



660 Chemin du Littoral  
13016 Marseille



azurea

8.060 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLE  
DE BUREAUX



## AZURÉA

Au plus près  
des services  
et des transports  
en commun

**AZURÉA** propose une large desserte de transports en commun à proximité du site.

Plusieurs hôtels et restaurants, allant de la restauration rapide à la restauration d'affaires, le centre commercial du Grand Littoral, plusieurs crèches, écoles, collèges et lycées, un cinéma... : les services accessibles en moins de 10 minutes sont multiples.

L'utilisateur profite, au quotidien, des avantages de la mixité urbaine de ce site à proximité de la plage de Corbière.

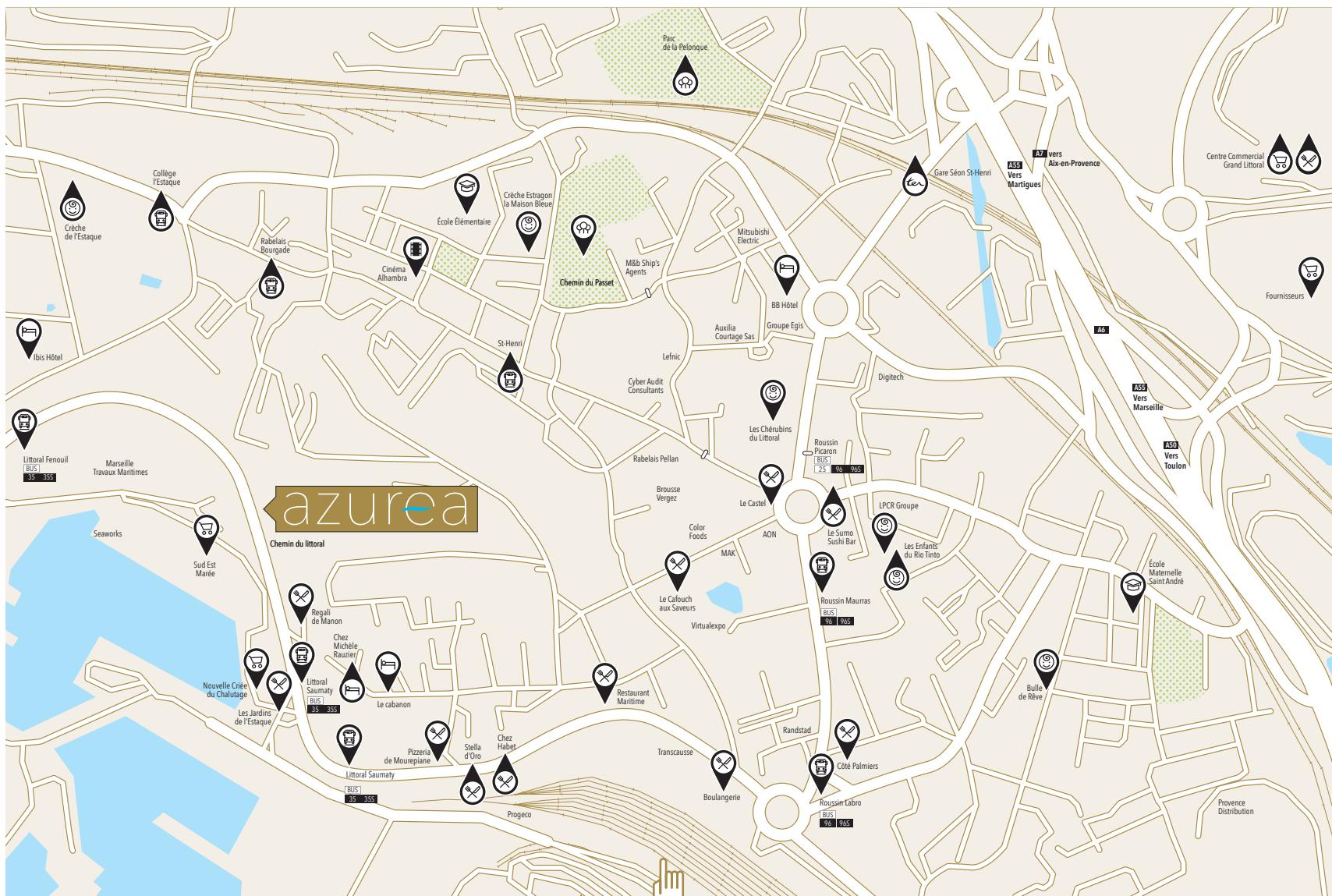


ZAC SAUMATY-SÉON  
MARSEILLE

CENTRE-VILLE  
10 MINUTES

BUS 25  
BUS 35

BUS 36  
BUS 96



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



#### RESTAURANTS

Regali de Manon,  
Les Jardins de l'Estaque,  
Pizzeria de Mourepiane, Stella d'Oro.

1'



#### CRÈCHES

Crèche de l'Estaque,  
Crèche Estragon la Maison Bleue,  
Les Chérubins du Littoral.

2'



#### TRAMWAY - BUS

Lignes 35- 35S.  
Lignes 36 - 36B - 535.

2'



#### GARES

Gare TGV St-Charles à 18 min en voiture.  
Gare TGV Aix-en-Provence  
à 15 min en voiture.

18'



#### HÔTELS

Ibis Hôtel, Le Cabanon,  
Chez Michèle Rauzier,  
Bateau Servaux, BB Hôtel.

2'



#### CENTRE COMMERCIAL

Sud-Est Marée,  
La Nouvelle Criée du Chalutage,  
Carrefour Grand Littoral.

2'



#### AÉROPORT

Marseille-Provence  
à 14 min en voiture.

14'



#### AXES ROUTIERS

A55 Marseille/Martigues à 3 min.  
A7 Lyon/Marseille à 8 min.  
A50 Marseille/Toulon à 12 min.

3'





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...

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.

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.

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.

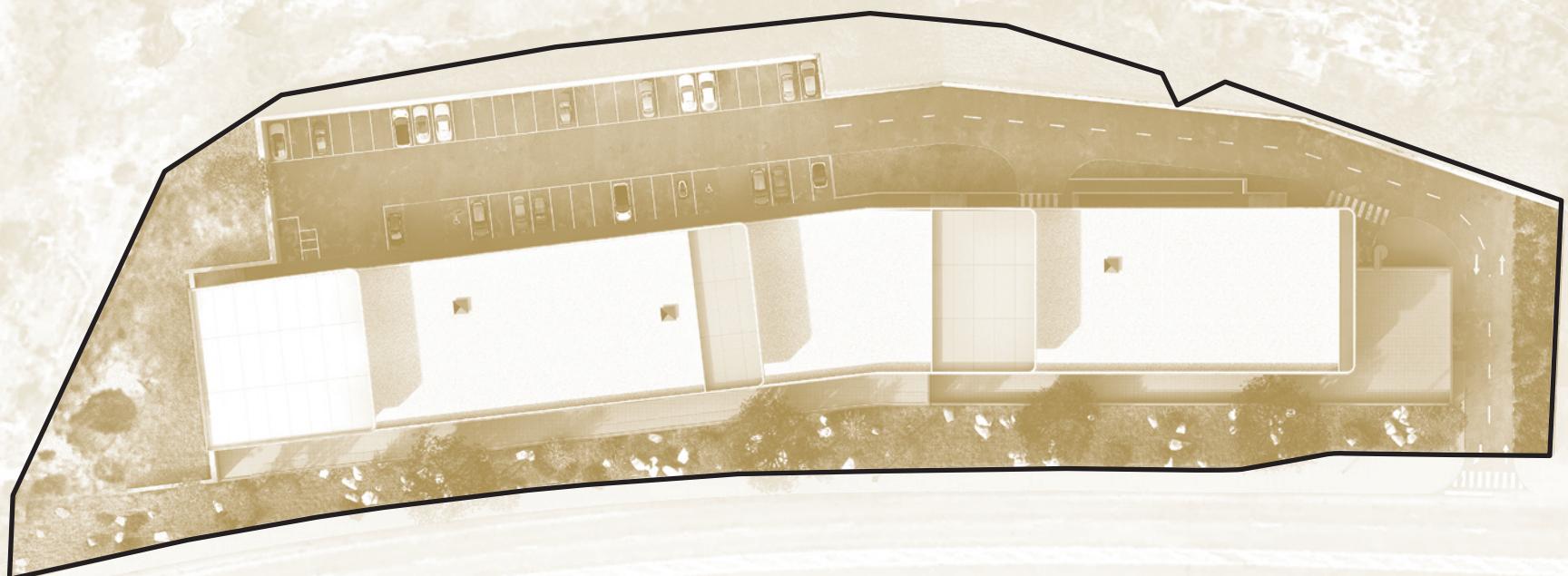

**AZURÉA** Une grande modularité des espaces de travail

Niveau		Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> )	Surf. Sas (m <sup>2</sup> )	Surf. P.C (m <sup>2</sup> )	Prorata P.C (m <sup>2</sup> )	Surf. Lot y/c prorata P.C (m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
<b>Soul-sol</b>	Hall A	P.C.			12,25				
	Hall B	P.C.			52,00				
	Hall C	P.C.			52,45				
		<b>Total</b>			<b>116,70</b>				
<b>R-1</b>	Hall C	C-01	319,70	5,15		71,76	396,68	10	2
		Sas		5,15					
		P.C.			252,45				
		<b>Total</b>	<b>319,70</b>			<b>71,76</b>	<b>396,68</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
<b>R-d-Ch</b>	Hall A	A 0.1	178,90	2,50		40,16	221,62	5	1
		A 0.3	181,90	2,55		40,83	225,34	5	1
	Hall B	B 0.1	258,45			58,01	316,52	7	2
		B 0.2	305,60			68,60	374,26	9	3
		B 0.3	296,25			66,50	362,81	9	3
	Hall C	C 0.1	392,20			88,04	478,67	11	3 LOUÉS
		C 0.2	183,65	2,57		41,22	227,44	5	1 LOUÉS
		C 0.3	184,15	2,58		41,34	228,12	5	1
		Sas		10,20					
		P.C.			411,65				
		<b>Total</b>	<b>1981,10</b>			<b>444,69</b>	<b>2434,78</b>	<b>56</b>	<b>15</b>
<b>R+1</b>	Hall A	A 1.1	183,50	2,15		41,19	226,90	5	1
		A 1.2	293,95	3,45		65,98	363,44	8	2
		A 1.3	190,75			42,82	233,63	6	1
	Hall B	B 1.1	326,90			73,38	400,35	10	3
		B 1.2	291,50			65,43	357,00	8	2
	Hall C	C 1.1	386,05			86,66	472,78	11	3
		C 1.2	186,00	2,64		41,75	230,45	5	1
		C 1.3	180,70	2,56		40,56	223,88	5	1
		Sas		10,80					
		P.C.			338,05				
		<b>Total</b>	<b>2039,35</b>			<b>457,77</b>	<b>2508,43</b>	<b>58</b>	<b>14</b>
<b>R+2</b>	Hall A	A 2.1	194,90	2,83		43,75	241,55	6	1
		A 2.3	190,80	2,77		42,83	236,47	5	1
	Hall B	B 2.1	337,20			75,69	412,96	10	3
		B 2.2	291,70			65,48	357,25	8	2
		B 2.3	270,50			60,72	331,29	8	2
		Sas		5,60					
		P.C.			220,60				
		<b>Total</b>	<b>1285,10</b>			<b>288,46</b>	<b>1579,51</b>	<b>37</b>	<b>9</b>
<b>R+3</b>	Hall A	A 3.1	194,85	2,83		43,74	241,49	6	1
		A 3.2	285,30			64,04	349,41	8	2
		A 3.3	255,95			57,45	313,47	7	2
		A 3.4	190,60	2,77		42,78	236,22	5	1
		Sas		5,60					
		P.C.			131,25				
		<b>Total</b>	<b>926,70</b>			<b>208,01</b>	<b>1140,59</b>	<b>26</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL 1</b>					<b>1470,70</b>		<b>8060,00</b>	<b>187</b>	<b>46</b>
<b>TOTAL</b>			<b>6551,95</b>	<b>37,35</b>		<b>1470,70</b>	<b>8060,00</b>		



## AZURÉA

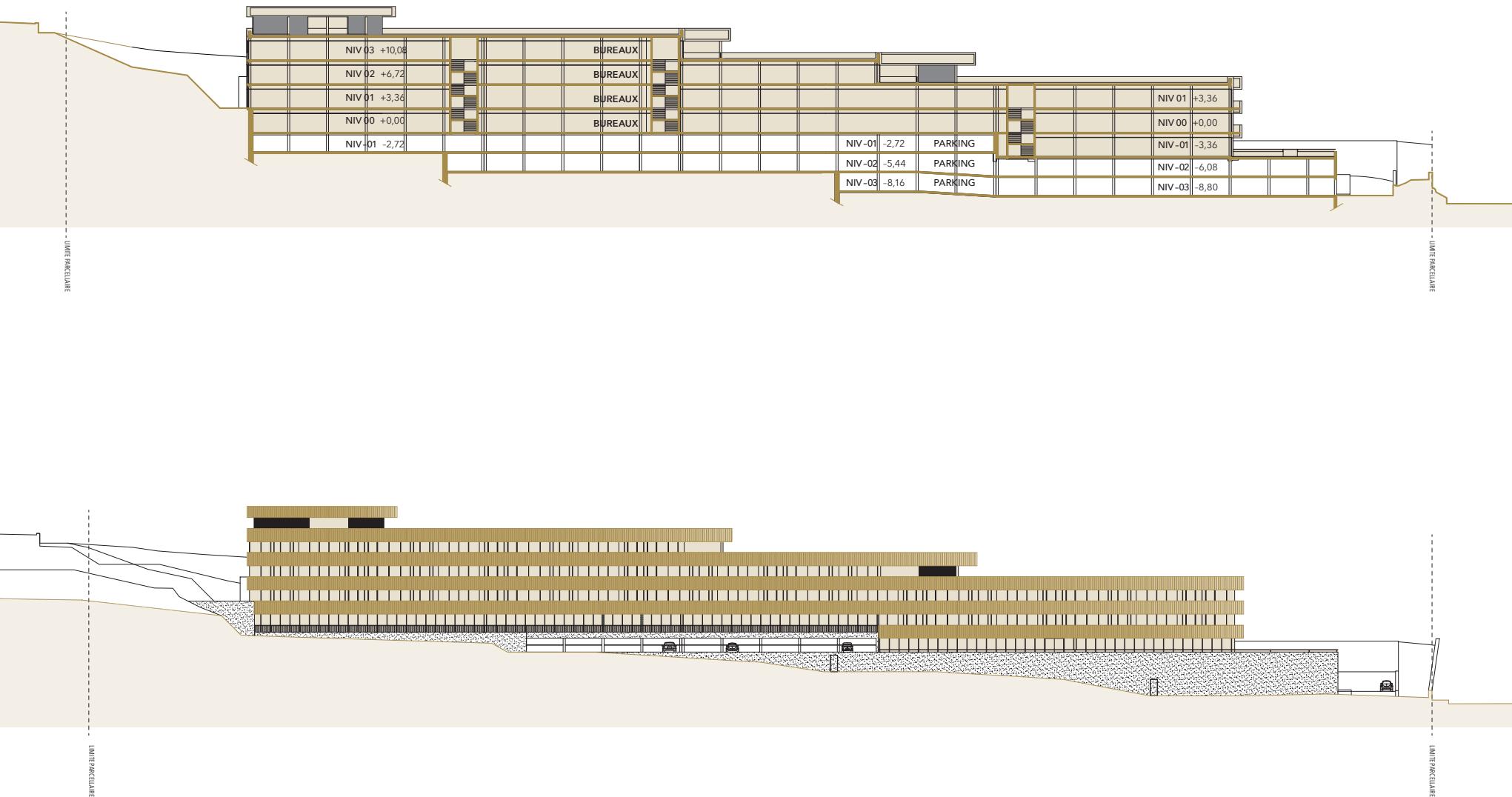
### Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



## AZURÉA Coupe et élévation





Espace de bureaux



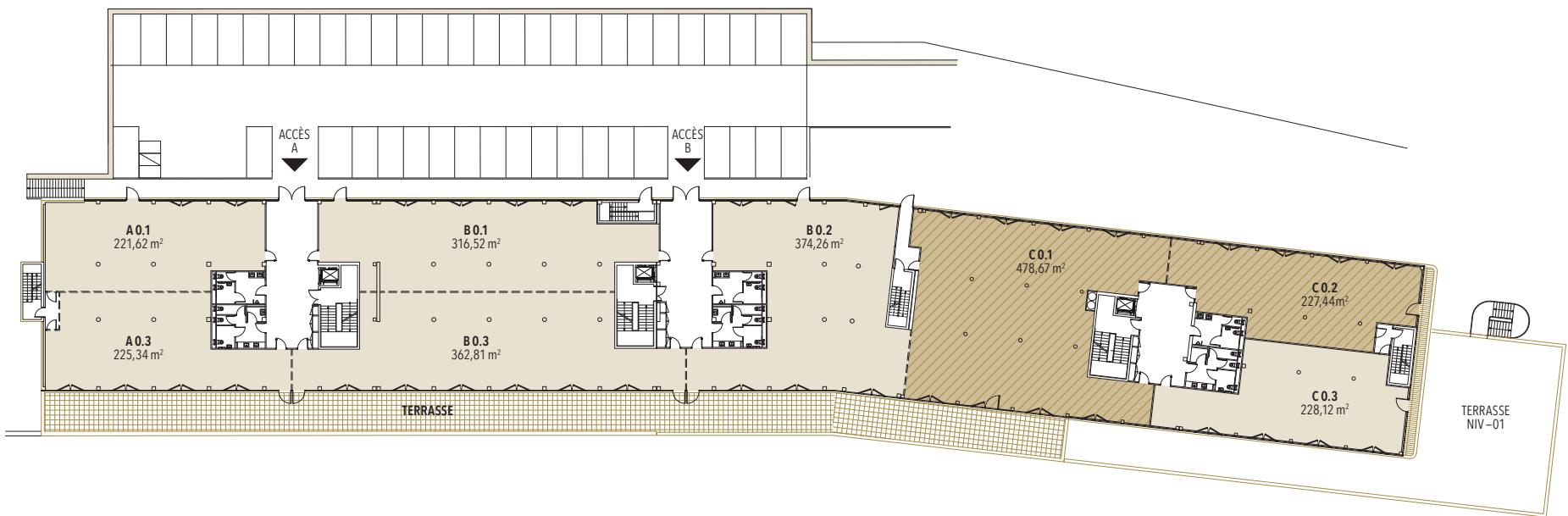


## AZURÉA

### Rez-de-chaussée

Surface totale : 2.434,78 m<sup>2</sup>

Niveau		Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C(m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
R-d-Ch	Hall A	A 0.1	221,62	5	1
		A 0.3	225,34	5	1
	Hall B	B 0.1	316,52	7	2
		B 0.2	374,26	9	3
		B 0.3	362,81	9	3
	Hall C	C 0.1	478,67	11	3 LOUÉS
		C 0.2	227,44	5	1 LOUÉS
		C 0.3	228,12	5	1
		Total	2434,78	56	15

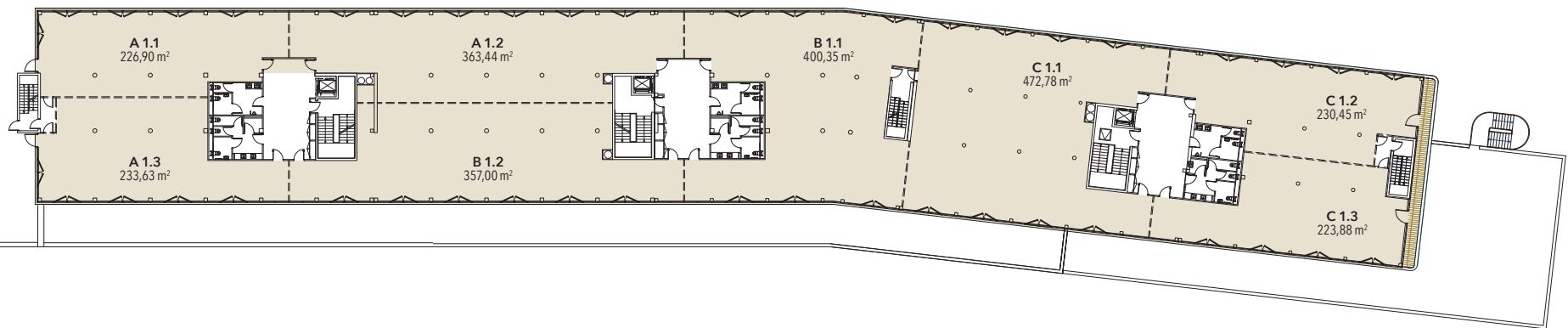


# AZURÉA

Niveau : R+1

Surface totale : 2.508,43 m<sup>2</sup>

Niveau		Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C(m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
R+1	Hall A	A 1.1	226,90	5	1
		A 1.2	363,44	8	2
		A 1.3	233,63	6	1
	Hall B	B 1.1	400,35	10	3
		B 1.2	357,00	8	2
	Hall C	C 1.1	472,78	11	3
		C 1.2	230,45	5	1
		C 1.3	223,88	5	1
		Total	2508,43	58	14

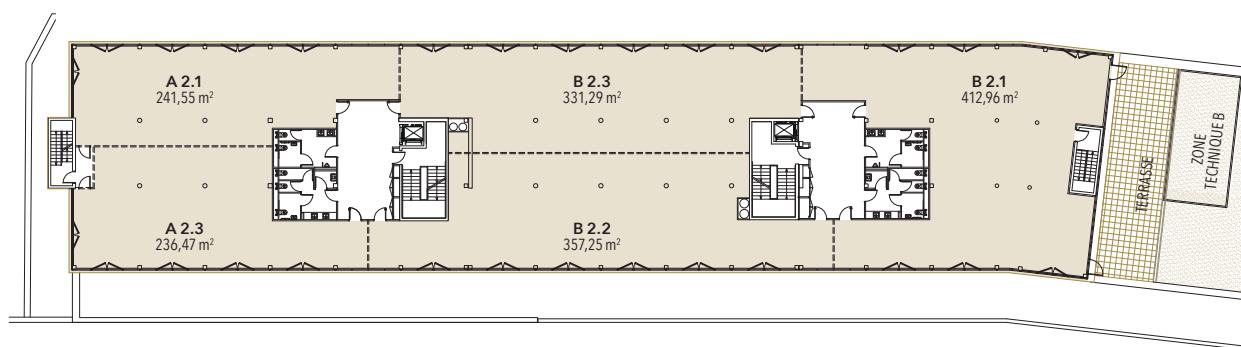


# AZURÉA

Niveau : R+2

Surface totale : 1.579,51 m<sup>2</sup>

Niveau		Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C(m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
R+2	Hall A	A 2.1	241,55	6	1
		A 2.3	236,47	5	1
	Hall B	B 2.1	412,96	10	3
		B 2.2	357,25	8	2
		B 2.3	331,29	8	2
		Total	1579,51	37	9

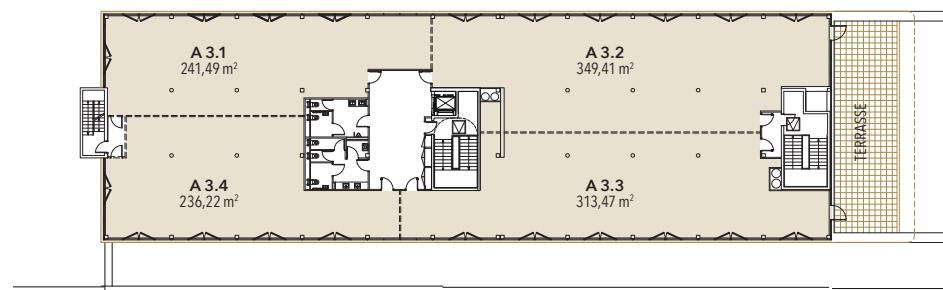


# AZURÉA

Niveau : R+3

Surface totale : 1.140,59 m<sup>2</sup>

Niveau		Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C(m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
R+3	Hall A	A 3.1	241,49	6	1
		A 3.2	349,41	8	2
		A 3.3	313,47	7	2
		A 3.4	236,22	5	1
		Total	1140,59	26	6

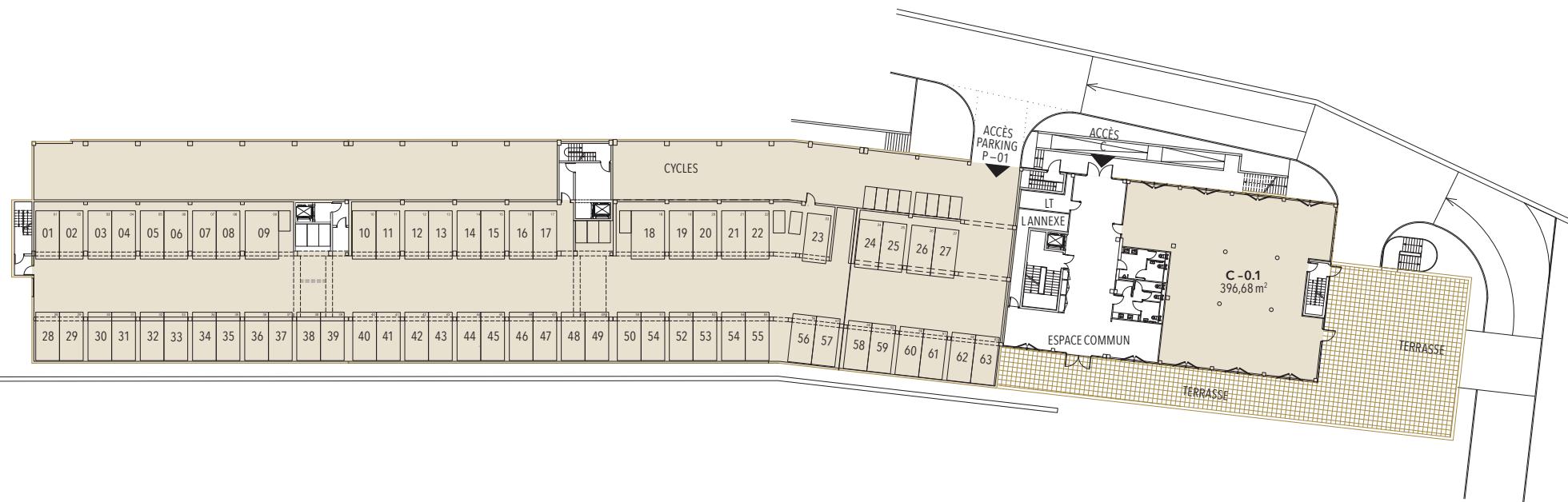




## Bureaux et parkings : R-1

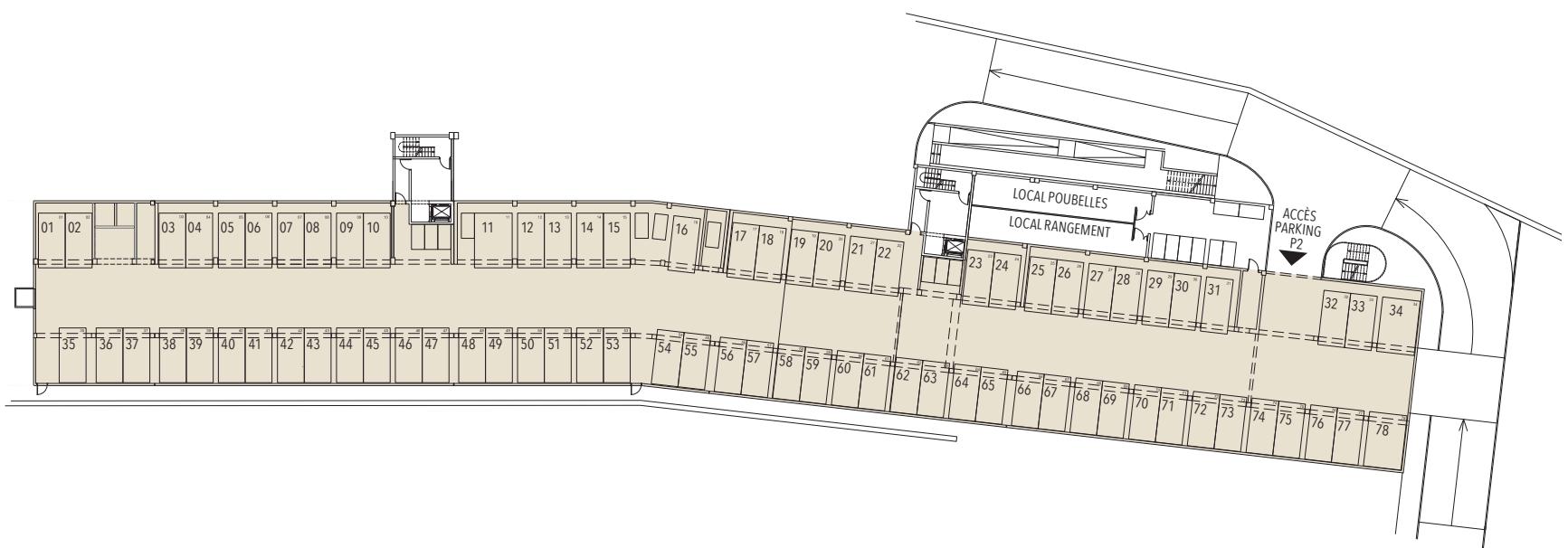
Surface totale bureaux : 396,68 m<sup>2</sup>  
et 63 places de stationnement

Niveau		Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C(m <sup>2</sup> )	Place int.	Place ext.
R-1	Hall C	C-01	396,68	10	2
		Total	<b>396,68</b>	<b>10</b>	<b>2</b>



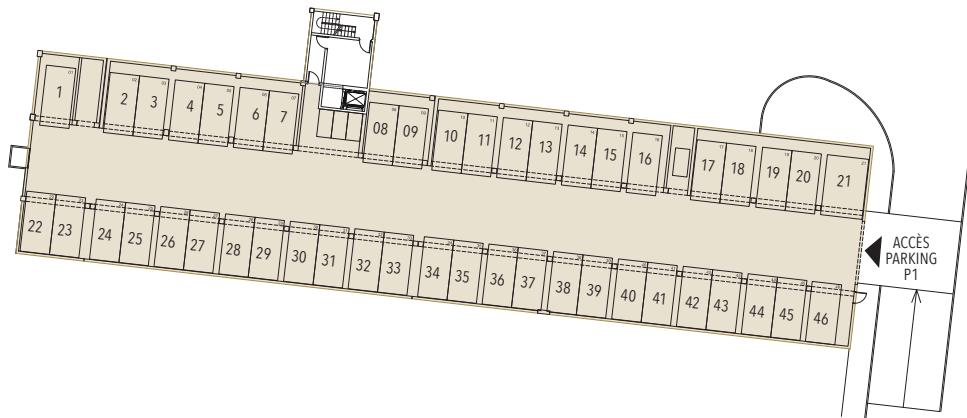


Parkings  
en sous-sol : R-2  
78 places de stationnement



---

 **AZURÉA**  
Parkings  
en sous-sol : R-3  
46 places de stationnement

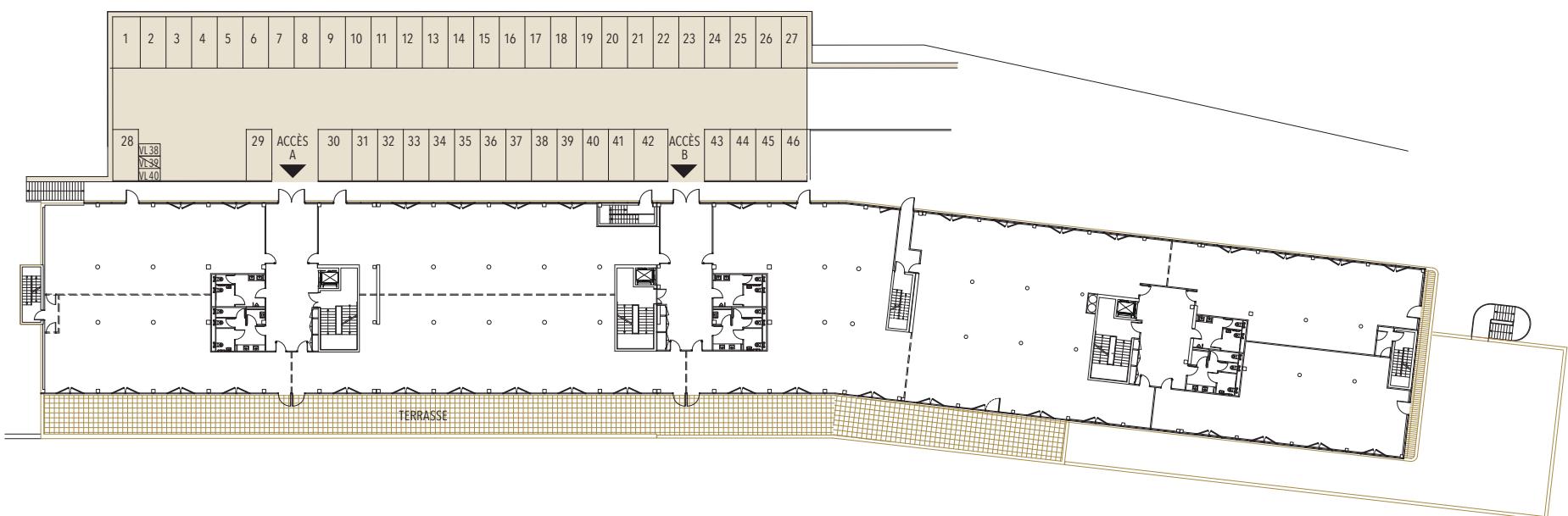




# AZURÉA

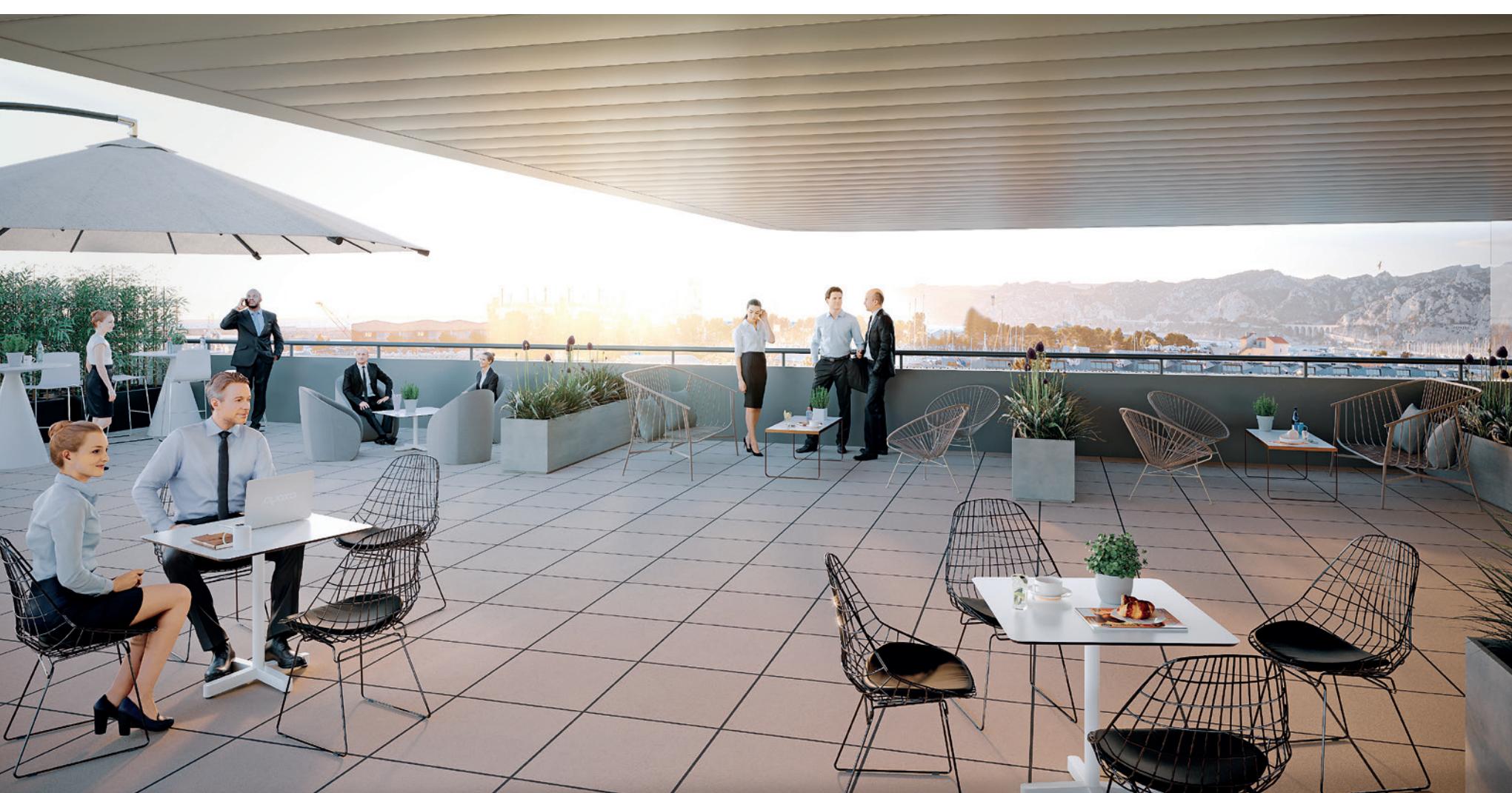
## Parkings en extérieur : R-d-Ch

46 places de parking





Vue exceptionnelle sur la rade de Marseille







## Au top de la performance environnementale

**AZURÉA** 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.

**AZURÉA** 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.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

- Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- Comptages énergétiques 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 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 ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV (moquette, peinture, etc...).



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 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.



## AZURÉA, Une opération de 8.060 m<sup>2</sup> et 233 places de stationnement

- Programme développant 8.060 m<sup>2</sup> de bureaux sur 1 immeuble en R+3 sur 1 rez-de-jardin et 3 niveaux de sous-sol ;
- 46 places de parking en extérieur ;
- 187 places de parking en sous-sol ;
- Lots à partir de 221,62 m<sup>2</sup>.

### Loyers

- Bureaux : 195 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Parkings en sous-sol : 1.200 € HT HC/U/an ;
- Parkings extérieurs : 250 € HT HC/U/an ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur : 25 € HT/m<sup>2</sup>/an.

### Conditions

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



Découvrez  
notre projet  
AZURÉA !





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  
10, PLACE DE LA JOLIETTE  
13567 MARSEILLE  
T. +33 (0)4 91 13 45 29

[WWW.LAZARD-SA.COM](http://WWW.LAZARD-SA.COM)



