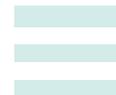




LE PARC DE L'ÉTOILE

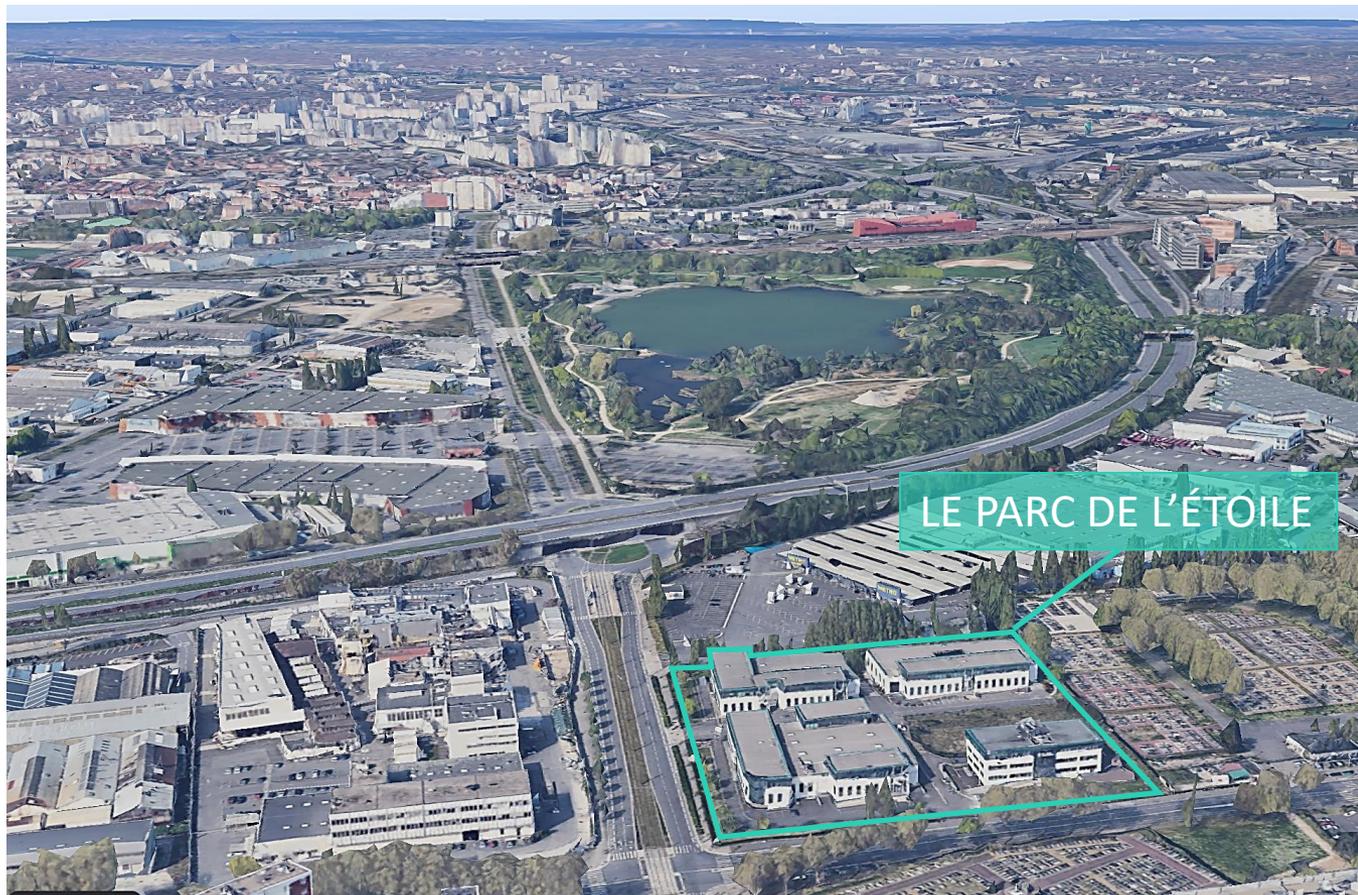
Bâtiment A

100 avenue de Verdun
Villeneuve la Garenne(92)



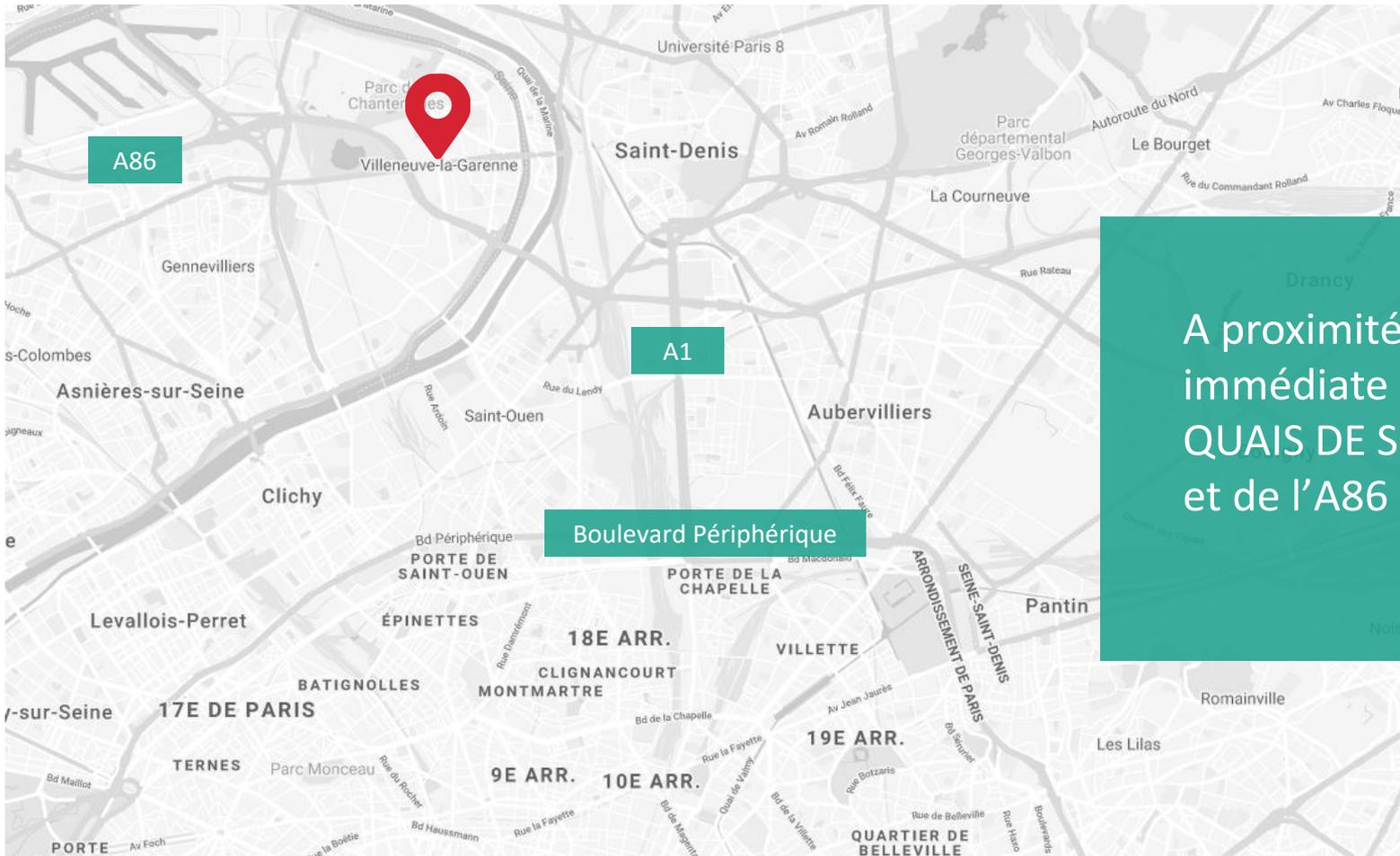
LOCALISATION

LE PARC DE L'ÉTOILE



LOCALISATION

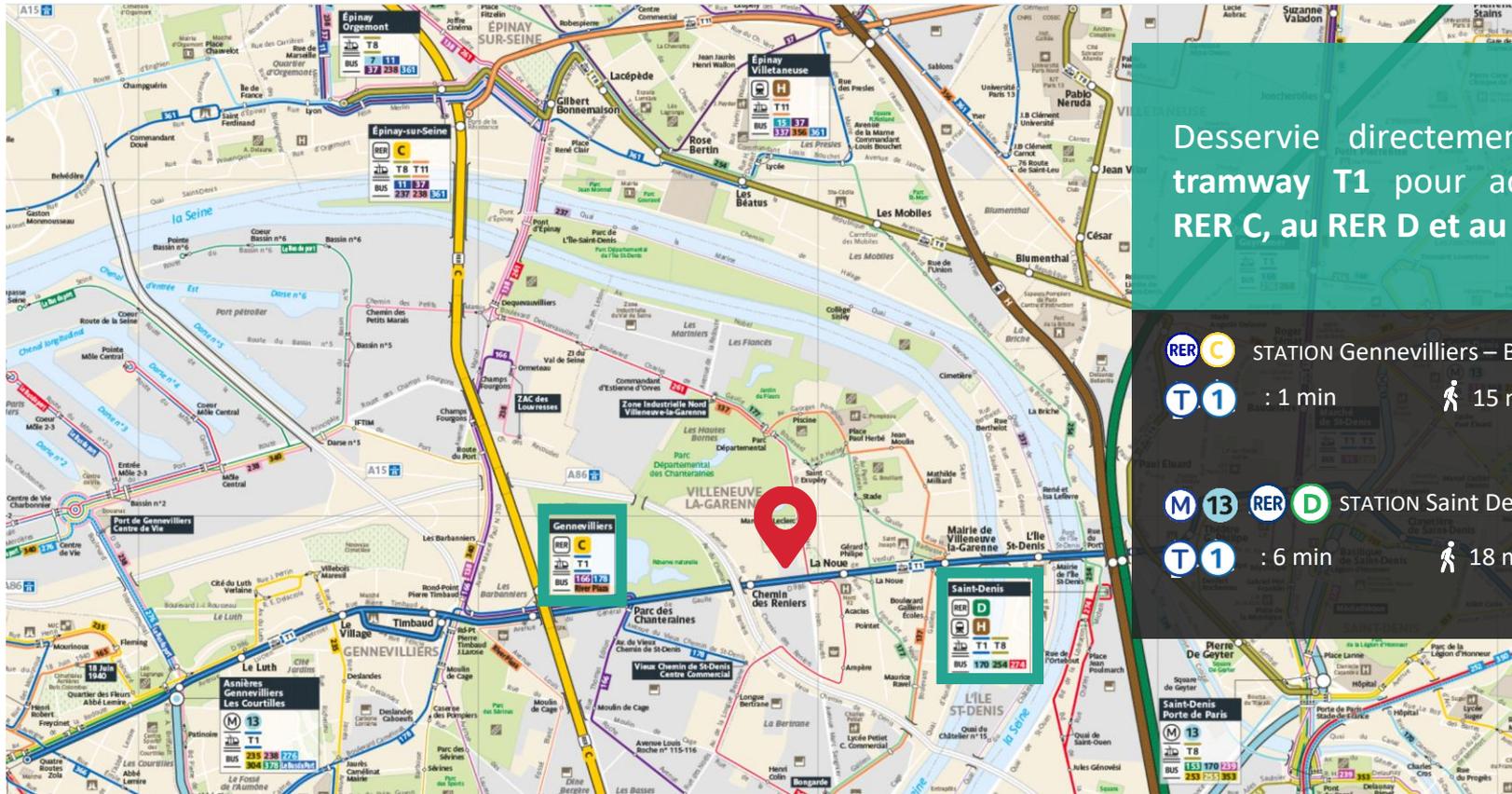
LE PARC DE L'ÉTOILE



A proximité
immédiate des
QUAIS DE SEINE
et de l'A86

DESSERTE - TRANSPORTS

LE PARC DE L'ÉTOILE



Desservie directement par le tramway T1 pour accéder au RER C, au RER D et au Métro 13

-  STATION Gennevilliers – Barbanier
-  : 1 min  15 min
-   STATION Saint Denis
-  : 6 min  18 min

LE PARC DE L'ÉTOILE EN IMAGES

LE PARC DE L'ÉTOILE



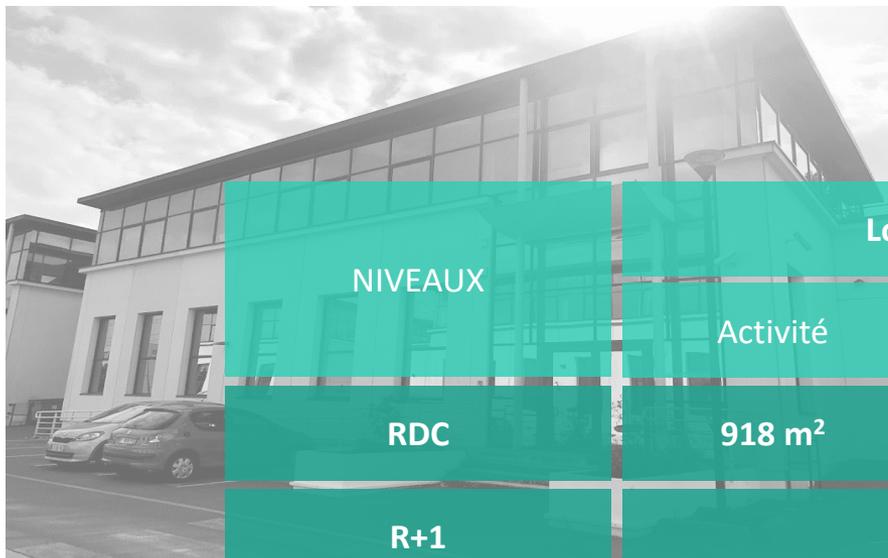
LE PARC DE L'ÉTOILE EN IMAGES

LE PARC DE L'ÉTOILE



SURFACES

LE PARC DE L'ÉTOILE



Lots A1/A2 Disponible 3 mois après accord

NIVEAUX	Activité	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC	918 m ²	66 m ²	71 m ²	1 055 m ²
R+1		772 m ²	18 m ²	790 m ²
Total	918 m ²	838 m ²	89 m ²	1 845 m ²
Parking	52 emplacements			

SURFACES

LE PARC DE L'ÉTOILE



NIVEAUX		Lots A1 Disponible 3 mois après accord			
		Activité	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC		918 m ²	66 m ²	16 m ²	1 000 m ²
R+1			506 m ²	20 m ²	526 m ²
Total [1 531 m ²]		918 m ²	570 m ²	36 m ²	1 526 m ²
Parking		35 emplacements			

SURFACES

LE PARC DE L'ÉTOILE



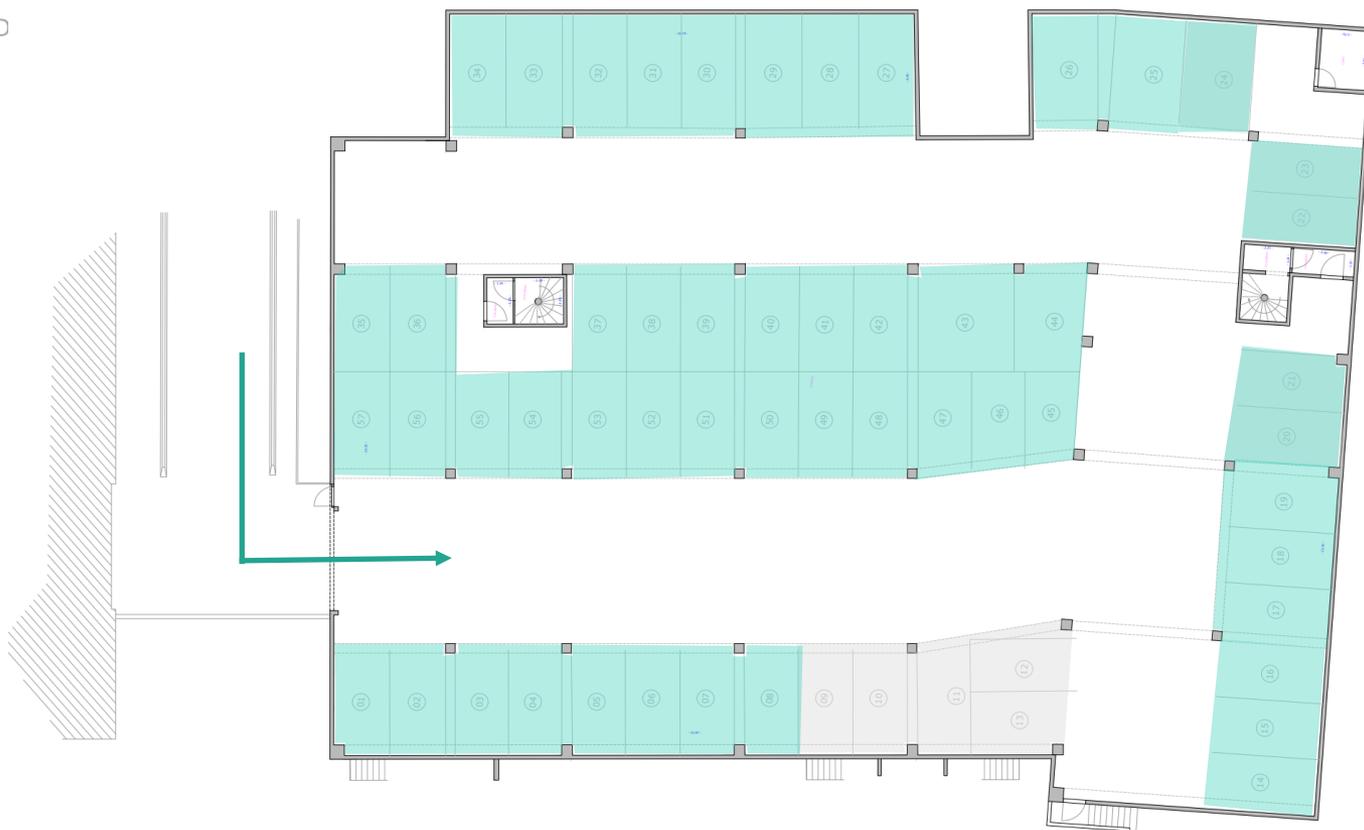
NIVEAUX

Lots A2 Disponible 3 mois après accord

	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC	- m ²	28 m ²	28 m ²
R+1	266 m ²	6 m ²	272 m ²
Total [304 m²]	266 m²	34 m²	300 m²
Parking	17 emplacements		

PLAN / BAT.A / PARKINGS

LE PARC D



52 places



DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

LE PARC DE L'ETOILE

Réseaux

- **Eau potable** : Distribution par compteur privatif
- **Électricité** : Distribution par compteur privatif
- **Téléphone** : Tête de ligne privative
- **Fibre optique** : Fourreaux disponibles en attente
- **Gaz** : Distribution par compteur privatif

Espaces Extérieurs

- Site clos, contrôle d'accès sur portails.
- Clôtures en treillis soudé.
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Emplacements de stationnement suivant plans.

Finitions de l'activité

- Dallage industriel. Résistance au sol : 1T/m²
- Menuiseries extérieures aluminium
- Désenfumage selon réglementation

Hauteur sous plafond

- HSP: 6,5 m / 4 m

Électricité / Eclairage

- Eclairages par tubes led
- Niveau d'éclairage de 150 lux
- Distribution électrique en attente dans armoire TGBT
- Eclairage de sécurité selon réglementation pour local libre avant aménagements spécifiques

Chauffage / Ventilation

- L'activité est chauffée par l'intermédiaire d'aérothermes à eau chaude alimentés par une chaudière à gaz
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

LE PARC DE L'ÉTOILE

Finitions des bureaux

- Sol : Moquette type Reclaim Ribs II ou équivalent
- Murs : Doublage par BA13 demi still isolé
- Peinture : 2 couches de peinture blanche RAL 9010
- Faux plafond : Dalles avec ossature en T
- Menuiseries extérieures aluminium

Finition des sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : Faïence toute hauteur et liseré décoratif
- Appareillage Grohe ou équivalent
- Meubles vasques menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires 60 x 60 encastrés dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : réseau RJ 45 en place

Chauffage / Climatisation

La solution proposée permet :

- Le chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Le rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur ± 2°C ,
- Le traitement des locaux en chaud ou en froid sera réalisé par ventilo-convecteurs en allège ou plafond,
- L'alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

LE PARC DE L'ÉTOILE

- Charges : 9 % du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2020 : 13,20 €/m²/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 17,67 €/m²/an HT/HC
- Taxe sur les Parkings : 82,44 €/U/HC

- Bail 6/9/12
- Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation : ILAT

- **Loyer Moyen** : NC
- **Loyer Parking Sous sol** : 800 €/U/an HT/HC

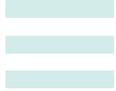
Document édité le :

03/01/2023





SIRIUS



85 boulevard
Hausmann
75008 PARIS

Tél : 01 58 36 17 00
Fax : 01 58 36 17 01

www.sirius-immo.com