



Avenue Benjamin Delessert  
Rue Roumanin  
**Marseille**



crystallia

**8.821 m<sup>2</sup>**  
IMMEUBLE  
DE BUREAUX

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

VERY GOOD



---

## **CRYSTALLIA**

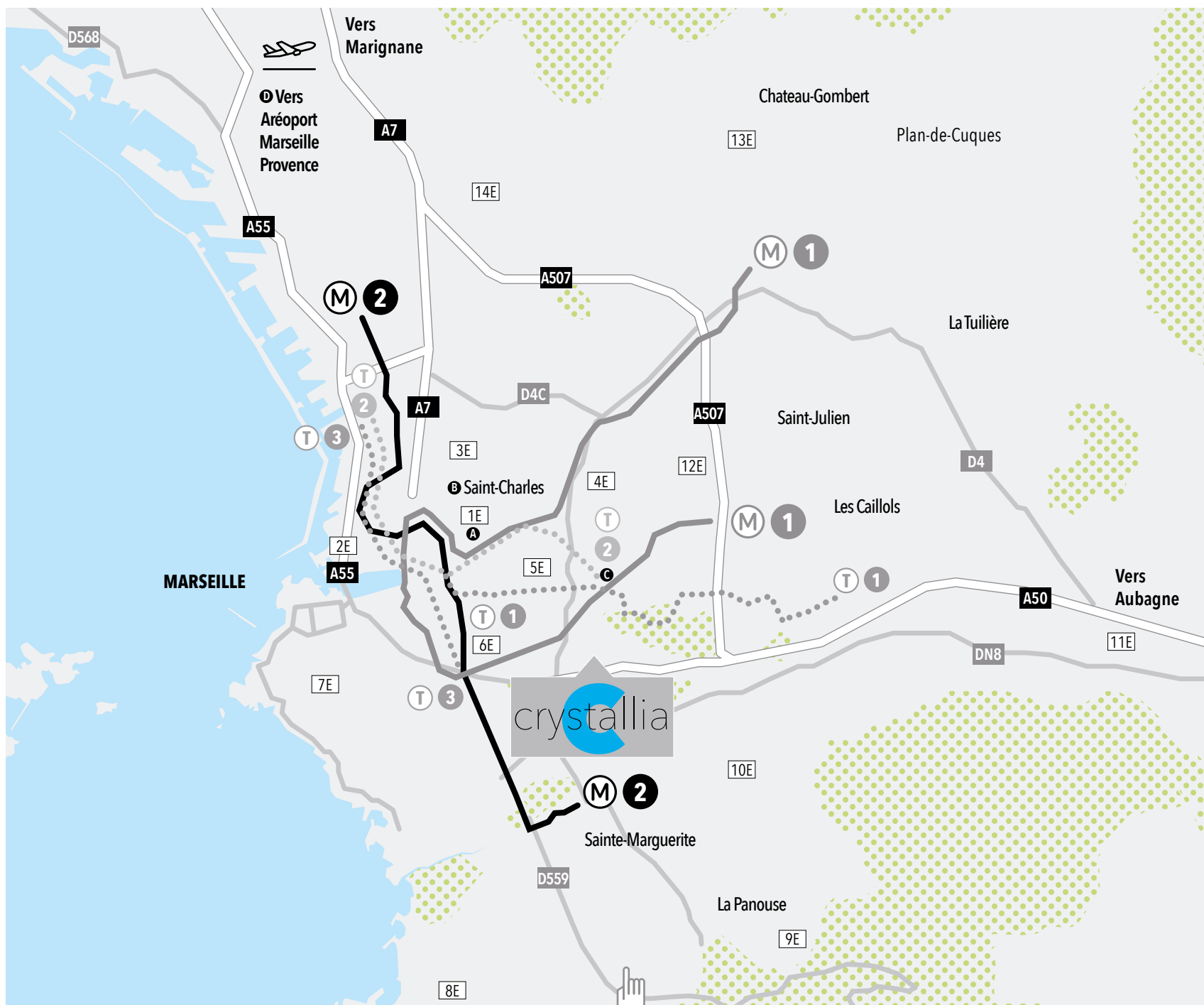
En entrée de ville,  
un site très visible

**CRYSTALLIA**, une opération située dans le 10<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille dans le quartier de la Timone.

**CRYSTALLIA** s'érige en symbole fort en entrée de ville. Sa liaison avec l'échangeur Florian en 5 minutes environ en voiture permet l'accès à la rocade est, au boulevard urbain sud ainsi qu'à l'A50, ce qui en fait un atout majeur.

**CRYSTALLIA** tout proche des hôpitaux de la Timone et de la Conception, bénéficie des multiples dessertes de transport public : bus (lignes 91, 18, 72 et 518), métro (ligne 1), tramway (lignes 1, 2 et bientôt 3). L'opération tire parti des 3 modes de transports en communs marseillais qui lui confèrent une accessibilité remarquable.

**CRYSTALLIA** s'enrichira également en 2025 du prolongement de la future ligne 3 du tramway pour une connectivité absolue. L'utilisateur profite au quotidien des avantages de la mixité urbaine de ce site à l'entrée est de la ville.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

- Ⓐ CENTRE VILLE DE MARSEILLE
- Ⓑ GARE TGV MARSEILLE SAINT-CHARLES
- Ⓒ GARE DE MARSEILLE-BLANCARDE
- Ⓓ VERS AÉROPORT MARSEILLE-PROVENCE

- Ⓜ MÉTRO : M1- M2
- Ⓣ TRAM : T1 - T2 - T3 (2025)



●●● Départ accès autoroute à 800 m  
 ●●● Accès depuis autoroute à 900 m

●●● Arrêt de bus Delessert à 150 m  
 ●●● Accès au centre hospitalier La Timone facultés de médecine à 400 m

---

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

**CRYSTALLIA** s'inscrit dans un quartier de l'est marseillais en plein dynamisme grâce à une excellente accessibilité routière et au pôle hospitalier, source d'attractivité pour divers organismes (Caisse Primaire d'Assurance Maladie, Delta Assurances...).



Édifié en face d'un parc public paysagé et connecté à divers commerces de proximité (boulangeries, restaurants, supermarchés...), nombreuses crèches et écoles, etc.,

**CRYSTALLIA** offre un cadre de travail agréable, pratique, et facilement accessible grâce au maillage des transports en commun tels que le bus via les lignes 50, 72, 73, 91, 18, 518, le métro M1, le tramway T1 et T2, ainsi que le prolongement de la ligne 3 du tramway dès 2025.



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

-  **BUS LIGNE 91** : ARRÊT PLACE VALENTIN PIGNOL
- BUS LIGNES 18-72-518 (NUIT)** : ARRÊT CAPELETTE RABATAU
- BUS LIGNES 18-72-518 (NUIT)** : ARRÊT LYCÉE BROCHIER
- BUS LIGNES 18-518 (NUIT)** : ARRÊT DELESSERT

-  **MÉTRO LIGNE 1** : STATION LA TIMONE ACCÈS VIA LIGNE 91
- MÉTRO LIGNE 2** : STATION PÉRIER
-  **TRAM LIGNES 1-2** : STATION LA BLANCARDE
- TRAM LIGNE 3** : STATION CASTELLANE





1'

**RESTAURANTS**

Croquorico à 2 min.  
Carthaj'i - La Capelette à 2 min.  
Point B à 3 min.  
Le Pacifique 4 à 6 min.



4'

**HÔTELS**

Hôtel Kyriad Palais des Congrès à 4 min.  
B&B hôtel La Timone à 4 min.  
La Maison Du Bonheur à 4 min.  
Hôtel Novotel Marseille Centre Prado  
Vélodrome à 7 min.  
Hôtel ibis budget Marseille Prado Parc  
des Expositions à 10 min.



2'

**CRÈCHES**

Micro-crèche UB4 Kids  
«Ti' Mômes» à 2 min.  
Micro-crèche UB4 Kids  
«Castor & Pollux» à 2 min.  
L'Île Aux Enfants à 2 min.



1'

**CENTRES COMMERCIAUX**

Casino Shop à 1 min.  
Lidl à 4 min.  
Carrefour Express à 5 min.  
Prado Shopping à 6 min.  
Auchan Marseille St-Loup à 7 min.  
Intermarché Marseille et Drive 8 min.  
Les Docks Village à 11 min.



1'

**SANTÉ**

Centre médical de la Timone à 1 min.  
Espace santé La Capelette à 2 min.  
Pharmacie de l'hippodrome à 2 min.  
Hôpital de la Timone-Annexes à 2 min.  
Hôpital de la Conception à 5 min.



1'

**ÉCOLES**

École maternelle & primaire  
La Timone à 1 min.  
École primaire Menpenti à 3 min.  
École Saint-Georges à 3 min.  
École Élémentaire Capelette Mireille  
Lauze à 3 min.  
École Élémentaire Cap Est à 5 min.



3'

**SPORT**

Keepcool Marseille Rabatau à 3 min.  
Revital à 4 min.  
Manhattan Fitness à 4 min.  
Planète iron Marseille à 4 min.



3'

**SPECTACLE/CINÉMA/CULTURE**

Tadat (musée) à 3 min.  
L'Egrégore (théâtre) à 3 min.  
Divadlo Théâtre à 5 min.  
Marseille Chanot à 9 min.  
Cinéma Le Prado à 9 min.  
Musée Cantini à 12 min.



2'

**BUS - MÉTRO**

**Bus** : L 91, arrêt Place Valentin Pignol  
à 2 min. à pied relie le métro  
Timone, la gare TER de la Pomme  
et l'hôpital Les Caillols ;  
L 18-518, arrêt Delessert  
à 4 min. à pied,  
L 18-72-518, arrêt Lycée Brochier  
à 4 min. à pied.  
**Métro M1** : La Timone à 4 min. via le bus.



1'

**GARES**

Gare routière Saint-Pierre à 6 min.  
Gare TER Marseille-Blancarde à 7 min.  
Gare TER de la Pomme à 8 min.  
Gare Arenc Euroméditerranée à 10 min.  
Gare de Marseille Saint-Charles à 12 min.



5'

**AXES ROUTIERS**

A50 via l'échangeur Florian  
Boulevard urbain sud  
Rocade est  
Tunnel du Prado.



25'

**AÉROPORT**

Marseille-Provence à 25 min. en voiture  
et 54 min. via les transports en commun.

## " Projeter, c'est traduire une forme de pensée, un certain nombre de choix "

Depuis la création de l'agence en 1991, nous avons toujours souhaité répondre sur toutes sortes de projets pour diversifier l'activité et permettre à la spécificité de chaque domaine d'être au service des autres. Par exemple, développer des projets d'aménagements extérieurs de bâtiments en bénéficiant du savoir faire des aménagements urbains.

L'architecture est une aventure à vivre pleinement.

L'architecture se repense à chaque fois ; chaque projet a sa particularité.

L'architecture modèle notre environnement et le sentiment que chacun en a. Aussi nous sommes convaincus que le développement durable a une place prépondérante dans nos projets ; et cette conviction a été récompensée par le prix de la Pyramide d'Argent en 2014 section développement durable et en 2019 section Grand Prix du Public.

L'architecture se perçoit aussi par son insertion urbaine, un autre objectif essentiel, car celle-ci n'est pas vue de la même manière chez celui qui conçoit et chez celui qui occupe.

Il nous paraît nécessaire de prendre la mesure de cette distance afin de confronter les différentes opinions pour modifier notre démarche et la rendre plus pertinente que cela soit pour du logement, des bureaux ou un bâtiment public. L'environnement et le contexte sont à l'origine de l'acte de construire et doivent être à la base de la conception de l'architecture.

Notre valeur dépend aussi des autres, des collaborateurs et des partenaires qui avancent avec nous sur chaque projet. Systématiquement, nous nous entourons des compétences nécessaires afin d'apporter la réponse la plus juste à la Maîtrise d'Ouvrage. Le projet architectural n'est pas seulement le résultat de la démarche de l'Architecte ou de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre ; il est aussi le résultat des relations que celle-ci a entretenues avec la Maîtrise d'Ouvrage. En effet, débiter un projet, c'est élaborer une stratégie qui anticipe les difficultés et oriente la démarche de projet, et donc la conception elle-même, vers les objectifs que se seront fixés Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Œuvre.

**Un projet est la symbiose d'un ensemble d'éléments qui interagissent ; acteurs, site, programme, matériaux...**

---

## **CRYSTALLIA**

Une grande  
modularité  
des espaces  
de travail

**CRYSTALLIA**, fruit d'une approche actuelle de l'immobilier de bureaux contemporains, recrée parfaitement les conditions d'épanouissement dont ont besoin les entreprises d'aujourd'hui pour relever leurs défis. La configuration des plateaux assure l'optimisation des surfaces tout en préservant une lumière naturelle abondante ainsi qu'une très grande souplesse d'aménagement.

**CRYSTALLIA** intègre tous les services recherchés en termes de confort de l'utilisateur sans négliger l'efficacité des espaces de travail.

Les temps de déplacements sont optimisés avec des circulations verticales et horizontales simples, fonctionnelles et rapides.

Les plateaux proposant des surfaces allant de 181 m<sup>2</sup> jusqu'à 495 m<sup>2</sup> environ sont conçus pour répondre aux modes d'organisation les plus divers : flex office, open spaces, bureaux cloisonnés individuels ou partagés, salles de réunion, salons de réception...

Les NWoW (New Ways of Working) s'intègrent facilement sur les 8.821 m<sup>2</sup> afin de permettre à chaque utilisateur d'adapter au mieux, au fil de la journée, sa pratique professionnelle en fonction des tâches à réaliser.

**CRYSTALLIA** complète son offre en proposant 111 places de stationnement en intérieur pour le plus grand confort des utilisateurs.

Niveau	Lot	Surf. lot (m²)	Surf. locative (m²)	Espace extérieur	Place intérieure	
<b>R-1</b>					62 places	
<b>Entresol</b>					49 places	
<b>R-d-Ch</b>	Hall A	A-01	430,80	494,86	25,50	6
		A-02	375,55	431,40		5
	Hall B	B-01	200,51	232,87	287,50	2
		B-02	161,80	187,92		2
		B-03	203,15	233,36		3
	Local		168,34			1
	<b>Total</b>	<b>1.371,81</b>	<b>1.580,41</b>		<b>19</b>	
<b>R+1</b>	Hall A	A-11	316,55	363,62	60,60	5
		A-12	260,21	298,91	54,10	4
		A-13	171,55	197,06		3
	Hall B	B-11	200,51	232,74		3
		B-12	181,11	210,23		3
		B-13	219,10	251,68		3
	<b>Total</b>	<b>1.349,03</b>	<b>1.554,24</b>		<b>21</b>	
<b>R+2</b>	Hall A	A-21	316,55	363,62	5,20	5
		A-22	222,90	256,05	25,20	3
		A-23	171,55	197,06		3
	Hall B	B-21	200,51	232,71		3
		B-22	186,12	216,01		3
		B-23	235,23	270,21		3
	<b>Total</b>	<b>1.332,86</b>	<b>1.535,67</b>		<b>20</b>	
<b>R+3</b>	Hall A	A-31	316,55	363,62	5,00	5
		A-32	222,90	256,05		3
		A-33	171,55	197,06		3
	Hall B	B-31	200,51	232,64		3
		B-32	198,04	229,78		3
		B-33	235,23	270,21		3
	<b>Total</b>	<b>1.344,78</b>	<b>1.549,36</b>		<b>20</b>	
<b>R+4</b>	Hall A	A-41	316,55	363,62		5
		A-42	174,06	199,94	21,40	3
		A-43	171,55	197,06		3
	Hall B	B-41	161,10	185,06	25,60	3
		B-42	157,67	181,12	32,40	2
		B-43	235,23	270,21		3
	<b>Total</b>	<b>1.216,16</b>	<b>1.397,01</b>		<b>19</b>	
<b>R+5</b>	Hall A	A-51	249,16	286,21	18,00	3
		A-52	231,83	266,31	116,00	3
	Hall B	B-51	227,05	260,81	66,50	3
		B-52	193,98	222,83	46,40	3
	<b>Total</b>	<b>902,02</b>	<b>1036,16</b>		<b>12</b>	
<b>TOTAL LOTS</b>		<b>7.516,66</b>	<b>8.652,85</b>		<b>111</b>	
<b>TOTAL y/c local</b>		<b>7.685,00</b>	<b>8.821,19</b>	<b>789,40</b>	<b>111</b>	

En cours de certification

**BREEAM**<sup>®</sup>

VERY GOOD



---

## CRYSTALLIA

Environnement : rue Roumanin



# CRYSTALLIA

## Plan masse



Cliquez sur le plan pour accéder à la localisation en ligne

---

**CRYSTALLIA**  
Proposition d'aménagement





# CRYSTALLIA

Niveau : R-1

62 places de parking en intérieur

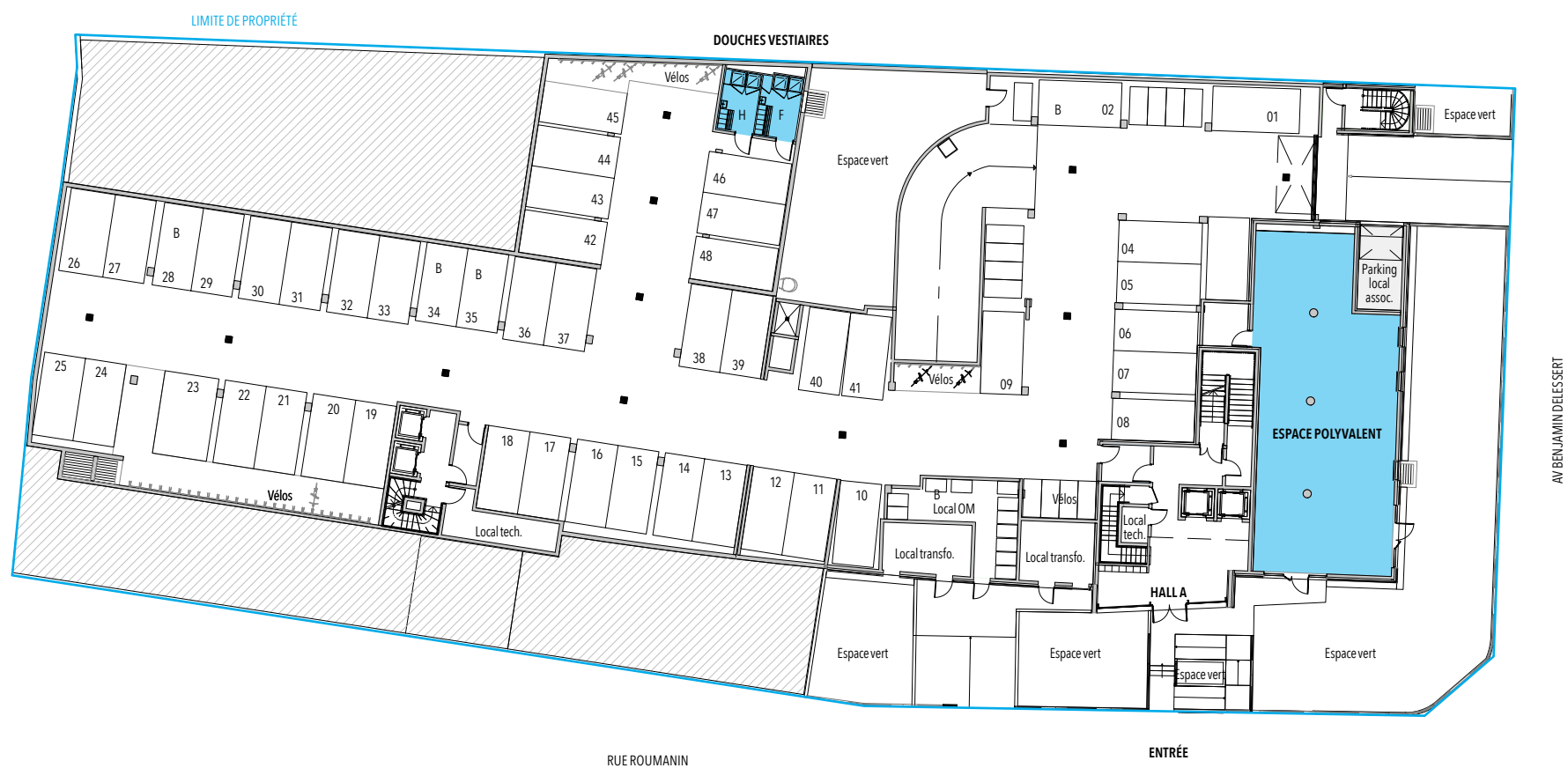


# CRYSTALLIA

## Niveau : Entresol

Douches et vestiaires

49 places de parking en intérieur  
dont 1 attribuée au local associatif

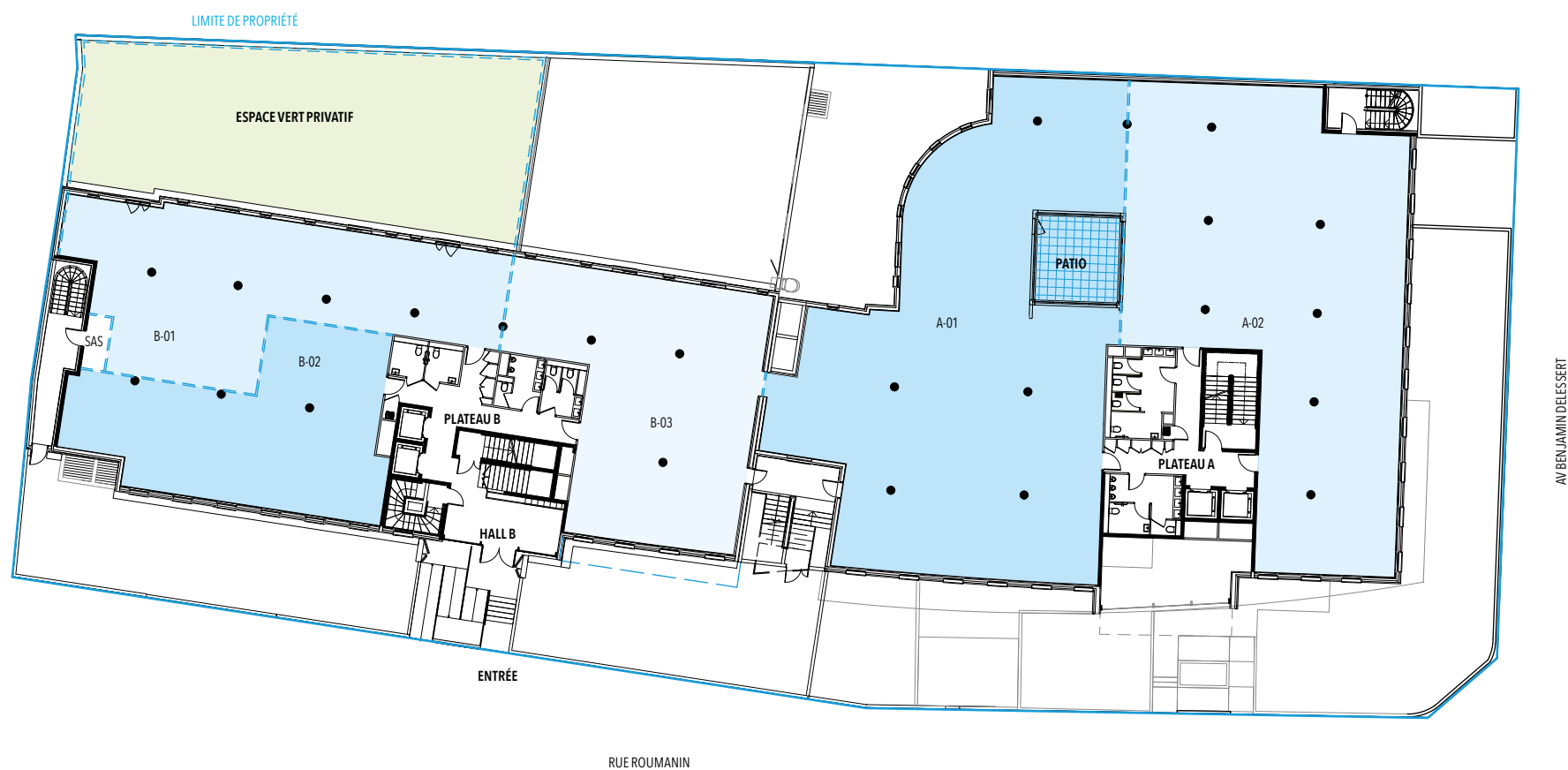


# CRYSTALLIA

## Niveau : Rez-de-chaussée

Agrément ERP

	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-01	494,86	25,50 Patio
	A-02	431,40	
Hall B	B-01	232,87	287,50 Esp. vert
	B-02	187,92	
	B-03	233,36	
	<b>Total</b>	<b>1.580,41</b>	



# CRYSTALLIA

Niveau : R+1

Agrément ERP

	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-11	363,62	60,60 Terrasse
	A-12	298,91	54,10 Terrasse
	A-13	197,06	
Hall B	B-11	232,74	
	B-12	210,23	
	B-13	251,68	
	<b>Total</b>	<b>1554,24</b>	



# CRYSTALLIA

Niveau : R+2

	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-21	363,62	5,20 Balcon
	A-22	256,05	25,20 Terrasse
	A-23	197,06	
Hall B	B-21	232,71	
	B-22	216,01	
	B-23	270,21	
	<b>Total</b>	<b>1535,67</b>	



# CRYSTALLIA

Niveau : R+3

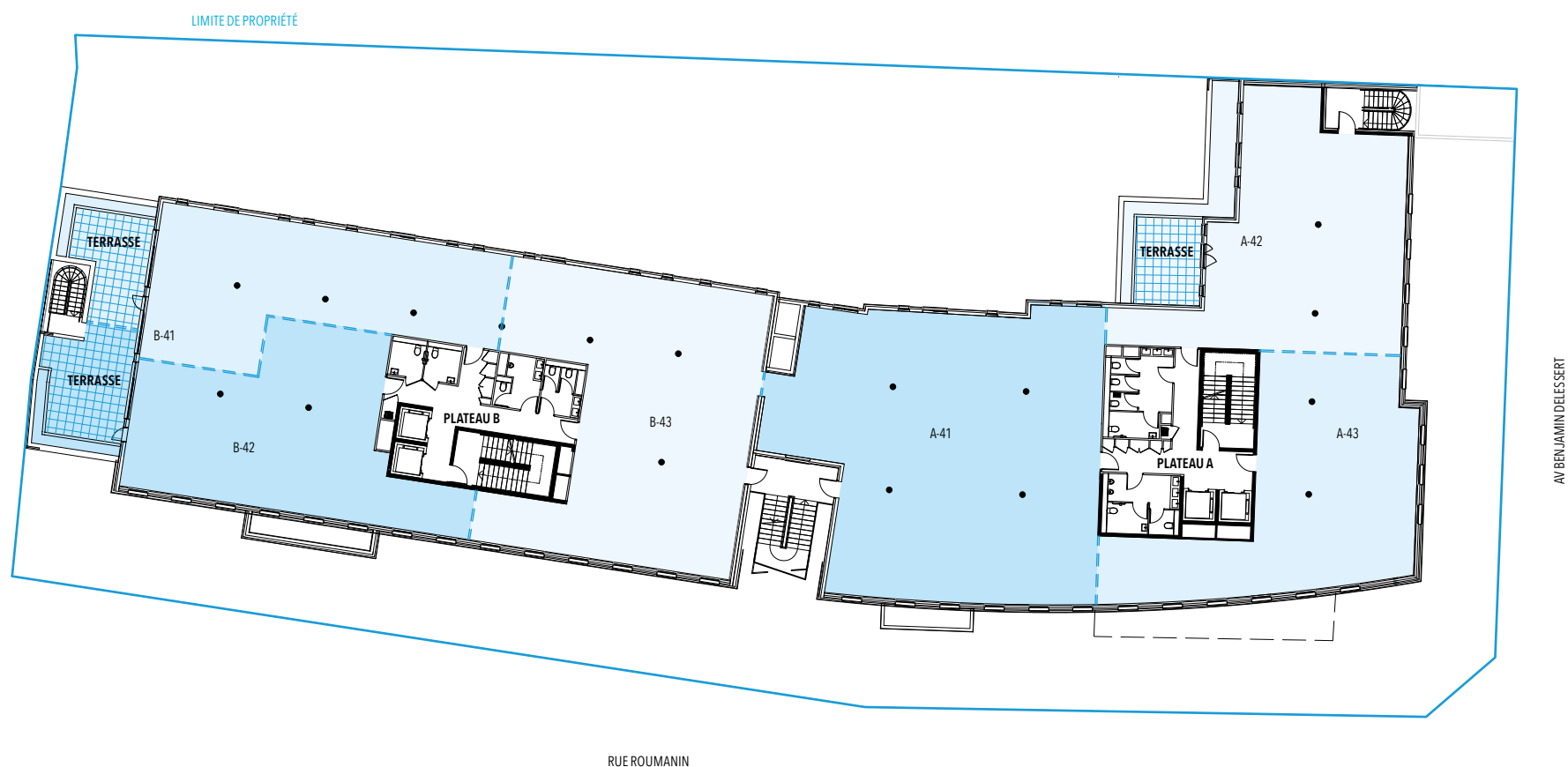
	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-31	363,62	5,00 Balcon
	A-32	256,05	
	A-33	197,06	
Hall B	B-31	232,64	
	B-32	229,78	
	B-33	270,21	
	<b>Total</b>	<b>1549,36</b>	



# CRYSTALLIA

Niveau : R+4

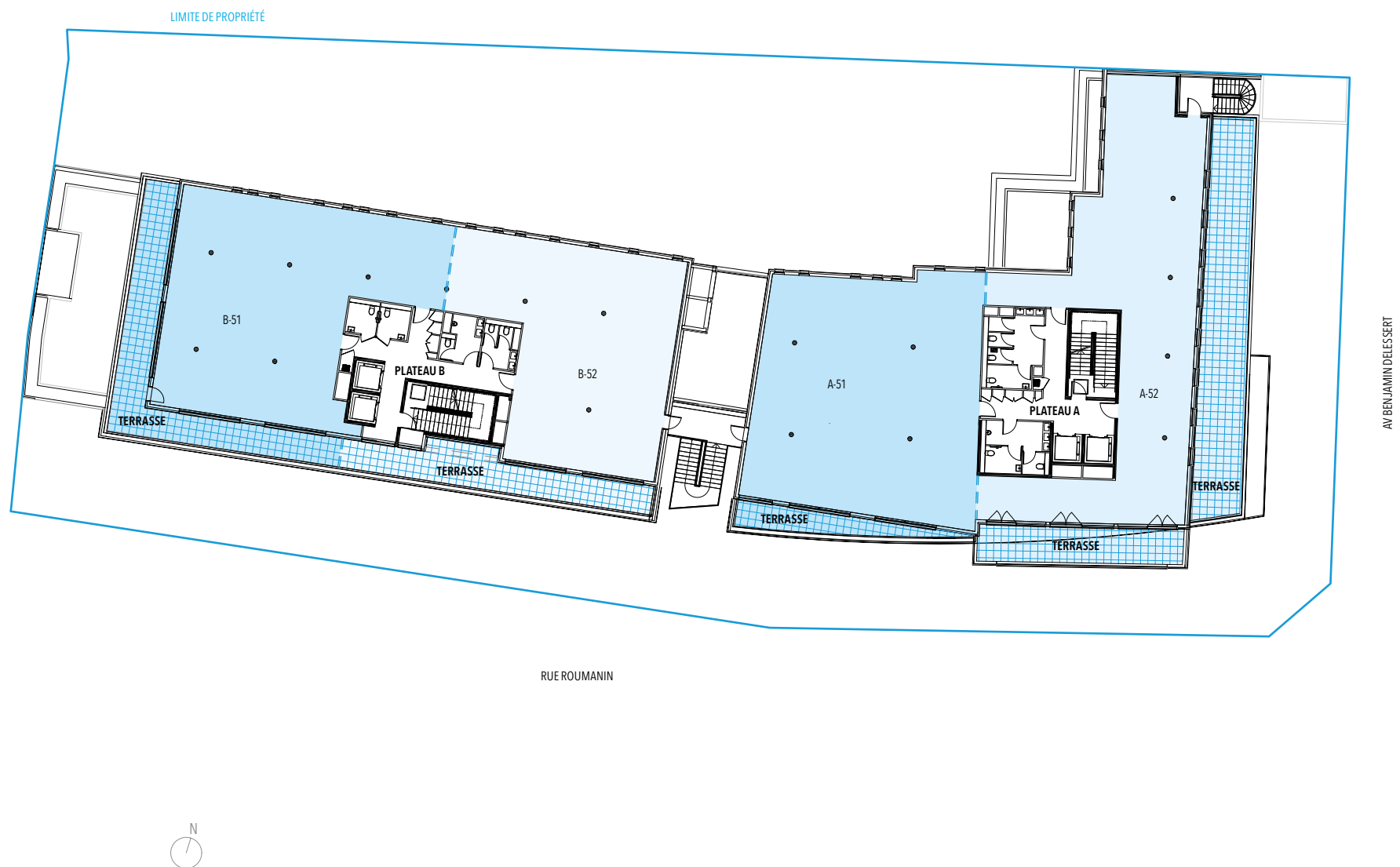
	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-41	363,62	
	A-42	199,94	21,40 Terrasse
	A-43	197,06	
Hall B	B-41	185,06	25,60 Terrasse
	B-42	181,12	32,40 Terrasse
	B-43	270,21	
	<b>Total</b>	<b>1397,01</b>	



# CRYSTALLIA

Niveau : R+5

	Lot	Surf. Lot (m <sup>2</sup> ) y/c prorata PC	Espace extérieur
Hall A	A-51	286,21	18,00 Terrasse
	A-52	266,31	116,00 Terrasse
Hall B	B-51	260,81	66,50 Terrasse
	B-52	222,83	46,40 Terrasse
	<b>Total</b>	<b>1036,16</b>	





---

**CRYSTALLIA**  
Proposition d'aménagement



---

## CRYSTALLIA

Terrasses et balcons à tous les niveaux



---

## CRYSTALLIA

Terrasses et balcons à tous les niveaux



## CRYSTALLIA

# 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 réalisations aux besoins de leurs futurs occupants.

### ACCESSIBILITÉ



Bus



Métro M1 :  
La Timone à  
4 min. via le bus

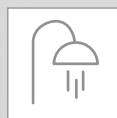


Parking  
en sous-sol  
sécurisé



Emplacement  
vélos  
en sous-sol

### SERVICES



Douches  
Vestiaires



Wifi

### EXTÉRIEURS



Végétaux  
non agressifs



Balcon



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  
parties communes



Robinets  
électroniques  
sans contact



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.

## CRYSTALLIA

# Une performance environnementale exemplaire

Avec CRYSTALLIA, LAZARD GROUP met en place un processus de conception intégrée pour répondre aux besoins des occupants.

### 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 et a fait le choix de la certification BREEAM niveau VERY GOOD pour son immeuble. Le bâtiment a été conçu selon un système de construction bioclimatique permettant de tirer le meilleur parti des conditions naturelles du site pour le confort maximum de 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

- Unité terminale de climatisation équipée d'un système de filtre à plasma neutralisant une grande diversité de polluants de l'air (virus, allergènes, particules PM2,5, poussières, champignons...).
- 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 de 50% par rapport à la norme pour une meilleure qualité de l'air intérieur et une plus grande flexibilité dans les aménagements ;
- Équipements électroniques sans contact pour l'ensemble :
  - vasques et laves-mains équipés de robinets électroniques sans contact.

---

## CRYSTALLIA

Une opération de 8.821 m<sup>2</sup>  
et 111 places de stationnement

### Immeuble

- Programme développant 8.821 m<sup>2</sup> en R+5 ;
- 111 places de parking intérieures sur 2 niveaux de sous- sol ;
- Performance d'utilisation : ratio de 1 poste pour 9,50 m<sup>2</sup> de SdP.

### Loyers

- Bureaux : 230 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Espace extérieur privatif : 80 € HT HC/m<sup>2</sup>/an ;
- Parking sous-sol : 1.800 € HT HC/U/an ;
- Provision pour charges (hors fiscalité) à la charge du preneur.

### Conditions

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



[crystallia-lazard-sa.com](http://crystallia-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**



