

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Rue Cazemajou  
Marseille



phocēa

8.701,30 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLE  
DE BUREAUX  
ET COMMERCES



---

**PHOCÉA**  
Au plus près  
des services  
et des transports  
en commun

Une large desserte de transports en commun à proximité du site est proposée et notamment l'arrivée en 2025 de la future ligne 3 du tramway qui passera juste devant l'immeuble.

Plusieurs hôtels et restaurants, allant de la restauration rapide à la restauration d'affaires, plusieurs crèches, écoles, collèges et lycées, salles de fitness... : les services accessibles en moins de 5 minutes sont multiples.

L'utilisateur profite, au quotidien, des avantages de la mixité urbaine de ce site à proximité immédiate du centre-ville.



- 1 GARE SÉON ST-HENRI
- 2 GARE TGV ST-CHARLES
- 3 GARE AIX-EN-PROVENCE TGV
- 4 AÉROPORT MARSEILLE-PROVENCE
- 5 CENTRE VILLE DE MARSEILLE

Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne


 RUE CAZEMAJOU  
MARSEILLE CENTRE

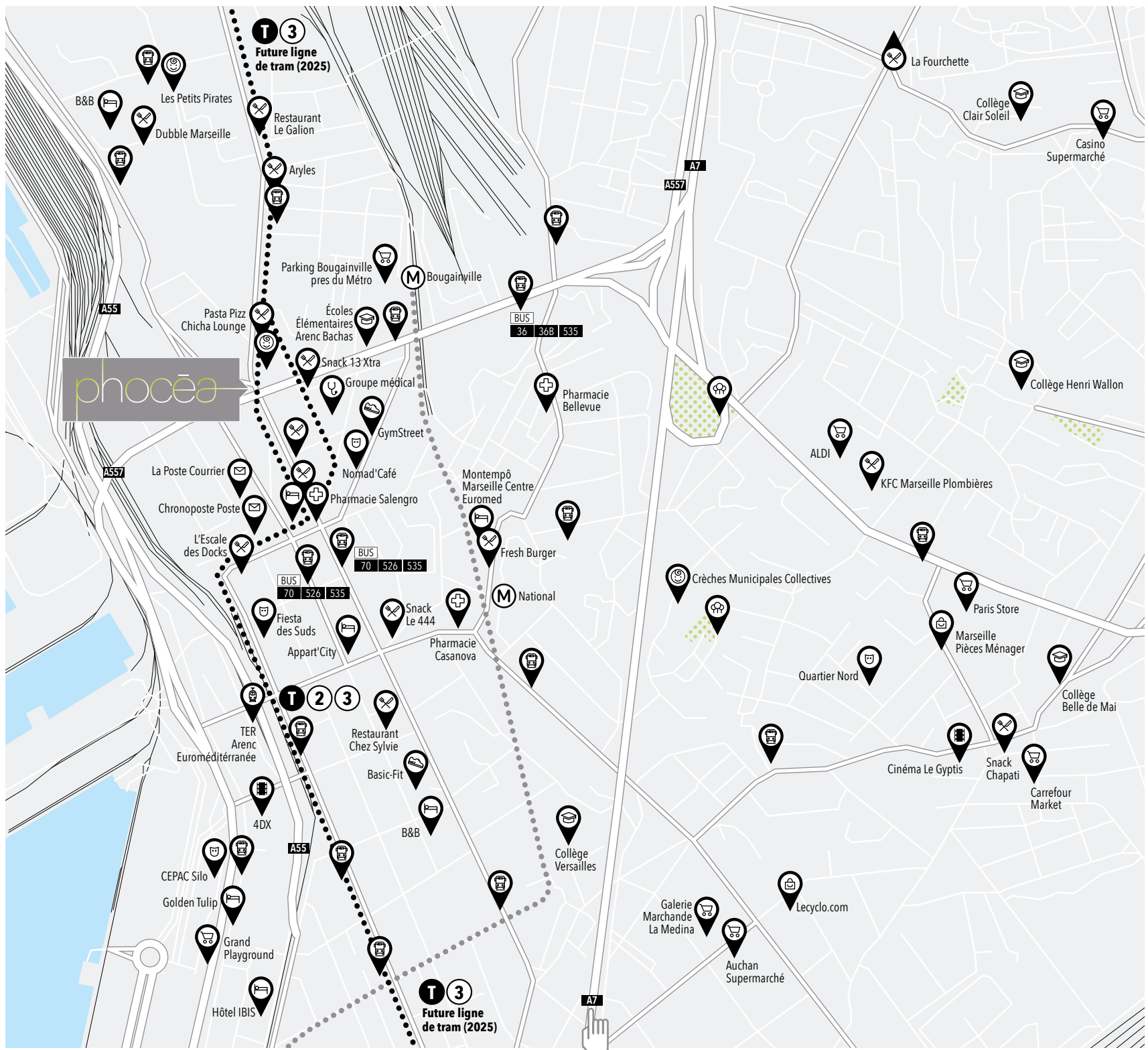
 CENTRE-VILLE  
10 MINUTES

 MÉTRO  
M2

 TER  
Euromed

 TRAM T2  
T3 (2025)

 BUS  
70-526-535



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne




**T 3**

La future ligne 3 du tramway «nord-sud» entre La Castellane et La Rouvière, ouverture prévue en 2025, passera juste devant l'immeuble.

 1'

**RESTAURANTS**  
Spartiates Sushi,  
L'Éscale des Docks,  
Grillades Au Feu De Bois.

 1'


**SANTÉ**  
Pharmacie Salengro,  
Groupe Médical.

 1'

**BUS - MÉTRO**  
Bus au pied de l'immeuble :  
arrêt Place Cazemajou.  
Métro : Station Bougainville à 450 m.

 1'

**HÔTELS**  
Bar Tabac PMU,  
Appart'City Marseille Euromed,  
Montempô Marseille Centre Euromed.

 2'


**SPORT**  
GymStreet,  
Diet & Wear,  
Basic-Fit.

 25'

**AÉROPORT**  
Marseille-Provence  
à 25 min en voiture.

 3'


**CRÈCHES**  
Crèche Attitude Dame Tartine,  
Micro-crèche UB4 Kids «Le Patio»,  
Crèche Attitude Cap Canailles,  
Les Petits Pirates.

 1'


**SPECTACLE/CINÉMA**  
Fiesta des Suds, Nomad'Café,  
Dock Des Suds, Duanama,  
Cinéma 4DX, EuropaCorp La Joliette.

 4'

**GARES**  
TER Euroméditerranée à 4 min.  
(et 9 min. à pied),  
Gare de Marseille Saint-Charles  
à 9 min. (et 11 min. à vélo).

 5'

**CENTRES COMMERCIAUX**  
Parking Bougainville près du Métro,  
Grand Playground,  
Auchan Supermarché Saint-Lazare.

 4'

**ÉCOLES**  
Écoles Élémentaires Arenc Bachas,  
Écoles Maternelles Publiques,  
École Primaire Publique Peyssonnel 2.

 5'

**AXES ROUTIERS**  
A55 Marseille/Martigues à 5 min.,  
A7 Lyon/Marseille à 10 min.,  
A50 Marseille/Toulon à 12 min.



---

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...

---

---

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.

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. 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.

---

---



## PHOCÉA

Une grande modularité  
des espaces de travail

	RDC	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	R+6
Local 1	108,65 m <sup>2</sup>	1.1 497,85 m <sup>2</sup>	2.1 497,85 m <sup>2</sup>	3.1 497,85 m <sup>2</sup>	4.1 497,85 m <sup>2</sup>	5.1 716,09 m <sup>2</sup>	6.1 554,00 m <sup>2</sup>
Local 2	93,05 m <sup>2</sup>	1.2 550,50 m <sup>2</sup>	2.2 550,50 m <sup>2</sup>	3.2 358,55 m <sup>2</sup>	4.2 358,49 m <sup>2</sup>	Terrasse ouest 57,70 m <sup>2</sup>	
Local 3	82,00 m <sup>2</sup>	1.3 731,11 m <sup>2</sup>	2.3 730,99 m <sup>2</sup>	3.3 508,18 m <sup>2</sup>	4.3 507,76 m <sup>2</sup>	Terrasse sud/est 116,80 m <sup>2</sup>	
Local 4	77,15 m <sup>2</sup>					Balcons 56,00 m <sup>2</sup>	Balcons 53,00 m <sup>2</sup>
<b>Total :</b>	<b>360,85 m<sup>2</sup></b>						
Lot 0.1	554,00 m <sup>2</sup>						
Lot 0.2	228,86 m <sup>2</sup>						
<b>Total :</b>	<b>782,86 m<sup>2</sup></b>						
<b>TOTAL :</b>	<b>1.143,71 m<sup>2</sup></b>	<b>1.779,46 m<sup>2</sup></b>	<b>1.779,34 m<sup>2</sup></b>	<b>1.364,58 m<sup>2</sup></b>	<b>1.364,11 m<sup>2</sup></b>	<b>716,09 m<sup>2</sup></b>	<b>554,00 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SdP locative bureaux (y compris prorata PC) : 8.701,30 m<sup>2</sup></b>							

Parking sur deux niveaux de sous-sol : 86 places de stationnement

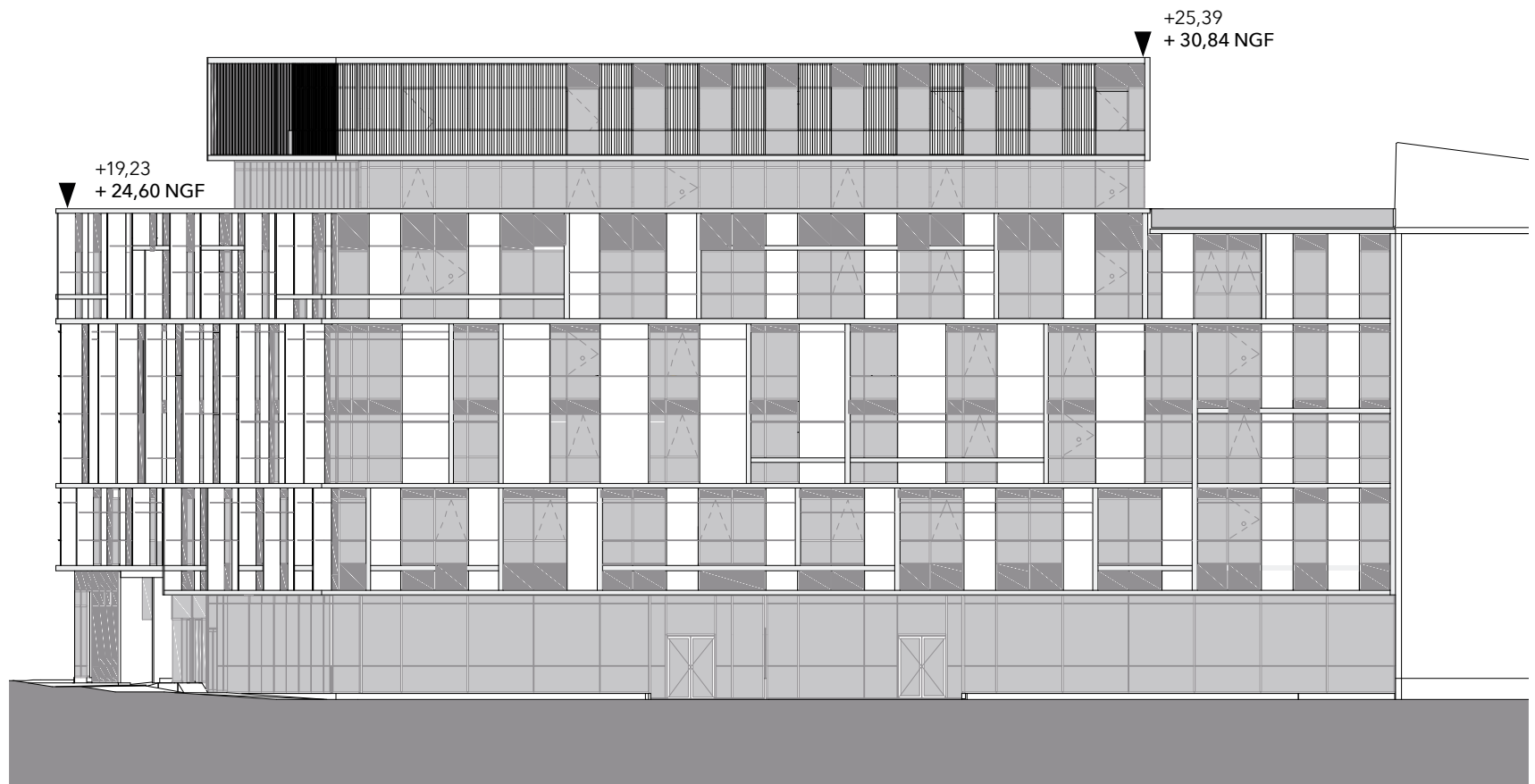
# PHOCÉA

## Plan masse



---

**PHOCÉA**  
Élévation  
Rue Lesseps



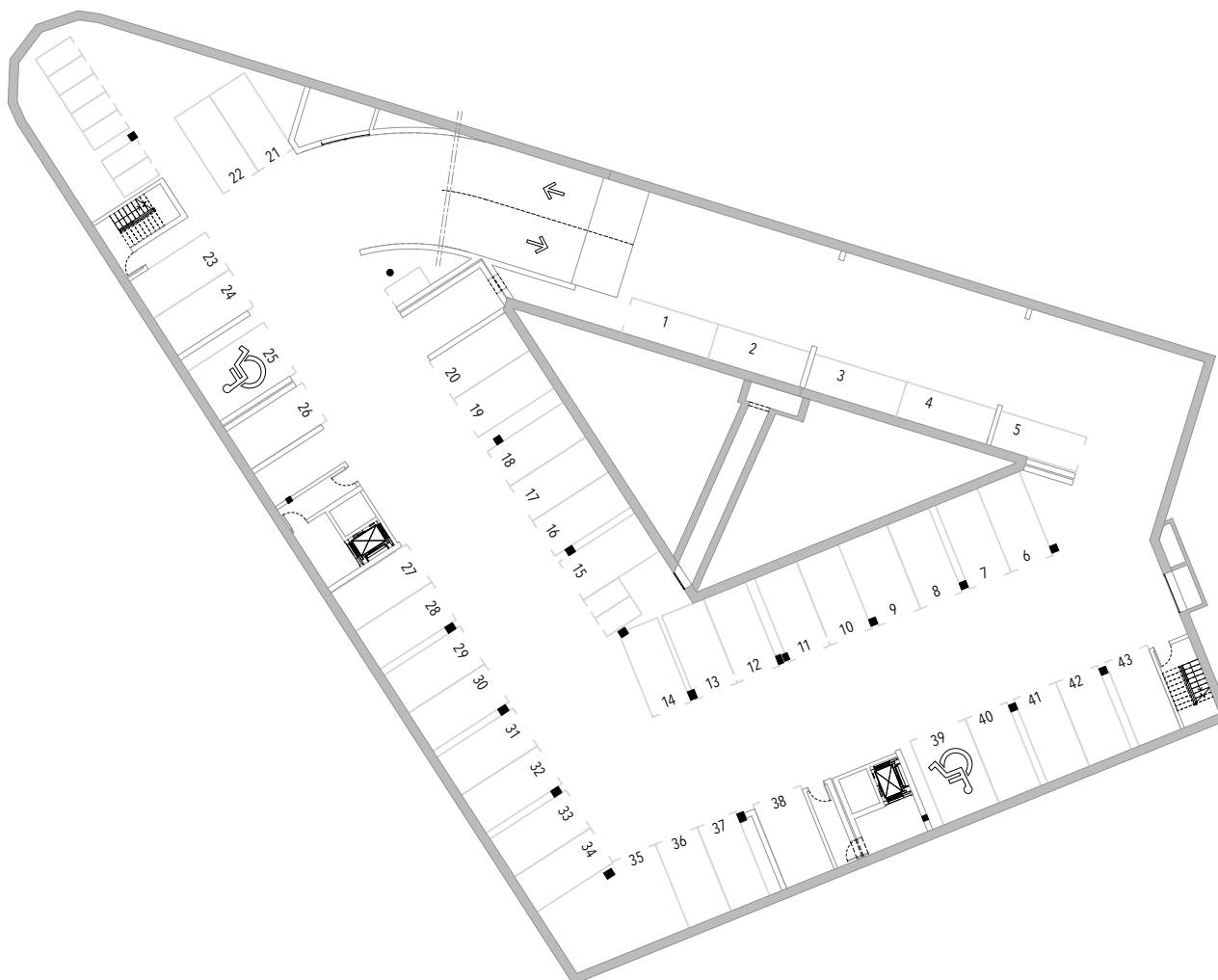




## PHOCÉA

Niveau : R-2

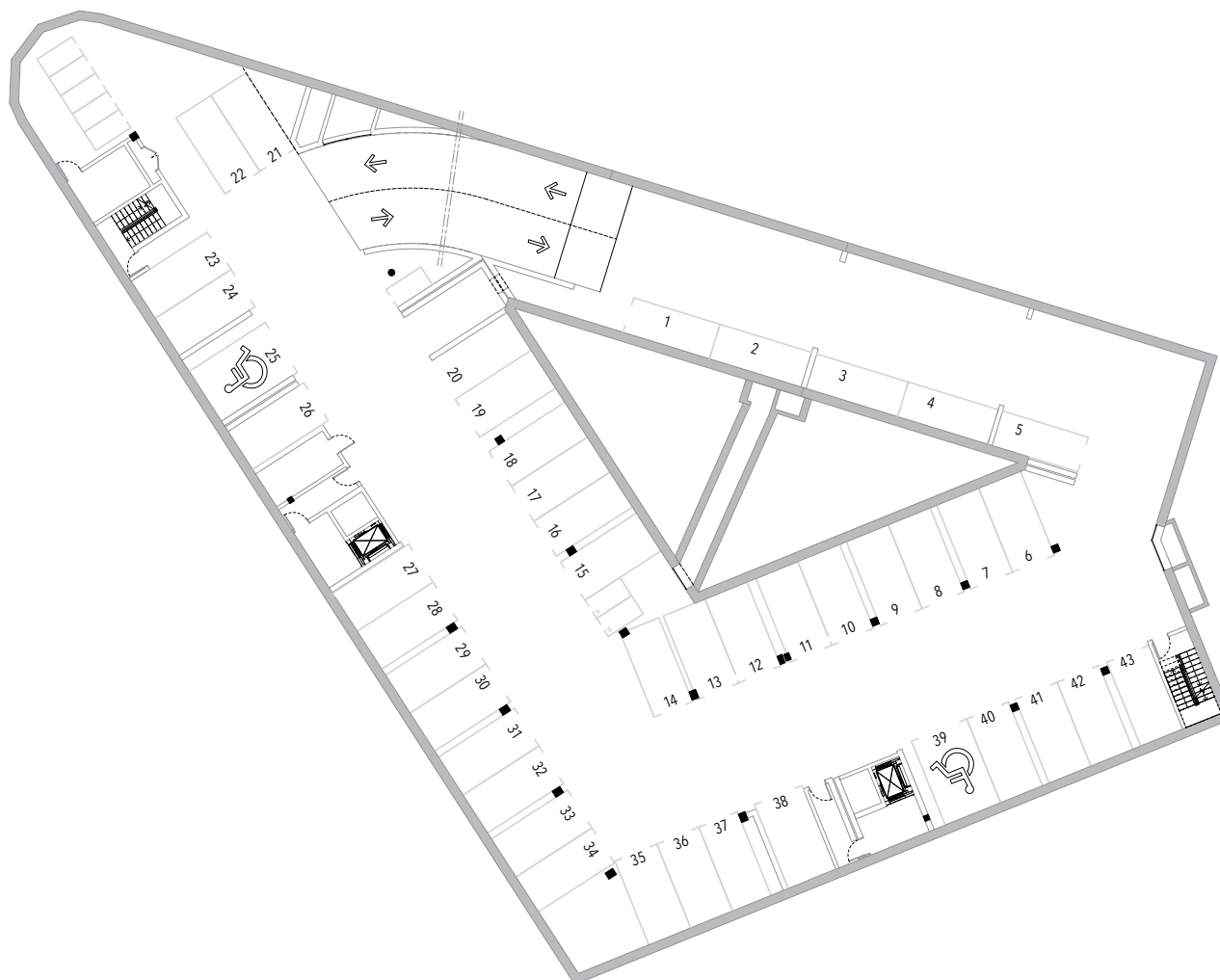
43 places de parking en intérieur



## PHOCÉA

Niveau : R-1

43 places de parking en intérieur

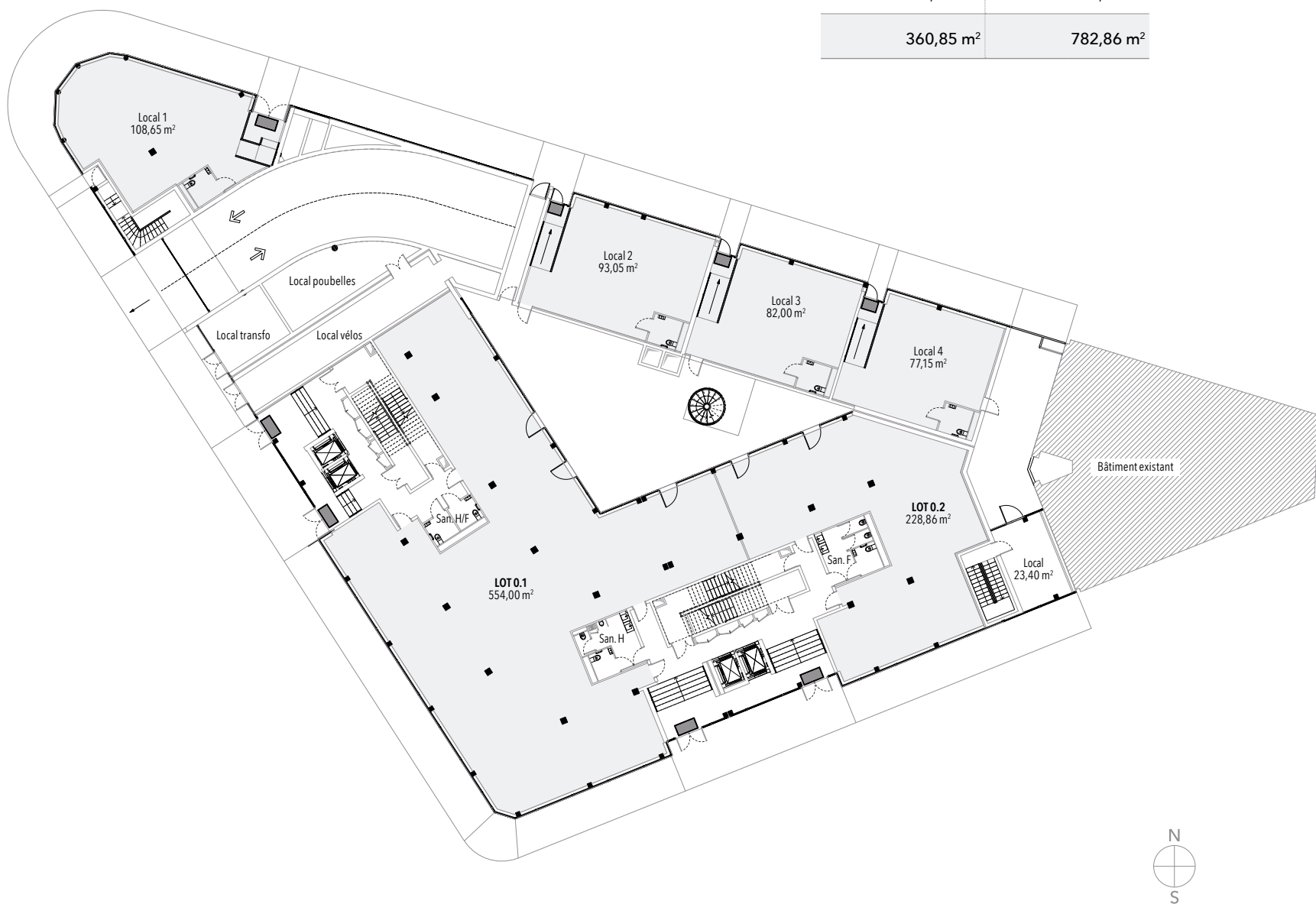


## PHOCÉA

### Rez-de-chaussée

Surface totale commerces et bureaux : 1143,71 m<sup>2</sup>

Surface commerces		Surface bureaux	
Local 1	108,65 m <sup>2</sup>		
Local 2	93,05 m <sup>2</sup>		
Local 3	82,00 m <sup>2</sup>	Lot 0.1	554,00 m <sup>2</sup>
Local 4	77,15 m <sup>2</sup>	Lot 0.2	228,86 m <sup>2</sup>
	360,85 m <sup>2</sup>		782,86 m <sup>2</sup>





# PHOCÉA

Niveau : R+1

Surface totale : 1.779,46 m<sup>2</sup>

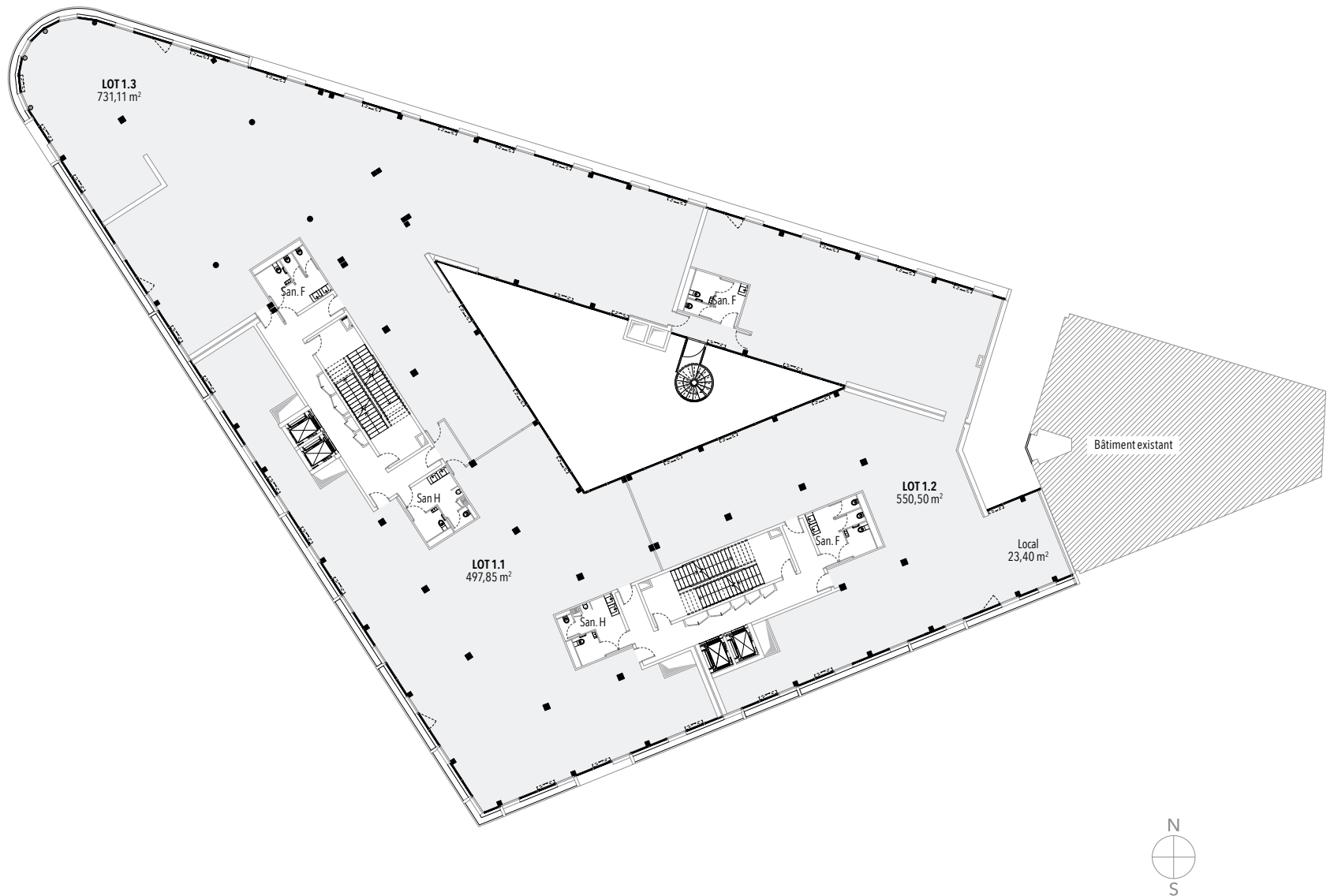
## Surface R+1

1.1 497,85 m<sup>2</sup>

1.2 550,50 m<sup>2</sup>

1.3 731,11 m<sup>2</sup>

1.779,46 m<sup>2</sup>



## PHOCÉA

Niveau : R+2

Surface totale : 1.779,34 m<sup>2</sup>

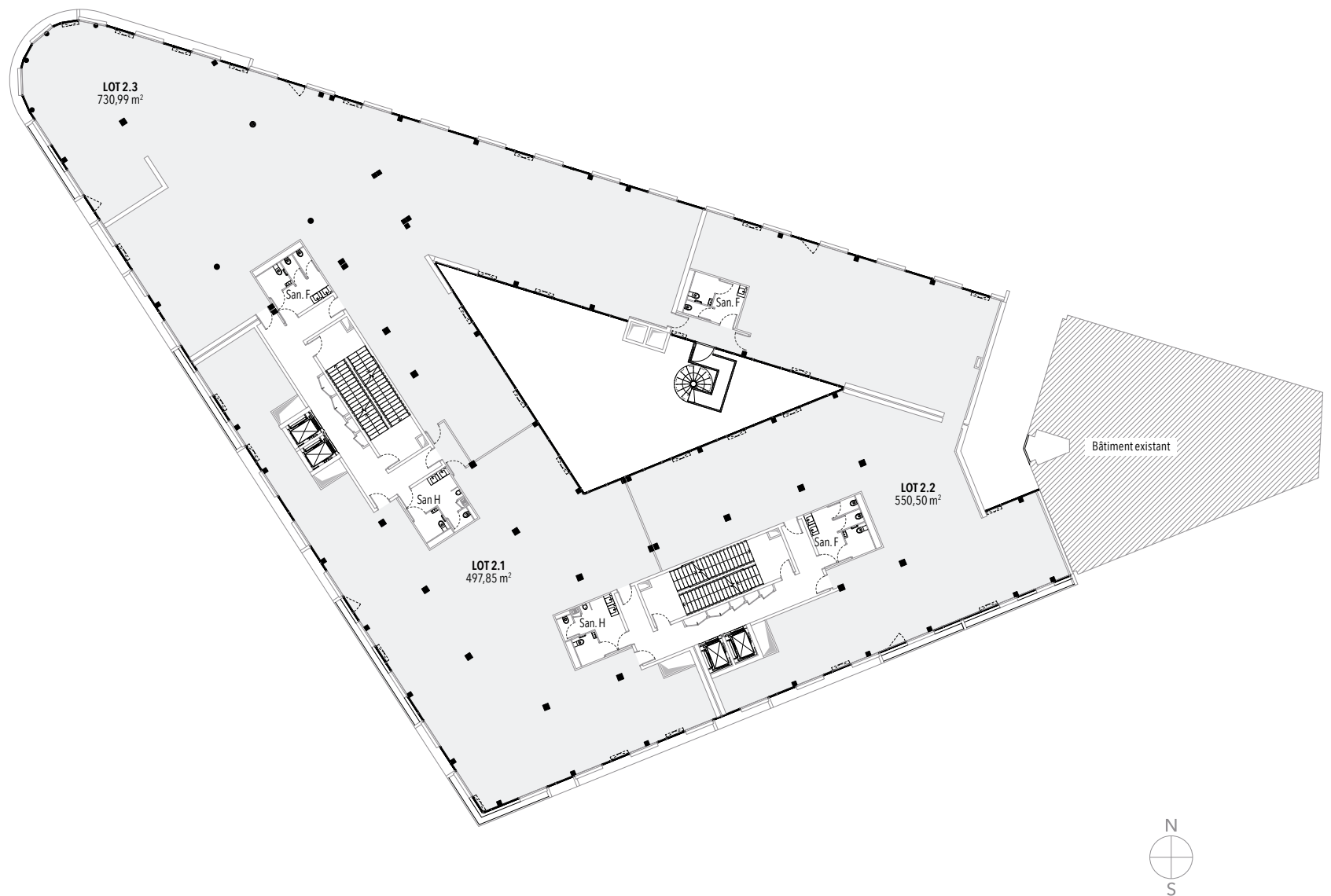
### Surface R+2

2.1 497,85 m<sup>2</sup>

2.2 550,50 m<sup>2</sup>

2.3 730,99 m<sup>2</sup>

1.779,34 m<sup>2</sup>



## PHOCÉA

Niveau : R+3

Surface totale : 1.364,58 m<sup>2</sup>

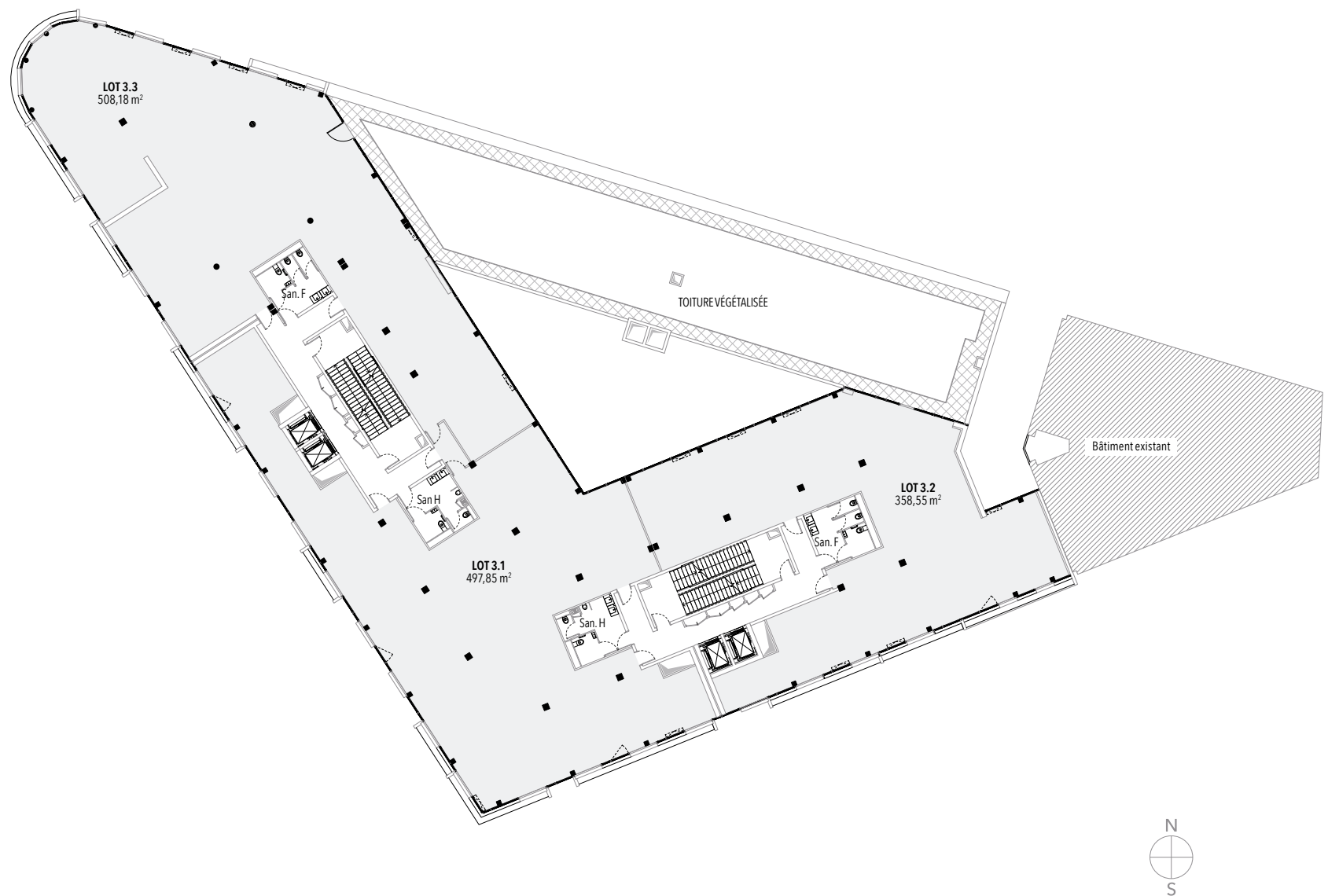
### Surface R+3

3.1 497,85 m<sup>2</sup>

3.2 358,55 m<sup>2</sup>

3.3 508,18 m<sup>2</sup>

1.364,58 m<sup>2</sup>



## PHOCÉA

Niveau : R+4

Surface totale : 1.364,11 m<sup>2</sup>

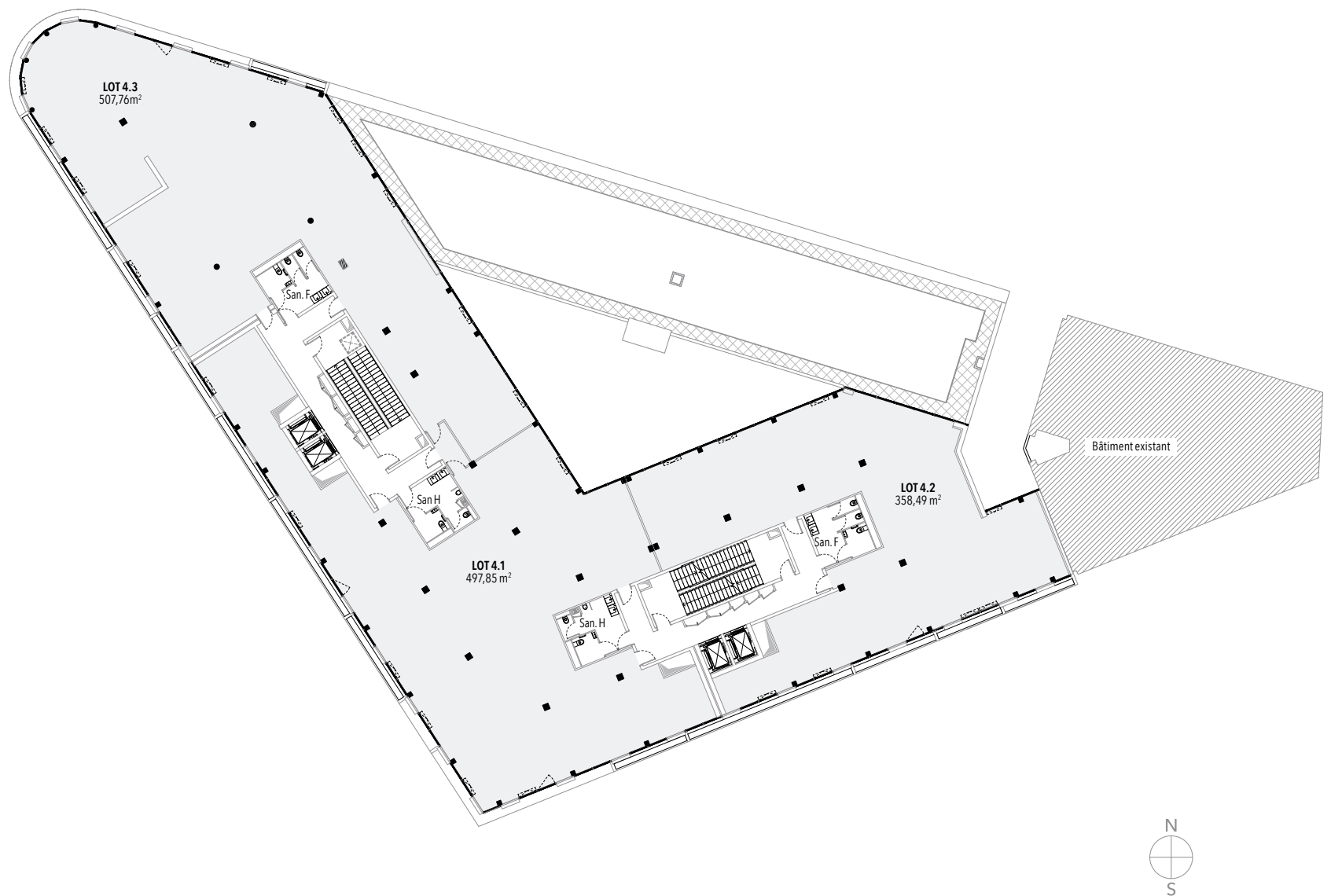
### Surface R+4

4.1 497,85 m<sup>2</sup>

4.2 358,49 m<sup>2</sup>

4.3 507,76 m<sup>2</sup>

1.364,11 m<sup>2</sup>



## PHOCÉA

Niveau : R+5

Surface totale : 716,09 m<sup>2</sup>

Surface R+5

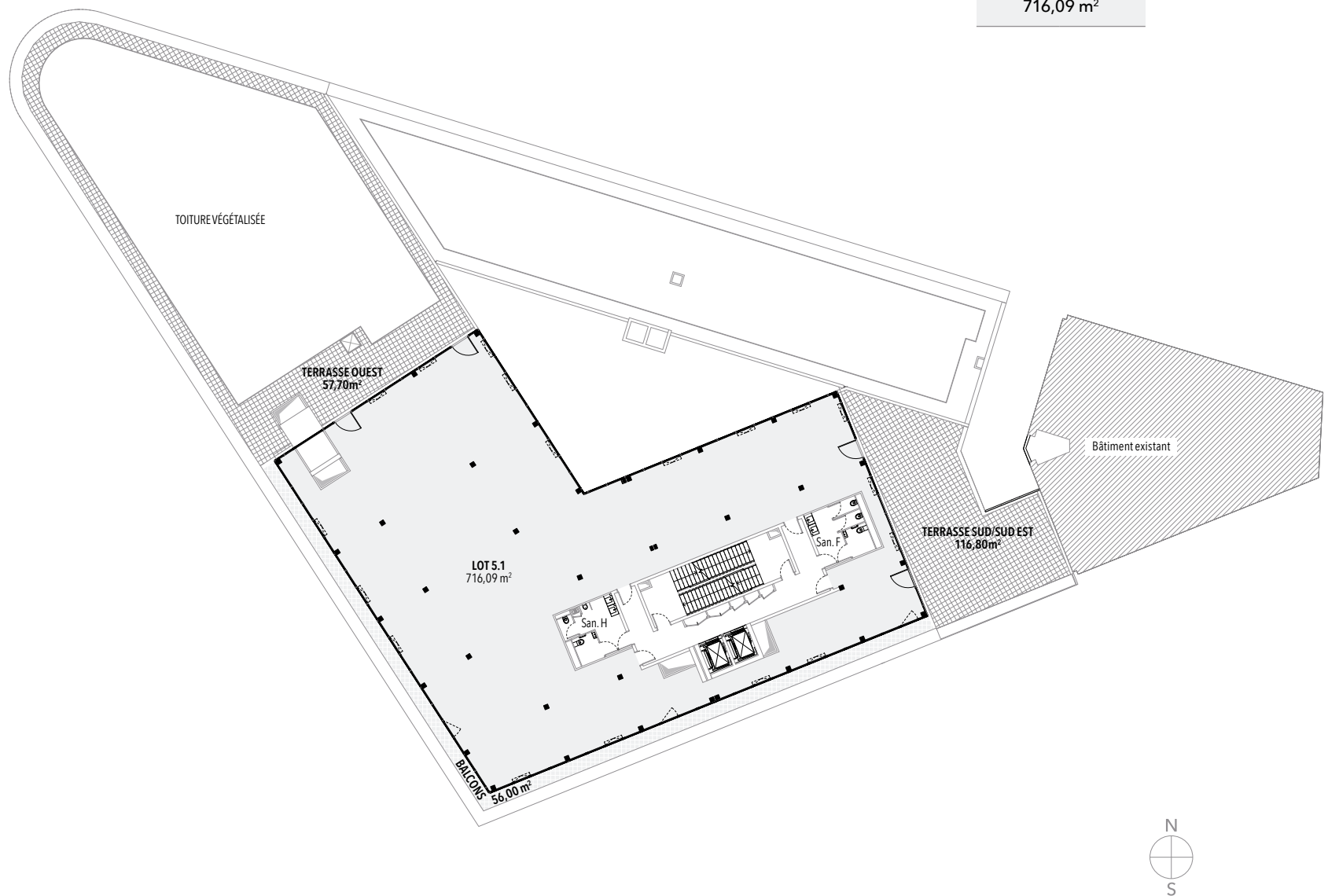
5.1 716,09 m<sup>2</sup>

Balcons 56,00 m<sup>2</sup>

Terrasse  
Ouest 57,70 m<sup>2</sup>

Terrasse  
S/SE 116,80 m<sup>2</sup>

716,09 m<sup>2</sup>



## PHOCÉA

Niveau : R+6

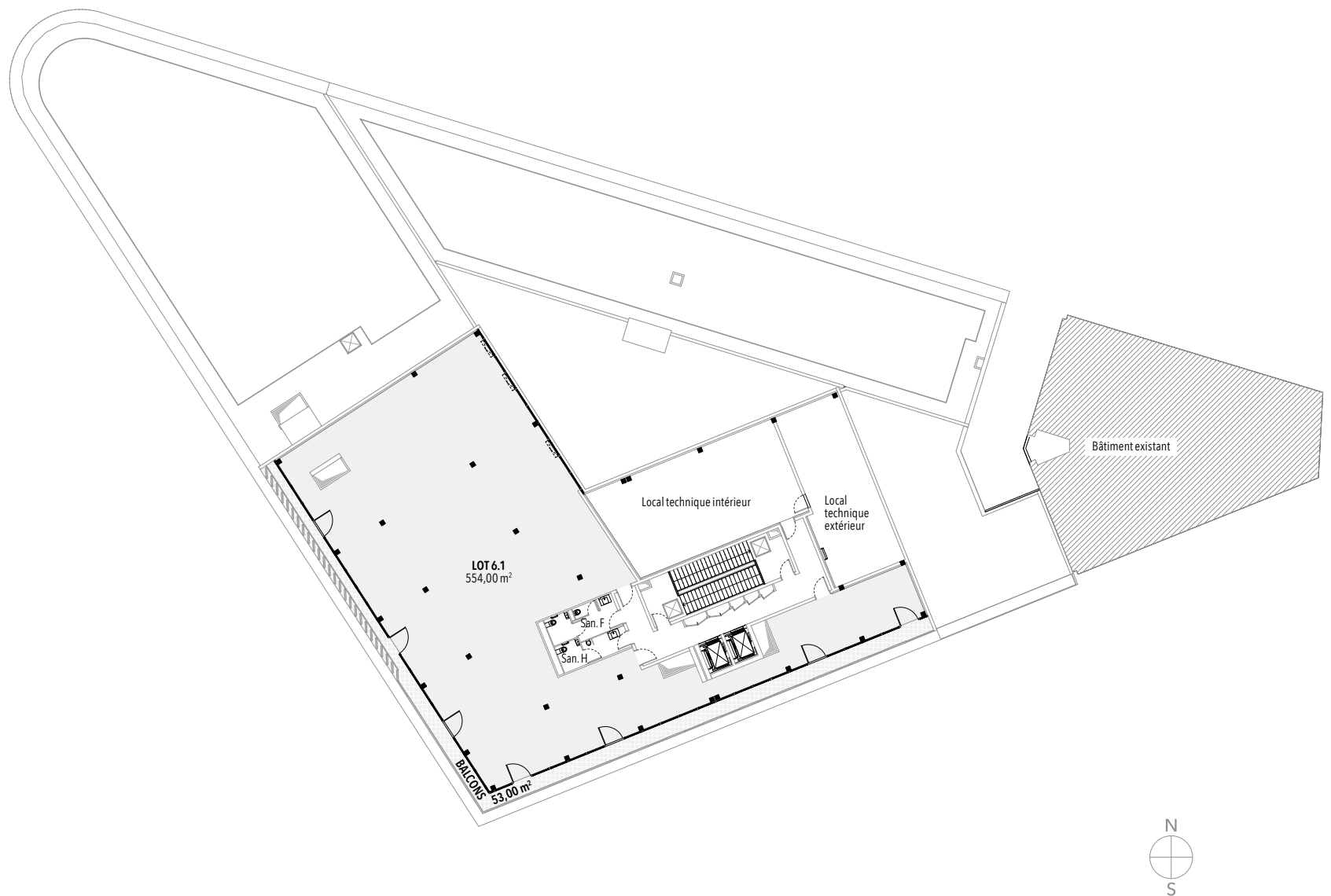
Surface totale : 554,00 m<sup>2</sup>

Surface R+6

6.1 554,00 m<sup>2</sup>

Balcons 53,00 m<sup>2</sup>

554,00 m<sup>2</sup>





# PHOCÉA

## Aménagement utilisateur unique

Effectifs : 131 personnes



PROPOSITIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
RÉALISÉES PAR





# PHOCÉA

## Aménagement 3 utilisateurs

Effectifs : 100 personnes



PROPOSITIONS  
D'AMÉNAGEMENT  
RÉALISÉES PAR



## PHOCÉA

# 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 à l'entreprise de demain.

### ACCESSIBILITÉ



Tram



Métro



Bus

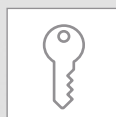


Parking  
en sous-sol

### SERVICES



Conciergerie  
virtuelle



Casiers  
sécurisés

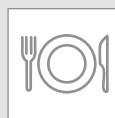


Services  
connectés



Wifi

### AMÉNAGEMENT



Cafétéria



Espace  
Lounge

### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs



Balcon



Terrasse  
espaces  
détentes



Activités  
douces

### ÉQUIPEMENTS



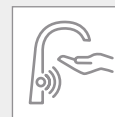
Débit d'air neuf  
+ 50% avec  
filtration absolue



Matériaux  
de construction  
non polluants



Détecteur  
de présence  
dans les PC



Robinets  
électroniques  
sans contact



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact

En cours de certification  
**BREEAM**<sup>®</sup>  
GOOD



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.

## PHOCÉA

### Au top de la performance environnementale

**PHOCÉA** permet à LAZARD GROUP la mise en place d'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.

**PHOCÉA** s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et répond à la norme RT2012.

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).

#### 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 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.

\* uniquement bâtiments bureaux.

## PHOCÉA

Une opération de 8.701,30 m<sup>2</sup>  
et 86 places de stationnement  
totalisant 283,5 m<sup>2</sup> de terrasses  
et balcons accessibles

### Immeuble

- Programme développant 8.701,30 m<sup>2</sup> répartis sur un immeuble en R+6 dont 360,85 m<sup>2</sup> de commerce en Rdc ;
- 86 places de parking intérieures ;
- Lot à partir de 192,80 m<sup>2</sup> ;
- Performance d'utilisation : ratio de 1 poste pour 11,40 m<sup>2</sup> SdP.

### Espace extérieurs

- Au R+5 :
  - terrasse (sud-est) accessible avec vue exceptionnelle sur la rade de Marseille de 116,80 m<sup>2</sup>
  - terrasse (ouest) accessible de 57,7 m<sup>2</sup> et balcons de 56 m<sup>2</sup>
- Au R+6 : balcons accessibles de 53 m<sup>2</sup>
- Au total 283,5 m<sup>2</sup> d'espace extérieur

### 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.



[phocea-lazard-sa.com](http://phocea-lazard-sa.com)



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**



