Avenue Benjamin Delessert
Rue Roumanin
Marseille

crystallia

8.821 m²
IMMEUBLE
DE BUREAUX

En cours de certification

BREEAM®

VERY GOOD

RÉGLEMENTATION THERMIQUE · CONFORME RT2012 · GRENELLE ENVIRONNEMENT

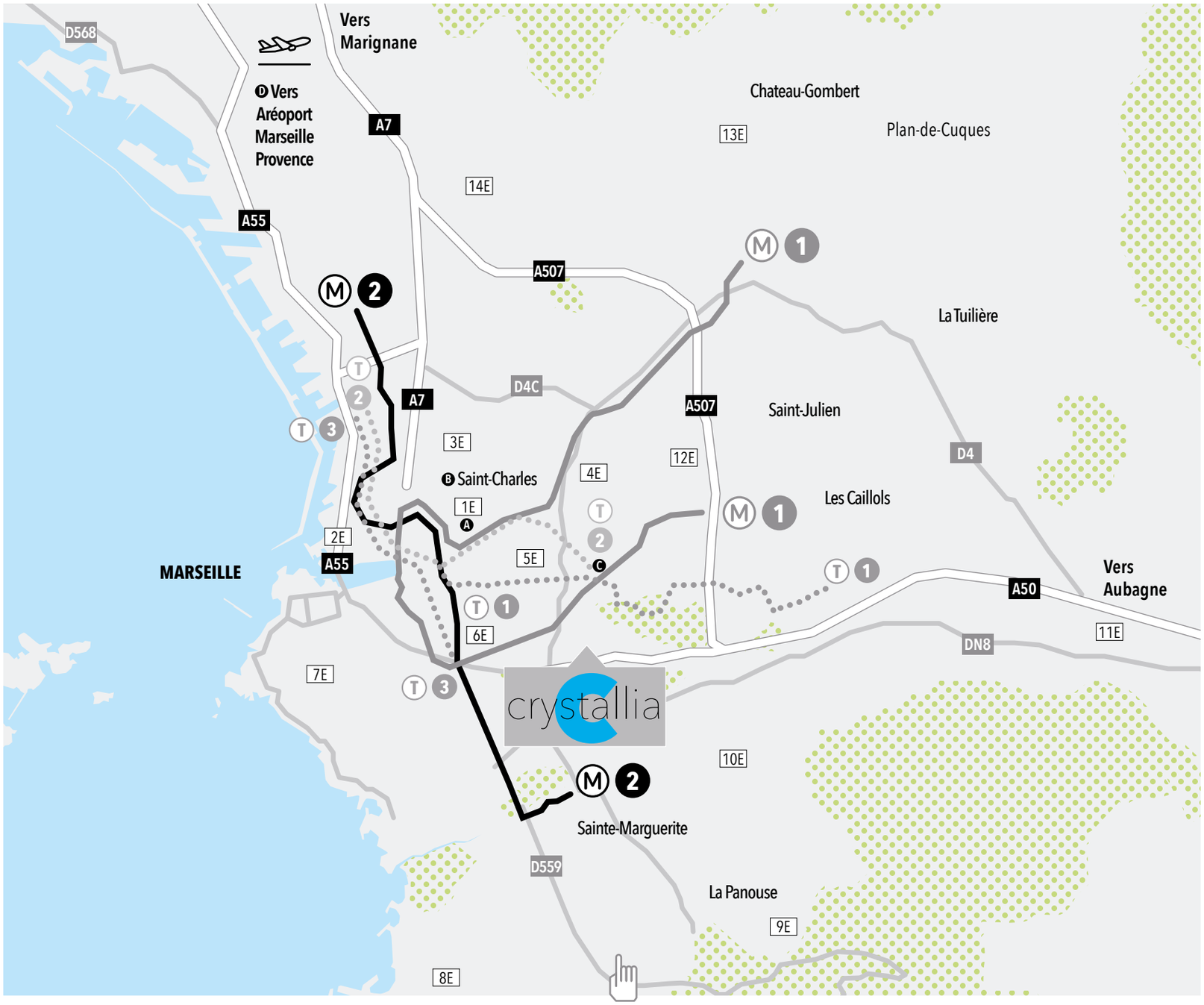
CRYSTALLIA
En entrée de ville, un site très visible

CRYSTALLIA, une opération située dans le 10ème arrondissement de Marseille dans le quartier de la Timone.

CRYSTALLIA s'érige en symbole fort en entrée de ville. Sa liaison avec l'échangeur Florian en 5 minutes environ en voiture permet l'accès à la rocade est, au boulevard urbain sud ainsi qu'à l'A50, ce qui en fait un atout majeur.

CRYSTALLIA tout proche des hôpitaux de la Timone et de la Conception, bénéficie des multiples dessertes de transport public : bus (lignes 91, 18, 72 et 518), métro (ligne 1), tramway (lignes 1, 2 et bientôt 3). L'opération tire parti des 3 modes de transports en communs marseillais qui lui confèrent une accessibilité remarquable.

CRYSTALLIA s'enrichira également en 2025 du prolongement de la future ligne 3 du tramway pour une connectivité absolue. L'utilisateur profite au quotidien des avantages de la mixité urbaine de ce site à l'entrée est de la ville.

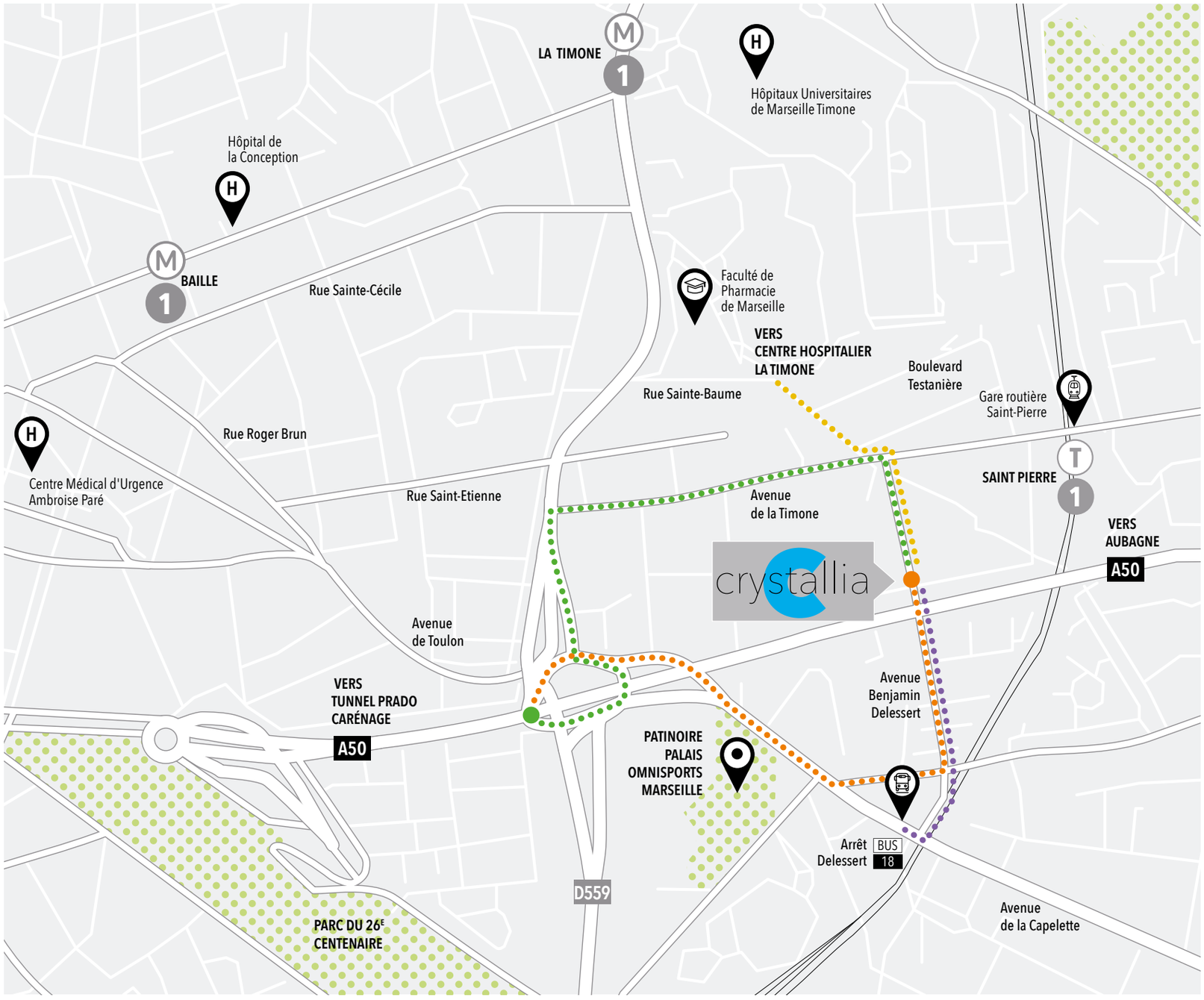


Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Ⓐ CENTRE VILLE DE MARSEILLE
Ⓑ GARE TGV MARSEILLE SAINT-CHARLES
Ⓒ GARE DE MARSEILLE-BLANCARDE
Ⓓ VERS AÉROPORT MARSEILLE-PROVENCE

Ⓜ MÉTRO : M1- M2

Ⓣ TRAM : T1 - T2 - T3 (2025)



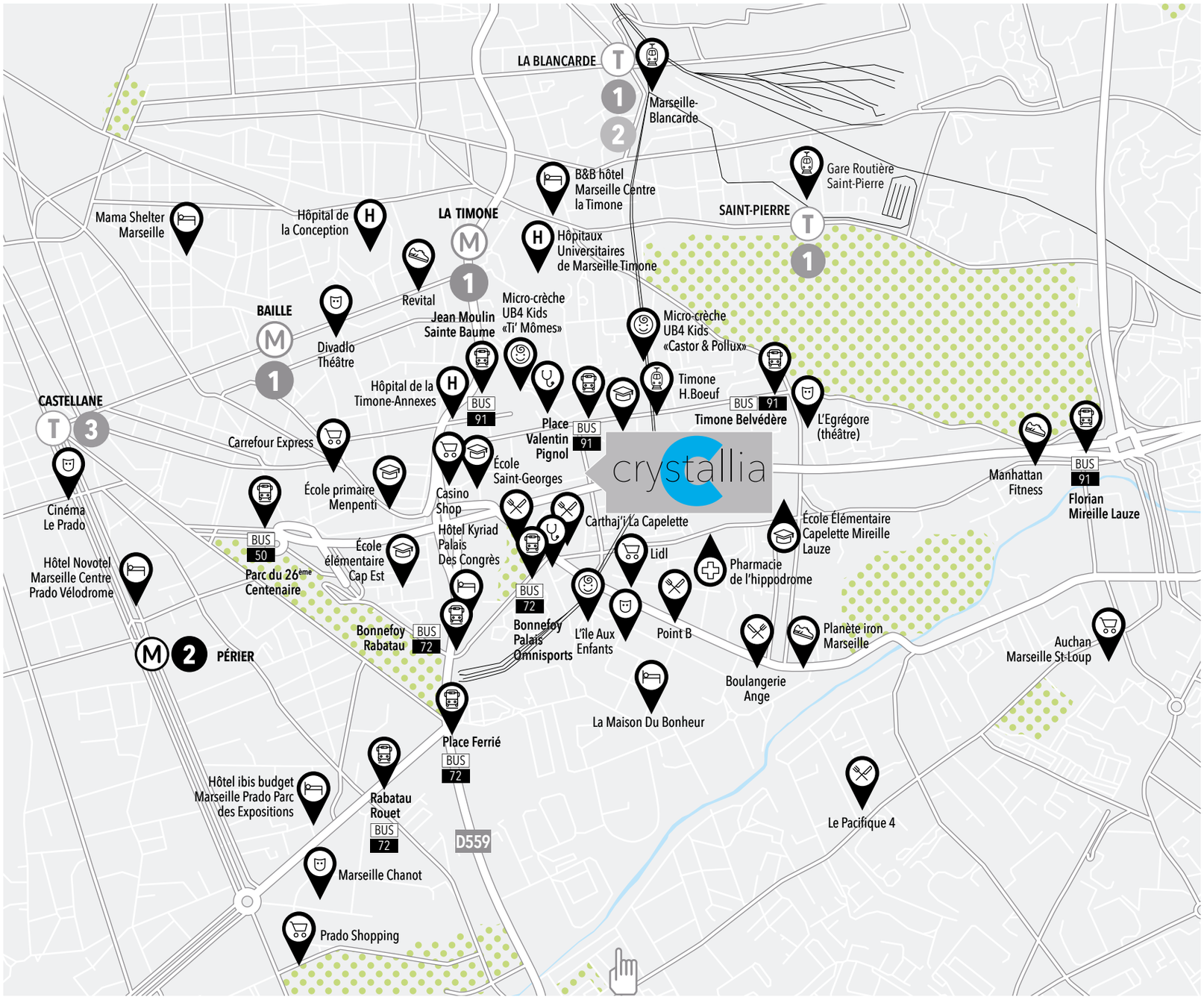
- Départ accès autoroute à 800 m
- Accès depuis autoroute à 900 m
- Arrêt de bus Delessert à 150 m
- Accès au centre hospitalier La Timone facultés de médecine à 400 m

CRYSTALLIA
Au plus près des services et des transports en commun

CRYSTALLIA s'inscrit dans un quartier de l'est marseillais en plein dynamisme grâce à une excellente accessibilité routière et au pôle hospitalier, source d'attractivité pour divers organismes (Caisse Primaire d'Assurance Maladie, Delta Assurances…).

Édifié en face d'un parc public paysagé et connecté à divers commerces de proximité (boulangeries, restaurants, supermarchés…), nombreuses crèches et écoles, etc.,

CRYSTALLIA offre un cadre de travail agréable, pratique, et facilement accessible grâce au maillage des transports en commun tels que le bus via les lignes 50, 72, 73, 91, 18, 518, le métro M1, le tramway T1 et T2, ainsi que le prolongement de la ligne 3 du tramway dès 2025.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

BUS LIGNE 91 : ARRÊT PLACE VALENTIN PIGNOL
BUS LIGNES 18-72-518 (NUIT) : ARRÊT CAPELETTE RABATAU
BUS LIGNES 18-72-518 (NUIT) : ARRÊT LYCÉE BROCHIER
BUS LIGNES 18-518 (NUIT) : ARRÊT DELESSERT

MÉTRO LIGNE 1 : STATION LA TIMONE ACCÈS VIA LIGNE 91
MÉTRO LIGNE 2 : STATION PÉRIER
TRAM LIGNES 1-2 : STATION LA BLANCARDE
TRAM LIGNE 3 : STATION CASTELLANE

1′

RESTAURANTS
Croquorico à 2 min.
Carthaj'i - La Capelette à 2 min.
Point B à 3 min.
Le Pacifique 4 à 6 min.

4′

HÔTELS
Hôtel Kyriad Palais des Congrès à 4 min.
B&B hôtel La Timone à 4 min.
La Maison Du Bonheur à 4 min.
Hôtel Novotel Marseille Centre Prado Vélodrome à 7 min.
Hôtel ibis budget Marseille Prado Parc des Expositions à 10 min.

2′

CRÈCHES
Micro-crèche UB4 Kids
«Ti' Mômes» à 2 min.
Micro-crèche UB4 Kids
«Castor & Pollux» à 2 min.
L'Île Aux Enfants à 2 min.

1′

CENTRES COMMERCIAUX
Casino Shop à 1 min.
Lidl à 4 min.
Carrefour Express à 5 min.
Prado Shopping à 6 min.
Auchan Marseille St-Loup à 7 min.
Intermarché Marseille et Drive 8 min.
Les Docks Village à 11 min.

1′

SANTÉ
Centre médical de la Timone à 1 min.
Espace santé La Capelette à 2 min.
Pharmacie de l'hippodrome à 2 min.
Hôpital de la Timone-Annexes à 2 min.
Hôpital de la Conception à 5 min.

1′

ÉCOLES
École maternelle & primaire
La Timone à 1 min.
École primaire Menpenti à 3 min.
École Saint-Georges à 3 min.
École Élémentaire Capelette Mireille Lauze à 3 min.
École Élémentaire Cap Est à 5 min.

3′

SPORT
Keepcool Marseille Rabatau à 3 min.
Revital à 4 min.
Manhattan Fitness à 4 min.
Planète iron Marseille à 4 min.

3′

SPECTACLE/CINÉMA/CULTURE
Tadat (musée) à 3 min.
L'Egrégore (théâtre) à 3 min.
Divadlo Théâtre à 5 min.
Marseille Chanot à 9 min.
Cinéma Le Prado à 9 min.
Musée Cantini à 12 min.

2′

BUS - MÉTRO
Bus : L 91, arrêt Place Valentin Pignol à 2 min. à pied relie le métro Timone, la gare TER de la Pomme et l'hôpital Les Caillols ;
L 18-518, arrêt Delessert à 4 min. à pied,
L 18-72-518, arrêt Lycée Brochier à 4 min. à pied.
Métro M1 : La Timone à 4 min. via le bus.

1′

GARES
Gare routière Saint-Pierre à 6 min.
Gare TER Marseille-Blancarde à 7 min.
Gare TER de la Pomme à 8 min.
Gare Arenc Euroméditerranée à 10 min.
Gare de Marseille Saint-Charles à 12 min.

5′

AXES ROUTIERS
A50 via l'échangeur Florian
Boulevard urbain sud
Rocade est
Tunnel du Prado.

25′

AÉROPORT
Marseille-Provence à 25 min. en voiture et 54 min. via les transports en commun.

Sud
Archipôle Sud

" Projeter, c'est traduire une forme de pensée, un certain nombre de choix "

Depuis la création de l'agence en 1991, nous avons toujours souhaité répondre sur toutes sortes de projets pour diversifier l'activité et permettre à la spécificité de chaque domaine d'être au service des autres. Par exemple, développer des projets d'aménagements extérieurs de bâtiments en bénéficiant du savoir faire des aménagements urbains.

L'architecture est une aventure à vivre pleinement.

L'architecture se repense à chaque fois ; chaque projet a sa particularité.

L'architecture modèle notre environnement et le sentiment que chacun en a.
Aussi nous sommes convaincus que le développement durable a une place prépondérante dans nos projets ; et cette conviction a été récompensée par le prix de la Pyramide d'Argent en 2014 section développement durable et en 2019 section Grand Prix du Public.

L'architecture se perçoit aussi par son insertion urbaine, un autre objectif essentiel, car celle-ci n'est pas vue de la même manière chez celui qui conçoit et chez celui qui occupe. Il nous paraît nécessaire de prendre la mesure de cette distance afin de confronter les différentes opinions pour modifier notre démarche et la rendre plus pertinente que cela soit pour du logement, des bureaux ou un bâtiment public. L'environnement et le contexte sont à l'origine de l'acte de construire et doivent être à la base de la conception de l'architecture.

Notre valeur dépend aussi des autres, des collaborateurs et des partenaires qui avancent avec nous sur chaque projet. Systématiquement, nous nous entourons des compétences nécessaires afin d'apporter la réponse la plus juste à la Maîtrise d'Ouvrage. Le projet architectural n'est pas seulement le résultat de la démarche de l'Architecte ou de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre ; il est aussi le résultat des relations que celle-ci a entretenu avec la Maîtrise d'Ouvrage. En effet, débuter un projet, c'est élaborer une stratégie qui anticipe les difficultés et oriente la démarche de projet, et donc la conception elle-même, vers les objectifs que se seront fixés Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Œuvre.

Un projet est la symbiose d'un ensemble d'éléments qui interagissent ; acteurs, site, programme, matériaux…

CRYSTALLIA
Une grande modularité des espaces de travail

CRYSTALLIA, fruit d'une approche actuelle de l'immobilier de bureaux contemporains, recrée parfaitement les conditions d'épanouissement dont ont besoin les entreprises d'aujourd'hui pour relever leurs défis. La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante ainsi qu'une très grande souplesse d'aménagement.

CRYSTALLIA intègre tous les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

Les temps de déplacements sont optimisés avec des circulations verticales et horizontales simples, fonctionnelles et rapides.

Les plateaux proposant des surfaces allant de 181 m² jusqu'à 495 m² environ sont conçus pour répondre aux modes d'organisation les plus divers : flex office, open spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception…

Les NWoW (New Ways of Working) s'intègrent facilement sur les 8.821 m² afin de permettre à chaque utilisateur d'adapter au mieux, au fil de la journée, sa pratique professionnelle en fonction des tâches à réaliser.

CRYSTALLIA complète son offre en proposant 111 places de stationnement en intérieur pour le plus grand confort des utilisateurs.

Niveau		Lot	Surf. lot (m²)	Surf. locative (m²)	Espace extérieur	Place intérieure
R–1						62 places
Entresol						49 places
R-d-Ch	Hall A	A-01	430,80	494,86	25,50	6
		A-02	375,55	431,40		5
	Hall B	B-01	200,51	232,87	287,50	2
		B-02	161,80	187,92		2
		B-03	203,15	233,36		3
	Local		168,34			1
		Total	**1.371,81**	**1.580,41**		**19**
R+1	Hall A	A-11	316,55	363,62	60,60	5
		A-12	260,21	298,91	54,10	4
		A-13	171,55	197,06		3
	Hall B	B-11	200,51	232,74		3
		B-12	181,11	210,23		3
		B-13	219,10	251,68		3
		Total	**1.349,03**	**1.554,24**		**21**
R+2	Hall A	A-21	316,55	363,62	5,20	5
		A-22	222,90	256,05	25,20	3
		A-23	171,55	197,06		3
	Hall B	B-21	200,51	232,71		3
		B-22	186,12	216,01		3
		B-23	235,23	270,21		3
		Total	**1.332,86**	**1.535,67**		**20**
R+3	Hall A	A-31	316,55	363,62	5,00	5
		A-32	222,90	256,05		3
		A-33	171,55	197,06		3
	Hall B	B-31	200,51	232,64		3
		B-32	198,04	229,78		3
		B-33	235,23	270,21		3
		Total	**1.344,78**	**1.549,36**		**20**
R+4	Hall A	A-41	316,55	363,62		5
		A-42	174,06	199,94	21,40	3
		A-43	171,55	197,06		3
	Hall B	B-41	161,10	185,06	25,60	3
		B-42	157,67	181,12	32,40	2
		B-43	235,23	270,21		3
		Total	**1.216,16**	**1.397,01**		**19**
R+5	Hall A	A-51	249,16	286,21	18,00	3
		A-52	231,83	266,31	116,00	3
	Hall B	B-51	227,05	260,81	66,50	3
		B-52	193,98	222,83	46,40	3
		Total	**902,02**	**1036,16**		**12**
TOTAL LOTS			**7.516,66**	**8.652,85**		**111**
TOTAL y/c local			**7.685,00**	**8.821,19**	**789,40**	**111**

En cours de certification

BREEAM®

VERY GOOD

CONFORME RT2012

RÉGLEMENTATION THERMIQUE · GRENELLE ENVIRONNEMENT

CRYSTALLIA
Environnement : rue Roumanin

CRYSTALLIA
Plan masse

Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

CRYSTALLIA
Proposition d'aménagement

CRYSTALLIA

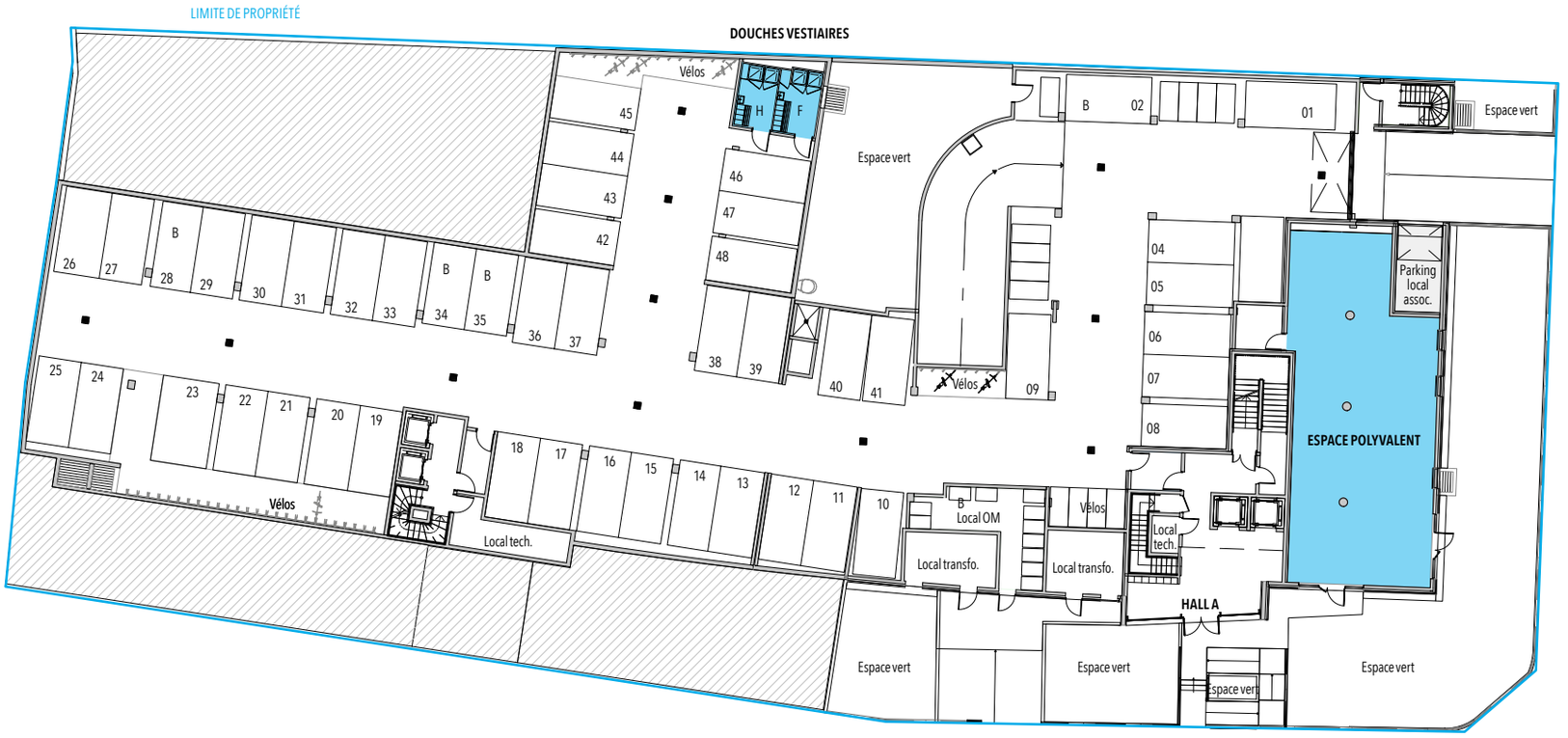
Niveau : R–1

62 places de parking en intérieur

CRYSTALLIA

Niveau : Entresol

Douches et vestiaires
49 places de parking en intérieur
dont 1 attribuée au local associatif



CRYSTALLIA

Niveau : Rez-de-chaussée

Agrément ERP

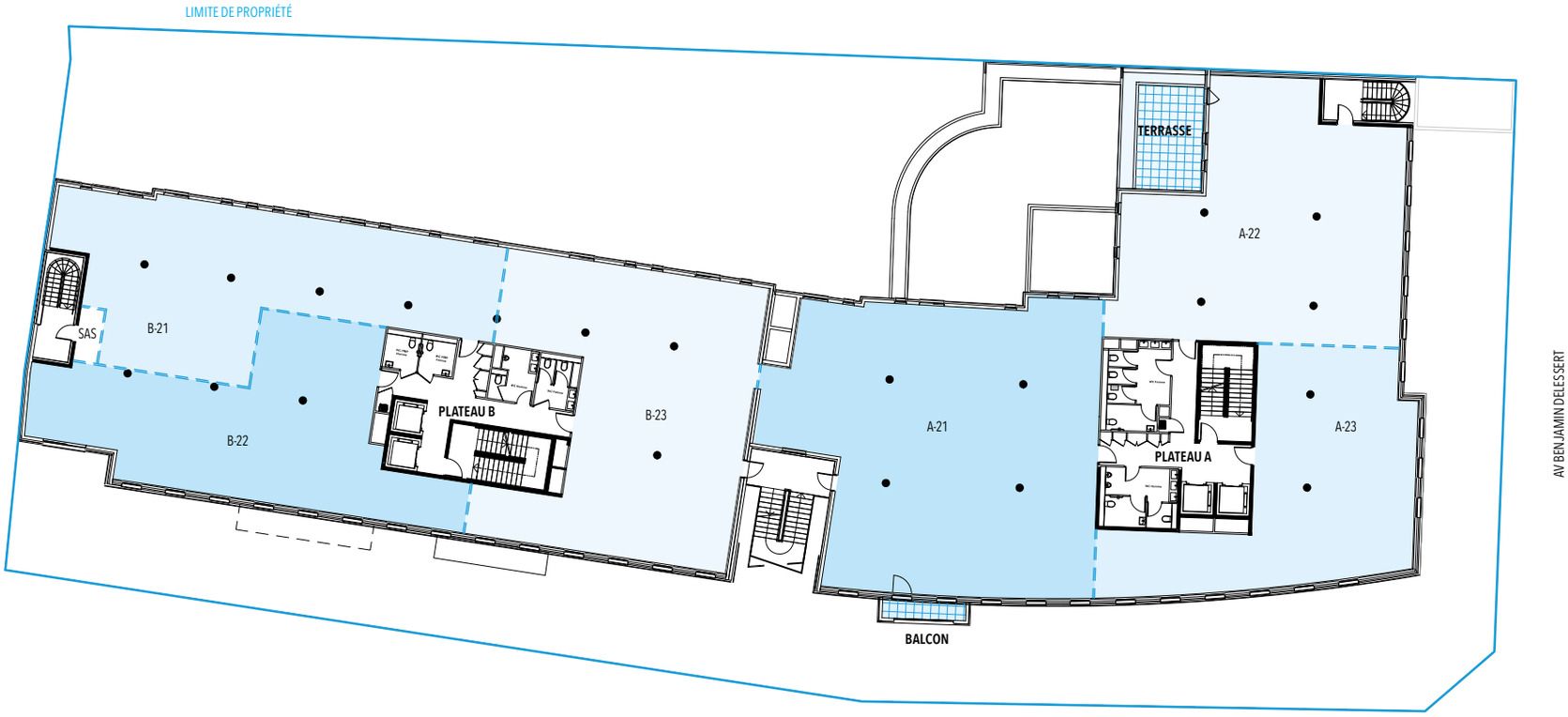
	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-01	494,86	25,50 Patio
	A-02	431,40	
Hall B	B-01	232,87	287,50 Esp. vert
	B-02	187,92	
	B-03	233,36	
	Total	**1.580,41**	

CRYSTALLIA
Niveau : R+1
Agrément ERP

	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-11	363,62	60,60 Terrasse
	A-12	298,91	54,10 Terrasse
	A-13	197,06	
Hall B	B-11	232,74	
	B-12	210,23	
	B-13	251,68	
	Total	**1554,24**	

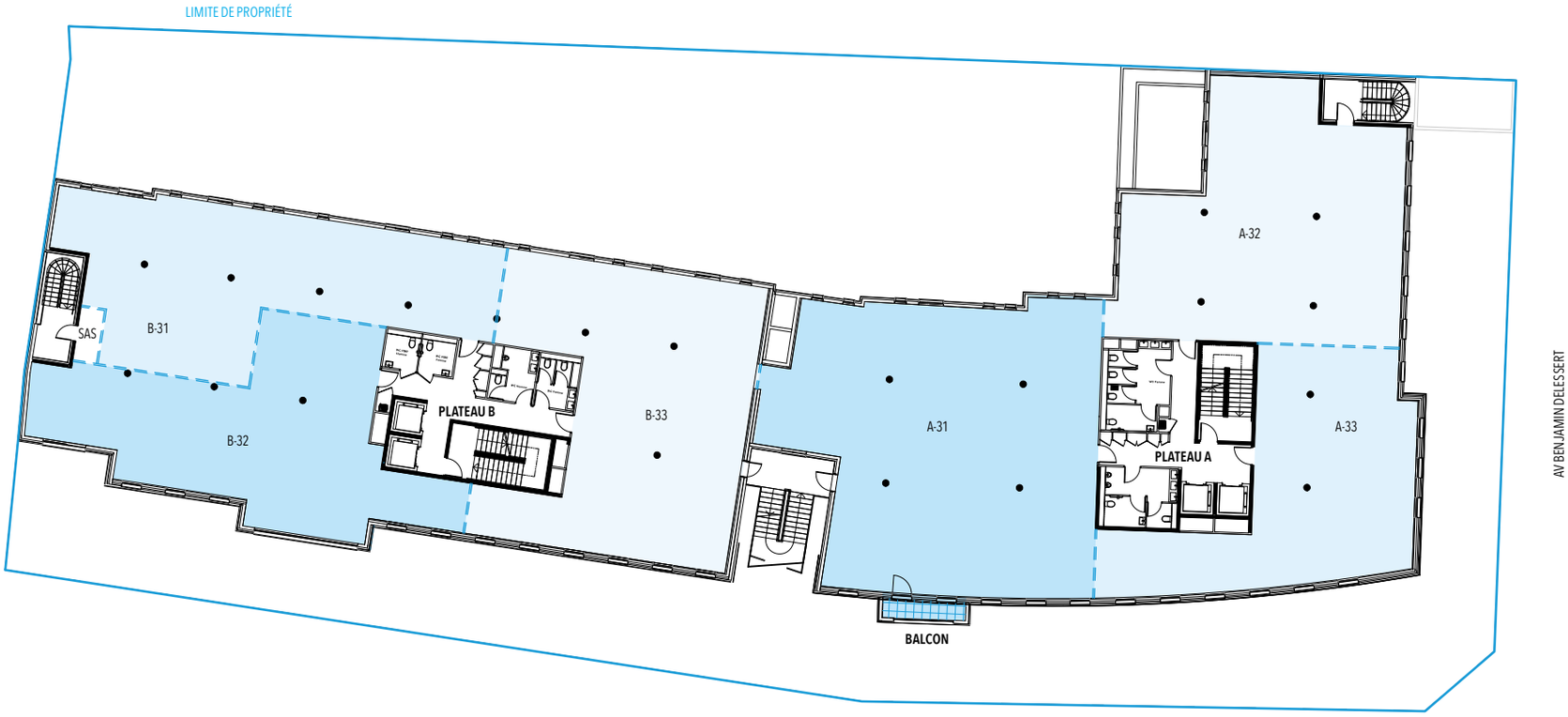
CRYSTALLIA
Niveau : R+2

	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-21	363,62	5,20 Balcon
	A-22	256,05	25,20 Terrasse
	A-23	197,06	
Hall B	B-21	232,71	
	B-22	216,01	
	B-23	270,21	
	Total	**1535,67**	



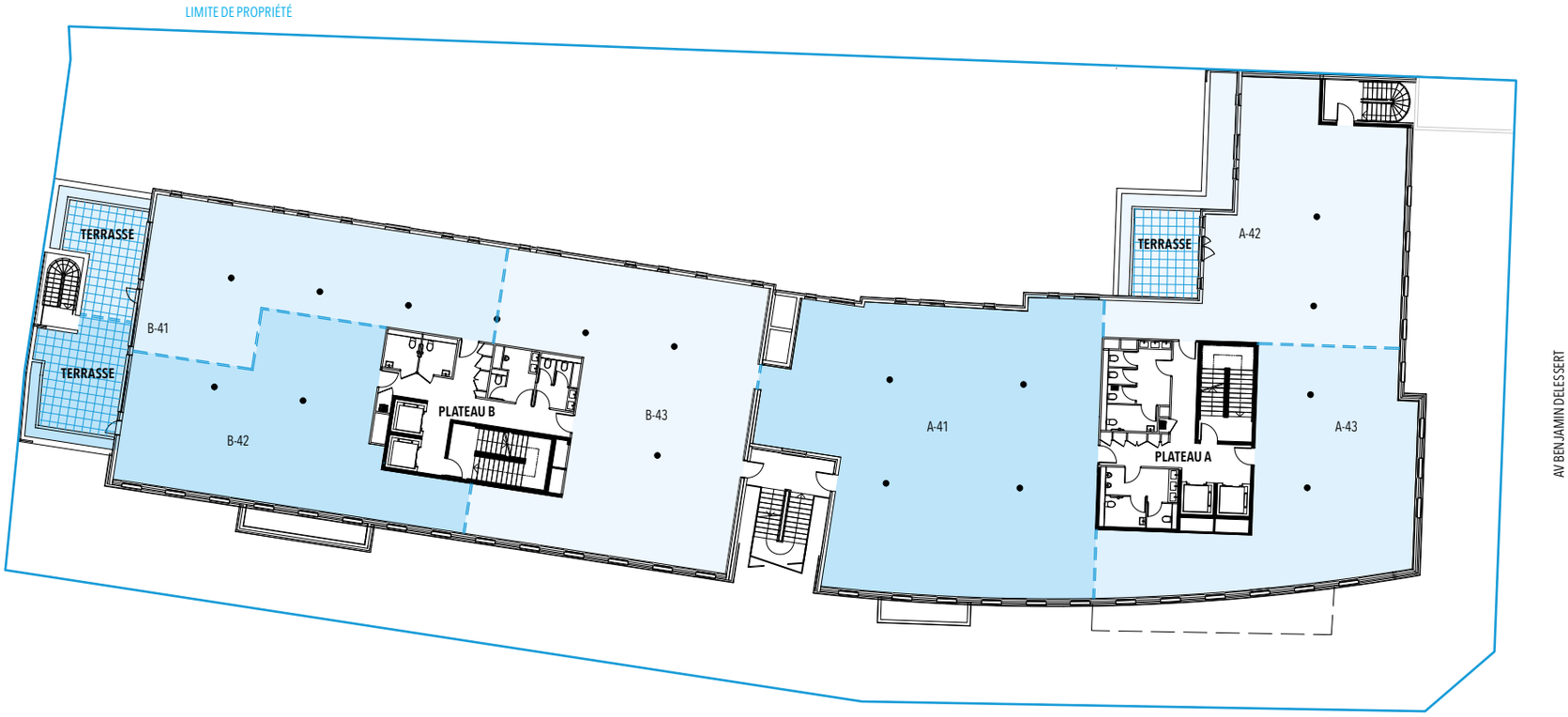
CRYSTALLIA
Niveau : R+3

	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-31	363,62	5,00 Balcon
	A-32	256,05	
	A-33	197,06	
Hall B	B-31	232,64	
	B-32	229,78	
	B-33	270,21	
	Total	**1549,36**	



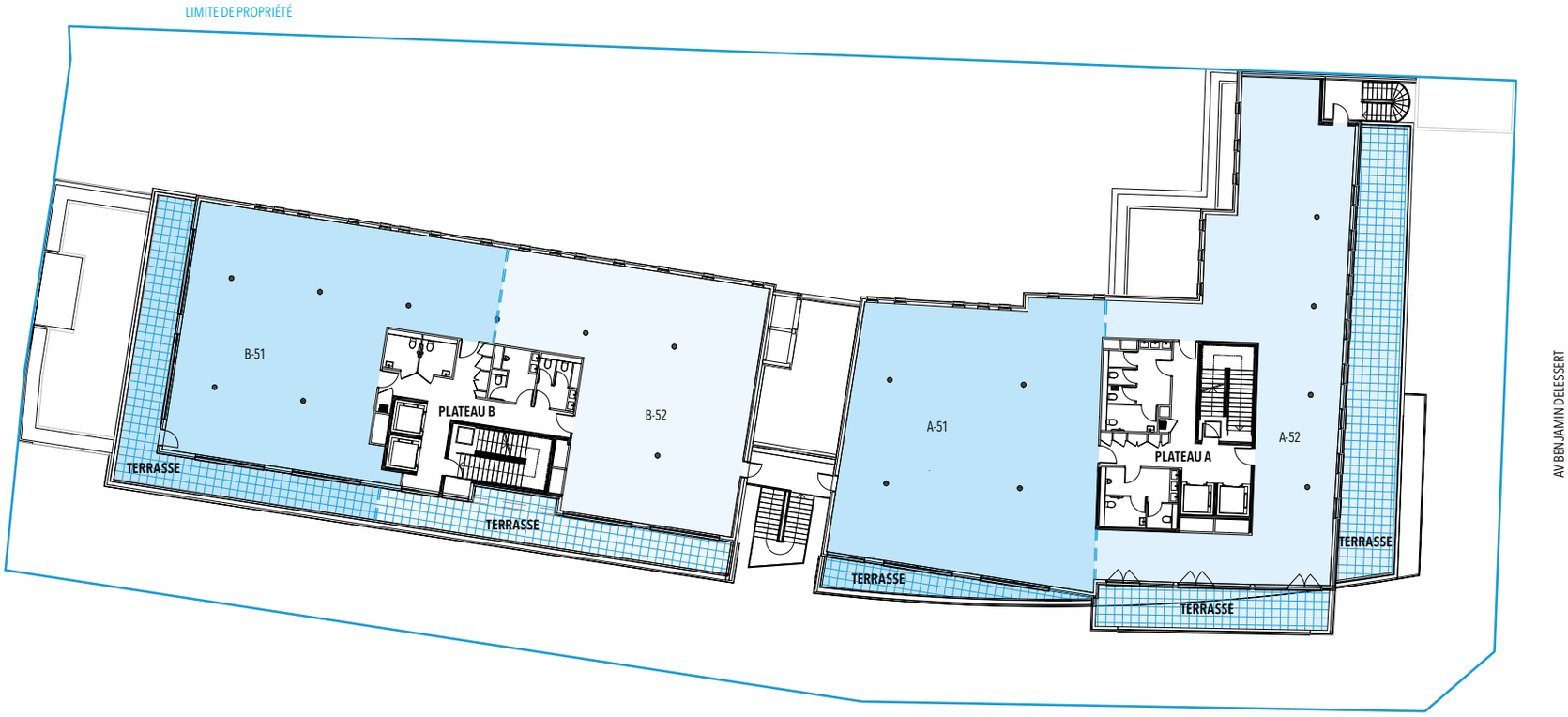
CRYSTALLIA
Niveau : R+4

	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-41	363,62	
	A-42	199,94	21,40 Terrasse
	A-43	197,06	
Hall B	B-41	185,06	25,60 Terrasse
	B-42	181,12	32,40 Terrasse
	B-43	270,21	
	Total	**1397,01**	



CRYSTALLIA
Niveau : R+5

	Lot	Surf. Lot (m²) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-51	286,21	18,00 Terrasse
	A-52	266,31	116,00 Terrasse
Hall B	B-51	260,81	66,50 Terrasse
	B-52	222,83	46,40 Terrasse
	Total	**1036,16**	



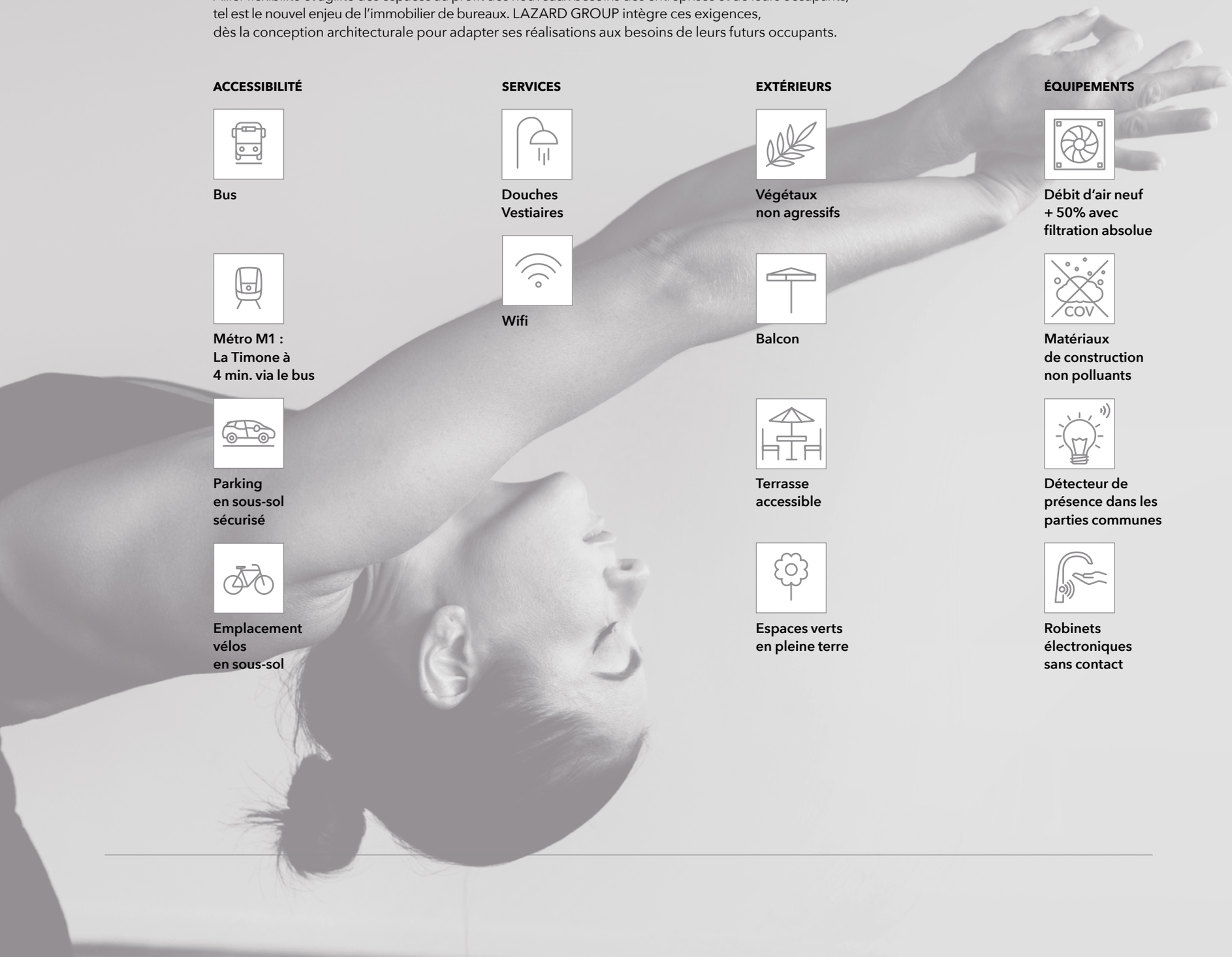
CRYSTALLIA
Proposition d'aménagement

CRYSTALLIA
Terrasses et balcons à tous les niveaux

CRYSTALLIA
Terrasses et balcons à tous les niveaux

CRYSTALLIA
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 réalisations aux besoins de leurs futurs occupants.



ACCESSIBILITÉ

- Bus
- Métro M1 : La Timone à 4 min. via le bus
- Parking en sous-sol sécurisé
- Emplacement vélos en sous-sol

SERVICES

- Douches Vestiaires
- Wifi

EXTÉRIEURS

- Végétaux non agressifs
- Balcon
- Terrasse accessible
- Espaces verts en pleine terre

ÉQUIPEMENTS

- Débit d'air neuf + 50% avec filtration absolue
- Matériaux de construction non polluants
- Détecteur de présence dans les parties communes
- Robinets électroniques sans contact

En cours de certification
BREEAM®
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.

CRYSTALLIA
Une performance environnementale exemplaire

Avec CRYSTALLIA, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des occupants.

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. 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

- **Unité terminale de climatisation équipée d'un système de filtre à plasma neutralisant une grande diversité de polluants de l'air (virus, allergènes, particules PM2,5, poussières, champignons...).**
- **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 de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur et une plus grande flexibilité dans les aménagements ;**
- **Équipements électroniques sans contact pour l'ensemble des sanitaires :**
  - vasques et laves-mains équipés de robinets électroniques sans contact.

CRYSTALLIA

Une opération de 8.821 m² et 111 places de stationnement totalisant 789,40 m² d'espaces extérieurs

Immeuble

- Programme développant 8.821 m² en R+5 ;
- 111 places de parking intérieures sur 2 niveaux de sous- sol ;
- Douches et vestiaires
- Performance d'utilisation : ratio de 1 poste pour 9,50 m² de SdP.

Espaces extérieurs

- Espace végétalisé privatif de 287,5 m² (attribué au lot B-01) ;
- Un patio privatif de 25,5 m² (attribué au lot A-01) ;
- Terrasses et balcons accessibles à chaque étage ;
- Terrasses privatives au R+1 et R+5 allant jusqu'à 116 m².

Conditions

- Indexation annuelle selon la variation ILAT ;
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT ;
- Loyer payable par trimestre et d'avance ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur ;
- Bail commercial 6/9 ans.

crystallia-lazard-sa.com

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques.

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