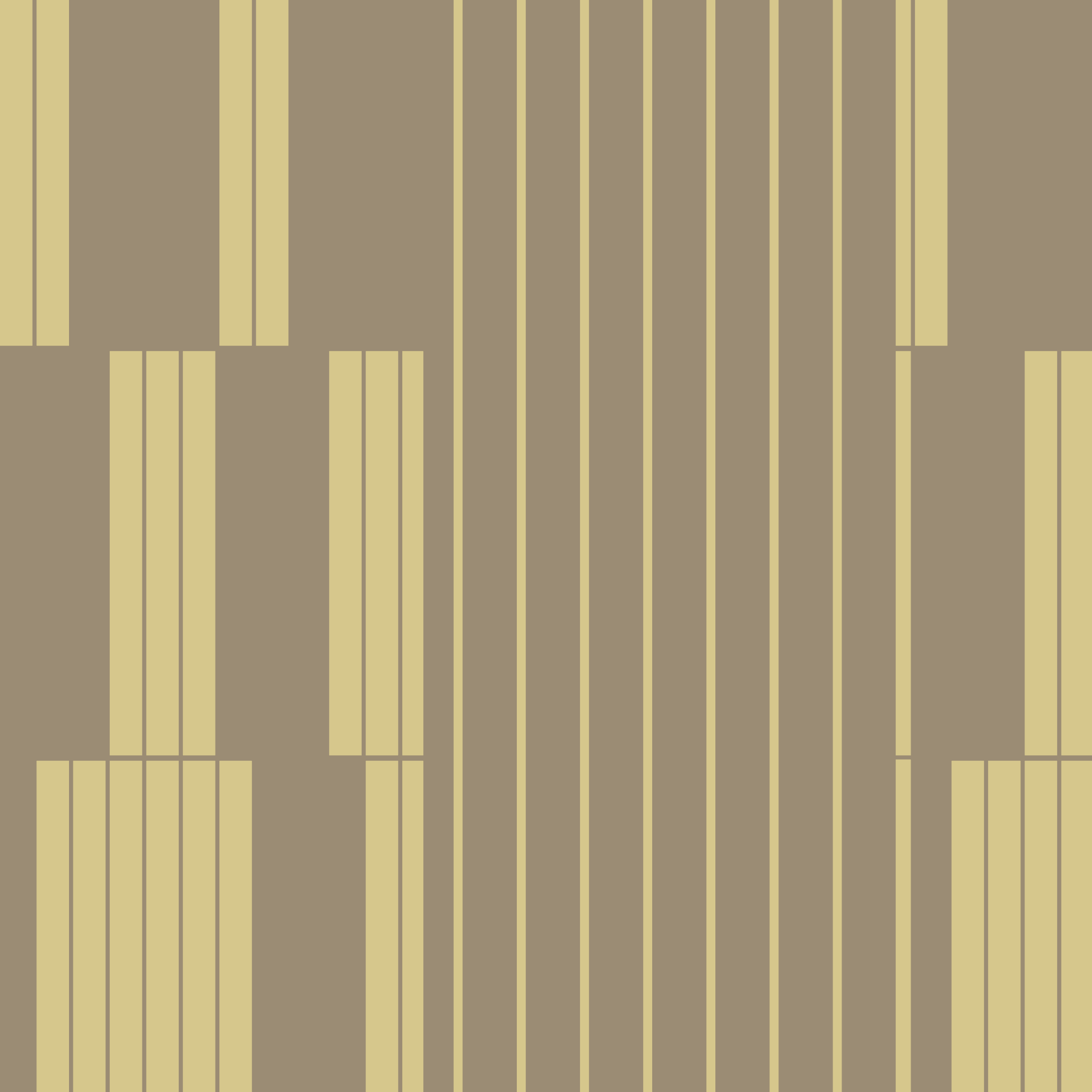




230, rue Frédéric Joliot
Aix-en-Provence



URBAN | CAP
TRANCHE 1

3.977 m²
IMMEUBLE
DE BUREAUX

En cours de certification



L'opération s'établit en deux tranches : **URBAN CAP 1** composée d'un immeuble de bureaux en R+3 et **URBAN CAP 2** proposant deux immeubles de bureaux en R+3.

AU CŒUR DES MILLES

Une situation géographique stratégique

Ancrée dans un des plus grands sites économiques du sud de la France, au cœur du secteur historique du pôle d'activités des Milles devenu un site d'implantation majeur de 600 hectares depuis 1967, l'opération **URBAN CAP** se développe en deux tranches :

- **URBAN CAP 1**, composée d'un bâtiment de bureaux en R+3 ;
- **URBAN CAP 2**, proposant deux immeubles de bureaux en R+3.

Chaque immeuble bénéficie d'un sous-sol accueillant de nombreux stationnements pour le confort des occupants.

Le parc d'activités d'Aix-en-Provence offre un cadre idéal pour travailler. Ce parc est connu et reconnu pour ses vastes espaces verts offrant ainsi un cadre de travail très agréable, calme et vert, participant au bien-être au travail.

Se restaurer, boire un verre ou encore se ressourcer, le parc d'activités bénéficie de nombreux atouts : brasseries, bars à tapas, hôtels. Le centre-ville d'Aix n'est qu'à quelques minutes seulement en voiture où se passent les afterworks.

S'installer au sein du parc d'activités, c'est donc profiter d'un excellent cadre de travail tout en étant proche de la ville et de tous ses avantages : culture, gastronomie, commerce, services, loisirs, et bien d'autres encore.

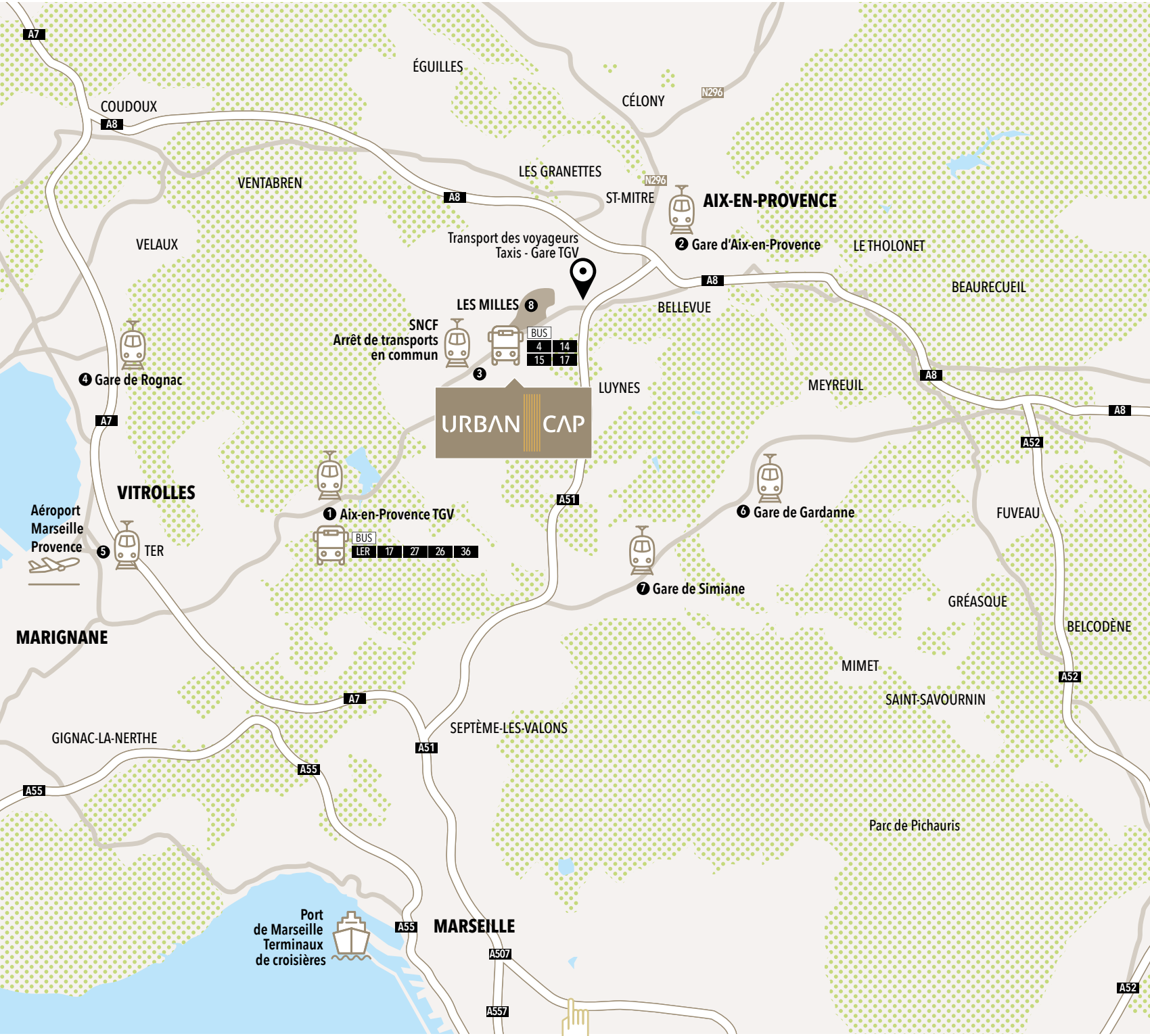
UN PÔLE D'ACTIVITÉS

Accès et services multiples

L'opération **URBAN CAP**, à la croisée d'un réseau routier où se conjuguent les autoroutes A7, A8, A51, A55, les départementales D9 et D18, profite d'une grande facilité d'accès de par sa situation géographique unique en plein centre du Pôle d'activités d'Aix-en-Provence - Les Milles.

L'opération **URBAN CAP**, en s'inscrivant dans une triangulaire Aix-en-Provence, Marseille et Marignane/Vitrolles, bénéficie des accès directs à la gare TGV d'Aix-en-Provence et à l'aéroport de Marseille Provence. Environ une douzaine de minutes suffisent pour rejoindre en voiture le centre-ville de la commune. Les déplacements sont largement facilités par voies routières, ferroviaires et aériennes. L'opération **URBAN CAP** est également largement desservie par les lignes de bus passant dans le Pôle d'activités des Milles.

Le Pôle d'Activités des Milles se déploie sur 600 hectares et les futurs utilisateurs de l'opération cohabiteront avec des entreprises principalement issues des secteurs des services, de l'industrie et du commerce telles que : ENEDIS, TETHYS, STILL Direction Régionale Méditerranée, ENOVA Partenaires, REGIS LOC, Thales SESO, CITYWAY, ALSTOM Transport, BERTIN Technologies, NH Industries, Les Biscottes ROGER, ORTEC Environnement Aix-en-Provence, la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités des Bouches-du-Rhône (DDETS)...



CLIQUEZ SUR LE PLAN POUR ACCÉDER À LA LOCALISATION EN LIGNE

- ❶ GARE D'AIX-EN-PROVENCE TGV

❷ GARE D'AIX-EN-PROVENCE

❸ SNCF ARRÊT DE TRANSPORTS EN COMMUN : RUE JEAN PERRIN

❹ GARE DE ROGNAC
- ❺ VITROLLES AÉROPORT MARSEILLE PROVENCE

❻ GARE DE GARDANNE

❼ GARE DE SIMIANE

❽ PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX-EN-PROVENCE : LES MILLES



14'

AÉROPORT

Marseille Provence à 14 min.



33'

PORT

Port de Marseille terminaux
de croisières à 33 min.



5'

MUSÉE ET MÉMORIAL

Mémorial du Camp des Milles à 5 min.



8'

GARES

Gare TGV Aix-en-Provence à 8 min.

Gare d'Aix-en-Provence à 15 min.

Gare de Simiane à 16 min.

Gare de Gardanne à 16 min.

Gare de Rognac à 20 min.



15'

CENTRE VILLE

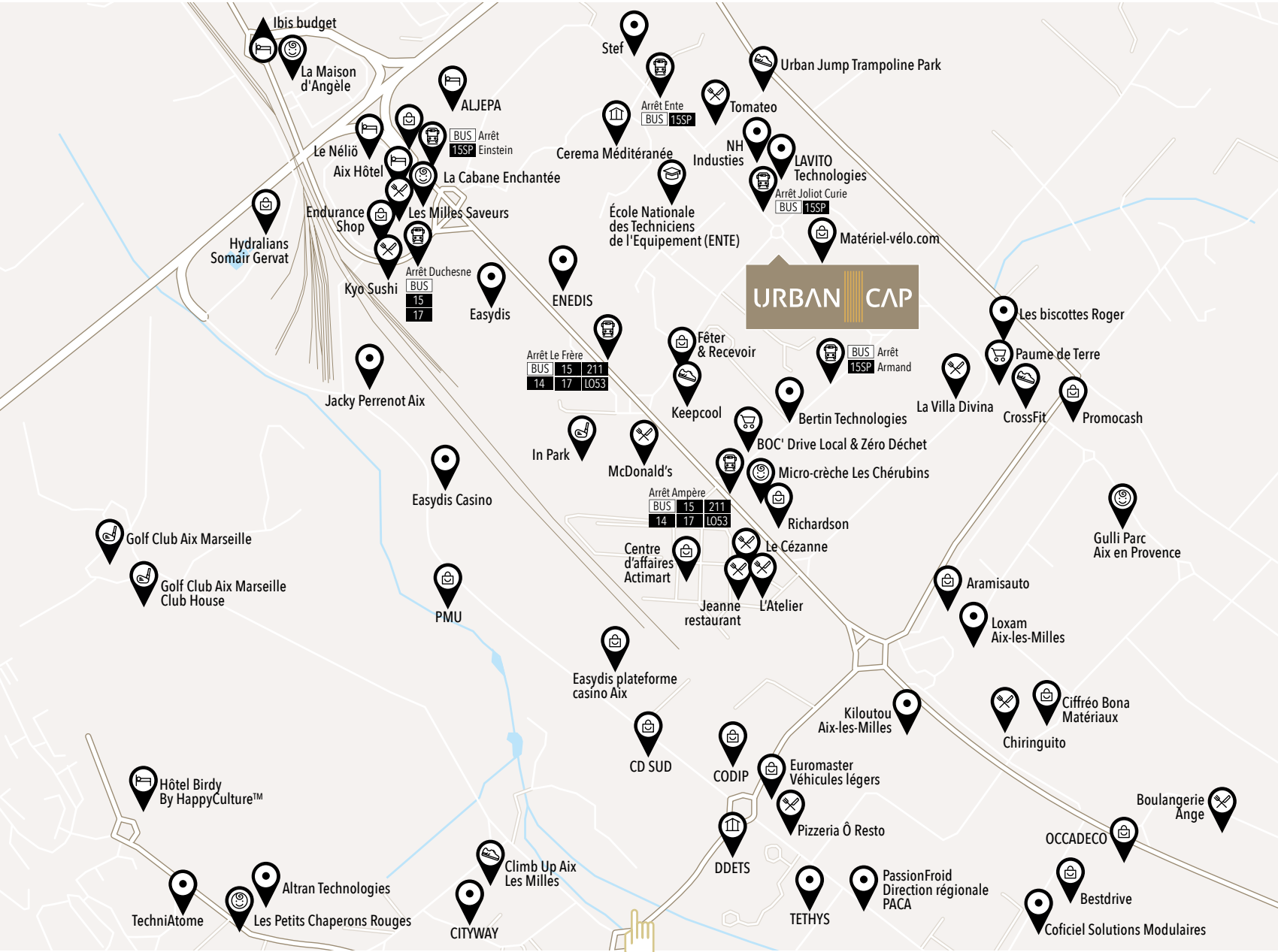
Aix-en-Provence à 15 min.

Marignane à 17 min.

Vitrolles à 17 min.

Marseille à 30 min.

Martigues à 37 min.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



RESTAURANTS

Tomateo : 2 min.
Le Cézanne Restaurant - Les Milles, L'Atelier,
Jeanne restaurant, La Villa Divina : 3 min.



CENTRE COMMERCIAL/ALIMENTATION

BOC' - Drive Local & Zéro Déchet : 1 min.
Paume de Terre : 1 min.



HÔTELS

Aix Hôtel : 3 min.
Ibis budget Aix-en-Provence Les Milles : 4 min.
Hôtel Birdy by HappyCulture™ : 5 min.



BUS

Arrêt Joliot Curie à 150 m : ligne 15SP - 2 min. à pied
Arrêt Armand à 240 m : ligne 15SP - 3 min. à pied
Arrêt Le Frère à 550 m : lignes 14, 15, 17, 211, L053 - 7 min.



CRÈCHE

La Cabane Enchantée : 3 min.
Les Chérubins d'Aix-les-Milles : 3 min.
La Maison d'Angèle : 4 min.



SPORT

Keepcool Aix-en-Provence Les Milles : 1 min.
CrossFit, Clim Up Aix - Les Milles : 4 min.

En cours de certification



URBAN CAP 1 : première tranche de l'opération composée d'un bâtiment de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol et totalisant 177 places de stationnement.

URBAN CAP

Enjeux paysagers et architecturaux au service du confort

URBAN CAP est une opération signée par l'architecte Patrice DENIS. Elle est implantée dans un secteur dédié aux activités tertiaires. L'ensemble des immeubles est parfaitement adapté en altimétrie, au plus près du terrain naturel existant, pour le plus grand respect de l'environnement. La volumétrie des bâtiments de forme simple affirme de manière évidente la destination des édifices. Les matériaux et teintes de façades sont choisis en harmonie avec les menuiseries aluminium de couleur gris quartz formant ainsi un ensemble rythmé de baies vitrées verticales. Son dessin permet de développer des terrasses privatives généreuses sur chaque pignon.

Les espaces extérieurs sont agrémentés de plantations et de pins centenaires ce qui est un atout indéniable. Les accès aux immeubles et aux stationnements se font tout naturellement depuis la rue Frédéric Joliot. Des emplacements deux-roues sécurisés sont prévus au rez-de-chaussée de l'immeuble pour faciliter leur utilisation.

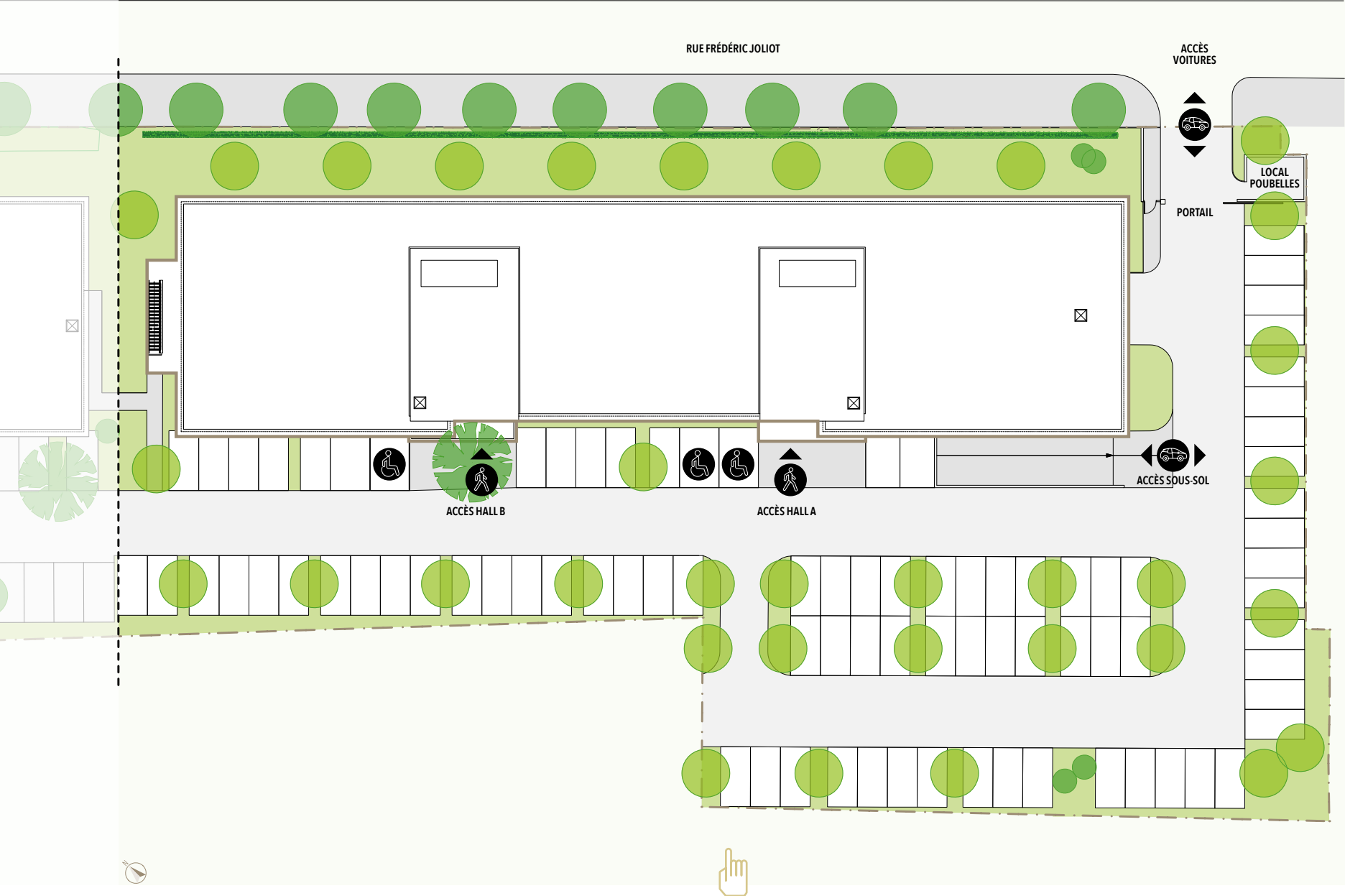
URBAN CAP 1, située en lisière de la zone industrielle des Milles, se compose d'un bâtiment de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Cette première tranche met à disposition 177 places de stationnement, ce qui est un des points fort du projet.

En effet, le parking en sous-sol intégré à l'immeuble abrite 46 places de stationnement auxquelles s'ajoutent 44 places couvertes en RdC et 87 places extérieures dont 4 équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Un véritable confort au profit des futurs occupants.

URBAN CAP 1

Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

En cours de certification



Le stationnement un atout majeur : 177 places dont 46 places en sous-sol, 44 places couvertes en RdC et 87 places extérieures dont 4 équipées de bornes électriques.

URBAN CAP 1

Une grande modularité des espaces de travail

Hall A : loué

Hall B

Niveau	Lot	Surfaces locatives y/c prorata P.C (en m²)	Places de parking			Espaces extérieurs (en m²)
			S-Sol	Couv.	Ext.	
R+1	1.4	286,05	3	3	6	
	1.5	186,09	2	2	4	11,90
	1.6	189,30	3	2	4	11,90
	Total	661,43	8	7	14	23,80
R+2	2.4	282,34	3	3	6	
	2.5	186,33	2	2	4	11,90
	2.6	189,54	3	3	4	11,90
	Total	658,22	8	8	14	23,80
R+3	3.4	284,69	3	3	6	
	3.5	185,34	2	2	4	11,90
	3.6	189,42	2	2	5	11,90
	Total	659,45	7	7	15	23,8
TOTAL		1.979,10	23	22	43	71,4

URBAN CAP 1

Des espaces
optimisés
qui répondent
aux besoins
des utilisateurs

URBAN CAP 1, située sur le pôle d'activités des Milles profite non seulement de sa dynamique mais aussi de l'élan tertiaire et des commerces du parc technologique de la Duranne qui se trouve à proximité, plus au sud.

URBAN CAP 1 est le fruit d'une approche actuelle de l'immobilier. Celle d'une génération de bureaux de pointe, où les usagers prennent plaisir à vivre et à travailler. Celle d'un confort, immédiat, efficace, végétal et connecté.

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

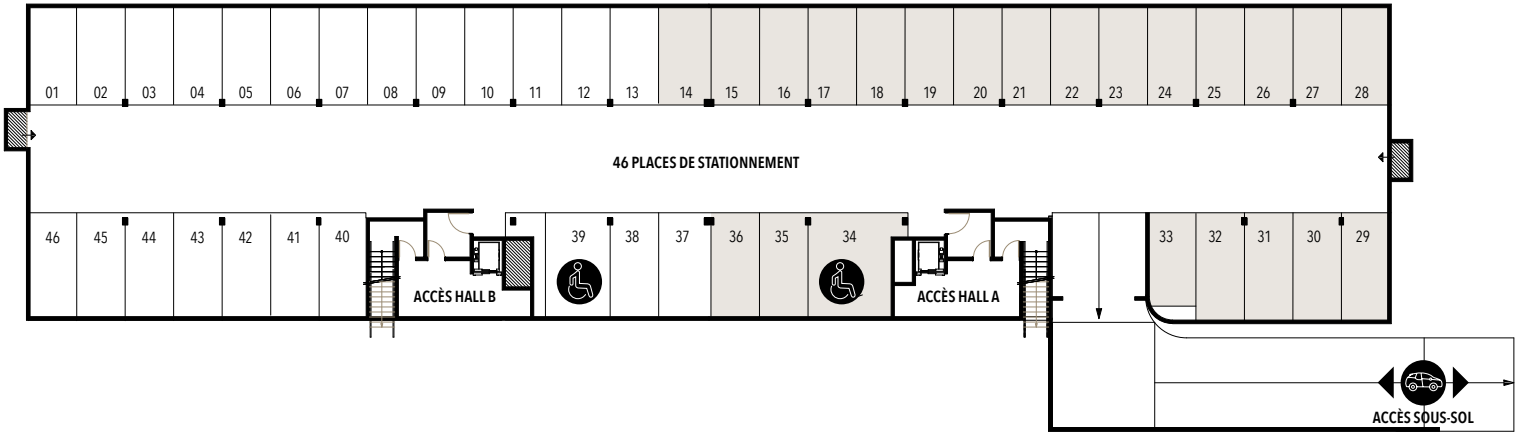
Télétravail, coworking, espaces confortables pour échanger ou se réunir, **URBAN CAP 1** relève le challenge d'une workplace dynamique, pensée pour accueillir les nouveaux modes de travail.

URBAN CAP 1 intègre les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

URBAN CAP 1

Stationnements en sous-sol : R-1

46 places dont 2 PMR

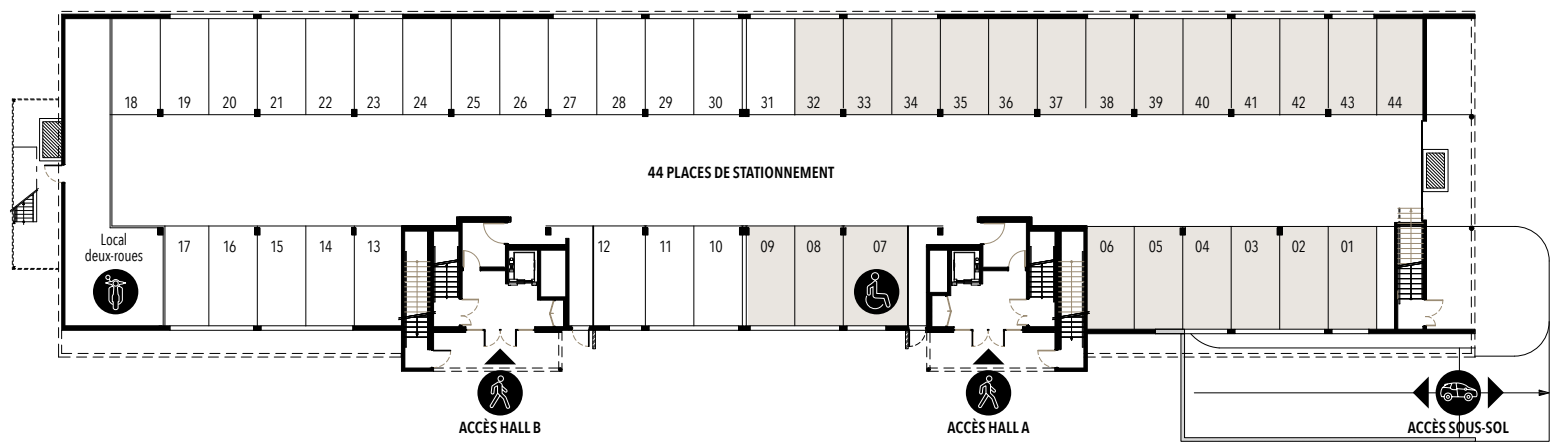


23 places de stationnement affectées au hall A

URBAN CAP 1

Stationnements en rez-de-chaussée

44 places dont 1 PMR et un local deux-roues de 59 m²

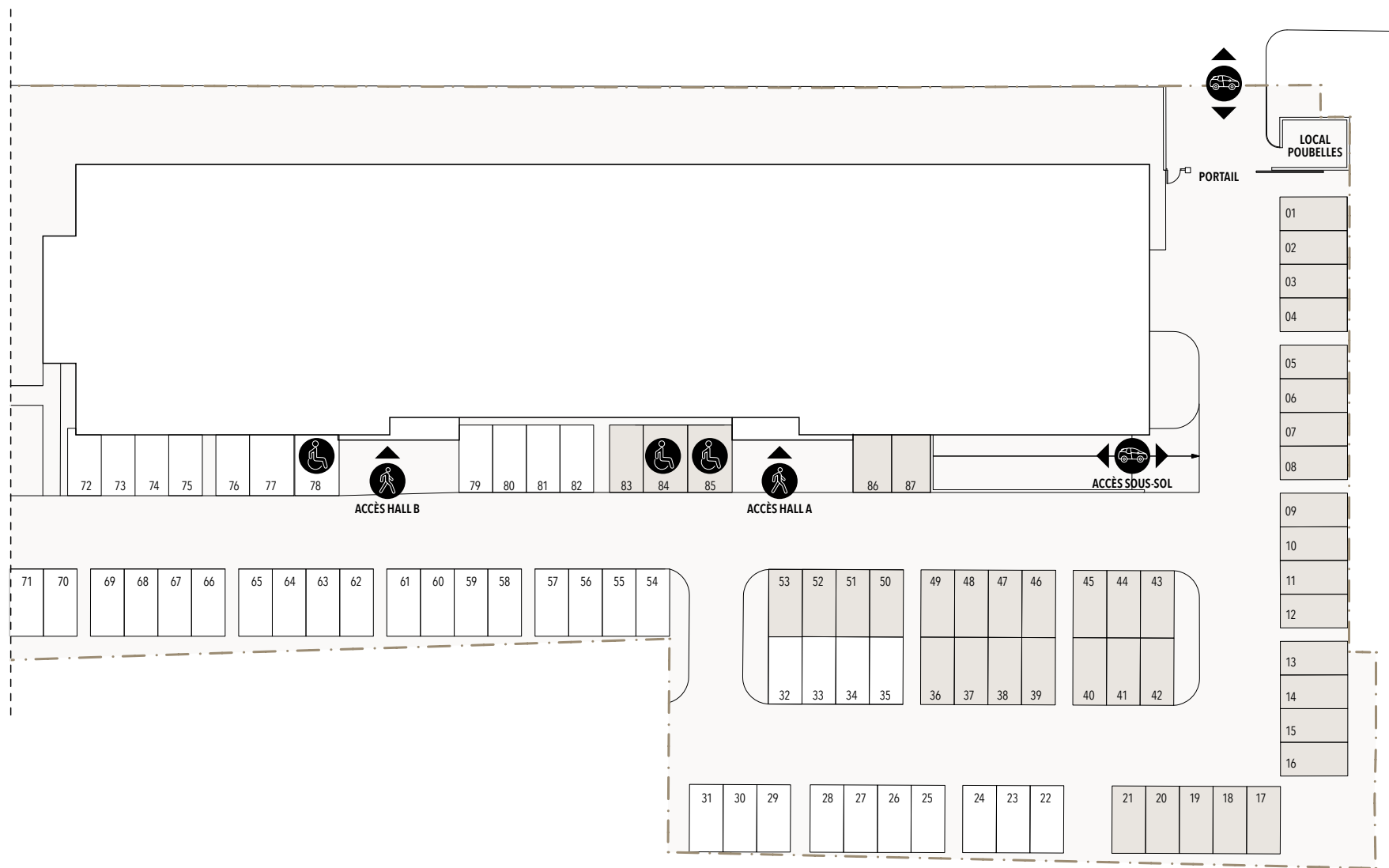


22 places de stationnement affectées au hall A

URBAN CAP 1

Stationnements en extérieur

87 places dont 3 PMR



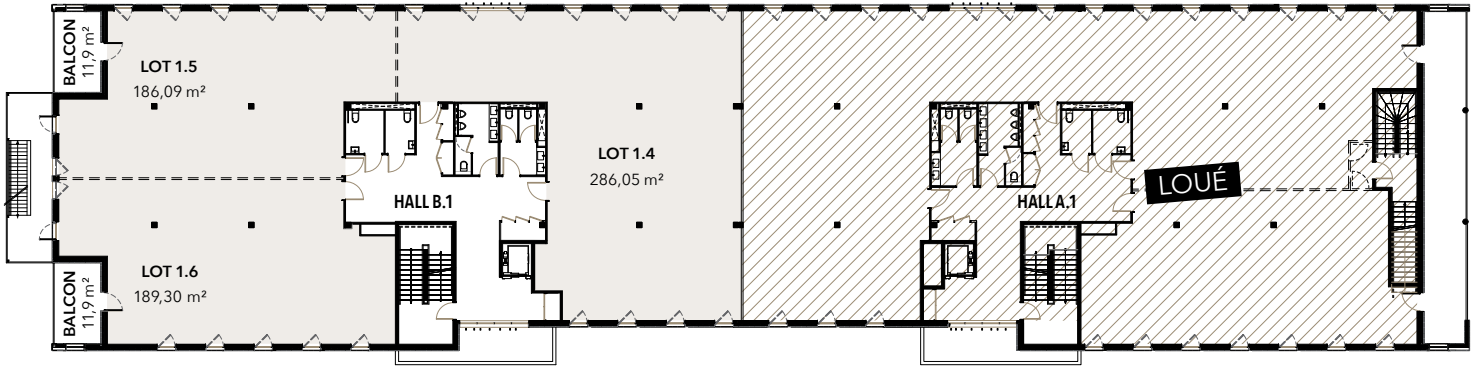
44 places de stationnement affectées au hall A

URBAN CAP 1

Niveau : R+1

Surface à louer : 661,43 m² et 23,80 m² de balcon

Surface R+1	
A.1	loué
B.1	661,43 m²

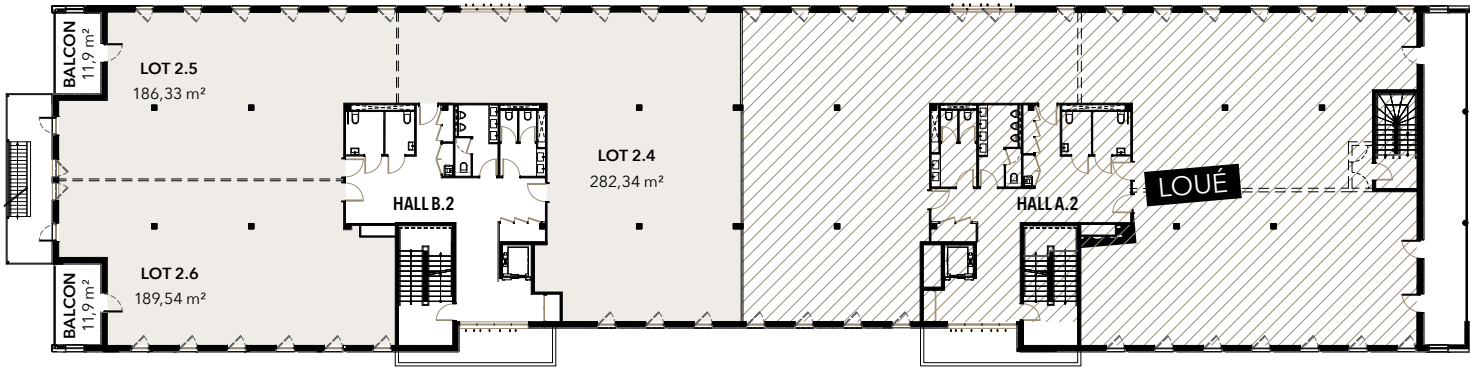


URBAN CAP 1

Niveau : R+2

Surface à louer : 658,22 m² et 23,80 m² de balcon

Surface R+2	
A.2	loué
B.2	658,22 m ²

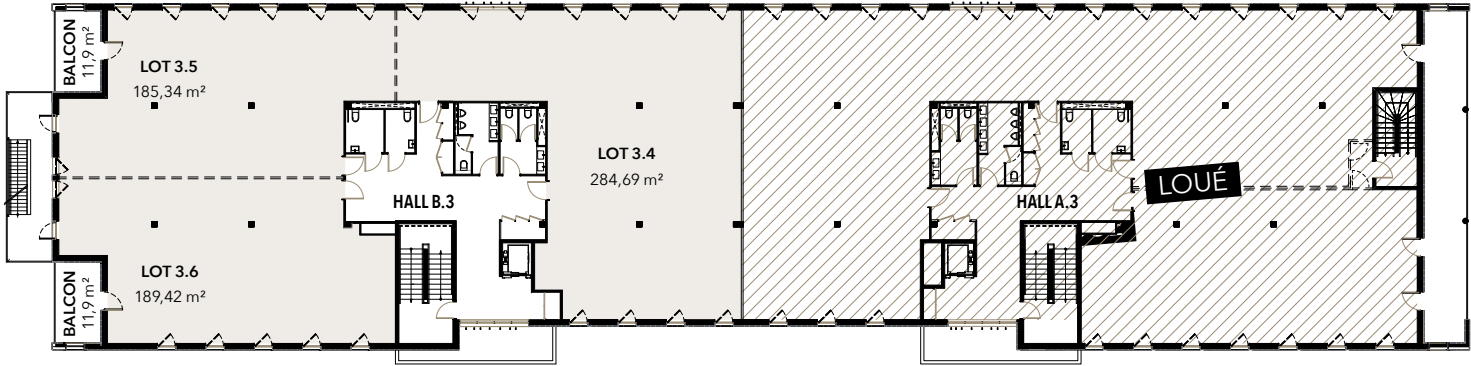


URBAN CAP 1

Niveau : R+3

Surface à louer : 659,45 m² et 23,80 m² de balcon

Surface R+3	
A.3	loué
B.3	659,45 m ²



URBAN CAP 1

Proposition d'aménagement

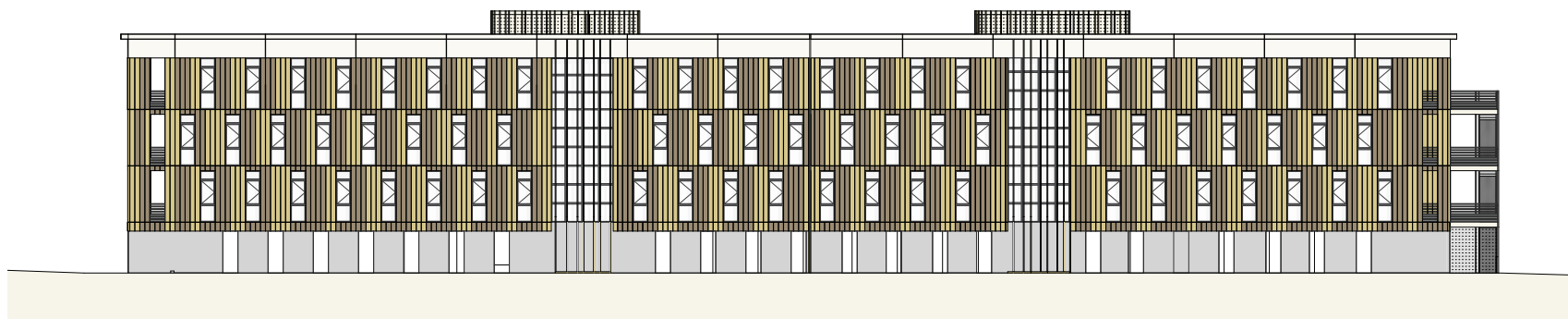
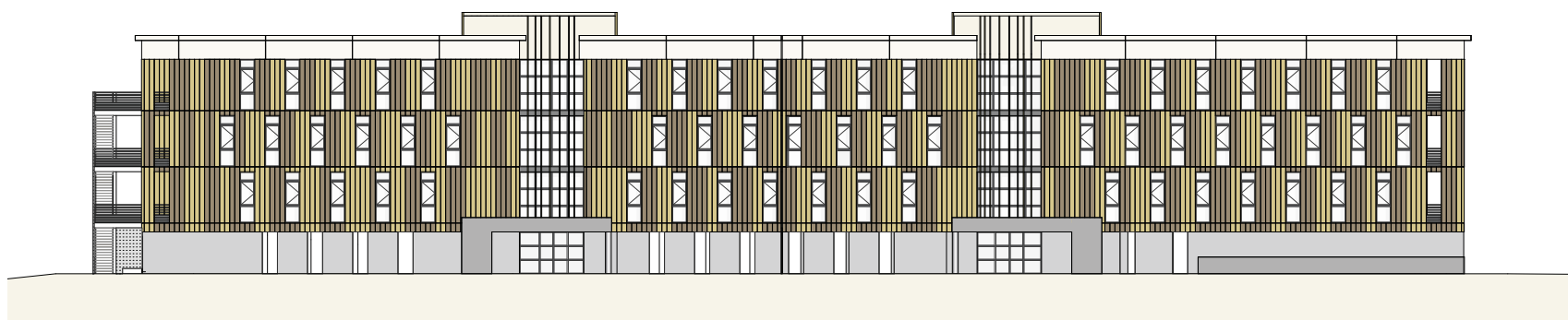


URBAN CAP 1

Proposition d'aménagement

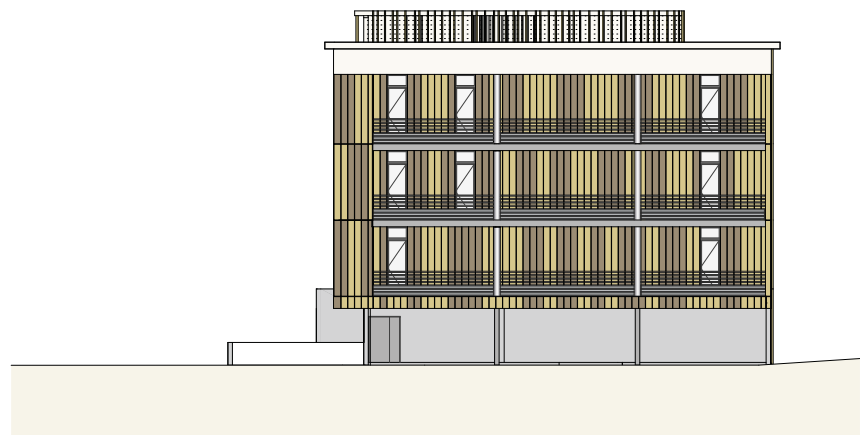
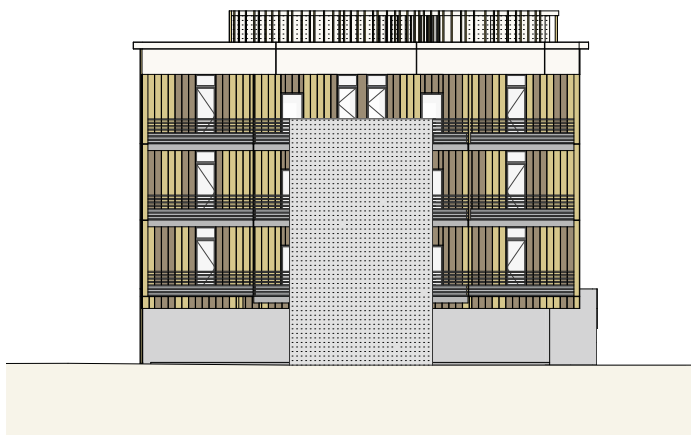


URBAN CAP 1
Façades sud et nord



URBAN CAP 1

Façades ouest et est



URBAN CAP 1

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 aux nouveaux modes de travail, mutualisant certains équipements pour gagner en frugalité :

ACCESSIBILITÉ



**177 places
de parking**



**Bus : lignes
14, 15, 15SP,
17, 211, L053**

SERVICES



Wifi

EXTÉRIEURS



**Végétaux
non agressifs**



**Terrasse
Espaces
détentes**

ÉQUIPEMENTS



**Débit d'air neuf
+ 50% avec
filtration absolue**



**Matériaux
de construction
non polluants**



**Robinets
électroniques
sans contact**



**Chasses d'eau
électroniques
sans contact**



**Détecteur
de présence
dans les parties
communes**







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.

URBAN CAP 1

Une performance environnementale exemplaire

Avec son opération, LAZARD GROUP met en place 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 :

- III Compacité des bâtiments ;
- III Recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- III Utilisation de protections solaires pour limiter les recours au rafraîchissement.

LAZARD GROUP s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante pour son immeuble 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 un maximum de confort pour ses utilisateurs.

L'opération propose de nombreux équipements performants tels que :

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

*COV : Composés Organiques Volatils

LES + POUR UN BÂTIMENT COVID FREE

- II 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 ;
- II Pas de recyclage d'air sur la centrale double flux ;
- II Augmentation des débits d'air neufs de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- II Équipements électroniques sans contact pour l'ensemble des sanitaires :
 - vasques et lave-mains équipés de robinets électroniques sans contact ;
 - chasses d'eau électroniques des toilettes sans contact ;
 - chasses d'eau électroniques des urinoirs sans contact.



URBAN CAP 1

Une opération de 3977 m²
totalisant 177 places de stationnement
et 198 m² d'espaces extérieurs

Immeuble

- III Programme développant 3.977,2 m² de bureaux sur un immeuble en R+3 avec 1 niveau de sous-sol ;
- III Hall A : loué
- III Hall B disponible :
 - 1979,10 m² de bureaux
 - 23 places de parking en sous-sol ;
 - 22 places de parking couvertes en RDC ;
 - 43 places de parking en extérieur ;
- III Emplacements deux-roues totalisant 59 m².

Espaces extérieurs

- III Balcons à tous les étages :
 - total hall A : loué
 - total hall B : 71,40 m².

Conditions

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



www.lazard-sa.com/projets/urban-cap



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



