Rue Cazemajou
Marseille

phocēa

8.701,30 m²
IMMEUBLE
DE BUREAUX
ET COMMERCES

En cours de certification
BREEAM®
GOOD
RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
GRENELLE ENVIRONNEMENT

PHOCÉA

Au plus près des services et des transports en commun

Une large desserte de transports en commun à proximité du site est proposée et notamment l'arrivée en 2025 de la future ligne 3 du tramway qui passera juste devant l'immeuble.

Plusieurs hôtels et restaurants, allant de la restauration rapide à la restauration d'affaires, plusieurs crèches, écoles, collèges et lycées, salles de fitness… : les services accessibles en moins de 5 minutes sont multiples.

L'utilisateur profite, au quotidien, des avantages de la mixité urbaine de ce site à proximité immédiate du centre-ville.

RUE CAZEMAJOU
MARSEILLE CENTRE

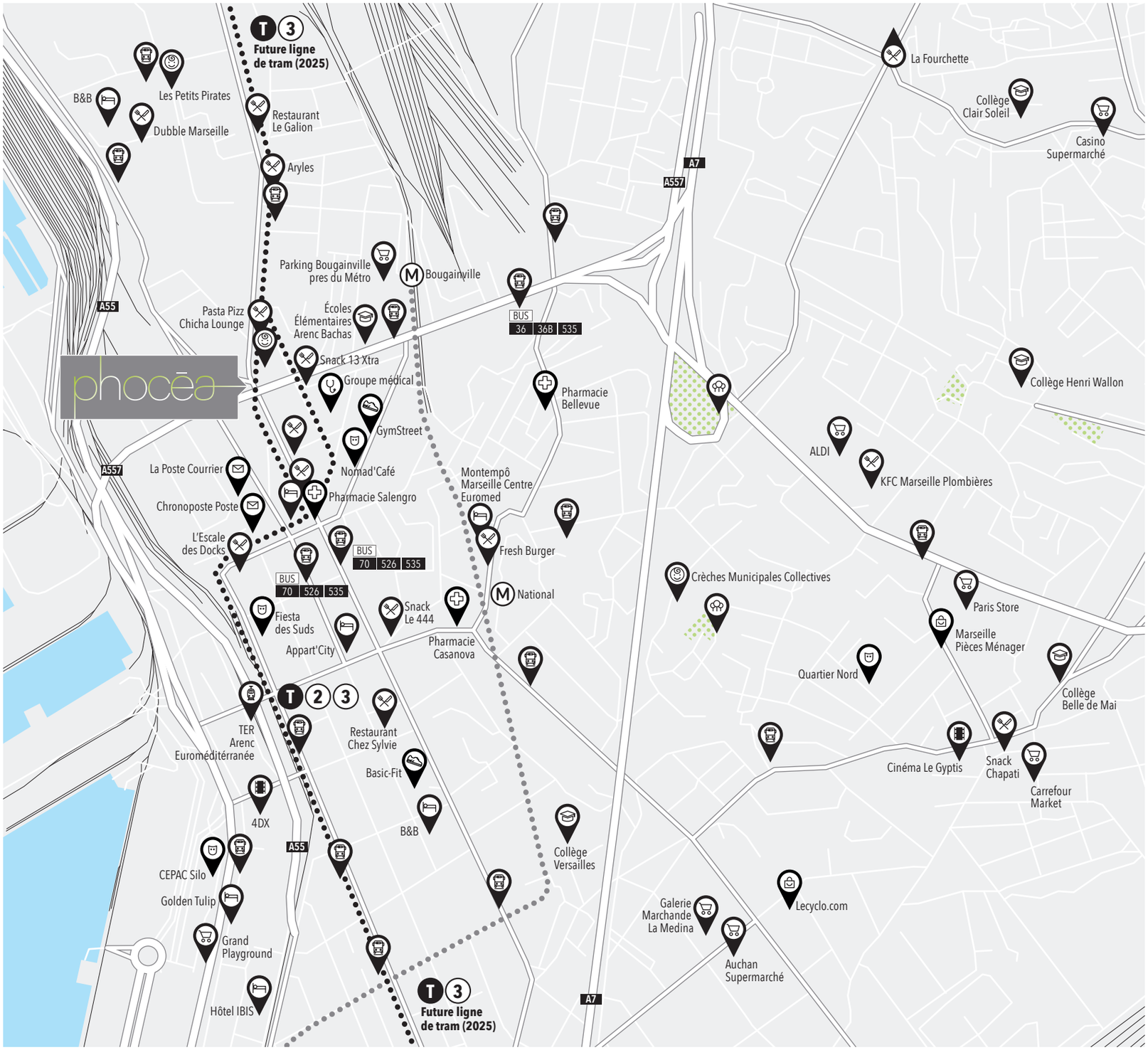
CENTRE-VILLE
10 MINUTES

MÉTRO
M2

TER
Euromed

TRAM T2
T3 (2025)

BUS
70-526-535



T 3 La future ligne 3 du tramway «nord-sud» entre La Castellane et La Rouvière, ouverture prévue en 2025, passera juste devant l'immeuble.

1′

RESTAURANTS
Spartiates Sushi,
L'Escale des Docks,
Grillades Au Feu De Bois.

1′

SANTÉ
Pharmacie Salengro,
Groupe Médical.

1′

BUS - MÉTRO
Bus au pied de l'immeuble :
arrêt Place Cazemajou.
Métro : Station Bougainville à 500 m.

1′

HÔTELS
Bar Tabac PMU,
Appart'City Marseille Euromed,
Montempô Marseille Centre Euromed.

2′

SPORT
GymStreet,
Diet & Wear,
Basic-Fit.

25′

AÉROPORT
Marseille-Provence
à 25 min en voiture.

3′

CRÈCHES
Crèche Attitude Dame Tartine,
Micro-crèche UB4 Kids «Le Patio»,
Crèche Attitude Cap Canailles,
Les Petits Pirates.

1′

SPECTACLE/CINÉMA
Fiesta des Suds, Nomad'Café,
Dock Des Suds, Duanama,
Cinéma 4DX, EuropaCorp La Joliette.

4′

GARES
TER Euroméditerranée à 4 min.
(et 9 min. à pied),
Gare de Marseille Saint-Charles
à 9 min. (et 11 min. à vélo).

5′

CENTRES COMMERCIAUX
Parking Bougainville près du Métro,
Grand Playground,
Auchan Supermarché Saint-Lazare.

4′

ÉCOLES
Écoles Élémentaires Arenc Bachas,
Écoles Maternelles Publiques,
École Primaire Publique Peyssonnel 2.

5′

AXES ROUTIERS
A55 Marseille/Martigues à 5 min.,
A7 Lyon/Marseille à 10 min.,
A50 Marseille/Toulon à 12 min.

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 à 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 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.

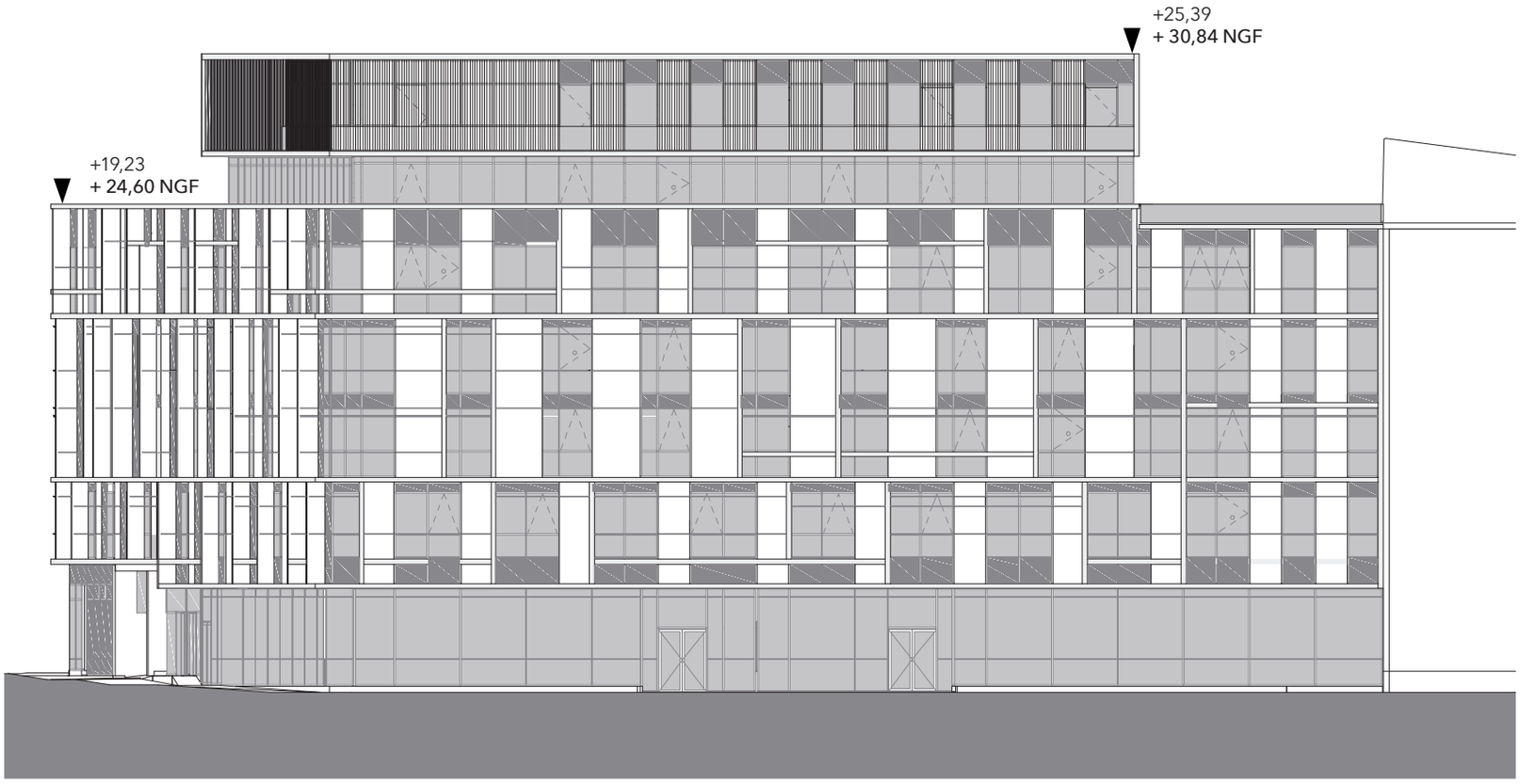
PHOCÉA
Une grande modularité des espaces de travail

RDC	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6
Local 1 108,65 m²	1.1 497,85 m²	2.1 497,85 m²	3.1 497,85 m²	4.1 497,85 m²	5.1 716,09 m²	6.1 554,00 m²
Local 2 93,05 m²	1.2 550,50 m²	2.2 550,50 m²	3.2 358,55 m²	4.2 358,49 m²	Terrasse ouest 57,70 m²	
Local 3 82,00 m²	1.3 731,11m²	2.3 730,99 m²	3.3 508,18 m²	4.3 507,76 m²	Terrasse sud/est 116,80 m²	
Local 4 77,15 m²					Balcons 56,00 m²	Balcons 53,00 m²
Total : 360,85 m²						
Lot 0.1 554,00 m²						
Lot 0.2 228,86 m²						
Total : 782,86 m²						
TOTAL : 1.143,71 m²	**1.779,46 m²**	**1.779,34 m²**	**1.364,58 m²**	**1.364,11 m²**	**716,09 m²**	**554,00 m²**
TOTAL SdP locative bureaux (y compris prorata PC) **: 8.701,30 m²**						

Parking sur deux niveaux de sous-sol : 86 places de stationnement

PHOCÉA
Plan masse

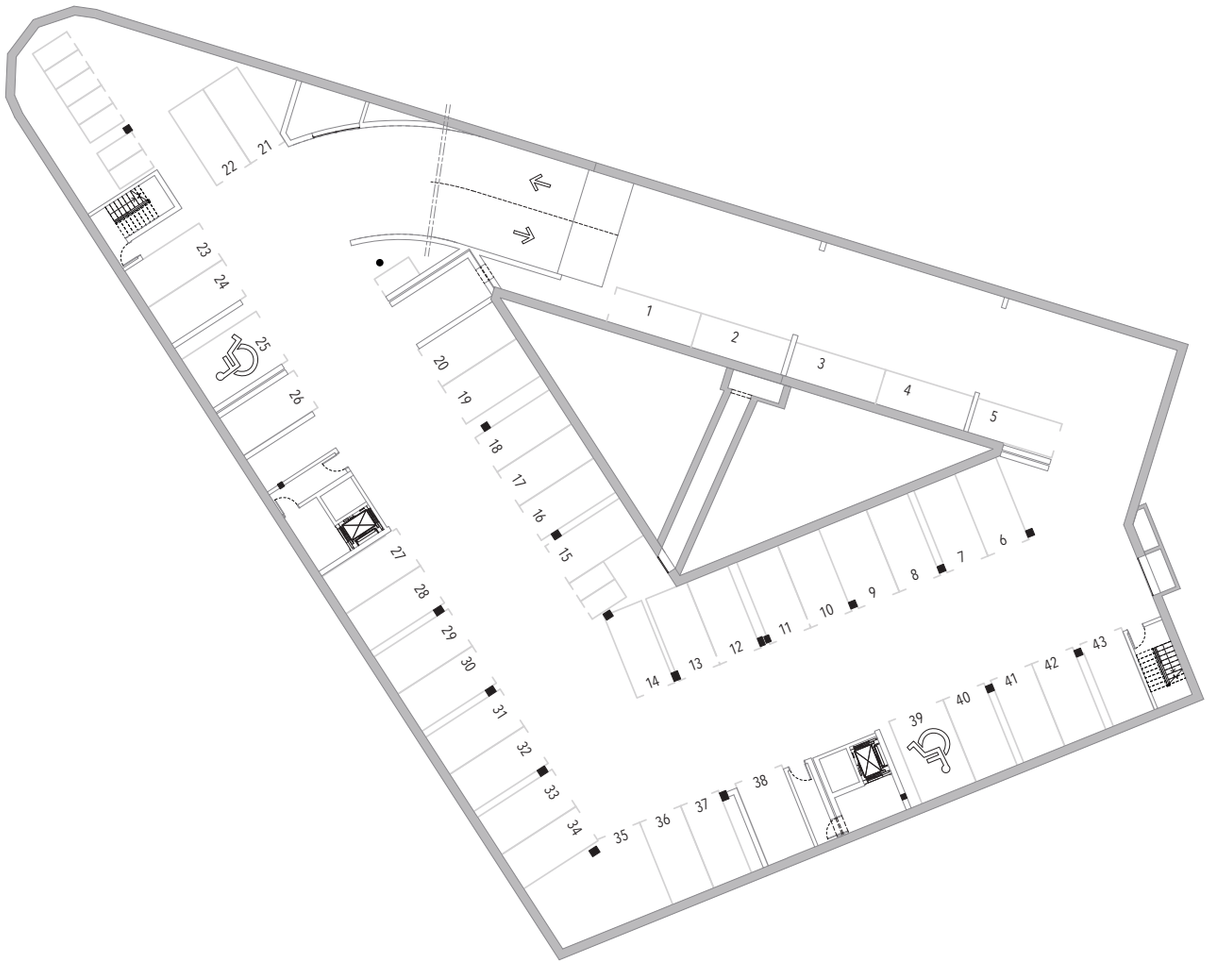
PHOCÉA
Élévation
Rue Lesseps



PHOCÉA

Niveau : R–2

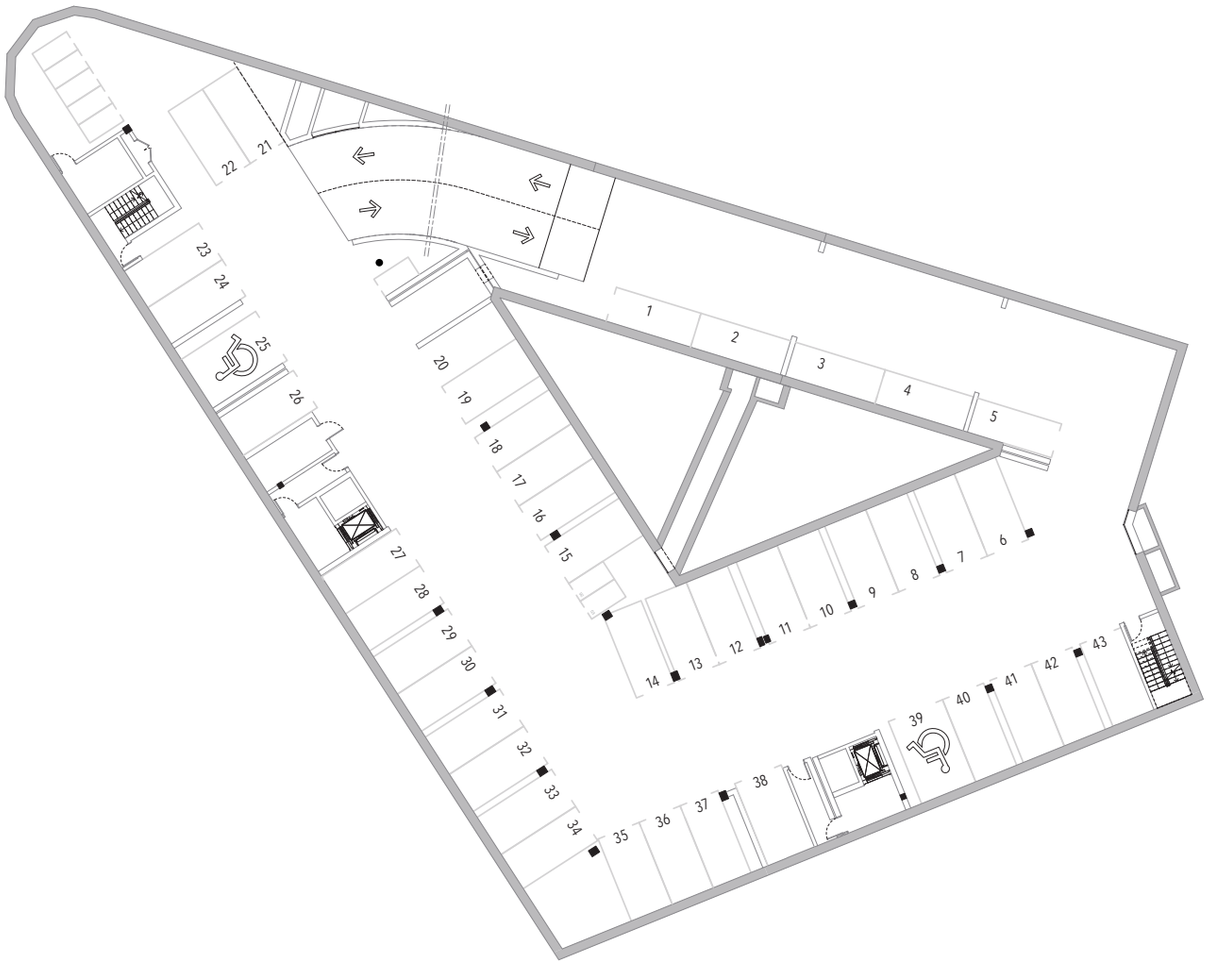
43 places de parking en intérieur



PHOCÉA

Niveau : R–1

43 places de parking en intérieur

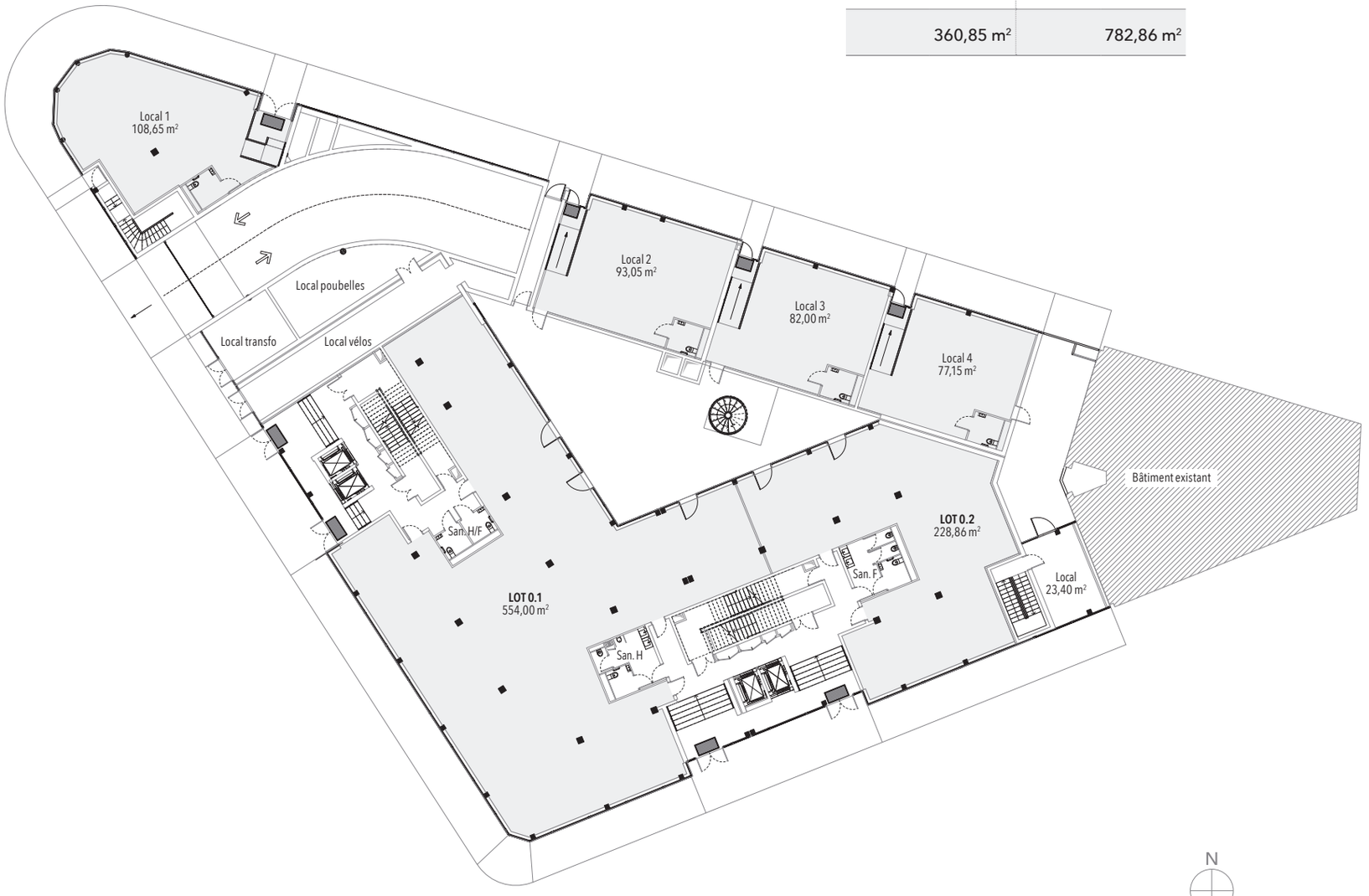


PHOCÉA

Rez-de-chaussée

Surface totale commerces et bureaux : 1143,71 m²

Surface commerces		Surface bureaux	
Local 1	108,65 m²		
Local 2	93,05 m²		
Local 3	82,00 m²	**Lot 0.1**	554,00 m²
Local 4	77,15 m²	**Lot 0.2**	228,86 m²
	360,85 m²		**782,86 m²**

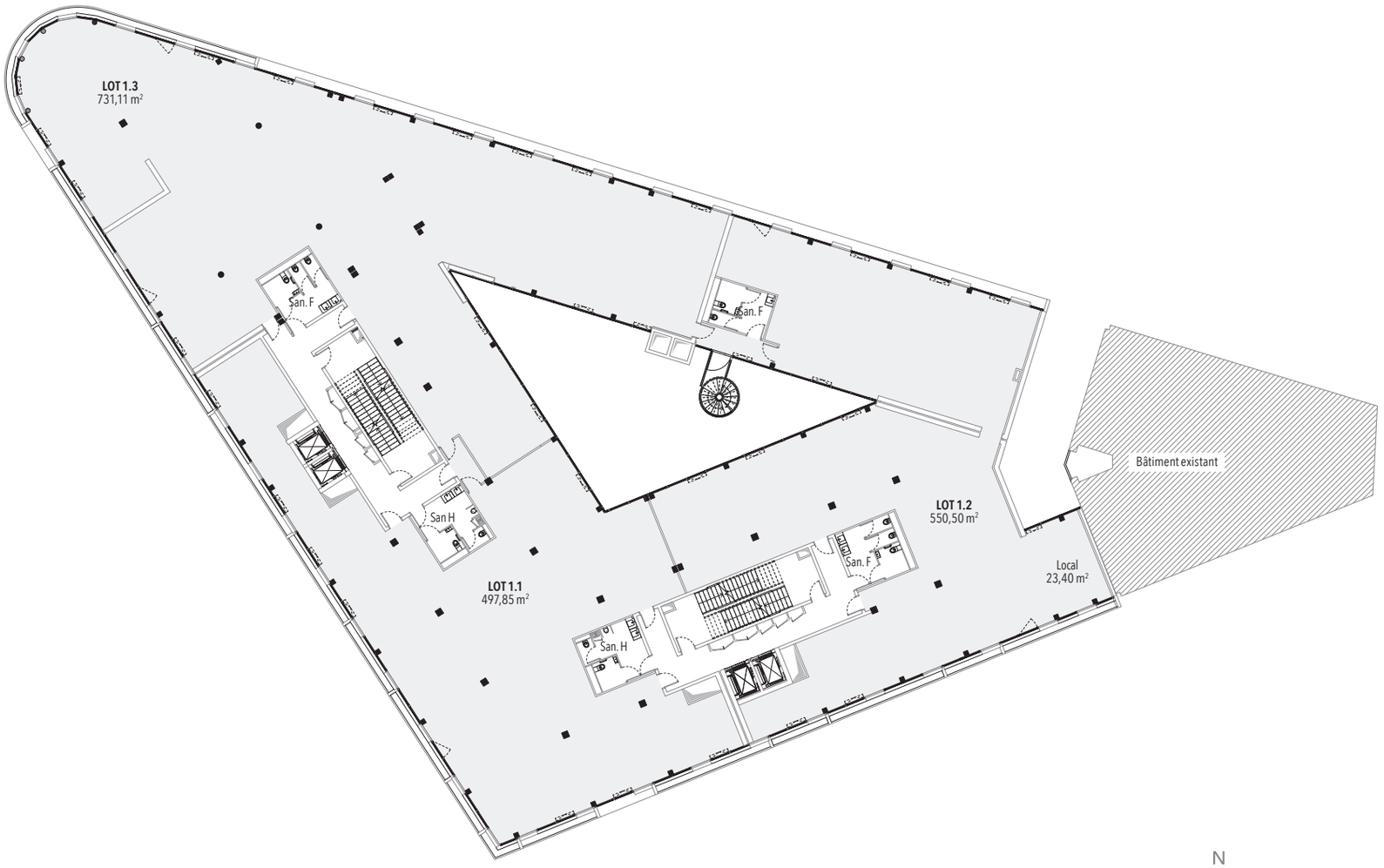


PHOCÉA

Niveau : R+1

Surface totale : 1.779,46 m²

Surface R+1	
1.1	497,85 m²
1.2	550,50 m²
1.3	731,11 m²
1.779,46 m²	

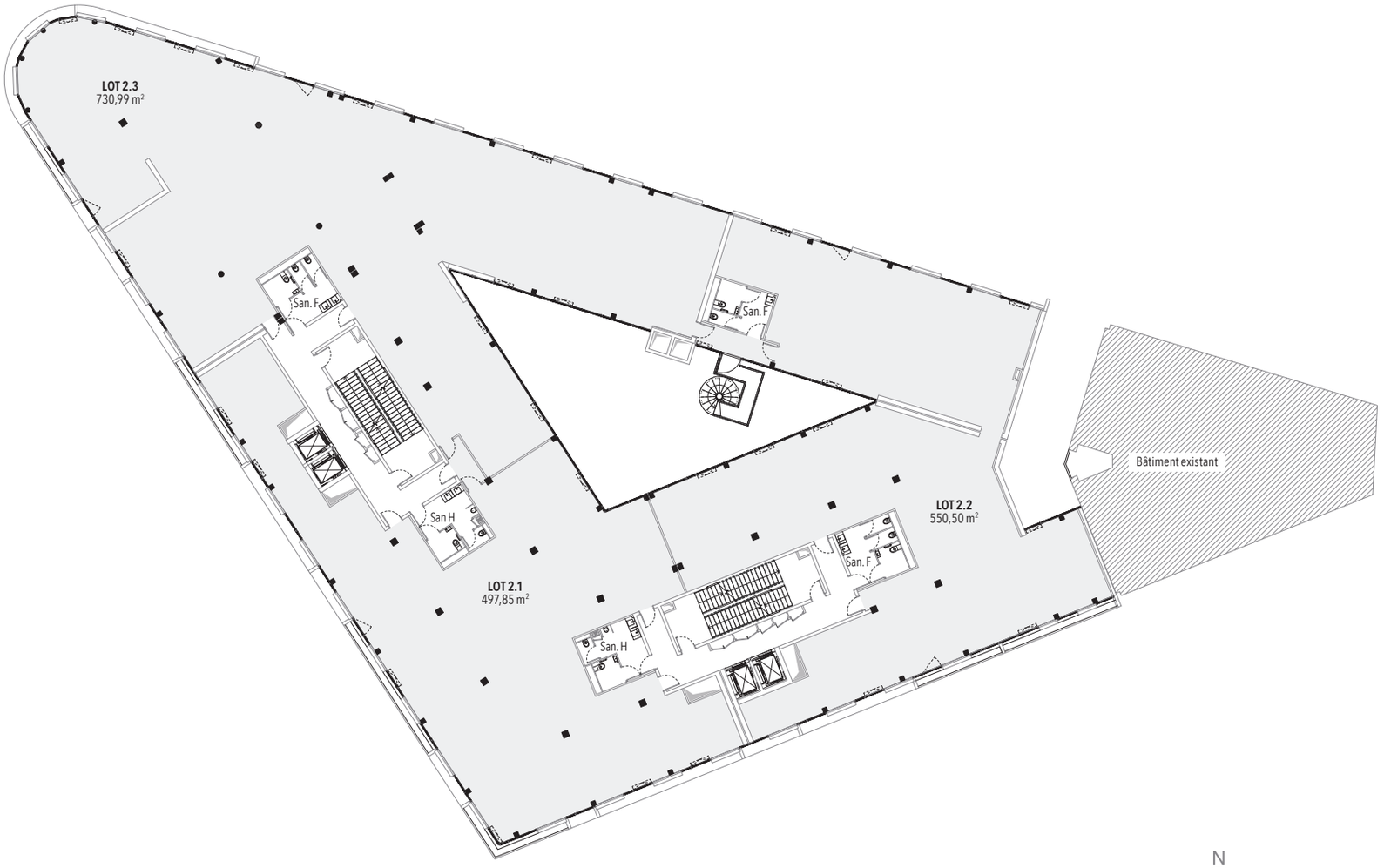


PHOCÉA

Niveau : R+2

Surface totale : 1.779,34 m²

Surface R+2	
2.1	497,85 m²
2.2	550,50 m²
2.3	730,99 m²
1.779,34 m²	

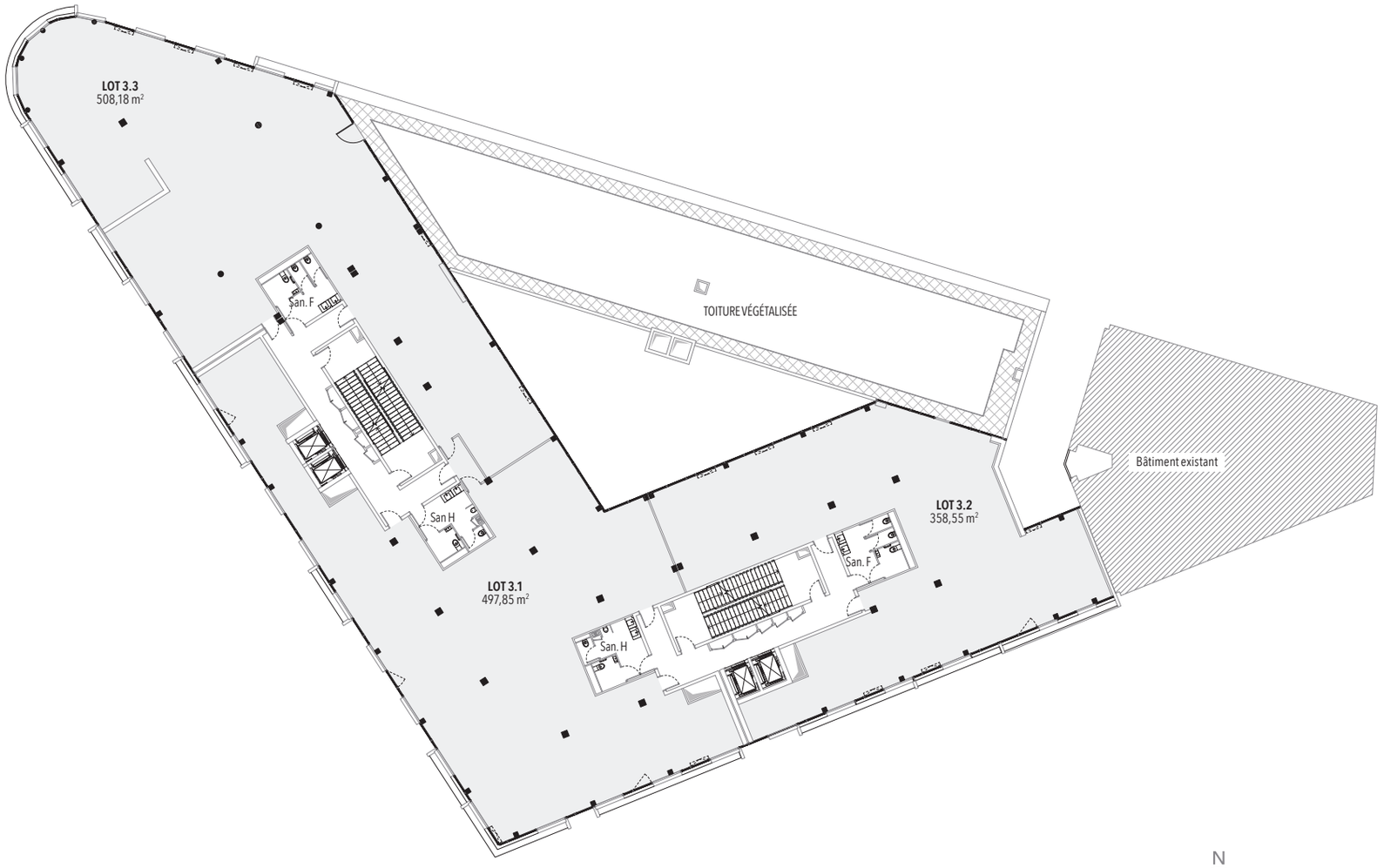


PHOCÉA

Niveau : R+3

Surface totale : 1.364,58 m²

Surface R+3	
3.1	497,85 m²
3.2	358,55 m²
3.3	508,18 m²
1.364,58 m²	

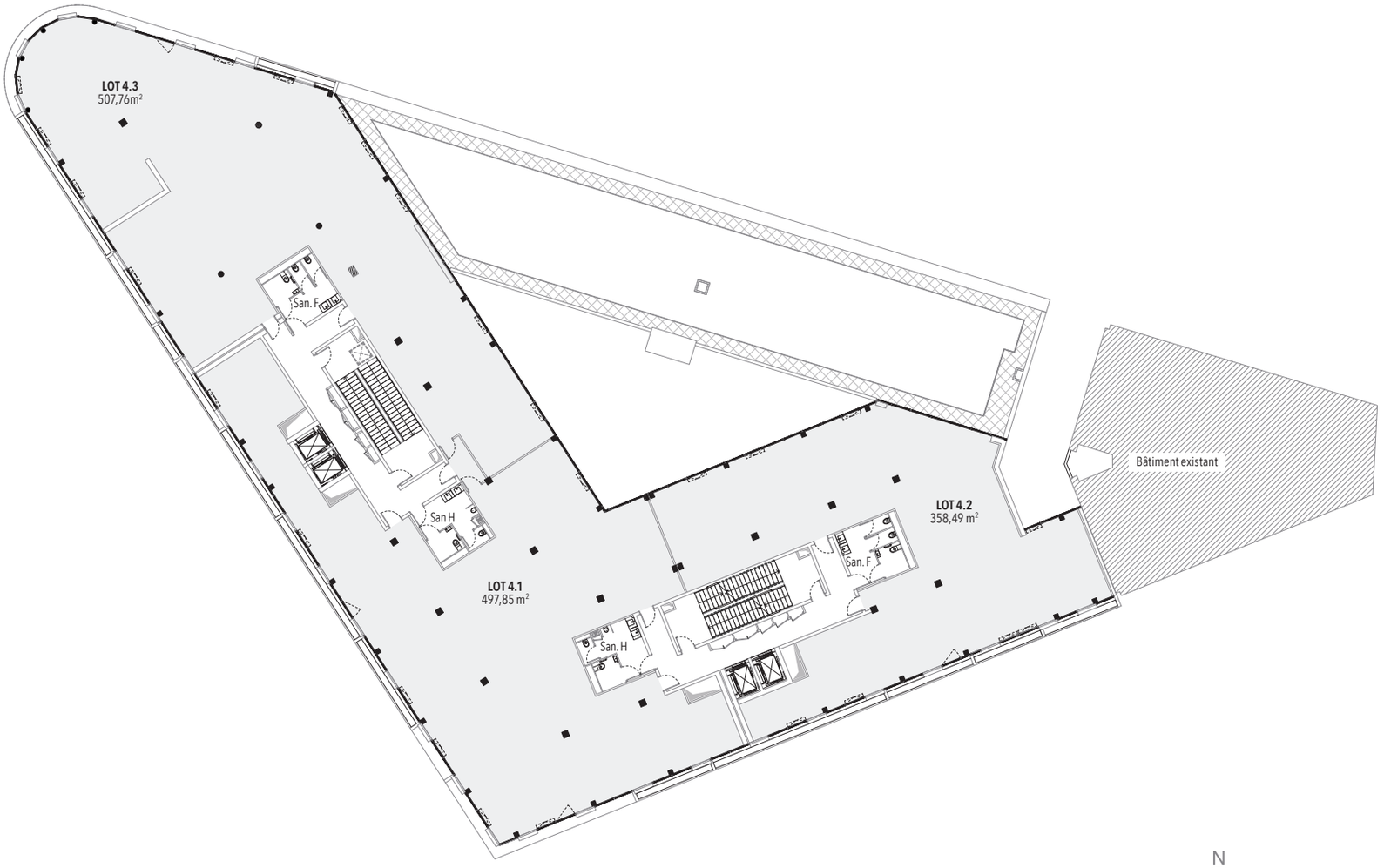


PHOCÉA

Niveau : R+4

Surface totale : 1.364,11 m²

Surface R+4	
4.1	497,85 m²
4.2	358,49 m²
4.3	507,76 m²
1.364,11 m²	

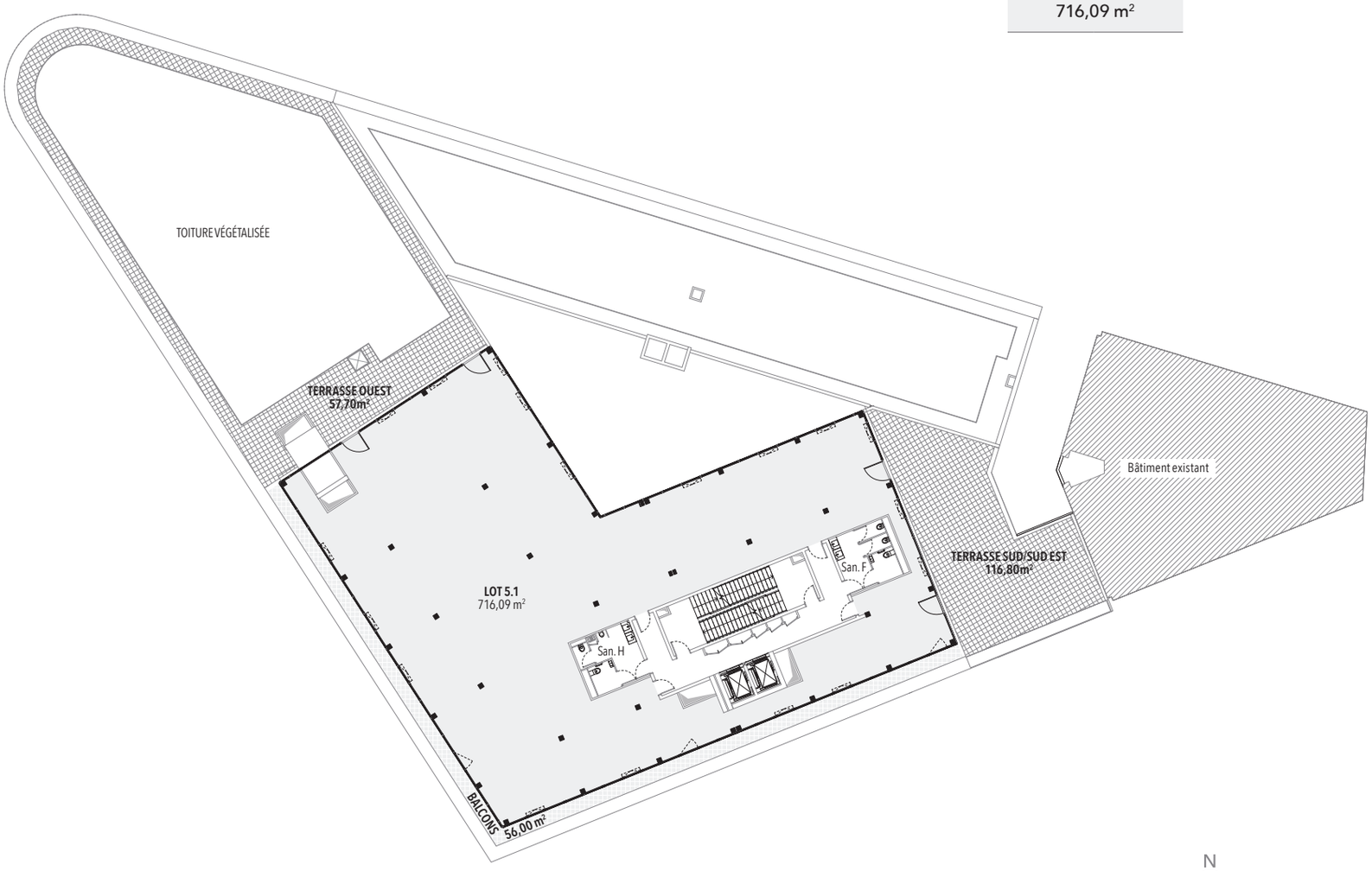


PHOCÉA

Niveau : R+5

Surface totale : 716,09 m²

Surface R+5	
5.1	716,09 m²
Balcons	56,00 m²
Terrasse Ouest	57,70 m²
Terrasse S/SE	116,80 m²
716,09 m²	

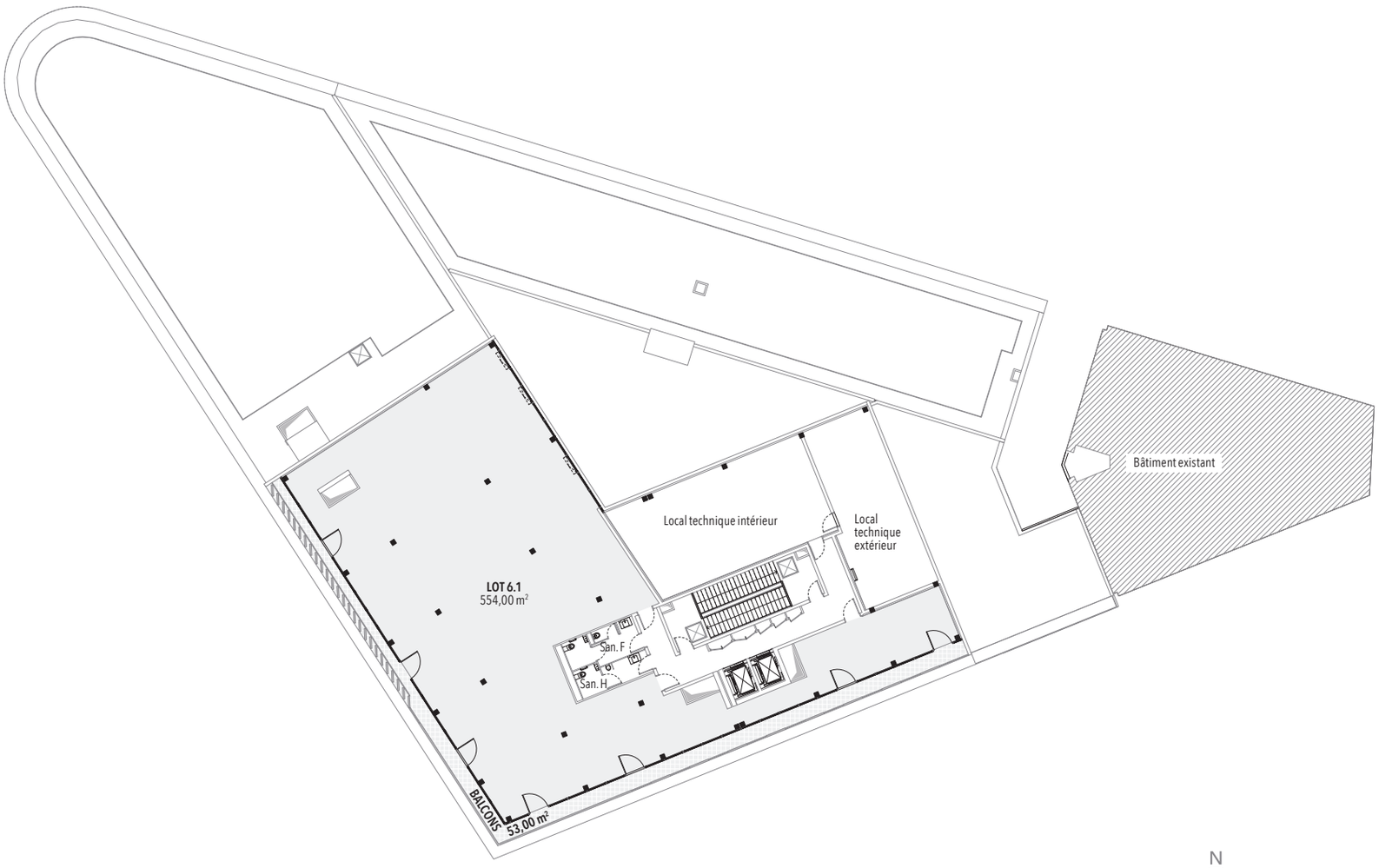


PHOCÉA

Niveau : R+6

Surface totale : 554,00 m²

Surface R+6	
6.1	554,00 m²
Balcons	53,00 m²
554,00 m²	



PHOCÉA

Aménagement utilisateur unique

Effectifs : 131 personnes

N

S

PROPOSITIONS
D'AMÉNAGEMENT
RÉALISÉES PAR

PHOCÉA

Aménagement 3 utilisateurs

Effectifs : 100 personnes

N

S

PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT RÉALISÉES PAR Tertia

PHOCÉA
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 GOUP intègre ces exigences, dès la conception architecturale pour adapter ses bâtiments à l'entreprise de demain.

ACCESSIBILITÉ

- Tram
- Métro
- Bus
- Parking en sous-sol

SERVICES

- Conciergerie virtuelle
- Casiers sécurisés
- Services connectés
- Wifi

AMÉNAGEMENT

- Cafétéria
- Espace Lounge

EXTÉRIEURS

- Végétaux non agressifs
- Balcon
- Terrasse espaces détentes
- 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®
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.

PHOCÉA
Au top de la performance environnementale

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

PHOCÉA s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et répond à la norme RT2012. Les bâtiments ont été conçus selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site, pour un maximum de confort pour ses 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.

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 PROOF*

- 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 contacts 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.

PHOCÉA
Une opération de 8.701,30 m²
et 86 places de stationnement

- Programme développant 8.701,30 m² répartis sur un immeuble en R+6 dont 360,85 m² de commerce en Rdc ;
- 86 places de parking intérieures ;
- Lot à partir de 192,80 m² ;
- Performance d'utilisation : ratio de 1 poste pour 11,40 m² SdP.

Loyers

- Bureaux : 210 € HT HC/m²/an ;
- Commerces : 225 € HT HC/m²/an ;
- Parking intérieur : 2.000 € HT HC/U/an ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur : 23 € HT/m²/an.

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.

Découvrez notre projet PHOCÉA!

LAZARD
GROUP

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

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Perspectives : @vectuel. com