



Rue Jules Guesde  
Boulevard du Breucq  
**Villeneuve d'Ascq**



# Eclipse

**2.817 m<sup>2</sup>**  
IMMEUBLE DE BUREAUX  
INDÉPENDANT

---

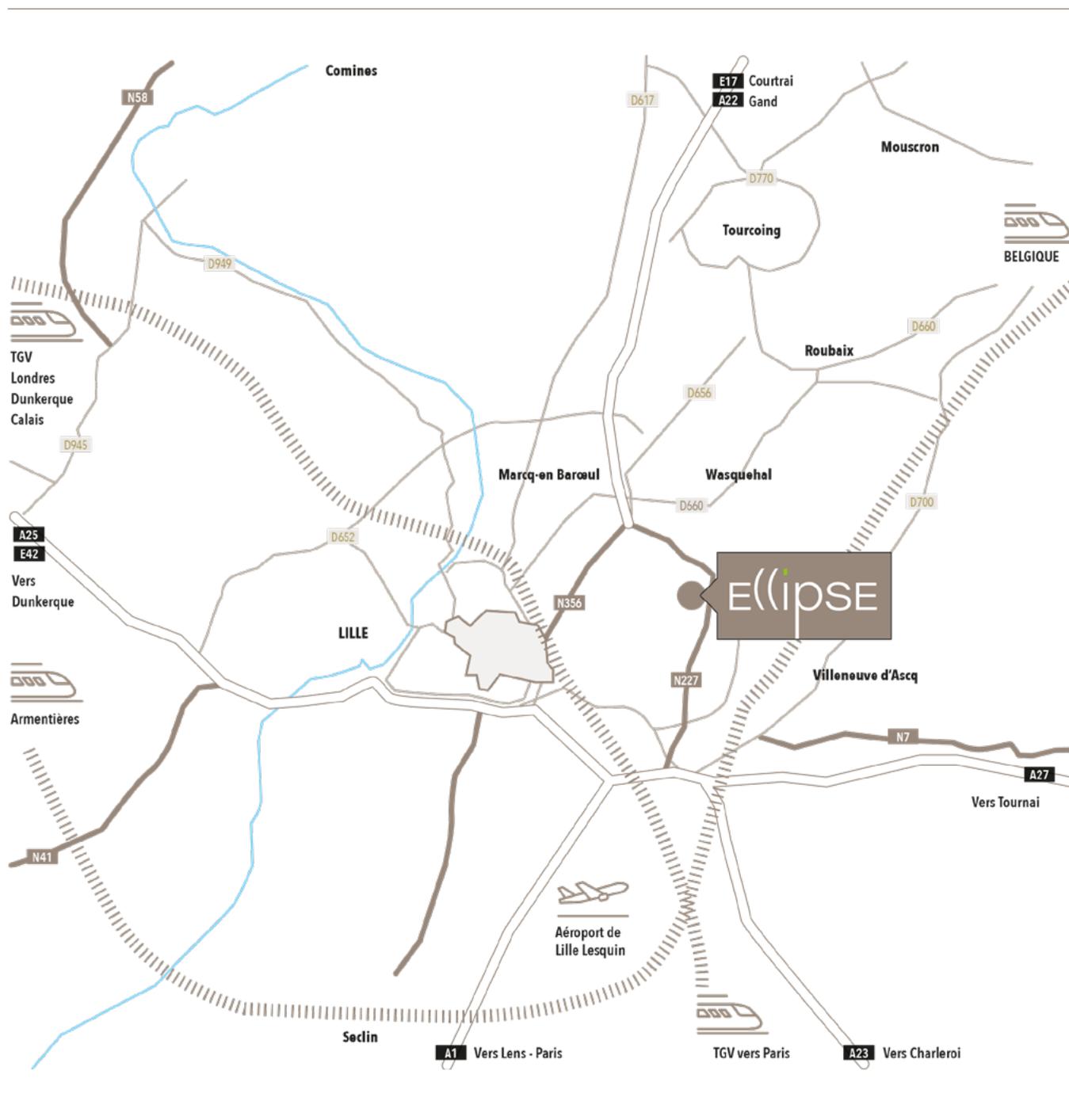
## VILLENEUVE D'ASCQ, Une ville en plein essor

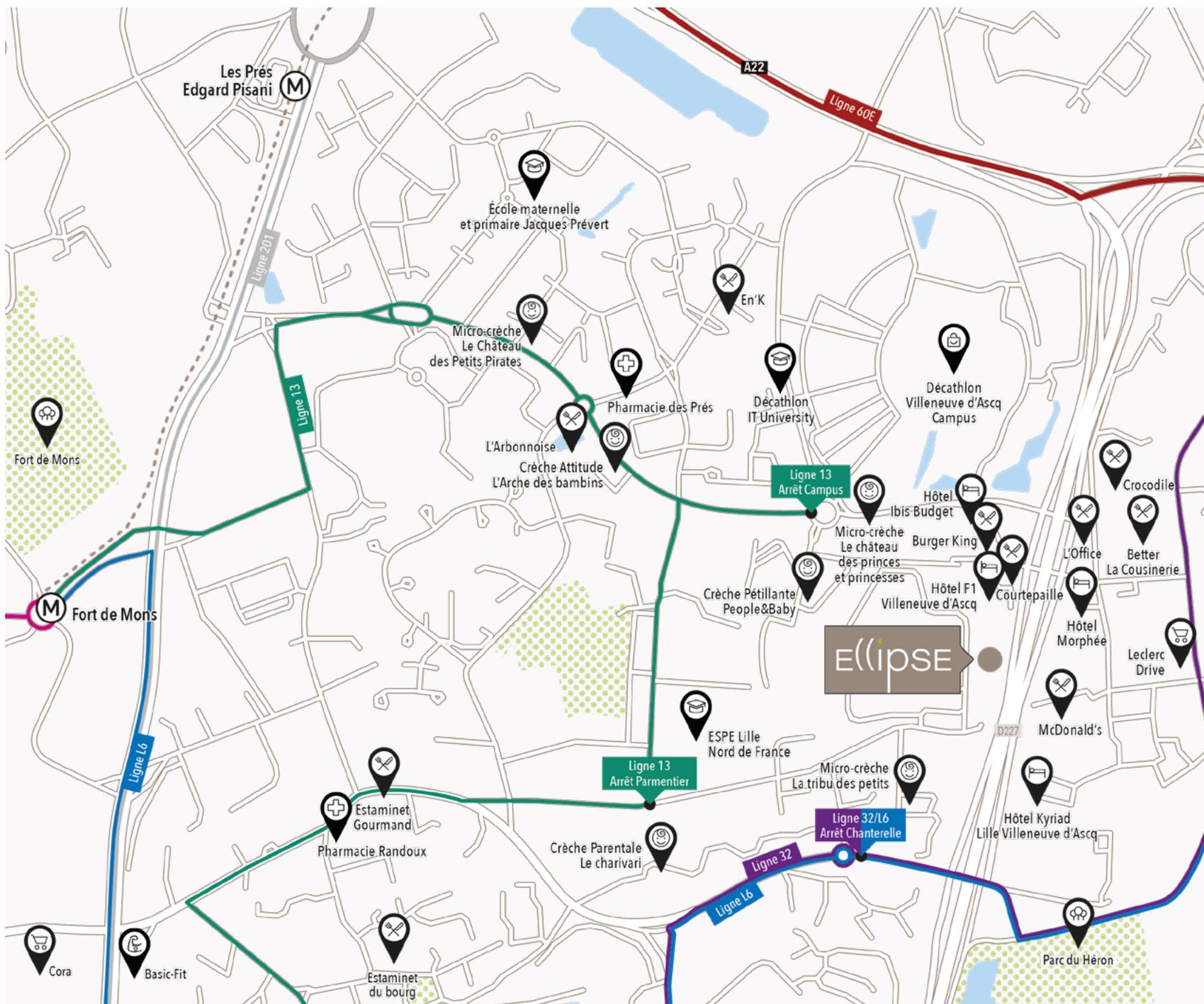
Villeneuve d'Ascq,  
ville nouvelle des années 70,  
est devenue le deuxième  
pôle urbain de la métropole  
lilloise.

Riche de ses multiples  
espaces verts,  
de ses quartiers,  
d'équipements scolaires,  
universitaires, culturels,  
de loisirs et sportifs  
très nombreux  
dont le Grand stade  
mondialement connu,  
la ville est également  
le berceau de nombreuses  
entreprises de pointe.

**ELLIPSE,**  
avec une lecture  
contemporaine,  
intemporelle qui s'intègre  
à son environnement  
et une visibilité  
hors pair, bénéficie  
d'un effet d'enseigne  
exceptionnel  
et d'une accessibilité directe  
au boulevard de Breucq.

---





---

## ELLIPSE, Au plus près des services

Situé à la périphérie de Lille, épice de centre d'une métropole de plus d'un million d'habitants, le programme **ELLIPSE** bénéficie d'une visibilité exceptionnelle le long du boulevard de Breucq.

À deux pas du Campus Décathlon et de l'Institut National de Recherche Agronomique, **ELLIPSE** est au cœur des services : restaurants, hôtels et commerces.

À proximité directe de l'A22 et de la voie rapide, son accessibilité est incontestablement une de ses caractéristiques les plus remarquables.



1'

### RESTAURANTS

Crocodile, La Cousinerie, L'Office, En'K, Courtepaille, Mc Donald's, Burger King, L'Arbonnoise.



5'

### MÉTRO - BUS

Métro Fort de Mons à 6 min. en bus, Bus Lignes 13, 32 et L6, arrêts à 300 m.



5'

### HÔTELS

Morphée\*\*\*, Campanile\*\*\*, Kyriad\*\*\*, Ibis Budget\*\*, Formule 1\*.



25'

### AÉROPORT

Lille Lesquin 25 min. en voiture.



1'

### CRÈCHE

Crèche La tribu des petits, Crèche Parentale Le charivari, Crèche Le château des princes et des princesses, Crèche Pétillante People&Baby.



15'

### GARES

Gares TGV Lille à 15 min. en voiture et à 15 min. en bus et métro.



1'

### CENTRE COMMERCIAL

E. Leclerc Drive à 400 m., Supermarché Match à 5 min., Lidl à 5 min.



1'

### AXES ROUTIERS

Accès direct N 227, A22 à 2 min., N356 à 5 min.



NEUVE d'ASCO  
CHÂTEAU  
BOIS  
Musée d'Art Moderne  
Lille Métropole



SCHWAB  
ARCHITECTES



L'agence SCHWAB ARCHITECTES regroupe une équipe d'architectes et de collaborateurs d'architectes qui allient des compétences individuelles à des parcours professionnels complémentaires.

Leurs domaines d'intervention sont variés et couvrent l'ensemble des demandes rencontrées dans la profession, allant de la conception et réalisation d'immeubles, à l'élaboration de plans de zone, à l'aménagement de boutiques, en passant par des missions de diagnostic.

« Nous concevons notre métier d'architecte dans le sens large de sa définition, à savoir celui qui conçoit mais aussi qui dirige

la réalisation d'une œuvre. Notre conviction est d'indissocier les phases de projet et de réalisation.

*Cette approche est culturellement ancrée dans nos méthodes de travail et l'agence garantit les moyens humains et matériels à même d'offrir des missions complètes, dans le strict respect des engagements budgétaires, des délais d'exécution et des contraintes d'usage.»*

Afin de répondre aux demandes d'offres globales de conception mais également de réalisation, l'agence SCHWAB ARCHITECTES a créé, avec des ingénieurs, le Groupe Sunthesis.

## ELLIPSE

### Une grande modularité des espaces de travail

1 immeuble de 2.817 m<sup>2</sup>  
et 350 m<sup>2</sup> de terrasses ;

Divisible à partir de 118 m<sup>2</sup> ;

81 stationnements soit 1 place pour 35 m<sup>2</sup>.

R+5	LOT 5.01	214,84 m <sup>2</sup>	214,84 m <sup>2</sup>
R+4	LOT 4.01	157,59 m <sup>2</sup>	387,40 m <sup>2</sup>
	LOT 4.02	229,84 m <sup>2</sup>	
R+3	LOT 3.01	319,07 m <sup>2</sup>	659,43 m <sup>2</sup>
	LOT 3.02	340,36 m <sup>2</sup>	
R+2	LOT 2.01	319,07 m <sup>2</sup>	659,43 m <sup>2</sup>
	LOT 2.02	340,36 m <sup>2</sup>	
R+1	LOT 1.01	319,07 m <sup>2</sup>	659,43 m <sup>2</sup>
	LOT 1.02	340,36 m <sup>2</sup>	
RDC	LOT 0.01	118,09 m <sup>2</sup>	236,47 m <sup>2</sup>
	LOT 0.02	118,38 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL : 2.817,00 m<sup>2</sup></b>			



**ELLIPSE** présente deux types de façades : un premier revêtement métallique à la teinte douce, fendu horizontalement de bandeaux vitrés, tandis que le second est traité en murs-rideaux avec un jeu aléatoire de panneaux tantôt gris

beige, tantôt bronze métallique ou tantôt vitrés.

Les niveaux 4 et attique disposent chacun de terrasses privées généreuses.

Tous les espaces libres sont traités en espaces verts,

particulièrement le long du boulevard de Breucq où sera plantée une série d'arbres à haute tige.

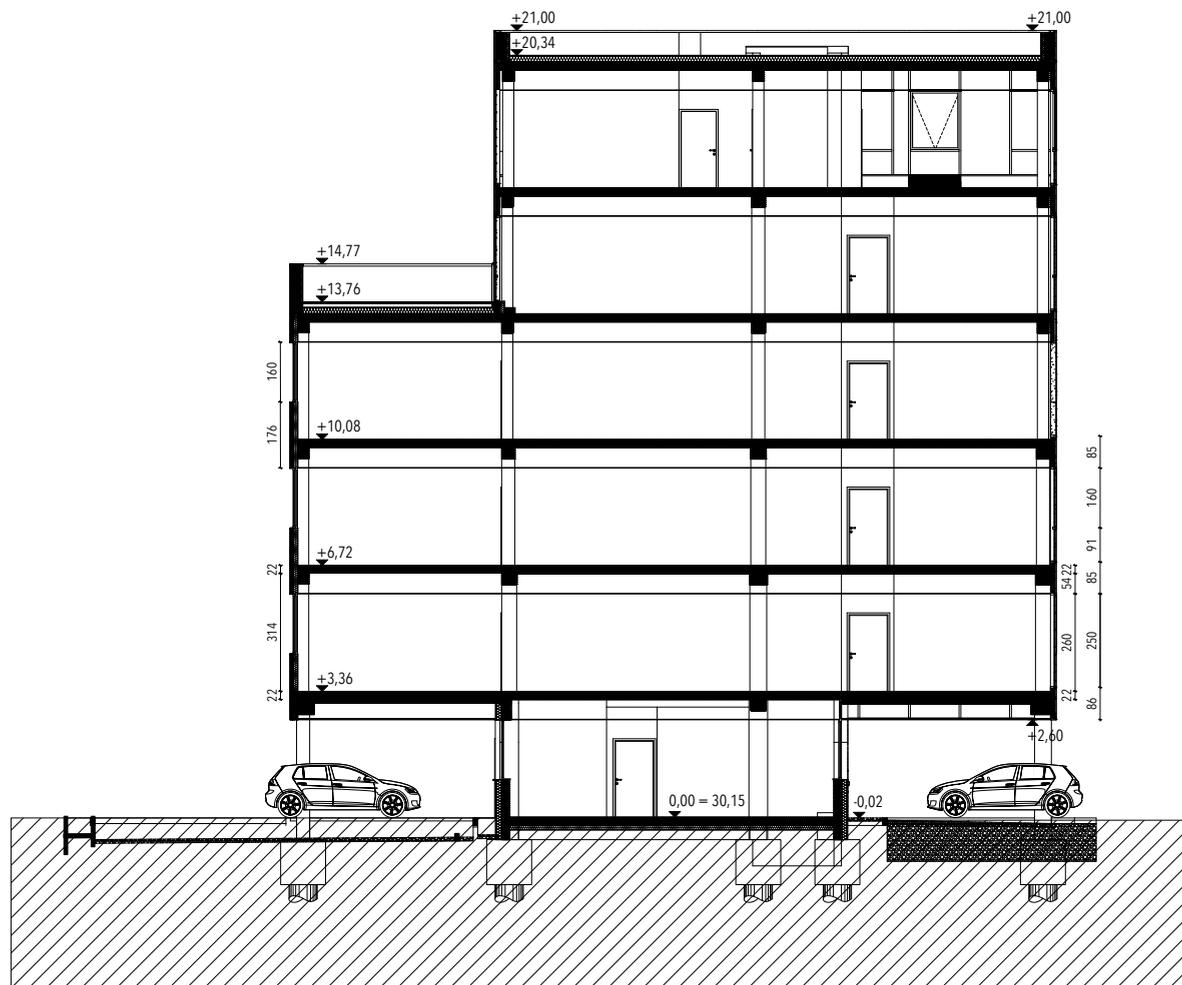




---

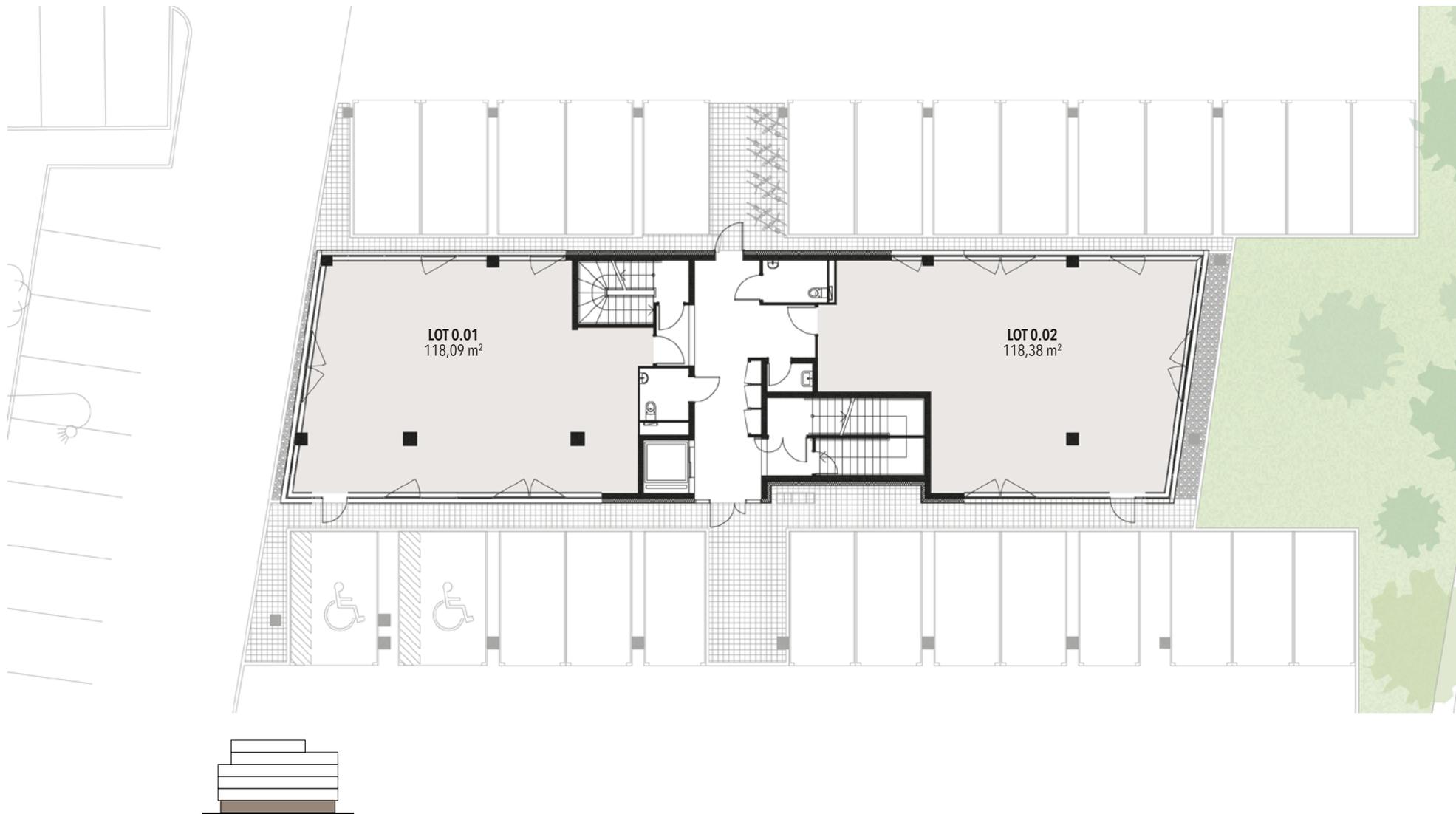
# ELLIPSE

## Coupe



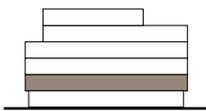
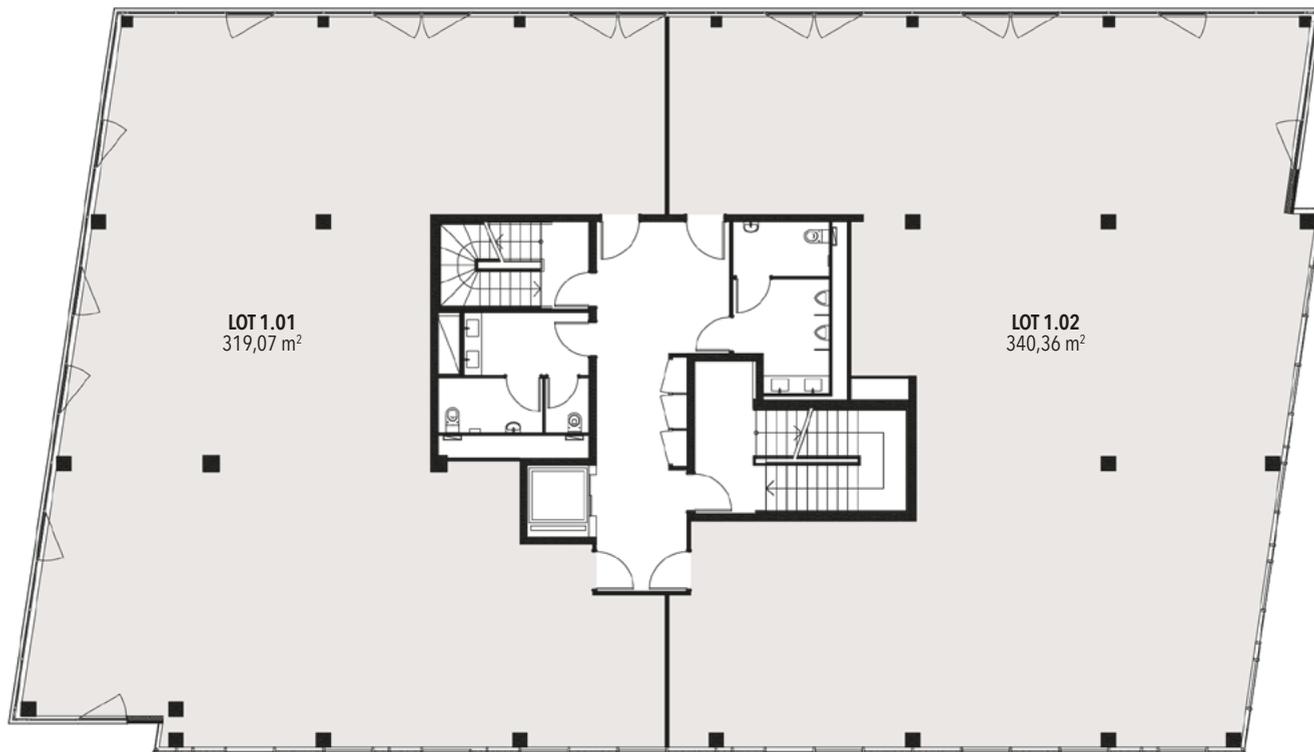
---

**ELLIPSE**  
Rez-de-chaussée  
Surface totale : 236,47 m<sup>2</sup>



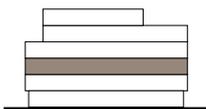
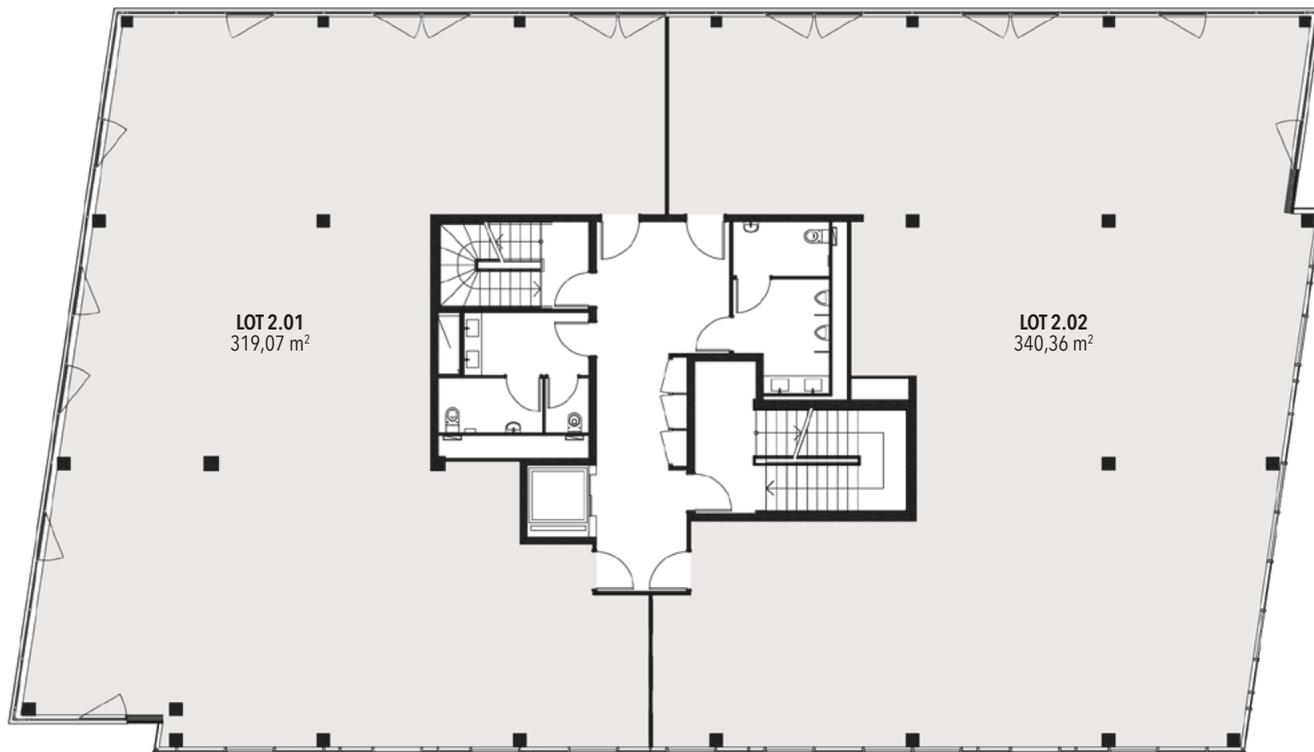
---

**ELLIPSE**  
Niveau R+1  
Surface totale : 659,43 m<sup>2</sup>



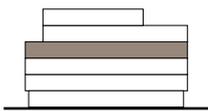
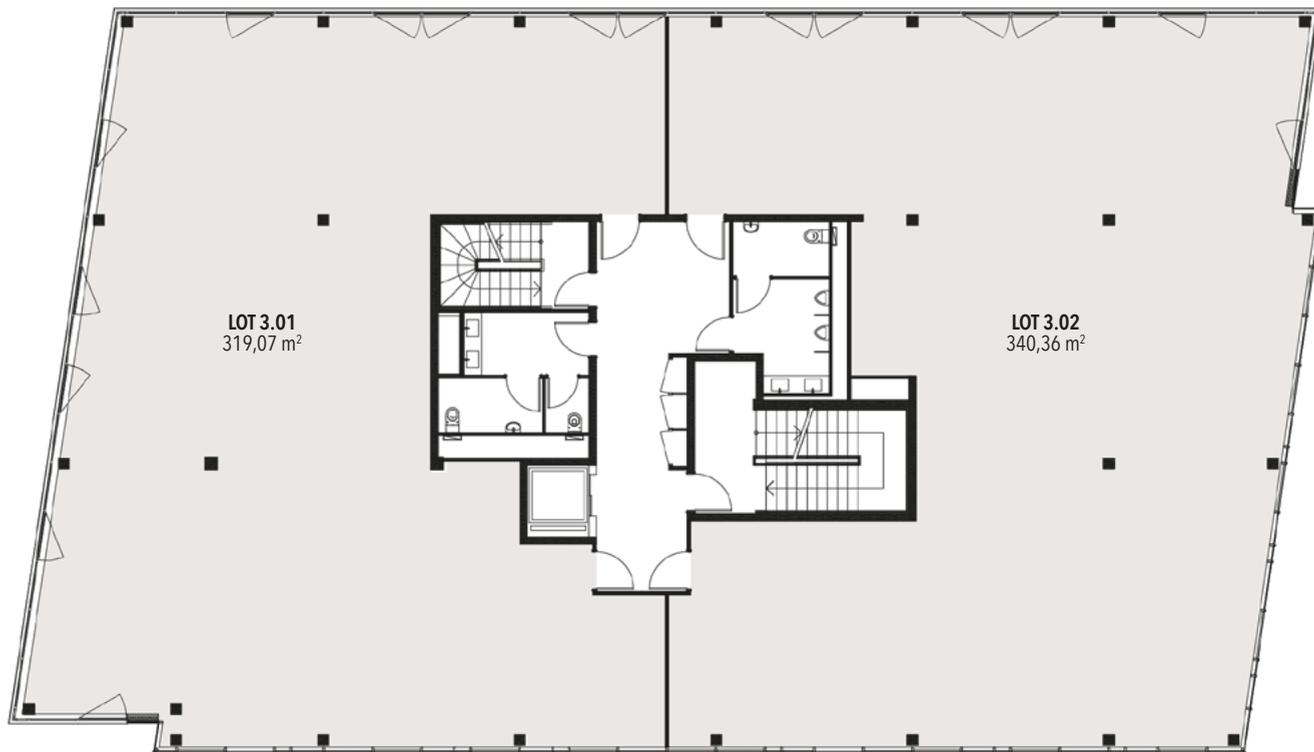
---

**ELLIPSE**  
Niveau R+2  
Surface totale : 659,43 m<sup>2</sup>



---

**ELLIPSE**  
Niveau R+3  
Surface totale : 659,43 m<sup>2</sup>

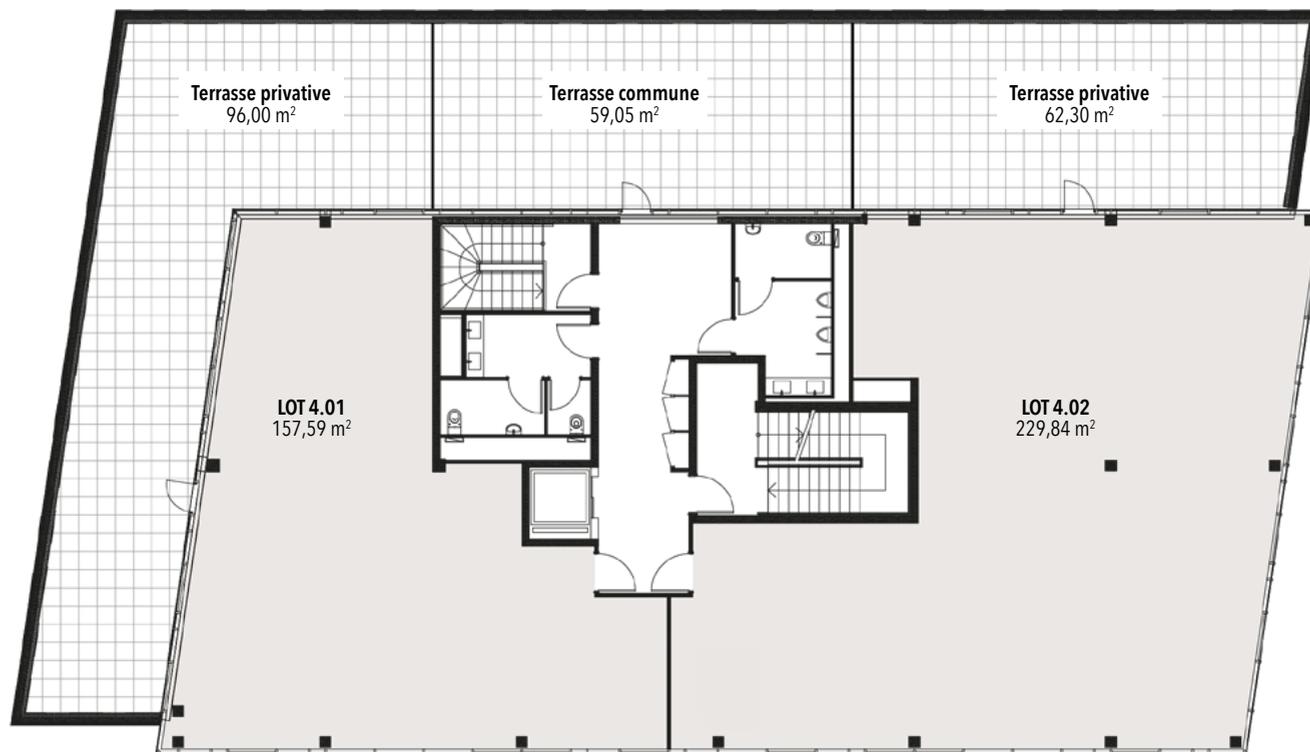


---

## ELLIPSE

### Niveau R+4

Surface totale : 387,40 m<sup>2</sup> de bureaux et 217,35 m<sup>2</sup> de terrasses

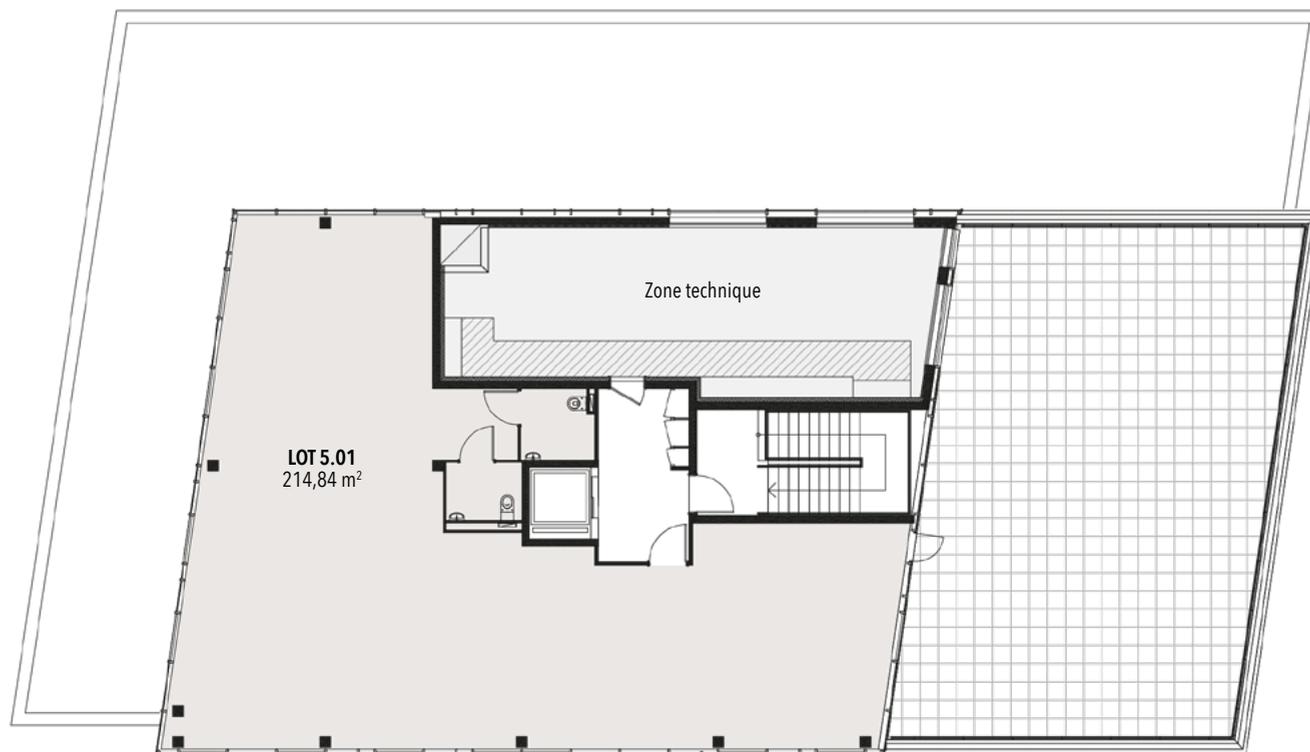


---

## ELLIPSE

Niveau R+5

Surface totale : 214,81 m<sup>2</sup> de bureaux et 135,50 m<sup>2</sup> de terrasse



---

## ELLIPSE Parking

81 places de parking en extérieur





RÉGLEMENTATION THERMIQUE  
CONFORME  
RT2012  
-30%  
GREENELLE ENVIRONNEMENT

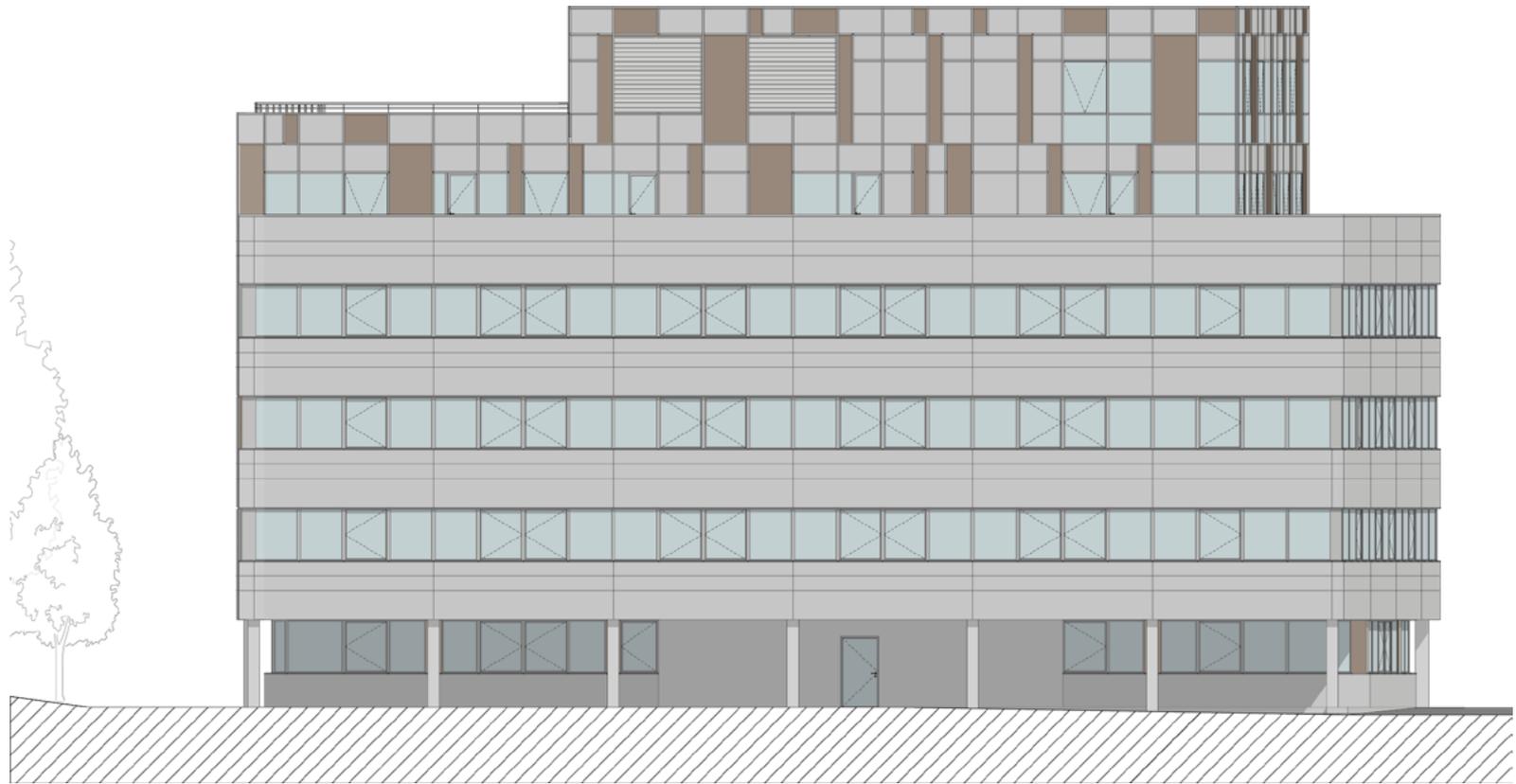
---

**ELLIPSE**  
Façade Sud



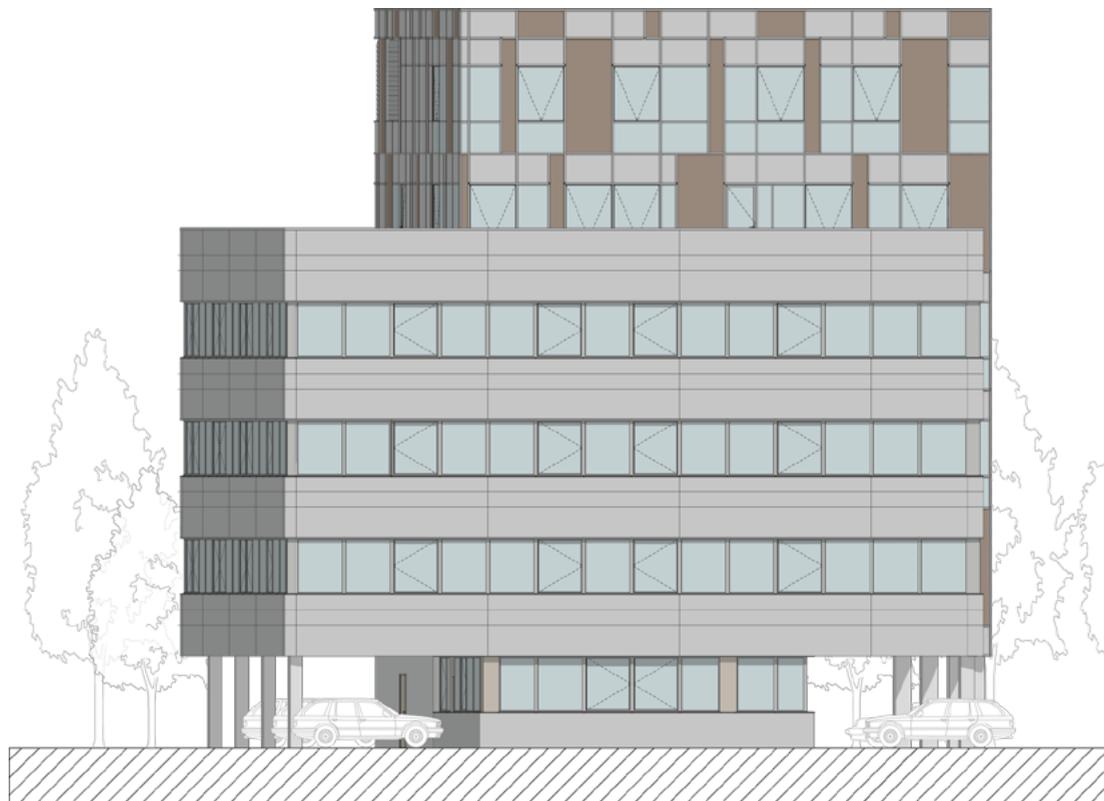
---

**ELLIPSE**  
Façade Nord



---

**ELLIPSE**  
Façade Ouest



---

ELLIPSE  
Façade Est





## ELLIPSE au top de la performance environnementale

Avec **ELLIPSE**,  
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 ;
- 100% du renouvellement d'air neuf, épuré par des filtres type F7 (filtration de 90 à 95 % des particules inférieures à 0,4 µm).

*PM : les filtres FFP2 bloquent au moins 94% des particules de 0,6 µm.*

**ELLIPSE** s'inscrit dans une **démarche environnementale exigeante en allant au-delà de la norme RT2012 pour atteindre RT2012 - 30%**.

Les bâtiments 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 pour 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 (100% air neuf) ;
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Climatisation par système thermodynamique DRV avec récupération d'énergie (3 tubes) facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique, peinture...);
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie.



Elle 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 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.

---

## ELLIPSE

Une opération de 2.817 m<sup>2</sup>  
et 81 places de stationnement  
avec plus de 350 m<sup>2</sup> de terrasses et roof-top

### Surfaces

- 2.817 m<sup>2</sup> sur un immeuble en R+4 + attique avec plus de 350 m<sup>2</sup> de terrasses et roof-top ;
- 81 places de stationnement en extérieur.

### Divisibilité

- Lots à partir de 118 m<sup>2</sup> jusqu'à 659 m<sup>2</sup> par plateau.

### Espaces extérieurs

- 352,85 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles ;
- Au R+ 4 :
  - deux terrasses privatives de 96 m<sup>2</sup> et de 62,3 m<sup>2</sup> ;
  - une terrasse commune de 59,05 m<sup>2</sup> ;
- Au R+5 :
  - une terrasse privative de 135,5 m<sup>2</sup>.

### 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.**



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



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

[groupe.nantes@lazard-sa.com](mailto:groupe.nantes@lazard-sa.com)

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



