

Avenue Pierre-Gilles de Gennes
83190 OLLIOULES



SEA SIDE

8.844 m² disponibles
à la location ou à la vente



Des espaces de travail qui inspirent, stimulent et transforment le quotidien

En un coup d'œil	3
Une adresse stratégique, connectée	5
Des espaces de travail désirables et généreux	7
Conjuguer performance & bien-être	11
Modularité et plans	13
Le mot de la fin	25
La commercialisation	26

L'essence du projet

SEA SIDE incarne une nouvelle génération d'immobilier tertiaire au cœur du Technopôle de la Mer à Ollioules. Développant 8.844 m² de bureaux sur deux bâtiments emblématiques, le projet conjugue visibilité, performance et qualité d'usage.

Son architecture contemporaine, son environnement paysager et sa démarche environnementale ambitieuse en font une adresse de référence pour les entreprises innovantes.



Chiffres clés :



Disponibilité



BÂT. A

Disponible à la location ou à la vente

SDP	3.449 m² en N+5
CAPACITAIRE	300 personnes
	Ratio de 1 poste pour 11,50 m² de SdP
ÉTAGE COURANT	740 m² (SDP locative)
STATIONNEMENTS	112 places sur RDC et sous-sol dont : 90 places intérieures 22 places extérieures (dont 12 couvertes)
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasses en attique de plus de 173 m²
SERVICES	Douches et vestiaires en sous-sol

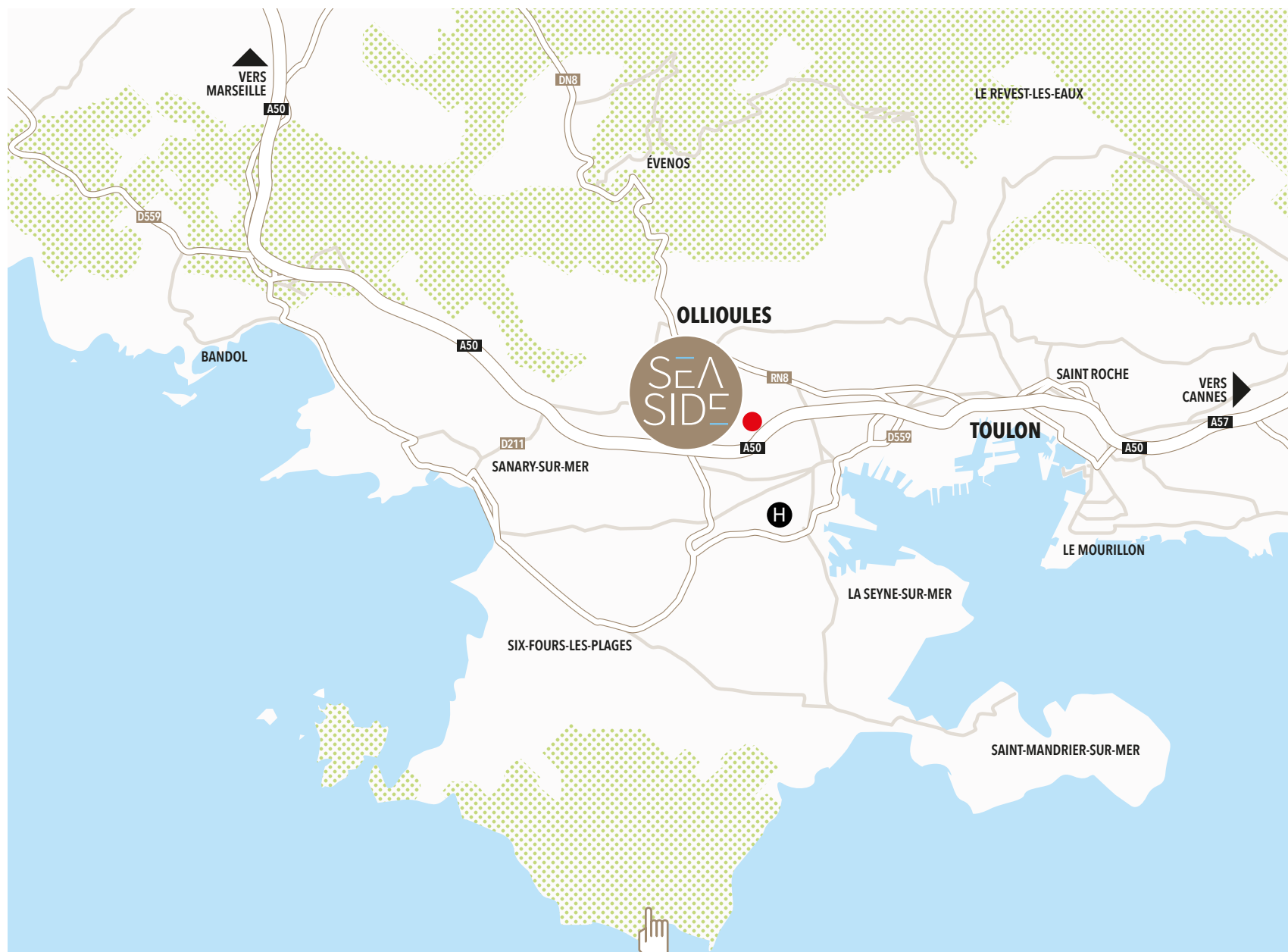


BÂT. B

Disponible à la location ou à la vente

SDP	5.395 m² en N+7
CAPACITAIRE	480 personnes + 80 personnes en RDC
	Bât. B : ratio de 1 poste pour 9,60 m² de SdP
ÉTAGE COURANT	838 m² (SDP locative)
STATIONNEMENTS	168 places sur RDC et sous-sol 140 places intérieures 28 places extérieures (dont 14 couvertes)
ESPACES EXTÉRIEURS	Terrasses en attique de plus de 200 m²
SERVICES	Douches et vestiaires en sous-sol

Un emplacement au cœur de l'innovation



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Une situation géographique stratégique

SEA SIDE, au sein du **Technopôle de la Mer**, pôle d'excellence dédié aux technologies maritimes, bénéficie d'un emplacement privilégié à **proximité immédiate du siège de Naval Group**. Implanté sur une parcelle de 7.047 m², le programme s'inscrit dans **un environnement économique en plein essor**, conçu **pour accueillir les entreprises à forte valeur ajoutée** et favoriser les synergies professionnelles.

Une accessibilité pour les mobilités d'aujourd'hui



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

Une accessibilité qui simplifie tous les usages du quotidien.

SEA SIDE, à 2 minutes de l'A50, offre une excellente accessibilité. Les lignes de bus U, 120 et OL01 (arrêt Technopôle de la Mer) sont accessibles à pied en 8 minutes. La ligne 120 assure une liaison directe avec les gares d'Ollioules et de La Seyne-Six-Fours. Les aménagements piétons et cyclables du Technopôle complètent cette offre en favorisant les mobilités douces.



A50 à 2'
EN VOITURE



8' à pied
ARRÊT TECHNOPÔLE
DE LA MER PIED



Des espaces de travail désirables et généreux

Une architecture signal, visible et identitaire

SEA SIDE, pensé comme un **véritable signal urbain**, se compose de **deux bâtiments de bureaux en R+5 et R+6** développant **8.844 m² de bureaux**. Séparés par une faille paysagère de 20 mètres, les volumes offrent une présence architecturale forte tout en préservant les vues, les respirations visuelles et l'**intégration harmonieuse dans le paysage du Technopôle**.

8.844 m²

RÉPARTIS SUR 2 BÂT.
EN R+5 ET R+6

20 m

FAILLE CENTRALE
PAYSAGÈRE

LES VOLUMES



Des espaces de travail désirables et génériques

Lumineux, flexibles et inspirants

Conçus **pour répondre aux nouveaux modes de travail**, les plateaux bénéficient d'une **structure poteaux-poutres** garantissant une **grande modularité** des aménagements. Les larges façades vitrées, les murs-rideaux et les terrasses accessibles en attique favorisent l'**apport de lumière naturelle** et le **bien-être des utilisateurs**. Chaque espace est **pensé pour conjuguer performance, confort et flexibilité**.

90 %

DES BUREAUX
EN PREMIER JOUR

> 243 m²

> 426 m²
FLEXIBILITÉ

LES BUREAUX



Convivialité, bien vivre et travailler ensemble pour un épanouissement individuel et collectif



S'épanouir toujours plus

SEA SIDE, au-delà de ses bureaux, a été conçu comme un **véritable lieu de vie professionnel**. Les deux bâtiments s'organisent autour d'un **cœur d'îlot paysager généreux**, renforcé par une **faille centrale de 20 mètres** favorisant **lumière naturelle**, vues dégagées et **qualité des espaces extérieurs**.

Terrasses accessibles, cheminements végétalisés et espaces de détente encouragent les échanges et le bien-être. **Engagé dans une démarche durable**, le projet intègre notamment **des panneaux photovoltaïques sur 40 % de sa toiture**, contribuant à un **environnement de travail responsable et attractif**.

**Cœur
d'îlot**
PAYSAGER

40%
DE LA TOITURE DÉDIÉE
À L'INSTALLATION
DE PV

Un ensemble immobilier sain, performant et économe

SEA SIDE incarne une nouvelle génération de bureaux durables : sobriété énergétique, conception bioclimatique et matériaux respectueux de l'environnement. Un bâtiment exemplaire qui associe bien-être, performance et responsabilité.



OPTIMISATION DE LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

- Compacité des bâtiments pour réduire les déperditions thermiques ;
- Vitrages haute performance à isolation thermique et phonique renforcée ;
- Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration de l'air intérieur ;
- Éclairage 100 % LED avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- Comptages énergétiques pour un suivi et une maîtrise individuelle des consommations ;
- Isolation performante par l'extérieur, avec réflexion sur l'usage d'isolants biosourcés ;
- Toiture haute ;
- Installation PV en toiture ;
- Maîtrise du confort d'été via protections solaires, proportion de vitrage optimisée et études de confort thermique et d'autonomie lumineuse.

RÉDUCTION DE L'EMPREINTE CARBONE

- Conception bas carbone intégrant des matériaux à faible impact environnemental ;
- Climatisation hybride R32 à haute efficacité énergétique et faible charge de réfrigérant ;
- Béton bas carbone pour façades porteuses.
- Utilisation de matériaux durables et sains : bois certifiés, revêtements à faibles émissions de COV*, produits soumis à FDES**.

ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE & CADRE DE VIE

- Conception 100 % bioclimatique favorisant les apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- Orientation étudiée pour optimiser le confort thermique et visuel ;
- Ouvrants battants permettant sécurité et ventilation naturelle ;
- Confort d'été assuré par des protections solaires intérieures, une isolation renforcée et des surfaces végétalisées maximisées ;
- 20 m de cœur d'îlot paysager entre les deux bâtiments ;
- Mobilité douce encouragée : local vélo sécurisé, douches et vestiaires, 4 places équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

MATÉRIAUX & MAINTENANCE

- Conception sobre et facile d'entretien ;
- Matériaux sélectionnés pour leur durabilité, leur faible empreinte carbone et leur qualité sanitaire ;
- Produits conformes aux FDES.

*COV : Composés Organiques Volatils.

**FDES : Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire



La RE a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs.



Les FDES, basées sur l'Analyse du Cycle de Vie, sont l'identifiant environnemental des produits de construction et décoration.



Le R32 utilisé dans nos systèmes de climatisation est un fluide réfrigérant respectueux de l'environnement avec de hautes performances thermiques.



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.

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



Bus



Local deux-roues équipé et sécurisé



280 places de parking

SERVICES



Douches et vestiaires



Wifi

EXTÉRIEURS



Terrasse



Végétaux non agressifs

ÉQUIPEMENTS



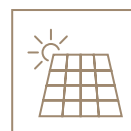
Débit d'air neuf + 50%



Matériaux de construction non polluants

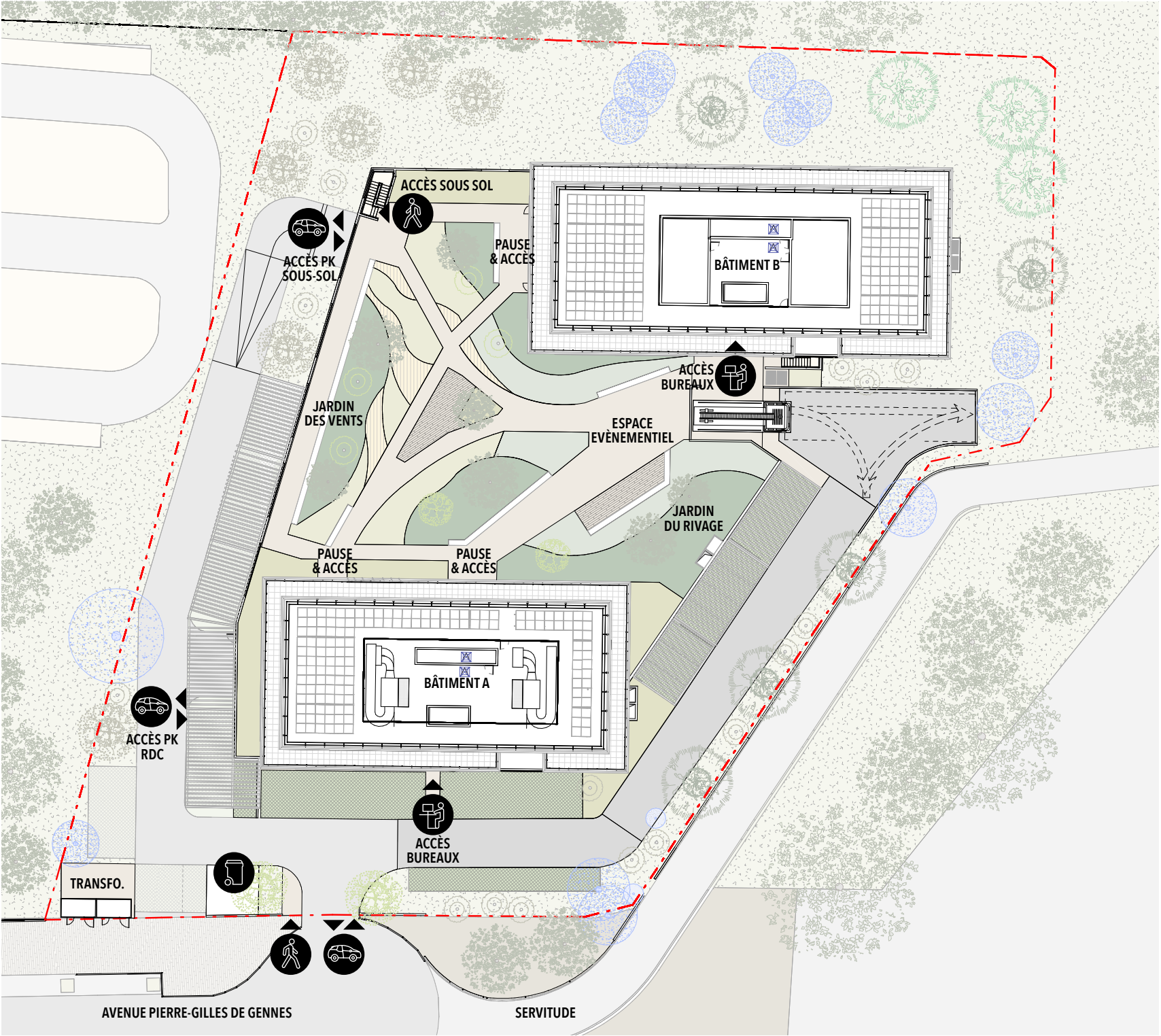


Détecteur de présence dans les parties communes



PV en toiture

Plan masse



BÂT. A



Les réponses à tous vos besoins

Parking : 112 places dont 90 intérieures, 12 couvertes et 10 extérieures

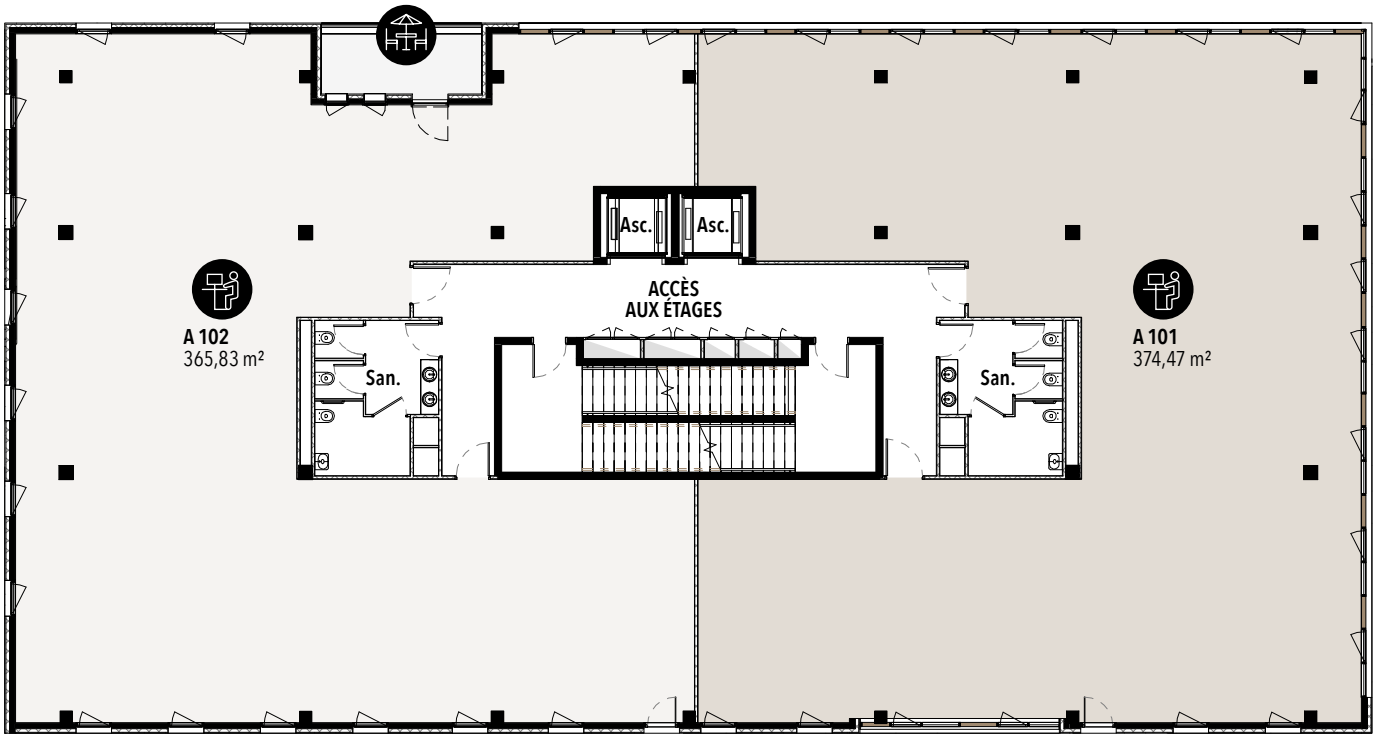
SURFACE DE PLANCHER BÂT. A (M²)						
Niveau	N° lot	Surface locative yc. prorata PC	Terrasse privative	Parkings en sous-sol	Parkings couverts	Parkings extérieurs
N1	A 101	374,47		10	1	1
	A 102	365,83	7,65	10	1	1
N2	A 201	374,47		10	1	1
	A 202	365,83	7,65	10	1	1
N3	A 301	374,47		10	1	1
	A 302	365,83	7,65	10	1	1
N4	A 401	374,47		10	1	1
	A 402	365,83	7,65	10	1	1
N5	A 501	244,54	100,57	5	2	1
	A 502	243,21	73,20	5	2	1
TOTAL		3.448,93	204,37	90	12	10

Bâtiment A : plan niveau 1

Surface totale locative : 740,3 m²

Terrasse privative : 7,65 m²

N° lot	Surface (m²)
A 101	374,47
A 102	365,83

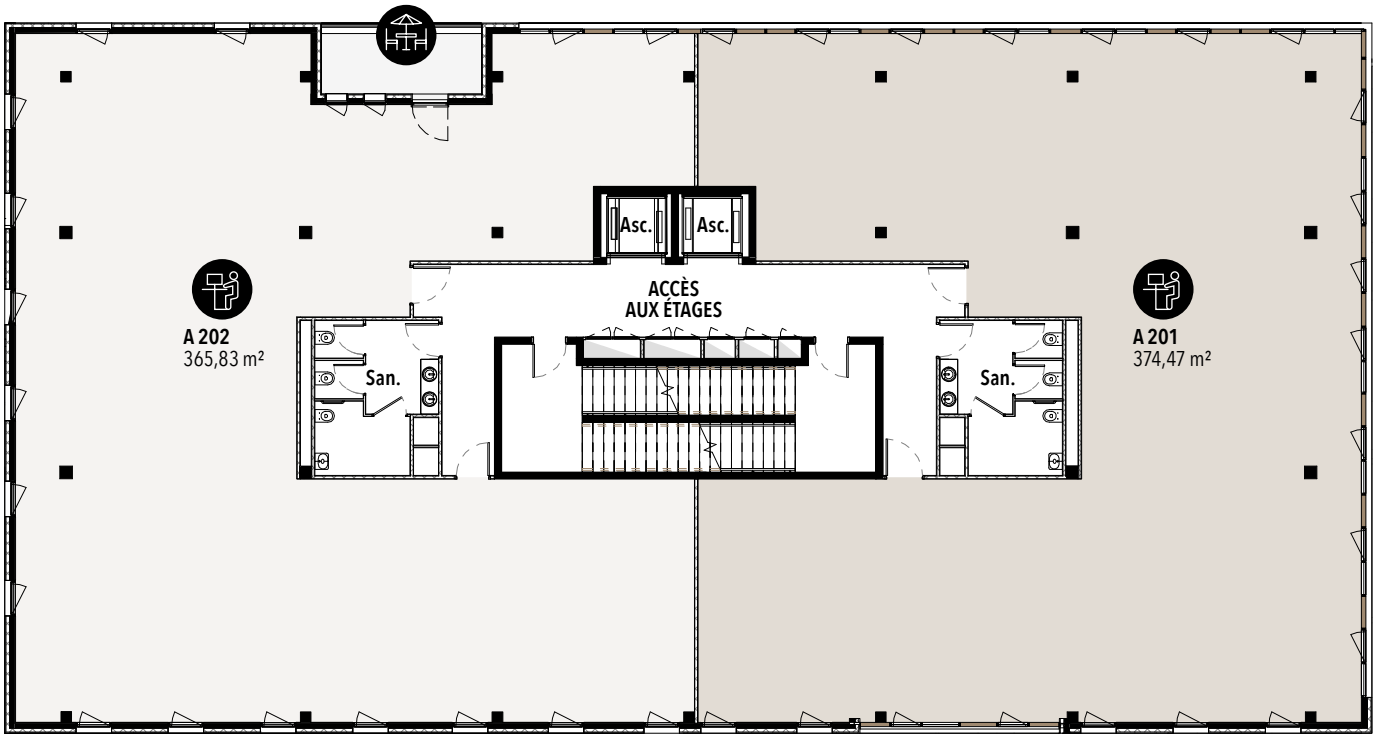


Bâtiment A : plan niveau 2

Surface totale locative : 740,3 m²

Terrasse privative : 7,65 m²

N° lot	Surface (m²)
A 201	374,47
A 202	365,83

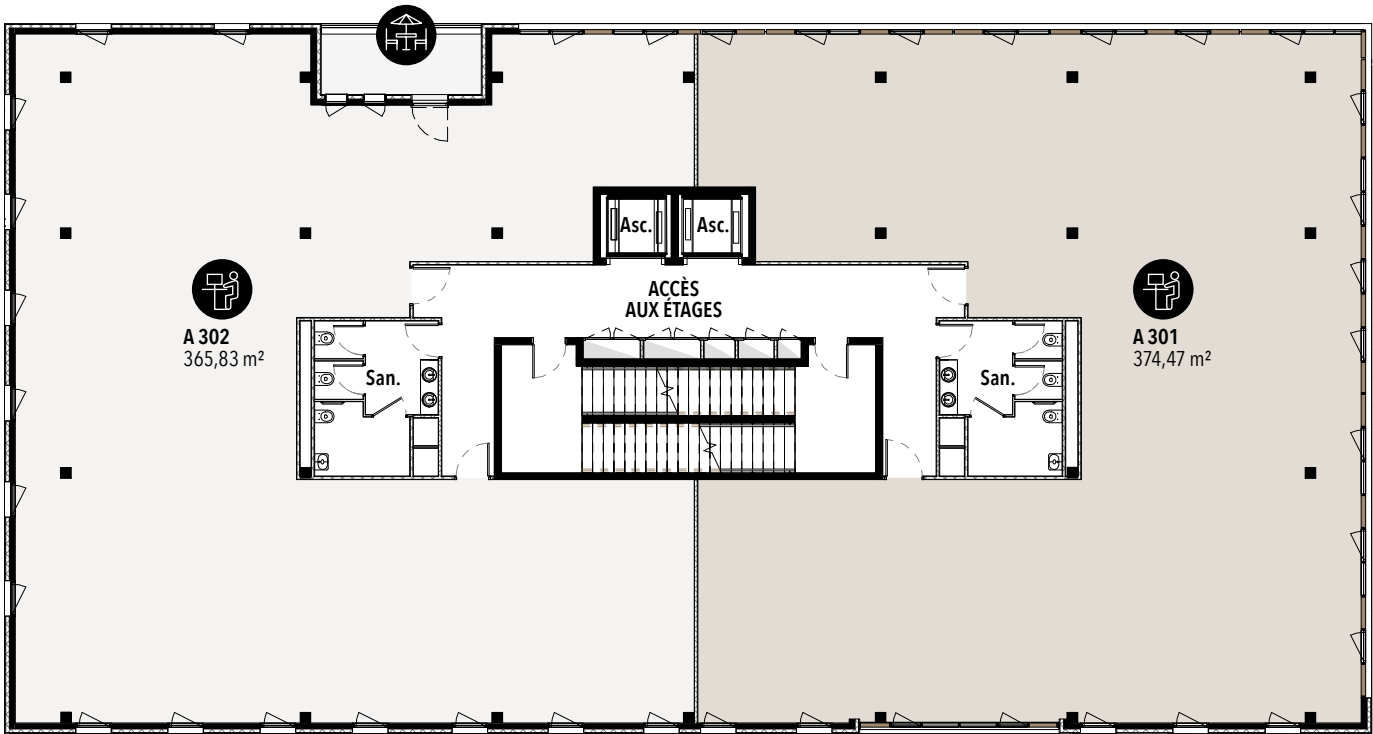


Bâtiment A : plan niveau 3

Surface totale locative : 740,3 m²

Terrasse privative : 7,65 m²

N° lot	Surface (m²)
A 301	374,47
A 302	365,83

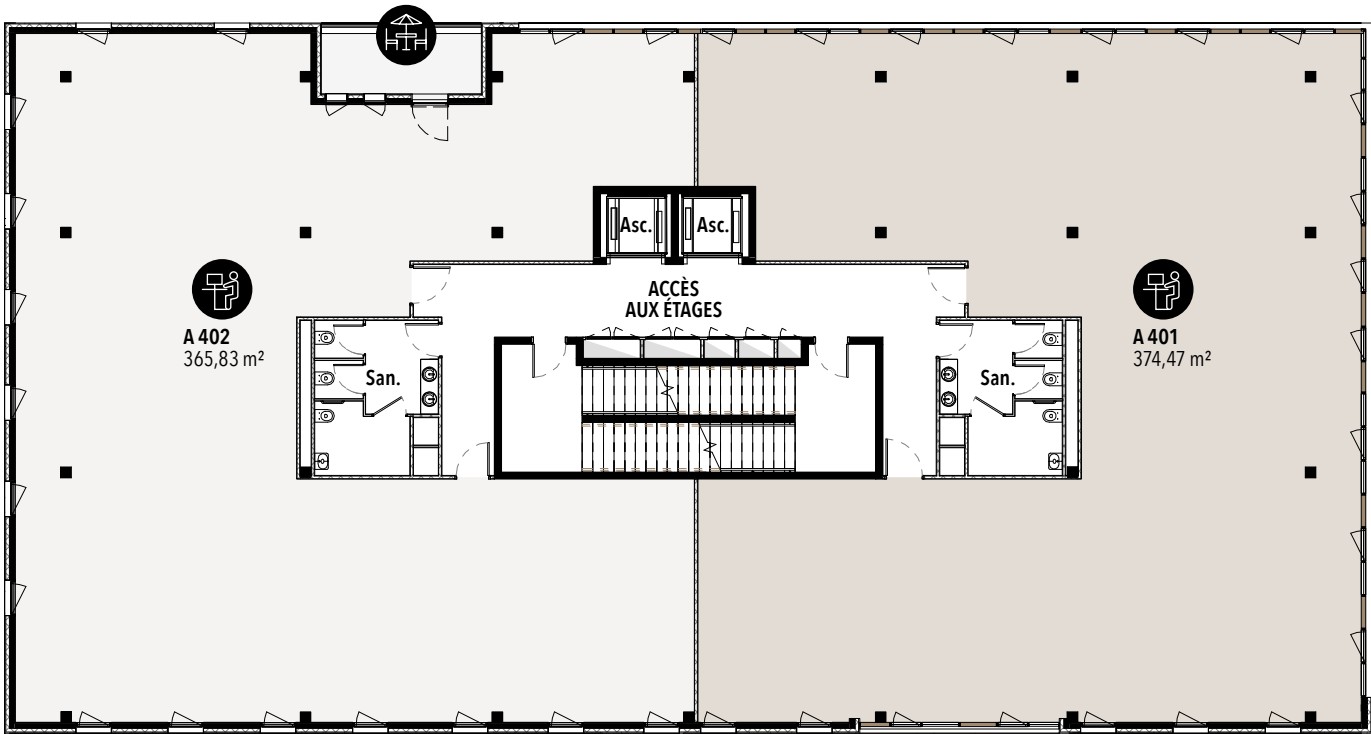


Bâtiment A : plan niveau 4

Surface totale locative : 740,3 m²

Terrasse privative : 7,65 m²

N° lot	Surface (m²)
A 401	374,47
A 402	365,83

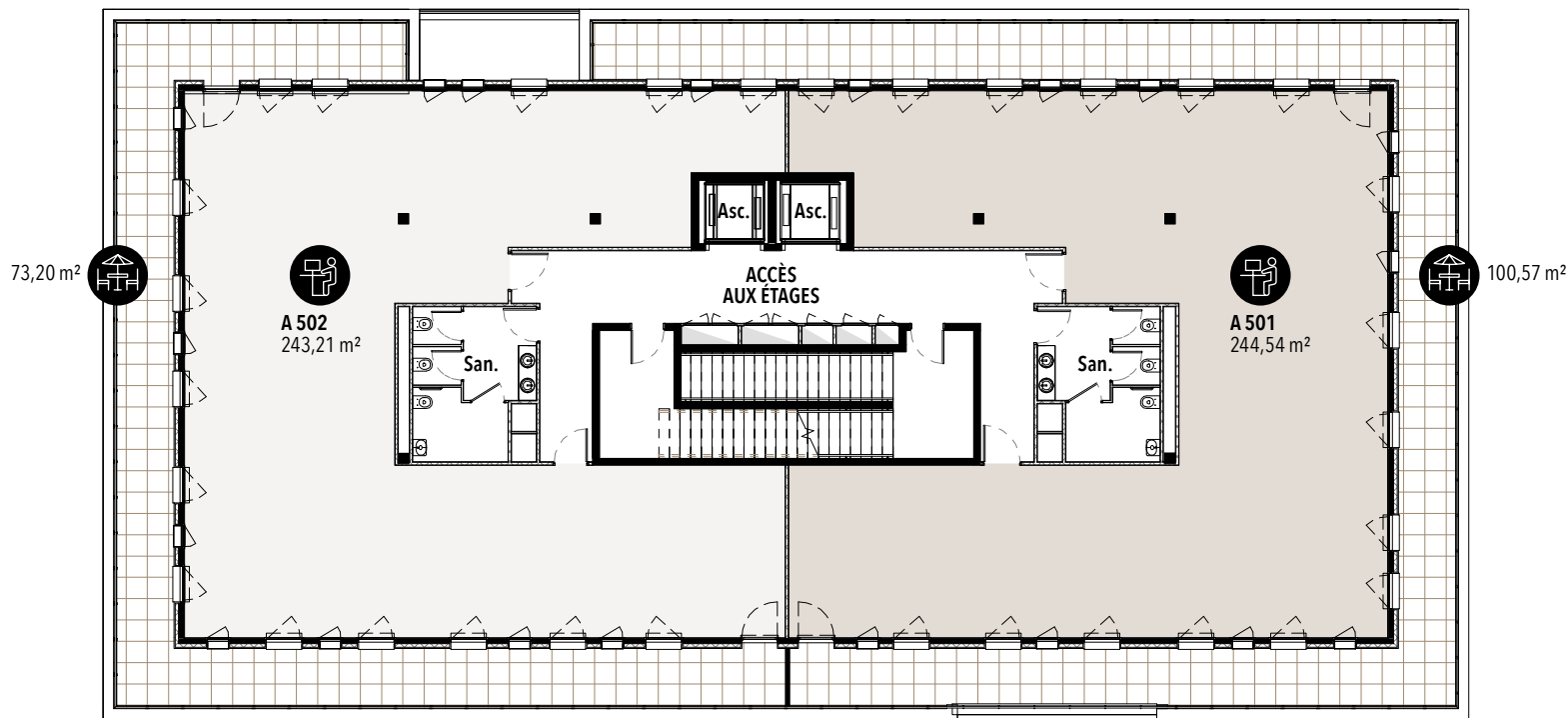


Bâtiment A : plan niveau 5

Surface totale locative : 740,3 m²

Total terrasse privative : 173,77 m²

N° lot	Surface (m²)
A 501	244,54
A 502	243,21



BÂT. B



Les réponses à tous vos besoins

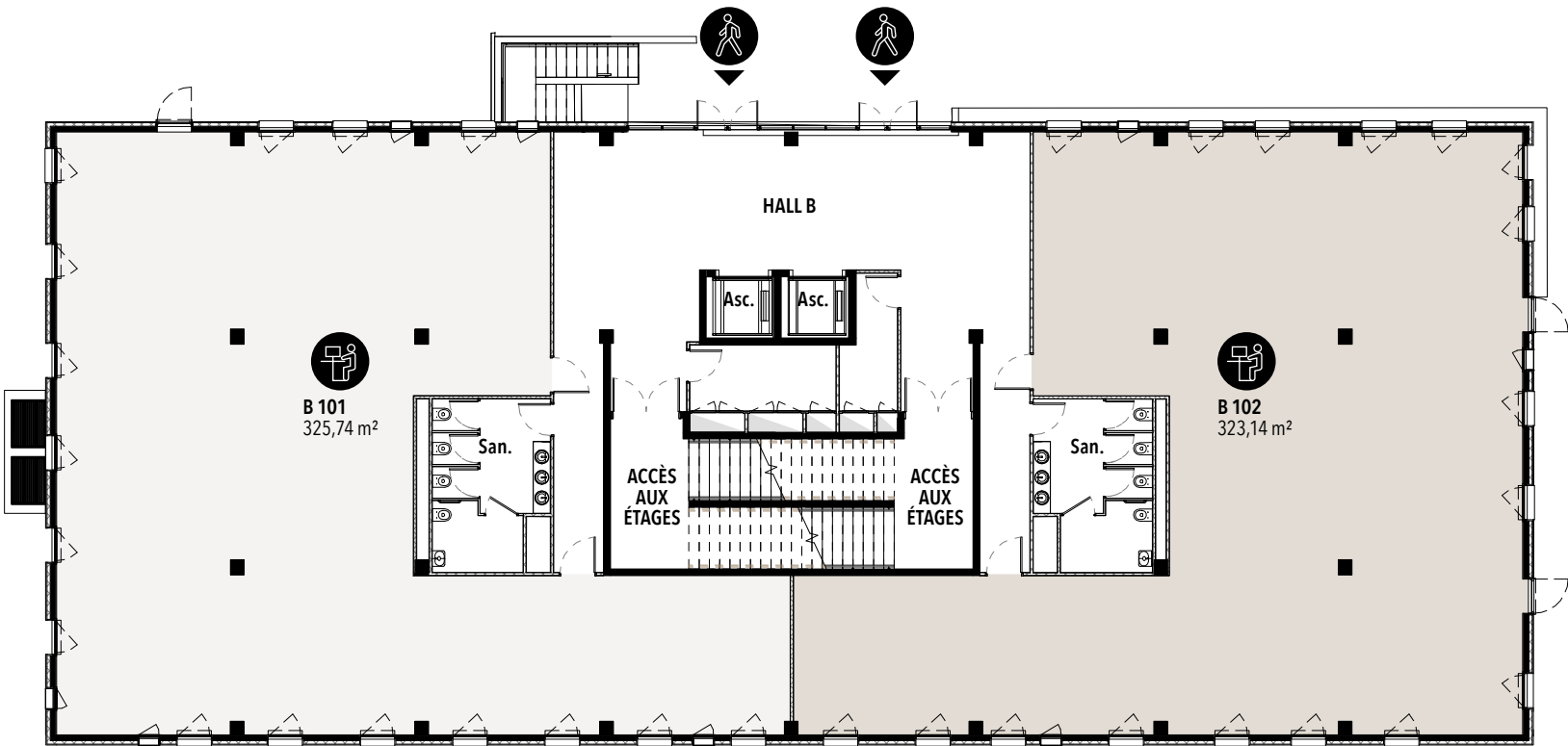
Parking : 168 places dont 140 intérieures, 14 couvertes et 14 extérieures

SURFACE DE PLANCHER BÂT. A (M²)						
Niveau	N° lot	Surface locative yc. prorata PC	Terrasse privative	Parkings en sous-sol	Parkings couverts	Parkings extérieurs
N1	B 101	325,74		8	1	1
	B 102	323,14		8	1	1
N2	B 201	426,02		11	1	1
	B 202	411,95	8,16	11	1	1
N3	B 301	426,02		11	1	1
	B 302	411,95	8,16	11	1	1
N4	B 401	426,02		11	1	1
	B 402	411,95	8,16	11	1	1
N5	B 501	426,02		11	1	1
	B 502	411,95	8,16	11	1	1
N6	B 601	426,02		11	1	1
	B 602	411,95	8,16	11	1	1
N7	B 701	276,21	117,33			
	B 702	279,95	83,45			
TOTAL		5.394,92	241,58	140	14	14

Bâtiment B : plan niveau 1

Surface totale locative : 648,88 m²

N° lot	Surface (m²)
B 101	325,74
B 102	323,14

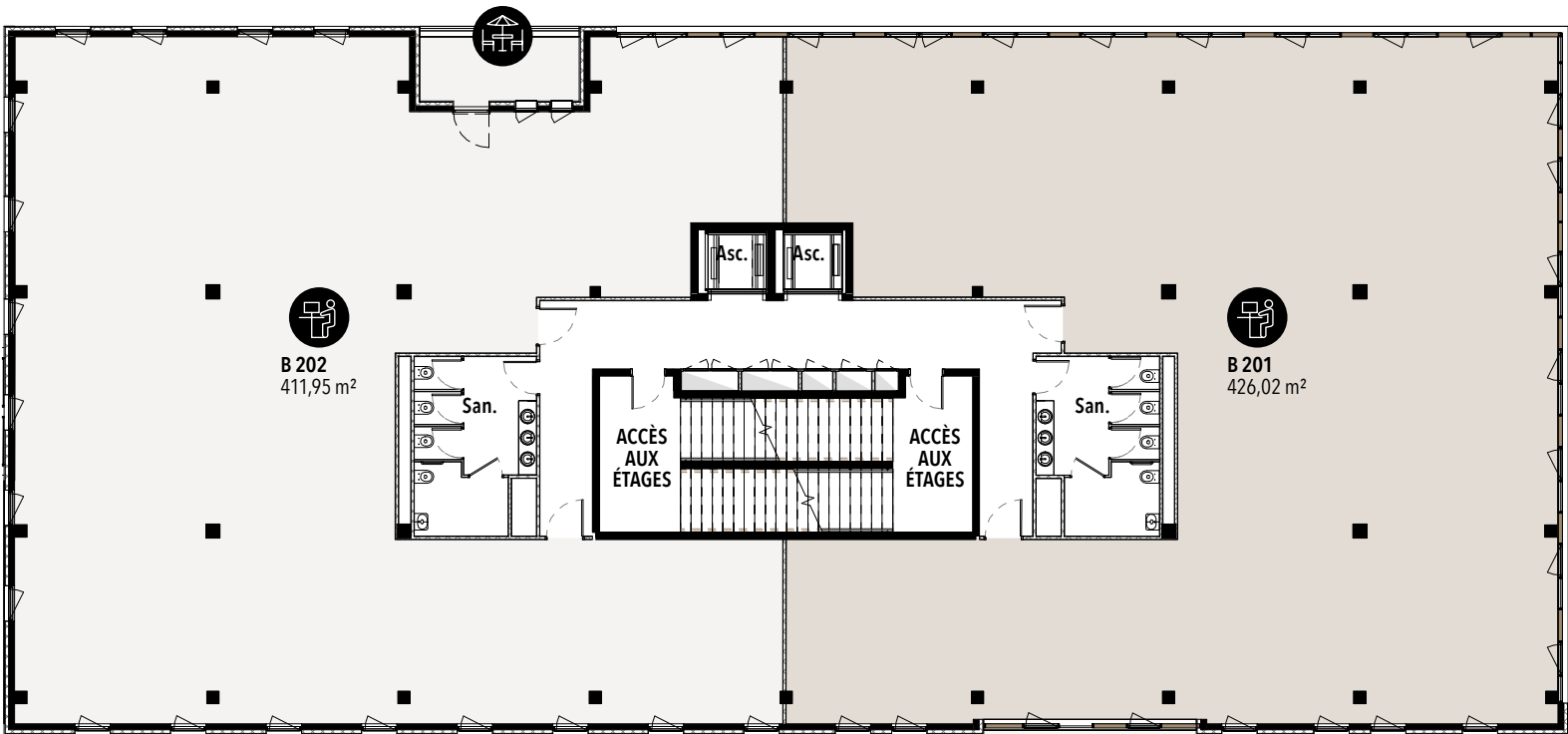


Bâtiment B : plan niveau 2

Surface totale locative : 837,97 m²

Terrasse privative : 8,16 m²

N° lot	Surface (m²)
B 201	426,02
B 202	411,95

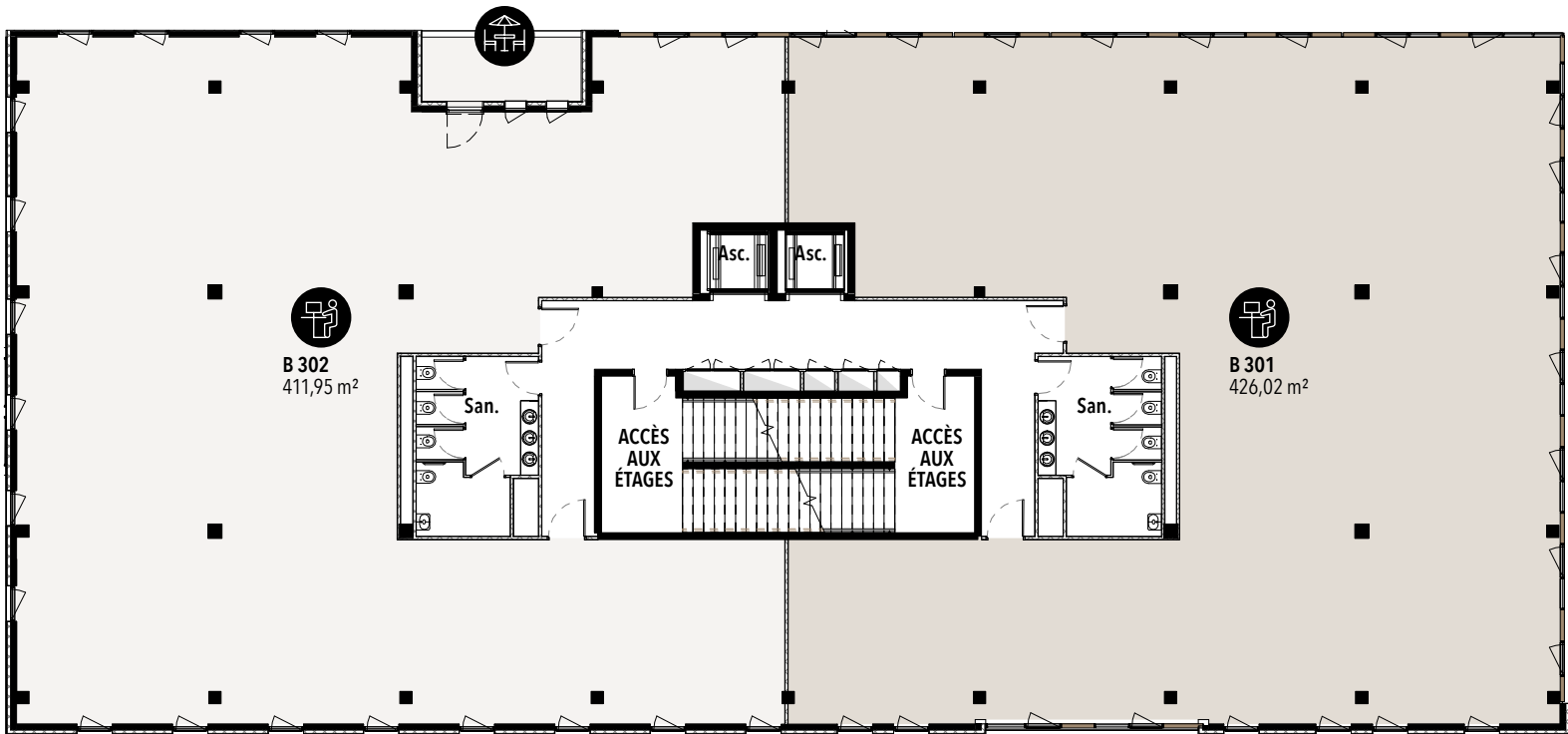


Bâtiment B : plan niveau 3

Surface totale locative : 837,97 m²

Terrasse privative : 8,16 m²

N° lot	Surface (m²)
B 301	426,02
B 302	411,95

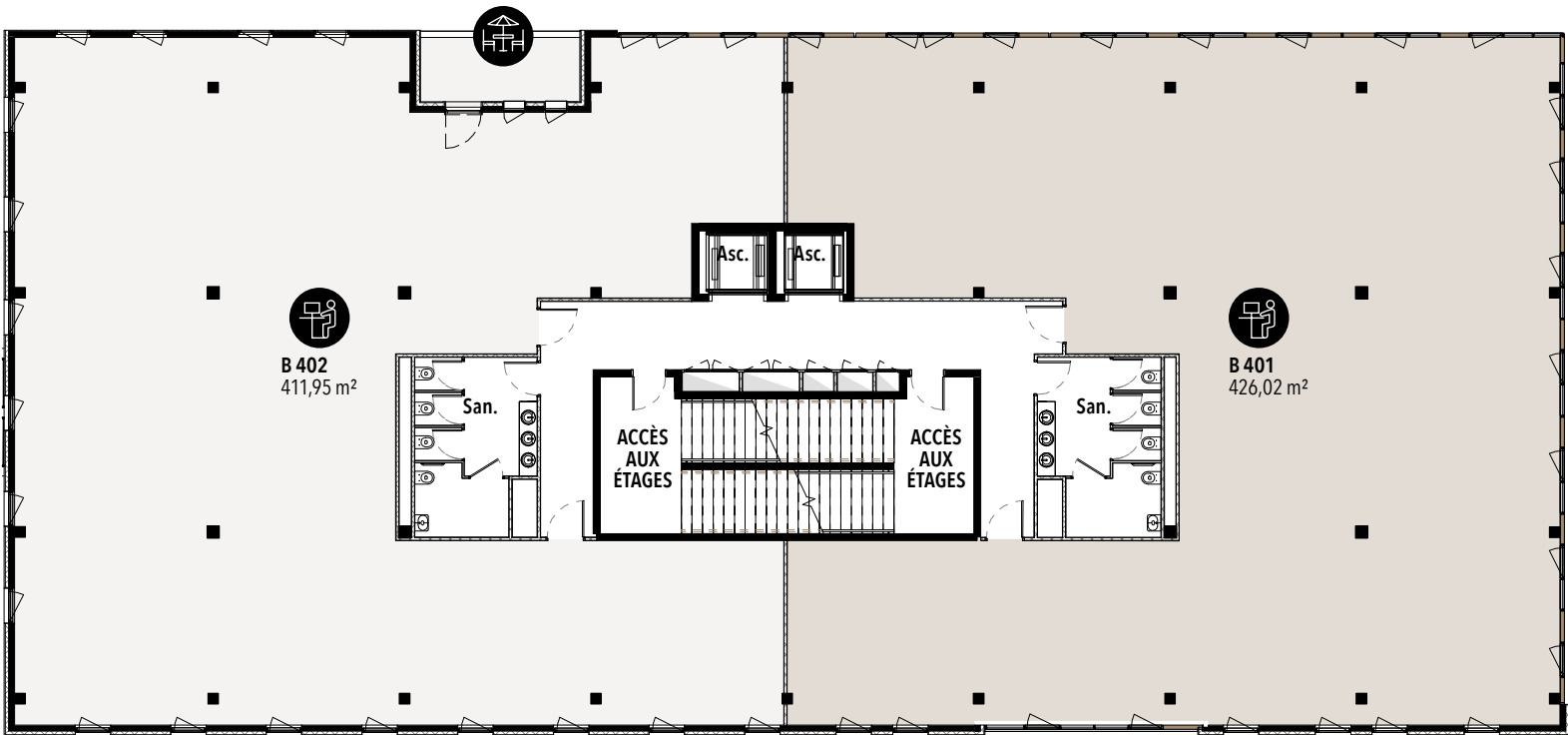


Bâtiment B : plan niveau 4

Surface totale locative : 837,97 m²

Terrasse privative : 8,16 m²

N° lot	Surface (m²)
B 401	426,02
B 402	411,95

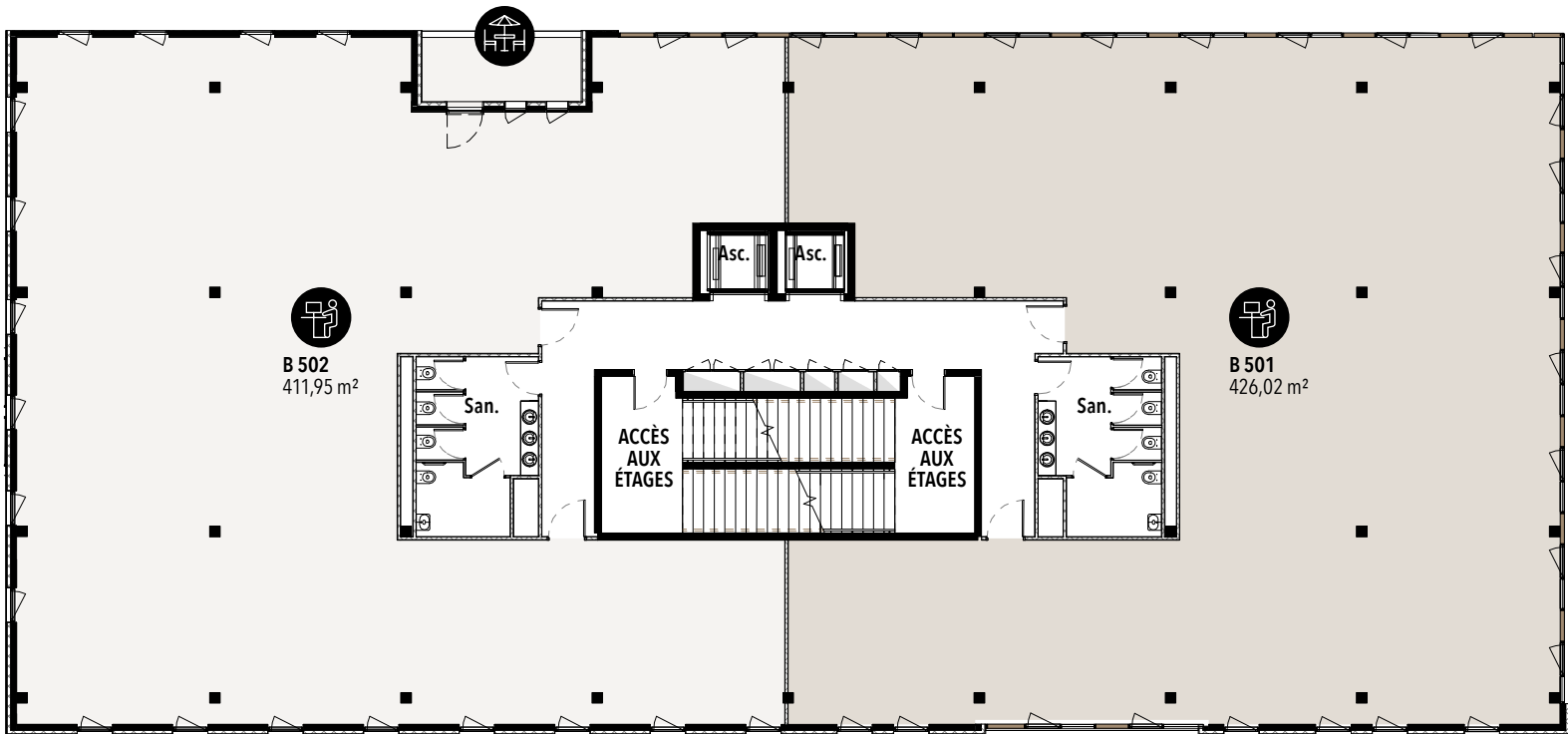


Bâtiment B : plan niveau 5

Surface totale locative : 837,97 m²

Terrasse privative : 8,16 m²

N° lot	Surface (m²)
B 501	426,02
B 502	411,95

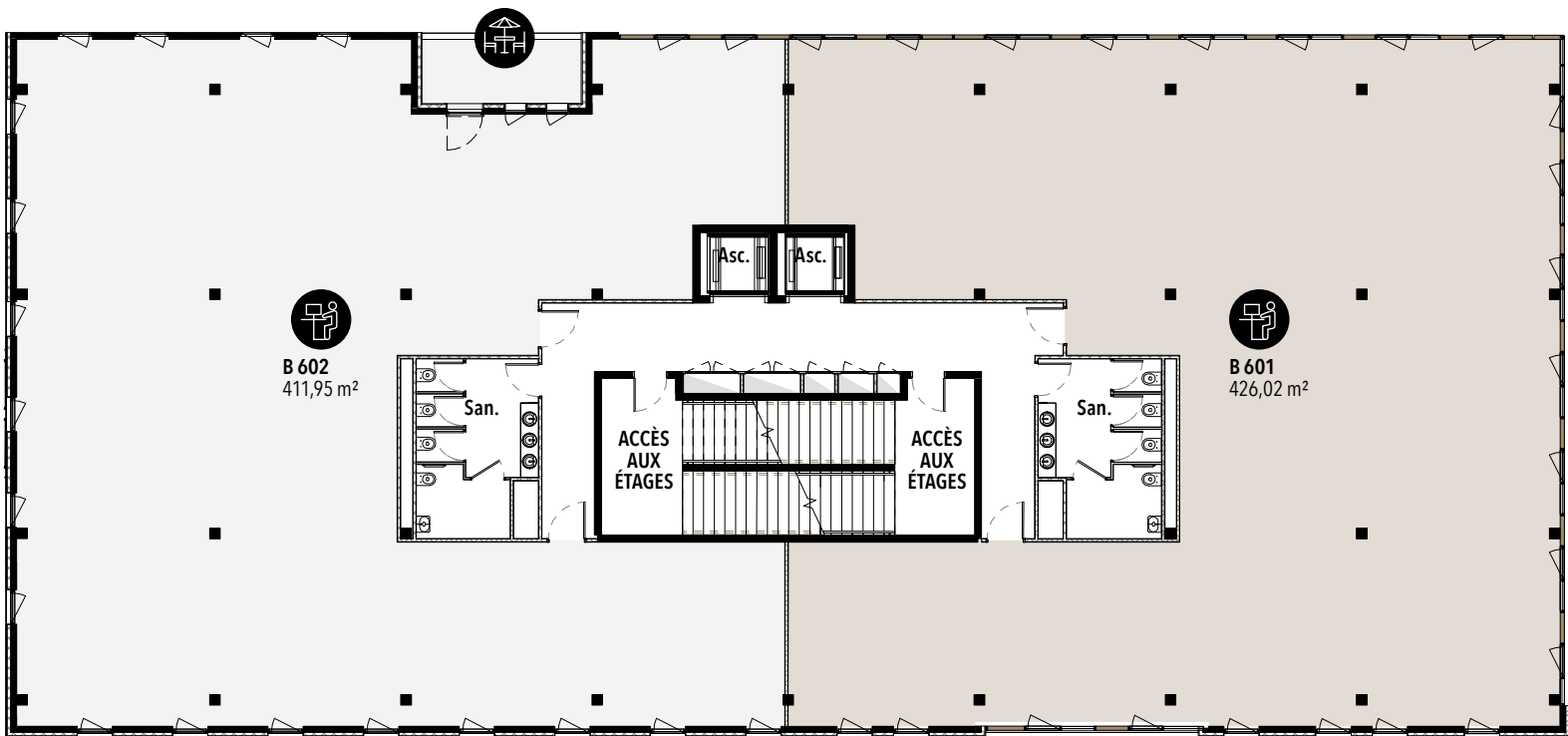


Bâtiment B : plan niveau 6

Surface totale locative : 837,97 m²

Terrasse privative : 8,16 m²

N° lot	Surface (m²)
B 601	426,02
B 602	411,95

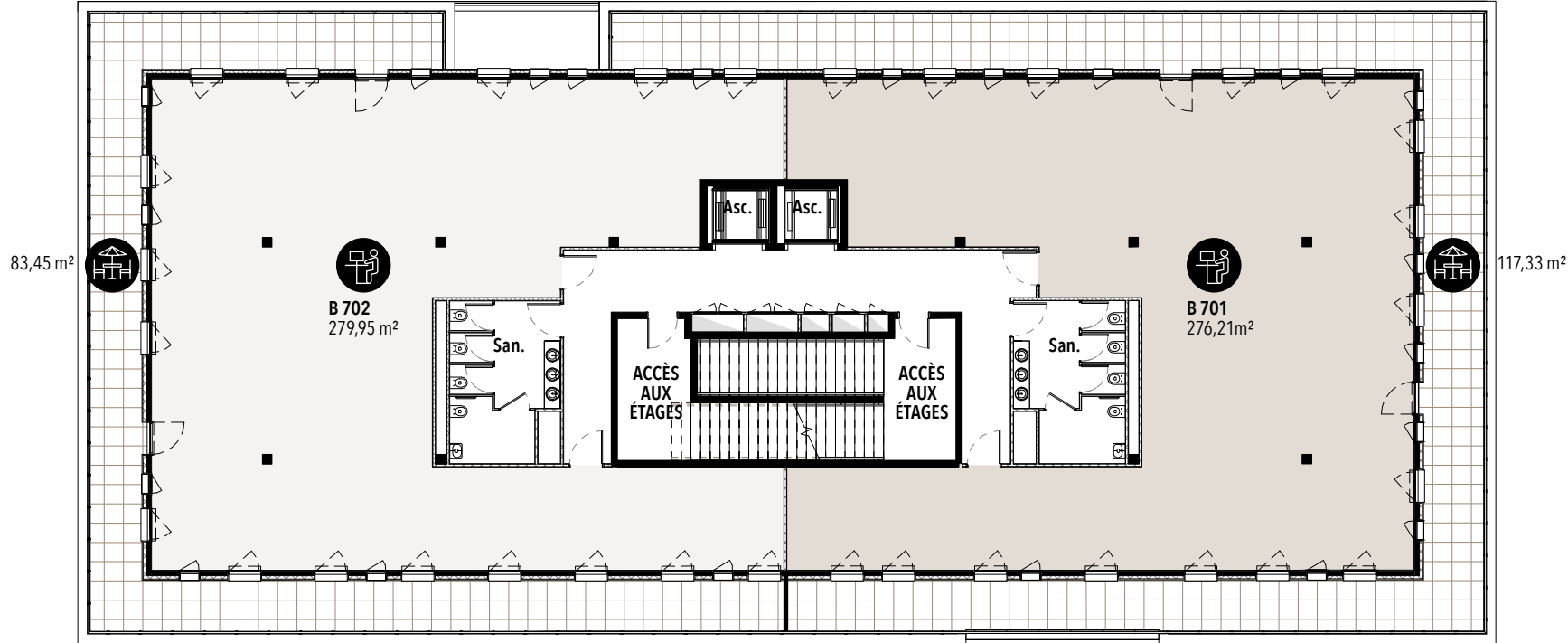


Bâtiment B : plan niveau 7

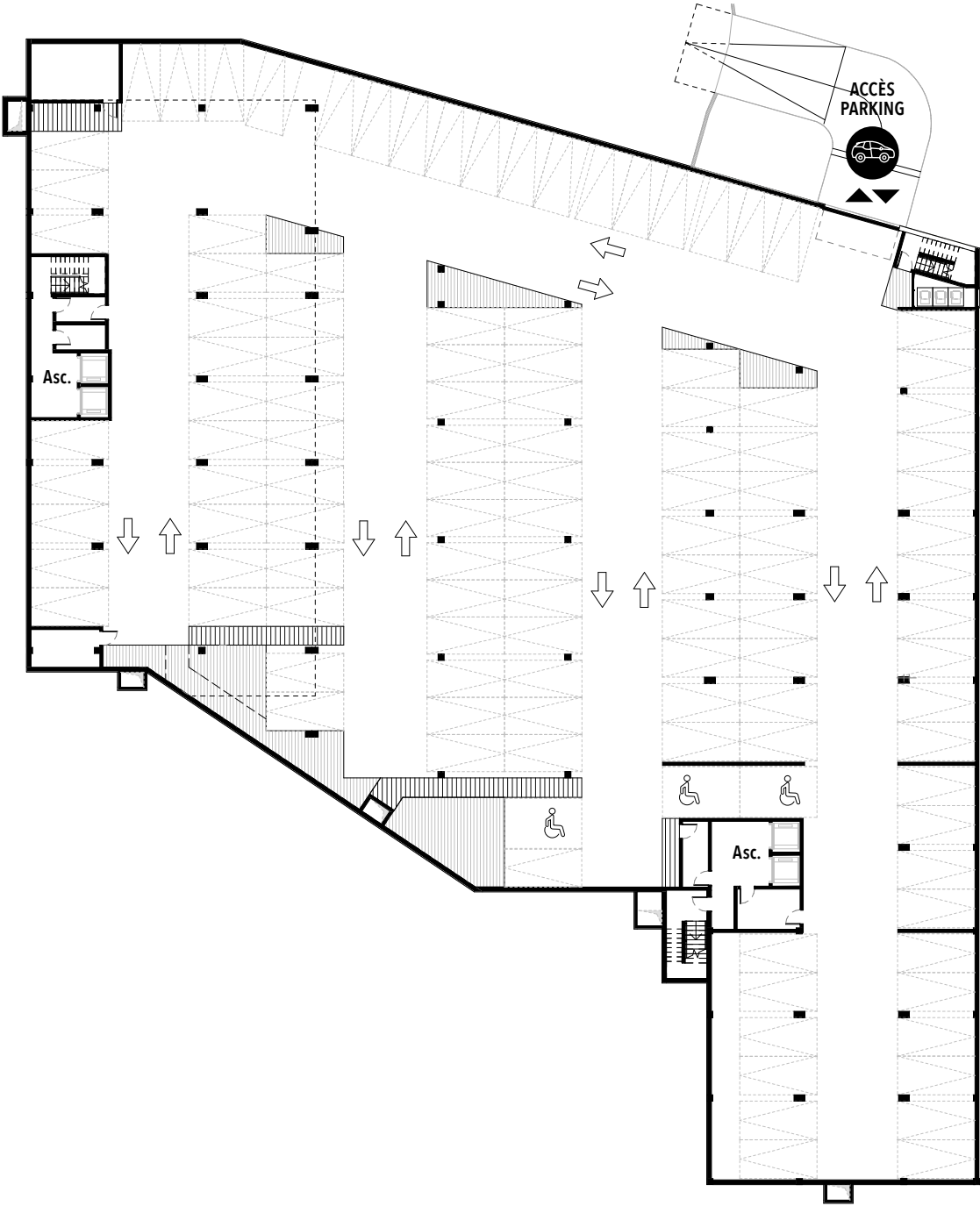
Surface totale locative : 556,16 m²

Total terrasse privative : 200,78 m²

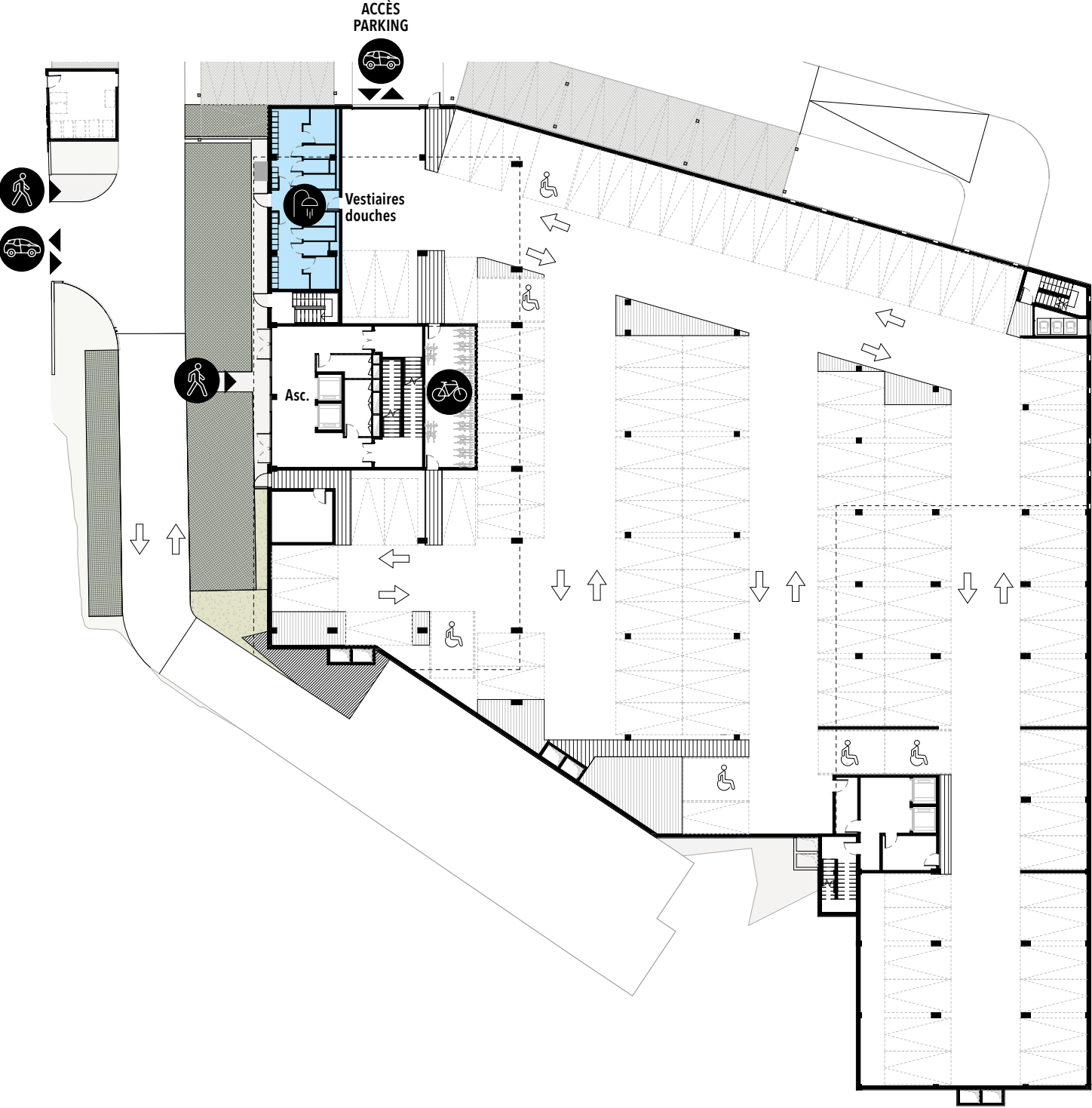
N° lot	Surface (m²)
B 701	276,21
B 702	279,95



Plan niveau N-1



Plan niveau N0



Des bureaux qui respirent, une vision qui inspire



SEA SIDE développe un immobilier tertiaire durable et performant, intégré au cœur du Technopôle de la Mer. Il associe qualité d'usage, accessibilité et exigence environnementale pour offrir un cadre de travail attractif, évolutif et pérenne.



SEA SIDE exprime une architecture sobre et maîtrisée, fondée sur la clarté des volumes, la générosité des espaces et la qualité des usages. L'implantation des deux bâtiments, le travail des façades et l'attention portée au paysage composent un ensemble cohérent et durable, pensé pour s'inscrire avec justesse dans son site et accompagner son évolution dans le temps.

L'offre commerciale

À louer ou à vendre :
8.844 m² de bureaux modernes,
280 places de parking et des espaces communs
adaptés aux nouveaux usages.

IMMEUBLE

- Programme développant 8.844 m² de bureaux
- Flexibilité : 243 à 426 m² de bureaux
- Capacitaire : 780 postes de travail + 80 personnes en RDC
- Code du travail.

PARKINGS

- 280 places de parking :
 - Bât. A : 112 places dont 90 intérieures, 12 couvertes et 10 extérieures ;
 - Bât. B : 168 places dont 140 intérieures, 14 couvertes et 14 extérieures.

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.



Découvrir notre projet SEA SIDE :
www.lazard-sa.com/projets/sea-side



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, PLACES DE LA JOLLETTE
13002 MARSEILLE
T. +33(0)4 91 13 45 29

WWW.LAZARD-SA.COM

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur [le site Géorisques](#).