

660 Chemin du Littoral
13016 **Marseille**

azurea

8.060 m²
IMMEUBLE
DE BUREAUX

AZURÉA

Une opportunité pour vos bureaux face à la mer

AZURÉA propose 8.060 m² sur le dernier terrain face à la mer disponible dans la ZAC de Saumaty. Son orientation plein ouest et ses terrasses généreuses à tous les niveaux offrent une vue exceptionnelle sur la rade de Marseille.

Son ratio de parking (1 place pour 35 m²) ainsi que sa grande divisibilité sont des atouts de choix pour AZURÉA qui profite également d'accès rapides à l'A55, au centre-ville de Marseille et au périmètre Euroméditérannée via le bus ligne 35.

L'utilisateur bénéficie ainsi, au quotidien, des avantages de la mixité urbaine de ce site, de l'accessibilité à l'autoroute ainsi que de la vue remarquable sur la rade de Marseille et de ses îles.

AZURÉA

Une situation géographique stratégique au cœur de la ZAC de Saumaty-Séon

AZURÉA profite d'une situation géographique stratégique au cœur de la ZAC de Saumaty-Séon – la première zone franche urbaine de Marseille au succès avéré – entre bord de mer et grands axes routiers.

Navitrans, Cari Fayat, Jifmar, Véolia, SPIE, Groupe EGIS, Pôle Emploi, Mediaco, MSC (Mediterranean Shipping Company) et d'autres sociétés leader ont d'ores-et-déjà choisi cette adresse incontournable pour implanter leurs bureaux.

Le site propose une multitude de services de proximité aux utilisateurs (hôtels, restaurants, crèches, zone commerciale…).

Les gares TGV de Marseille et d'Aix-en-Provence ainsi que l'aéroport international Marseille Provence, tous situés à 20 minutes de l'opération, placent les occupants à moins de 2 heures de toutes les grandes métropoles françaises et européennes.

AZURÉA

Au plus près des services et des transports en commun

AZURÉA propose une large desserte de transports en commun à proximité du site.

Plusieurs hôtels et restaurants, allant de la restauration rapide à la restauration d'affaires, le centre commercial du Grand Littoral, plusieurs crèches, écoles, collèges et lycées, un cinéma, etc. : les services accessibles en moins de 10 minutes sont multiples.

L'utilisateur profite, au quotidien, des avantages de la mixité urbaine de ce site à proximité de la plage de Corbière.

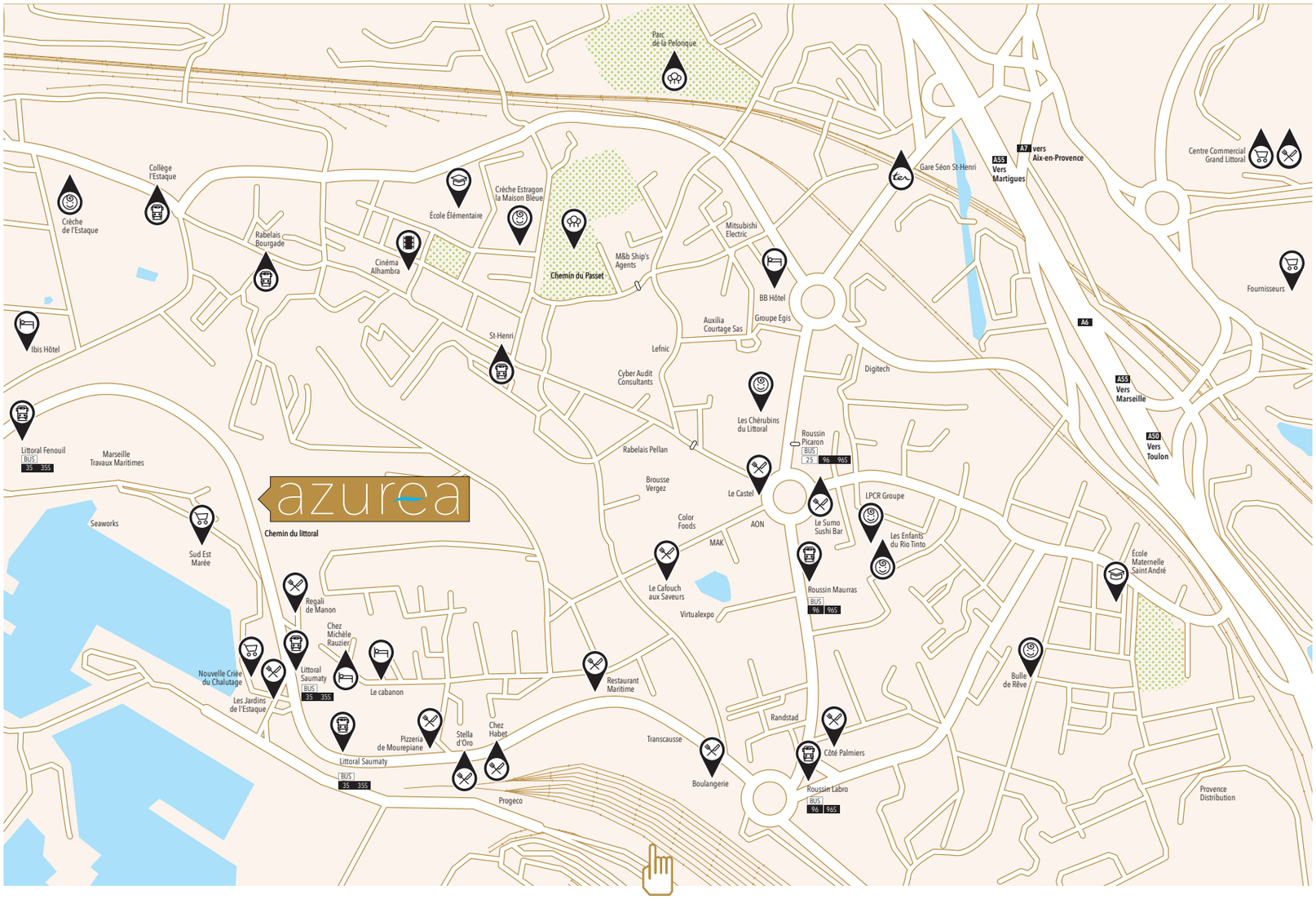


Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

ZAC SAUMATY-SÉON MARSEILLE

CENTRE-VILLE 10 MINUTES

BUS 25 BUS 36
BUS 35 BUS 96



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

1′

RESTAURANTS
Regali de Manon,
Les Jardins de l'Estaque,
Pizzeria de Mourepiane, Stella d'Oro.

2′

CRÈCHES
Crèche de l'Estaque,
Crèche Estragon la Maison Bleue,
Les Chérubins du Littoral.

2′

BUS
Lignes 35- 35S.
Lignes 36 - 36B - 535.

18′

GARES
Gare TGV St-Charles à 18 min en voiture.
Gare TGV Aix-en-Provence
à 15 min en voiture.

2′

HÔTELS
Ibis Hôtel, Le Cabanon,
Chez Michèle Rauzier,
Bateau Servaux, BB Hôtel.

2′

CENTRE COMMERCIAL
Sud-Est Marée,
La Nouvelle Criée du Chalutage,
Carrefour Grand Littoral.

14′

AÉROPORT
Marseille-Provence
à 14 min en voiture.

3′

AXES ROUTIERS
A55 Marseille/Martigues à 3 min.
A7 Lyon/Marseille à 8 min.
A50 Marseille/Toulon à 12 min.


RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-35%
GRENELLE ENVIRONNEMENT
azurea


RÉGLEMENTATION THERMIQUE
CONFORME
RT2012
-35%
GRENELLE ENVIRONNEMENT

KARDHAM
CARDETE HUET ARCHITECTURE

KARDHAM Cardete Huet Architecture constitue le pôle architecture du groupe KARDHAM.

Fort de 80 architectes et ingénieurs, l'agence est reconnue depuis plus de 30 ans comme une agence phare et pointe régulièrement parmi les 15 principaux architectes français
… modernité contextuelle,
… maturité assumée,
… volume lumière écriture…

Appuyé par un département interne d'ingénierie, l'agence apporte une dimension technique forte au travail d'architecte tout en coordonnant les relations avec les divers spécialistes du groupement.

La force de leur organisation est de proposer à leurs clients maîtres d'ouvrage une excellence architecturale grâce à aux différents pôles de conception basés à Paris, Toulouse et Marseille, mais aussi à une présence locale par l'intermédiaire des agences présentes sur 5 autres villes de France.

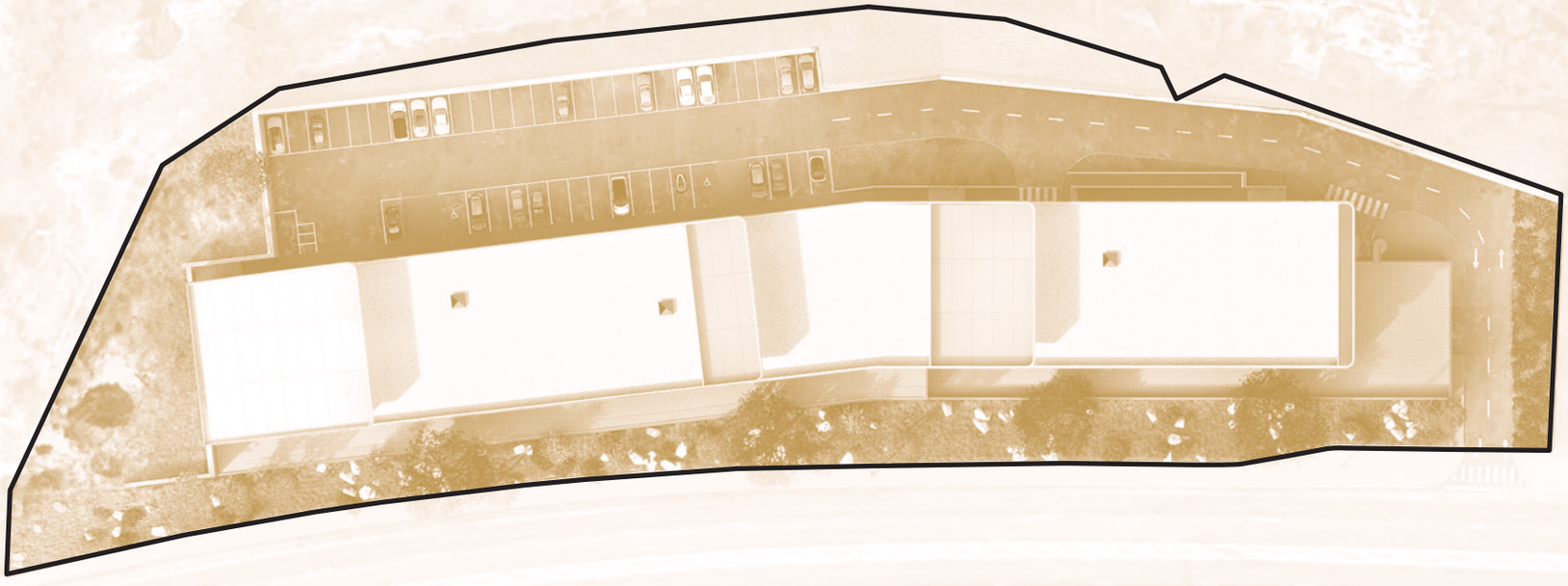
Ce travail collaboratif permet d'intégrer en amont des projets, les contraintes techniques, énergétiques et environnementales et d'optimiser la conception des projets réalisés en BIM.

KARDHAM Cardete Huet Architecture est certifié ISO 9001 et l'ensemble des process répond à une exigence de professionnalisme et de traçabilité.

AZURÉA Une grande modularité des espaces de travail

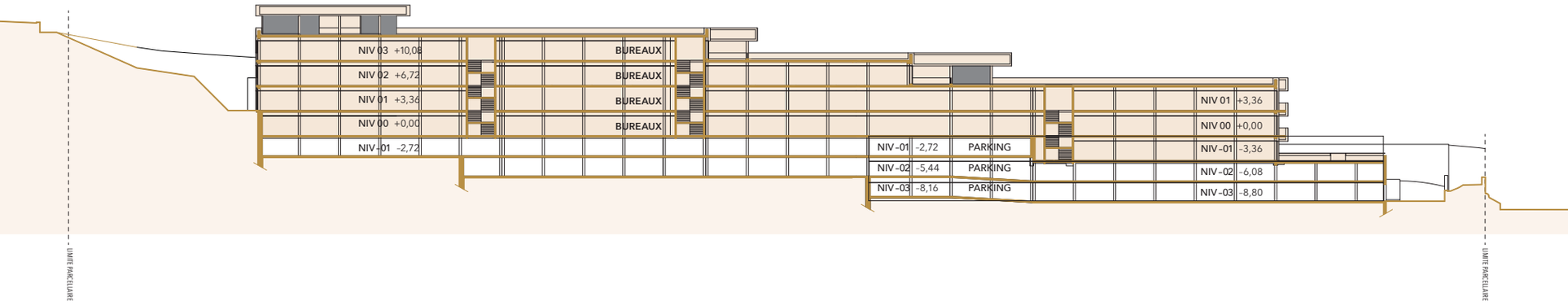
Niveau		Lot	Surf. lot (m²)	Surf. SAS (m²)	Surf. P.C (m²)	Prorata P.C (m²)	Surf. Lot y/c prorata P.C (m²)	Place intérieure	Place extérieure	Espace extérieur
Soul-sol	Hall A	P.C.			12,25					
	Hall B	P.C.			52,00					
	Hall C	P.C.			52,45					
		Total			**116,70**					
R–1	Hall C	C-01	324,85			72,56	397,48	10	2	55,85
		P.C.			252,45					
		Total	**324,85**			**72,56**	**397,48**	**10**	**2**	**55,85**
R-d-Ch	Hall A	A 0.1 A 0.3	365,85			81,72	447,69	10	2	90,00
	Hall B	B 0.1 B 0.3	554,70			123,90	678,72	16	5	144,80
		B 0.2	305,60			68,26	373,92	9	3	80,70
	Hall C LOUÉS	C 0.1	392,20			87,61	478,24	11	3	61,00
		C 0.2	183,65	2,57		41,02	227,24	5	1	8,70
		C 0.3	184,15	2,58		41,13	227,92	5	1	9,30
		Sas		5,15						
		P.C.			411,65					
		Total	**1.986,15**			**443,65**	**2.433,74**	**56**	**15**	**394,50**
R+1	Hall A	A 1.1 A 1.3	379,85			84,85	464,82	11	3	
	Hall B	A 1.2 B 1.2	585,45			130,77	716,35	16	4	
	Hall C	B 1.1 C 1.1	635,55			141,96	777,65	18	4	
	LOUÉS	C 1.2 C 1.3	449,30			100,36	549,78	13	3	18
		P.C.			338,05					
		Total	**2.050,15**			**457,94**	**2.508,60**	**58**	**14**	**18**
R+2	Hall A	A 2.1 A 2.3	1290,70			288,30	1579,35	37	9	85
	Hall B	B 2.1 B 2.2 B 2.3								
		P.C.			220,60					
		Total	**1.290,70**			**288,30**	**1.579,35**	**37**	**9**	**85**
R+3	Hall A LOUÉS	A 3.1 A 3.2 A 3.3 A 3.4	932,30			208,25	1.140,83	26	6	90
		P.C.			131,25					
		Total	**932,30**			**208,25**	**1.140,83**	**26**	**6**	**90**
TOTAL 1					**1.470,70**		**8.060,00**	**187**	**46**	
TOTAL			**6.584,15**	**5,15**		**1.470,70**	**8.060,00**			**643,35**

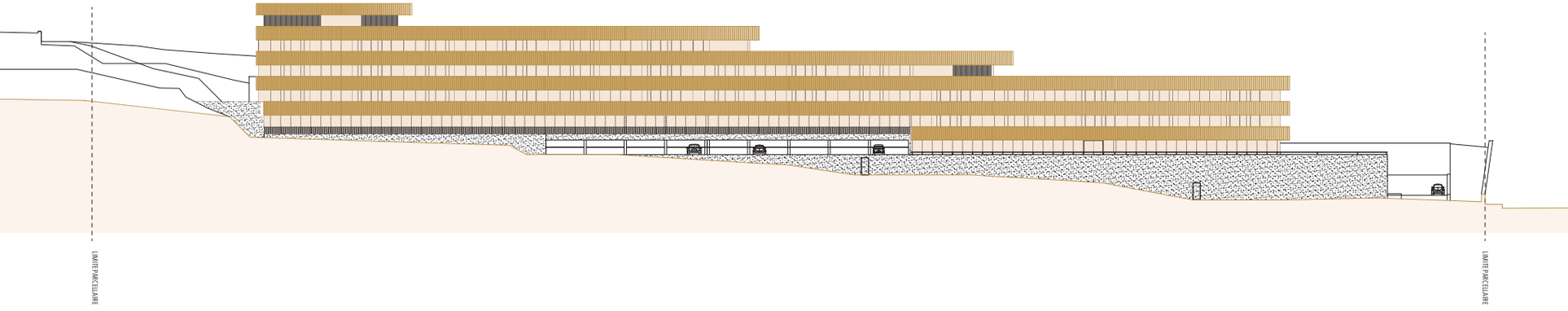
AZURÉA
Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

AZURÉA
Coupe et élévation





AZURÉA
Espace de bureaux

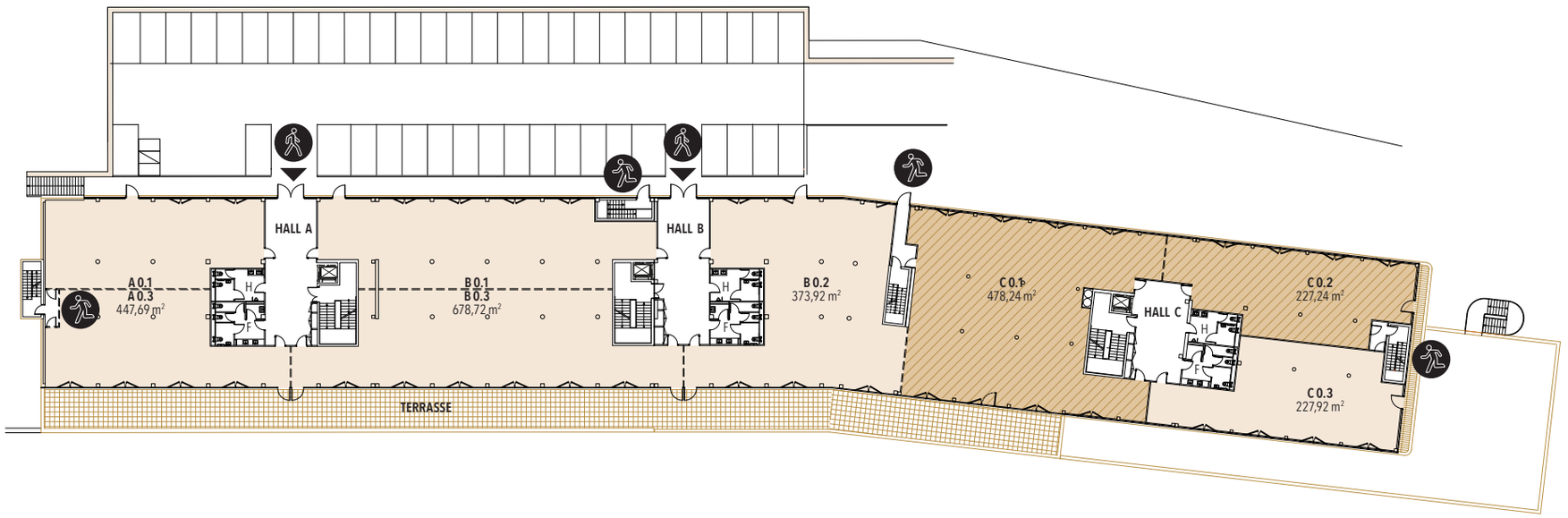


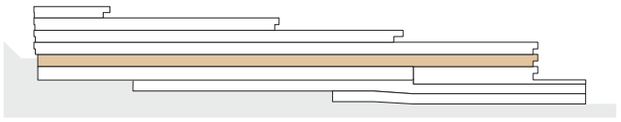
AZURÉA

Rez-de-chaussée

Surface totale : 2.433,74 m²

	Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C	Place int.	Place ext.	Espace ext.
Hall A	A 0.1 A 0.3	447,69	10	2	90,00
Hall B	B 0.1 B 0.3	678,72	16	5	144,80
	B 0.2	373,92	9	3	80,70
Hall C LOUÉS	C 0.1	478,24	11	3	61,00
	C 0.2	227,24	5	1	8,70
	C 0.3	227,92	5	1	9,30
	Total	**2.433,74**	**56**	**15**	**394,50**



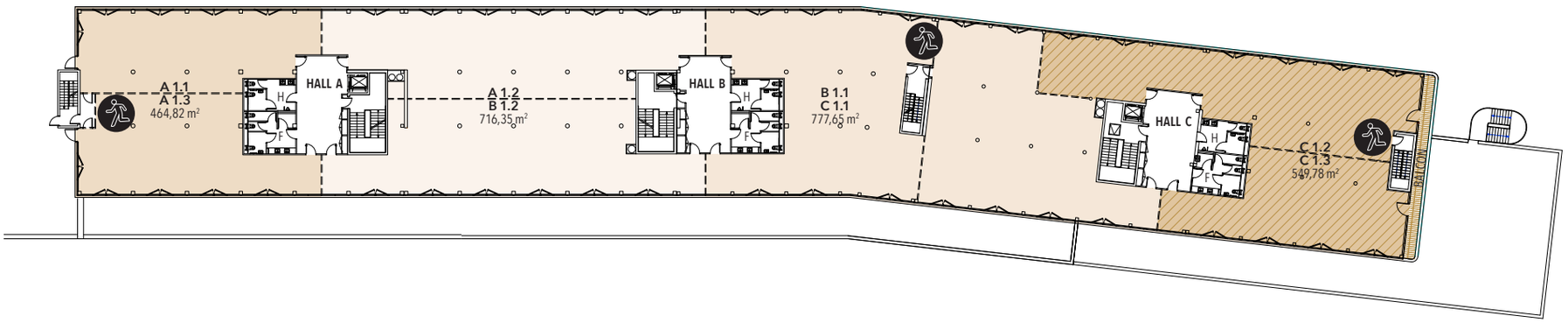


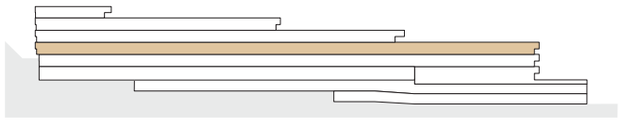
AZURÉA

Niveau : R+1

Surface totale : 2.508,60 m²

	Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C	Place int.	Place ext.	Espace ext.
Hall A	A 1.1 A 1.3	464,82	11	3	
Hall B	A 1.2 B 1.2	716,35	16	4	
Hall C	B 1.1 C 1.1	777,65	18	4	
LOUÉS	C 1.2 C 1.3	549,78	13	3	18
	Total	**2.508,60**	**58**	**14**	**18**



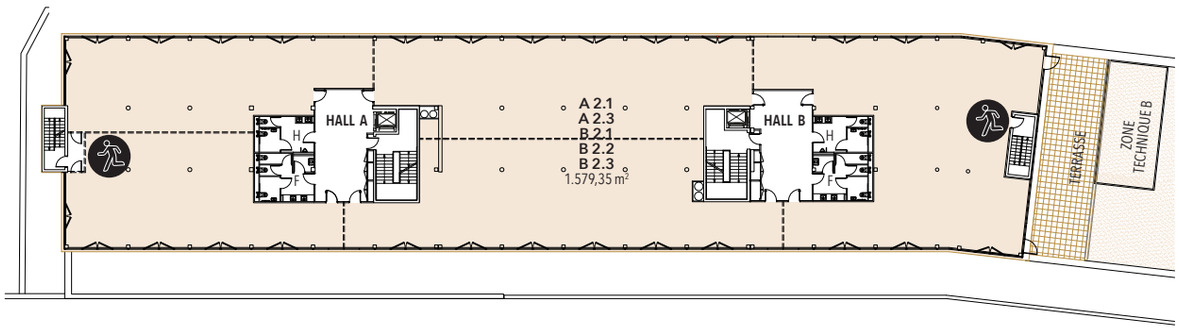


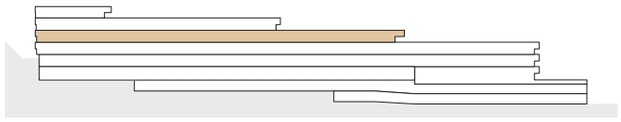
AZURÉA

Niveau : R+2

Surface totale : 1.579,35 m²

	Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C	Place int.	Place ext.	Espace ext.
Hall A	A 2.1 A 2.3	1579,35	37	9	85
Hall B	B 2.1 B 2.2 B 2.3				
	Total	1.579,35	37	9	85



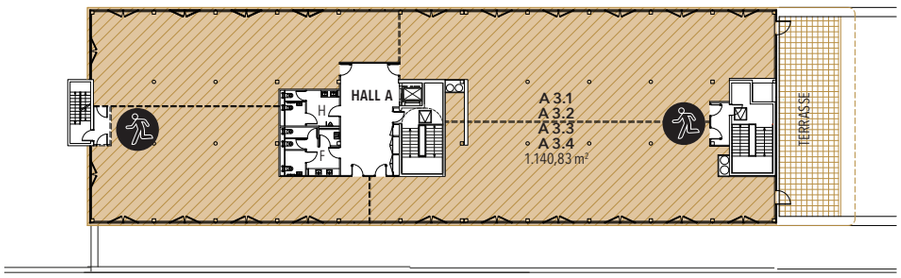


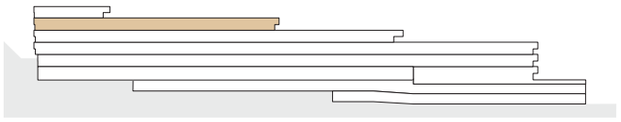
AZURÉA

Niveau : R+3

Surface totale : 1.140,83 m²

	Lot	Surf. Lot y/c prorata P.C	Place int.	Place ext.	Espace ext.
Hall A LOUÉS	A 3.1 A 3.2 A 3.3 A 3.4	1.140,83	26	6	90
	Total	**1.140,83**	**26**	**6**	**90**





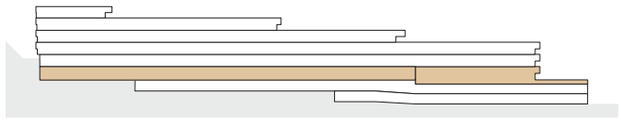
AZURÉA

Bureaux et parkings : R–1

Surface totale bureaux : 396,68 m²
et 63 places de stationnement
dont 26 déjà louées

	Lot	Surf. lot y/c prorata P.C	Place int.	Place ext.
Hall C	C –01	396,68	10	2
	Total	396,68	10	2

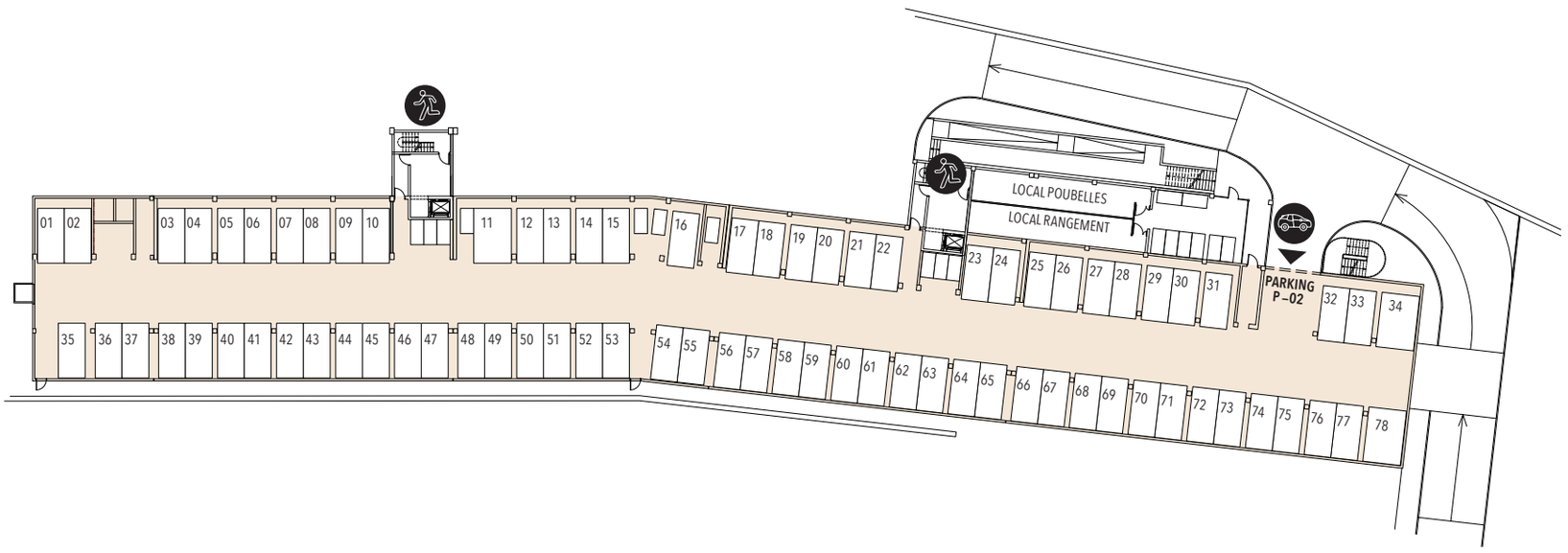


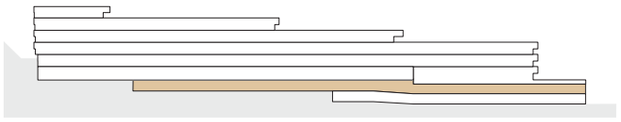


AZURÉA

Parkings en sous-sol : R–2

78 places de stationnement

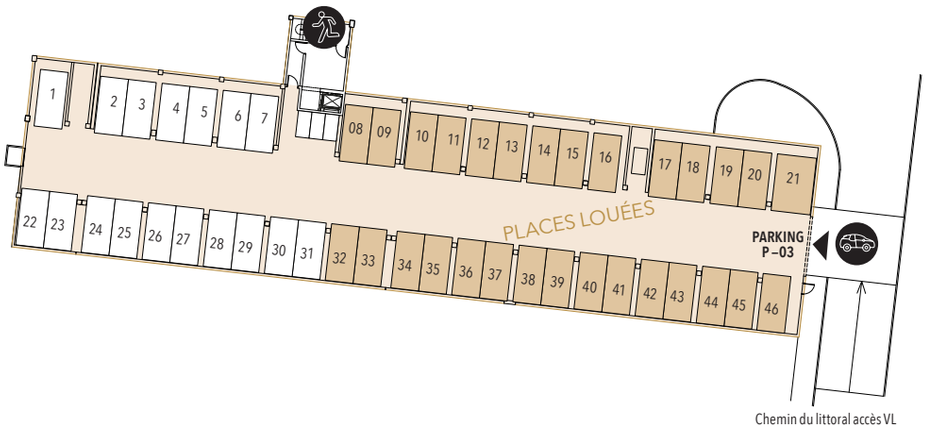


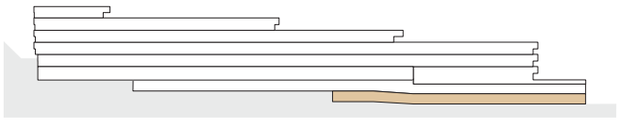


AZURÉA

Parkings en sous-sol : R–3

46 places de stationnement
dont 29 déjà louées

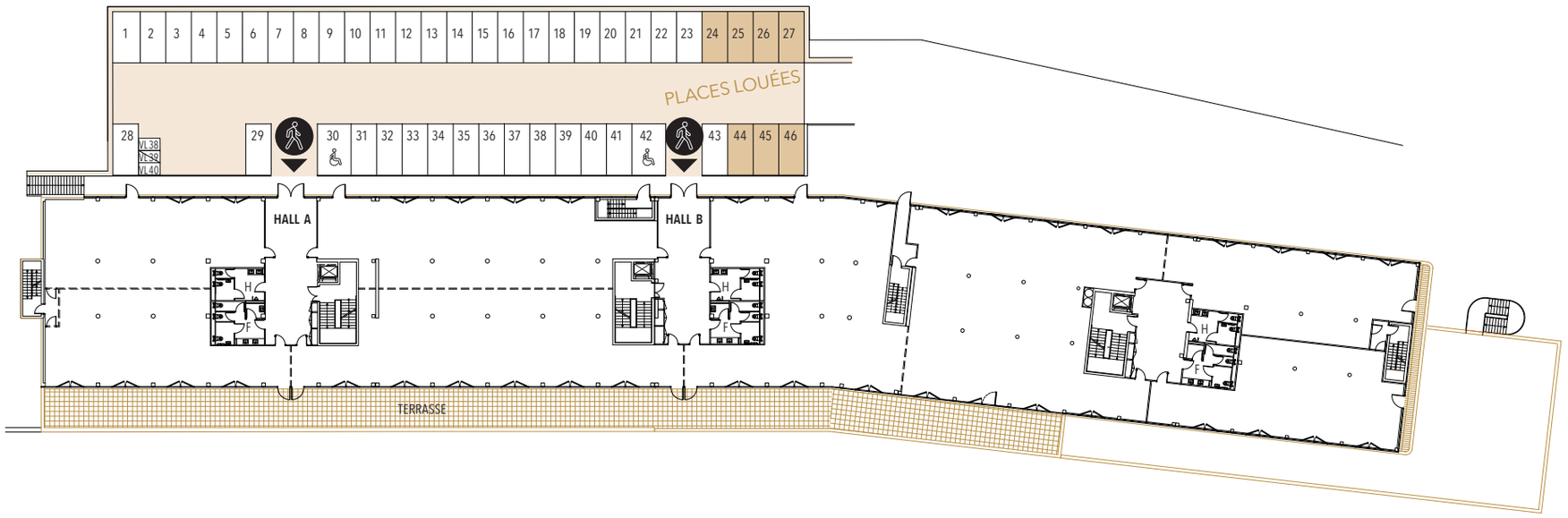


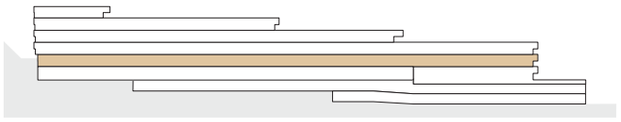


AZURÉA

Parkings en extérieur : RdC

46 places de parking





AZURÉA

Vue exceptionnelle sur la rade de Marseille avec plus de 640 m² de balcons et terrasses



AZURÉA
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

L 35- 35S
L36 - 36B - 535

233 places
de parking

Emplacement
deux-roues
sécurisé
et équipé

SERVICES

Wifi

EXTÉRIEURS

Végétaux
non agressifs

Balcons

Terrasse
accessible

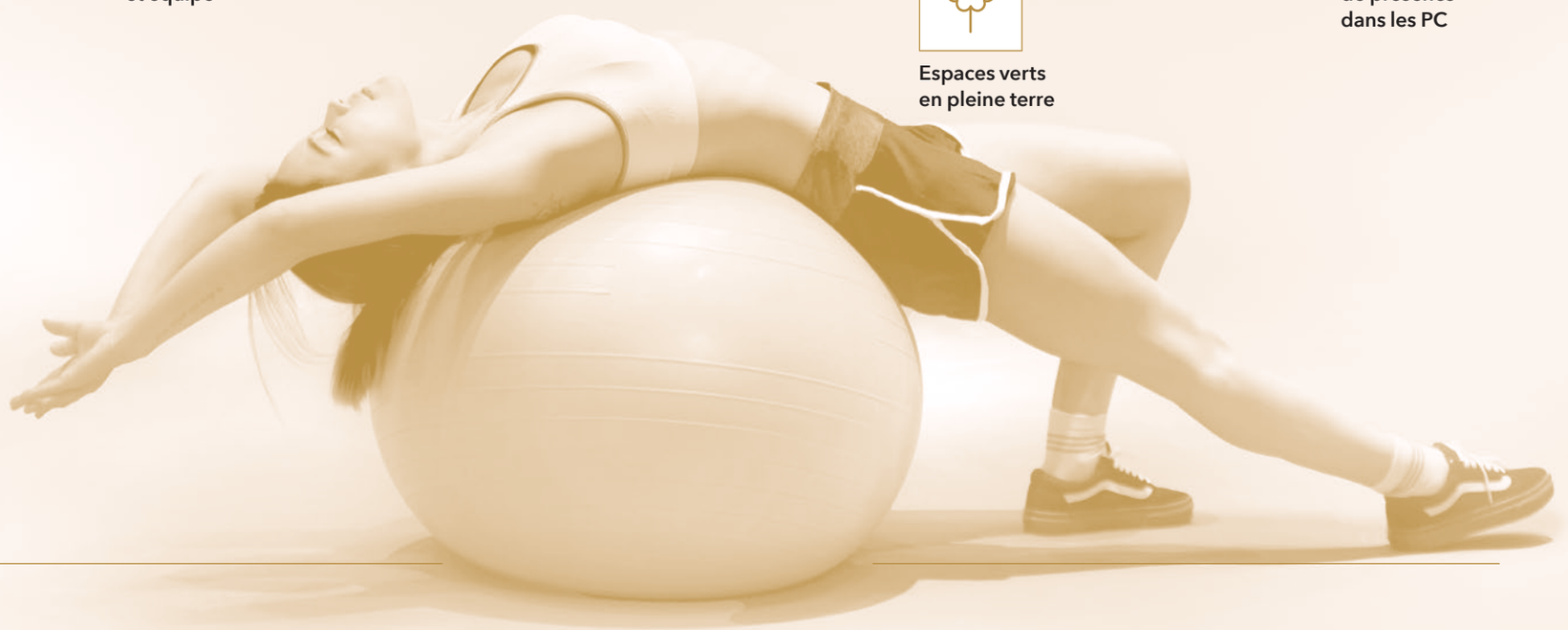
Espaces verts
en pleine terre

ÉQUIPEMENTS

Débit d'air neuf
+ 50% avec
filtration absolue

Matériaux
de construction
non polluants

Détecteur
de présence
dans les PC



AZURÉA
L'écoresponsabilié au profit de la performance

Avec AZURÉA, 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 pour son immeuble en proposant une performance de -35% 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 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, peinture, etc…).

*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 que nous installons nous permet de garantir un haut niveau de performance.

La certification Acermi des matériaux d'isolation garantit l'efficacité énergétique du bâti.

AZURÉA,

Une opération de 8.060 m² bénéficiant de :
- 233 places de stationnement,
- plusieurs aires deux-roues sécurisées et équipées
- plus de 643 m² de balcons et terrasses.

Immeuble

- Immeuble développant 8.060 m² de bureaux répartis en R+3 et comprenant 1 rez-de-jardin et 3 niveaux de sous-sol ;
- 599 collaborateurs : ratio 1 poste pour environ 11 m² de SDP privative.
- 46 places de parking en extérieur ;
- 187 places de parking en sous-sol ;
- Aires deux-roues sécurisées et équipées ;
- Ratio de parking : 1 place pour 35 m²
- Lots à partir de 227,92 m².

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.



azurea-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
10, PLACE DE LA JOLIETTE
13567 MARSEILLE
T. +33 (0)4 91 13 45 29

WWW.LAZARD-SA.COM

Document non contractuel • Tous droits réservés LAZARD GROUP REAL ESTATE • Perspectives : HUNI ARCHITECTES