



5.156 m² disponibles
à la location ou à la vente



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

En un coup d'œil	3
Une adresse stratégique, connectée	5
Des espaces de travail désirables et généreux	7
Conjuguer performance & bien-être	11
Modularité et plans	13
Le mot de la fin	25
La commercialisation	26

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 m²
DE SURFACE

455
POSTES DE TRAVAIL

72
PLACES
DE PARKING

71 m²
DE ROOFTOP PARTAGÉ

175 m²
DE SERVICES

Disponibilité

LANCEMENT
2026



ÎLOT 2

Disponible à la location ou à la vente

SDP	5.156 m ² en R+6
CAPACITAIRE	455 personnes
ÉTAGE COURANT	880 m ² (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 ²
SERVICES	175 m ² de cafétéria, douches et vestiaires

LANCEMENT
2029



ÎLOT 3

Disponible à la location ou à la vente

SDP	5.156 m ² en R+6
CAPACITAIRE	455 personnes
ÉTAGE COURANT	880 m ² (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 ²
SERVICES	175 m ² 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 m²
> 477 m²

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 m² de paysage en pleine terre – arbres et arbustes – composent un cadre naturel généreux et apaisant.

71 m²
ROOFTOP PARTAGÉ
EN R+5

1.250 m²
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 250m² de surfaces plantées ;
- ✓ 1.250 m² 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

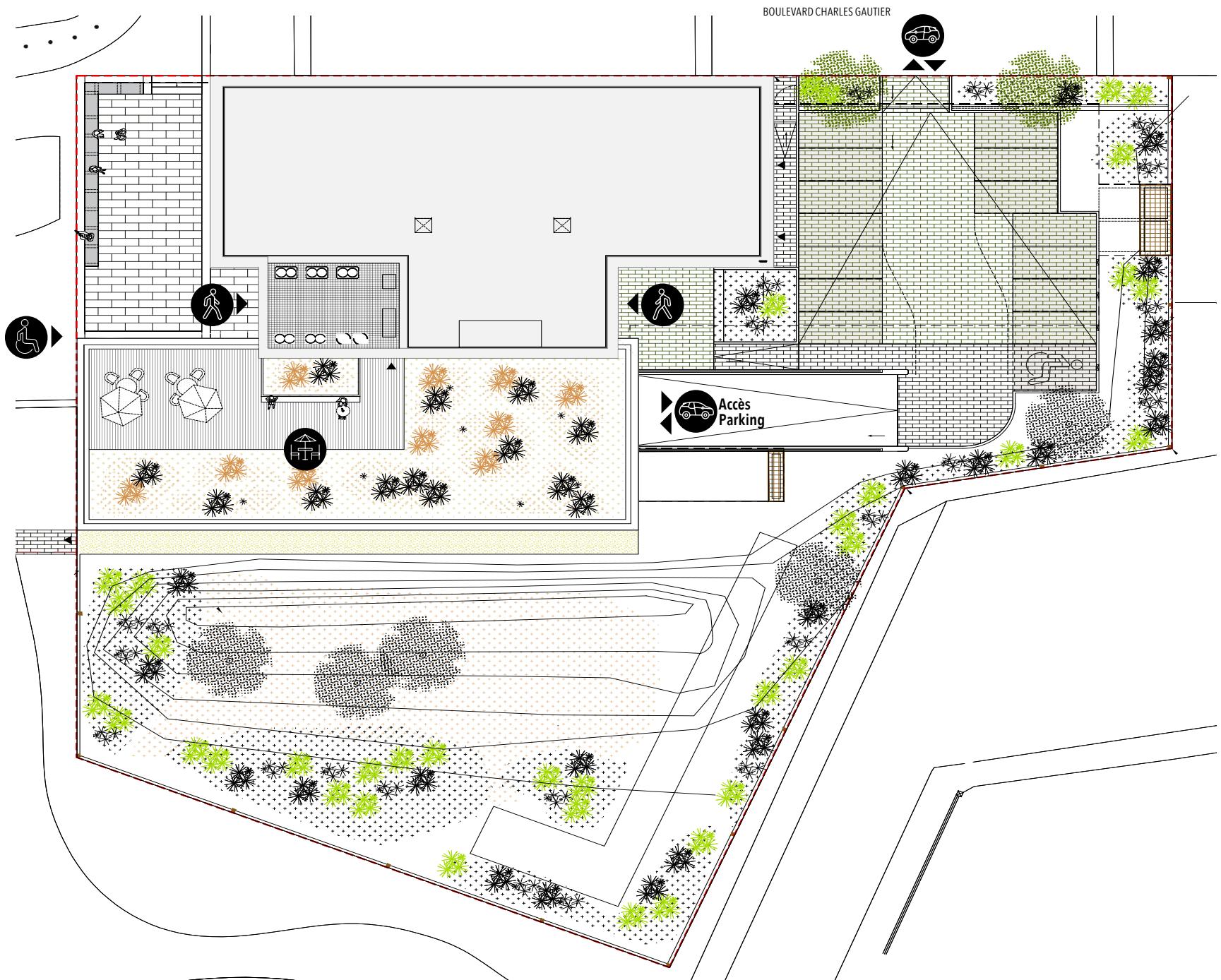
Parking : 15 places en extérieur en 57 en intérieur

SURFACE DE PLANCHER ÎLOT 2 (M ²)									
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	
TOTAL		3.835,6	908,2	412,2	5.156,00	123,20	57	15	

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

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

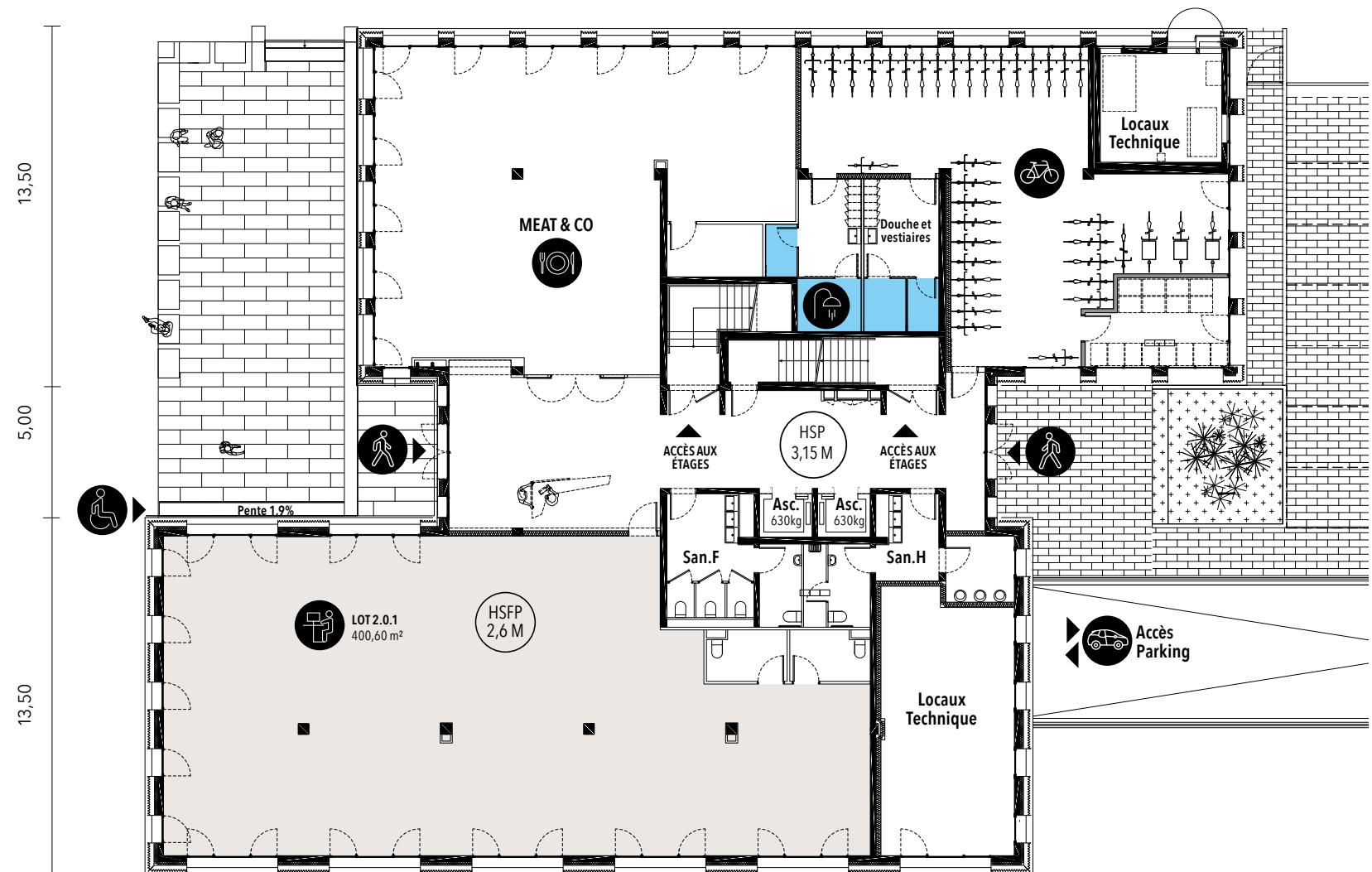
Plan masse



LOT 2 : plan du RDC

Surface totale locative : 400,60 m²

N° lot	Surface (m ²)
2.0.1	400,60



LOT 2 : plan étage courant du R+1

Surface totale locative : 950,40 m²

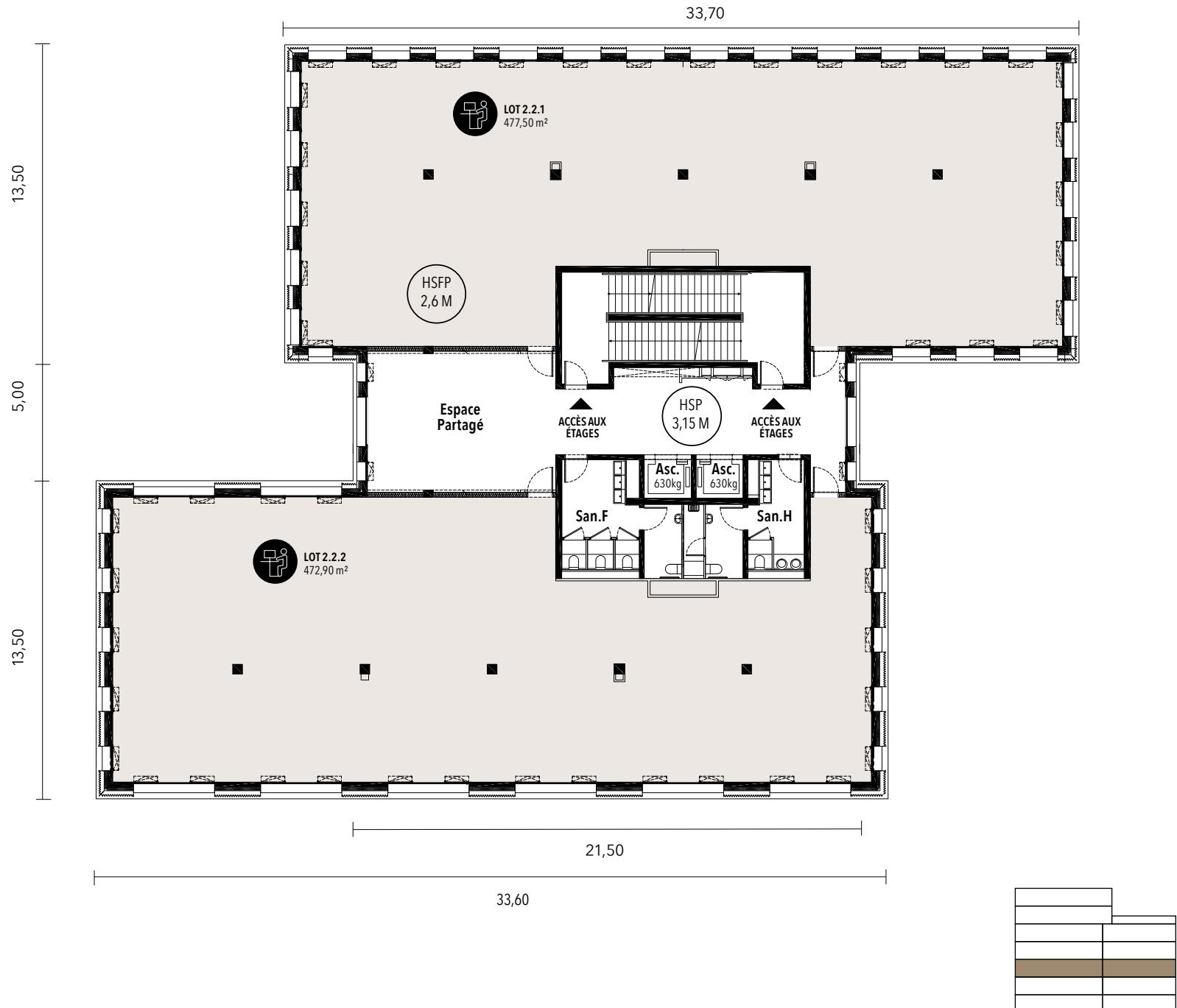
N° lot	Surface (m ²)
2.1.1	477,50
2.1.2	472,90



LOT 2 : plan étage courant du R+2

Surface totale locative : 950,40 m²

N° lot	Surface (m ²)
2.2.1	477,50
2.2.2	472,90



LOT 2 : plan étage courant du R+3

Surface totale locative : 950,40 m²

N° lot	Surface (m ²)
2.3.1	477,50
2.3.2	472,90



LOT 2 : plan étage courant du R+4

Surface totale locative : 950,40 m²

N° lot	Surface (m ²)
2.4.1	477,50
2.4.2	472,90



LOT 2 : plan étage courant du R+5

Surface totale locative : 477,50 m²

N° lot	Surface (m ²)
2.5.1	477,50



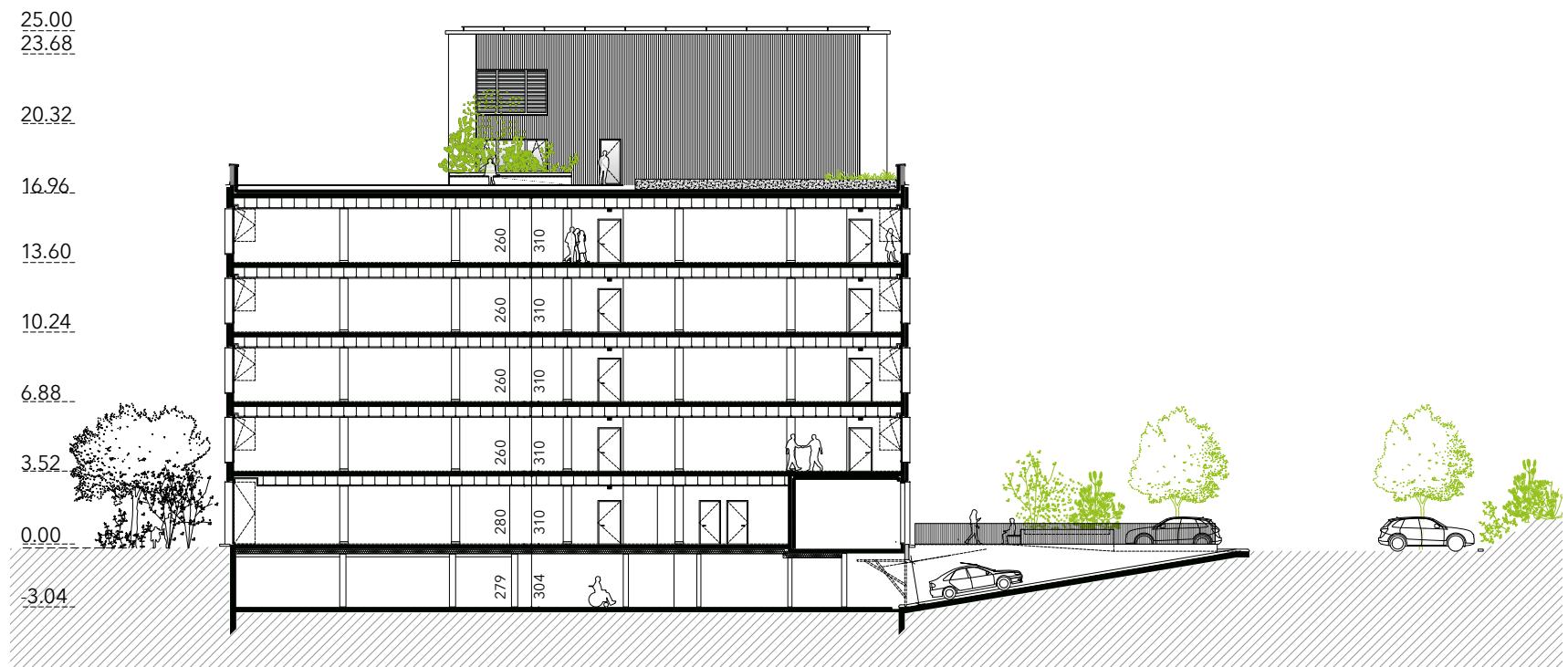
LOT 2 : plan R+6

Surface totale locative : 476,30 m²

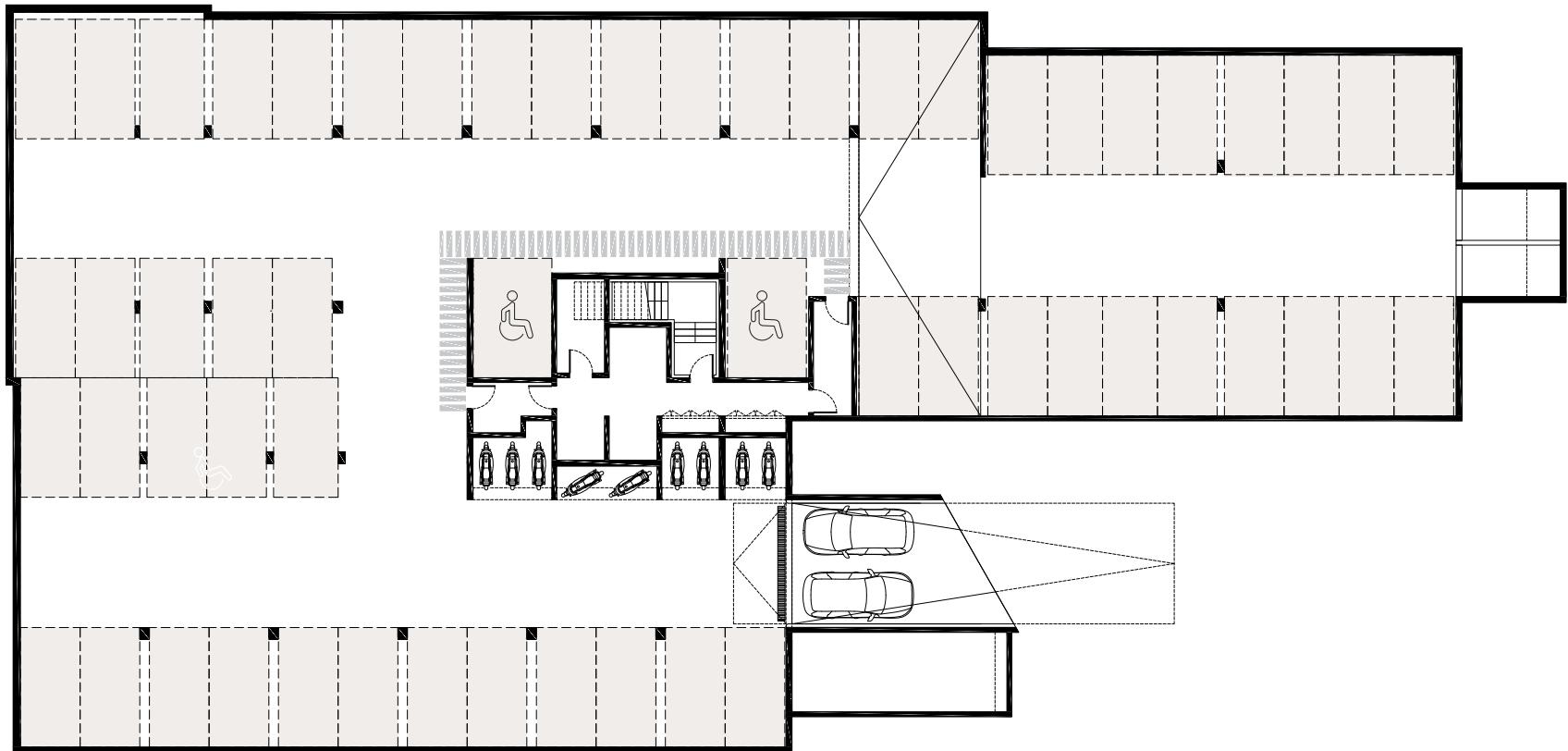
N° lot	Surface (m ²)
2.6.1	476,30



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 with a small loop at the top. The "b" has a thick vertical stem and a horizontal bar extending from its right side. The "a" is a standard lowercase "a" shape.

*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 m² de bureaux modernes,
72 places de parking et des espaces communs
adaptés aux nouveaux usages.

IMMEUBLE

- Programme développant 5.156 m² de bureaux
- Surface étage courant : 880 m² (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



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

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

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Images non contractuelles : jba