

2-4 rue Rosa Bonheur  
**Tours**



ÉPURE

7.069 m<sup>2</sup>  
2 IMMEUBLES  
DE BUREAUX

3.896 m<sup>2</sup> disponibles  
à la location ou à la vente



## Des espaces de travail qui inspirent, stimulent et transforment le quotidien

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>En un coup d'œil</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>Une adresse stratégique, connectée</b>            | <b>5</b>  |
| <b>Des espaces de travail désirables et généreux</b> | <b>7</b>  |
| <b>Conjuguer performance &amp; bien-être</b>         | <b>12</b> |
| <b>Modularité et plans</b>                           | <b>14</b> |
| <b>Le mot de la fin</b>                              | <b>24</b> |
| <b>La commercialisation</b>                          | <b>25</b> |



## Pensé pour l'efficacité et le bien-être

Bien plus qu'un simple lieu de travail, ÉPURE propose des volumes lumineux et aérés, des terrasses à chaque étage, un rooftop convivial avec cuisine d'été et un café connecté. Un ensemble pensé pour conjuguer innovation, confort et qualité architecturale.





# Chiffres clés



# État locatif

100 % loué.



IMMEUBLE A

100 % loué à Sopra Steria

|                    |                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------|
| SDP                | 3.199,60 m <sup>2</sup> de bureaux (SUBL) en R+4 |
| LOCAUX TECHNIQUES  | 196,2 m <sup>2</sup>                             |
| STATIONNEMENTS     | 64 places                                        |
| ESPACES EXTÉRIEURS | 322 m <sup>2</sup> terrasses                     |

100 % dispo.



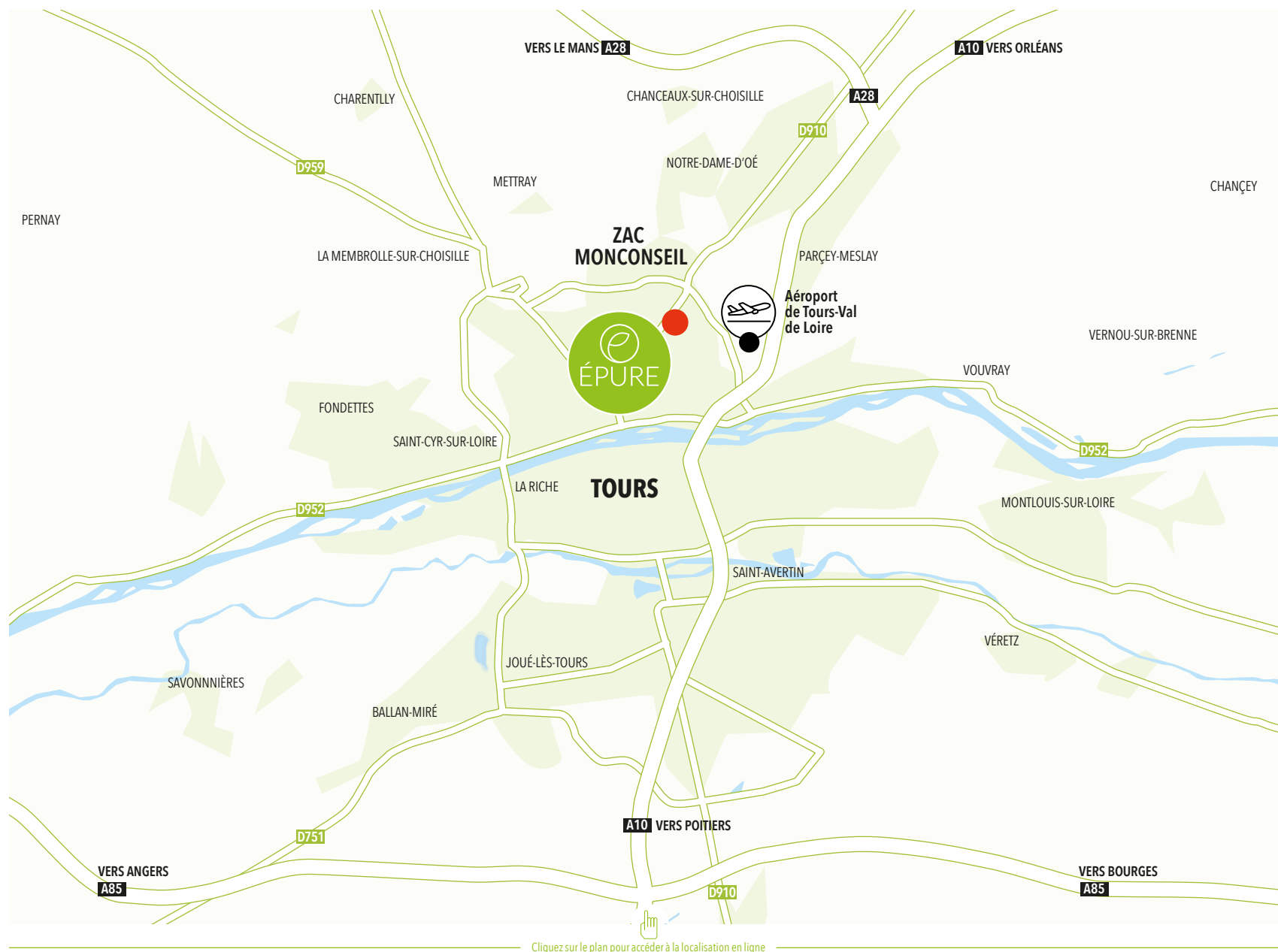
IMMEUBLE B

Disponible à la location ou à la vente

|                    |                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SDP                | 3.896 m <sup>2</sup> en R+5                                                                                           |
| CAPACITAIRE        | 350 personnes                                                                                                         |
| ÉTAGE COURANT      | 781 m <sup>2</sup> (SDP locative)                                                                                     |
| STATIONNEMENTS     | 84 places sur 2 niveaux de sous-sol<br>280 m <sup>2</sup> de stationnement vélos (en ext. et en ss-sol)               |
| ESPACES EXTÉRIEURS | Terrasses et loggias privatives à tous les niveaux<br>Rooftop partagé de 224 m <sup>2</sup> au 5 <sup>ème</sup> étage |
| SERVICES           | Espace Café (73 m <sup>2</sup> ), douches et vestiaires                                                               |



## Un emplacement prime



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

### Une situation géographique stratégique au sein de Tours Métropole

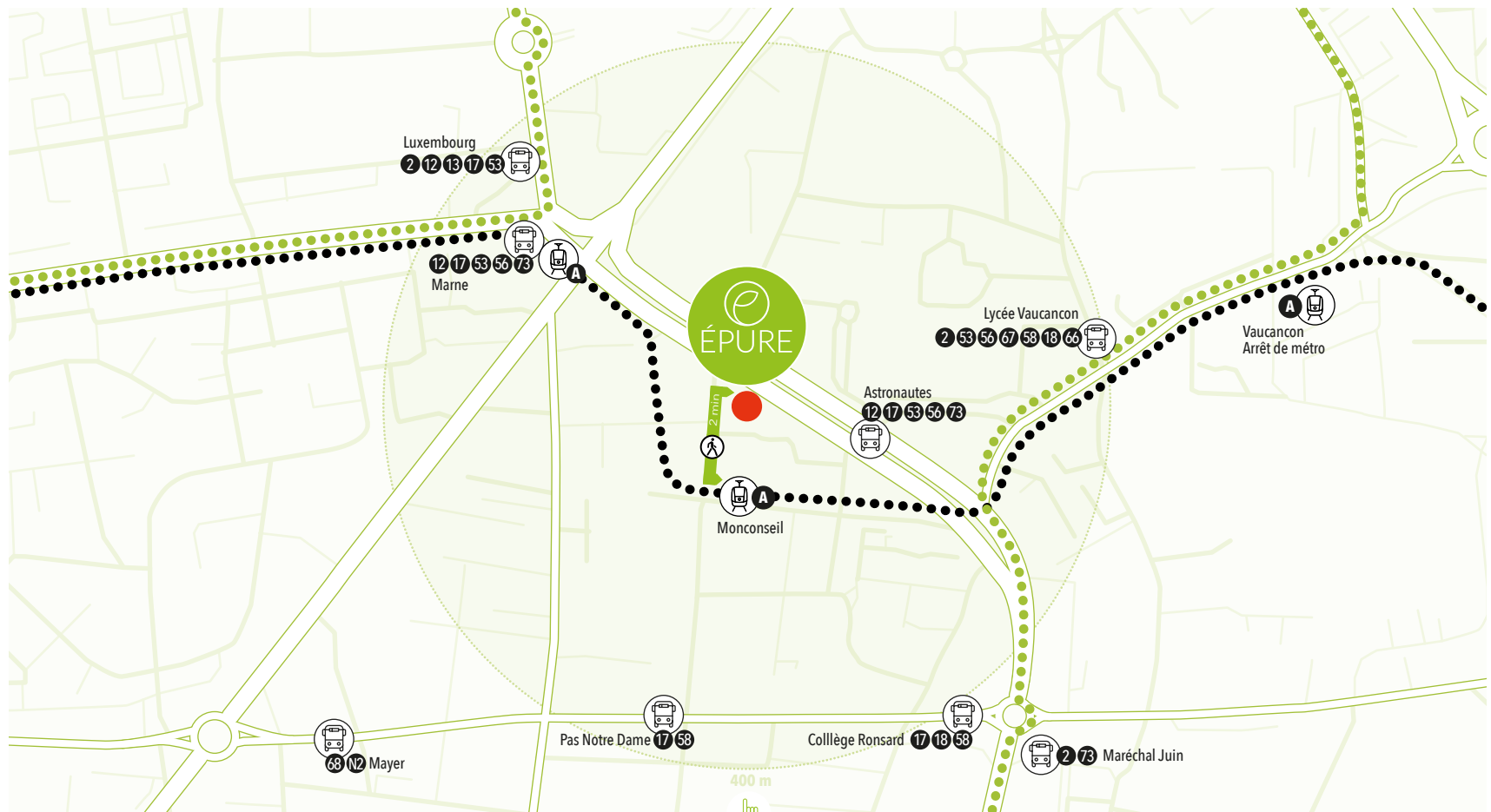
ÉPURE s'implante au cœur de la **ZAC MONCONSEIL**, un quartier en plein essor, connecté aux principaux axes routiers et à seulement quelques minutes de la **gare TGV** et de l'**aéroport Tours-Val de Loire**.

Ce site bénéficie d'un cadre équilibré, mêlant **dynamisme urbain** et **espaces verts**, dans l'élan d'un **secteur en pleine modernisation**.



## L'accessibilité sans compromis

Des collaborateurs connectés à la ville avec le tram à 100 m et reliés directement aux lignes de bus



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

## L'utile à portée de main

Dans le quartier, à quelques pas des immeubles, tout ce qui facilite le quotidien pour le rendre agréable est présent : crèches, commerces, restaurants, écoles, pharmacie, équipements sportifs et culturels.



Des espaces de travail, désirables, généreux

## L'expression de la générosité

Un cadre de travail inspirant et stimulant, avec **2,60 m de hauteur sous plafond** et **des planchers techniques** à chaque niveau. Ici, **confort et performance** se conjuguent pour favoriser l'**épanouissement au quotidien**.

**HSFP**  
**2,60 m**  
SAUF PALIERS  
ET SANITAIRES

**Plancher  
technique**

# LES VOLUMES





Des espaces de travail, désirables, généreux

## Lumineux, flexibles et inspirants

90 % des bureaux bénéficient d'un **éclairage naturel** direct, offrant une **atmosphère lumineuse** et propice à la concentration comme à la créativité. **Tous les modes d'organisation** sont possibles : flex office, open spaces, bureaux individuels ou partagés, salles de réunion...

**90 %**  
DES BUREAUX  
EN PREMIER JOUR

**> 360 m<sup>2</sup>**  
**> 781 m<sup>2</sup>**  
DIVISIBILITÉ  
R+1 À R+5

# LES BUREAUX





Des espaces de travail, désirables, généreux

## Au plus proche de la nature

Ici, on prend de la hauteur et on profite des **224 m<sup>2</sup>** d'espace partagé. Le rooftop, équipé d'une cuisine d'été, est un lieu unique pour **se détendre, travailler autrement** ou **organiser des événements**.

**Chaque niveau est prolongé par des terrasses ou loggias privatives**, ouvrant les plateaux vers l'extérieur.



### 224 m<sup>2</sup>

ROOFTOP PARTAGÉ  
AVEC CUISINE D'ÉTÉ

### Terrasses

OU LOGGIAS  
À CHAQUE NIVEAU

# LE ROOFTOP





Des espaces de travail, désirables, généreux

## Connecté, convivial et partagé

Le café, **ouvert toute la journée**, est un lieu de respiration et **d'échanges en libre-service**.

**Modulable et privatisable**, il accompagne tous les moments de la journée : pauses, réunions improvisées ou événements conviviaux.



OUVERT TOUTE  
LA JOURNÉE



MODULABLE  
ET PRIVATISABLE



LIBRE SERVICE

# LE CAFÉ





*Convivialité, bien vivre et travailler ensemble  
pour un épanouissement individuel et collectif*



Des espaces de travail, désirables, généreux

## Partager et s'épanouir toujours plus

**Une offre de services cohérente,  
avec toujours plus d'espaces  
pour se détendre, échanger et travailler  
ensemble, favorisant l'épanouissement  
individuel et collectif.**

- Douches et vestiaires communs en RDC ;
- Locaux vélos sécurisés, pour favoriser les mobilités douces en extérieur et en sous-sol ;
- Épure propose 6 places de stationnement équipées de bornes de recharge électrique au R-1, ainsi que 14 places supplémentaires pré-équipables. 3 places IRVE sont prévues pour le bâtiment B, et 7 pouvant être adaptées selon les futurs besoins.

# Un immeuble sain, performant et économe

**ÉPURE incarne une nouvelle génération de bureaux durables : sobriété énergétique, conception bioclimatique et matériaux respectueux de l'environnement. Un bâtiment exemplaire qui associe bien-être, performance et responsabilité.**



## OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- Compacité des bâtiments pour réduire les déperditions thermiques ;
- Vitrages haute performance à isolation thermique et phonique renforcée ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de l'air intérieur ;
- Éclairage 100 % LED avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques pour un suivi et une maîtrise individuelle des consommations ;
- Équipements électroniques sans contact pour limiter les consommations d'eau et d'énergie.

## RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

- Climatisation hybride R32 à haute efficacité énergétique et faible charge de réfrigérant ;
- Conception bas carbone intégrant des matériaux à faible impact environnemental ;
- Utilisation de matériaux durables et sains : bois certifiés, revêtements à faibles émissions de COV, produits soumis à FDES ;
- Isolation performante et enduits naturels à la chaux pigmentés.

## ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE & CADRE DE VIE

- Conception 100 % bioclimatique favorisant les apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;

- Orientation étudiée pour optimiser le confort thermique et visuel ;
- Escaliers « Chambord » éclairés naturellement pour encourager leur usage ;
- Loggias variées de 7,7 m<sup>2</sup> offrant des espaces extérieurs à chaque niveau (R+1 à R+5) ;
- Ouvrants oscillo-battants permettant sécurité et ventilation naturelle ;
- Confort d'été assuré par des protections solaires, une isolation renforcée et des surfaces végétalisées maximisées ;
- Mobilité douce encouragée : 1 local vélo sécurisé, 2 douches, 3 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques et 7 pré équipées ;
- 1.700 m<sup>2</sup> d'espaces plantés et 30 % de pleine terre pour favoriser biodiversité, bien-être et limiter l'effet d'îlot de chaleur.

## MATÉRIAUX & MAINTENANCE

- Conception sobre et facile d'entretien, évitant les systèmes high-tech coûteux et complexes ;
- Matériaux sélectionnés pour leur durabilité, leur faible empreinte carbone et leur qualité sanitaire ;
- Produits conformes aux FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) ;
- Enduits et finitions conçus pour la longévité et la facilité d'entretien.



La RE a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.

En cours de certification

**BREEAM**  
VERY GOOD

La certification BREEAM reconnue à l'international évalue et garantit la durabilité environnementale des bâtiments neufs ou rénovés.



Les FDES, basées sur l'Analyse du Cycle de Vie, sont l'identifiant environnemental des produits de construction et décoration.



Le R32 utilisé dans nos systèmes de climatisation est un fluide réfrigérant respectueux de l'environnement avec de hautes performances thermiques.



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.



# 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



Tram



Bus



Locaux vélos  
sécurisés



84 places en  
sous-sol  
(Bât.B)



R-1 : 3 places  
IRVE (Bât.B)

## SERVICES



Café  
connecté  
partagé



Douches  
et vestiaires



Wifi

## EXTÉRIEURS



Rooftop



Terrasses  
et loggias



Végétaux  
non agressifs



Nichoirs  
à oiseaux



Hôtels  
à insectes

## ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50%



Matériaux  
de construction  
non polluants



Détecteur de présence  
dans les parties  
communes



Robinets  
électroniques  
sans contact

# Les réponses à tous vos besoins

| SURFACE DE PLANCHER BÂTIMENT B (m²) |        |                       |                            |                              |                  |                          |                  |                     |
|-------------------------------------|--------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Niveau                              | N° lot | SDP bureaux privatifs | Quote-part services & café | Quote-part parties communes* | Surface locative | SDP terrasses privatives | Terrasse Rooftop | Parkings intérieurs |
| RDC                                 | B 0.1  | 405                   | 12                         | 85                           | 501              |                          | 187              | 12                  |
| R+1                                 | B 1.1  | 616                   | 18                         | 127                          | 761              | 23                       |                  | 16                  |
| R+2                                 | B 2.1  | 616                   | 18                         | 127                          | 761              | 23                       |                  | 16                  |
| R+3                                 | B 3.1  | 616                   | 18                         | 127                          | 761              | 23                       |                  | 16                  |
| R+4                                 | B 4.1  | 616                   | 18                         | 127                          | 761              | 23                       |                  | 16                  |
| R+5                                 | B 5.1  | 284                   | 8                          | 59                           | 351              | 45                       |                  | 8                   |
| TOTAL BÂT. B                        |        | 3.153                 | 92                         | 652                          | 3.896            | 137                      | 187              | 84                  |

\*(circulations. + sanitaires)

## Les plans aménagés mettent en évidence l’usage des terrasses et l’importance des espaces lumineux en premier jour

**Flexibilité :**

surface allant de 360 à 780 m²

**Espaces anénageables :**

- en open space,
- en bureaux cloisonnés,
- ou en espaces mixtes.

**Plancher technique à chaque niveau**

**HSFP :**

- parties communes de 2,40 m
- espaces bureaux jusqu’à 2,60 m.

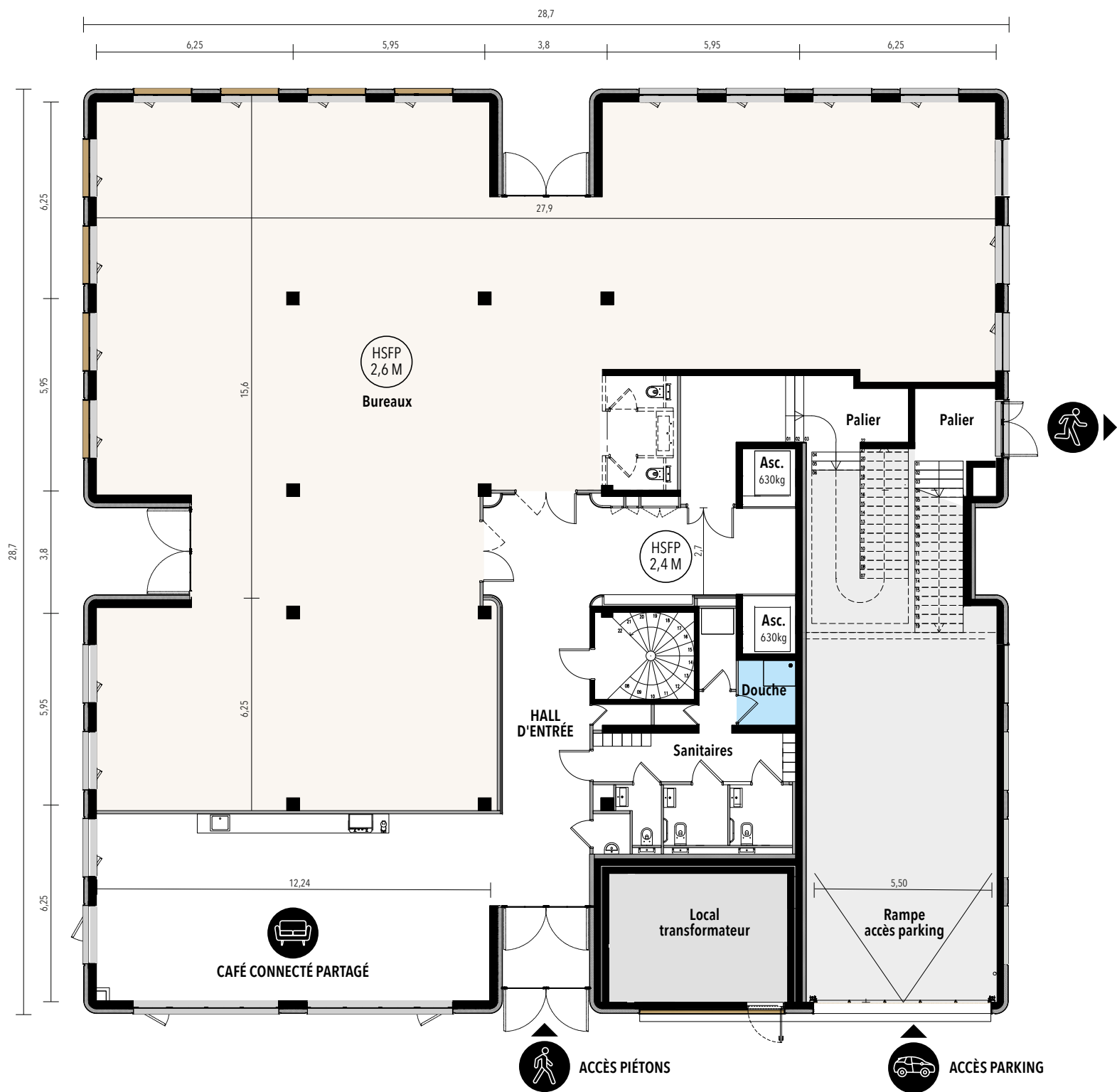


# Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

# Bâtiment B : plan du RDC





# Bâtiment B : plan étage courant du R+1 au R+4



# Bâtiment B : plan R+5





# Stationnements bâtiment B R-1 : 39 places



STATIONNEMENT PRENEUR

## Stationnements bâtiment B R-2 : 45 places



STATIONNEMENT PRENEUR



# Bâtiment B : coupe transversale



# Propositions d'aménagement étage courant : 1 preneur et 51 personnes



|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bureau individuel cloisonné   | 3 |
| Bureau direction              | 1 |
| Openspace                     | 4 |
| Bureau de passage             | 6 |
| Espace de concentration/isola | 3 |
| Boxs réunions                 | 2 |
| Espace informel               | 1 |
| Salle de réunion 12 personnes | 1 |
| Workcafé                      | 1 |
| Accueil                       | 1 |
| Attente                       | 1 |
| Reprographie                  | 2 |
| Local Technique               | 2 |



# Propositions d'aménagement R+4 : 1 preneur et 34 personnes



|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Bureau individuel cloisonné   | 2 |
| Bureau 2 personnes            | 1 |
| Openspace                     | 2 |
| Bureau de passage             | 6 |
| Espace de concentration/isola | 1 |
| Boxs réunions                 | 1 |
| Espace informel               | 1 |
| Workcafé                      | 1 |
| Reprographie                  | 1 |

Des bureaux qui respirent, une vision qui inspire



*ÉPURE est bien plus qu'un immeuble de bureaux :  
c'est un cadre de vie pensé pour répondre aux attentes  
des entreprises et de leurs collaborateurs, et pour offrir  
une expérience professionnelle enrichissante et inspirante.*

loci anima ©

*un " lieu de convivialité " et de " bien vivre et travailler  
ensemble ", favorisant l'épanouissement individuel  
et collectif ainsi que la vie de quartier.*

**Les deux immeubles de bureaux sont disposés en éventail, orientés nord/sud pour le bâtiment A et sud/ouest pour le bâtiment B implantés au cœur de la parcelle, ils s'élèvent respectivement sur 5 et 6 niveaux.**

Le volume de chaque immeuble est rythmé par plusieurs césures verticales, permettant de composer une échelle urbaine et une skyline plus domestique que tertiaire.

Cette segmentation du bâti, à travers des failles verticales, produit un effet de variation et de verticalité, accompagnant une transition dans la nature et les finitions des façades.

Huit entités autonomes sont ainsi identifiables, chacune différenciée par sa hauteur, sa matérialité et sa couleur. Le principe de la barre de bureaux, outil éprouvé et flexible, est ici fractionné et réagencé avec élégance. Cette configuration génère une échelle de bâti plus humaine, introduit une porosité visuelle et valorise des pignons « signaux » visibles depuis le boulevard du maréchal Juin.



## L'offre commerciale

À louer ou à vendre : 3.896 m<sup>2</sup> de bureaux modernes, 84 places de parking et des espaces communs adaptés aux nouveaux usages.

### IMMEUBLE

- Programme développant 3.896,5 m<sup>2</sup> de bureaux
- Surface étage courant : 781,2 m<sup>2</sup> (SDP locative)
- Capacitaire : 350 personnes
- Code du travail.

### PARKINGS

- 84 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol
- 280 m<sup>2</sup> de locaux communs pour les vélos en extérieur et en sous-sol.

### CONDITIONS

- Indexation annuelle selon la variation ILAT
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT
- Loyer payable par trimestre et d'avance
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur
- Bail commercial 6/9 ans.



MANDAT EXCLUSIF LOCATION ET VENTE



Découvrir notre projet ÉPURE :  
[www.lazard-sa.com/projets/épure](http://www.lazard-sa.com/projets/epure)



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  
3 RUE TOURNEFORT  
44000 NANTES  
T. +33(0)2 40 12 17 17

**WWW.LAZARD-SA.COM**



LAZARD  
DEVELOPPEMENT  
SAS

S.A.S. AU CAPITAL DE 10.000.000 €

**SIÈGE**

33 AVENUE FOCH  
69006 LYON  
T. +33 (0)4 72 69 59 69

**WWW.LAZARD-DEVELOPPEMENT.FR**