



EQUINOX 2

5.402 M² • BUREAUX NOUVELLE GÉNÉRATION

→ 5 AVENUE SAINT GRANIER → TOULOUSE





S.A. AU CAPITAL DE 281.506.400 €

SIÈGE
16, PLACE VENDÔME
75001 PARIS
T. +33 (0)1 44 55 07 07

BUREAU RÉGIONAL
LES DOCKS, ATRIUM 10.6
ESPACE PROVENCE, 10 PLACE DE LA JOLIETTE
13002 MARSEILLE

T. +33 (0)4 91 13 45 29

WWW.LAZARD-SA.COM



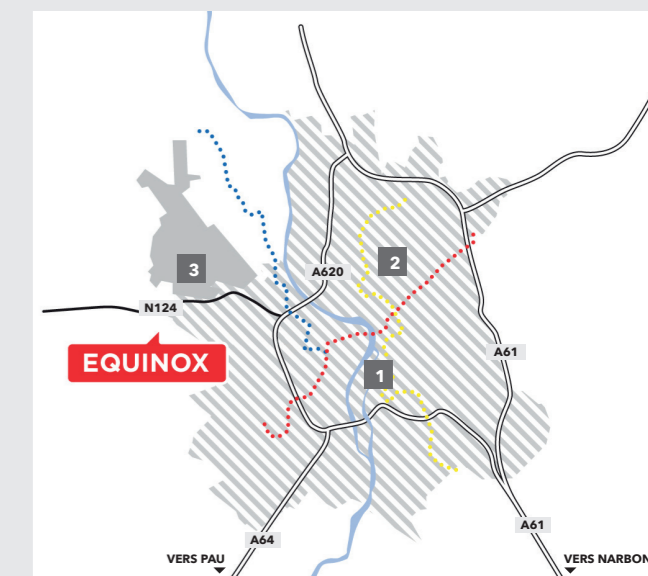
EQUINOX 2, LA RÉPONSE À LA DEMANDE DES UTILISATEURS

Située à l'entrée Ouest de Toulouse, au centre d'un quartier mixte plein de vie, l'opération EQUINOX bénéficie d'une situation géographique stratégique. Sa première tranche, EQUINOX 1, se composait d'un bâtiment totalisant 2.860 m² et EQUINOX 2 développe 5.402 m².

L'opération est reliée à l'aéroport Toulouse-Blagnac et ses 43 lignes régulières en moins de 10 minutes par la rocade Arc-en-Ciel. Il profite également de la proximité des lignes de bus 25 et 63.

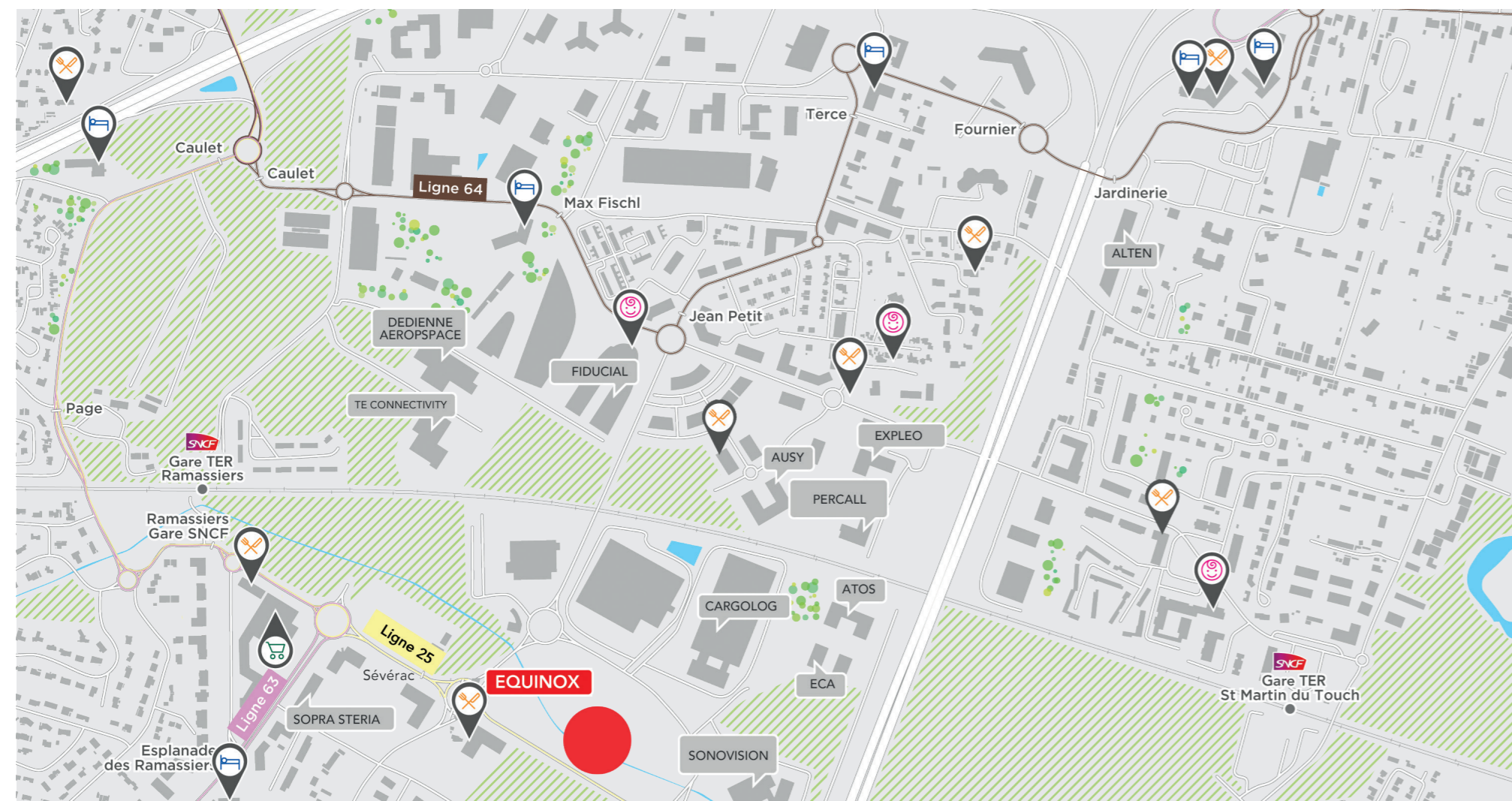
Le parc d'affaires des Ramassiers s'appuie sur une synergie entre activités de pointe, activités aéronautiques et activités tertiaires. Ainsi, cet environnement qualitatif a déjà séduit les plus grands groupes tels que Airbus France, Stelia Aerospace, Sopra-Steria, Dassault.

EQUINOX 2



- 1 CENTRE-VILLE
- 2 GARE TGV TOULOUSE MATABIAU
- 3 AÉROPORT TOULOUSE-BLAGNAC

- MÉTRO LIGNE A
- MÉTRO LIGNE B
- TRAM LIGNE T1



→
EQUINOX 2,
AU PLUS PRÈS DES SERVICES
ET DES TRANSPORTS EN COMMUN

L'implantation de l'immeuble EQUINOX 2 à proximité des transports en commun incite à l'utilisation de moyens de transport doux.

L'arrêt "Saint Granier" ainsi que l'arrêt "Sévérac" de la ligne de bus 25 sont situés à quelques pas du bâtiment.

Directement accessible depuis la rocade Arc-en-Ciel ainsi que la RN124 le parc d'affaires offre de nombreux services de proximité grâce à son implantation au cœur d'un quartier mixte : plusieurs hôtels et résidences hôtelières, des restaurants allant de la restauration rapide au restaurant d'affaires sont accessibles en moins de 5 minutes. Un Carrefour Market face à l'opération ainsi que 3 crèches à proximité viennent compléter l'offre de services aux utilisateurs d'EQUINOX 2.

..... 1'

RESTAURANTS
 RestoPaf, Chez Noï, Brasserie de l'Armurier, Dubble, Côté Parc...

..... 1'

HÔTELS
 Courtyard by Marriott****, Zenitude Hôtel****, Park Wilson Airport***, Ibis Budget**, Néméa Appart'Hôtel...

..... 1'

CENTRES COMMERCIAUX
 Carrefour Market Colomiers Ramassiers

..... 2'

CRÈCHES
 Crèche Babilou Touch'à Tout
 Crèche Bidibulles Fleurance
 Crèche L'Îlot des Bidibulles

..... 7'

AÉROPORT TOULOUSE-BLAGNAC
 À 7 min en voiture

..... 1'

GARE TGV TOULOUSE MATABIAU
 À 15 min en voiture

..... 3'

TRANSPORTS EN COMMUN
 Bus Ligne 25 :
 - arrêt "Saint Granier" à 230 m à pied
 - arrêt "Sévérac" à 400 m à pied
 Bus lignes 32 - 63 :
 - Gare SNCF "Colomiers Ramassiers" à 750 m à pied
 - arrêt "Esplanade des Ramassiers" à 800 m à pied

..... 3'

AXES ROUTIERS
 Accès direct depuis 2 axes :
 Rocade Arc en Ciel et RN124
 Centre-ville de Toulouse
 à 15 min

→
L'AGENCE KARDHAM
CARDETE HUET ARCHITECTURE,
UNE SIGNATURE D'EXCEPTION

KARDHAM, fort de 80 architectes et ingénieurs, est reconnue depuis plus de 30 ans comme une agence phare et pointe régulièrement parmi les 15 principaux architectes français

...modernité contextuelle, ...maturité assumée, ...volume lumière écriture...

La force de leur organisation est de proposer à leurs clients maîtres d'ouvrage une excellence architecturale grâce aux différents pôles de conception basés à Paris, Toulouse et Marseille, mais aussi à une présence locale par l'intermédiaire des agences présentes sur 5 autres villes de France.

Appuyé par un département interne d'ingénierie, l'agence apporte une dimension technique forte au travail d'architecte tout en coordonnant les relations avec les divers spécialistes du groupement. Ce travail collaboratif permet d'intégrer en amont des projets, les contraintes environnementales, énergétiques, techniques et d'optimiser la conception des projets réalisés en BIM.

KARDHAM Cardete Huet Architecture est certifié ISO 9001 et l'ensemble des process répond à une exigence de professionnalisme et de traçabilité.



EUROSUD POUR AIRBUS HELICOPTERS, Vitrolles (2013) / LAZARD GROUP
Clé en main de 11.000 m² de bureaux BBC avec parking en silo de 500 places



HILLS PLAZA, Toulouse - Balma Gramont (2014) / LAZARD GROUP
7.100 m² de bureaux RT2012



CENTRE NATIONAL D'ÉTUDES SPATIALES, Toulouse (2015) / CNES
5.706 m² de bureaux



AZURÉA, Marseille (2022) / LAZARD GROUP
8.060 m² de bureaux



NICE PLAZA, Nice (2008) / LAZARD GROUP
15.100 m² de bureaux et 351 places de parking en sous-sol



BORDEAUX PLAZA, Bordeaux (2008) / LAZARD GROUP
Un bâtiment de bureaux totalisant 10.550 m² à l'entrée Nord de Bordeaux

→
**EQUINOX 2,
 DES ESPACES
 DE TRAVAIL
 À LA CARTE**

EQUINOX 2 offre une très grande souplesse d'agencement à l'utilisateur.

Ses plateaux sont conçus de façon à répondre aux modes d'organisation les plus divers, de l'aménagement cloisonné à l'open-space.

La modularité des espaces de vie et de travail permet **une occupation heureuse de ces lieux de vie.**

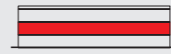
Le cadre de travail privilégie les espaces communs et les lieux de rencontre propices aux échanges professionnels et à la convivialité.



→
EQUINOX 2,
UNE GRANDE MODULARITÉ
DES ESPACES DE TRAVAIL



RDC : 1.787 M²

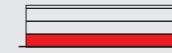


R+1 : 1.810 M²



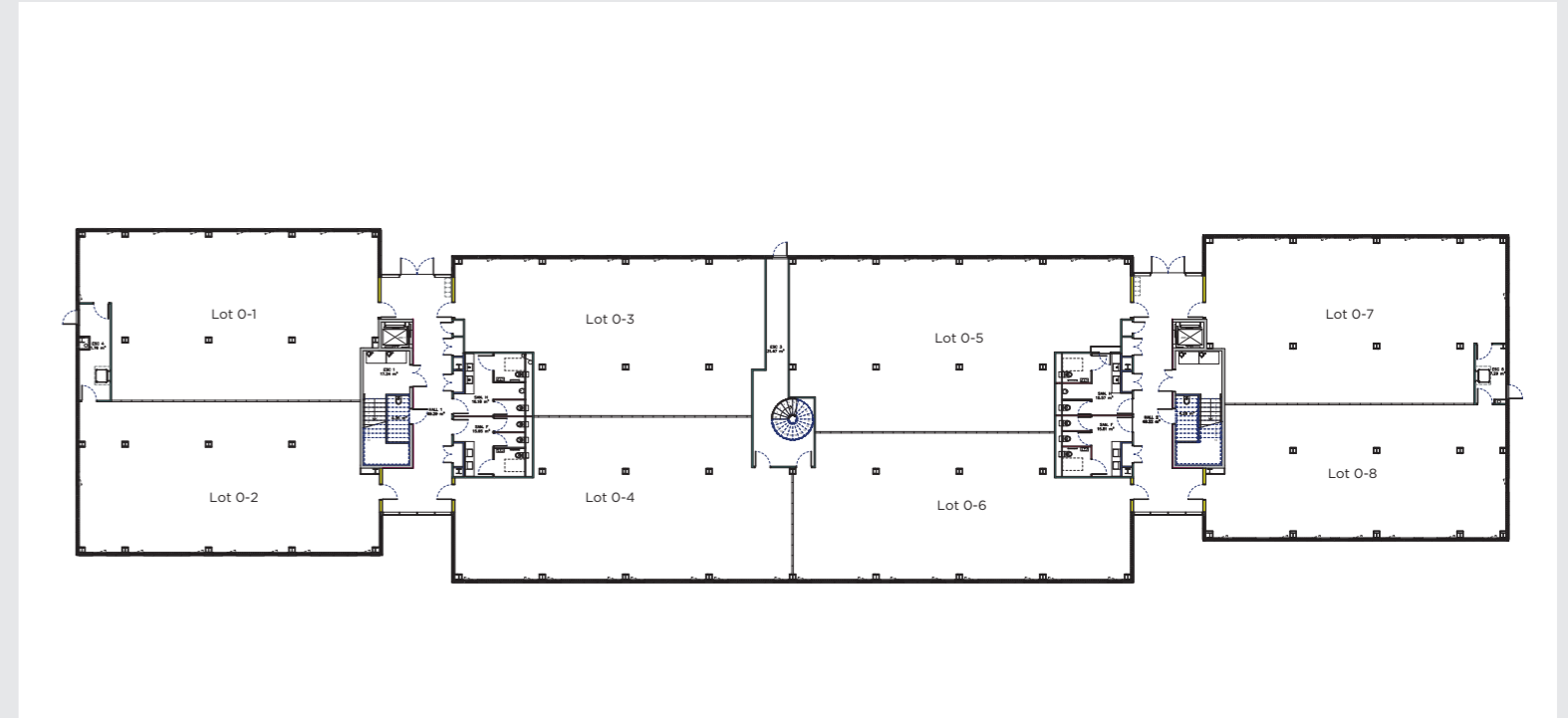
R+2 : 1.805 M²

	RDC		PARKING		R+1		PARKING		R+2		PARKING	
			Couv.	Ext.			Couv.	Ext.			Couv.	Ext.
0-1	228 m ²	4	5	1-1	234 m ²	4	6	2-1	233 m ²	4	6	
0-2	216 m ²	3	5	1-2	216 m ²	3	5	2-2	216 m ²	3	5	
0-3	213 m ²	3	5	1-3	228 m ²	3	5	2-3	228 m ²	4	5	
0-4	233 m ²	4	6	1-4	233 m ²	4	5	2-4	233 m ²	4	6	
0-5	256 m ²	4	6	1-5	238 m ²	4	6	2-5	219 m ²	3	5	
0-6	222 m ²	3	5	1-6	241 m ²	4	6	2-6	257 m ²	4	6	
0-7	229 m ²	4	6	1-7	230 m ²	4	6	2-7	229 m ²	4	5	
0-8	190 m ²	3	4	1-8	190 m ²	3	4	2-8	190 m ²	3	4	
TOTAL	1.787 m²	28	42	TOTAL	1.810 m²	29	43	TOTAL	1.805 m²	29	42	



RDC
1.787 M²

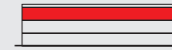
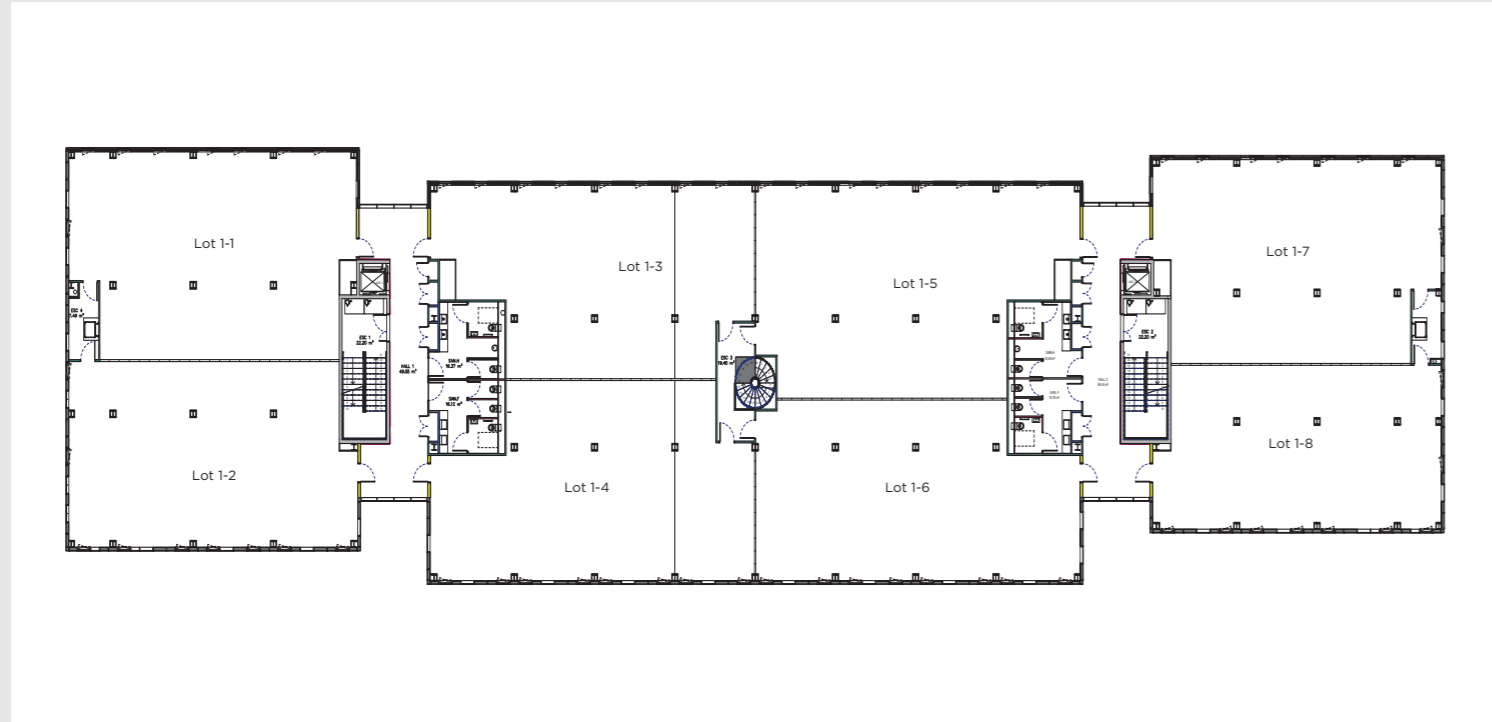
0-1	228 m ²
0-2	216 m ²
0-3	213 m ²
0-4	233 m ²
0-5	256 m ²
0-6	222 m ²
0-7	229 m ²
0-8	190 m ²





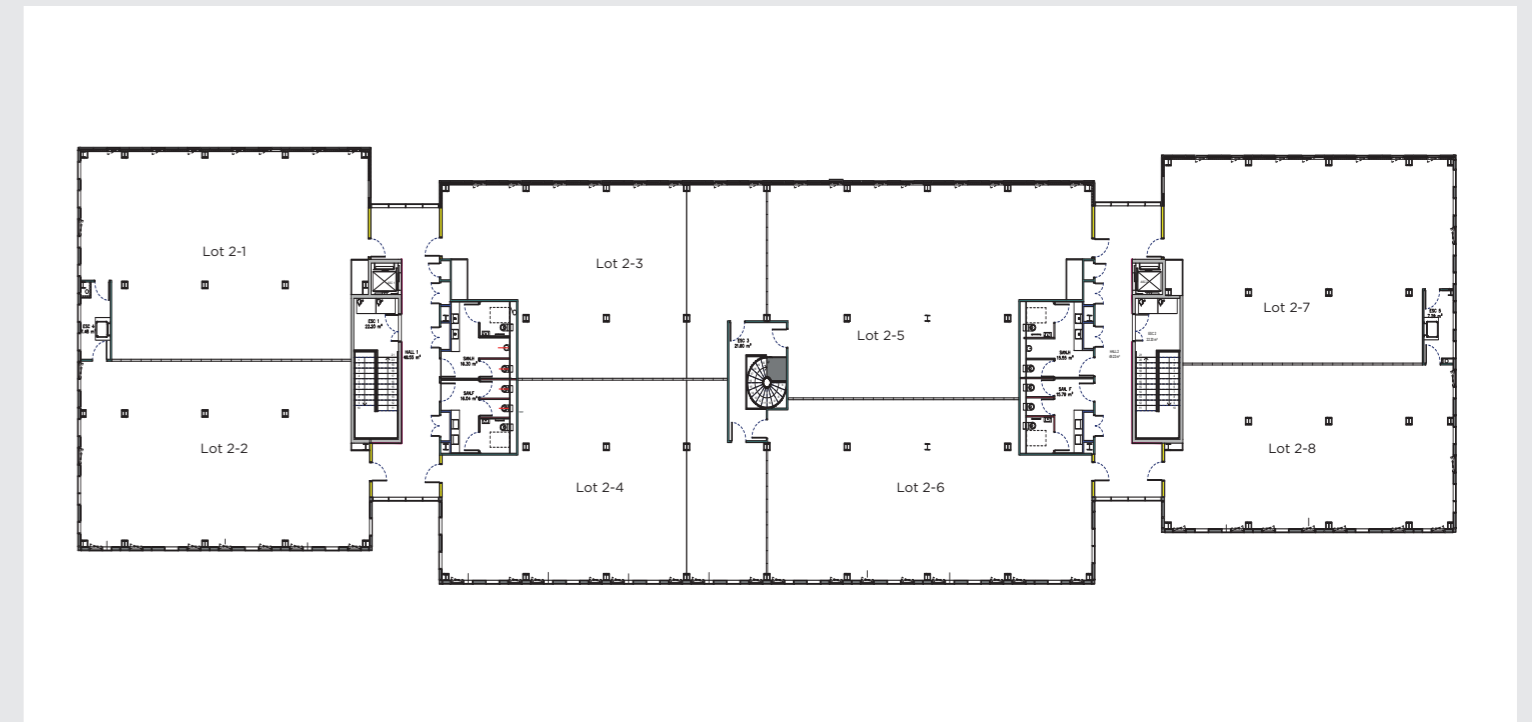
R+1
1.810 M²

1-1	234 m ²
1-2	216 m ²
1-3	228 m ²
1-4	233 m ²
1-5	238 m ²
1-6	241 m ²
1-7	230 m ²
1-8	190 m ²



R+2
1.805 M²

2-1	233 m ²
2-2	216 m ²
2-3	228 m ²
2-4	233 m ²
2-5	219 m ²
2-6	257 m ²
2-7	229 m ²
2-8	190 m ²

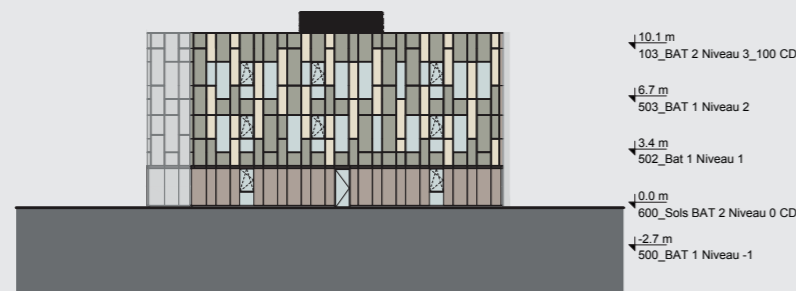


→
EQUINOX 2,
FAÇADES ET COUPES



BAT 1 FAÇADE
NORD

- ↙ 10.1 m
103_BAT 2 Niveau 3_100 CD
- ↙ 6.7 m
503_BAT 1 Niveau 2
- ↙ 3.4 m
502_Bat 1 Niveau 1
- ↙ 0.0 m
600_Sols BAT 2 Niveau 0 CD
- ↙ -2.7 m
500_BAT 1 Niveau -1

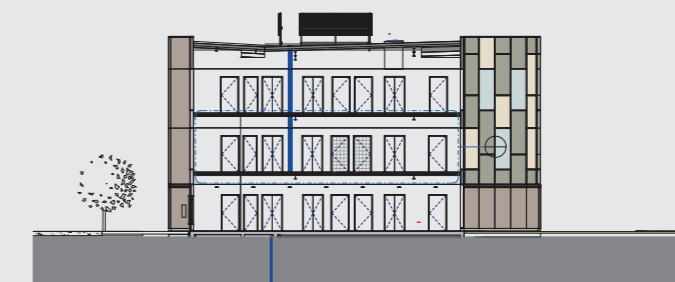


BAT 1 FAÇADE
EST

- ↙ 10.1 m
103_BAT 2 Niveau 3_100 CD
- ↙ 6.7 m
503_BAT 1 Niveau 2
- ↙ 3.4 m
502_Bat 1 Niveau 1
- ↙ 0.0 m
600_Sols BAT 2 Niveau 0 CD
- ↙ -2.7 m
500_BAT 1 Niveau -1



200_BAT 1 Coupe
Longitudinale



201_BAT 1 Coupe
transversale Hall

→
**EQUINOX 2,
 AU TOP DE LA PERFORMANCE
 ENVIRONNEMENTALE**

EQUINOX 1 s'inscrit dans une démarche **environnementale exigeante et répond à la norme RT2012.**

Le bâtiment a été conçu selon un **système de construction bioclimatique** permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site, pour offrir un **maximum de confort aux utilisateurs.**

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- **vitrage haute performance à isolations thermique & phonique renforcées,**
- **comptage énergétique** permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie,
- **centrale de traitement d'air double-flux** avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur,
- **climatisation par système DRV hybride** utilisant moins de fluide frigorigène et permettant plus de souplesse à l'aménagement. L'eau remplace les fluides dans les parties bureaux.
- **éclairage à led avec détecteurs de présence** dans les parties communes,
- utilisation de produits à faible dégagement de COV* (par exemple : moquette écologique).

*COV : Composés Organiques Volatils

→
**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.



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.



→
**EQUINOX 2,
 UNE OPÉRATION TERTIAIRE DE 5.402 M²
 ET 213 PLACES DE PARKING**

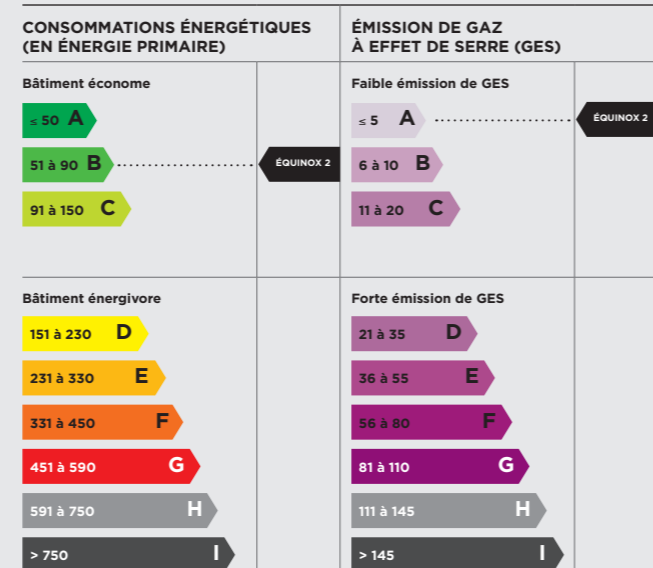
→ Programme développant **5.402 m²** de SDP répartis sur un immeuble en R+2, **213 places de parking** (86 places en silo et 127 places extérieures)

→ Lots à partir de **190 m²** jusqu'à **1.810 m²** par plateau

→ Provisions pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur.

Indexation annuelle selon la variation ILAT
 Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT
 Loyer payable par trimestre et d'avance
 Bail commercial 6/9 ans

→
**DIAGNOSTIC
 DE PERFORMANCE
 ÉNERGÉTIQUE**



LAZARD GROUP, L'INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ DES DIRECTEURS IMMOBILIERS...



GÉRARD TOUATI
DIRECTEUR IMMOBILIER
ET ACHATS

16.000 m²

BUREAUX DERNIÈRE GÉNÉRATION

Après 2 implantations à Toulouse et à Nantes, nous avons renouvelé notre confiance à LAZARD GROUP à l'issue d'une consultation pour notre Direction Régionale Rhône-Alpes. La capacité d'écoute, le professionnalisme, et l'excellente coordination des travaux des équipes de LAZARD GROUP, ont permis de créer une synergie entre nos entreprises et les leurs afin de respecter un calendrier très court sans obérer la qualité de l'opération. Malgré les nombreuses contraintes, le défi a été relevé ! »

sopra  steria



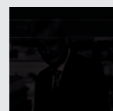
ANTOINE AZZARONE
RESPONSABLE DU SERVICE
JURIDIQUE ET IMMOBILIER

2 implantations

DANS L'HEXAGONE

Ce promoteur était le seul parmi ceux consultés à pouvoir proposer une offre neuve rapidement disponible à la fois à Nantes et à Lille, répondant de surcroît à notre critère principal de localisation près des axes de transports en commun et routiers. Le fait de dialoguer avec des interlocuteurs locaux a procuré une grande réactivité, inscrite dans une cohérence globale d'approche : nous avons ressenti une parfaite symbiose dans la manière de travailler dans l'une et l'autre des deux villes. »

 **VEOLIA**
ENVIRONNEMENT



GÉRARD GONINET
DIRECTEUR
DES SITES FRANCE

11.000 m²

AÉROPORT MARSEILLE PROVENCE

Ce nouveau complexe moderne offre une architecture simple et accueillante, en adéquation avec les bâtiments existants sur le site AIRBUS HELICOPTERS. La construction répond à la norme BBC, qui correspond aujourd'hui à la RT 2012, et la qualité des finitions est excellente. Nous avons des retours très positifs des utilisateurs qui sont satisfaits de leur nouvel espace de travail et de leurs bureaux. LAZARD GROUP a su être à l'écoute pour comprendre notre besoin fonctionnel et le retranscrire. »

 **AIRBUS**
HELICOPTERS



CHRISTOPHE PONT
RESPONSABLE RÉGIONAL
MAINTENANCE ET IMMOBILIER

6 implantations

SUR TOUTE LA FRANCE

Pour nos 5 implantations à Nancy, Dijon, Bordeaux, Lyon-Dardilly, Nice, et Metz, nous avons dialogué avec une structure hyper-réactive, en phase avec notre propre mode de fonctionnement. Un seul interlocuteur nous a accompagnés par programme, ce qui accélère la prise de décision, avec une grande cohérence de réponse. Les locaux : leur taille humaine, leurs performances environnementales, leur fonctionnalité et leur modularité répondent à nos propres objectifs de confort des salariés. »

 **GENERALI FRANCE**
ASSURANCES

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE...

ALLIANZ ALTRAN SCHNEIDER ELECTRIC PÔLE EMPLOI SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

HERMES CONSEIL GÉNÉRAL 57 & 67 CAPGEMINI ALTEDIA SNECMA CPAM EADS

SOPRA STERIA DAIKIN GENERALI KONE AIRBUS HELICOPTERS MAIF GDF SUEZ

DASSAULT AVIATION GROUPAMA SAINT-GOBAIN ICADE AXA INRIA SNCF

EDF CIC ALSTOM LCL MACSF MATMUT IBM ASTELLIA MYLAN ALYOTECH VINCI

VEOLIA AVEO CRÉDIT AGRICOLE METZ MÉTROPOLE ARCELORMITTAL

SAFRAN OTIS PwC SAGEM ORANGE MITSUBISHI SIEMENS THALES BNP PARIBAS

AIR LIQUIDE SMABTP COMMERZBANK BUREAU VERITAS et beaucoup d'autres...

