

2-4 rue Rosa Bonheur
Tours



7.069 m²
2 IMMEUBLES
DE BUREAUX

3.896 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	12
Modularité et plans	14
Le mot de la fin	24
La commercialisation	25

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 ² de bureaux (SUBL) en R+4
LOCAUX TECHNIQUES	196,2 m ²
STATIONNEMENTS	64 places
ESPACES EXTÉRIEURS	322 m ² de terrasses

100 % dispo.

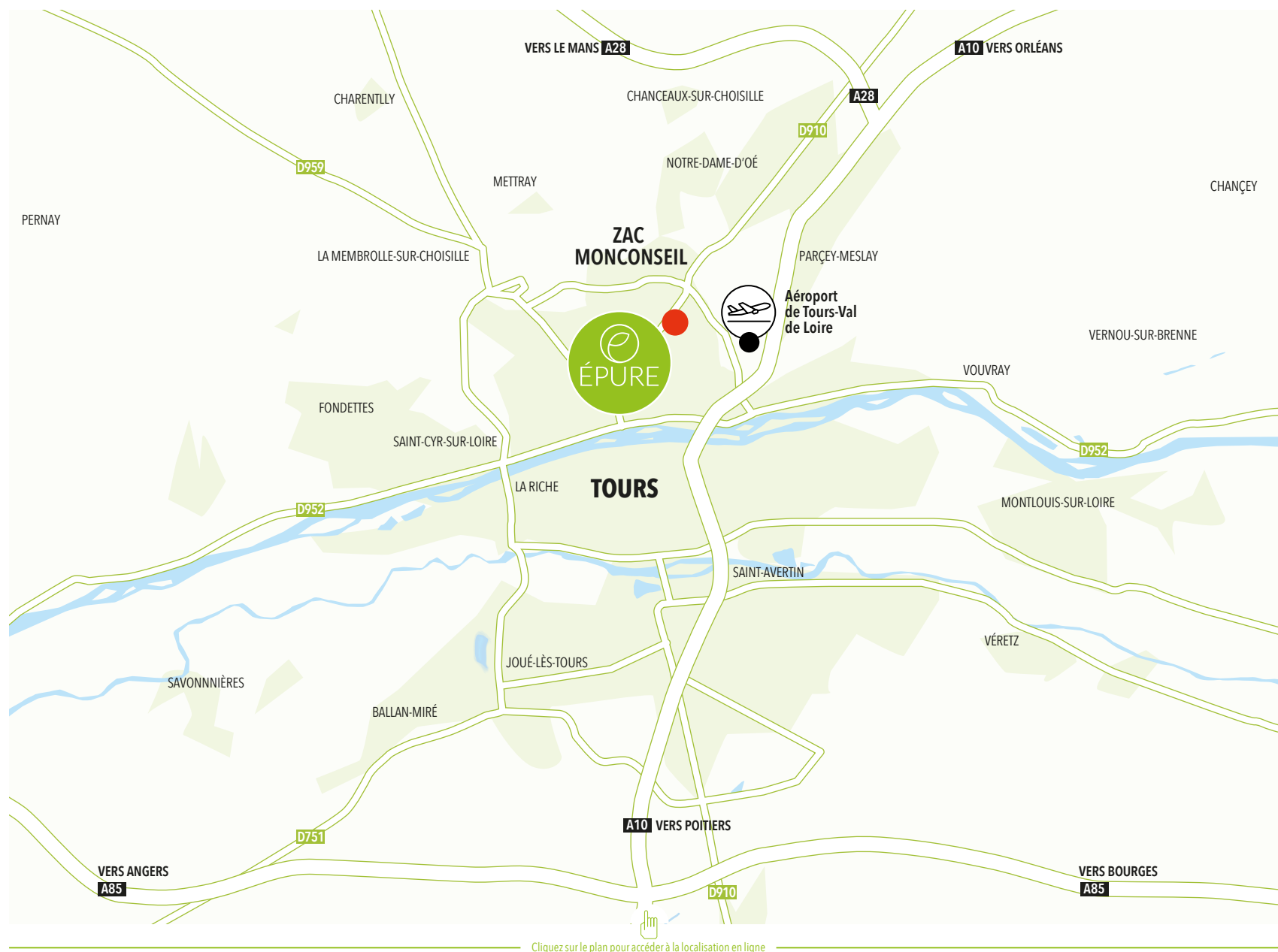


IMMEUBLE B

Disponible à la location ou à la vente

SDP	3.896 m ² en R+5
CAPACITAIRE	350 personnes
ÉTAGE COURANT	761 m ² (SDP locative)
STATIONNEMENTS	84 places sur 2 niveaux de sous-sol 280 m ² de stationnement vélos (en ext. et en ss-sol)
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasses et loggias privatives à tous les niveaux Rooftop partagé de 187 m ² au 5 ^{ème} étage
SERVICES	Espace Café (75 m ²), 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

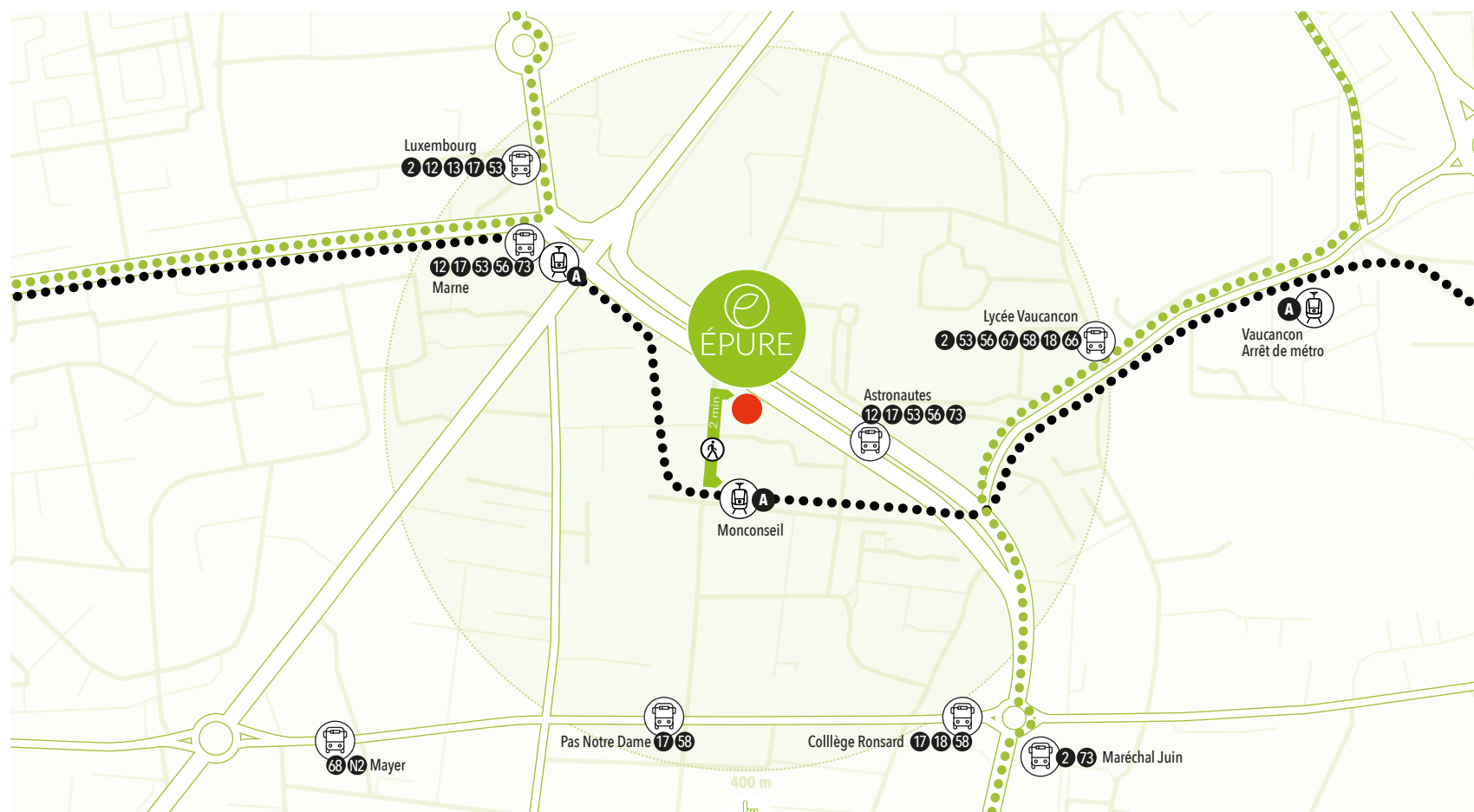
ÉPURE s'implante au cœur de la **ZAC MONCONSEIL**, un quartier en plein essor, connecté aux principaux axes routiers et à seulement quelques minutes de la **gare TGV** et de l'**aéroport Tours-Val de Loire**.

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

> 350 m²
> 760 m²
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 **187 m² d'espace partagé**. Le rooftop, équipé d'une tisanerie, 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.



187 m²
ROOFTOP PARTAGÉ
AVEC TISANERIE

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 m² 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 m² 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 ;
- Enduits et finitions conçus pour la longévité et la facilité d'entretien.

* 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.

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
avec tisanerie



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 350 à 760 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.

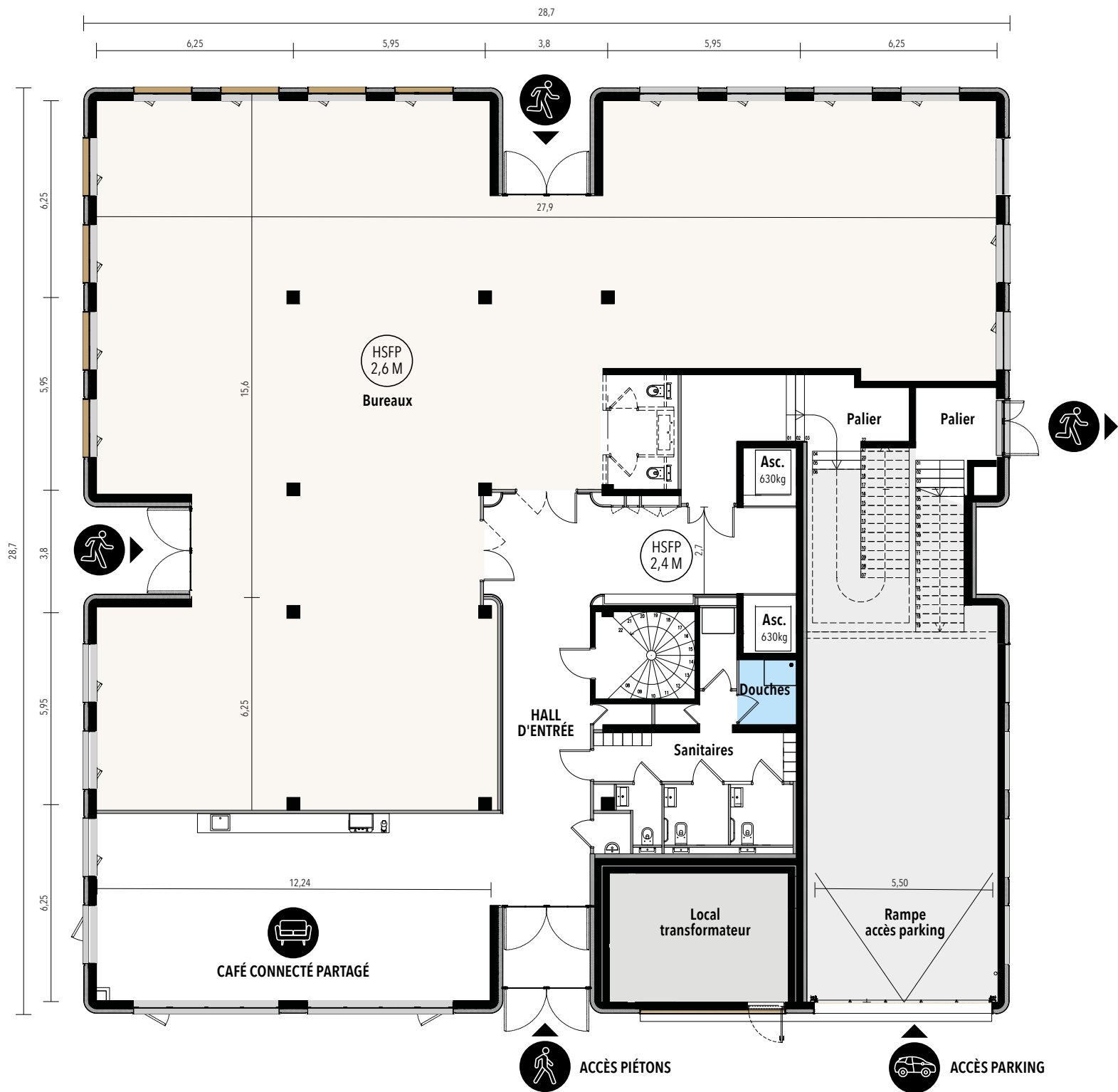
Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Bâtiment B : plan du RDC

Surface totale locative : 501 m²



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

Surface totale locative : 761 m²



Bâtiment B : plan R+5

Surface totale locative : 351 m²



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+5 : 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 m² de bureaux modernes, 84 places de parking et des espaces communs adaptés aux nouveaux usages.

IMMEUBLE

- Programme développant 3.896,5 m² de bureaux
- Surface étage courant : 761 m² (SDP locative)
- Capacité : 350 personnes
- Code du travail.

PARKINGS

- 84 places de parking sur 2 niveaux de sous-sol
- 280 m² 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

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