

230, rue Frédéric Joliot  
**Aix-en-Provence**



# URBAN CAP

TRANCHE 2

4.986 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLES  
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

① GARE D'AIX-EN-PROVENCE TGV

② GARE D'AIX-EN-PROVENCE

③ SNCF ARRÊT DE TRANSPORTS EN COMMUN : RUE JEAN PERRIN

④ GARE DE ROGNAC

⑤ VITROLLES AÉROPORT MARSEILLE PROVENCE

⑥ GARE DE GARDANNE

⑦ GARE DE SIMIANE

⑧ PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX-EN-PROVENCE : LES MILLES

**AÉROPORT**

Marseille Provence à 14 min.

**14'****PORT**

Port de Marseille terminaux  
de croisières à 33 min.

**33'****MUSÉE ET MÉMORIAL**

Mémorial du Camp des Milles à 5 min.

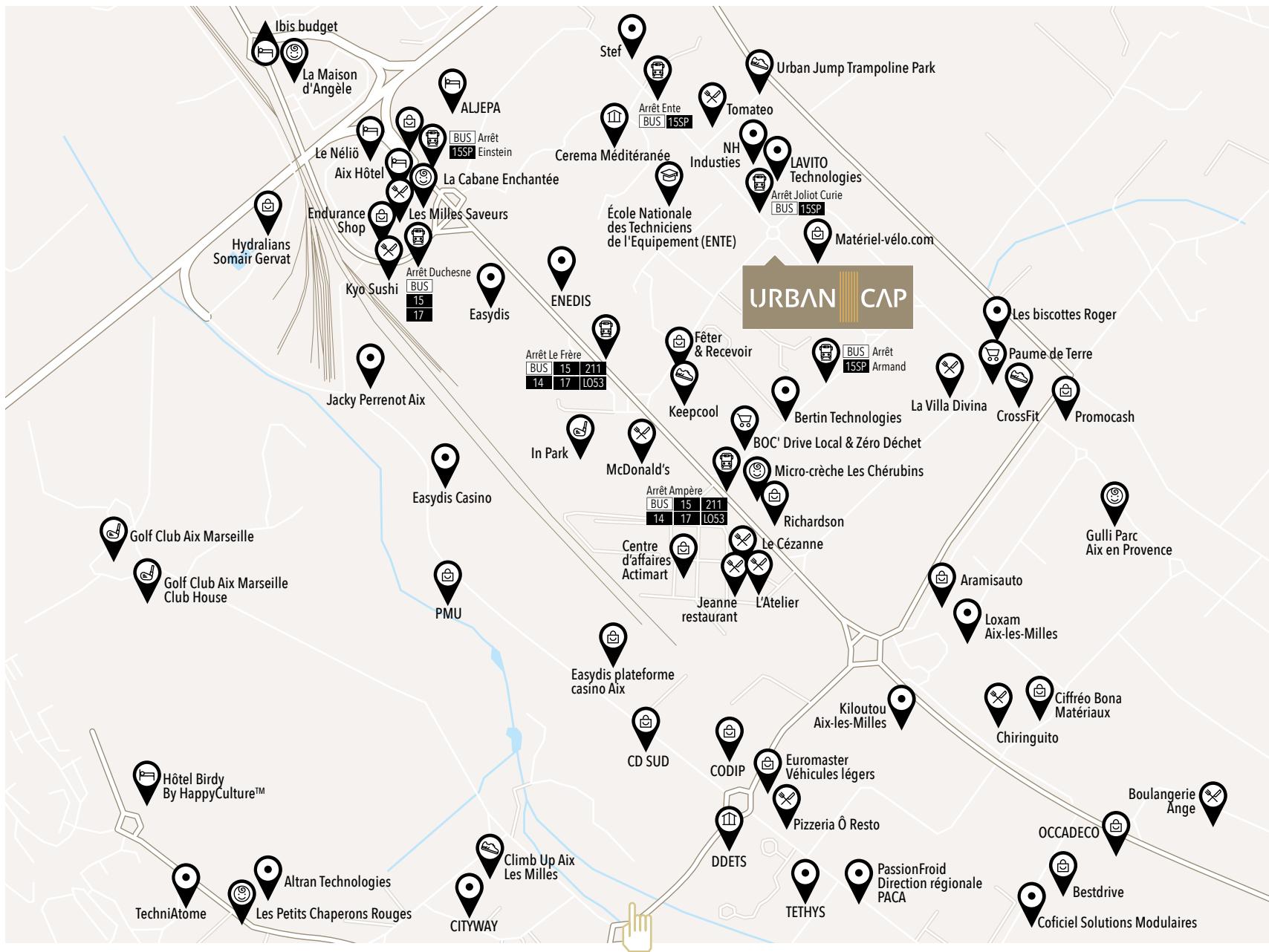
**5'****GARES**

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.

**8'****CENTRE VILLE**

Aix-en-Provence à 15 min.  
Marignane à 17 min.  
Vitrolles à 17 min.  
Marseille à 30 min.  
Martigues à 37 min.

**15'**



#### RESTAURANTS

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

2'



#### HÔTELS

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

3'



#### CRÈCHE

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

3'



#### CENTRE COMMERCIAL/ALIMENTATION

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

1'



#### 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.

2'



#### SPORT

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

1'

En cours de certification



**URBAN CAP 2 :** seconde tranche de l'opération composée de 2 bâtiments de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol et totalisant 181 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 2**, située en lisière de la zone industrielle des Milles, se compose de deux bâtiments de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Le premier bâtiment développe 2.612 m<sup>2</sup> et s'agrémente de balcons et terrasses totalisant environ 129 m<sup>2</sup>. Quant au second bâtiment, il développe 2.374 m<sup>2</sup> et bénéficie de 191,75 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses. Le nombre de places de stationnement pour l'ensemble immobilier est de 31 places extérieures, 64 couvertes et 86 en sous-sol, soit 181 places au total ou encore 1 place pour 27 m<sup>2</sup>.

Le stationnement est un réel atout, un véritable confort au profit des futurs occupants.

## URBAN CAP 2

### Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

En cours de certification



Le stationnement un atout majeur : 181 places dont 85 places en sous-sol, 65 places couvertes en RdC et 31 places en aérien, soit 1 place pour 27 m<sup>2</sup>.

## URBAN CAP 2

Une grande modularité des espaces de travail

### Bât. C

Niveau	N° lot	Surface privative (m <sup>2</sup> )	Quote-part p.communes* (m <sup>2</sup> )	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Surface niveau (m <sup>2</sup> )	Terrasse et/ou balcon privatif (m <sup>2</sup> )	Parkings	
							S-sol/couverts	Extérieurs
R+1	C 1.1	157,50	25,42	182,92	870,67	11,80	5	2
	C 1.2	299,45	48,34	347,79		12,80	9	5
	C 1.3	294,65	45,31	339,96		18,40	8	4
R+2	C 2.1	157,50	25,42	182,92	870,67	11,80	4	2
	C 2.2	299,45	48,34	347,79		12,80	9	4
	C 2.3	294,65	45,31	339,96		18,40	8	4
R+3	C 3.1	157,50	25,42	182,92	870,67	11,80	4	2
	C 3.2	299,45	48,34	347,79		12,80	9	4
	C 3.3	294,65	45,31	339,96		18,40	8	4
<b>TOTAL</b>		<b>2.254,80</b>	<b>357,20</b>	<b>2.612,00</b>		<b>129,00</b>	<b>64</b>	<b>31</b>

\*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, douches, etc. réparties par parties communes générales et par hall.

## URBAN CAP 2

Une grande modularité des espaces de travail

### Bât. D et E

Niveau	N° lot	Surface privative (m <sup>2</sup> )	Quote-part p.communes* (m <sup>2</sup> )	Surface locative (m <sup>2</sup> )	Surface niveau (m <sup>2</sup> )	Terrasse et/ou balcon privatif (m <sup>2</sup> )	Parkings	
							S-sol/couverts	Extérieurs
R+1	DE 1.1	263,15	58,37	321,52	1.012,80	41,20	12	-
	DE 1.2	138,50	36,23	174,73		0	6	-
	DE 1.3	168,20	44,00	212,20		0	7	-
	DE 1.4	249,10	55,25	304,35		23,50	11	-
R+2	DE 2.1	263,15	58,37	321,52	1.012,80	41,20	12	-
	DE 2.2	138,50	36,23	174,73		0	6	-
	DE 2.3	168,20	44,00	212,20		0	7	-
	DE 2.4	249,10	55,25	304,35		23,50	11	-
R+3	DE 3.1	285,15	63,25	348,40	348,40	62,35	14	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.923,10</b>	<b>451,00</b>	<b>2.374,00</b>		<b>191,75</b>	<b>86</b>	-

\*Circulations, paliers, dégagements, sanitaires communs, douches, etc. réparties par parties communes générales et par hall.

---

## URBAN CAP 2

### Des espaces optimisés qui répondent aux besoins des utilisateurs

**URBAN CAP 2**, 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 2** 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 2** relève le challenge d'une workplace dynamique, pensée pour accueillir les nouveaux modes de travail.

**URBAN CAP 2** intègre les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

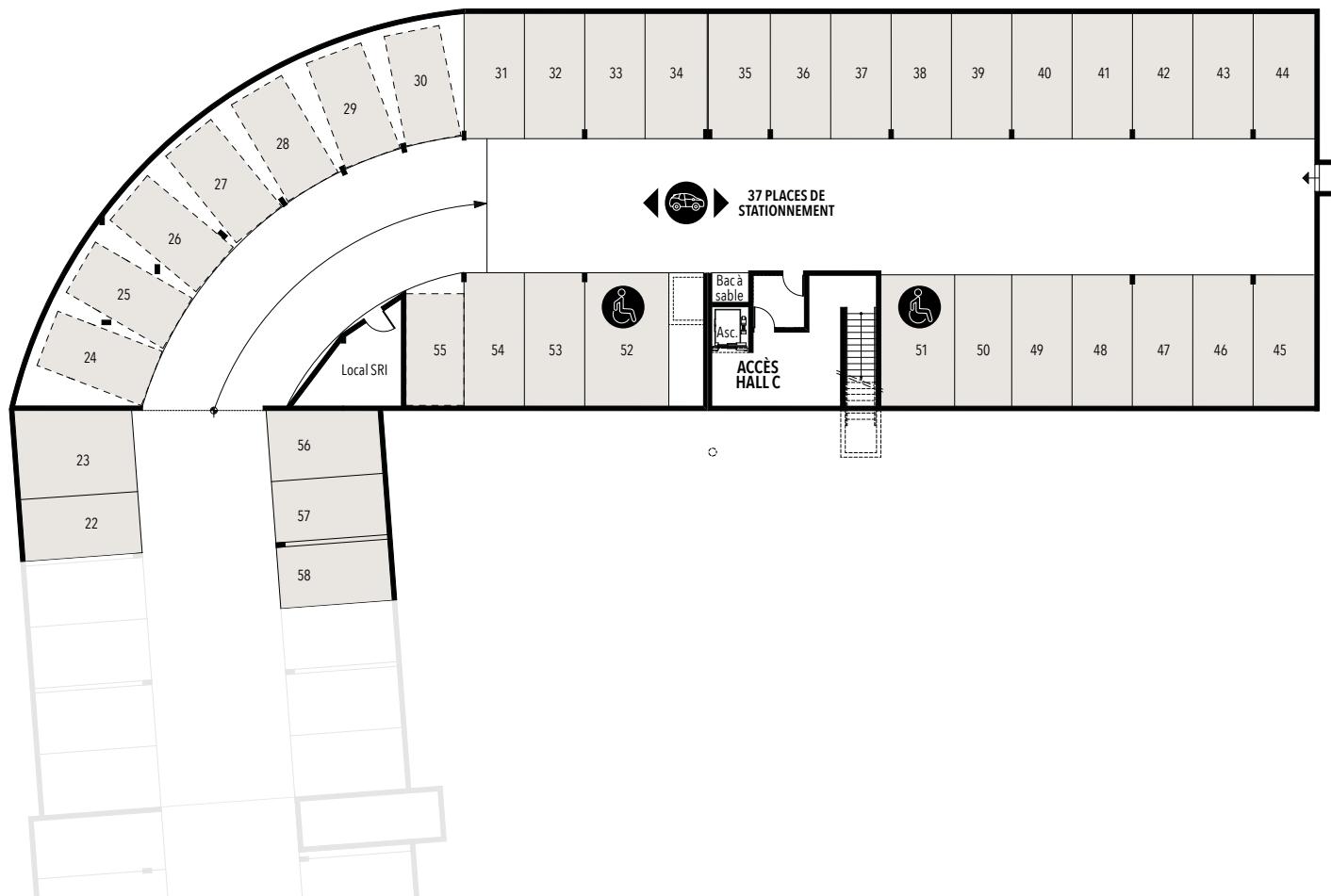
En cours de certification



## URBAN CAP 2

Bât. C : stationnement en intérieur

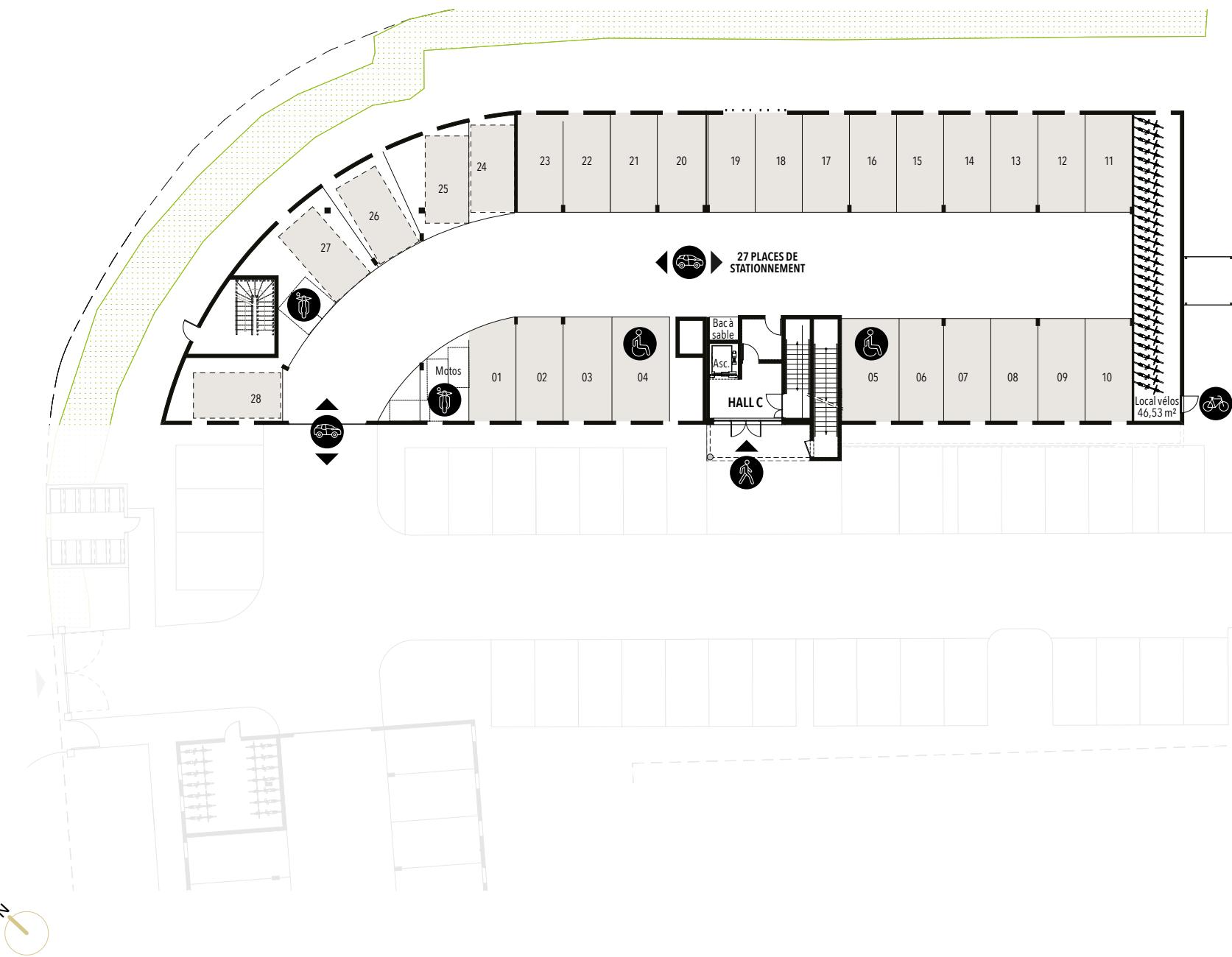
37 places en sous-sol dont 2 PMR



## URBAN CAP 2

Bât. C : stationnement couvert

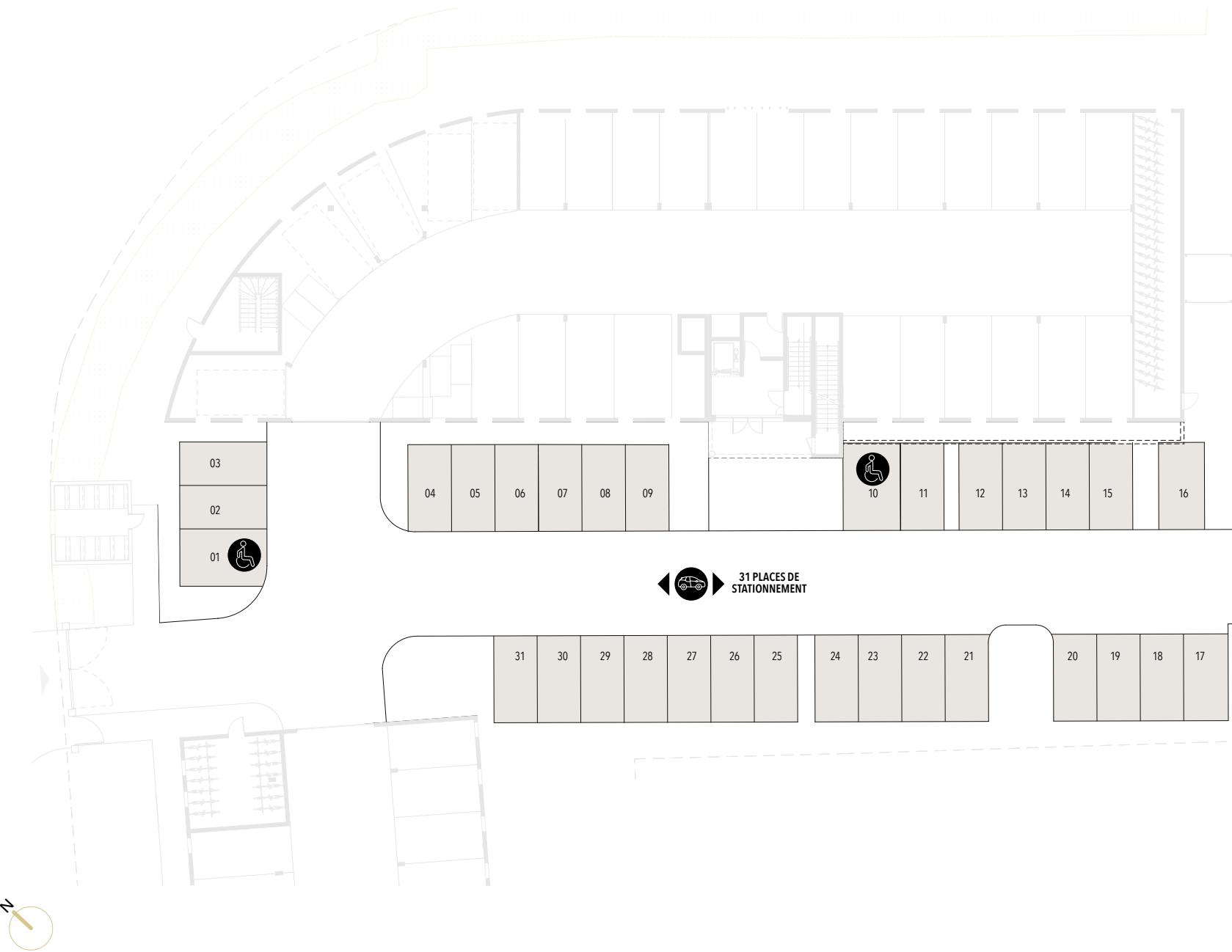
27 places dont 2 PMR, emplacements motos et local vélos



## URBAN CAP 2

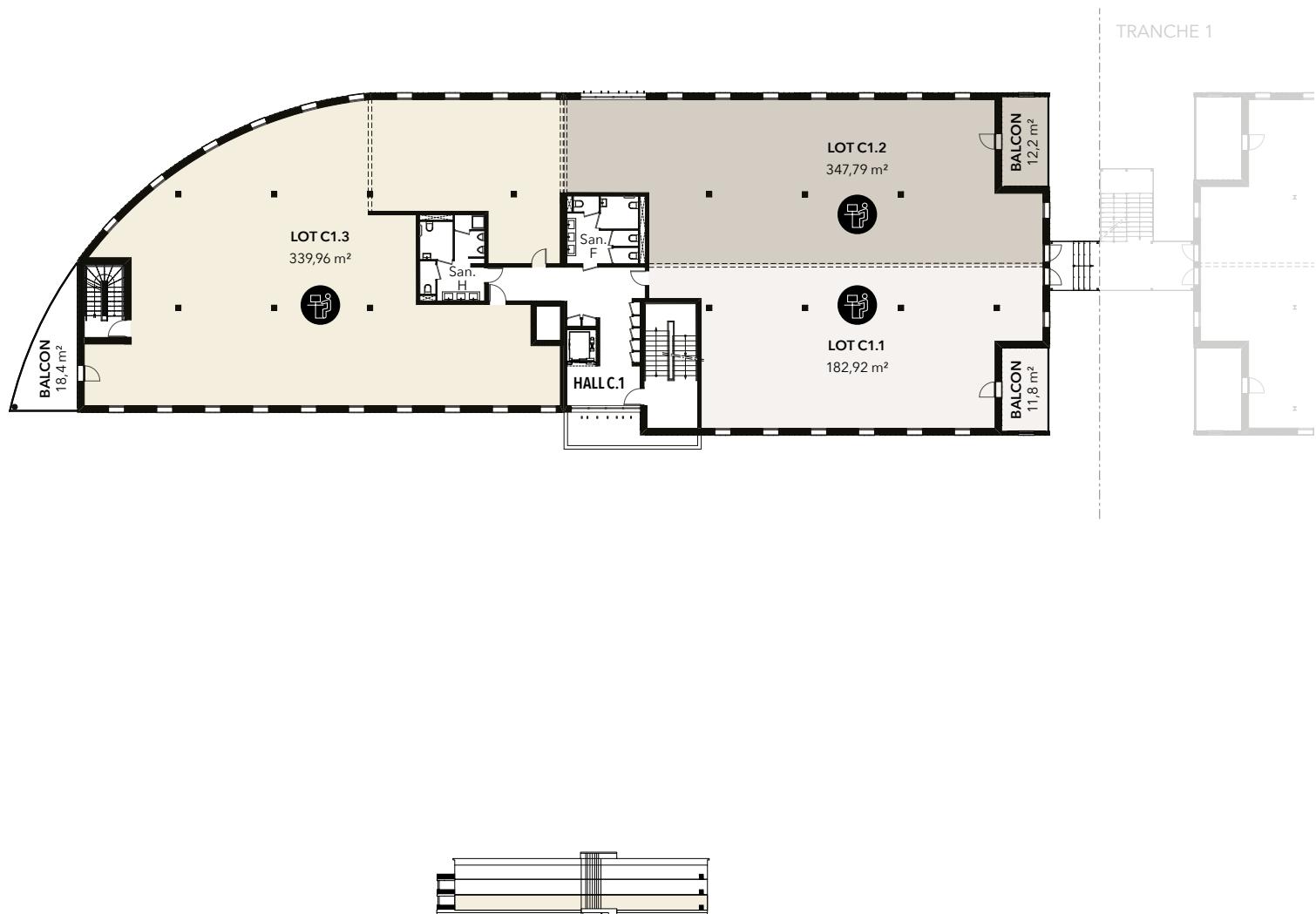
Bât. C : stationnement en extérieur

31 places dont 2 PMR



**URBAN CAP 2**  
Bât. C : niveau R+1  
Surface totale : 870,67 m<sup>2</sup>

Surface locative (m <sup>2</sup> )	
C 1.1	182,92
C 1.2	347,79
C 1.3	339,96

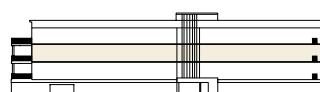
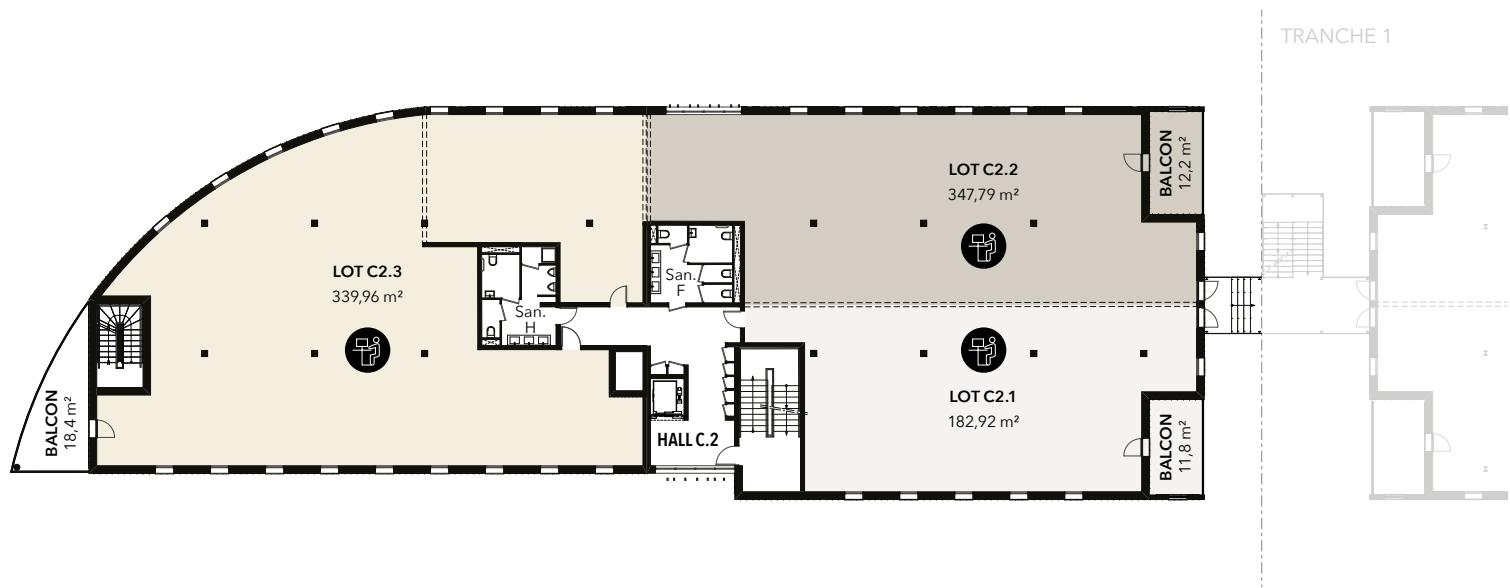


## URBAN CAP 2

Bât. C : niveau R+2

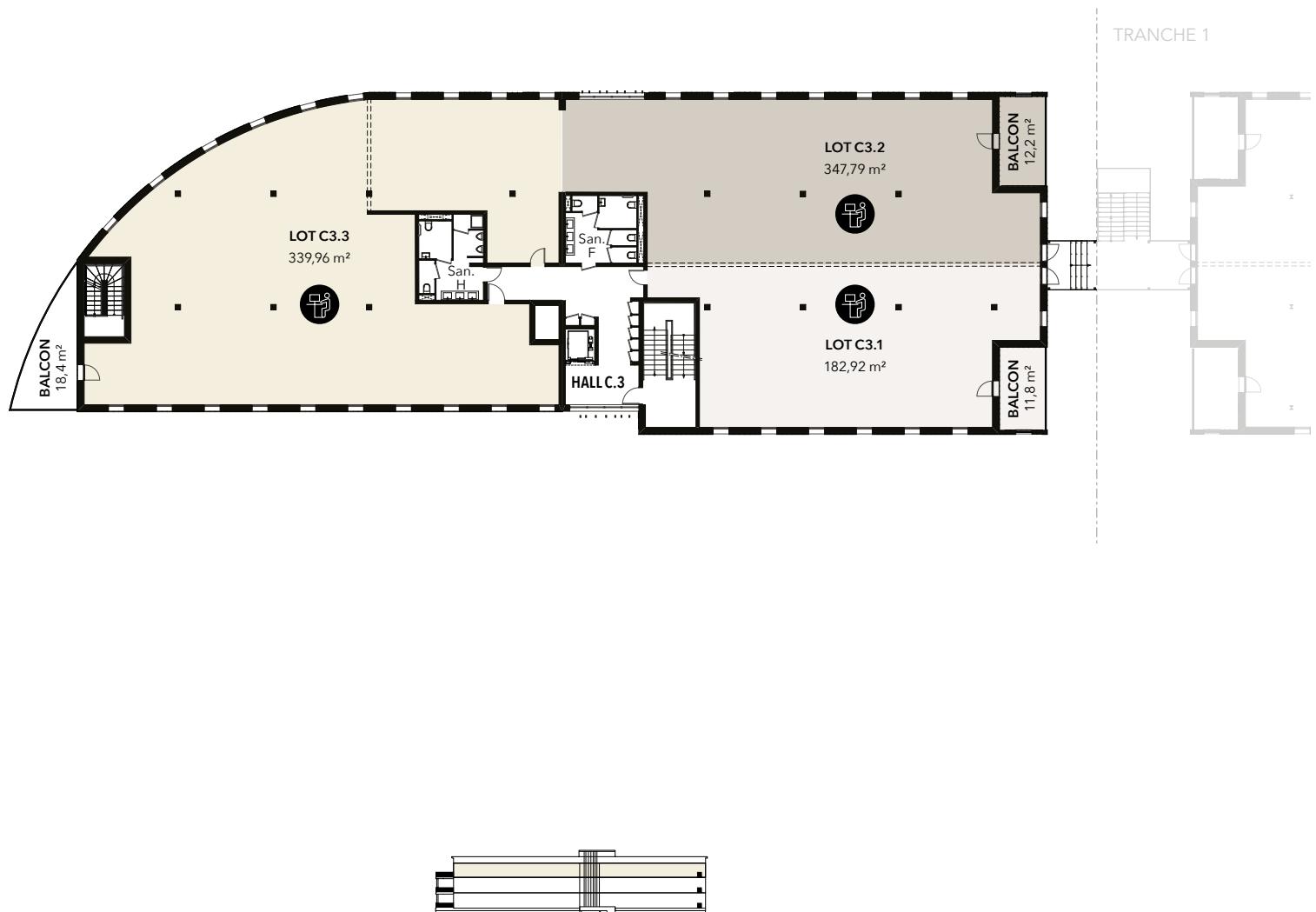
Surface totale : 870,67 m<sup>2</sup>

Surface locative (m <sup>2</sup> )	
C 2.1	182,92
C 2.2	347,79
C 2.3	339,96



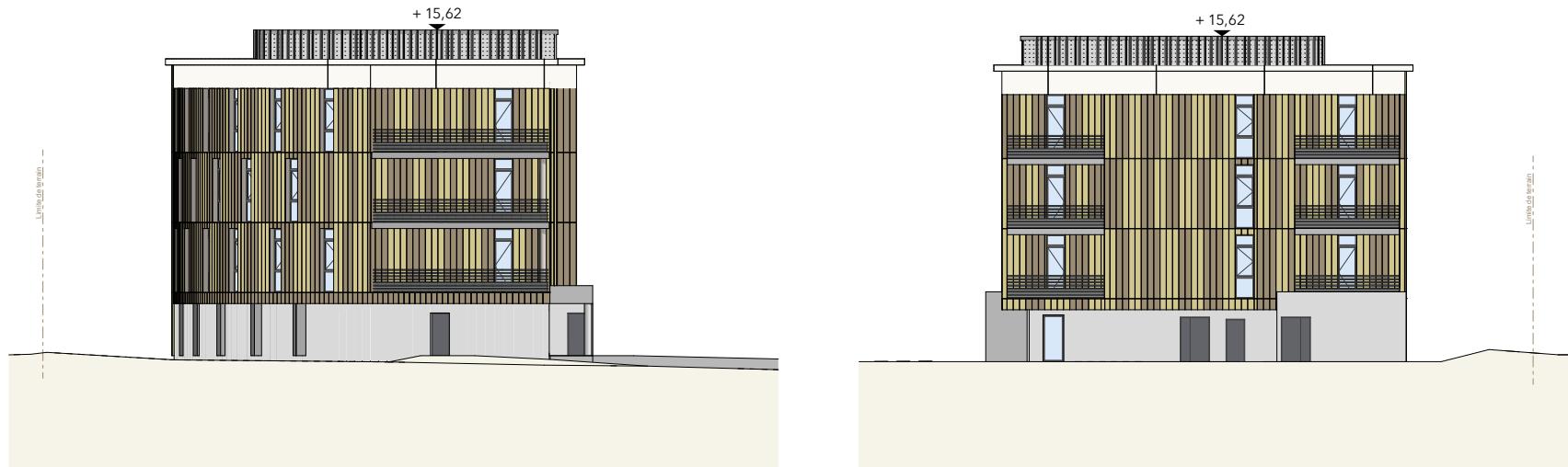
**URBAN CAP 2**  
Bât. C : niveau R+3  
Surface totale : 870,67 m<sup>2</sup>

Surface locative (m <sup>2</sup> )	
C 3.1	182,92
C 3.2	347,79
C 3.3	339,96



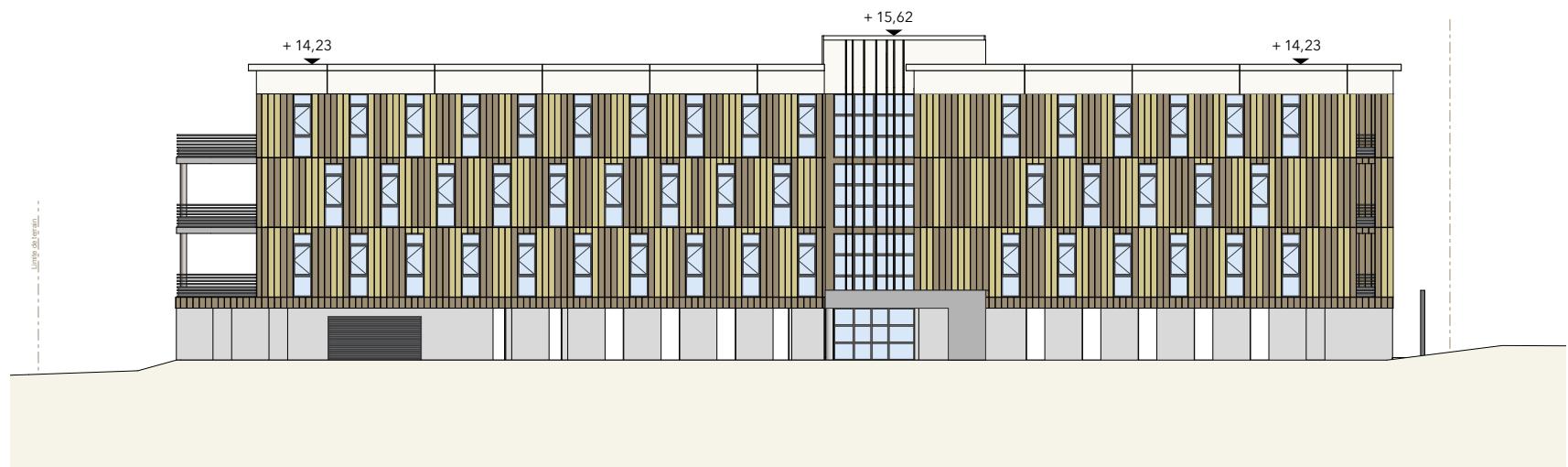
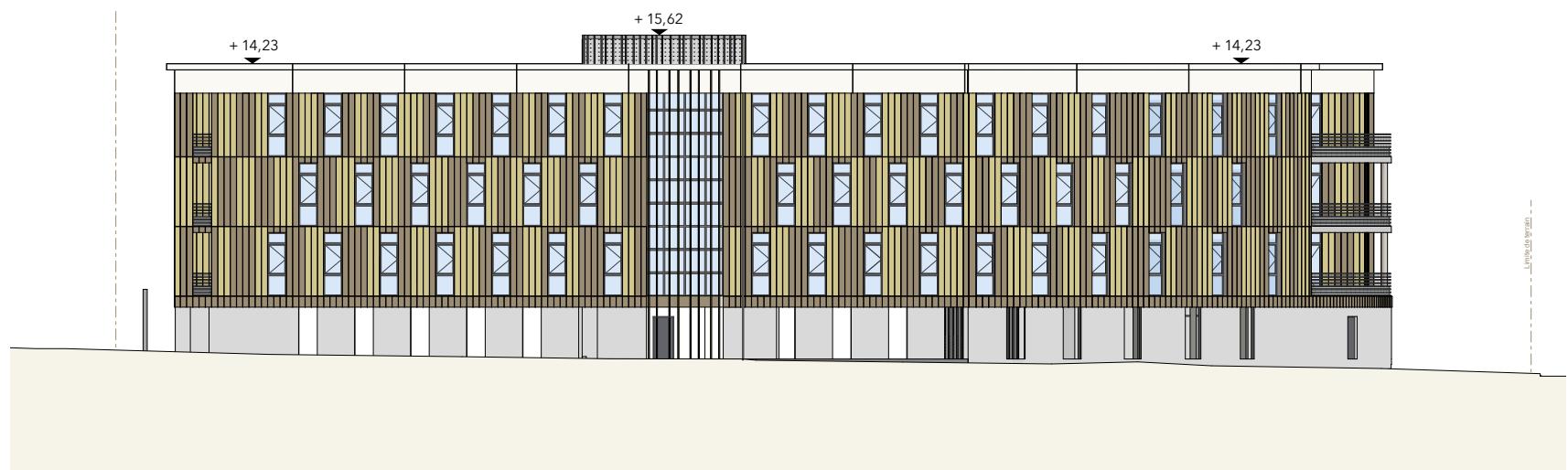
## URBAN CAP 2

Bât. C : façades nord-ouest et sud-est



## URBAN CAP 2

Bât. C : façades nord-est et sud ouest



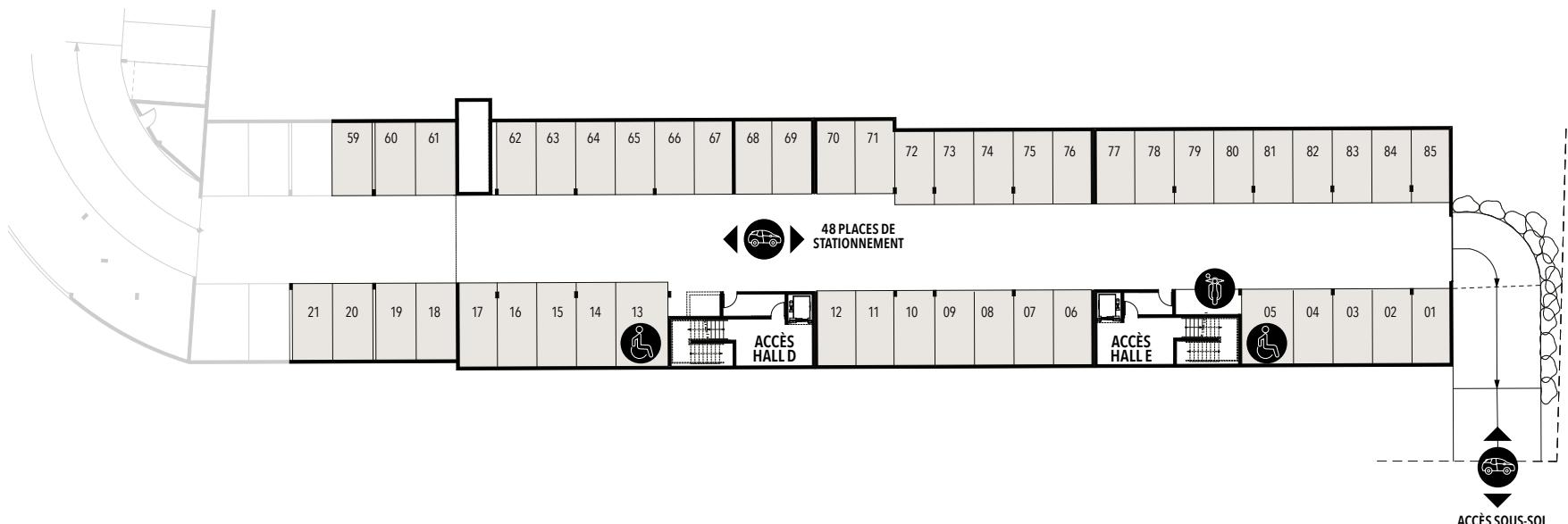
En cours de certification



## URBAN CAP 2

Bât. D et E : stationnement en intérieur

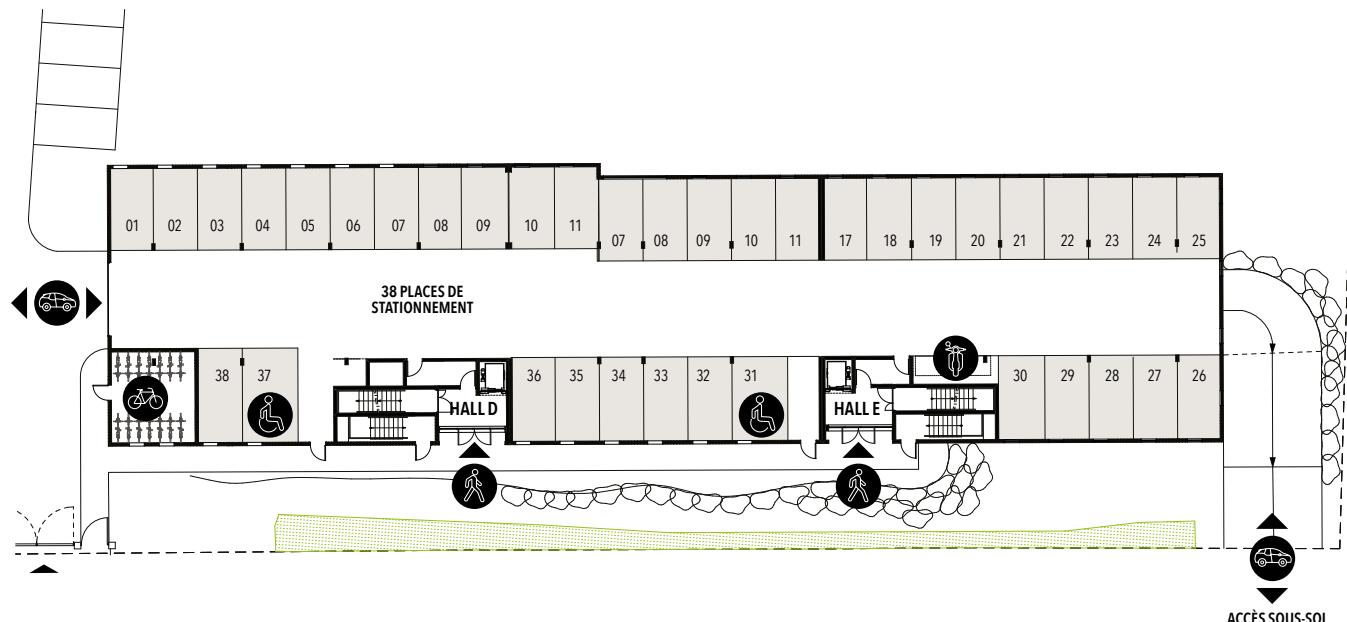
48 places en sous-sol dont 2 PMR et emplacement motos



## URBAN CAP 2

Bât. D et E : stationnement couvert

38 places couvertes dont 2 PMR, emplacement motos et local vélos

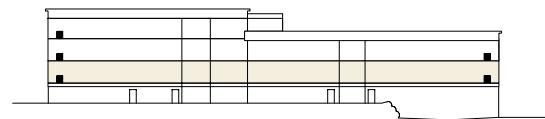
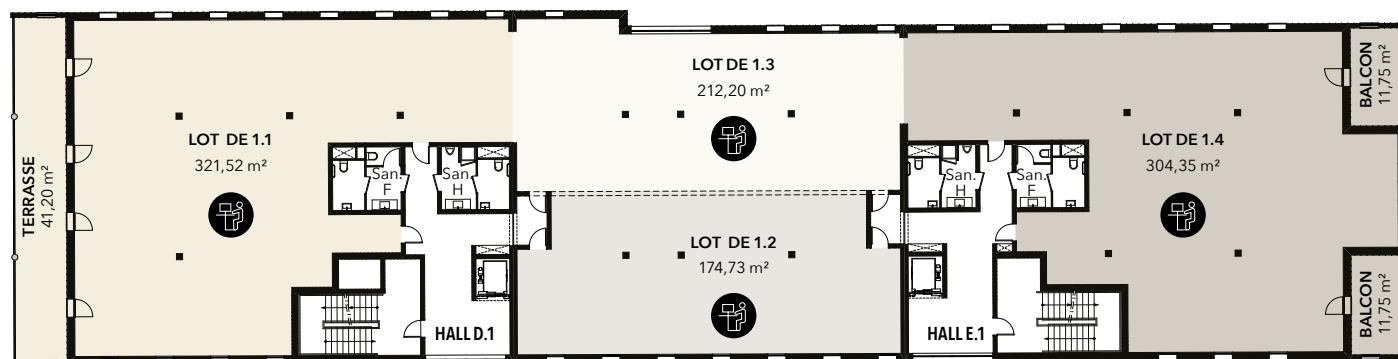


## URBAN CAP 2

Bât. D et E : niveau R+1

Surface totale : 1.012,80 m<sup>2</sup>

Surface locative (m <sup>2</sup> )	
DE 1.1	321,52
DE 1.2	174,73
DE 1.3	212,20
DE 1.4	304,35



## URBAN CAP 2

Bât. D et E : niveau R+2

Surface totale : 1.012,80 m<sup>2</sup>

Surface locative (m <sup>2</sup> )	
DE 2.1	321,52
DE 2.2	174,73
DE 2.3	212,20
DE 2.4	304,35



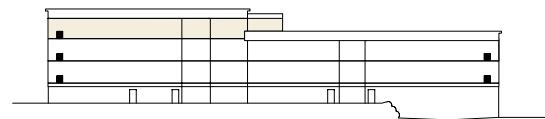
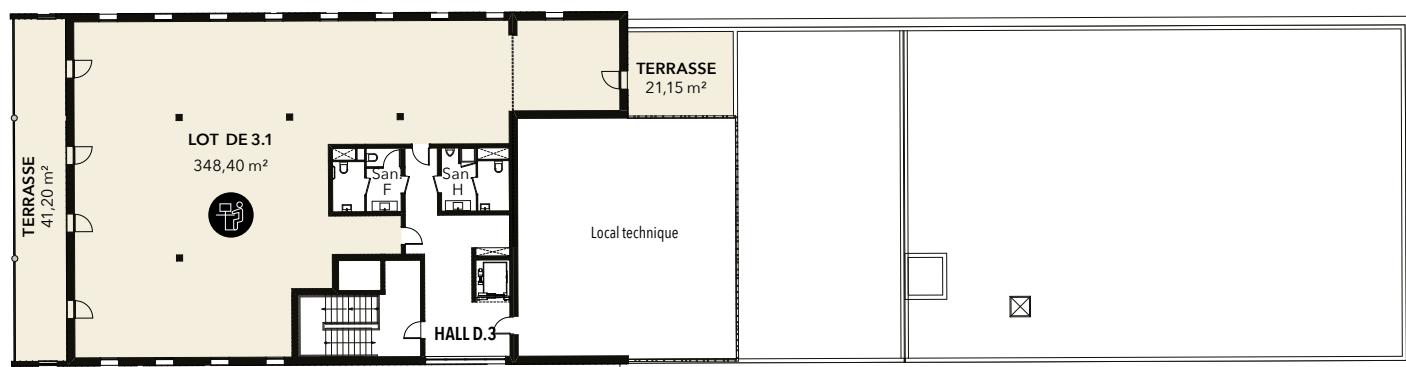
## URBAN CAP 2

Bât. D et E : niveau R+3

Surface totale : 348,40 m<sup>2</sup>

Surface locative (m<sup>2</sup>)

DE 3.1 348,40



## URBAN CAP 2

Bât. D et E : façades sud-ouest et nord est



## URBAN CAP 2

Bât. D et E : façades nord-ouest et sud est



---

## URBAN CAP 2

### Proposition d'aménagement



---

## URBAN CAP 2

### Autre proposition d'aménagement



## URBAN CAP 2

### 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 :

#### ACCESSEURITÉ



177 places  
de parking

#### SERVICES



Wifi

#### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs

#### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50% avec  
filtration absolue



Robinets  
électroniques  
sans contact



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



Terrasse  
Espaces  
détentes



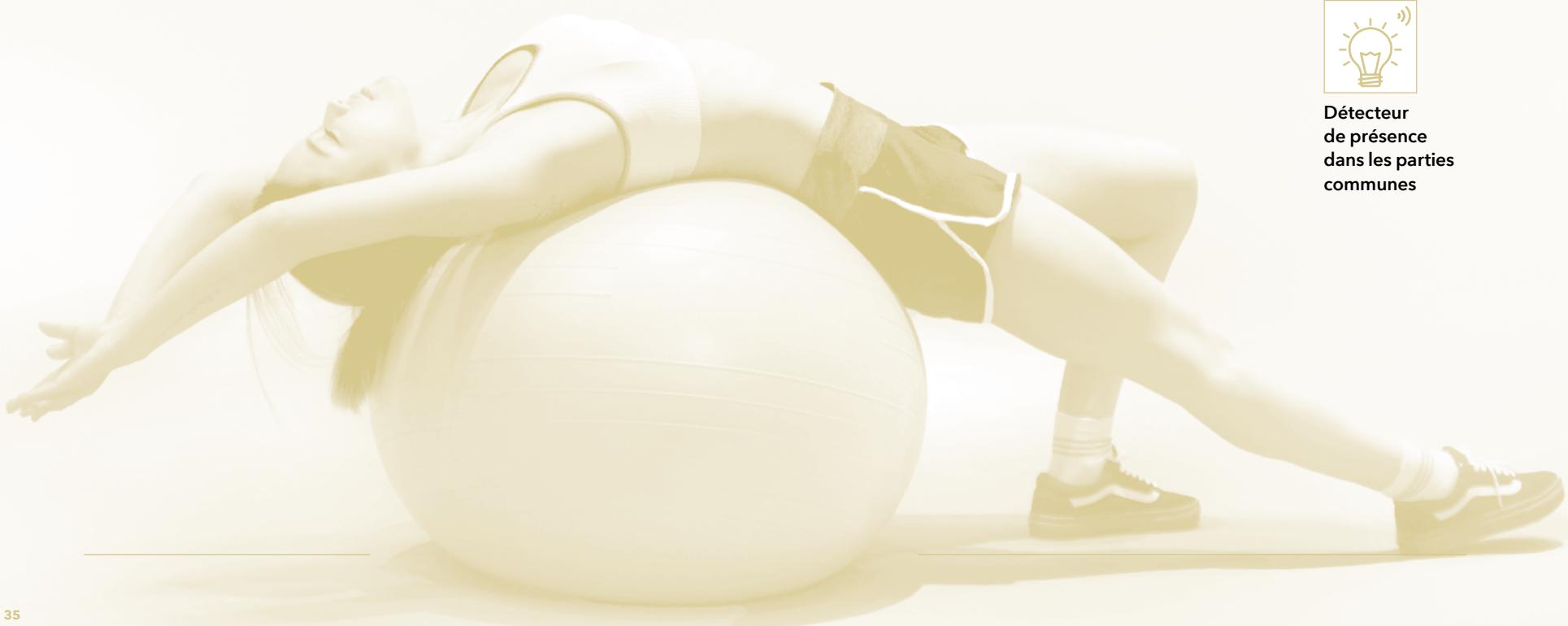
Matériaux  
de construction  
non polluants



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact



Détecteur  
de présence  
dans les parties  
communes







1<sup>re</sup> réglementation  
française énergétique  
et environnementale  
de l'ensemble  
de la construction  
neuve.



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 2

### 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 :

- ||| 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 avec son ensemble immobilier respectant la RE2020.

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 ;
- ||| 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).

\*COV : Composés Organiques Volatils

#### 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 de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- || 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 2

Une opération de 4.986 m<sup>2</sup>  
totalisant 181 places de stationnement  
et 321 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses

### Immeubles et stationnement

- Le programme développe 4.986 m<sup>2</sup> de bureaux sur 2 immeubles en R+3 avec 1 niveau de sous-sol ;
- 86 places de parking en sous-sol ;
- 64 places de parking couvertes en RDC ;
- 31 places de parking en extérieur ;
- Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont prévues ;
- Des locaux deux-roues abrités ainsi que des emplacements motos.

### Balcons et terrasses

- Le bâtiment C développe 2.612 m<sup>2</sup> de bureaux et s'agrémente de 129 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses ;
- Les bâtiments D et E totalisent 2.374 m<sup>2</sup> de bureaux et bénéficié de 191,75 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses.

### 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.



<https://www.lazard-sa.com/projets/urban-cap-1#>



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)



