

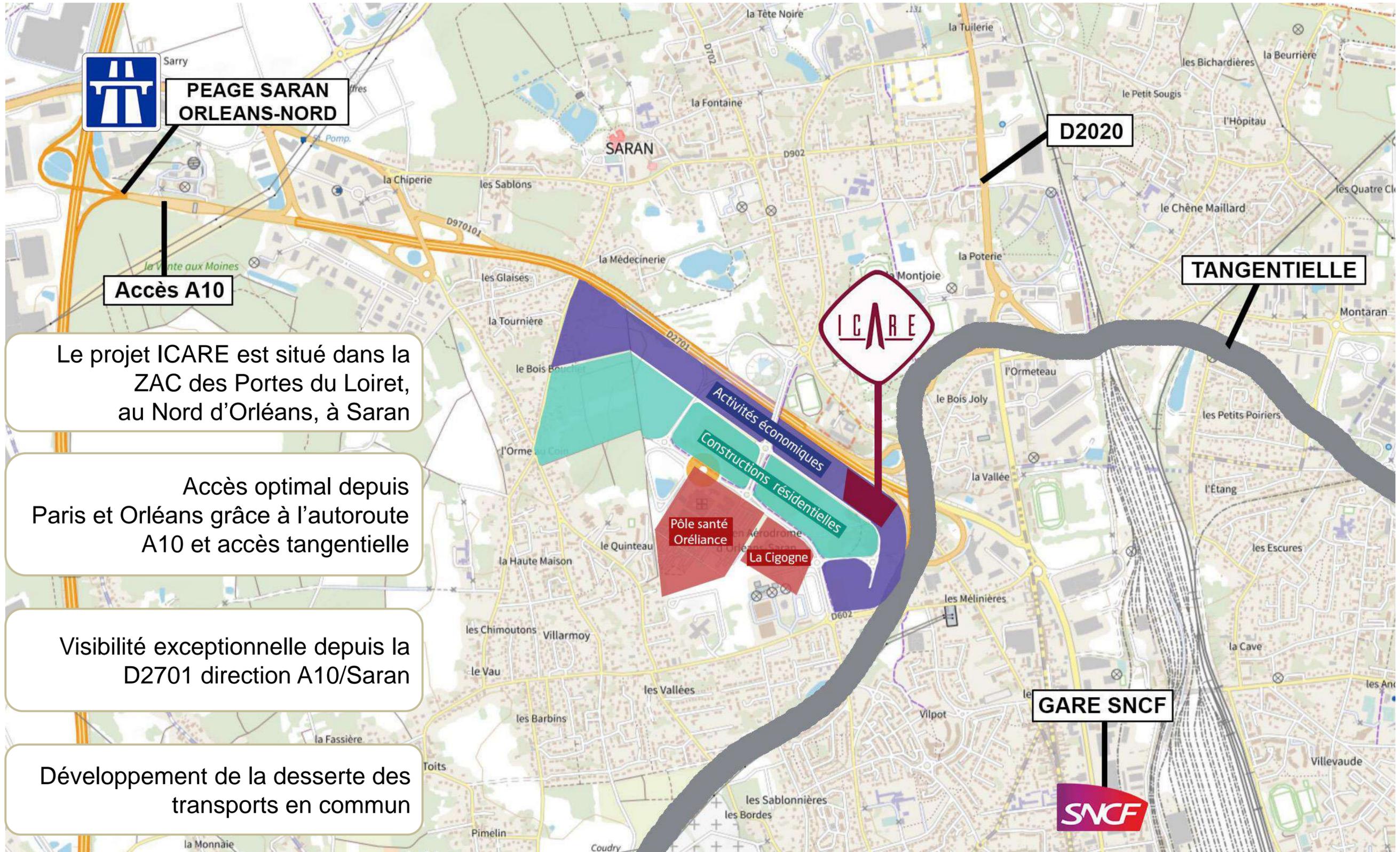


**ORLEANS NORD** - LES PORTES DU LOIRET  
PROGRAMME IMMOBILIER DE BUREAUX



**EXIA**  
IMMOBILIER D'ENTREPRISES







Une végétation abondante et un travail paysager de qualité au cœur du projet

Des terrasses privées végétalisées à chaque étage accessibles pour les collaborateurs

Un chemin d'accès au hall d'accueil avec bancs et jeux d'eau pour une entrée haut standing

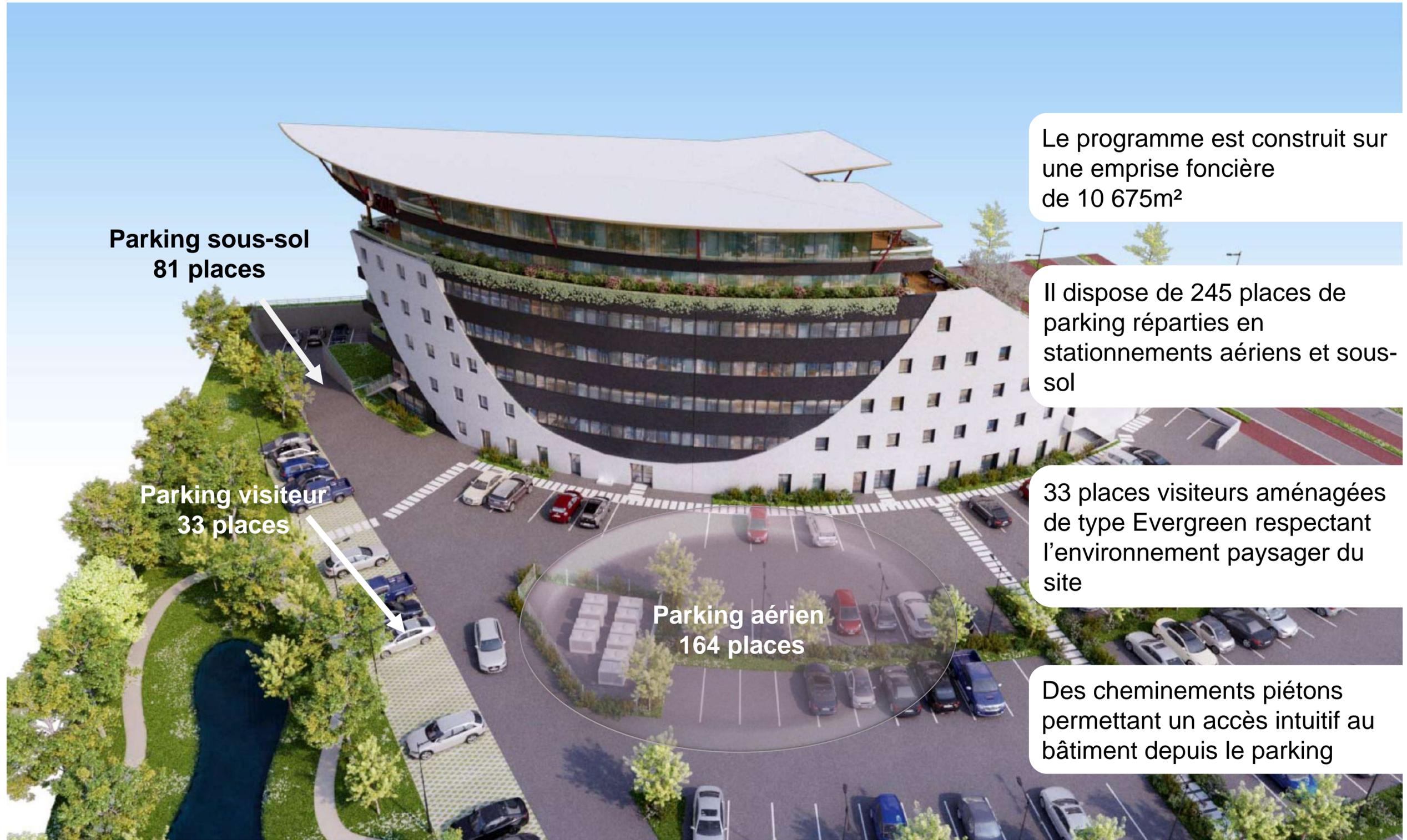


Implanté sur le point haut de la ZAC, le site bénéficie d'une visibilité exceptionnelle

Les bureaux sont répartis sur 7 niveaux (25 mètres de haut) pour une surface de plancher totale d'environ 5900m<sup>2</sup>

Les deux premiers niveaux du bâtiment (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage) sont adaptés à une activité ERP

Label HPE garantissant des performances énergétiques et environnementales optimales



Le programme est construit sur une emprise foncière de 10 675m<sup>2</sup>

Il dispose de 245 places de parking réparties en stationnements aériens et sous-sol

33 places visiteurs aménagées de type Evergreen respectant l'environnement paysager du site

Des cheminements piétons permettant un accès intuitif au bâtiment depuis le parking



Surface totale de la parcelle : 10 670 m<sup>2</sup>  
 Surface de parking et voirie : 5 008 m<sup>2</sup>

Ration stationnement / emprise terrain = 46,94% < 50% (PLU)  
 Espace vert d'un seul tenant 2 564 m<sup>2</sup> (= 24,03% de la surface totale de la parcelle)

Nombre de places de stationnement créées :

**Parking aérien :**

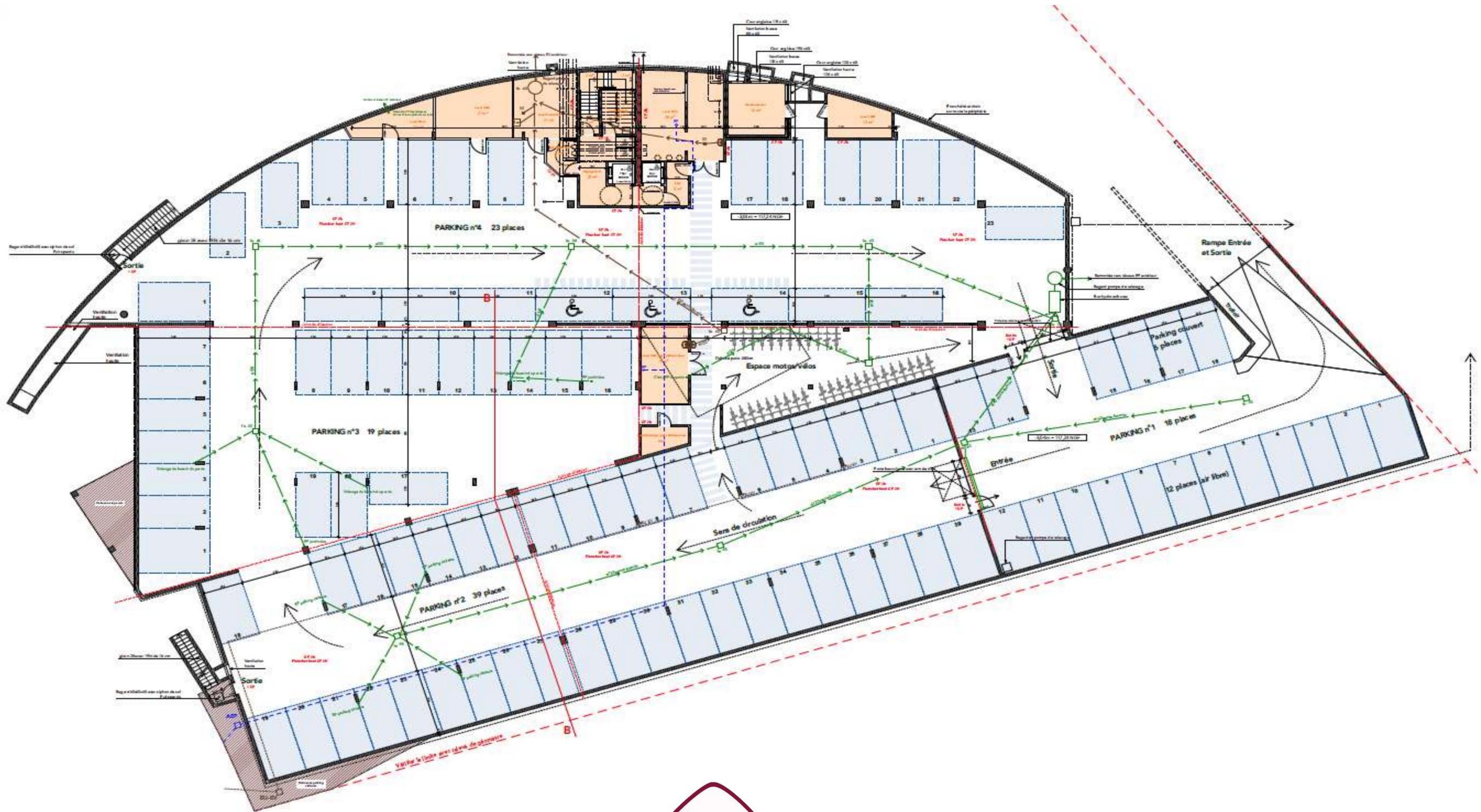
- Parking N/S = 146 places
- Visiteurs = 33 places (possibilité d'évolution)

**Parking sous-sol :**

- Parking aérien = 18 places
- Parking couvert = 81 places

Raccordement EP  
 T: 120.20  
 T: 120.16 Pa: 118.20  
 Pa: 118.20

Raccordement EU



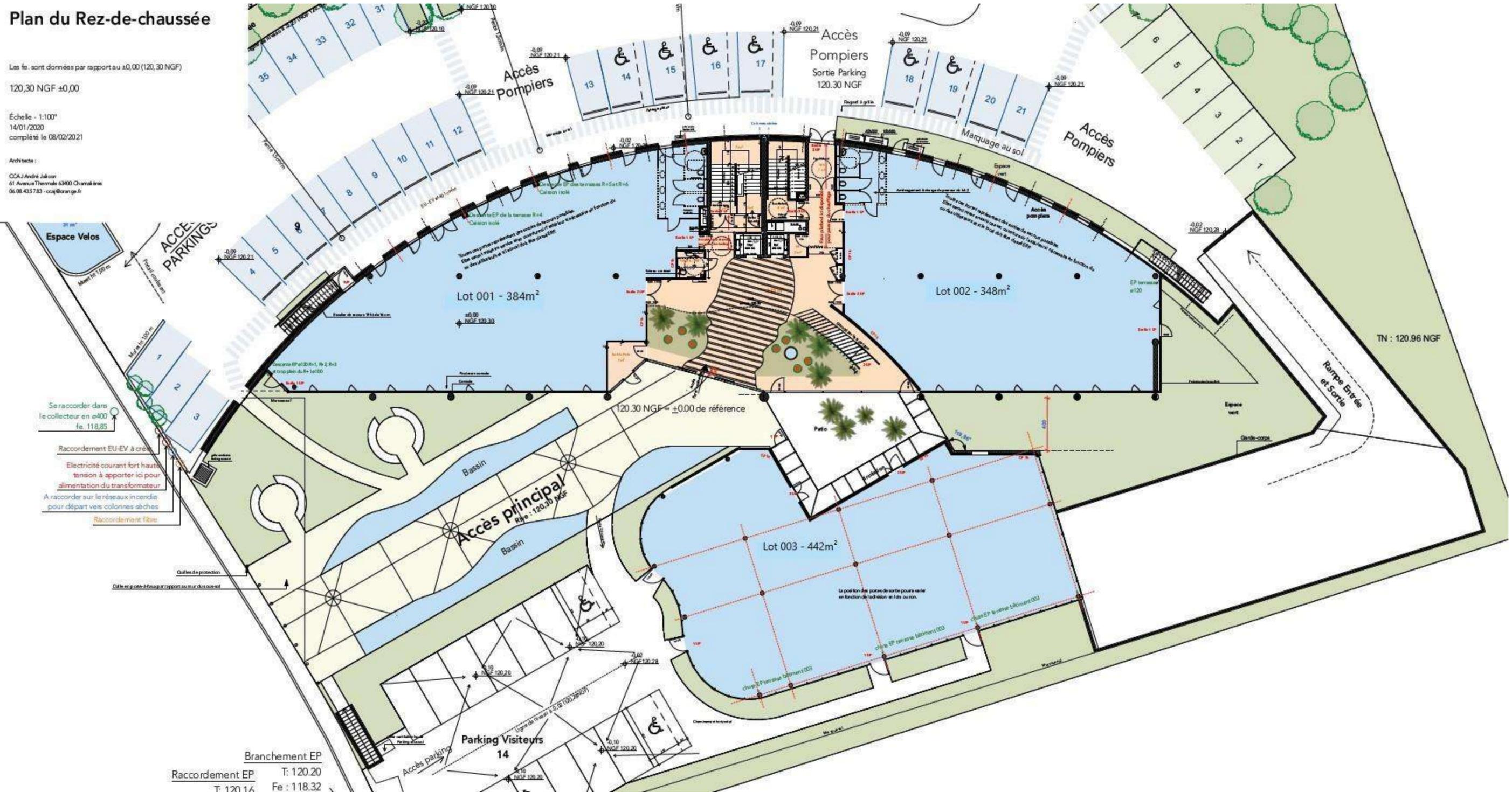
### Plan du Rez-de-chaussée

Les fe. sont données par rapport au ±0,00 (120,30 NGF)

120,30 NGF ±0,00

Échelle : 1:100°  
14/01/2020  
complété le 08/02/2021

Architecte :  
CCA J. André Jalouin  
61 Avenue Thermale 63400 Chamalières  
06.08.43.57.83 - cca@orange.fr

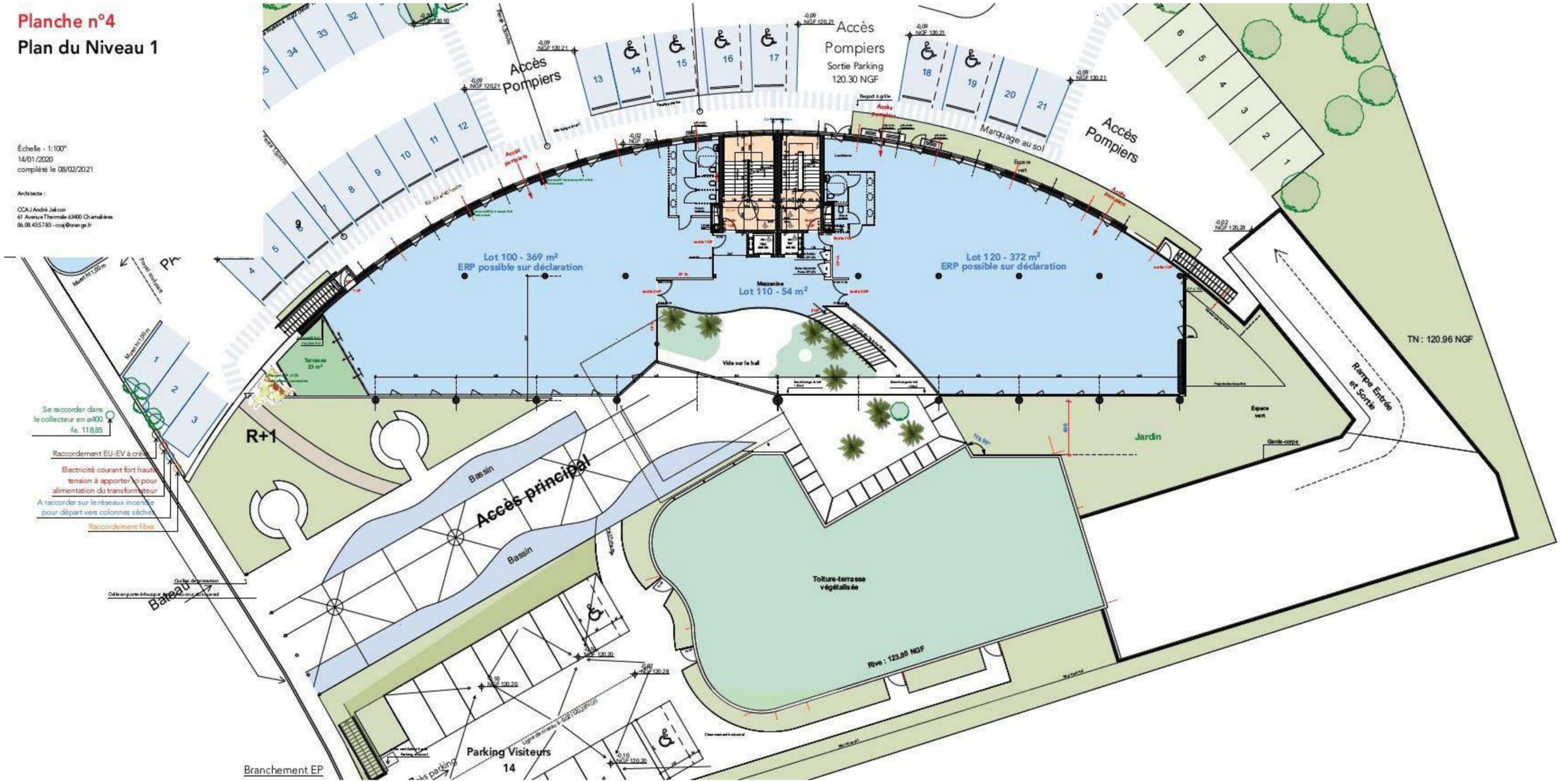


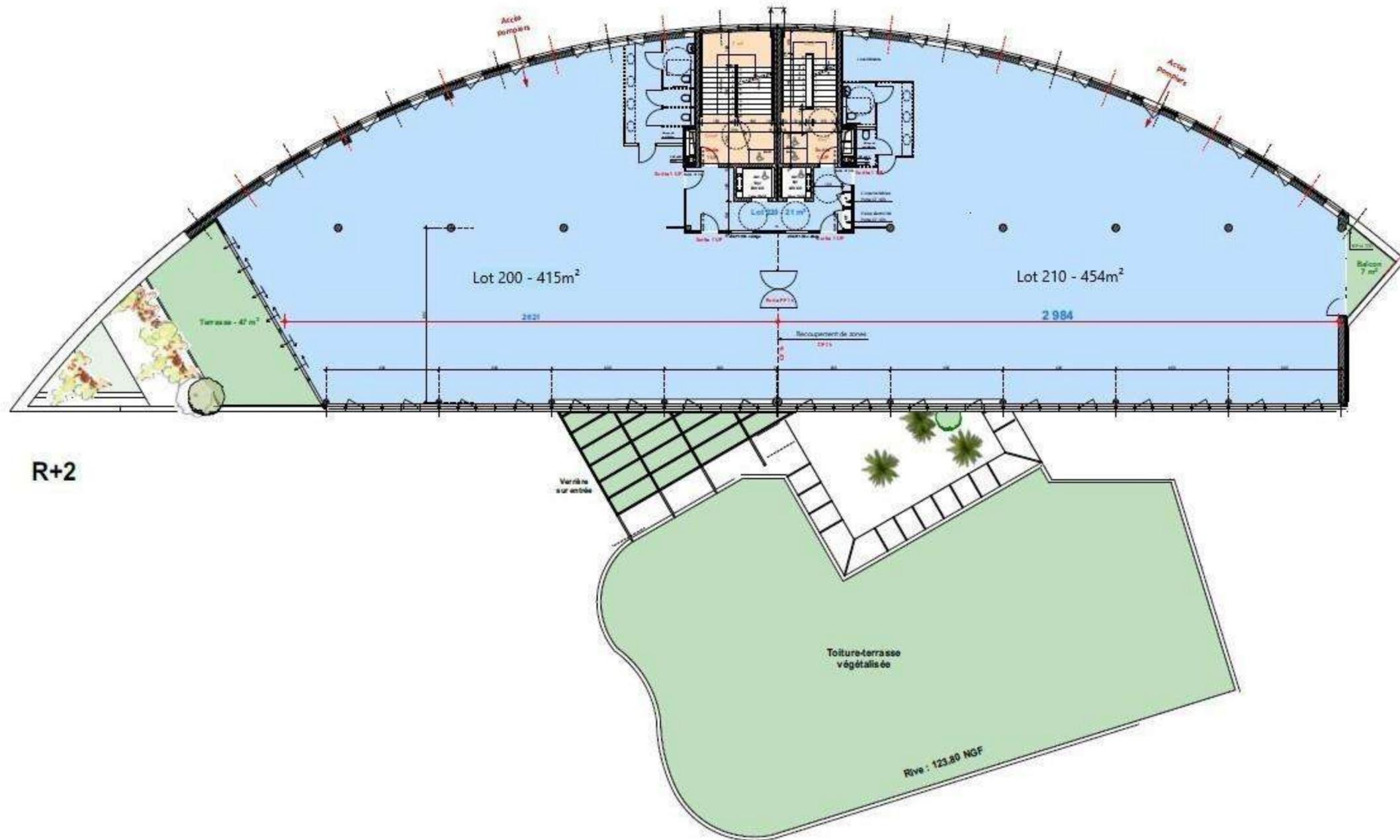
Branchement EP  
Raccordement EP T: 120,20  
T: 120,14 Fe: 118,32

**Planche n°4**  
**Plan du Niveau 1**

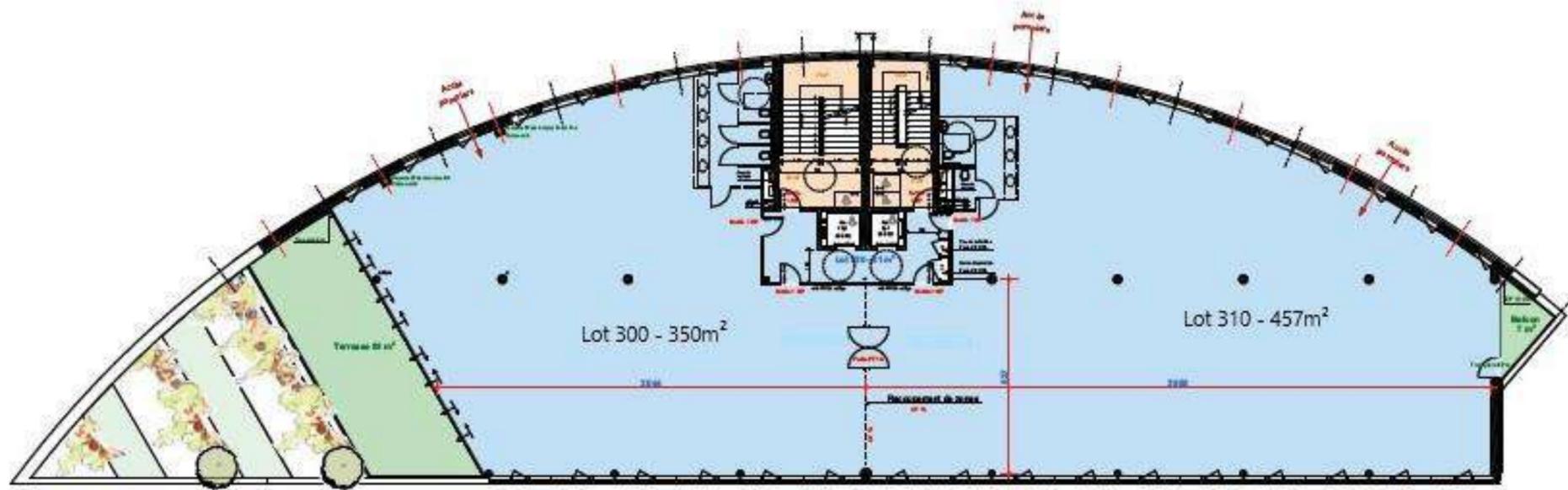
Échelle : 1:100°  
14/01/2020  
complété le 08/02/2021

Architecte :  
CCA J André Jalouin  
61 Avenue Thermale 63400 Chamalières  
06.08.43.57.83 - cca@orange.fr

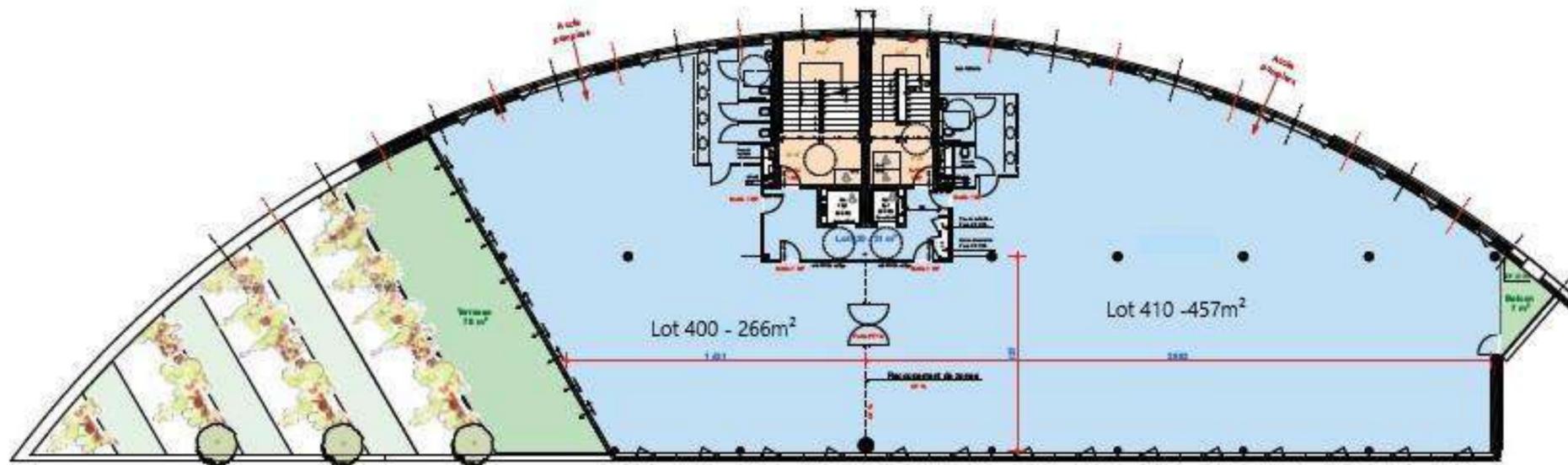




R+2



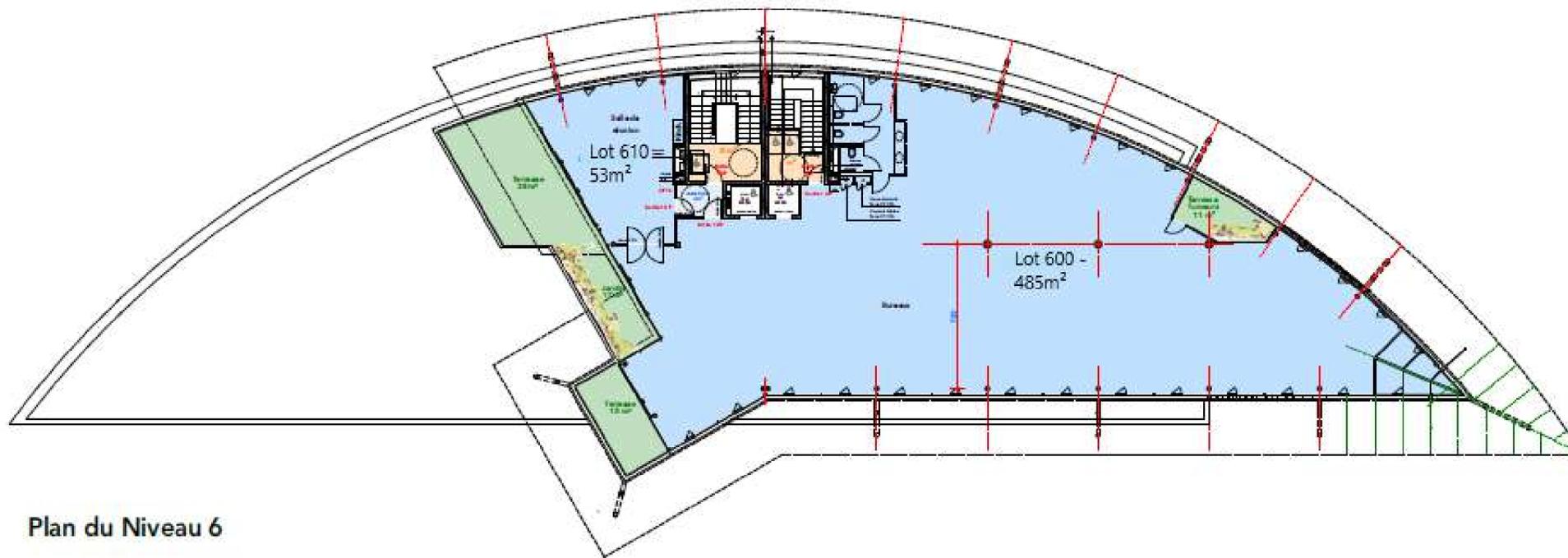
Plan du Niveau 3



Plan du Niveau 4



Plan du Niveau 5



Plan du Niveau 6



Implantation géographique et accessibilité au bâtiment Icare; exposition face nord



Vue des terrasses du bâtiment Icare, du parking aérien et du chemin d'accès vers le hall d'entrée; exposition ouest.



Terrasses des niveaux 1, 2 et 3 ainsi que de l'accès au hall d'entrée; exposition ouest, sud-ouest.



Situation d'une terrasse aménagée



Vue du bâtiment Icare de nuit; exposition nord



**Les plateaux de bureaux sont livrés non cloisonnés avec les aménagements suivants :**

- **Murs** : peinture des murs périphériques en blanc et mise en place de prises ménage
- **Sol** : ragréage du sol et pose d'un revêtement type sol PVC
- **Plafond** : dalle de faux plafond 600x600 type Rockfond, mise en place de l'éclairage de sécurité
- **Fluides** : en attente (électricité, eau, évacuation, pompe à chaleur, VMC, fibre)

Nous pouvons vous accompagner dans la réalisation de vos aménagements internes et cloisonnements en fonction de votre cahier des charges. Un rendez-vous sera à prévoir avec nos équipes pour faire un point sur vos besoins afin de vous proposer un aménagement complet et en définir le coût/m<sup>2</sup> et définir le prix de vente de votre surface de bureaux.

En cas de réservation de plusieurs niveaux de bureaux, des circulations internes peuvent être créées afin de faciliter les échanges entre vos collaborateurs (création d'escaliers à l'intérieur des plateaux pour desservir deux niveaux sans circuler dans les escaliers communs à l'ensemble immobilier, privatisation de l'ascenseur sur les plateaux complets)

# TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE BUREAUX DISPONIBLES

Niveau	Superficie disponible	Superficie terrasse	Total par plateau
RDC	Lot 001 384 m <sup>2</sup>		
	Lot 002 348 m <sup>2</sup>		
	Lot 003 442 m <sup>2</sup>		
R+1	Lot 100 369 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup> de bureaux (en cas de plateau complet avec privatisation des communs)
	Lot 110 54 m <sup>2</sup> (communs)		
	Lot 120 372 m <sup>2</sup>		
R+2	Lot 200 415 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup> de bureaux (en cas de plateau complet avec privatisation des communs)
	Lot 210 454 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
	Lot 220 21 m <sup>2</sup> (communs)		
R+3	Lot 300 350 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	828 m <sup>2</sup> de bureaux (en cas de plateau complet avec privatisation des communs)
	Lot 310 457 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
	Lot 320 21 m <sup>2</sup> (communs)		
R+4	Lot 400 266 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	744 m <sup>2</sup> de bureaux (en cas de plateau complet avec privatisation des communs)
	Lot 410 457 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	
	Lot 420 21 m <sup>2</sup> (communs)		
R+5	Lot 510 521 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	
R+6 (réservé)	Lot 600 538 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	

Construit sur un foncier total de 10 675 m<sup>2</sup>, le projet regroupe 278 places de stationnement pour véhicules, réparties en parking aérien non couvert et en parking sous-sol avec places couvertes et accès direct depuis les ascenseurs ou les escaliers desservant les 6 niveaux de bureaux.

**Répartition des 278 places de stationnement :**

- A minima 33 places extérieures visiteurs
- 81 places couvertes en sous-sol
- 164 places extérieures non couvertes

Ces places de stationnement (hors places visiteurs) seront réparties et vendues pour chacun des lots réservés avec un prorata d'environ 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

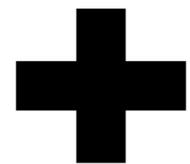




**EXIA**

QUI SOMMES-NOUS ...





**De 100 ans d'expérience**

**1 groupe, 4 métiers :**

**Investissement Etude Requalification** en immobilier d'Entreprises

**Conception Réalisation** en immobilier d'Entreprises

**Aménagement** en immobilier d'Entreprises et Résidentiel

**Promotion** en immobilier d'Entreprises et Résidentiel

# **1 - PRESENTATION GENERALE DU GROUPE**

## **1 - Domaines d'activités, Stratégies**

## Une stratégie à long terme

Le groupe appuie son développement grâce à **la synergie de ses structures**, sur des **connaissances complémentaires** en immobilier d'entreprises et résidentiel en matière d'aménagement, de clé en main, de promotion et d'investissement afin d'accompagner au mieux nos clients investisseurs et/ou utilisateurs.

## Acteur Pluridisciplinaire

Exia se positionne comme un **acteur pluridisciplinaire**. Nous disposons d'une expérience et d'un savoir-faire permettant de **développer une vision globale** et cohérente en adéquation avec l'évolution des besoins.

## Développement en immobilier d'entreprises

Afin de posséder la meilleure expertise et de délivrer les meilleurs services à nos clients : entreprises, collectivités, élus, SEM, investisseurs, utilisateurs ou particuliers le groupe Exia **ECOUTE, EXPERTISE, CREE et INNOVE** pour répondre toujours mieux à leurs **BESOINS** afin de pérenniser notre partenariat sur le long terme.

## Investissement Etude Requalification en immobilier d'entreprises

### Chiffres

**256 764 m<sup>2</sup>**  
(+200 Locataires)  
de surface d'actifs

**137**  
Actifs immobiliers

**96 %**  
Taux d'occupation

**17**  
collaborateurs

EXIA Entreprises développe sa politique patrimoniale autour de son activité principale, l'immobilier d'entreprises. EXIA investit dans des **immeubles d'activité, de bureaux, commerces et de logistique**. Son objectif est d'accompagner les entreprises dans le cadre de leur développement, par l'acquisition d'actifs existants ou à réhabiliter.

Le groupe appuie son développement sur **des critères d'investissement stricts au service des entreprises**, dans le but d'inscrire une **relation dans le long terme** avec les exploitants.

## Conception Réalisation en immobilier d'entreprises

### Chiffres:

**660 000 m<sup>2</sup>**  
SDP développés

**225**  
Clients

**17**  
Collaborateurs

EXIA conseille, élabore et optimise la programmation du projet en garantissant dès la conception la faisabilité technique, juridique et financière et maîtrise des délais de livraison.

A travers un contrat de louage d'ouvrage, EXIA réalise l'opération immobilière en s'engageant sur **les réglementations, le délai et le coûts définis** avec le futur exploitant.

Nous restons le seul interlocuteur du client et assurons la gestion globale du projet jusqu'à la livraison

## Aménagement en immobilier d'entreprises et résidentiel

### Chiffres :

**455 000 m<sup>2</sup>**

Terrains développés

**240 lots**

En cours de réalisation

**8**

Collaborateurs

EXIA a diversifié ses activités en réalisant depuis 35 ans des **opérations d'aménagement d'ensemble** telles que la requalification de **friches industrielles** ou l'aménagement de **Zone d'Aménagement Concertées (ZAC)** travaillant en amont à l'échelle du quartier. Dans ce cas de figure, la mise en place d'une démarche participative est systématique, auprès des collectivités et des riverains.

Notre travail est **d'imaginer et d'aménager des quartiers vivants, mixtes et répondant aux modes de vie et aux usages de demain.**

## Promotion en immobilier d'entreprises

### Chiffres :

**270 000 m<sup>2</sup>**  
SDP développés

**5 Millions**  
Fonds propres

**12**  
Collaborateurs

EXIA maîtrise l'ensemble de la chaîne immobilière et s'illustre comme un partenaire privilégié de la transformation urbaine. Notre savoir-faire et la proximité avec nos clients nous permet de répondre à des problématiques très diversifiées dans une approche sur-mesure. EXIA intervient sur des **projets tertiaires, logistiques et activité.**

EXIA a pour objectif de bâtir des bâtiments intégrés dans leur environnement et économes en énergie, et met tout en œuvre pour construire des bâtiments pérennes associant performances énergétiques, maintenance maîtrisée et coût d'investissement.

## Promotion en immobilier résidentiel

### Chiffres :

**43 800 m<sup>2</sup>**  
SDP développés

**743 lots**  
En cours de réalisation

**13**  
Collaborateurs

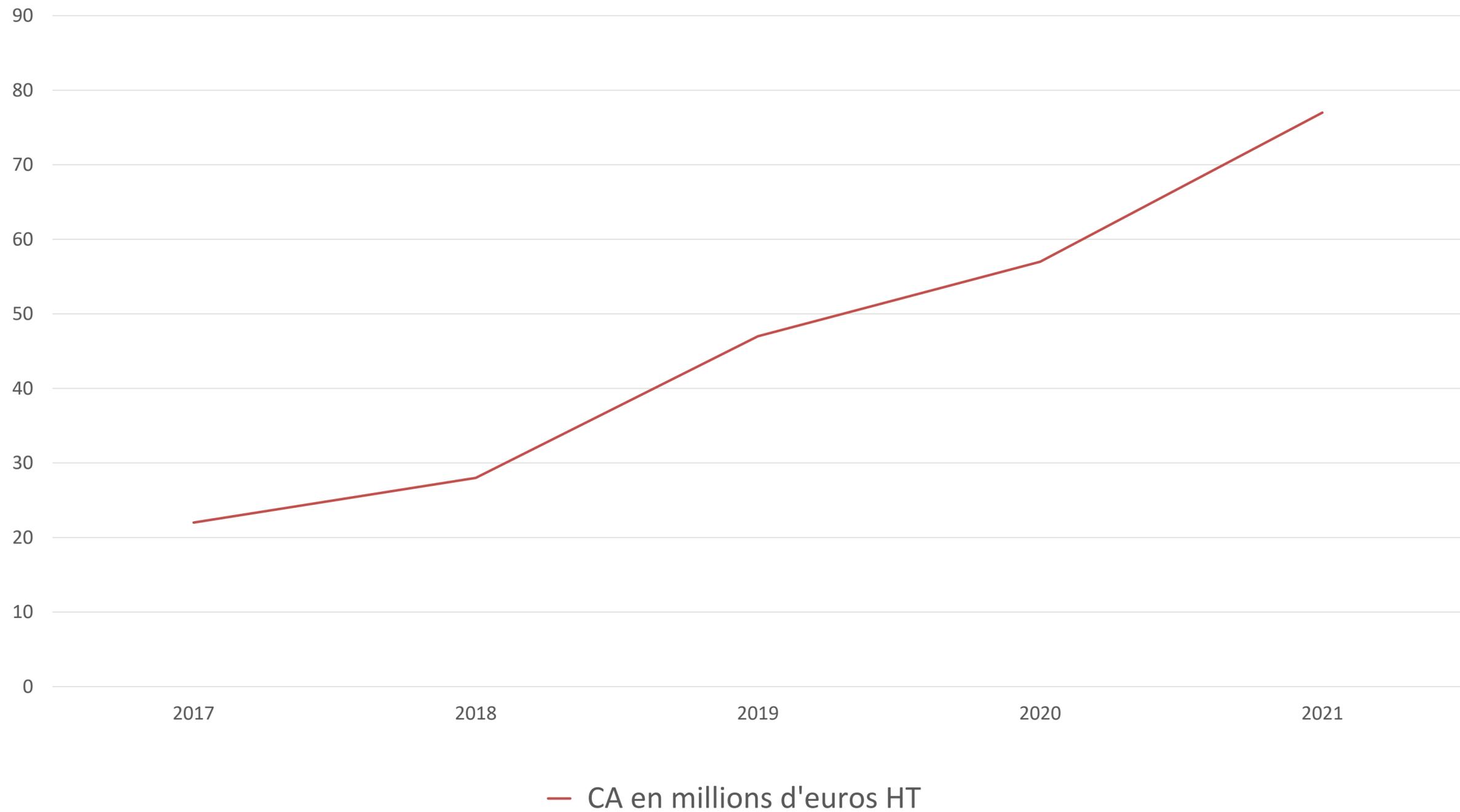
**25**  
ans d'expérience

EXIA est un promoteur ayant l'expérience de la réalisation de **logements collectifs**, et l'expertise d'une commercialisation de produits diversifiés en **B to B ou en B to C** telles que les résidences gérées (tourisme, seniors, étudiants) ou les produits typés « activités » (hôtels, restauration, pied d'immeubles commerciaux). Cette spécialité se traduit par la connaissance du cahier des charges propre à chaque produit, mais aussi par la capacité à trouver pour chaque projet l'investisseur qui répond au mieux aux besoins d'un site, ou le montage le plus approprié, en l'accompagnant **jusqu'à la remise des clés**.

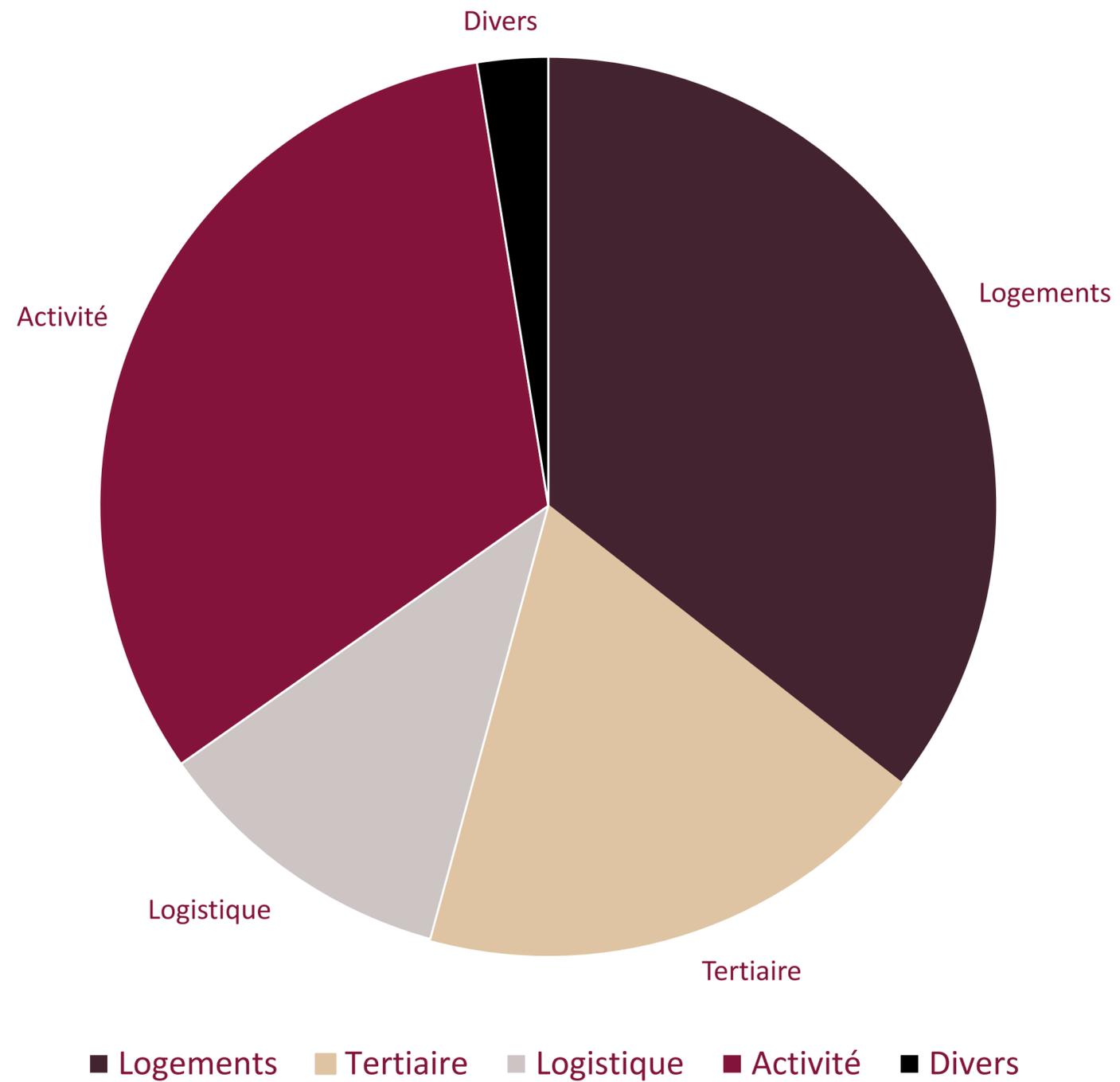
# **1 - PRESENTATION GENERALE DE L'ENTREPRISE**

## **2. Données financières**

## Chiffre d'affaires groupe en millions d'euros



## Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité



## **2- ORGANISATION PROJET**

### **1. L'approche projet à 360°**

## Exia l'approche projet à 360°



### Analyse de l'existant

- Analyse des flux
- Analyse de l'organisation de travail
- Analyse de la composition sociale
- Compréhension des « temps » de travail

### Une approche prospective

- Evolution des métiers / impact sur les pratiques de travail
- Impact du digital dans l'entreprise
- Pertinence du télétravail ou du coworking dans votre modèle

### Définition des usages

- Besoins en salles de réunion
- Espaces communs et services associés
- Nouveaux espaces de restaurations qualitatifs et réversibles
- Espaces d'accueil et circulation
- Espaces de stockage
- Espaces d'accueil et réception

### Co-construire

- Construire ensemble
- Répondre aux besoins
- Projet plus qualitatif
- Meilleure pertinence projet

### Eco responsable

- Construire des lieux de vie durable
- Répondre au changement climatique
- Définir une stratégie environnementale

### Certification

- Déterminer le niveau d'exigence
- Choisir des thématiques
- Réflexion en amont du projet
- Obtention de la certification

## **2- ORGANISATION PROJET**

### **2. Expérience et synergie métiers**

## Expérience

Depuis 1919, nous disposons d'une **expérience et d'un savoir-faire dans le domaine de l'immobilier** nous permettant de développer une vision globale et cohérente, en adéquation avec l'évolution des modes de vie et d'activité, EXIA se positionne comme un **acteur pluridisciplinaire**, indépendant, à taille humaine.

## La synergie des métiers

EXIA maîtrise **l'ensemble de la chaîne immobilière** et s'illustre comme un partenaire privilégié de la transformation urbaine. Cette synergie des métiers assure un potentiel de développement et de valorisation à long terme du groupe.

EXIA a pour objectif de bâtir, requalifier, repenser des bâtiments intégrés dans leur environnement et **économes en énergie**.

EXIA a mis en place **une veille technologique**, tout est mis en œuvre pour construire, réaménager des bâtiments pérennes associant **performances énergétiques, maintenance maîtrisée et coût d'investissement**.

## **2- ORGANISATION PROJET**

### **3. Objectifs majeurs**

## Objectifs majeurs projet

Le Groupe EXIA a mis en place des principes autour de **5 objectifs majeurs** :

1. Le Respect des Engagements dans un souci permanent de transparence des procédures et de l'information.
2. La Satisfaction Durable des usagers.
3. L'Amélioration constante de la Qualité des produits et des prestations, prioritairement axée sur le respect des exigences réglementaires techniques et de sécurité.
4. La Recherche systématique de l'Excellence.
5. Créer de la valeur grâce à une offre personnalisée.

Le Groupe EXIA, c'est **61 femmes et hommes** qui répondent à une demande toujours plus exigeante des clients, des collectivités locales et des institutions.







SAS AU CAPITAL DE 5 000 000€

**SIEGE SOCIAL**  
4, PLACE LOUIS ARMAND  
75012 PARIS

**CENTRE ADMINISTRATIF**  
500, RUE FRANCIS PERRIN  
45770 SARAN

## **POUR NOUS CONTACTER**

**Florence Baron - Aude Bordaguibel**

Ligne fixe : 02 38 43 81 00

Email : [entreprises@exia.fr](mailto:entreprises@exia.fr)

500 rue Francis Perrin - 45770 SARAN

Architecte: CCAJ André Jalicon –06.08.43.57.83 –[ccaj@orange.fr](mailto:ccaj@orange.fr)