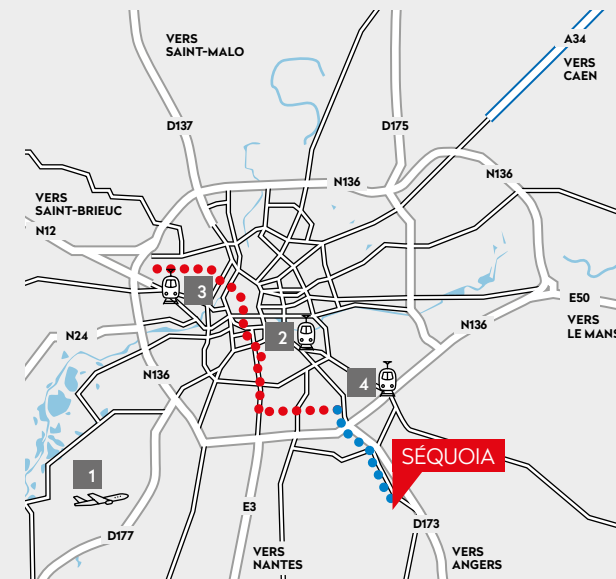
En périphérie Sud de Rennes Métropole, l'opération SÉQUOIA bénéficie d'une situation géographique attractive au cœur du Parc Tertiaire du Val d'Orson.

À 15 minutes de la Gare TGV de Rennes et à proximité immédiate de la rocade, SÉQUOIA profite de la proximité avec le métro via le bus.

Le Parc du Val d'Orson, qui s'est développé autour d'un centre commercial et de ses services de proximité, accueille aujourd'hui de nombreuses entreprises.

De la TPE aux grandes entreprises françaises tel que Groupe AVEM, Saint Gobain, ou encore la CAF, chacune a été séduite par les services proposés à ses collaborateurs.

### SÉQUOIA



- 1 AÉROPORT SAINT JACQUES
  - 2 GARE DE RENNES TGV
  - 3 GARE DE PONTCHAILLOU
  - 4 GARE DE LA POTERIE
- MÉTRO A  
•••• BUS 62





→  
**SÉQUOIA,  
 AU PLUS PRÈS DES SERVICES  
 ET DES TRANSPORTS**

Directement accessible depuis la rocade (N136) qui relie SÉQUOIA à la Gare TGV et au centre-ville en 15 minutes, l'opération bénéficie également d'une liaison directe par bus à la ligne A du métro.

Centre commercial, restaurants, pharmacie, club de sport, crèche... : le Parc Tertiaire du Val d'Orson bénéficie de tous les services de proximité nécessaires au bien-être des utilisateurs.

**RESTAURANTS**

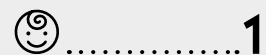
Au comptoir italien  
 Mc Donald's  
 Subway  
 Relais du Val Blanc  
 Saveurs de Braise

**HÔTELS**

Hotel Ibis Budget Rennes  
 Chantepie  
 Comfort Hôtel Rennes  
 Chantepie\*\*\*

**COMMERCES & SERVICES**

E.Leclerc et E.Leclerc Drive,  
 Espace Culturel E.Leclerc  
 Picard, GIFI  
 CIC, Pharmacie

**CRÈCHES**

Crèche Babilou  
 Crèche Les Lapinous and Co

**AÉROPORT SAINT JACQUES**

À 15 min en voiture  
 Aéroport de Nantes Atlantique à 1h25

**GARE TGV DE RENNES**

À 15 min en voiture

**TRANSPORTS EN COMMUN**

À proximité Bus ligne 62 - Arrêt "Val d'Orson"  
 Métro Ligne A - liaison en 7 min via le bus  
 ligne 62

**AXES ROUTIERS**

Rocade (N136) à 2 min par D173  
 Autoroute des Estuaires A84 à 10 min  
 N137 (reliant Nantes en 1h) à 5 min



*« Les volumes sont ancrés au sol par un même traitement de façade, avec parvis périphériques et composent de manière harmonieuse avec leur environnement. »*



## L'AGENCE SCHWAB, L'ÉLITE DES ARCHITECTES

L'agence SCHWAB ARCHITECTES regroupe des collaborateurs qui allient des compétences individuelles à des parcours professionnels complémentaires.

Les domaines d'intervention de l'agence SCHWAB ARCHITECTES sont variés et couvrent l'ensemble des demandes rencontrées dans la profession, allant de la conception et réalisation d'immeubles à l'élaboration d'aménagements, en passant par des missions de diagnostic.

Les nombreuses références en construction d'immeubles de bureaux, d'activités et de logements, en rénovation d'immeubles anciens ou encore en aménagement de boutiques témoignent du sérieux et des compétences de l'agence dans tous ces domaines.



**LE BEVERLY • STRASBOURG SCHILTIGHEIM (67)**  
SURFACE 7.054 M<sup>2</sup> DE BUREAUX



**MOULIN PARC CLUB • ORLÉANS (45)**  
SURFACE 5.770 M<sup>2</sup> DE BUREAUX

→  
SÉQUOIA,  
ENJEUX PAYSAGERS  
& ARCHITECTURAUX

Les deux bâtiments s'inscrivent dans un cadre verdoyant.

Le bâtiment A se distingue par son bardage métallique en panneaux sandwichs plat à trames larges qui enveloppe les façades, comme des tableaux venant les rythmer.

Quant au bâtiment B, son rez-de-chaussée est intégralement vitré. Au-dessus, les étages reprennent les façades choisies pour le bâtiment A.

Les façades donnant sur les aires de stationnement et l'entrée piétonne sont traitées avec un bardage métallique à trame fine horizontale ; l'entrée principale étant marquée par un auvent généreux en habillage aluminium laqué.



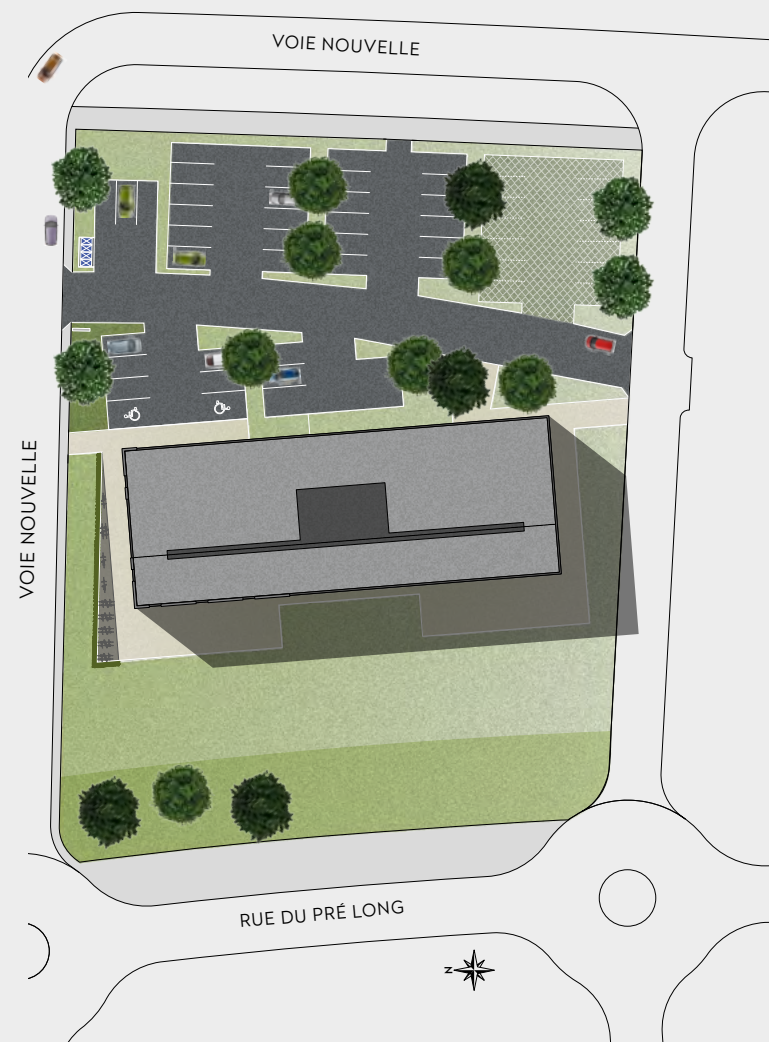


→  
**SÉQUOIA BÂTIMENT A,**  
**1.701,00 M<sup>2</sup> DE BUREAUX**

	RDC		PARKING		R+1		PARKING	
0-1	218,98 m <sup>2</sup>	7	1-1	237,16 m <sup>2</sup>	7			
0-2	208,98 m <sup>2</sup>	6	1-2	208,65 m <sup>2</sup>	7			
0-3	198,46 m <sup>2</sup>	6	1-3	198,46 m <sup>2</sup>	6			
0-4	209,67 m <sup>2</sup>	7	1-2	220,64 m <sup>2</sup>	7			
<b>TOTAL</b>	<b>836,09 m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>TOTAL</b>	<b>864,91 m<sup>2</sup></b>	<b>27</b>			

**RCD : vendu**

**R+1 : 865 m<sup>2</sup> vacants et 27 places de stationnement disponibles**







**RDC**  
836,09 M<sup>2</sup>

**SURFACES**

0-1	218,98 m <sup>2</sup>
0-2	208,98 m <sup>2</sup>
0-3	198,46 m <sup>2</sup>
0-4	209,67 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>836,09 m<sup>2</sup></b>





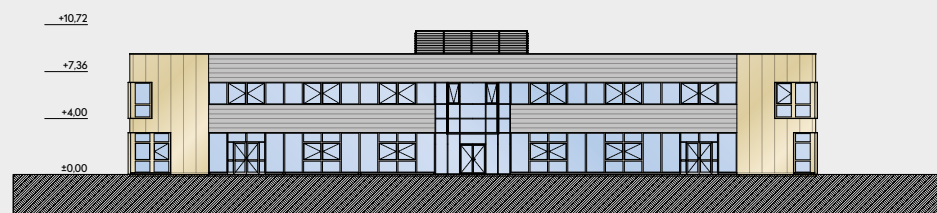
**R+1**  
864,91 M<sup>2</sup>

**SURFACES**

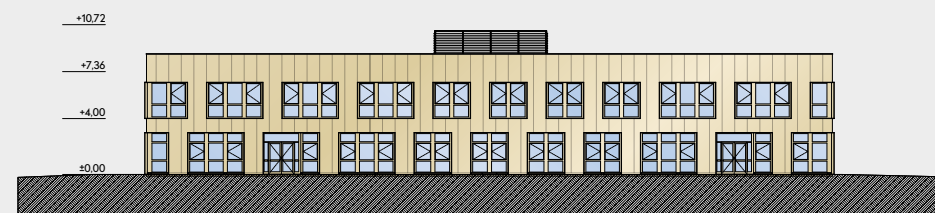
1-1	237,16 m <sup>2</sup>
1-2	208,65 m <sup>2</sup>
1-3	198,46 m <sup>2</sup>
1-4	220,64 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>864,91 m<sup>2</sup></b>



## FAÇADES DU BÂTIMENT A



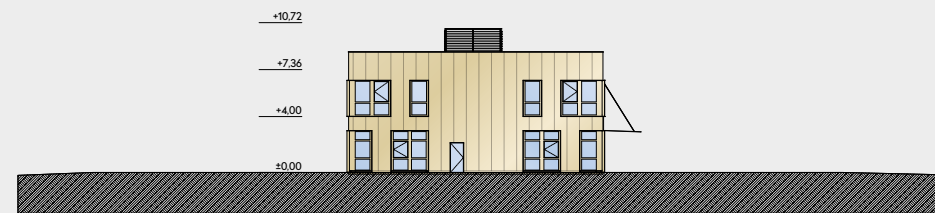
FAÇADE EST



FAÇADE OUEST

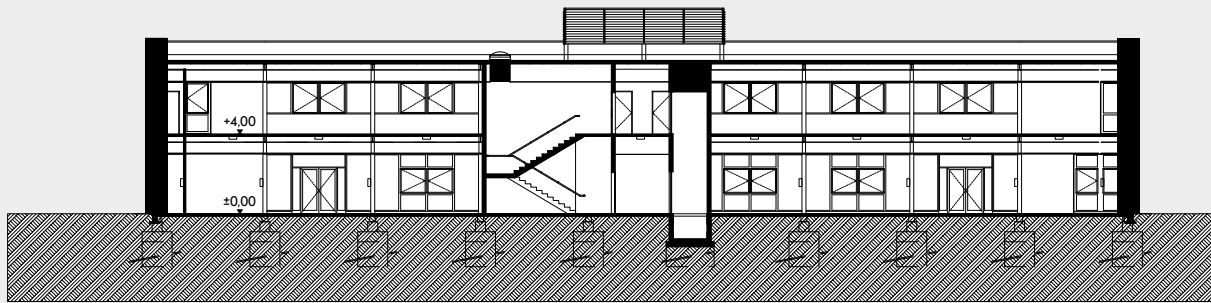


FAÇADE NORD

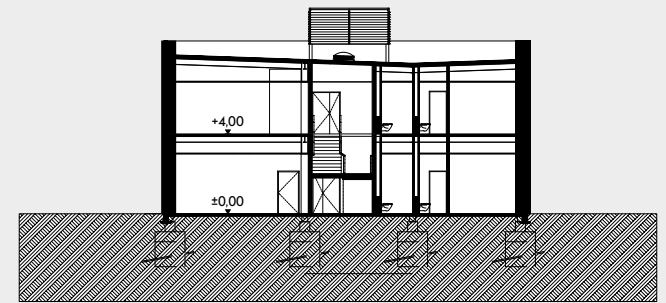


FAÇADE SUD

## COUPE DU BÂTIMENT A



COUPE LONGITUDINALE

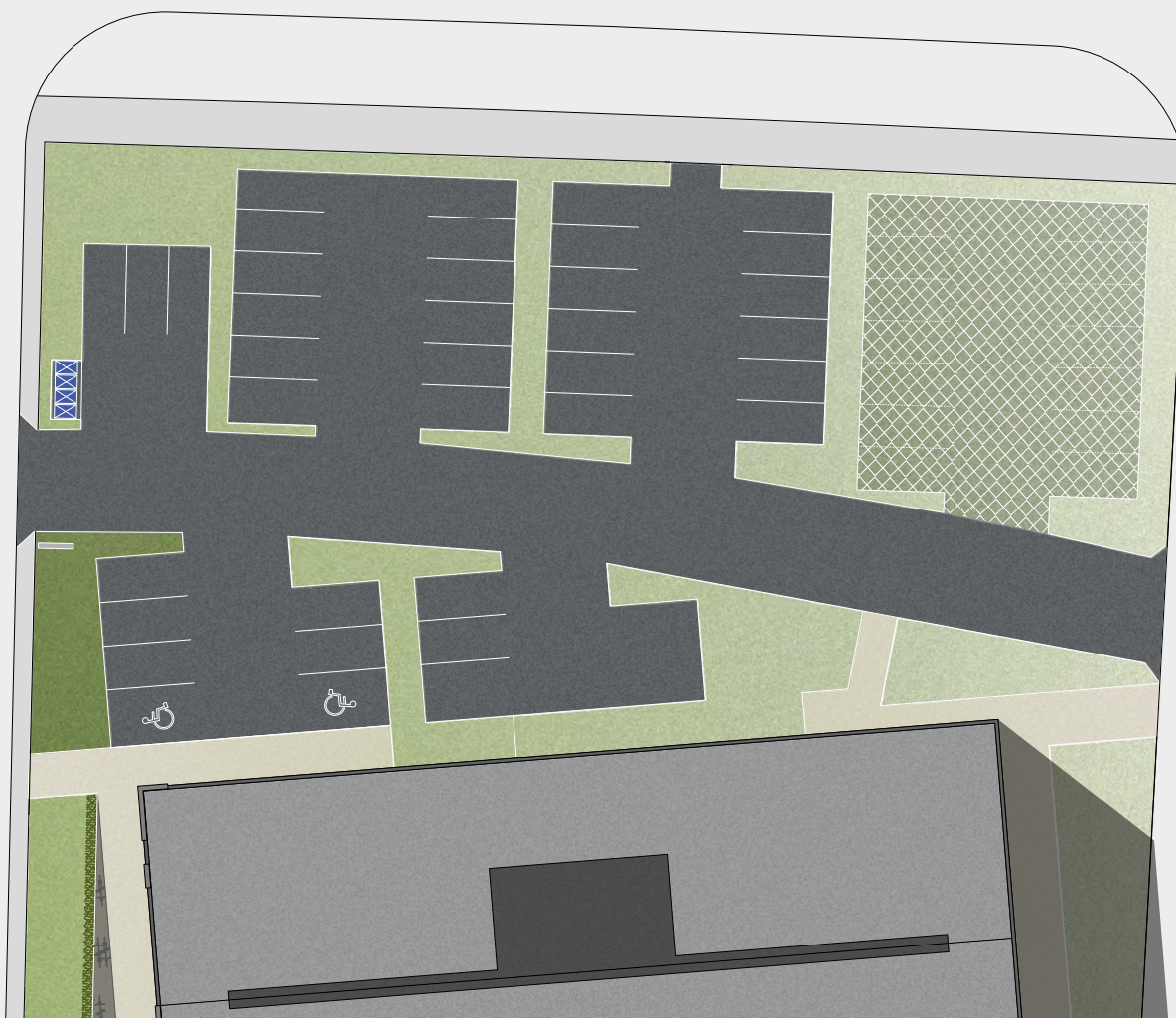


COUPE TRANSVERSALE



## PARKINGS

53 places de stationnement  
en extérieur soit un ratio  
d'une place pour 30 m<sup>2</sup>











—>

## SÉQUOIA, AU TOP DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

SÉQUOIA s'inscrit dans une démarche **environnementale exigeante** et répond 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 **un maximum de confort des utilisateurs**.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- **vitrage haute performance à isolations thermique & phonique renforcées**,
- **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,
- **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 écologique).

\*COV : Composés Organiques Volatils

—>

## 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.



Le R410A, fluide réfrigérant respectueux de l'environnement (PDO = 0), est utilisé dans nos systèmes de climatisation.



La certification Eurovent des équipements que nous installons nous permet de garantir un haut niveau de performance.



La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.





→  
**SÉQUOIA,  
 BÂTIMENT A**

- Bâtiment A : immeuble en R+1 de 1.701 m<sup>2</sup> et 53 places de parking,  
 Lots à partir de 198 m<sup>2</sup> jusqu'à 865 m<sup>2</sup> par plateau,
- 53 places de parking extérieures

**LOYERS**

- Bureaux : 140 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an,
- Parkings extérieurs : 300 € HT/HC/U/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.

**RCD : vendu**

**R+1 : 865 m<sup>2</sup> vacants et 27 places de stationnement disponibles**

→  
**DIAGNOSTIC  
 DE PERFORMANCE  
 ÉNERGÉTIQUE**

CONSUMMATIONS ÉNERGÉTIQUES (EN ÉNERGIE PRIMAIRE)		ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)	
<b>Bâtiment économe</b> ≤ 50 <b>A</b> 51 à 90 <b>B</b> 91 à 150 <b>C</b>		<b>Faible émission de GES</b> ≤ 5 <b>A</b> 6 à 10 <b>B</b> 11 à 20 <b>C</b>	
	SÉQUOIA		SÉQUOIA
<b>Bâtiment énergivore</b> 151 à 230 <b>D</b> 231 à 330 <b>E</b> 331 à 450 <b>F</b> 451 à 590 <b>G</b> 591 à 750 <b>H</b> > 750 <b>I</b>		<b>Forte émission de GES</b> 21 à 35 <b>D</b> 36 à 55 <b>E</b> 56 à 80 <b>F</b> 81 à 110 <b>G</b> 111 à 145 <b>H</b> > 145 <b>I</b>	







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

