

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



URBAN  CAP  
TRANCHE 1

3.949 m<sup>2</sup>  
IMMEUBLE  
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

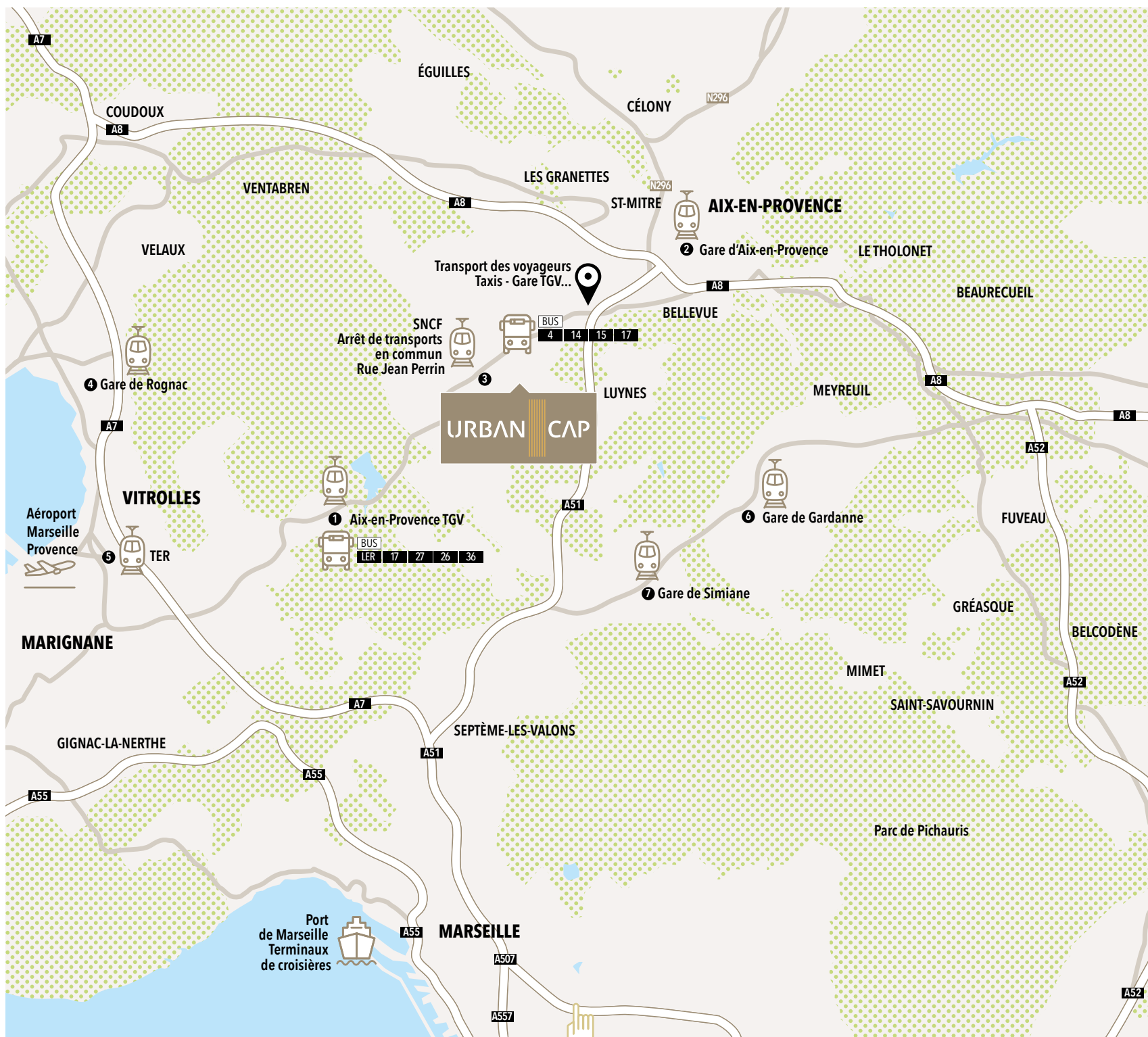
Accès  
et services  
multiples

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

- ❶ GARE D'AIX-EN-PROVENCE TGV
- ❷ GARE D'AIX-EN-PROVENCE
- ❸ SNCF ARRÊT DE TRANSPORTS EN COMMUN RUE JEAN PERRIN

- ❹ GARE DE ROGNAC
- ❺ VITROLLES AÉROPORT MARSEILLE PROVENCE
- ❻ GARE DE GARDANNE
- ❼ GARE DE SIMIANE



14'

**AÉROPORT**

Marseille Provence à 14 min.



33'

**PORT**

Port de Marseille terminaux  
de croisières à 33 min.



5'

**MUSÉE ET MÉMORIAL**

Mémorial du Camp des Milles à 5 min.



8'

**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.



15'

**CENTRE VILLE**

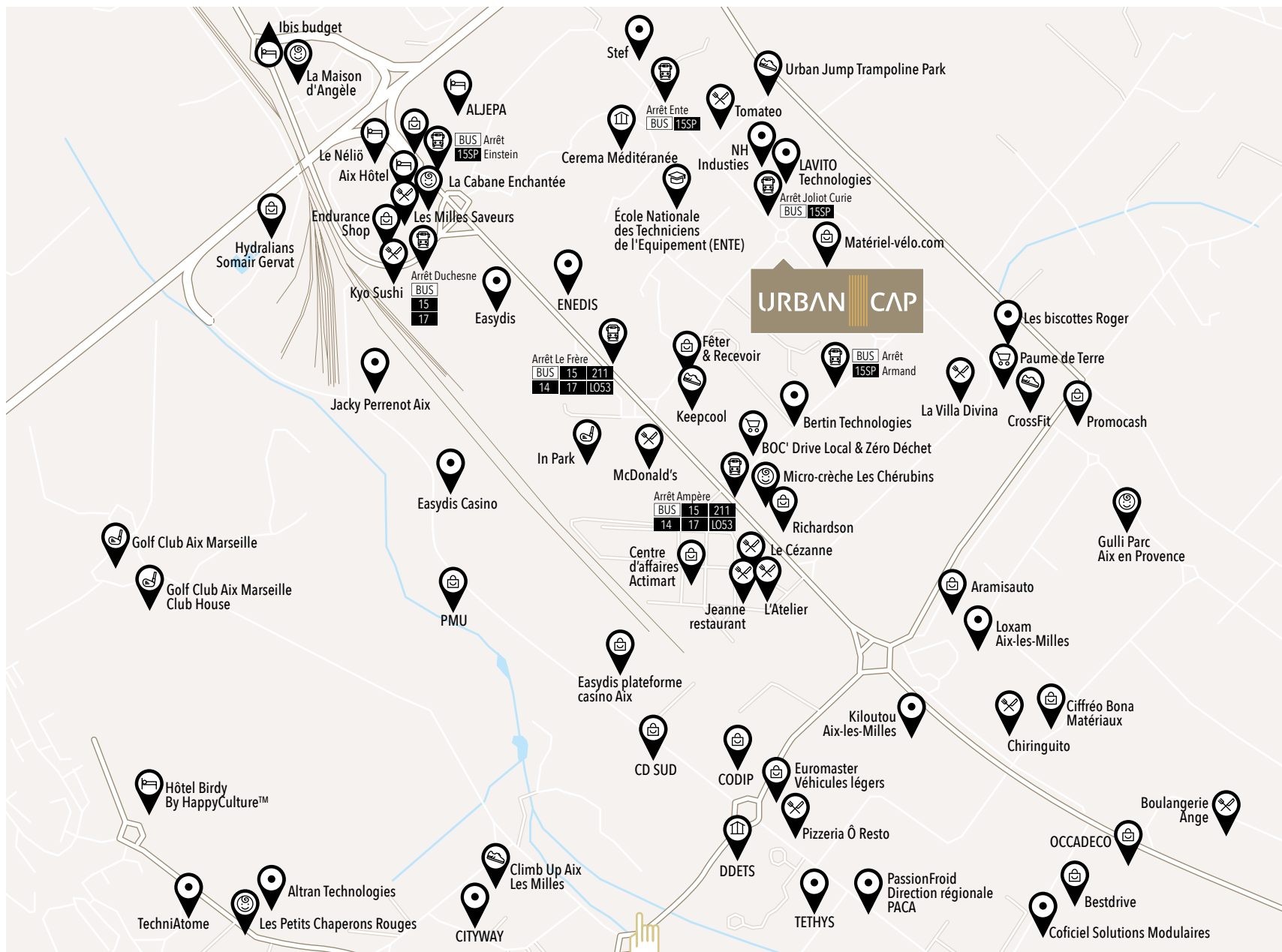
Aix-en-Provence à 15 min.

Marignane à 17 min.

Vitrolles à 17 min.

Marseille à 30 min.

Martigues à 37 min.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne



2'

#### RESTAURANTS

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



3'

#### 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.



1'

#### CENTRE COMMERCIAL/ALIMENTATION

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



2'

#### 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.



1'

#### SPORT

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



En cours de certification



**URBAN CAP 1** : première tranche de l'opération composée d'un bâtiment de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol et totalisant 177 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.

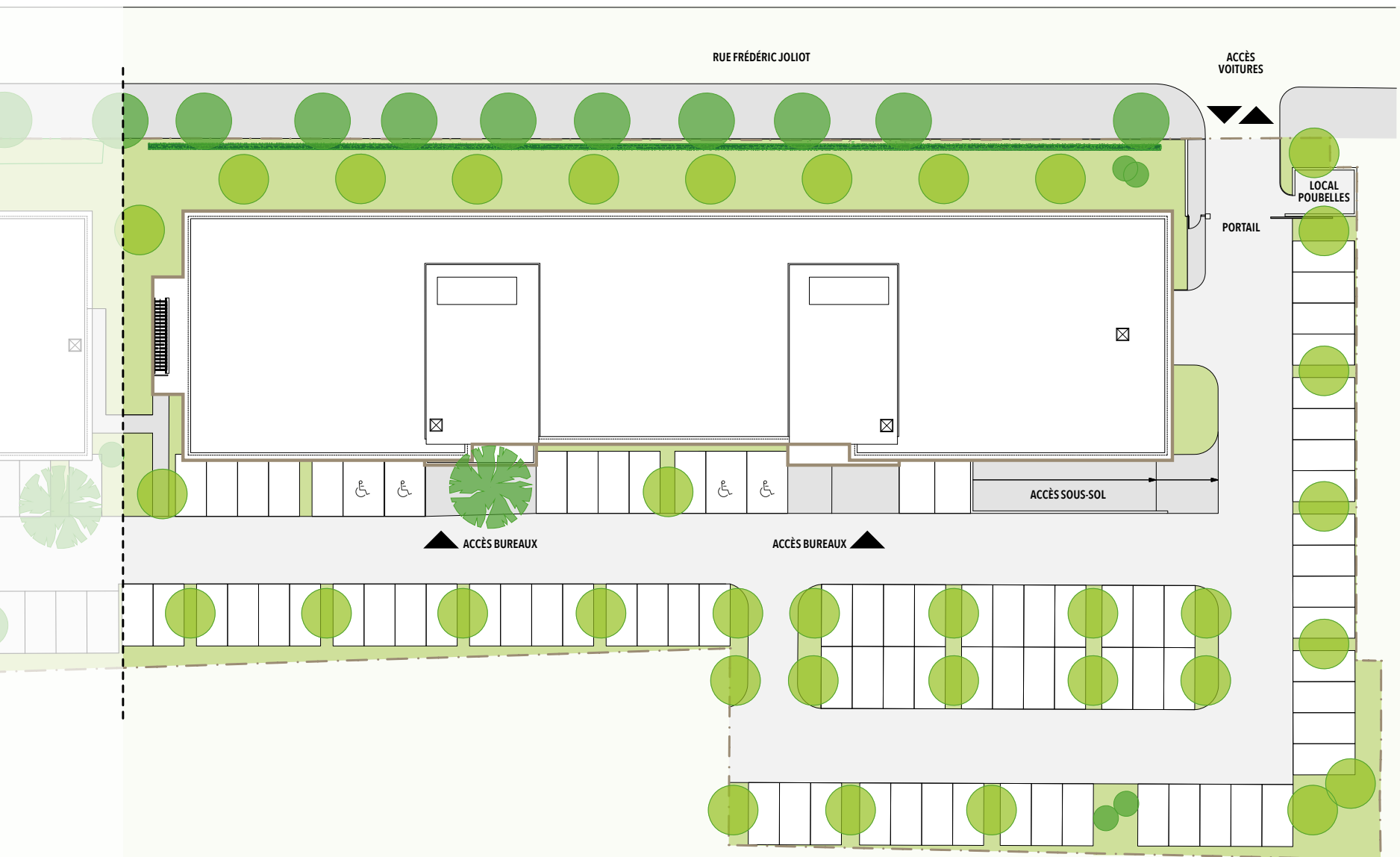
**URBAN CAP 1**, située en lisière de la zone industrielle des Milles, se compose d'un bâtiment de bureaux en R+3 sur 1 niveau de sous-sol. Cette première tranche met à disposition 177 places de stationnement, ce qui est un des points fort du projet.

En effet, le parking en sous-sol intégré à l'immeuble abrite 46 places de stationnement auxquelles s'ajoutent 44 places couvertes en RdC et 87 places extérieures dont 4 équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Un véritable confort au profit des futurs occupants.

# URBAN CAP 1

## Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

---

En cours de certification



Le stationnement un atout majeur : 177 places dont 46 places en sous-sol, 44 places couvertes en RdC et 87 places extérieures dont 4 équipées de bornes électriques.

---

## URBAN CAP 1

Une grande modularité des espaces de travail

Hall A : loué

Niveau	Lot	Surfaces locatives y/c prorata P.C (en m <sup>2</sup> )	Places de parking			Espaces extérieurs (en m <sup>2</sup> )
			S-Sol	Couv.	Ext.	
R+1	1.1	186,5	2	2	4	21,4
	1.2	196,0	2	2	4	
	1.3	274,5	3	3	6	21,4
	<b>Total</b>	<b>657,0</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>42,8</b>
R+2	2.1	196,2	3	2	5	21,4
	2.2	196,0	2	2	4	
	2.3	274,5	3	3	6	21,4
	<b>Total</b>	<b>666,7</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>42,8</b>
R+3	3.1	196,2	3	2	5	21,4
	3.2	196,0	2	2	4	
	3.3	274,5	3	4	6	21,4
	<b>Total</b>	<b>666,7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>42,8</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.990,4</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>44</b>	<b>128,4</b>

## URBAN CAP 1

Une grande modularité des espaces de travail

### Hall B

Niveau	Lot	Surfaces locatives y/c prorata P.C (en m <sup>2</sup> )	Places de parking			Espaces extérieurs (en m <sup>2</sup> )
			S-Sol	Couv.	Ext.	
R+1	1.4	279,2	3	3	6	
	1.5	185,0	2	2	4	11,6
	1.6	188,8	3	2	4	11,6
	<b>Total</b>	<b>653,0</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>23,2</b>
R+2	2.4	279,1	3	3	6	
	2.5	184,9	2	2	4	11,6
	2.6	188,8	3	3	4	11,6
	<b>Total</b>	<b>652,8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>23,2</b>
R+3	3.4	279,1	3	3	6	
	3.5	184,9	2	2	4	11,6
	3.6	188,8	2	2	5	11,6
	<b>Total</b>	<b>652,8</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>23,2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.958,6</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>43</b>	<b>69,6</b>

---

## URBAN CAP 1

Des espaces  
optimisés  
qui répondent  
aux besoins  
des utilisateurs

**URBAN CAP 1**, 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 1** 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.

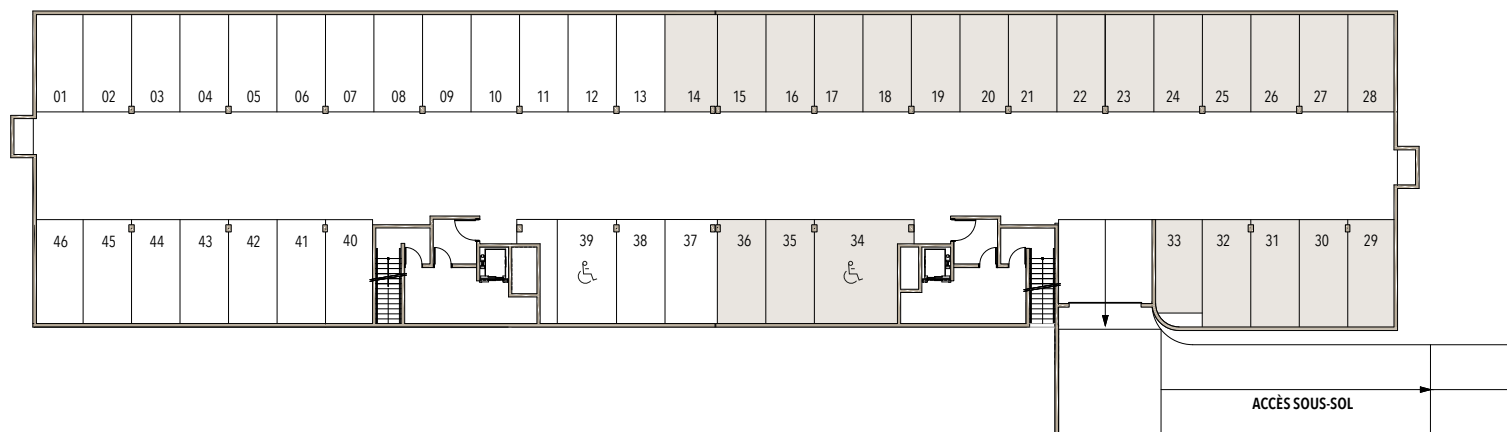
Télétravail, coworking, espaces confortables pour échanger ou se réunir, **URBAN CAP 1** relève le challenge d'une workplace dynamique, pensée pour accueillir les nouveaux modes de travail.

**URBAN CAP 1** intègre les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

## URBAN CAP 1

### Stationnements en sous-sol : R-1

46 places



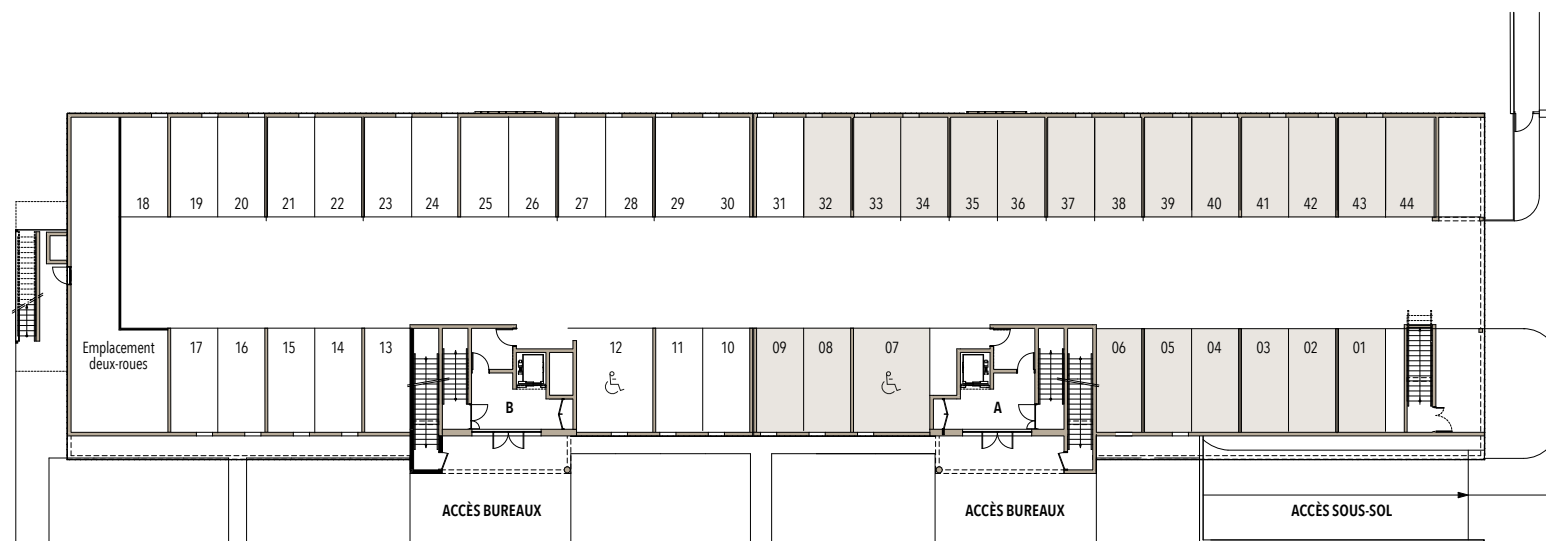
Places de stationnement affectées au hall A



## URBAN CAP 1

### Stationnements en rez-de-chaussée

44 places et emplacement deux-roues de 59 m<sup>2</sup>

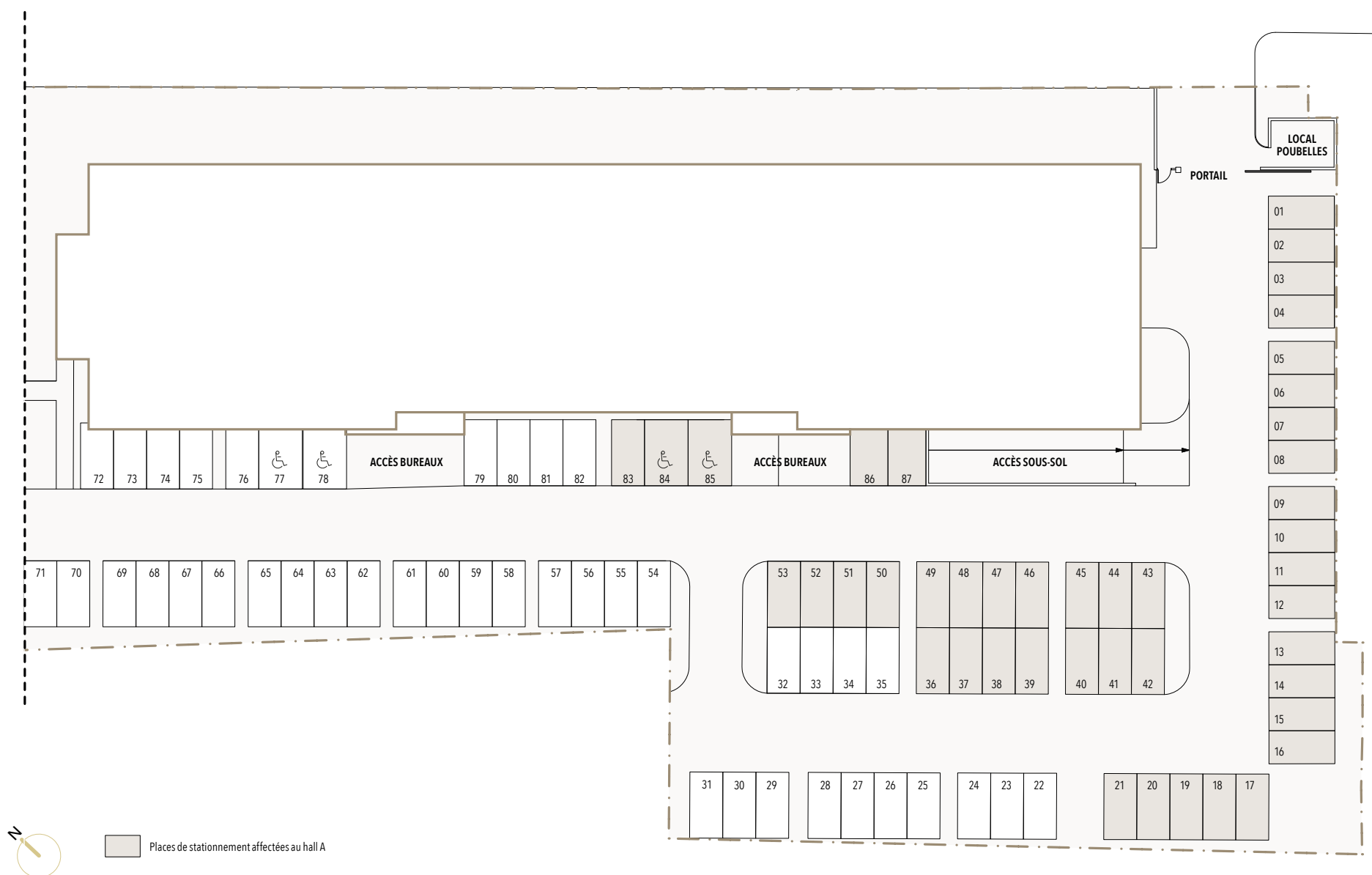


Places de stationnement affectées au hall A

## URBAN CAP 1

### Stationnements en extérieur

87 places



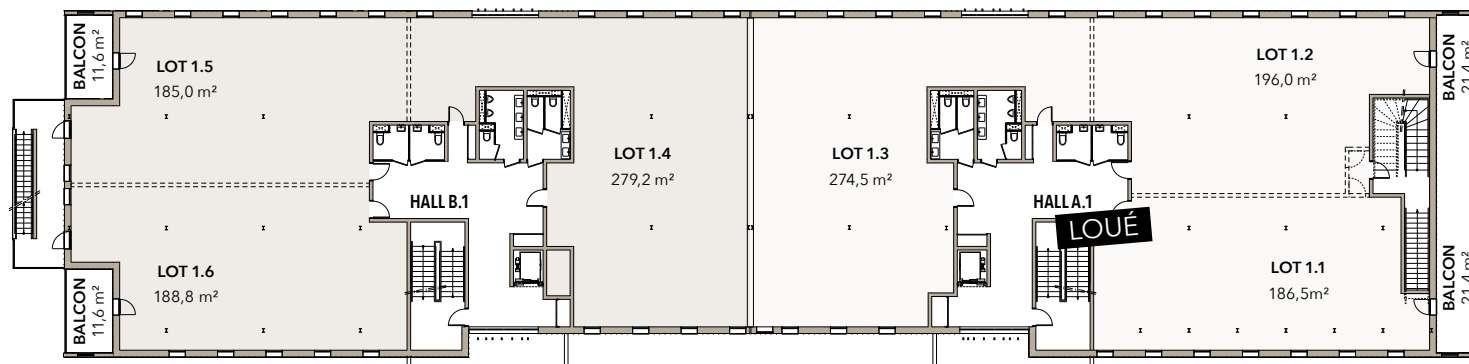
URBAN CAP 1  
Niveau : R+1  
Surface totale : 1.310,0 m<sup>2</sup>

Surface R+1

A.1 (loué) 657,0 m<sup>2</sup>

B.1 653,0 m<sup>2</sup>

1.310,0 m<sup>2</sup>



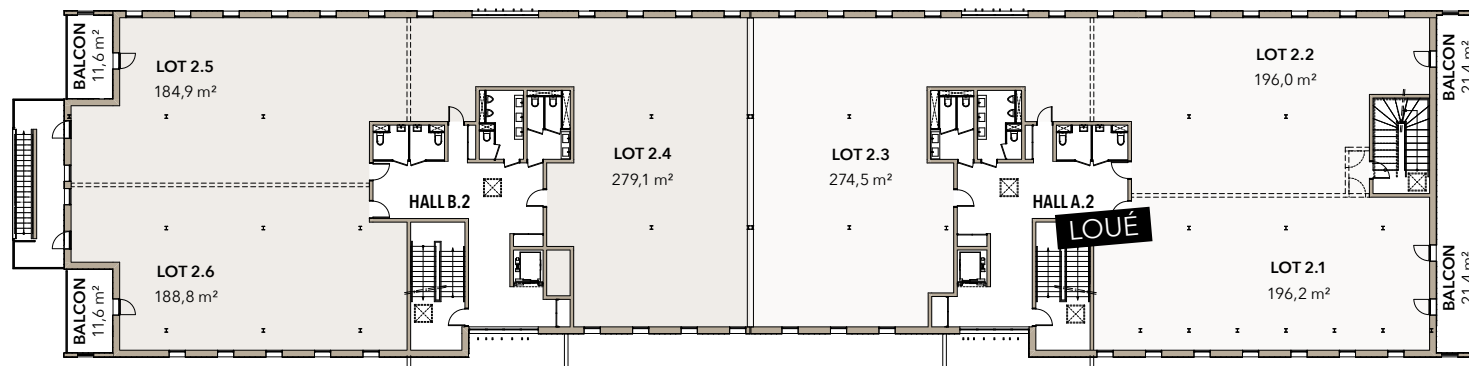
**URBAN CAP 1**  
Niveau : R+2  
Surface totale : 1.319,5 m<sup>2</sup>

Surface R+2

A.2 (loué) 666,7 m<sup>2</sup>

B.2 652,8 m<sup>2</sup>

1.319,5 m<sup>2</sup>



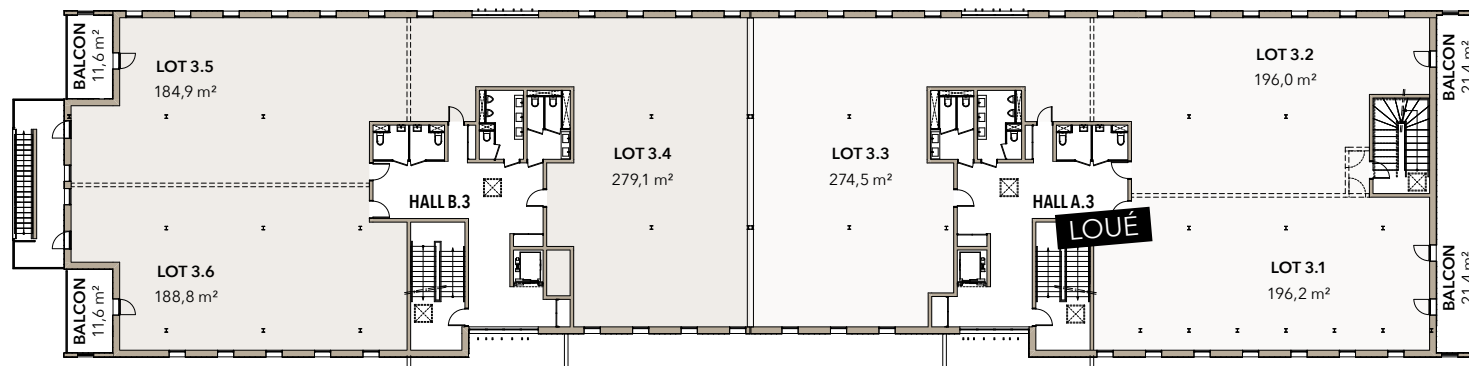
URBAN CAP 1  
Niveau : R+3  
Surface totale : 1.319,5 m<sup>2</sup>

Surface R+3

A.3 (loué) 666,7 m<sup>2</sup>

B.3 652,8 m<sup>2</sup>

1.319,5 m<sup>2</sup>



---

## URBAN CAP 1

### Proposition d'aménagement



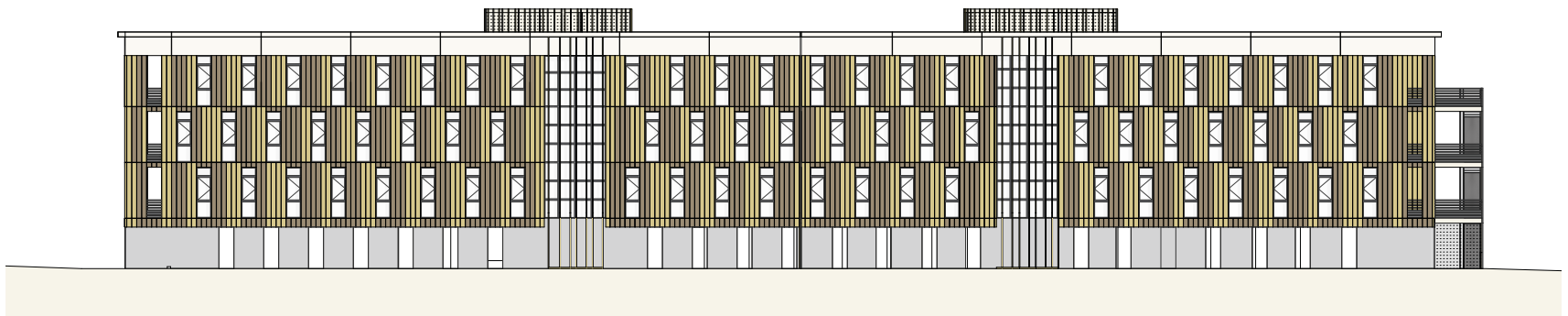
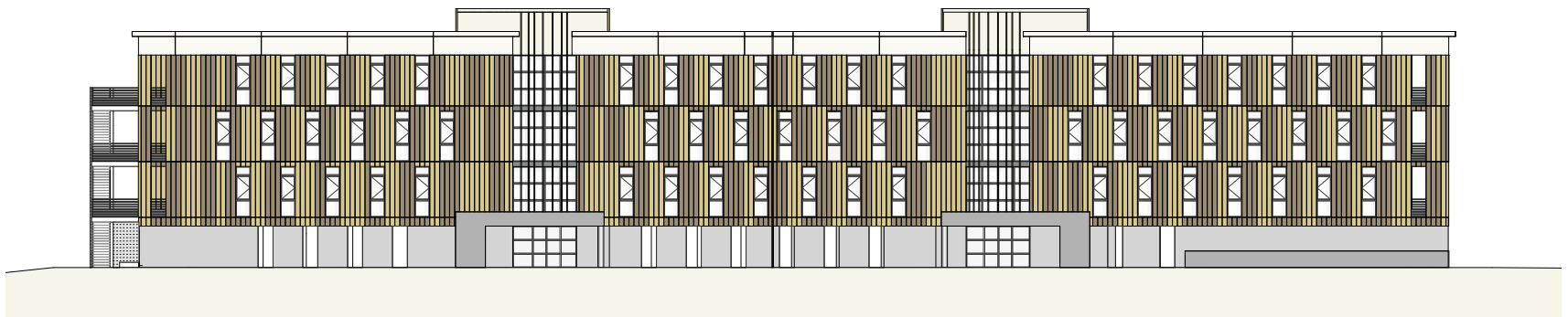
---

URBAN CAP 1  
Proposition d'aménagement



---

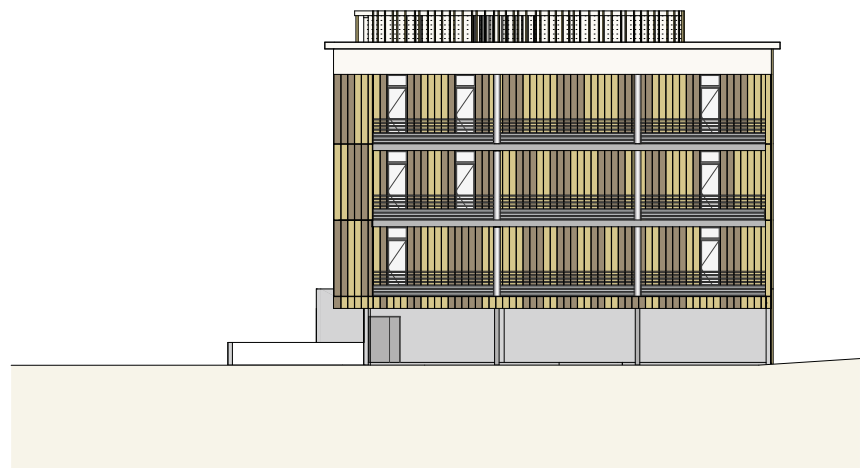
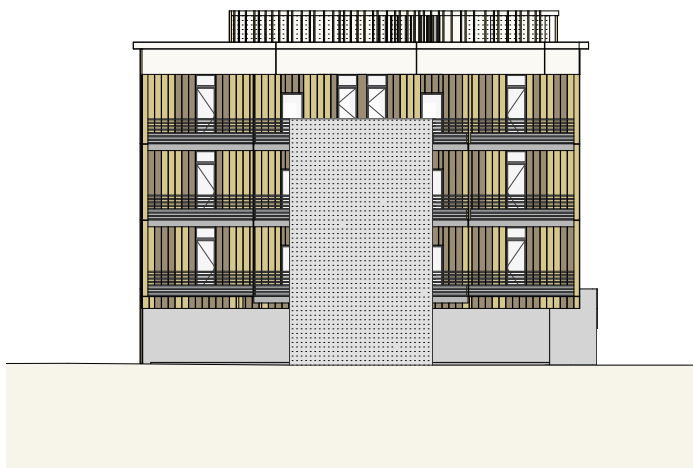
URBAN CAP 1  
Façades sud et nord





---

URBAN CAP 1  
Façades ouest et est



## URBAN CAP 1

# 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



177 places  
de parking



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

### SERVICES



Wifi

### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs



Terrasse  
Espaces  
détentes

### ÉQUIPEMENTS



Débit d'air neuf  
+ 50% avec  
filtration absolue



Matériaux  
de construction  
non polluants



Robinets  
électroniques  
sans contact



Chasses d'eau  
électroniques  
sans contact



Détecteur  
de présence  
dans les parties  
communes





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.

## URBAN CAP 1

# 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 :

- III Compacité des bâtiments ;
- III Recherche de la meilleure orientation pour profiter des apports naturels de lumière et d'ensoleillement ;
- III 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 -30% 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 :

- III Vitrages haute performance à isolations thermique & phonique renforcées ;
- III Centrale de traitement d'air double-flux avec récupération d'énergie et filtration pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- III Climatisation par système thermodynamique DRV 3 tubes facilement adaptable, dernière génération, permettant de récupérer l'énergie d'une zone à l'autre ;
- III Éclairage full led, avec détecteurs de présence dans les parties communes ;
- III Comptages énergétiques permettant à chaque utilisateur d'être proactif dans sa consommation d'énergie ;
- III 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

- II 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 ;
- II Pas de recyclage d'air sur la centrale double flux ;
- II Augmentation des débits d'air neufs de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur ;
- II 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 1

Une opération de 3.949 m<sup>2</sup>  
totalisant 177 places de stationnement  
et 198 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs

### Immeuble

- III Programme développant 3.949 m<sup>2</sup> de bureaux sur un immeuble en R+3 avec 1 niveau de sous-sol ;
- III 46 places de parking en sous-sol ;
- III 44 places de parking couvertes en RDC ;
- III 87 places de parking en extérieur ;
- III 4 bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- III Emplacements deux-roues totalisant 59 m<sup>2</sup>.

### Loyers

- III Bureaux : 170 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- III Terrasses : 80 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- III Parkings en sous-sol : 1.500 € HT HC/U/an ;
- III Parkings extérieurs : 350 € HT HC/U/an ;
- III Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur.

### Conditions

- III Indexation annuelle selon la variation ILAT du coût de la construction ;
- III Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT ;
- III Loyer payable par trimestre et d'avance ;
- III Bail commercial 6/9 ans.



[www.lazard-sa.com/projets/urban-cap](http://www.lazard-sa.com/projets/urban-cap)



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**



