

MARSEILLE - SAINT-CHARLES

Adriana

n|e|w
T|O|N
OFFICES



Vos prochains bureaux, à votre image

Au sein d'un immeuble respectueux de l'environnement, certifié BREEAM Very Good, installez vos équipes dans des espaces de bureaux 100% privatifs avec terrasses et vue exceptionnelle.



• Des bureaux *neufs* et *indépendants*.



• Des plateaux *spacieux* et baignés de *lumière naturelle*.



• Des *surfaces optimisées* pour un *confort* maximal.



• Une large gamme de *solutions d'aménagement*.



• Une adresse incontournable au *centre de tous les axes* de communication.



• Un *environnement dynamique* au cœur d'un quartier en pleine transformation.



• À deux pas du *parc Saint-Charles* et ses 8 000 m² d'*espaces végétalisés*.



Plateaux *by Newton*

*Des lots de 200 m² à 1 470 m²,
à aménager à votre image.*

*Logos, charte graphique, space planning...
ces surfaces s'adapteront parfaitement
à vos besoins.*



Ouvrir le champ des possibles

Une architecture élégante et contemporaine au service d'espaces de travail lumineux et modulables.

- 7 800 m² de bureaux adaptés à toute disposition *divisibles* à partir de 200 m².
- 6 étages de bureaux et d'espaces dédiés à la formation.
- Classification ERP.
- 44 places de parking + 8 emplacements pour moto.
- 1 530 m² de commerces dont 2 espaces de restauration.
- Terrasses, jardin d'hiver et patio paysager.

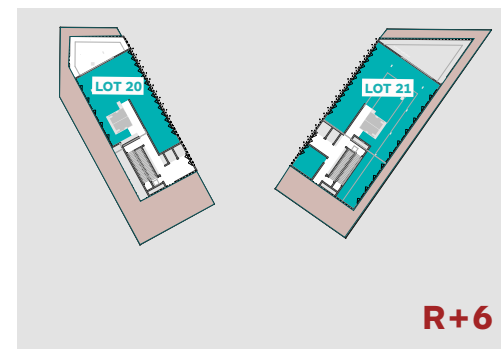
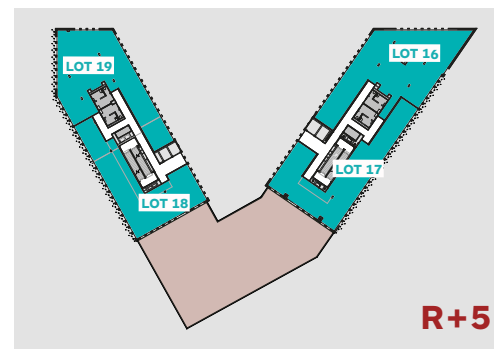
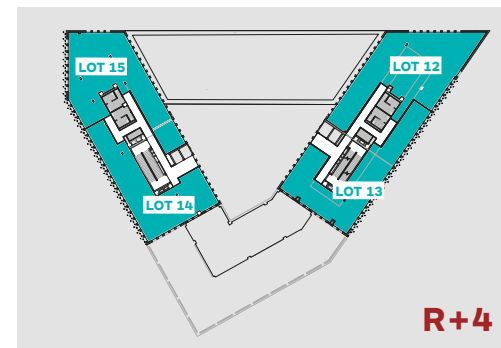
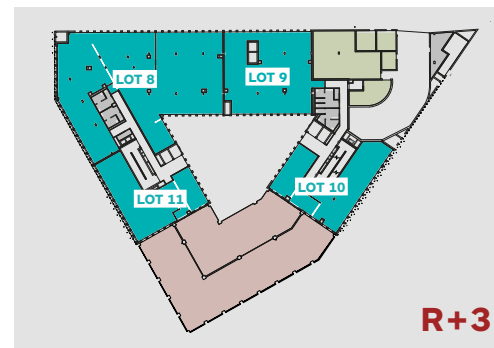
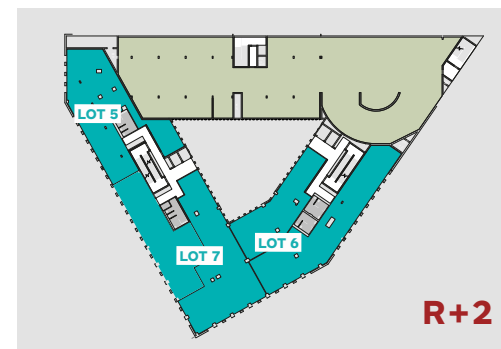
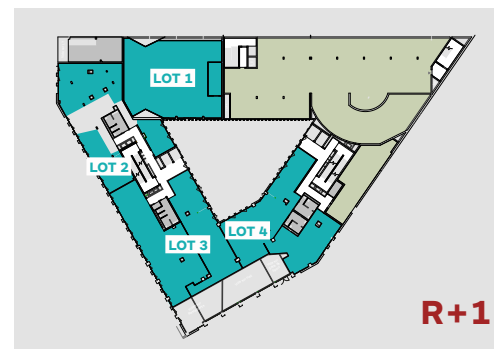
SURFACE UTILE BRUTE LOCATIVE

NIVEAU	LOT	SURFACE
RDC	Commerce 1	1 191 m ²
	Commerce 2	277 m ²
	Commerce 3	62 m ²
	Lot 1	617 m ²
R+1	Lot 2	305 m ²
	Lot 3	426 m ²
	Lot 4	322 m ²
R+2	Lot 5	321 m ²
	Lot 6	505 m ²
	Lot 7	560 m ²
R+3	Lot 8-9-10-11	1 470 m ²

NIVEAU	LOT	SURFACE
R+4	Lot 12	364 m ²
	Lot 13	284 m ²
	Lot 14	268 m ²
	Lot 15	327 m ²
	Lot 16	364 m ²
R+5	Lot 17	285 m ²
	Lot 18	268 m ²
	Lot 19	327 m ²
	Lot 20	207 m ²
R+6	Lot 21	595 m ²

EFFECTIFS (CAPACITÉ SÉCURITAIRE) : 1 499 PERSONNES

PLANS DES ÉTAGES



Le renouveau d'un quartier connecté

AU CŒUR DU CAMPUS ADRIANA

Adriana s'intègre au cœur d'un projet qui a pour ambition de faire de la Porte d'Aix un quartier dynamique dédié aux entreprises et aux étudiants.

Ce projet d'envergure comprendra de nouvelles habitations, de nouveaux équipements tertiaires, universitaires et culturels qui se partageront harmonieusement l'espace.

TOUS LES ATOUTS D'UNE SITUATION EN HYPER-CENTRE

- Une accessibilité exceptionnelle en **transports en commun** (métro, bus, TGV).
- La proximité des grands **axes routiers** marseillais.
- L'accès **direct** au réseau autoroutier.
- Des emplacements de **parking à proximité**.
- Le Vieux Port à 800 mètres ou 1 station de métro.



6 LIGNES DE BUS

82s 89 97
31 32 70

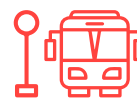


2 STATIONS DE MÉTRO
À MOINS DE 400M

L1 L2



GARE TGV ST CHARLES
À 500M



GARE ROUTIÈRE
À 500M



AUTOROUTES
À 600M
A7 A55



AÉROPORT INTERNATIONAL
MARSEILLE PROVENCE
À 25 MIN

Fiche technique

GÉNÉRALITÉS

CONSTRUCTION

Ensemble de bureaux et commerces en R+6
2 niveaux de parking
Local vélo de 130 m²
Jardin d'hiver au R+3
Patio végétalisé
Terrasses accessibles

RÉGLEMENTATION

Immeuble classé ERP 2^{ème} catégorie

CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

BREEAM International New Construction 2016 de niveau Very Good

EFFECTIF

1 personne / 10 m² SUBL environ pour les bureaux
1 personne / 5 m² SUBL environ pour les commerces
44 emplacements de stationnement voiture
et 8 emplacements de stationnement motos sur 2 niveaux

SURCHARGE D'EXPLOITATION :

Bureaux : 350 à 500 kg/m²
Paliers et escaliers principaux : 400 kg/m²
Locaux techniques : 500 kg/m²
Terrasses accessibles : 250 kg/m²

FAÇADE / GROS ŒUVRES

Structure mixte béton blanc-acier
Menuiseries extérieures en aluminium

CLIMATISATION/CHAUFFAGE VENTILATION

PRODUCTION FRIGORIFIQUE

La production de chaud et de froid est assurée à partir de pompes à chaleur air-eau - système 2 tubes / 2 fils

APPAREILS TERMINAUX

Ventilo-convecteurs munis de télécommandes de régulation
Un système de GTB assure également la gestion des terminaux

TRAITEMENT D'AIR

Centrale de traitement d'air (CTA) double flux avec récupérateur à haut rendements
Air neuf :

- 25 m³/h/personne dans les zones bureaux
- 30 m³/h/personne dans les salles de réunion

COURANTS FORTS

Distribution

Chaque lot de bureau dispose d'un tableau divisionnaire

Fourniture de 2 prises de courant par poste de travail

Niveau d'éclairage moyen de 300 lux pour les zones de bureaux

COURANTS FAIBLES

Sécurité incendie

Système de sécurité incendie conforme à la réglementation

Contrôle d'accès

Contrôle d'accès via badge et vidéosurveillance

GTB

La GTB permet entre autres depuis le poste de supervision centralisé de commander les ventilo-convecteurs dans les bureaux et zones de circulations

ASCENSEURS

Les étages sont desservis depuis le hall par 4 ascenseurs (2 cages d'escalier)

FINITIONS

Sol

Moquette de velours bouclé structuré des établissements BALSAN, en dalles 50 x 50 cm

Mur

Peinture acrylique phase aqueuse, finition soignée

Plafonds

Faux-plafond 675*675 fibres type PRIMA DUNE SAHARA ou équivalent

Hauteur sous faux plafonds

2,60m minimum sous faux-plafonds dans les plateaux de bureaux pour les niveaux RDC à R+2

2,78 m minimum sous faux-plafonds dans les plateaux de bureaux pour les niveaux R+3 à R+6

2,40 m minimum dans les sanitaires

5,80 m minimum dans le hall d'entrée





VOTRE CONTACT

ANNE-CLAIRE JOURNEAUX

Asset Manager

07 64 45 98 82

anneclaire.journeaux@tivoli-capital.com

n|e|w
T|O|N
OFFICES