

EDGE PARK

Le futur de votre entreprise commence ici

Bâtiment de bureaux de 1.971 m²

Zone de Napollon Est

1410 RN 96 - 13400 AUBAGNE

LAZARD
GROUP



Des espaces de travail qui inspirent et stimulent le quotidien

En un coup d'œil	3
Une adresse stratégique	5
Des bureaux désirables	8
Conjuguer performance & bien-être	11
Modularité et plans	13
Le mot de la fin	20
La commercialisation	21

L'essence du projet

EDGE PARK incarne une nouvelle génération d'immobilier d'entreprise, où performance, qualité de vie et durabilité se conjuguent au quotidien. Situé au cœur du parc d'activités de Napollon à Aubagne, EDGE PARK propose un immeuble de bureaux de dernière génération conçu pour répondre aux nouvelles attentes des entreprises : flexibilité des espaces, confort des utilisateurs, sobriété énergétique et accessibilité optimale et services à proximité.

Plus qu'un simple immeuble, EDGE PARK offre un environnement de travail capable d'accompagner durablement la croissance et l'attractivité de votre entreprise.



Chiffres clés :



État locatif

Vendu



BÂTIMENT D'ACTIVITÉ

100 % vendu

SDP 1.874 m² de bâtiment d'activité (SUBL)

100 %
dispo.



BÂTIMENT DE BUREAUX

Disponible à la vente

SDP	1.970,6 m ² répartis en R+2
	RDC : 680,6 m ²
	R+1 : 680,9 m ²
	R+2 : 609,1 m ²
CAPACITAIRE	170 personnes
STATIONNEMENTS	62 places de parkings
	dont 10 places IRVE et 2 PMR
	Local deux-roues sécurisé : 55 m ²
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasse : 62 m ²

Un emplacement prime



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Aubagne bénéficie d'une accessibilité remarquable grâce à ses 3 autoroutes (A50, A52, A501), sa gare TER desservant Marseille, Toulon et Draguignan, un réseau de 21 lignes de bus, une ligne de tramway et des liaisons Carreze vers Aix-en-Provence et la Ciotat. L'aéroport de Marseille-Provence, à 40 km, offre 75 vols directs quotidiens vers les capitales européennes.



À 25'
DU CENTRE
DE MARSEILLE



À 35'
DE L' AÉROPORT
MARSEILLE PROVENCE



L'accessibilité sans compromis



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

 **BUS LIGNE 8- 8S- J :** ARRÊT "NAPOLLON" À 100 M À PIED
ARRÊT "CIGARDONNE" À 350 M À PIED

AUBAGNE GARE : PÔLE MULTIMODAL À 5 MIN.
TER - TRAMWAY - BUS (1-2-5-7-9-11-20-BEAU-TBUS-92)

L'utile à portée de main

EDGE PARK s'inscrit dans le parc d'activités Napollon, situé au pied du Garlaban sur 44 ha, qui regroupe 120 entreprises et plus de 1200 salariés. Organisé en syndicat partagé, ce parc dynamique, labellisé PARC+ Niveau 1 depuis 2020, bénéficie de nombreux services mutualisés et d'une démarche d'Écologie Industrielle et Territoriale, avec l'arrivée prochaine du Val'Tram comme projet structurant pour son avenir.



1'

RESTAURANTS

Le Napollon : 1 min.
Boulangerie Gérard LEVETTI : 1 min.
Bar restaurant Le Beaudinard : 2 min.
The Badass : 2 min.



2'

HÔTELS

Bastide Beaudinard : 2 min.
Logis Hôtel Noemys Pont de l'Étoile : 4 min.
B&B HOTEL Aubagne Gémenos : 12 min.



3'

BUS - TRANSPORT EN COMMUN

Bus Ligne 8 - 8S :
- arrêt "Napollon" à 100 m à pied
Bus lignes 8 - 8S - J :
- arrêt "Cigardonne" à 350 m à pied.



6'

CENTRES COMMERCIAUX

Intermarché SUPER Roquevaire : 6 min.
Auchan Supermarché Aubagne : 7 min.



3'

ÉCOLES

École Montessori Aubagne : 3 min.
École Maternelle La Vassale : 4 min.
École maternelle Antide Boyer : 6 min.



5'

GARES

Gare d'Aubagne : 5 min.
Pôle mulimodal : 6 min.
(TER - tramway - bus lignes
1-2-5-7-9-11-20-BEAU-TBUS-92).



1'

CRÈCHES

Micro Crèche Montessori Petit Jules
La Maison Bleue : 1 min.



3'

SANTÉ

Pharmacie du Pin Vert : 3 min.
Pharmacie Sageloli : 5 min.



1'

AXES ROUTIERS

Accès direct autourote A501 : 2 min
Accès autourote A52 : 4 min
Centre-ville d'Aubagne : 5 min.

Des espaces qui s'adaptent
à votre organisation et non l'inverse

Conçu autour de plateaux largement ouverts et modulables, EDGE PARK
accompagne l'évolution de vos équipes et de vos modes de travail.
Open spaces, bureaux cloisonnés, espaces collaboratifs ou lieux de convivialité :
chaque entreprise compose son environnement selon ses besoins et sa culture.

1.971 M²
DE BUREAUX

R+2

LES VOLUMES



Une architecture au service de l'agilité

Parce qu'une entreprise évolue constamment, EDGE PARK privilégie une conception flexible permettant d'optimiser l'occupation des espaces dans le temps. Les aménagements favorisent à la fois la concentration, la collaboration et les échanges informels, pour créer un cadre de travail performant et stimulant.

LES BUREAUX



Un espace extérieur pensé comme un véritable lieu de vie

La terrasse de plus de 60 m² d'EDGE PARK, agrémentée d'une pergola partielle, prolonge naturellement les espaces de travail vers l'extérieur. Véritable lieu de respiration au cœur du site, elle favorise les échanges informels, les moments de détente et la convivialité dans un cadre paysager qualitatif. Un atout devenu essentiel pour le bien-être des collaborateurs.

+60 M²
DE TERRASSE

35 M²
PERGOLA

LA PERGOLA



La performance d'un immeuble se mesure autant à son efficacité énergétique qu'au confort de ses occupants

EDGE PARK a été conçu selon une approche bioclimatique ambitieuse intégrant les dernières innovations en matière de qualité d'air, de maîtrise énergétique et de confort d'usage.

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 pour son immeuble en proposant une performance de -10 % 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 :

- Vitrages haute performance à isolations thermique et phonique renforcées ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de type Absolu, sans recyclage d'air, avec des débits d'air neuf augmentés de 50 % par rapport à la norme, 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 ;
- 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 et des urinoirs sans contact ;
- Utilisation de produits à faible dégagement de COV*.

*COV : Composés Organiques Volatils.



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.

Pour le bien-être des utilisateurs

Les attentes des collaborateurs évoluent. Les lieux de travail aussi. EDGE PARK intègre dès sa conception les nouveaux standards du bureau performant : accessibilité, confort, connectivité, qualité environnementale et espaces extérieurs.

Chaque composante du projet contribue à créer une expérience de travail plus agréable, plus saine et plus productive.

ACCESSIBILITÉ



Lignes de bus



62 places extérieures
dont 10 places IRVE



Local deux-roues
sécurisé

SERVICES



Douches
et vestiaires



Wifi

EXTÉRIEURS



Pergola
accessible

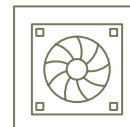


Espaces verts
en pleine terre



Végétaux
non agressifs

ÉQUIPEMENTS



Renouvellement
d'air avec filtration



Matériaux de construction
non polluants



Détecteur de présence
dans les parties communes



Les réponses à tous vos besoins

Parking : 62 places en extérieur dont 10 places IRVE et 2 PMR

EDGE PARK	
Niveau	SURFACE DE PLANCHER (M²)
RDC	680,60
R+1	680,90
R+2	609,10
TOTAL	1.970,60

Local deux-roues sécurisé



Plan masse



Bâtiment en RDC

Surface locative : 680,60 m²

Effectifs 60 personnes

Douches et pergola accessible



Bâtiment en R+1

Surface locative : 680,90 m²

Effectifs 60 personnes



Bâtiment en R+2

Surface locative : 609,10 m²

Effectifs 50 personnes



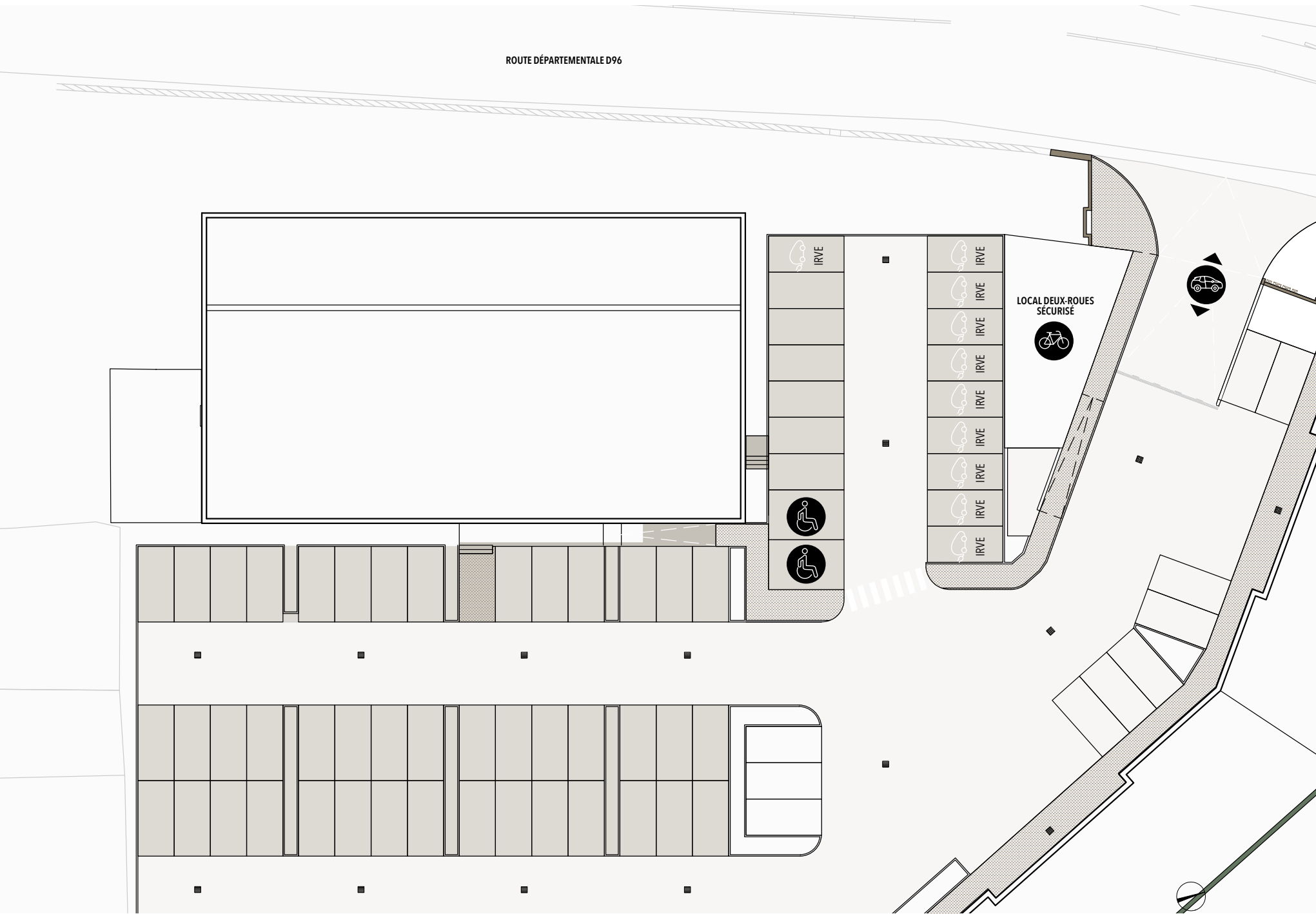
Stationnements



Stationnements

62 places de stationnement

dont 10 IRVE et 2 PMR





*Choisir EDGE PARK, c'est choisir bien plus qu'une adresse.
C'est offrir à son entreprise un environnement capable
d'accompagner sa croissance, de valoriser son image et
d'améliorer durablement le quotidien de ses collaborateurs.*

*Accessibilité, modularité, performance environnementale
et qualité d'usage se réunissent ici
pour créer un lieu de travail à la hauteur des ambitions
des entreprises d'aujourd'hui.*

*EDGE PARK.
L'environnement de travail à la hauteur de vos ambitions.*

EDGE PARK accompagne la performance des entreprises autant que le bien-être de leurs collaborateurs.

À vendre :
1.971 m² de surfaces modernes et aménagées
62 places de parking et des espaces communs
adaptés aux nouveaux usages.

IMMEUBLE

- Programme développant
1.970,6 m² de bureaux en R+2
- Capacitaire : 170 personnes
- Code du travail.

PARKINGS

- 62 places de parking
dont 10 IRVE et 2 PMR
- Local deux-roues sécurisé.



Découvrir notre projet EDGE PARK :

www.lazard-sa.com/projets/edge-park



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