

Loire Océan  
Développement

# ETOILE DU SUD

UN PÔLE DE SERVICES DE  
6 000 M<sup>2</sup> À 500 M DE  
L'AÉROPORT

BOUGUENAIS



# Bouguenais

À 500 m de l'aéroport

## ÉTOILE DU SUD AU COEUR D'INODUS : LES ENJEUX

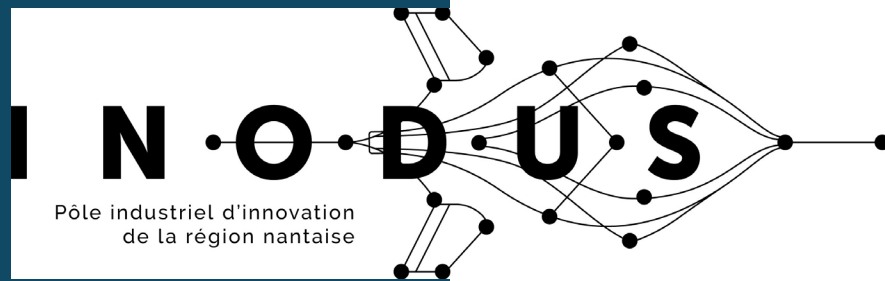
Depuis 2005 et la création du pôle de compétitivité EMC2, la zone d'activités située à 500 m de l'aéroport Nantes Atlantique a connu une évolution vers les activités d'innovations. Associant industriels et collectivités, le Technocampus Composite voit le jour en 2009, suivi en 2015 d'un second programme dénommé Technocampus Océan, tourné vers les procédés métalliques, la fabrication additive et la robotique. La livraison de l'IRT en 2022 poursuit la consolidation de ce réseau tourné vers l'innovation et fédérant industriels, start-ups et laboratoires.

Installé sur le mail des 20 000 lieues, le long de la rue René Mouchotte et à proximité de l'IRT et du Technocampus Océan, le pôle de services Etoile du Sud réunit au sein d'un même ensemble une offre de restauration, un centre d'affaires (réunissant bureaux opérés et espaces de réunions / séminaires), environ 3 350 m<sup>2</sup> de bureaux et une offre d'ateliers de prototypages.



### Le Mail des 20 000 lieues

Un mail piétonnier, le 20000 lieues. À l'instar des campus anglo-saxons, celui-ci se voudra ouvert et verdoyant, et permettra d'accueillir de part et d'autre de l'axe circulé d'autres services ou activités (cours de sports, foodtrucks, événements,...). Profitant d'un cœur de biodiversité de 4 hectares à proximité, le mail s'achèvera par une promenade, ouverte au public, permettant de rejoindre l'aéroport.



## Le pôle industriel d'innovation Jules Verne devient... INODUS !

Aux portes de Nantes, à côté de l'aéroport, le pôle industriel d'innovation de la région nantaise, anciennement nommé pôle industriel d'innovation Jules Verne, fait sa mue et devient INODUS. Avec comme baseline « produisons notre futur industriel », cette zone d'activité rassemble aujourd'hui industriels, chercheurs et étudiants. Ensemble, ils inventent une industrie qui répond aux enjeux des transitions. Un travail collectif entamé de longue date avec la Métropole pour faire de la filière locale du manufacturing un leader européen.

### INODUS VU DE L'AMÉNAGEUR



“ Depuis quinze ans, le projet urbain métropolitain confié à la SEM LOD accompagne la transformation économique de la zone aéroportuaire. Les secteurs Moulin Cassé et Nautilus d'INODUS visent à en faire un lieu phare de l'innovation et de l'industrie durable et désirable.

Ses principes fondateurs incluent :

- Une trame verte renforcée, intégrant espaces naturels, mares et cours d'eau ;
- Une approche paysagère pour offrir un cadre de vie qualitatif aux milliers de collaborateurs ;
- Un site pensé pour une intensité d'usages variés, y compris le midi, en soirée et le week-end, afin de créer un véritable quartier. ”

**Laurent Manach**  
Directeur du pôle EMC2

“ Nous sommes l'un des deux pôles spécialisés au niveau national dans l'industrie. Notre rôle est d'abord d'aider les entreprises du territoire à innover pour faire émerger de nouveaux produits ou services afin de gagner en compétitivité, ensuite de leur permettre de gagner en excellence opérationnelle en intégrant des nouvelles technologies, peut-être plus matures dans leur process. ”

650  
ENTREPRISES

36 000 m<sup>2</sup>  
DE BUREAUX

15 000  
EMPLOYÉS





## DES RESTAURANTS AU REZ DE CHAUSÉE

Les RDC d'Etoile du Sud accueilleront une offre de restauration répondant ainsi à une demande de nombreux salariés et usagers du secteur.

Un restaurant-brasserie de 375 m<sup>2</sup> proposera un service à table le midi, organisera des « afterworks » et des événements le soir avec petite restauration. Il sera ouvert en continu du matin au soir, du lundi au vendredi.

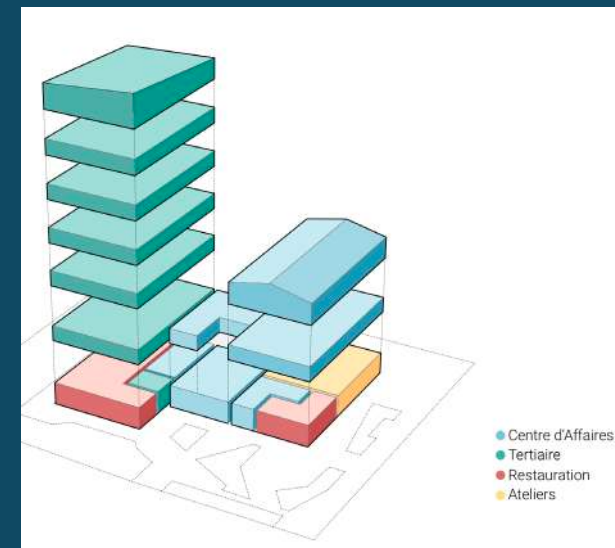
Une offre complémentaire type « restauration-rapide » s'installera aussi au pied de l'autre bâtiment. Elle permettra de répondre aux besoins de celles et ceux souhaitant déjeuner plus rapidement ou profiter des espaces extérieurs offerts par le quartier.



## Côté transports et accès

Accès périphérique : 4 min  
 Accès autoroute direction Bordeaux : 9 min  
 Centre ville de Nantes : 19 min  
 Arrêt de bus n°38 : Au pied d'ETOILE DU SUD

Parking véhicules à proximité immédiate



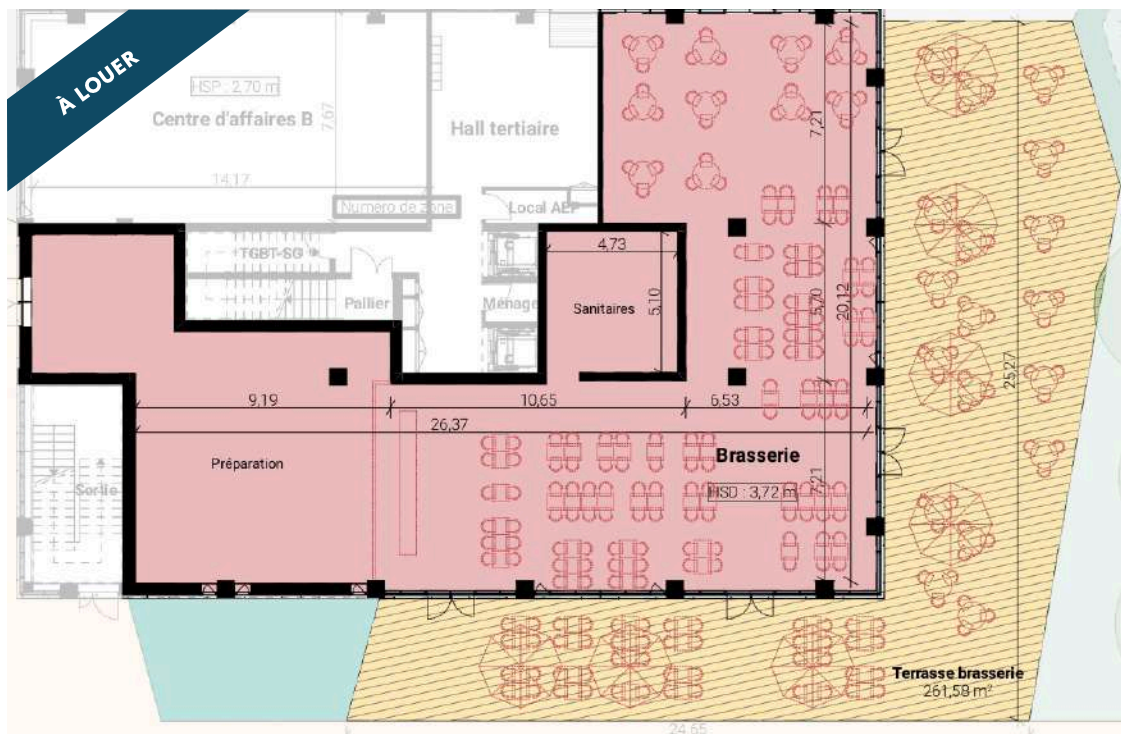
## UNE OFFRE DE SERVICES DE 6 000 M<sup>2</sup>

- Restauration : Restauration rapide 120 m<sup>2</sup> + brasserie 375 m<sup>2</sup>
- Ateliers : 275 m<sup>2</sup>
- Bureaux : 3 350 m<sup>2</sup> évolutifs et divisibles
- Centre d'affaires : 1 730 m<sup>2</sup> dont 2 espaces flexibles de 100 m<sup>2</sup> et 80 m<sup>2</sup> privatisables.

Le pôle de services Etoile du Sud se définit comme un immeuble mixte qui réunit des espaces de travail diversifiés au sein d'un espace ouvert sur le quartier.

Le programme vise à développer une nouvelle centralité offrant des espaces publics agréables et attractifs, tout en proposant une offre de services aux 15 000 employés présents sur le secteur, et à terme aux 30 000 employés attendus.





Brasserie RDC - 375 m²

## Le mot de l'architecte Topos architecture

« L'opération s'organise autour d'une volumétrie duale, créant un effet de signal sur l'espace public en R+6, et assurant la couture avec les bâtiments avoisinants en R+2.

A la jonction de ces deux gabarits, une entrée monumentale assure la synergie et l'animation de l'écosystème Etoile du Sud.

L'ensemble s'articule autour de la rue Mouchotte et du mail des 20 000 lieues, pour créer un effet de vitrine et renforcer l'attractivité du programme. »

Eliott Badiqué - Architecte

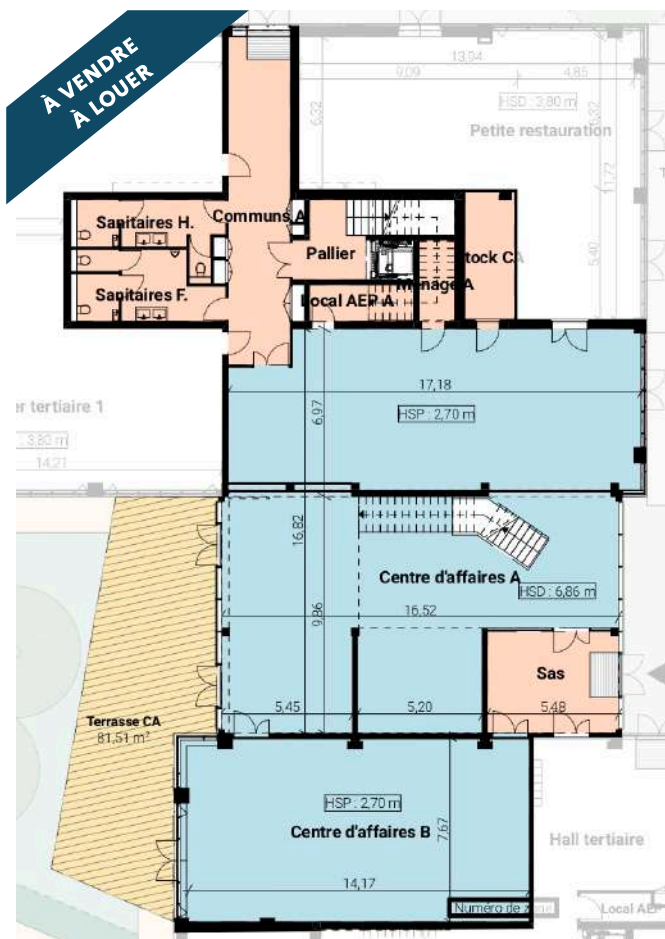


## DES PRESTATIONS VERTUEUSES

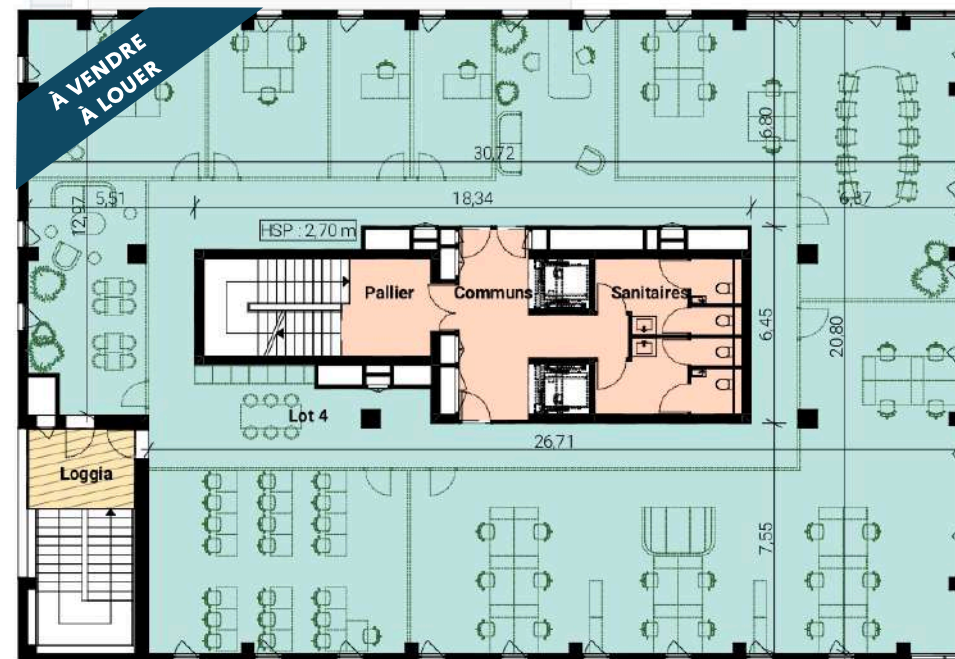
- Gestion intégrée des eaux pluviales
- Pompes à chaleur réversibles
- Toitures végétalisées
- Matériaux issus des filières duréemploi



Atelier RDC - 275 m² / Divisibles



Centre d'affaires RDC - 460 m<sup>2</sup> / Divisibles



Plateau de bureaux type du R+1 au R+6 - 490 m<sup>2</sup>  
Divisibles à partir de 100 m<sup>2</sup>

## UN PROJET DE CONSTRUCTION SOBRE

- Absence de sous-sol
- Béton bas carbone
- Façades à ossature bois et bardage bois issus de forêts françaises
- Végétaux provenant de pépinières locales
- Clauses environnementales et clauses d'insertion sociales dans les marchés de travaux



Brocéliande - Architecte Officina



Gina - Architecte Beal & Blanckaert



Place Mendès France / Bellevue - Architecte Urbanmakers



Maison de santé Bellevue - DLW Architectes

## LE CONSTRUCTEUR : LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT

Depuis plus de 50 ans, la société d'économie mixte Loire Océan Développement est présente sur le territoire métropolitain et la périphérie nantaise. Elle est l'un des acteurs de référence du développement et du renouvellement maîtrisés des espaces urbains et économiques.

Pour ce faire, le constructeur privilégie :

- La mixité fonctionnelle (logements, équipements, bureaux, commerces...);
- La mixité sociale (locatif social, accession abordable, accession libre);
- Le développement durable (économie d'énergie, déplacements doux, aspects paysagers, etc.).

Entreprise publique locale (EPL), Loire Océan Développement dispose d'un capital majoritairement public. Ce statut lui permet de conjuguer la prise en compte effective de l'intérêt général dans ses objectifs et la souplesse de fonctionnement d'une société de droit privé.

## LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT et sa filiale NOVAPOLE Immobilier

Acteurs pour la Fabrique de la ville

### GINA

Programme de bureaux dédié à la filière Santé

Accueillir les entreprises innovantes

### BROCÉLIANDE

Cour artisanale

Favoriser l'installation d'entreprises locales  
à proximité de la porte de Rennes

### PLACE MENDÈS FRANCE / BELLEVUE

Commerces

Investir les pieds d'immeubles pour développer  
l'offre commerciale

### MAISON DE SANTÉ DE BELLEVUE

Maison de santé pluriprofessionnelle

Permettre l'accessibilité à la santé pour tous

LOIRE OCÉAN DÉVELOPPEMENT

34 rue du Pré Gauchet - 44035 NANTES - 02 40 92 95 30

[www.lod-loma.com](http://www.lod-loma.com)



Loire Océan  
Développement



NOVAPOLE  
Immobilier