

Toulouse  
Aerospace



AXÉO

9.885 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLE  
DE BUREAUX  
ET ACTIVITÉ

---

**AXÉO**  
Au plus près  
des services  
et des transports  
en commun

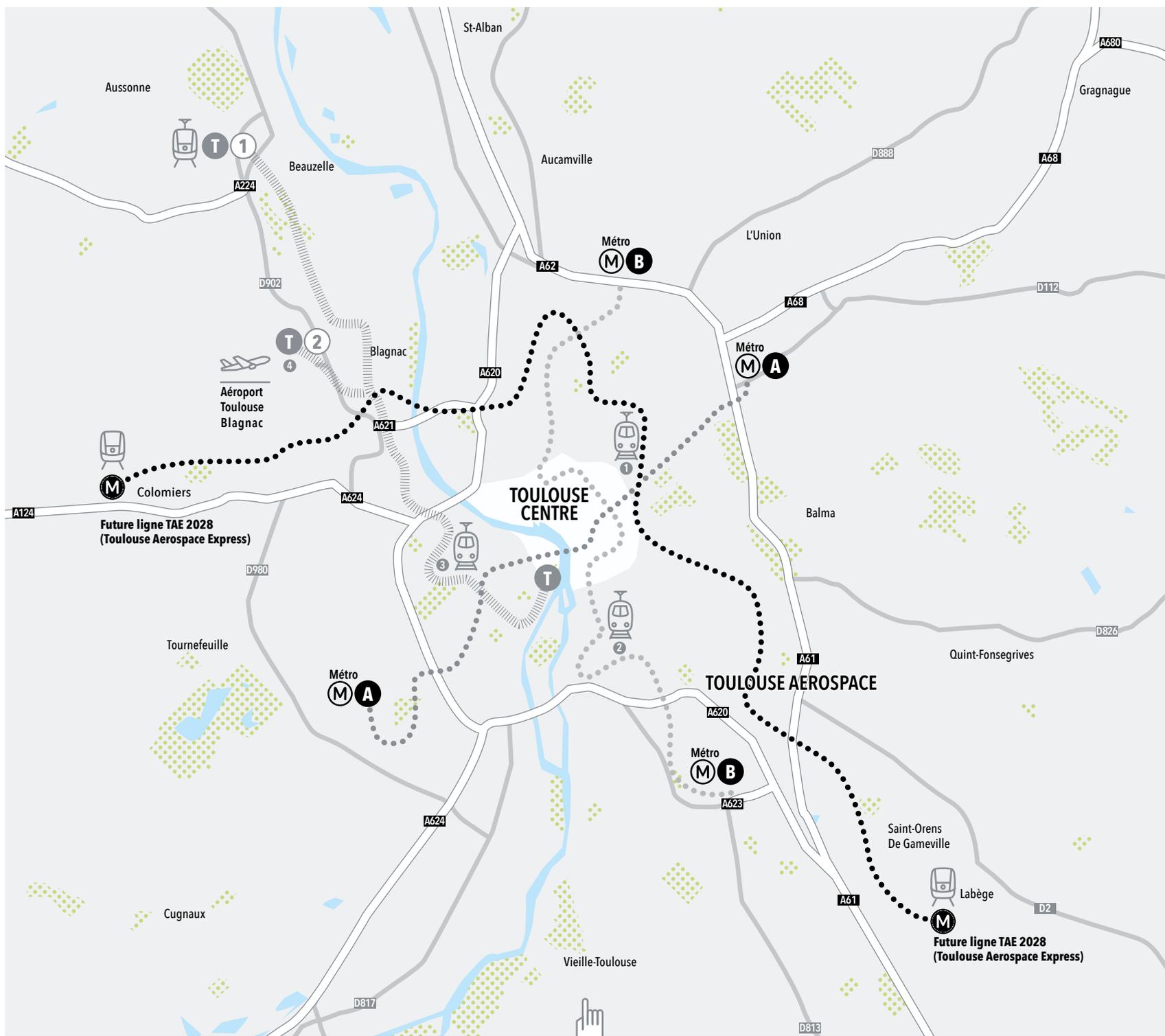
**AXÉO** est situé en plein cœur de la ZAC Toulouse Aerospace anciennement le site historique de Toulouse Montaudran avec son emblématique bâtiment B612.

Ainsi l'opération profite de ce symbole fort où se construit le quartier de l'innovation au rayonnement européen qui intègre le campus dans la ville et la ville dans le campus.

Grâce à sa proximité avec la rocade pénétrante de Toulouse et en bordure de la A620, l'immeuble bénéficie également d'une belle et grande visibilité.

Ce quartier sera d'autant plus connecté avec le futur aménagement de la ligne de métro Toulouse Aerospace Express (TAE) qui reliera Colomiers à Labège. D'ailleurs, un des arrêts se situera à environ une centaine de mètres de l'immeuble qui profitera de ce site ouvert sur lequel les transports en commun et les déplacements doux sont très largement facilités.

**AXÉO** sera accueilli par un voisinage direct constitué des utilisateurs suivants : Airbus Defence and Space, Airbus, le CNES, Supaero, l'ENAC, IGN, l'INP, le CNRS, l'INSA, etc...



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

- ① GARE DE TOULOUSE MATABIAU
- ② GARE DE SAINT-AGNE
- ③ GARE DU TOEC
- ④ AÉROPORT TOULOUSE BLAGNAC



- MÉTRO LIGNE A
- MÉTRO LIGNE B
- FUTURE LIGNE TAE (TOULOUSE AEROSPACE EXPRESS)  
PASSERA JUSTE DEVANT L'IMMEUBLE (2028)





3'

#### **RESTAURANTS**

Le Blok Resto et Viet-An à 3 min.  
Le Dodge à 4 min.  
Le Revers Restaurant à 6 min.  
Buffalo Grill à 7 min.



5'

#### **COMMERCES ET SERVICES**

Lidl à 5 min.  
King Fat et Jardiland à 7 min.  
E.Leclerc Drive Montaudran à 7 min.  
Centre Commercial Lagège à 7 min.



2'

#### **BUS - MÉTRO**

Bus : lignes 37-78-80  
arrêt Clément Ader à 2 min.  
Métro : ligne B  
station Ramonville à 7 min.



5'

#### **GARES**

Gare de Montaudran à 5 min.  
Matabiau Gare SNCF à 18 min.



3'

#### **HÔTELS**

Hôtel Ariane à 3 min.  
Hôtel Ibis Styles et Central View à 6 min.  
Hôtel F1 et Hôtel Lidote à 7 min.



2'

#### **CRÈCHES**

Créchela Marelle à 2 min.  
Les Petits Chaperons Rouges à 3 min.  
Crèche Françoise-Dolto à 9 min.



15'

#### **AÉROPORT**

Aéroport de Toulouse-Blagnac  
à 15 min. en voiture.



5'

#### **AXES ROUTIERS**

A623 à 5 min.  
A61 vers Narbonne  
Montpellier Barcelone à 5 min.  
A620 à 10 min.

---

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

VERY GOOD



# KARDHAM

CARDETE HUET ARCHITECTURE

KARDHAM Cardete Huet Architecture constitue le pôle architecture du groupe KARDHAM.

Fort de 80 architectes et ingénieurs, l'agence 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.

Appuyée 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 techniques, énergétiques et environnementales 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.

## AXÉO

### Une grande modularité des espaces de travail

| NIVEAU   | Total surface locative m <sup>2</sup><br>yc. prorata PC |                         | Places de stationnement |          |             |          |
|--|---|-------------------------|-------------------------|----------|-------------|----------|
|  |   |                         | Couvertes               |          | Extérieures |          |
| ATELIER  |   | B0.1 : 595,10           |                         | B0.1 : 2 |             | B0.1 : 3 |
|  |   | B0.2 : 556,29           |                         | B0.2 : 2 |             | B0.2 : 3 |
| MEZZ.  |   | B0.1 : 188,70           |                         | B0.1 : 3 |             | B0.1 : 2 |
|  |   | B0.2 : 200,66           |                         | B0.2 : 3 |             | B0.2 : 2 |
| R+1  |   | B1.1 : 183,40           |                         | B1.1 : 2 |             | B1.1 : 2 |
|  |   | B1.2 : 201,45           |                         | B1.2 : 3 |             | B1.2 : 3 |
|  |   | B1.3 : 203,60           |                         | B1.3 : 3 |             | B1.3 : 3 |
|  |   | B1.4 : 205,70           |                         | B1.4 : 3 |             | B1.4 : 3 |
| <b>TERRASSE ACCESSIBLE : 195 m<sup>2</sup> (lots B1.2 - B1.3 - B1.4)</b> |   |                         |                         |          |             |          |
| R+2  | A2.1 : 366,02   | B2.1 : 192,58           | A2.1 : 4                | B2.1 : 3 | A2.1 : 4    | B2.1 : 2 |
|  | A2.2 : 314,46   | B2.2 : 206,54           | A2.2 : 4                | B2.2 : 3 | A2.2 : 4    | B2.2 : 3 |
|  |   | B2.3 : 208,33           |                         | B2.3 : 3 |             | B2.3 : 3 |
|  |   | B2.4 : 201,51           |                         | B2.4 : 3 |             | B2.4 : 3 |
| R+3  | A3.1 : 366,02   | B3.1 : 192,58           | A3.1 : 4                | B3.1 : 3 | A3.1 : 4    | B3.1 : 2 |
|  | A3.2 : 314,46   | B3.2 : 206,06           | A3.2 : 4                | B3.2 : 3 | A3.2 : 4    | B3.2 : 3 |
|  |   | B3.3 : 209,35           |                         | B3.3 : 3 |             | B3.3 : 3 |
|  |   | B3.4 : 202,04           |                         | B3.4 : 3 |             | B3.4 : 2 |
| R+4  | A4.1 : 318,32   | B4.1 : 192,22           | A4.1 : 4                | B4.1 : 3 | A4.1 : 4    | B4.1 : 2 |
|  | A4.2 : 316,10   | B4.2 : 206,06           | A4.2 : 4                | B4.2 : 3 | A4.2 : 4    | B4.2 : 3 |
|  |   | B4.3 : 209,35           |                         | B4.3 : 3 |             | B4.3 : 3 |
|  |   | B4.4 : 202,34           |                         | B4.4 : 3 |             | B4.4 : 3 |
| R+5  |   | B5.1 : 344,83           |                         | B5.1 : 4 |             | B5.1 : 4 |
|  |   | B5.2 : 206,24           |                         | B5.2 : 3 |             | B5.2 : 3 |
|  |   | B5.3 : 209,65           |                         | B5.3 : 3 |             | B5.3 : 3 |
|  |   | B5.4 : 319,74           |                         | B5.4 : 4 |             | B5.4 : 4 |
| <b>TERRASSE ACCESSIBLE : 100 m<sup>2</sup> (lots B5.1 - B5.4)</b>        |   |                         |                         |          |             |          |
| R+6  |   | B6.1 : 344,83           |                         | B6.1 : 4 |             | B6.1 : 4 |
|  |   | B6.2 : 206,24           |                         | B6.2 : 3 |             | B6.2 : 3 |
|  |   | B6.3 : 209,65           |                         | B6.3 : 3 |             | B6.3 : 3 |
|  |   | B6.4 : 319,74           |                         | B6.4 : 4 |             | B6.4 : 4 |
| R+7  |   | B7.1 : 290,88           |                         | B7.1 : 4 |             | B7.1 : 4 |
|  |   | B7.2 : 141,96           |                         | B7.2 : 2 |             | B7.2 : 2 |
|  |   | B7.3 : 210,96           |                         | B7.3 : 3 |             | B7.3 : 3 |
|  |   | B7.4 : 321,05           |                         | B7.4 : 4 |             | B7.4 : 4 |
| <b>TOTAL</b>   | 1.995,37 m <sup>2</sup>                                 | 7.889,63 m <sup>2</sup> | 24                      | 98       | 24          | 94       |
|  | <b>9.885 m<sup>2</sup></b>                              |                         | <b>122</b>              |          | <b>118</b>  |          |

Parking : 122 places de stationnement en silo et 118 places en extérieur

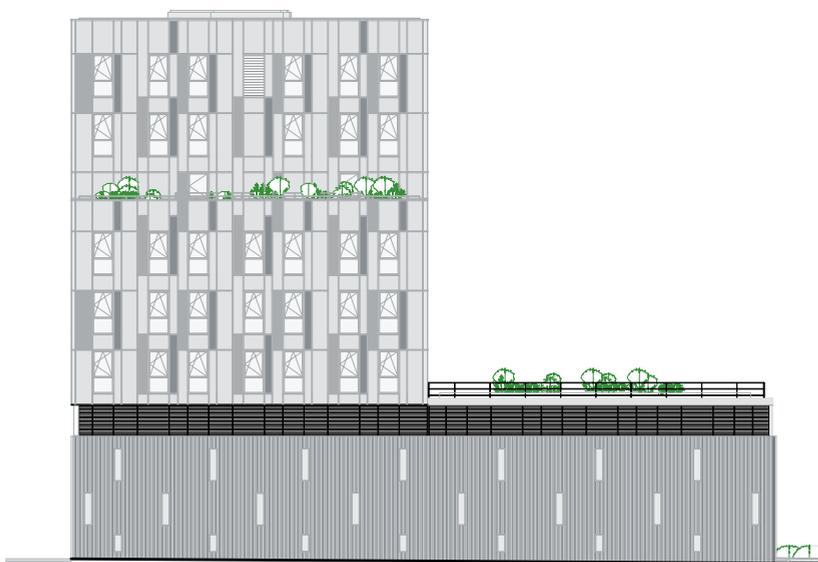
# AXÉO

## Plan masse



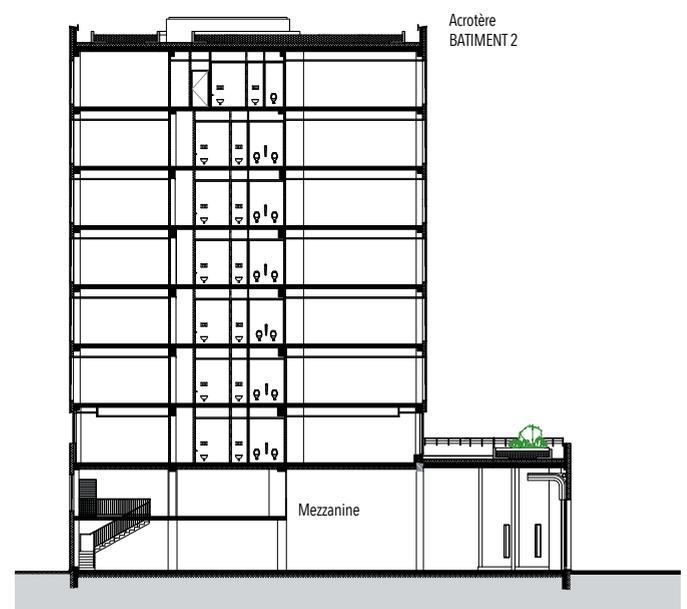
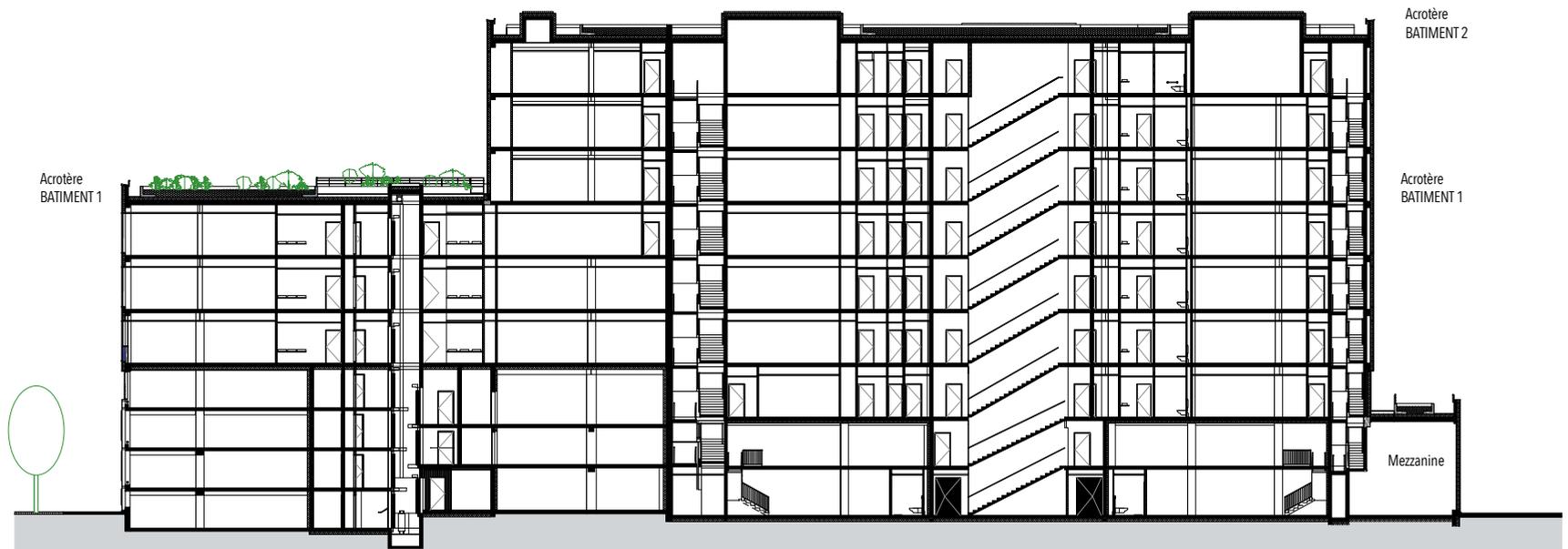
---

AXÉO  
Façades sud et ouest



# AXÉO

## Coupes longitudinales



---

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

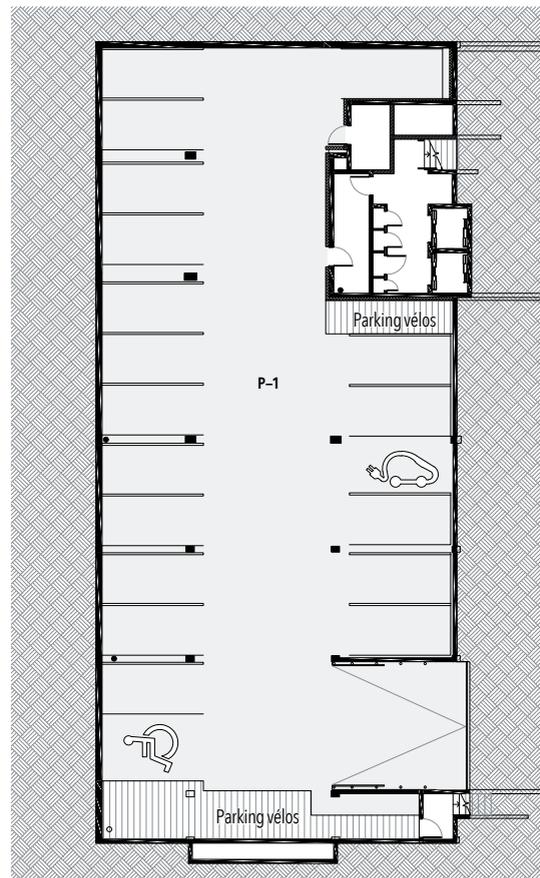
VERY GOOD



---

**AXÉO**  
Parkings R-1

20 places de stationnement et parkings à vélos



AXÉO

## Rez-de-chaussée

30 places de stationnement et parkings à vélos

Surface Atelier

B0.1 595,10 m<sup>2</sup>

B0.2 556,29 m<sup>2</sup>

1.151,39 m<sup>2</sup>



**AXÉO**  
Mezzanine

| Surface Mezzanine     |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| B0.1                  | 188,70 m <sup>2</sup> |
| B0.2                  | 200,66 m <sup>2</sup> |
| 389,36 m <sup>2</sup> |                       |



# AXÉO

## Étage 1

36 places de stationnement, parkings à vélos et bureaux

Bureaux avec terrasse accessible de 195 m<sup>2</sup>

### Surface bureaux

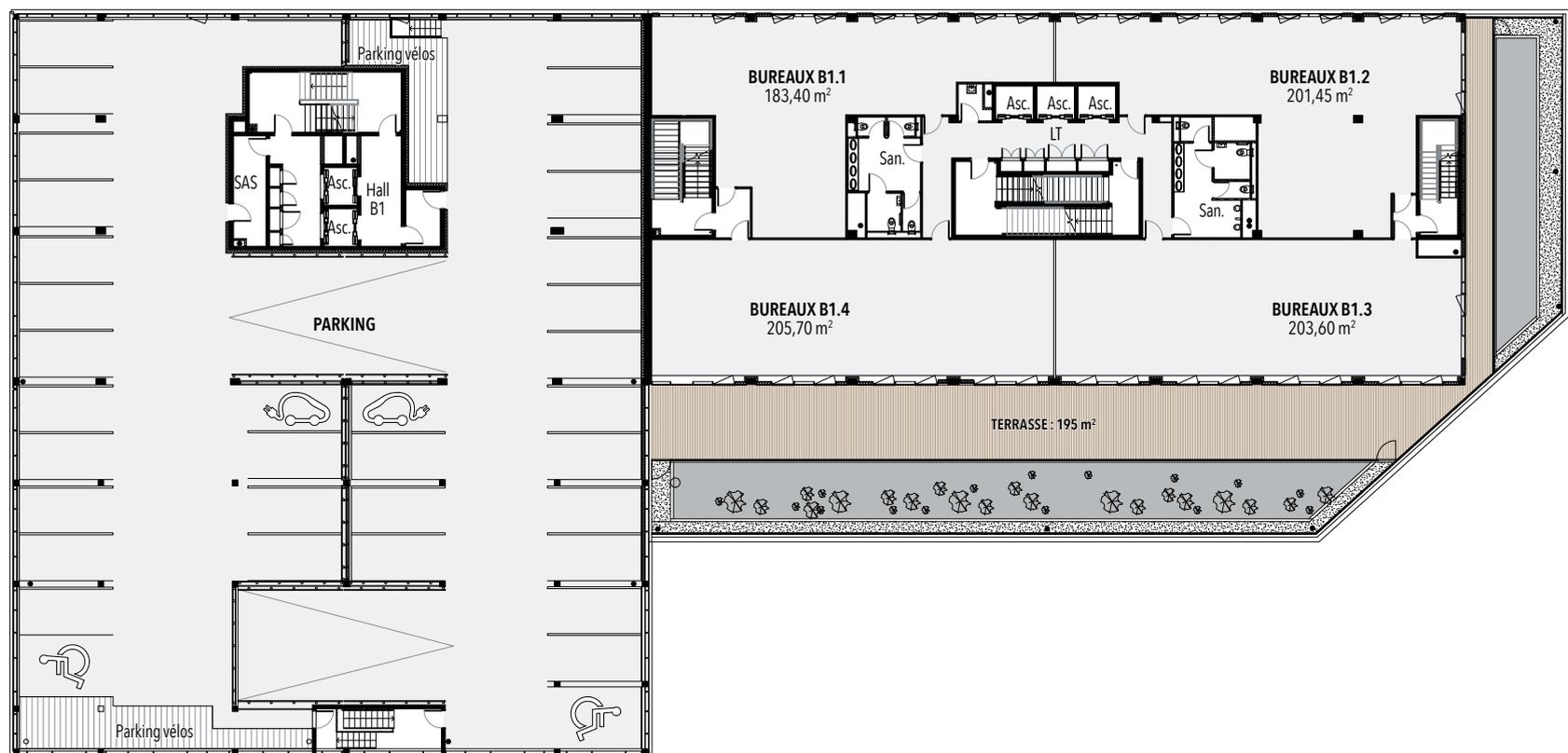
B1.1 183,40 m<sup>2</sup>

B1.2 201,45 m<sup>2</sup>

B1.3 203,60 m<sup>2</sup>

B1.4 205,70 m<sup>2</sup>

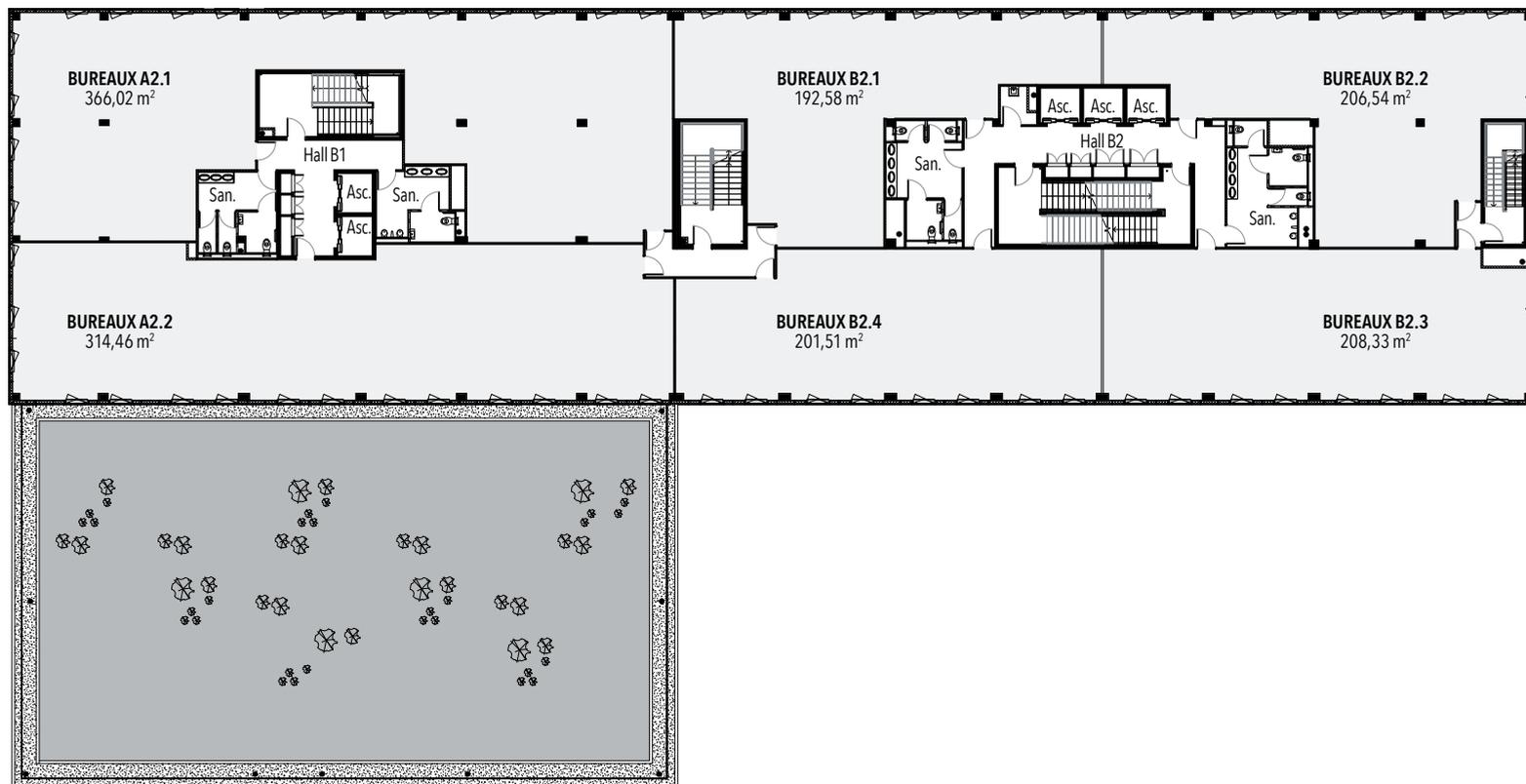
794,15 m<sup>2</sup>



# AXÉO

## Étage 2

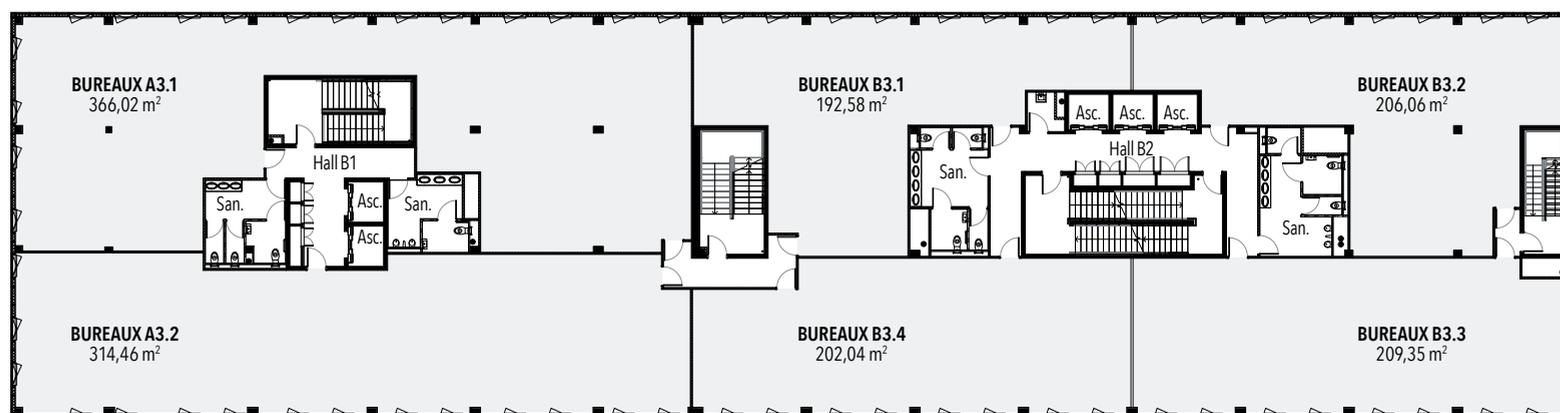
| Surface bureaux       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A2.1                  | 366,02 m <sup>2</sup> | B2.1                  | 192,58 m <sup>2</sup> |
| A2.2                  | 314,46 m <sup>2</sup> | B2.2                  | 206,54 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B2.3                  | 208,33 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B2.4                  | 201,51 m <sup>2</sup> |
| 680,48 m <sup>2</sup> |                       | 808,96 m <sup>2</sup> |                       |



# AXÉO

## Étage 3

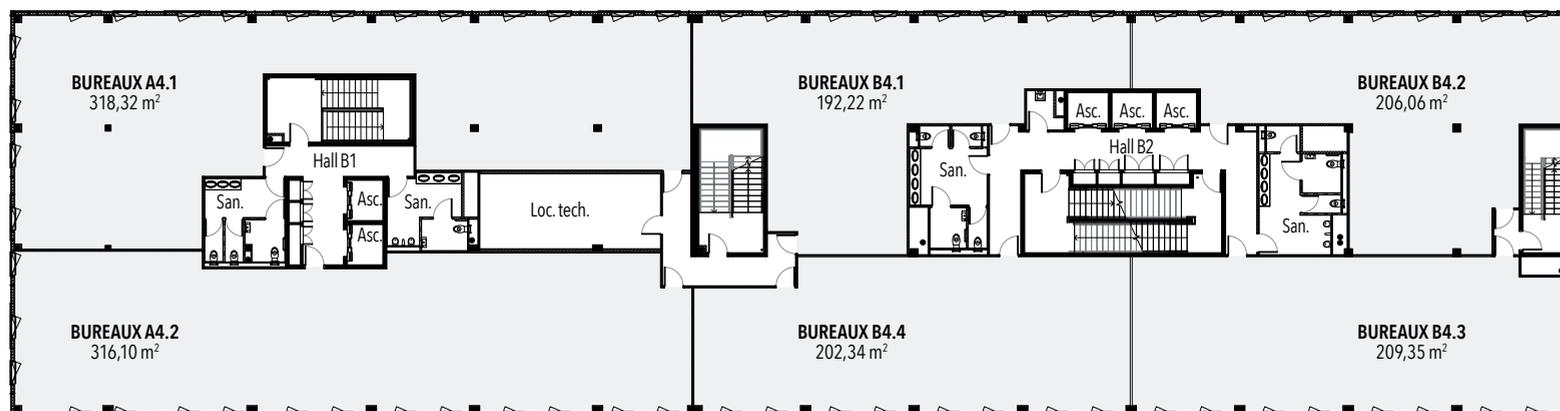
| Surface bureaux       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A3.1                  | 366,02 m <sup>2</sup> | B3.1                  | 192,58 m <sup>2</sup> |
| A3.2                  | 314,46 m <sup>2</sup> | B3.2                  | 206,06 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B3.3                  | 209,35 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B3.4                  | 202,04 m <sup>2</sup> |
| 680,48 m <sup>2</sup> |                       | 810,03 m <sup>2</sup> |                       |



# AXÉO

## Étage 4

| Surface bureaux       |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A4.1                  | 318,32 m <sup>2</sup> | B4.1                  | 192,22 m <sup>2</sup> |
| A4.2                  | 316,10 m <sup>2</sup> | B4.2                  | 206,06 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B4.3                  | 209,35 m <sup>2</sup> |
|                       |                       | B4.4                  | 202,34 m <sup>2</sup> |
| 634,42 m <sup>2</sup> |                       | 809,97 m <sup>2</sup> |                       |



# AXÉO

## Étage 5

Bureaux avec terrasse accessible de 100 m<sup>2</sup>

### Surface bureaux

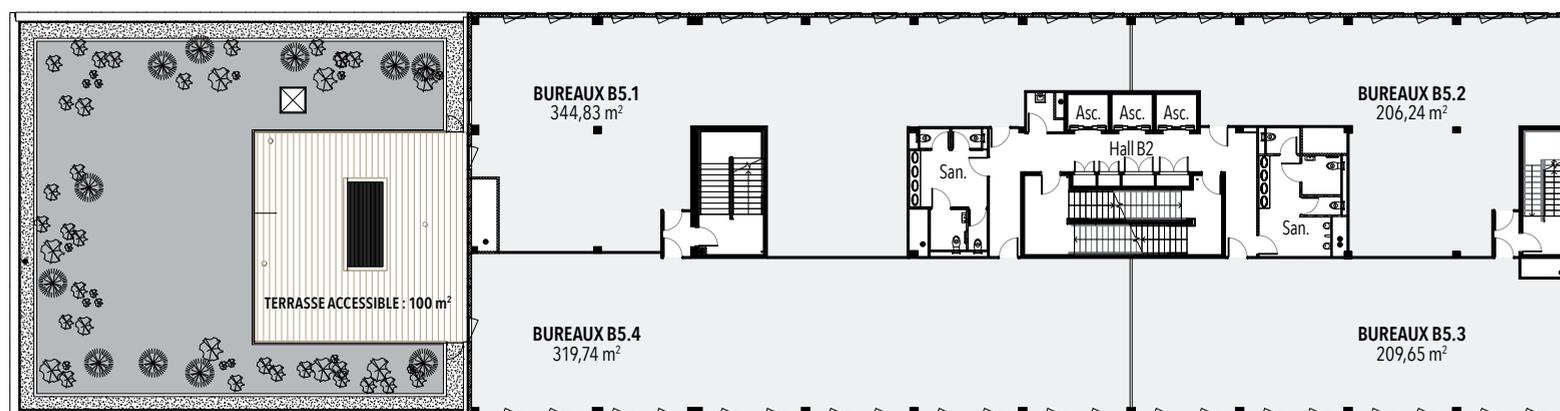
B5.1 344,83 m<sup>2</sup>

B5.2 206,24 m<sup>2</sup>

B5.3 209,65 m<sup>2</sup>

B5.4 319,74 m<sup>2</sup>

1.080,46 m<sup>2</sup>



# AXÉO

## Étage 6

### Surface bureaux

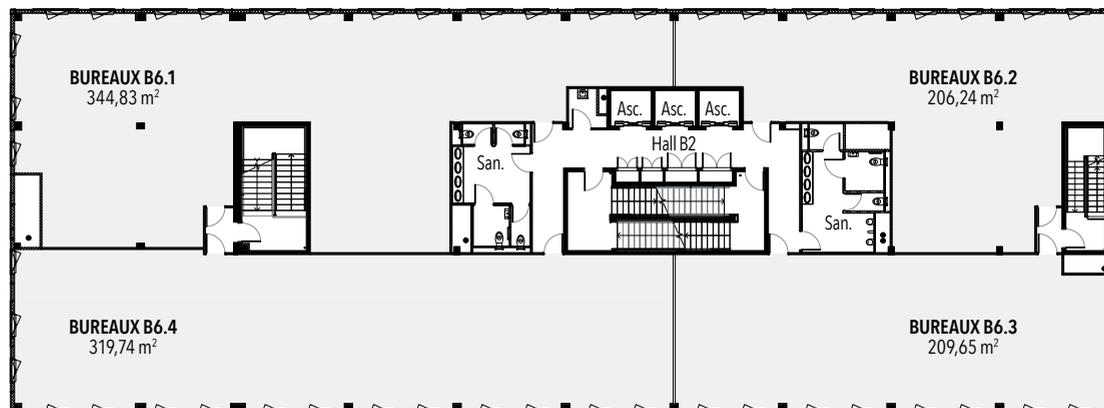
B6.1 344,83 m<sup>2</sup>

B6.2 206,24 m<sup>2</sup>

B6.3 209,65 m<sup>2</sup>

B6.4 319,74 m<sup>2</sup>

1.080,46 m<sup>2</sup>



# AXÉO

## Étage 7

### Surface bureaux

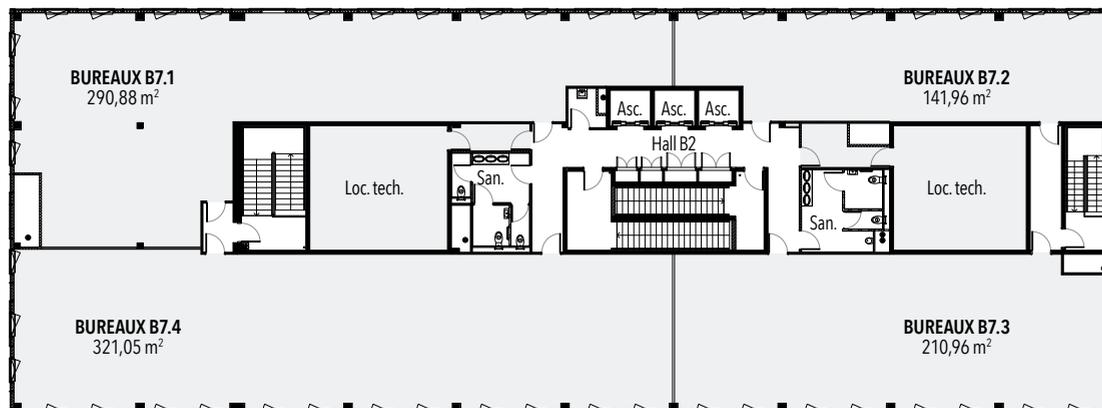
B7.1 290,88 m<sup>2</sup>

B7.2 141,96 m<sup>2</sup>

B7.3 210,96 m<sup>2</sup>

B7.4 321,05 m<sup>2</sup>

964,85 m<sup>2</sup>

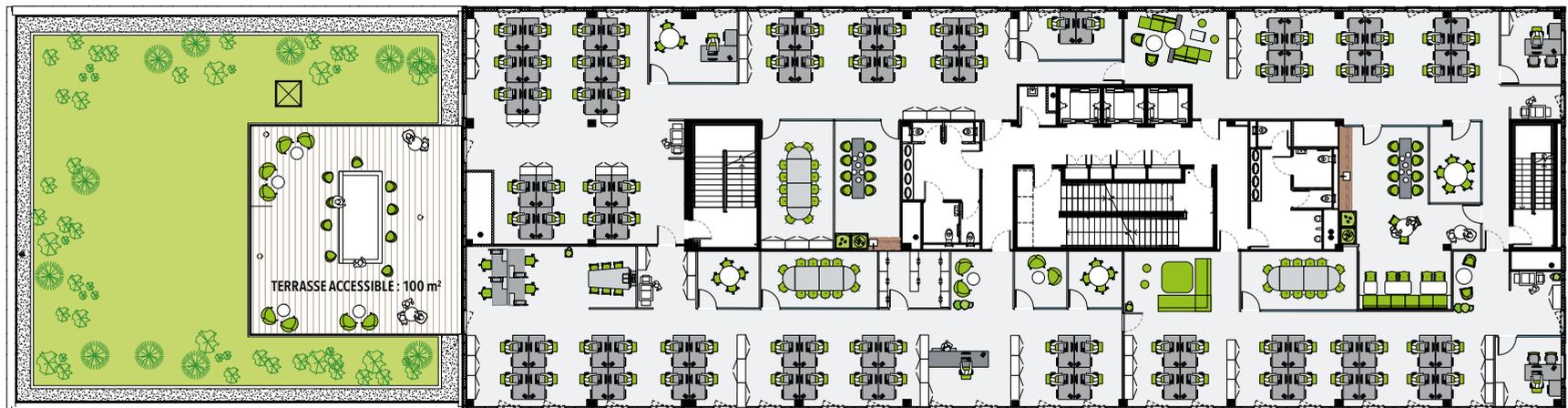




## AXÉO

### Aménagement utilisateur unique

Effectifs : 90 personnes



PROPOSITIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
RÉALISÉES PAR



|                 | Accueil        | Repro | Open Space      | Bureaux        | Box d'échange | Postes nomades | Réunion | Réunion informelle détente | Réunion médiascape | Tisanerie | Local archive | Terrasse accessible |
|-----------------|----------------|-------|-----------------|----------------|---------------|----------------|---------|----------------------------|--------------------|-----------|---------------|---------------------|
| Quantité        | 1              | 4     | 5               | 4              | 4             | 1              | 3       | 2                          | 1                  | 2         | 1             | 1                   |
| Nombre de pers. | <b>1 pers.</b> | -     | <b>84 pers.</b> | <b>5 pers.</b> | -             | -              | -       | -                          | -                  | -         | -             | -                   |



# AXÉO

## Toiture végétalisée



**AXÉO**

## 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 à l'entreprise de demain.

### ACCESSIBILITÉ



Piste cyclable  
au pied de  
l'immeuble



Métro

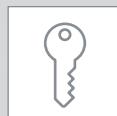


Bus



Parking  
en silo et  
en extérieur

### SERVICES



Casiers  
sécurisés



Douches



Wifi  
haut débit

### AMÉNAGEMENT



Espace  
Lounge

### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs



Terrasses



Espace  
relaxation



Activités  
douces

### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50% avec  
filtration absolue



Matériaux  
de construction  
non polluants



Détecteur  
de présence  
dans les PC



Robinets  
électroniques  
sans contact



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact

En cours de certification  
**BREEAM**<sup>®</sup>  
VERY GOOD



La RT a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.



Le R410A, fluide réfrigérant respectueux de l'environnement (PDO = 0), est utilisé dans nos systèmes de climatisation.



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.

## AXÉO

# Une performance environnementale exemplaire

**AXÉO permet à LAZARD GROUP la mise en place d'un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des utilisateurs.**

### 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.

LAZARD GROUP s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et a fait le choix de la certification BREEAM niveau VERY GOOD pour son immeuble tout en proposant une performance de -30% par rapport 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 le confort maximum de ses utilisateurs.

### L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Climatisation par système thermodynamique DRV 3 tubes facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- Éclairage full led, avec détecteurs de présence
- dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette écologique ou encore peinture, par exemple).

### LES + POUR UN BÂTIMENT COVID FREE\*

- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de type Absolu (comme celles utilisées en salles d'opération) pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Pas de recyclage d'air sur la centrale double-flux ;
- Augmentation des débits d'air neufs par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- Équipements électroniques sans contact pour l'ensemble des sanitaires :
  - vasques et laves-mains équipés de robinets électroniques sans contact ;
  - chasses d'eau électroniques des toilettes sans contact ;
  - chasses d'eau électroniques des urinoirs sans contact.

\* Uniquement bâtiments bureaux.

## AXÉO

une opération de 9.885 m<sup>2</sup>  
et 240 places de stationnement

### Immeuble

- Programme développant 9.885 m<sup>2</sup> répartis sur un immeuble en R+7 dont 1151,39 m<sup>2</sup> d'activités en Rdc (surface locative yc. prorata PC) ;
- 122 places de parking intérieures en silo ;
- 118 places de parking extérieures ;
- Lots à partir de 145 m<sup>2</sup> ;
- Performance d'utilisation : ratio de 1 poste pour 10,70 m<sup>2</sup> SdP (de bureaux, hors ateliers + mezzanines).

### Vente

- Prix de vente surface de bureau : 2.685 € HT/m<sup>2</sup> ;
- Prix de vente surface activité : 1.590 € HT/m<sup>2</sup> ;
- Parking extérieur : 5.800 € HT/U ;
- Parking silo : 17.450 € HT/U ;
- Terrasses : 950 € HT/m<sup>2</sup>.

### Loyers

- Bureaux : 170 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Activités : 115 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Parking extérieur : 350 € HT/m<sup>2</sup>/U ;
- Parking silo : 1.250 € HT/U ;
- Terrasses : 60 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur.

### Conditions

- 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.



[axeo-lazard-sa.com](http://axeo-lazard-sa.com)



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 SUD  
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**



