



5.156 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>11</b>
<b>Modularité et plans</b>	<b>13</b>
<b>Le mot de la fin</b>	<b>25</b>
<b>La commercialisation</b>	<b>26</b>

## L'essence du projet

**WESTGATE, c'est plus qu'un simple lieu de travail : c'est la nouvelle porte d'entrée ouest de la Métropole nantaise. Avec ses deux bâtiments jumeaux emblématiques, le projet signe l'accès à la ville dès l'amorce du boulevard de la Baule, et affirme une identité forte, contemporaine et immédiatement reconnaissable.**



## Chiffres clés : îlot 2

**5.156 m<sup>2</sup>**  
DE SURFACE

**455**  
POSTES DE TRAVAIL

**72**  
PLACES  
DE PARKING

**71 m<sup>2</sup>**  
DE ROOFTOP PARTAGÉ

**175 m<sup>2</sup>**  
DE SERVICES

## Disponibilité

LANCEMENT  
**2026**



### ÎLOT 2

#### Disponible à la location ou à la vente

SDP	5.156 m <sup>2</sup> en R+6
CAPACITAIRE	455 personnes
ÉTAGE COURANT	880 m <sup>2</sup> (SDP locative)
STATIONNEMENTS	72 places sur RDC et sous-sol
	71 places de stationnement deux-roues
	9 places pour deux-roues motorisées
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasse partagée de plus de 70 m <sup>2</sup>
SERVICES	175 m <sup>2</sup> de cafétéria, douches et vestiaires

LANCEMENT  
**2029**



### ÎLOT 3

#### Disponible à la location ou à la vente

SDP	5.156 m <sup>2</sup> en R+6
CAPACITAIRE	455 personnes
ÉTAGE COURANT	880 m <sup>2</sup> (SDP locative)
STATIONNEMENTS	72 places sur RDC et sous-sol
	71 places de stationnement deux-roues
	9 places pour deux-roues motorisées
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasse partagée de plus de 70 m <sup>2</sup>
SERVICES	175 m <sup>2</sup> de cafétéria, douches et vestiaires

# Un emplacement prime

---

Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

## Une situation géographique stratégique

WESTGATE s'ancre au cœur du boulevard de la Baule, un quartier en pleine accélération, connecté d'emblée aux grands axes.

Ici, l'énergie urbaine rencontre les respirations végétales : un cadre équilibré, porté par la modernisation rapide d'un secteur qui change d'échelle.

- ❶ GARE SNCF NANTES
- ❷ CENTRE VILLE DE NANTES
- ❸ AÉROPORT NANTES ATLANTIQUE

- TRAM 1
- BUS C3
- TRAM 3
- BUS 59

# L'accessibilité sans compromis

---

Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

## L'utile à portée de main

À quelques pas des immeubles, tout est réuni pour simplifier le quotidien : commerces, restaurants, crèches écoles, pharmacie, équipements sportifs et culturels. Le quartier dispose d'une accessibilité douce, fluide et agréable grâce à des cheminements piétons continus et des pistes cyclables dédiées et sécurisées.



••• **BUS LIGNE C3 : ARRÊT DUGUAY TROUIN**

••• **BUS LIGNES C6 : ARRÊT HERMELAND**

••• **BUS LIGNES 59 : ARRÊT CLAUDE BERNARD**



••• **TRAM LIGNE 1: ARRÊT NERUDA**

Des espaces de travail désirables et généreux

## L'expression de la générosité

WESTGATE s'articule autour de deux volumes glissants : la lame Boulevard (R+6), signal urbain visible depuis l'entrée de ville, et la lame Jardin (R+4), tournée vers un cœur d'ilot apaisé. Ces deux corps sont reliés par une faille centrale vitrée qui accueille une tisanerie à chaque étage. L'ensemble s'élève sur un socle vitré accueillant hall, cafétéria et services, assurant une continuité entre parvis urbain et jardin paysager.

**Immeuble  
bi-lame**  
EN R+6

**2.60 m  
de HSFP**

# LES VOLUMES



Des espaces de travail désirables et généreux

## Lumineux, flexibles et inspirants

Du R+1 au R+6, WESTGATE déploie des plateaux structurés autour d'un noyau central accueillant un espace tisanerie partagé et lumineux. Ce noyau intègre également circulations et sanitaires.

Pensés pour s'adapter à tous les usages, les espaces de bureaux offrent une grande flexibilité d'aménagement et un confort lumineux remarquable grâce à des baies toute hauteur ouvrant sur des vues dégagées.

**90 %**  
DES BUREAUX  
EN PREMIER JOUR

FLEXIBILITÉ DE  
**> 401 m<sup>2</sup>**  
**> 477 m<sup>2</sup>**

# LES BUREAUX



Des espaces de travail désirables et généreux

## Au plus proche de la nature

Au R+5, une grande terrasse végétalisée accessible prolonge les espaces de travail en un véritable lieu de convivialité à ciel ouvert : détente, réunions informelles, événements internes... Tout y trouve sa place. En cœur d'îlot, environ 1.250 m<sup>2</sup> de paysage en pleine terre – arbres et arbustes – composent un cadre naturel généreux et apaisant.

**71 m<sup>2</sup>**  
ROOFTOP PARTAGÉ  
EN R+5

**1.250 m<sup>2</sup>**  
CŒUR D'ÎLOT  
PAYSAGER

# LE ROOFTOP



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



### S'épanouir toujours plus

Le hall d'accueil traversant s'ouvre au nord sur le parvis et au sud sur le jardin, offrant une vraie mise en scène dès l'arrivée dans l'immeuble.

L'espace Meat & Co bénéficie d'une visibilité directe sur le boulevard animant la vie de l'immeuble tout au long de la journée.

La mobilité est pensée dans le détail : un local deux-roues sécurisé, adapté aux vélos cargos et doté de bornes de recharge, donne un accès direct aux vestiaires et aux douches.

Côté stationnement, le site compte 72 places, desservies par une rampe double-sens sécurisée, avec pré-équipement IRVE sur 11 places et 4 bornes installées (dont 3 PMR), ainsi que 9 emplacements pour deux-roues motorisés. Des accès dédiés complètent l'organisation (locaux techniques, gestion des déchets, parking).

**72**  
PLACES DE PARKING  
EN RDC ET SS-1

**Local  
deux-roues**  
SÉCURISÉ  
AVEC PRISES POUR  
LA RECHARGE

# Un immeuble sain, performant et économique

WESTGATE conçu avec une vision d'avance se positionne comme un projet totalement conforme à la RE2020, avec un objectif carbone poussé vers les seuils 2025



## OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- ✓ Compacité des bâtiments pour réduire les déperditions thermiques ;
- ✓ Vitraux 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 ;
- ✓ Isolation performante par l'extérieur, avec réflexion sur l'usage d'isolants biosourcés ;
- ✓ Toiture haute ;
- ✓ PV ready ;
- ✓ Maîtrise du confort d'été via protections solaires, proportion de vitrage optimisée et études de confort thermique et d'autonomie lumineuse.

## RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

- ✓ Conception bas carbone intégrant des matériaux à faible impact environnemental ;
- ✓ Climatisation hybride R32 à haute efficacité énergétique et faible charge de réfrigérant ;
- ✓ Béton bas carbone pour façades porteuses.
- ✓ Utilisation de matériaux durables et sains : bois certifiés, revêtements à faibles émissions de COV\*, produits soumis à FDES\*\*.

## 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 ;
- ✓ Ouvrants oscillo-battants permettant sécurité et ventilation naturelle ;
- ✓ Confort d'été assuré par des protections solaires intérieures, une isolation renforcée et des surfaces végétalisées maximisées ;
- ✓ Terrasse en R+5 avec 250m<sup>2</sup> de surfaces plantées ;
- ✓ 1.250 m<sup>2</sup> d'espaces plantés en RDC ;
- ✓ Mobilité douce encouragée : local vélo sécurisé, douches et vestiaires, 4 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques et 11 pré-équipées.

## MATÉRIAUX & ENTRETIEN

- ✓ Conception sobre et facile d'entretien ;
- ✓ Matériaux sélectionnés pour leur durabilité, leur faible empreinte carbone et leur qualité sanitaire ;
- ✓ Produits conformes aux FDES.

\*COV : Composés Organiques Volatils.

\*\*FDES : Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire



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



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



Local deux-  
roues équipé  
et sécurisé



72 places  
de parking

### SERVICES



Café  
connecté  
partagé



Douches  
et vestiaires



Wifi

### EXTÉRIEURS



Terrasse  
en R+5



Végétaux  
non agressifs

### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50%



Matériaux  
de construction  
non polluants



Détecteur de présence  
dans les parties  
communes



PV ready

## ÎLOT 2



## Les réponses à tous vos besoins

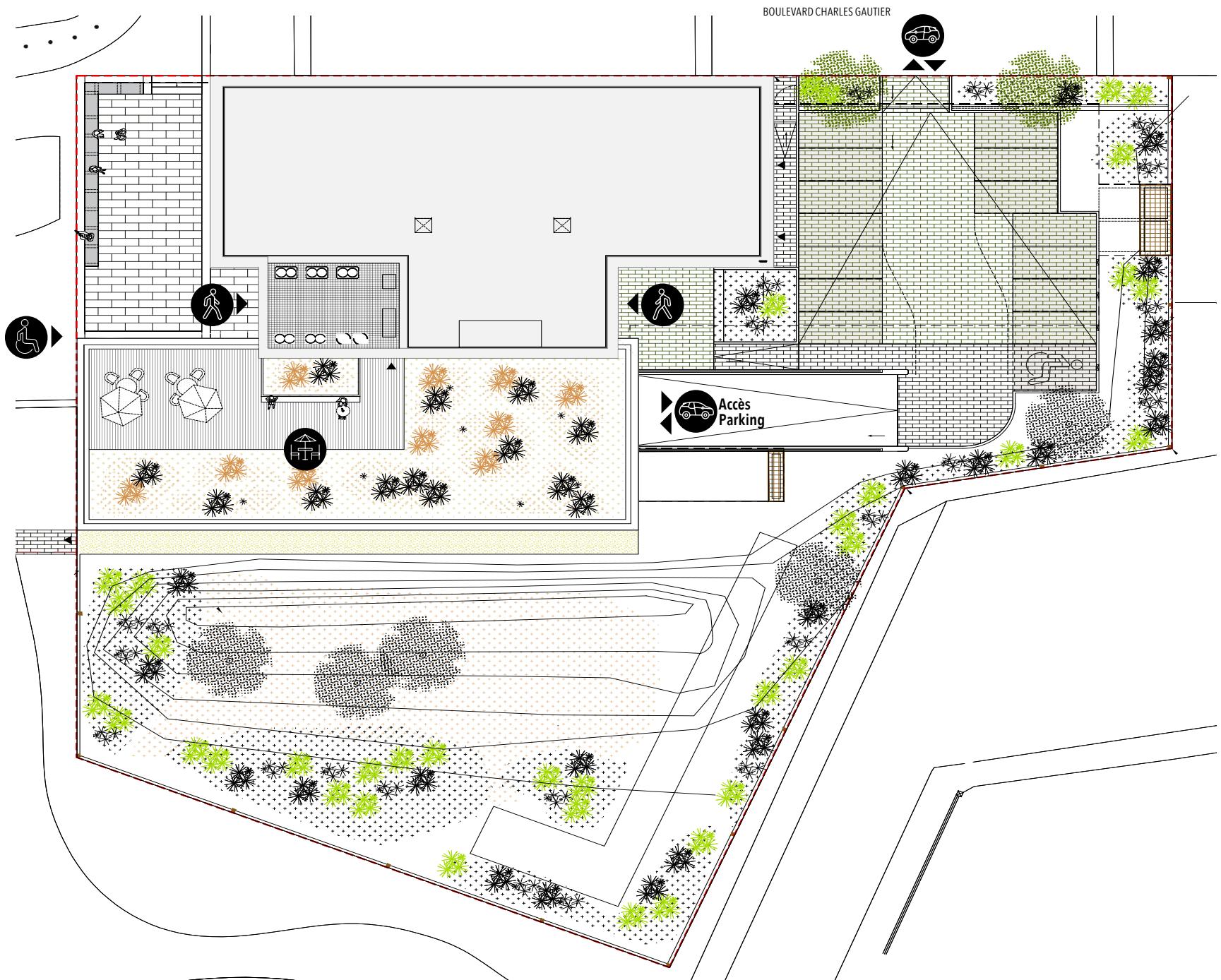
Parking : 15 places en extérieur en 57 en intérieur

SURFACE DE PLANCHER ÎLOT 2 (M <sup>2</sup> )									
Niveau	N° lot	Surface privative	Quote-part parties communes*	Quote-part services **	Surface locative	Quote-part Terrasse commune	Parkings en sous-sol	Parkings extérieurs	
RDC	2.0.1	298,00	70,60	32,00	400,60	9,6	4	1	
R+1	2.1.1	355,20	84,10	38,20	477,50	11,4	5	1	
	2.1.2	351,80	83,30	37,80	472,90	11,3	5	2	
R+2	2.2.1	355,20	84,10	38,20	477,50	11,4	5	1	
	2.2.2	351,80	83,30	37,80	472,90	11,3	6	1	
R+3	2.3.1	355,20	84,10	38,20	477,50	11,4	5	1	
	2.3.2	351,80	83,30	37,80	472,90	11,3	6	1	
R+4	2.4.1	355,20	84,10	38,20	477,50	11,4	5	2	
	2.4.2	351,80	83,30	37,80	472,90	11,3	6	1	
R+5	2.5.1	355,20	84,10	38,20	477,50	11,4	5	2	
R+6	2.6.1	354,40	83,90	38,00	476,30	11,4	5	2	
<b>TOTAL</b>		<b>3.835,6</b>	<b>908,2</b>	<b>412,2</b>	<b>5.156,00</b>	<b>123,20</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	

\*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, etc., réparties au prorata des surfaces privatives.

\*\*Meat & Co, tisanerie d'étage, douches et vestiaires...

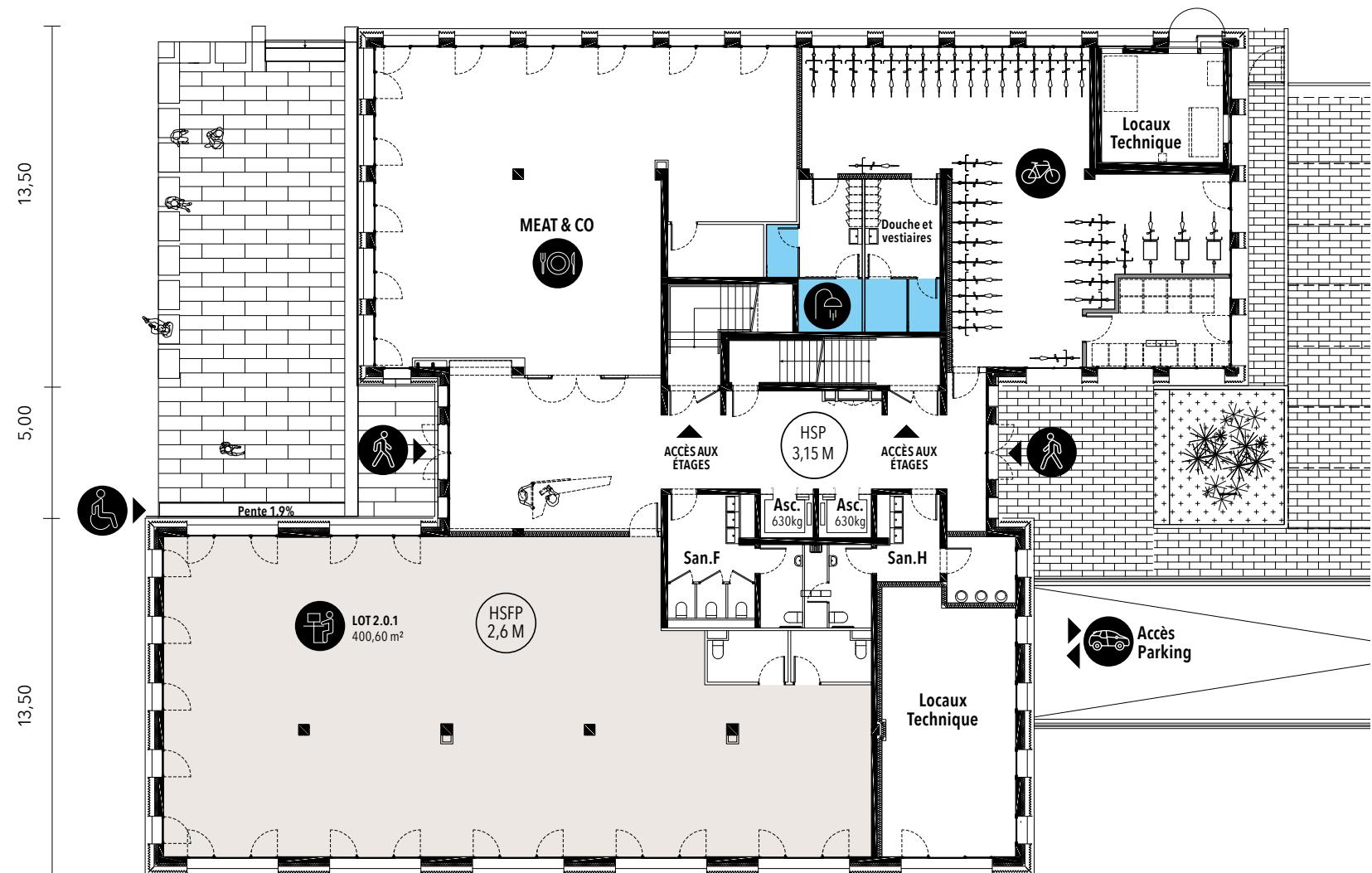
## Plan masse



## LOT 2 : plan du RDC

Surface totale locative : 400,60 m<sup>2</sup>

N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.0.1	400,60



## LOT 2 : plan étage courant du R+1

Surface totale locative : 950,40 m<sup>2</sup>

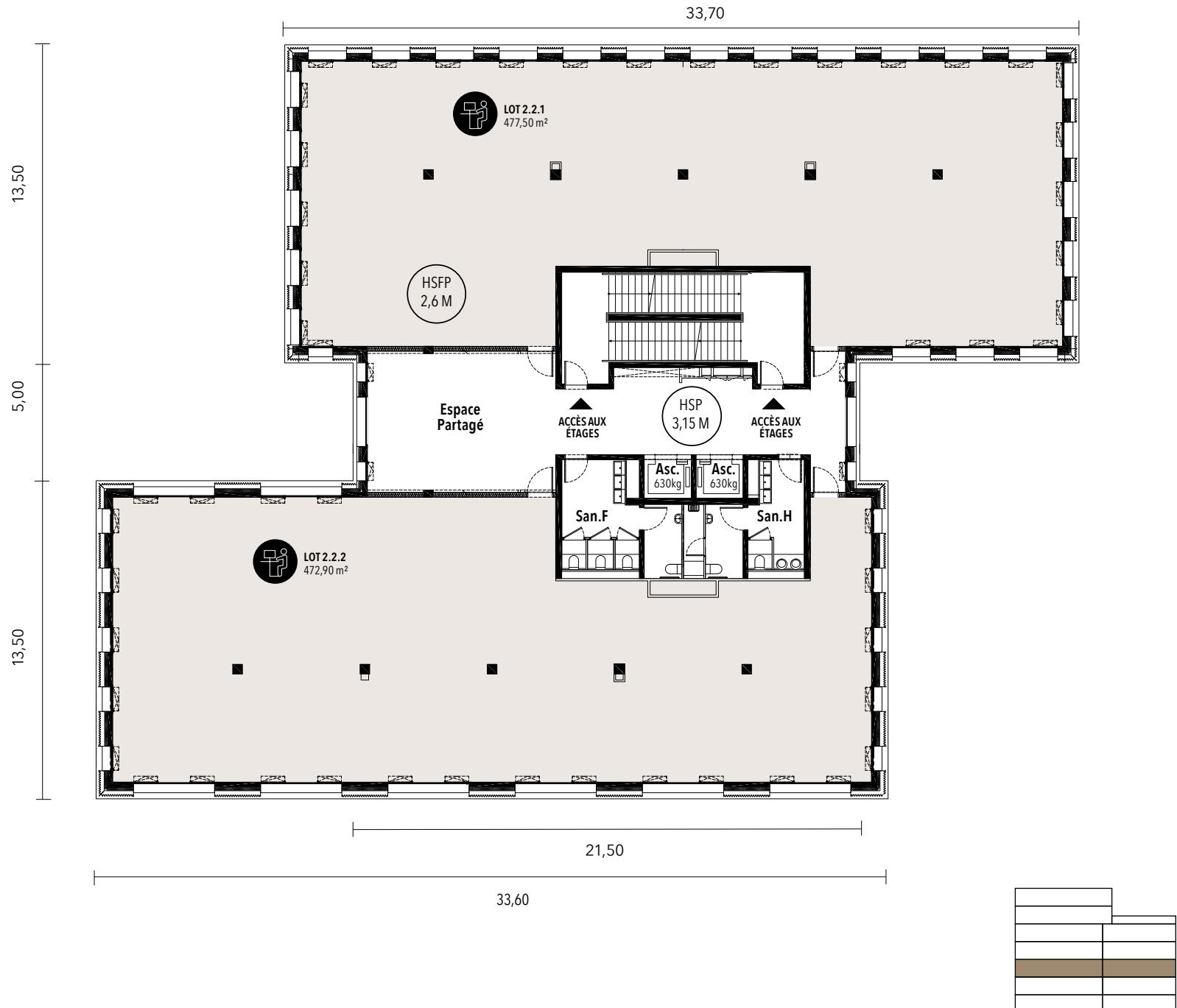
N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.1.1	477,50
2.1.2	472,90



## LOT 2 : plan étage courant du R+2

Surface totale locative : 950,40 m<sup>2</sup>

N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.2.1	477,50
2.2.2	472,90



## LOT 2 : plan étage courant du R+3

Surface totale locative : 950,40 m<sup>2</sup>

N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.3.1	477,50
2.3.2	472,90



## LOT 2 : plan étage courant du R+4

Surface totale locative : 950,40 m<sup>2</sup>

N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.4.1	477,50
2.4.2	472,90



## LOT 2 : plan étage courant du R+5

Surface totale locative : 477,50 m<sup>2</sup>

N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.5.1	477,50



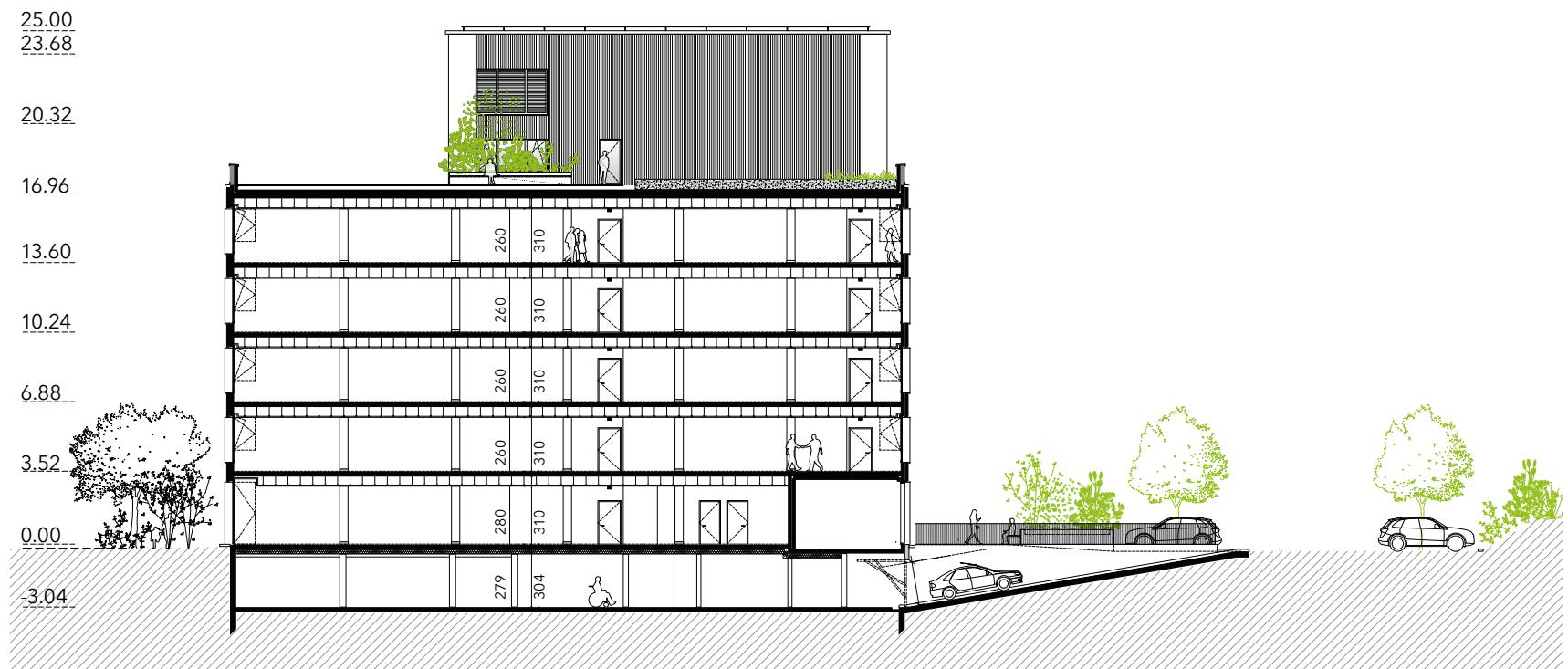
## LOT 2 : plan R+6

Surface totale locative : 476,30 m<sup>2</sup>

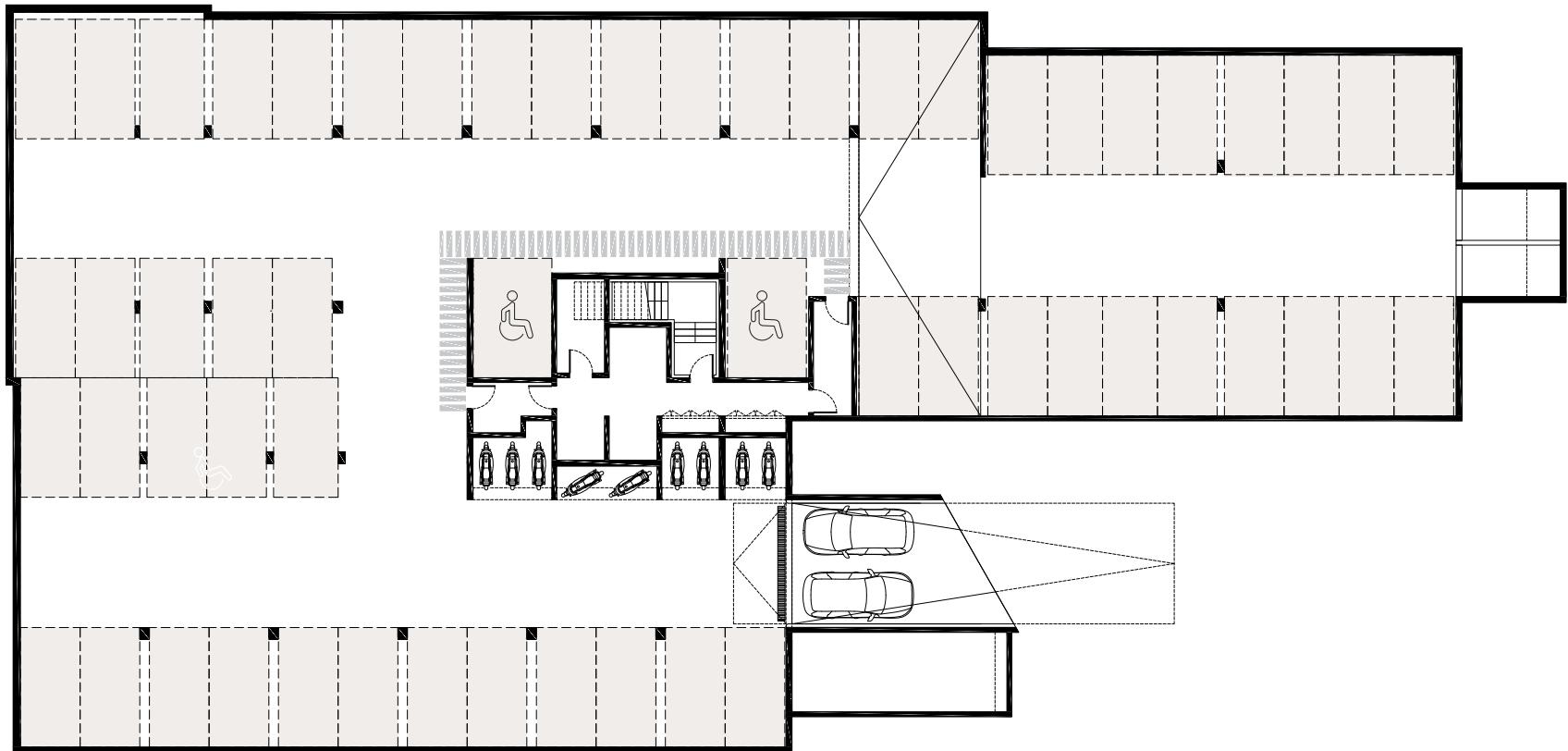
N° lot	Surface (m <sup>2</sup> )
2.6.1	476,30



## IIOT 2 : coupe transversale



## Stationnements niveau R-1 : 57 places



Des bureaux qui respirent, une vision qui inspire



*WESTGATE 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.*

The letters "jba" are rendered in a large, bold, black font. The "j" is a simple vertical stroke, the "b" is a thick, rounded shape, and the "a" is a tall, narrow rectangle with a small diagonal cut on the right side.

*WESTGATE est une manière de penser et de façonner  
des espaces durables, où l'architecture s'exprime au service  
des usages, des entreprises et de celles et ceux  
qui y évolueront chaque jour.*

## L'offre commerciale

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

### IMMEUBLE

- Programme développant 5.156 m<sup>2</sup> de bureaux
- Surface étage courant : 880 m<sup>2</sup> (SDP locative)
- Capacitaire : 455 personnes
- Code du travail.

### PARKINGS

- 72 places de parking dont 57 en sous-sol et 15 en RDC
- 71 emplacements deux-roues
- 9 places de stationnement pour deux-roues motorisées

### 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.

Découvrir notre projet WESTGATE :  
[www.lazard-sa.com/projets/westgate](http://www.lazard-sa.com/projets/westgate)



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**