

## PARC SAINT-DENIS / PLEYEL

103-105 rue Charles Michel  
Saint Denis (93)

# LOCALISATION

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



93 / Seine Saint-Denis

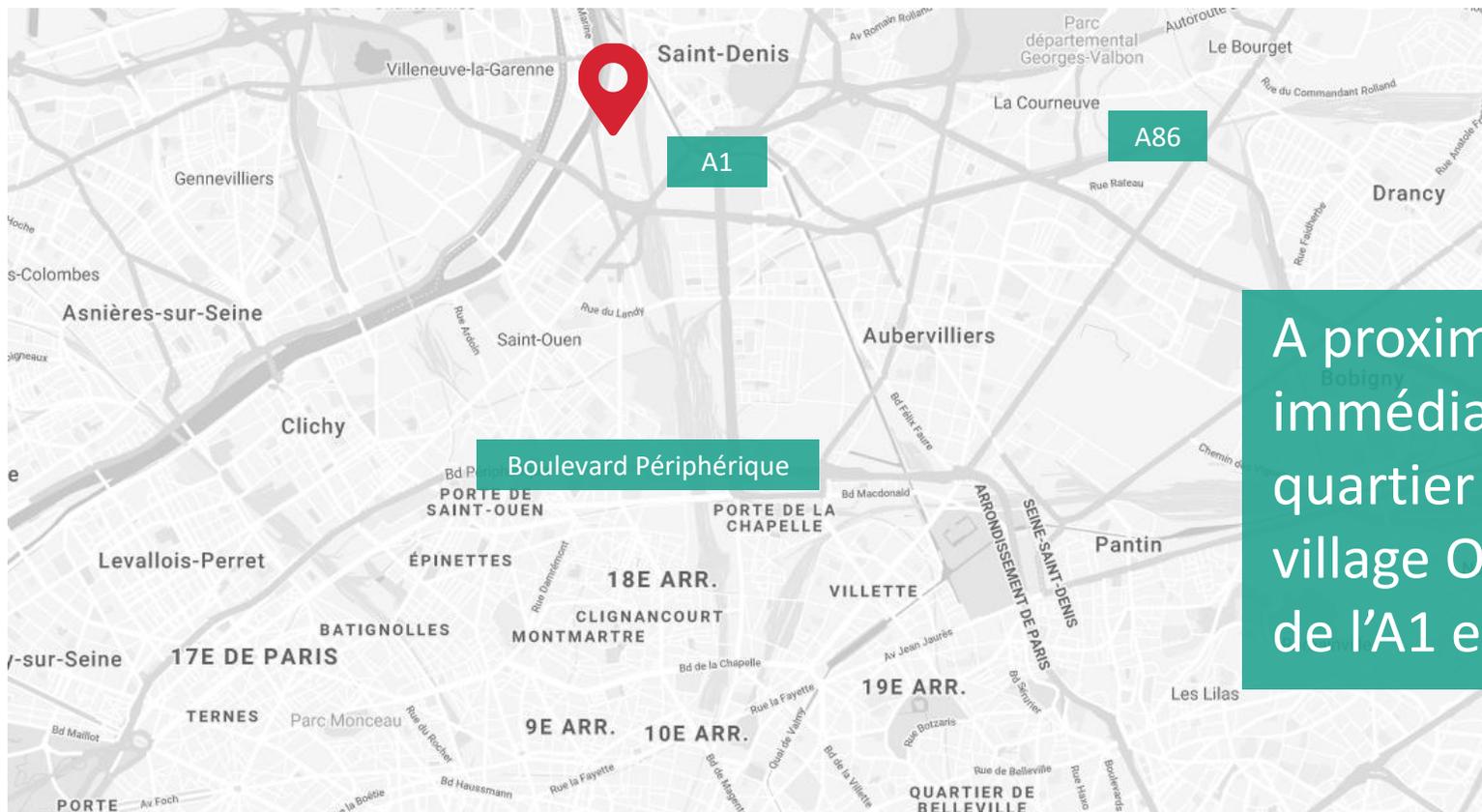
 Saint Denis



103 105 rue Charles Michel

# LOCALISATION

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



A proximité  
immédiate du  
quartier de Pleyel, du  
village Olympique,  
de l'A1 et de l'A86

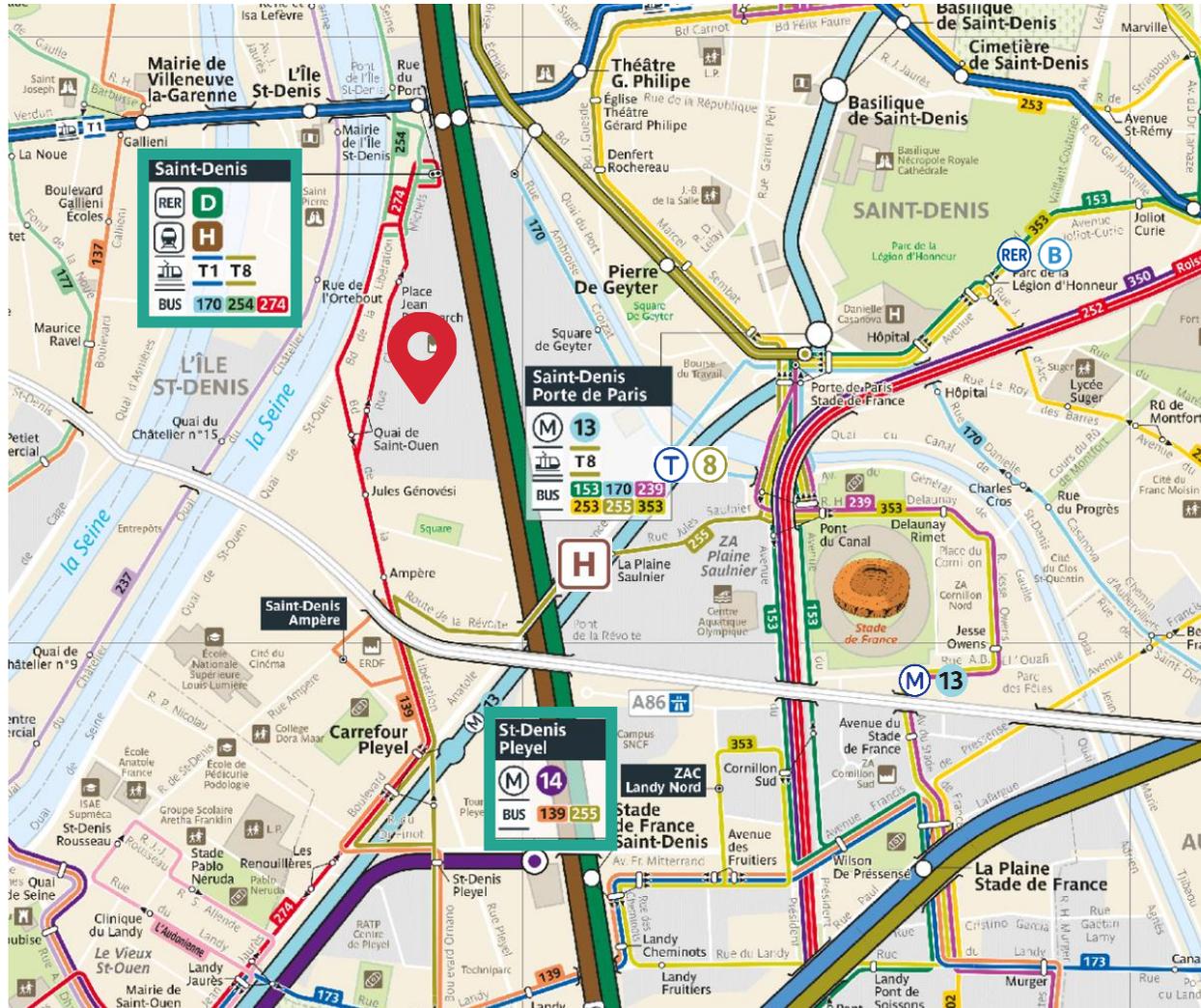
# LE PARC EN IMAGES

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



# DESSERTE - TRANSPORTS

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



Excellente desserte à proximité de ce parc qui permet d'accéder à pied au Métro 13 et 14, au RER D et à la ligne H.

STATION Saint Denis  
T1 RER D H 11 min 274 : 8 min

STATION St-Denis Pleyel  
M13 M14 18 min 274 : 10 min

# SURFACES

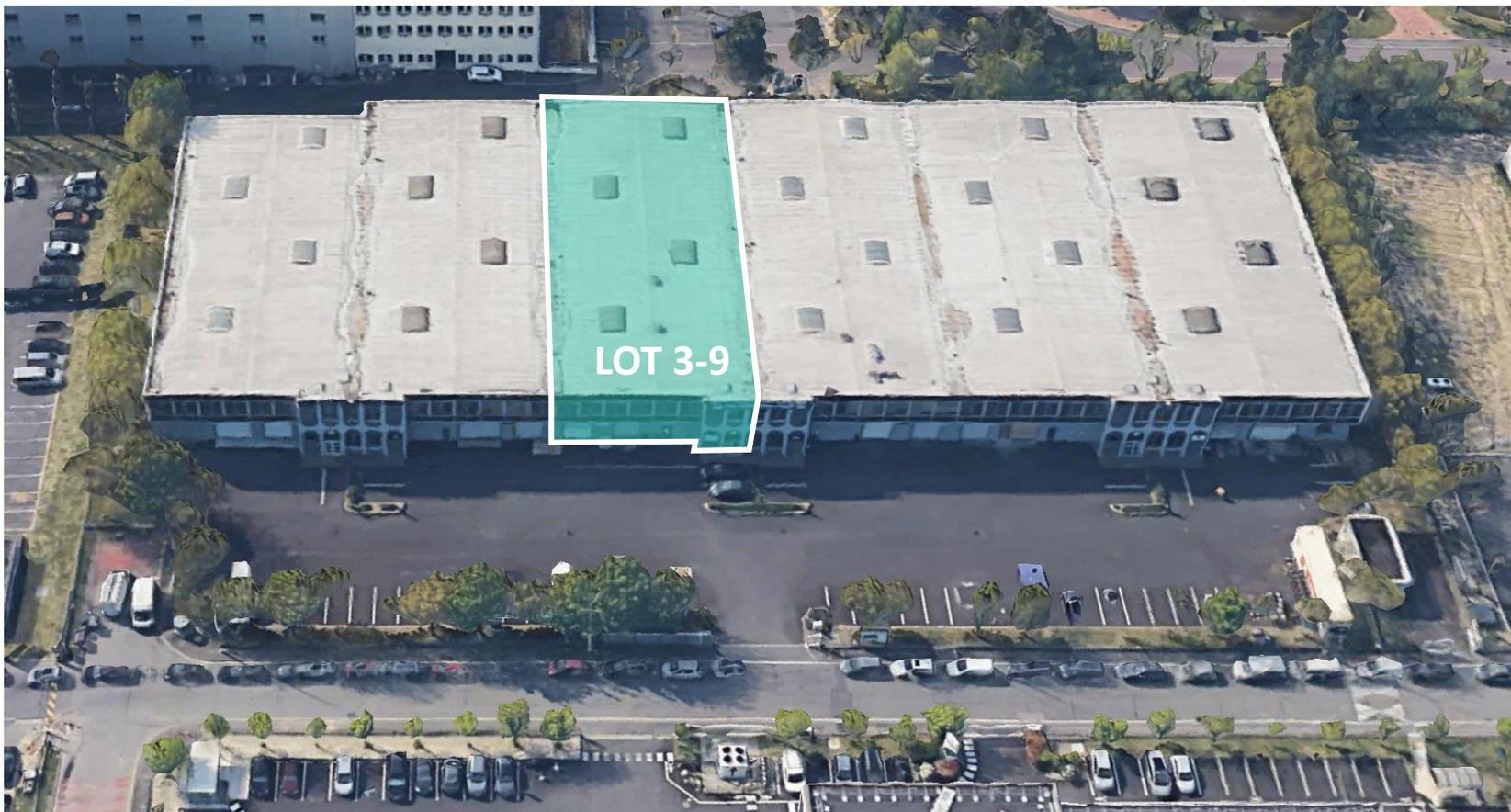
PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



| NIVEAUX                       | LOT 3-9 – Disponible le 1 <sup>er</sup> Mars 2025 |                    |
|-------------------------------|---|--------------------|
|                               | Activité  | Bureaux            |
| RDC                           | 986 m <sup>2</sup>                                | -                  |
| R+1                           | - m <sup>2</sup>                                  | 131 m <sup>2</sup> |
| Total [1 117 m <sup>2</sup> ] | 986 m <sup>2</sup>                                | 131 m <sup>2</sup> |
| Parking                       | 10 emplacements                                   |                    |

# PHOTO / VUE AERIENNE

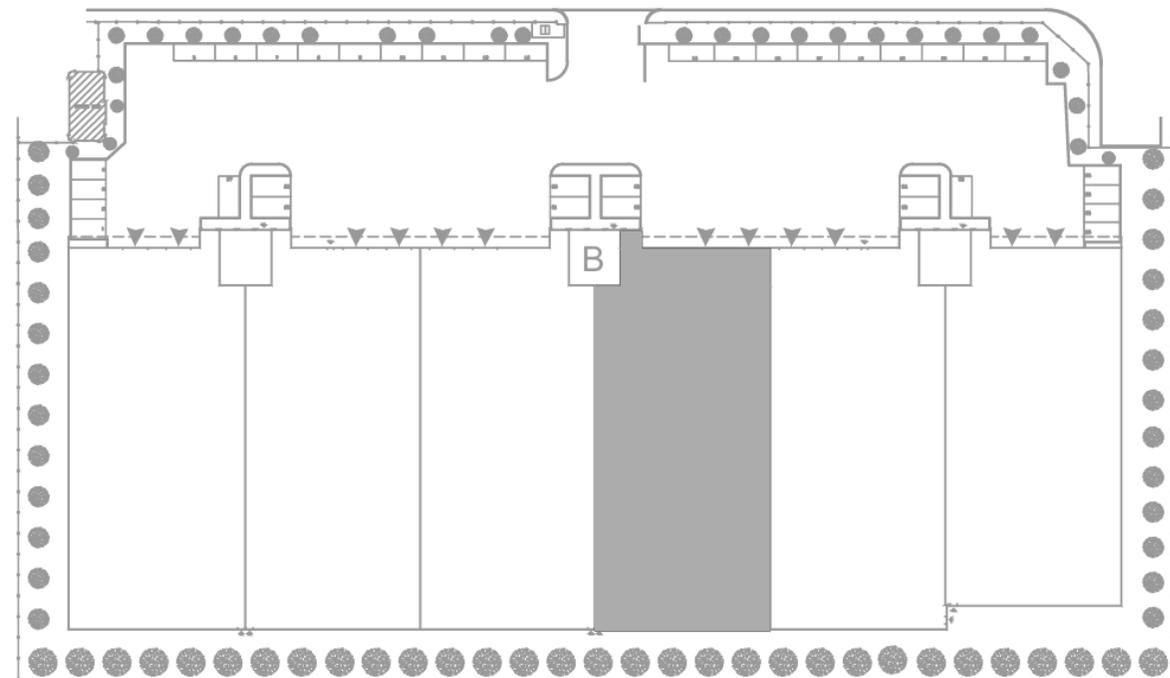
PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



# PLAN MASSE

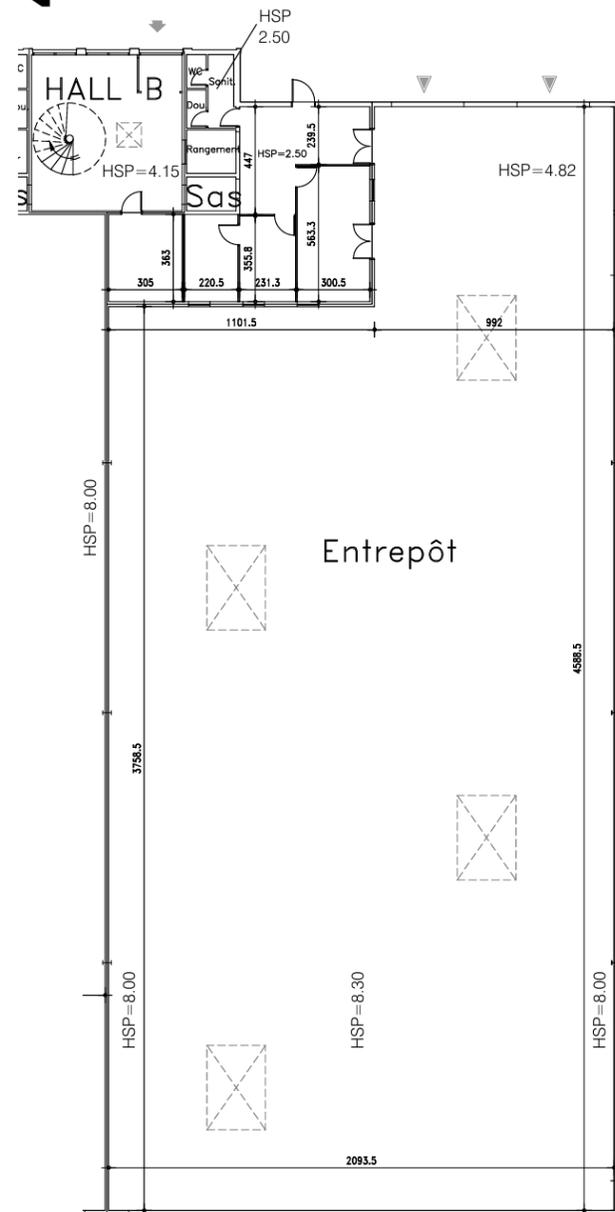
PARC SAINT-DENIS / PLEYEL

Rue Charles Michel



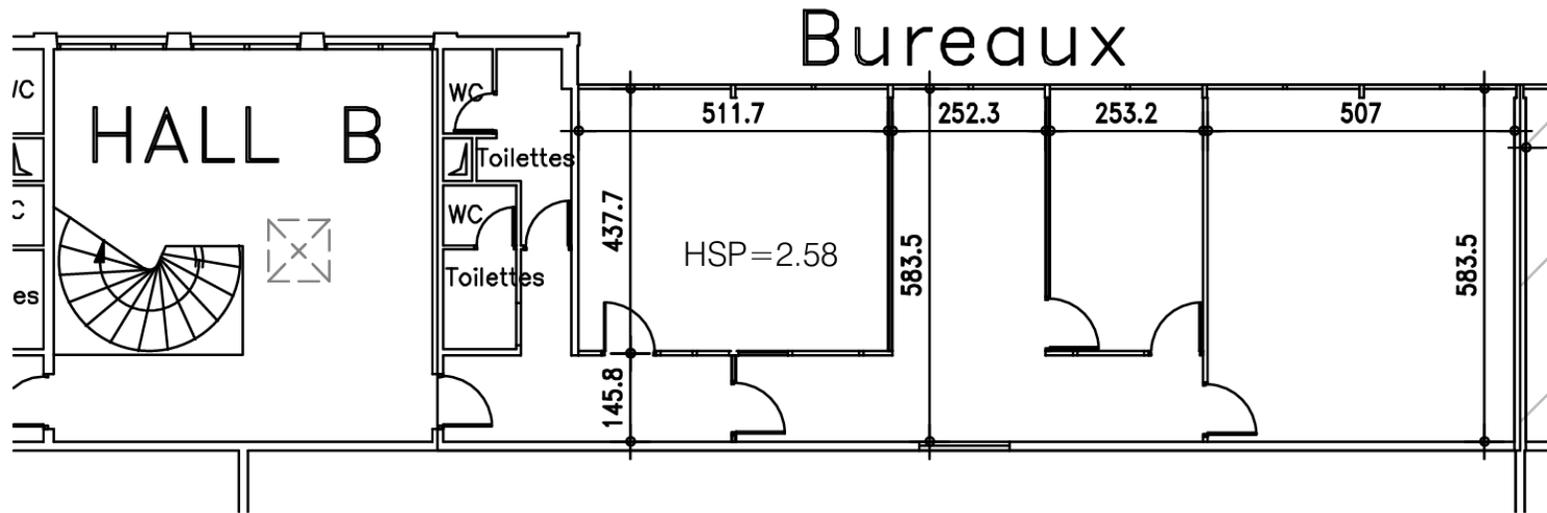
# PLAN / LOT 3-9 / RDC

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL



# PLAN / LOT 3-9 / R+1

PARC SAINT-DENIS / PLEVEL



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL

## 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 vert.
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Emplacements de stationnement suivant plans.

## Finitions de l'activité

- Dallage industriel. Résistance au sol : 3T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- Désenfumage selon réglementation

## Hauteur sous plafond

- HSP: 7,5 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages par armatures 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 gaz
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL

## Finitions des bureaux

- Toiture bac acier multicouches
- Sol : Moquette type Miliken 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
- Meuble vasques menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires LED, 60x60 encastrées dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : à câbler par le Preneur

## Chauffage / Climatisation

- Chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur  $\pm 2^{\circ}\text{C}$ ,
- Traitement des locaux en chaud ou en froid sera réalisé par ventilo-convecteurs en allège ou plafond,
- Alimentation en air hygiénique sera du type simple flux par extraction d'air.

# CONDITIONS JURIDIQUES & FINANCIÈRES

PARC SAINT-DENIS / PLEYEL

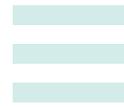
- Charges : 9 % du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2023 : 18,60 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 5,18 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les parkings : 32,16 €/U/an HT/HC
- Assurance PNO : 1,2 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC

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

- Loyer Activité : NC
- Loyer Bureaux : nc
- Loyer Parking : 450 €/U/AN HT/HC

Document non contractuel publié le :  
30/06/2024





**85 boulevard  
Hausmann  
75008 PARIS**

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

**[www.sirius-immo.com](http://www.sirius-immo.com)**