



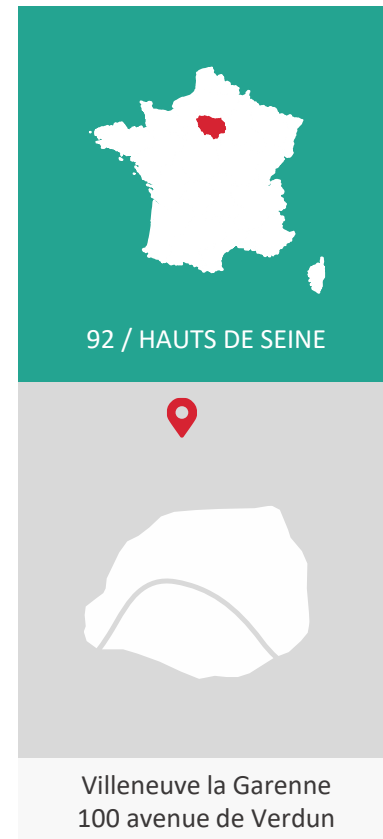
LE PARC DE L'ÉTOILE Bâtiment D

100 avenue de Verdun
Villeneuve la Garenne(92)



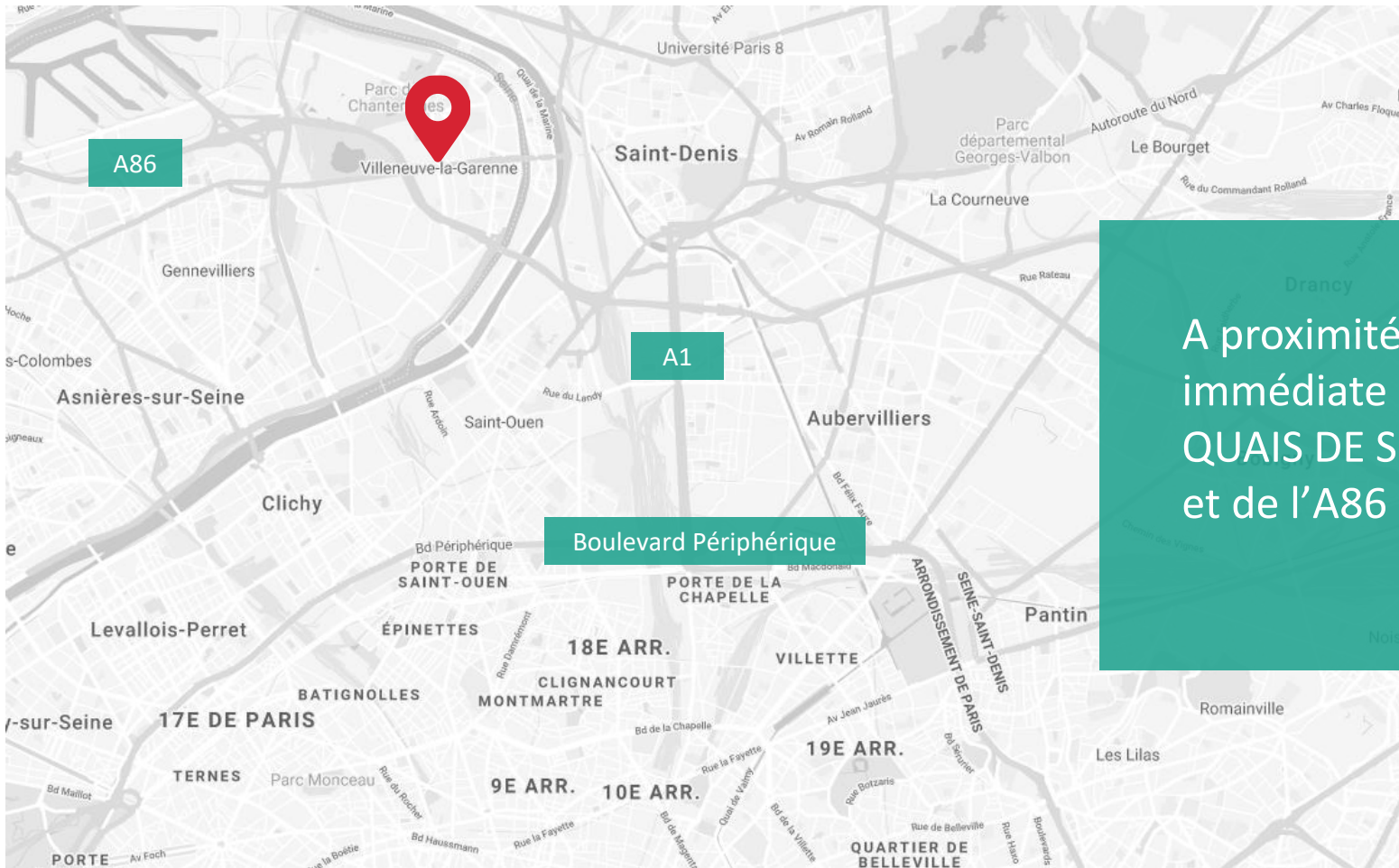
LOCALISATION

LE PARC DE L'ÉTOILE



LOCALISATION

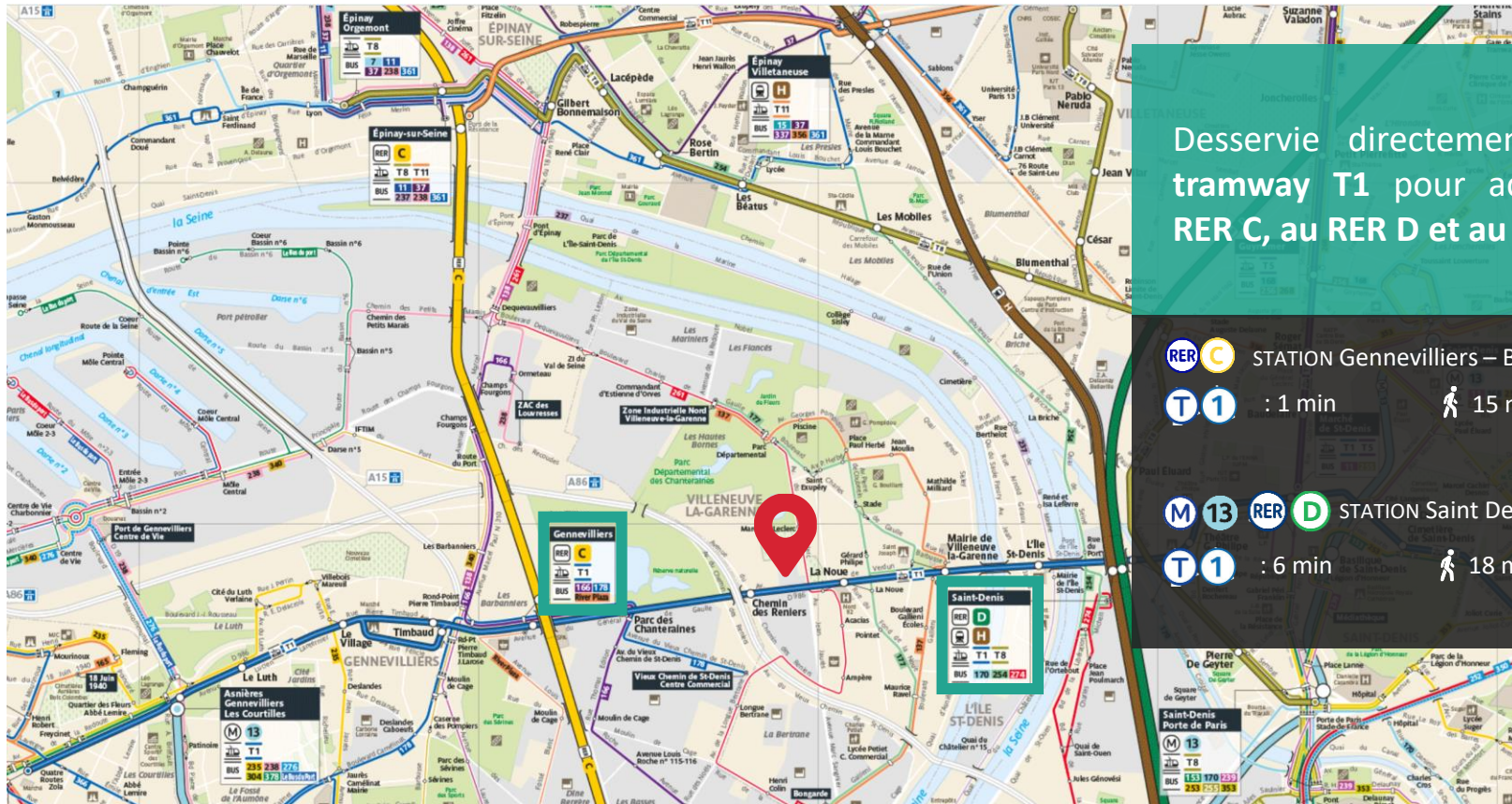
LE PARC DE L'ÉTOILE










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



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



Lot D1 Disponible 9 mois après accord				
NIVEAUX	Activité	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC	486 m ²	73 m ²	14 m ²	573 m ²
R+1		467 m ²	9 m ²	476 m ²
Total	486 m ²	540 m ²	23 m ²	1 049 m ²
Terrasse	74 m ² de surface accessible			
Parkings	Sous Sol : 21 emplacements – Extérieurs : 4 emplacements			

SURFACES

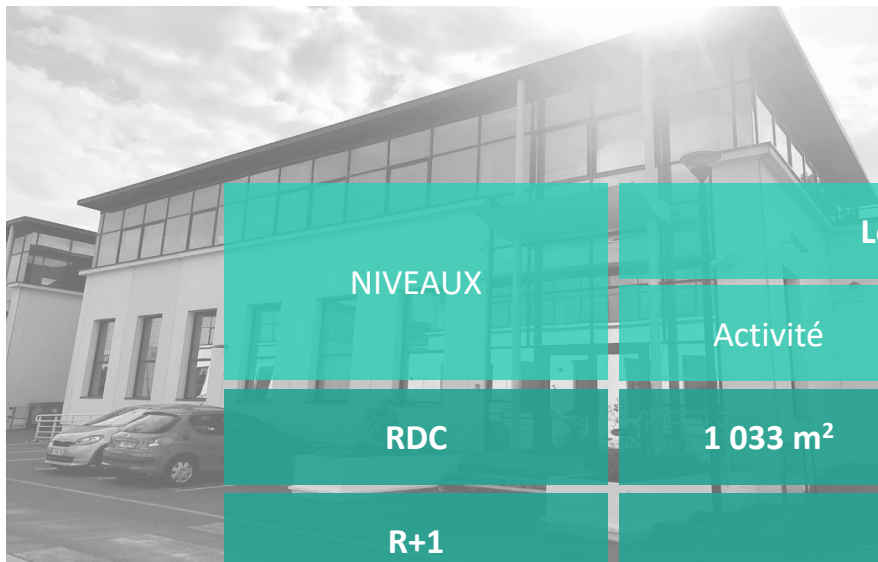
LE PARC DE L'ÉTOILE



Lot D2 Disponible 9 mois après accord				
NIVEAUX	Activité	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC	474 m ²	73 m ²	13 m ²	560 m ²
R+1		462 m ²	8 m ²	470 m ²
Total	474 m ²	535 m ²	21 m ²	1 030 m ²
Terrasse	74 m ² de surface accessible			
Parkings	Sous-Sol : 20 emplacements – Extérieurs : 4 emplacements			

SURFACES

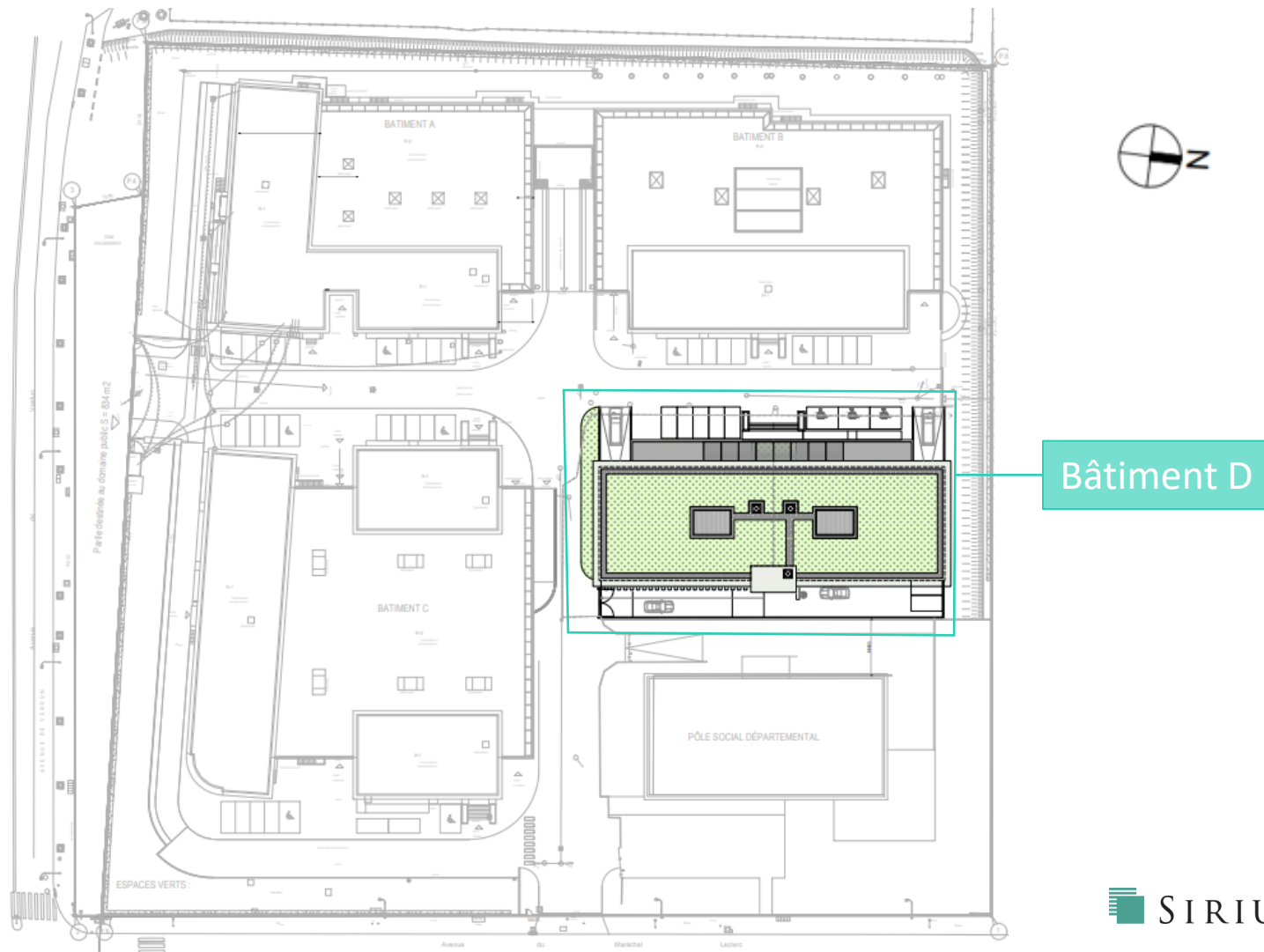
LE PARC DE L'ÉTOILE



Lots D1/D2 Disponible 9 mois après accord				
NIVEAUX	Activité	Bureaux	Parties Communes	Total
RDC	1 033 m ²	73 m ²	27 m ²	1 133 m ²
R+1		929 m ²	17 m ²	946 m ²
Total	1 033 m ²	1 002 m ²	44 m ²	2 079 m ²
Terrasse	148 m ² de surface accessible			
Parkings	Sous-Sol : 41 emplacements – Extérieurs : 8 emplacements			

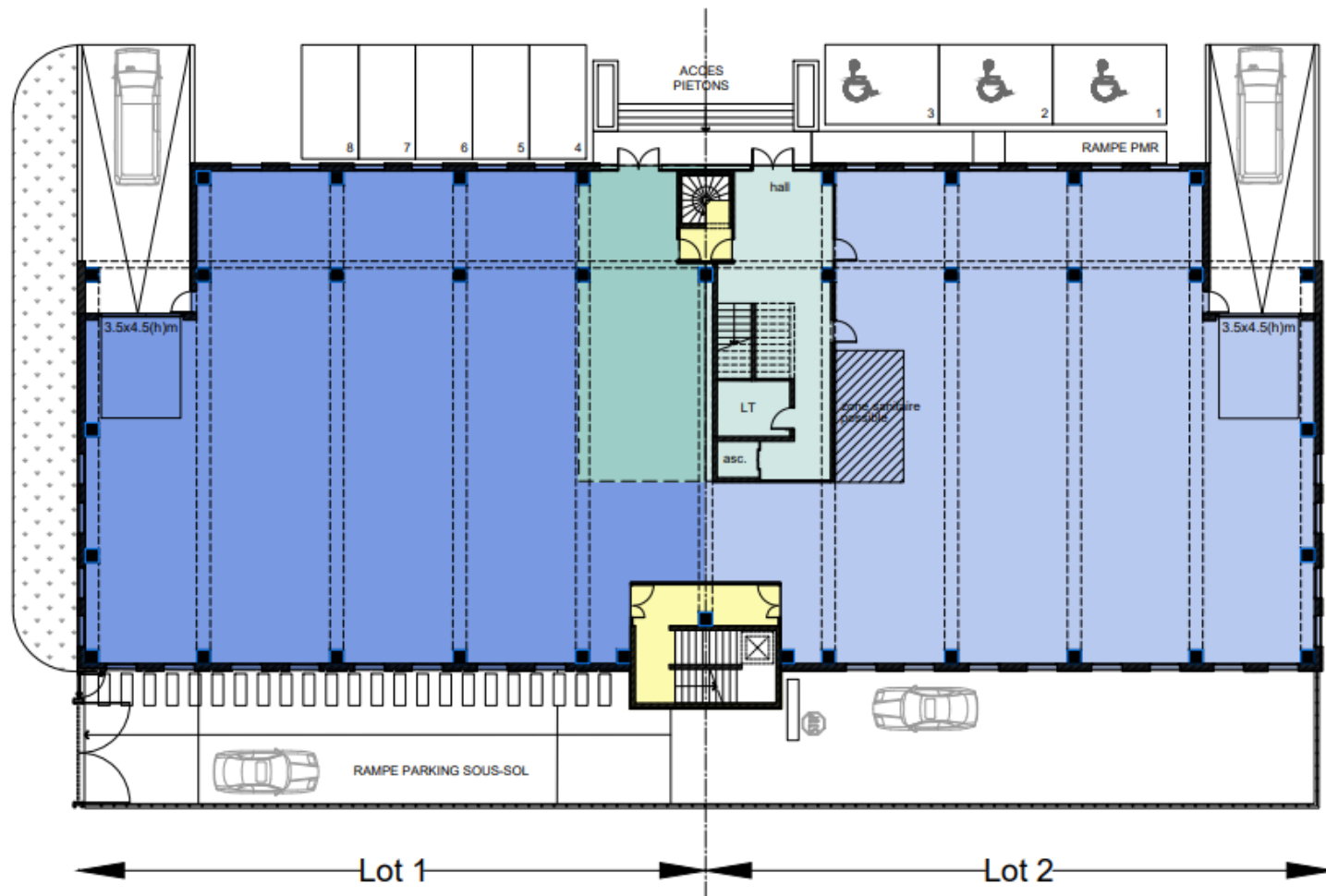
PLAN / BAT.D / PLAN MASSE

LE PARC DE L'ÉTOILE



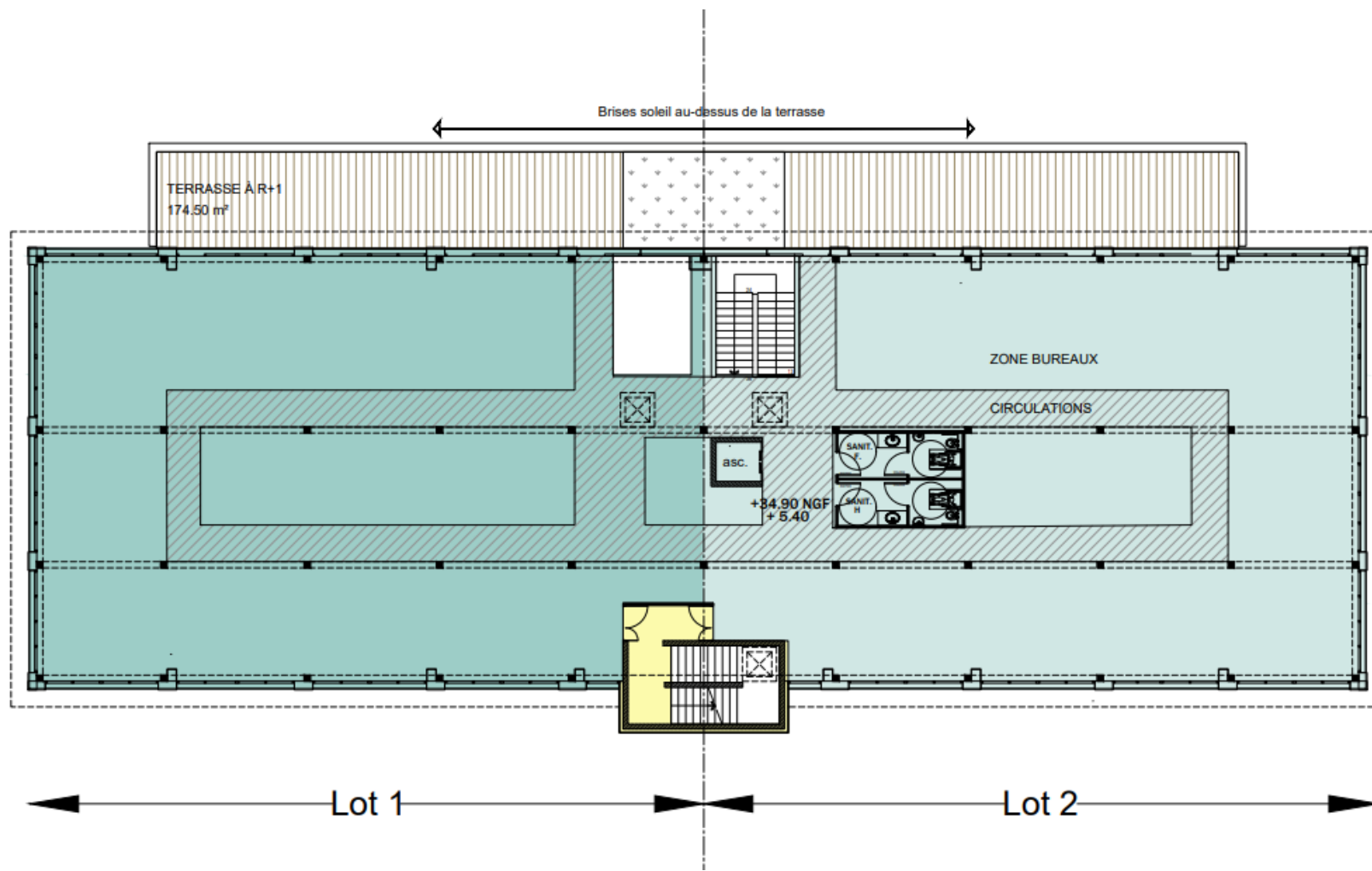
PLAN / BAT.D / RDC

LE PARC DE L'ÉTOILE



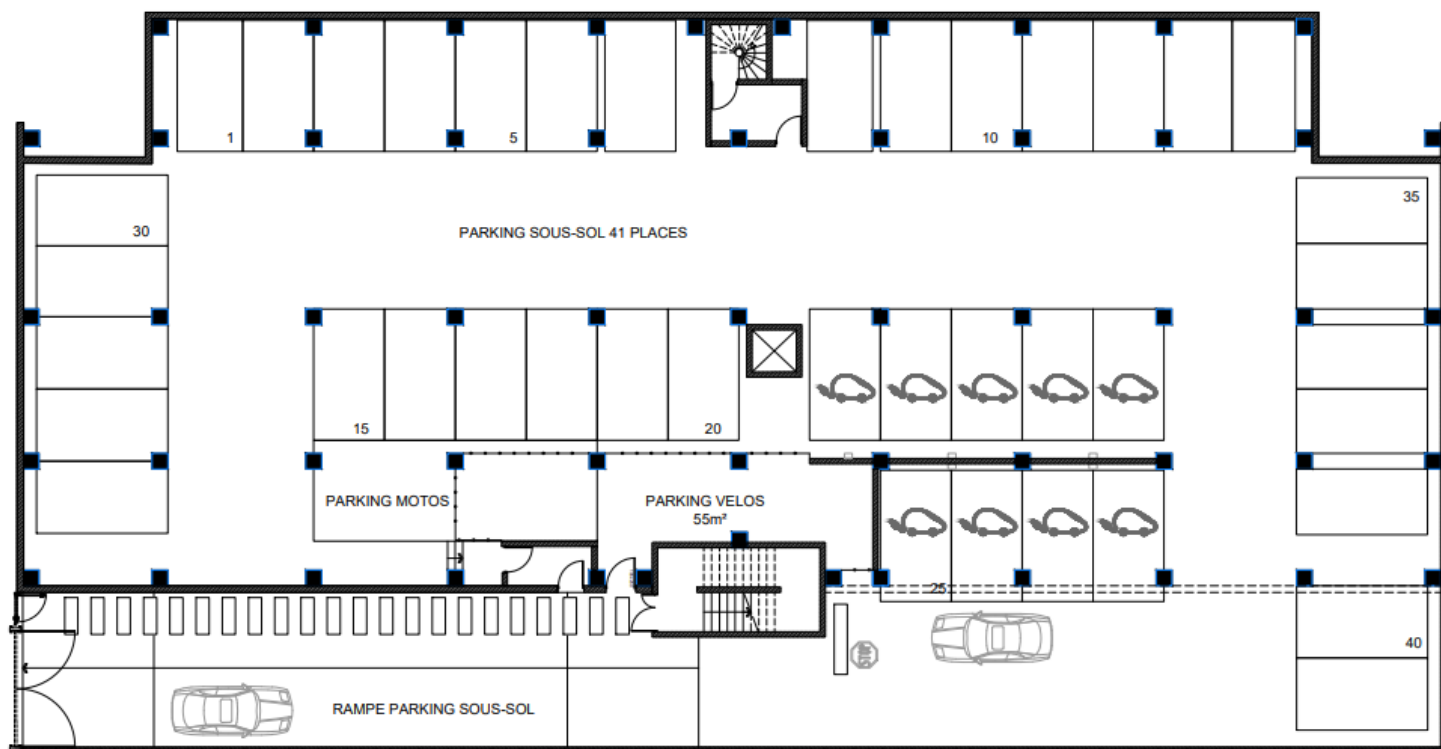
PLAN / BAT.D / R+1

LE PARC DE L'ÉTOILE



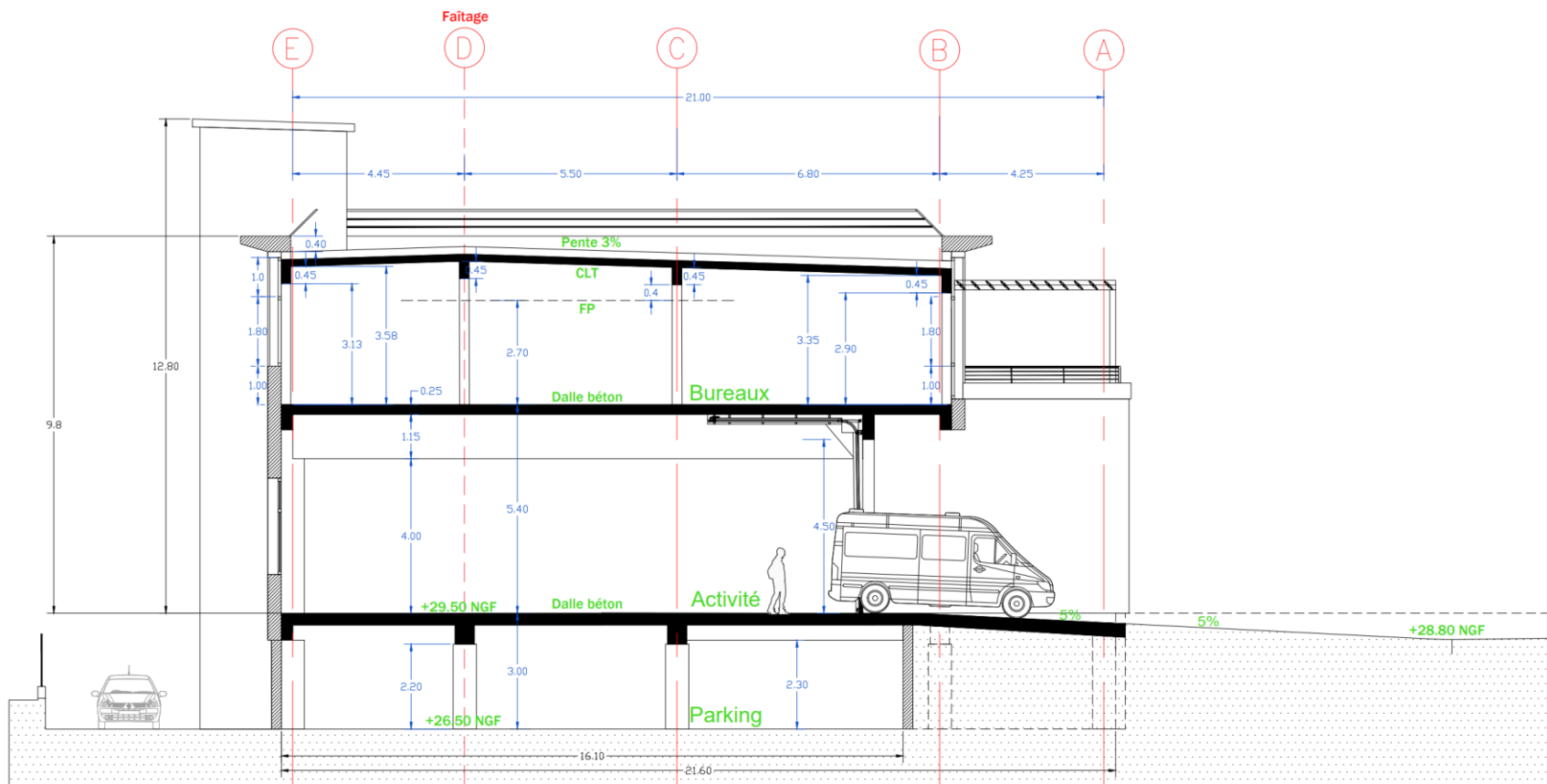
PLAN / BAT.D / PARKINGS

LE PARC DE L'ÉTOILE



PLAN / BAT.D / COUPE

LE PARC DE L'ÉTOILE



DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITÉ

PARC DE L'ÉTOILE

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 (en option)

Espaces Extérieurs

- Site clos, portails sur horloges.
- Clôtures en treillis soudés
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade et candélabres
- Emplacements de stationnement suivant plans

Finitions de l'activité

- Dallage quartzé
- Résistance au sol : 1T/m²
- Menuiseries extérieures aluminium
- 2 portes de plain-pied : 3,5 m x 4,5 m
- Désenfumage par ouvrants motorisés

Structure / Charpente / Couverture

- Parking et RDC en structure poteau poutre béton
- Murs de façade en maçonnerie enduite
- A RDC : HSP sous dalle de 5,15 m
- A RDC : HSP sous poutre de 4,00 m

Électricité / Eclairage

- Eclairage par gamelles 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 électriques
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

LE PARC DE L'ÉTOILE

Structure / Charpente / Couverture

- R+1 en structure poteau poutre métalliques et planchers béton
- R+1 : HSP min sous Faux plafond de 2,70 m
- Toiture végétalisée de 20 cm d'épaisseur

Finitions des bureaux

- Sol : Moquette type Miliken ou équivalent
- Murs : Doublage par BA13 demi still isolé
- Peinture : 2 couches de peinture blanche RAL 9010
- Dans les circulations Faux plafond de 60 x 120
- CLT apparent dans les zones de bureaux
- Menuiseries extérieures aluminium
- Portes intérieures : portes stratifiées finition Chêne Corbridge naturel (Egger H3395 ST12)
- En Option : installation d'un ascenseur 8 personnes (630 kg)

Finition des sanitaires

- Sol carrelé
- Faux plafond
- Revêtement mural : Faïence toute hauteur et liseré décoratif
- Appareillage Grohe ou équivalent
- Vasque de marque BERNSTEIN posée sur meuble bois de rangement bois finition Chêne Corbridge naturel (Egger H3395 ST12)

Terrasse

- Platelage en bois composite
- Brise soleil en acier laqué
- Garde-corps métallique

Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires led suspendus
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.

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 est assuré par une unité extérieure en toiture
- Les bureaux sont rafraîchis et chauffés par l'intermédiaire d'une installation de type réversible (VRV) bitube reliée à des terminaux à soufflage horizontaux de type DAIKIN ou équivalent cassettes plafonniers.
- L'alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

LE PARC DE L'ÉTOILE

- Charges : 9 % HT du loyer annuel HT
- Taxe foncière Base 2022 : 20,22 €/m²/an HT
- Taxe sur les bureaux : 18,72 €/m²/an HT
- Taxe sur les Parkings : 87,48 €/U HT
- Assurance Bailleur : 1,30 €/m²/an HT

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

- Loyer Bureaux / Activité : NC
- Loyer Terrasse : NC
- Loyer Parking Sous sol : NC
- Loyer Parking Extérieur : NC

Document édité le :

31/07/2023





**85 boulevard
Hausmann
75008 PARIS**

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

www.sirius-immo.com

www.sirius-immo.com