



Ivry Porte Sud

94 - 96, rue Victor Hugo  
Ivry sur Seine (94)

# LOCALISATION

IVRY PORTE SUD



94 / Val de Marne

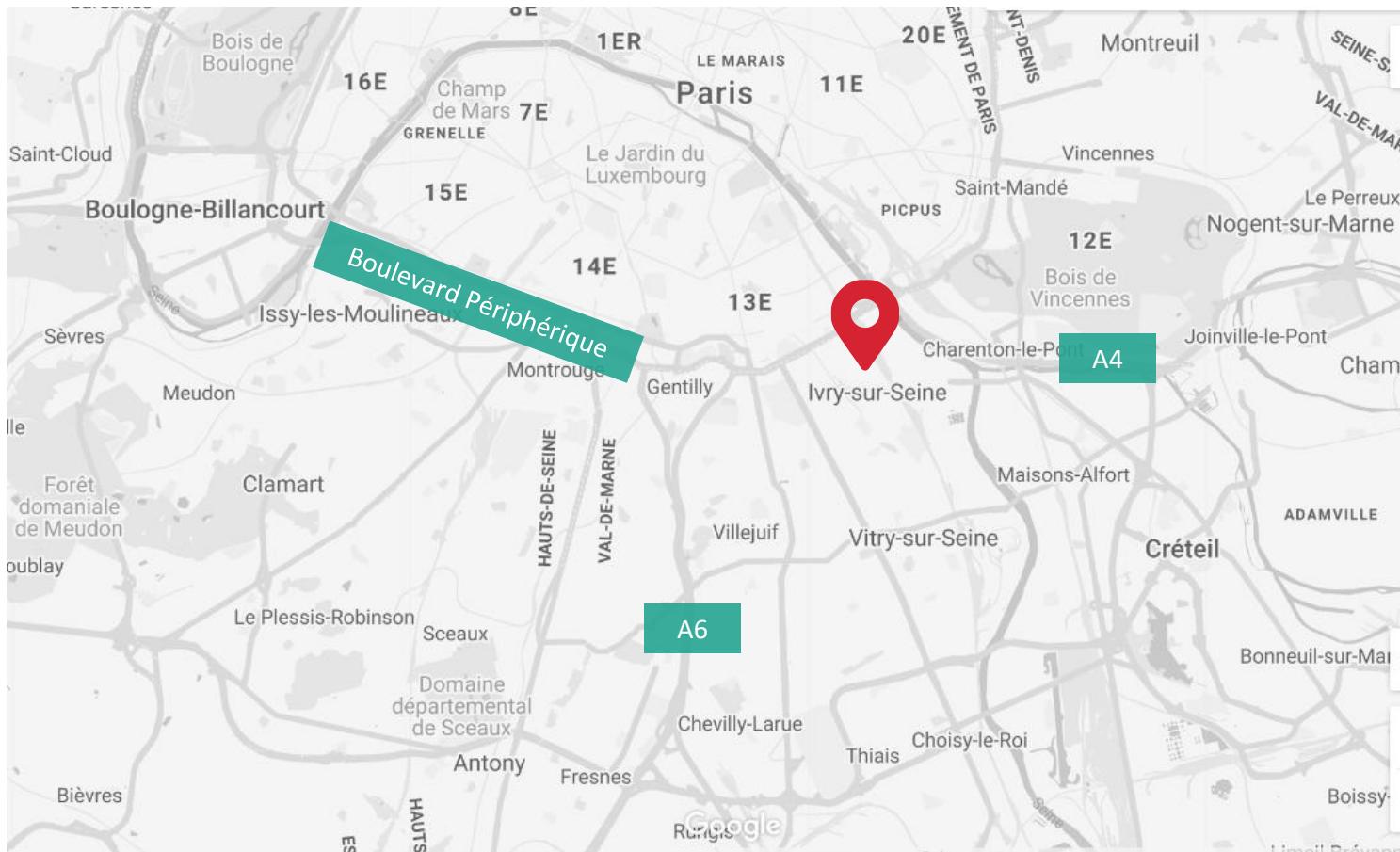


Ivry sur Seine

94 rue Victor Hugo

# LOCALISATION

IVRY PORTE SUD



A proximité  
immédiate du  
Boulevard  
Périphérique

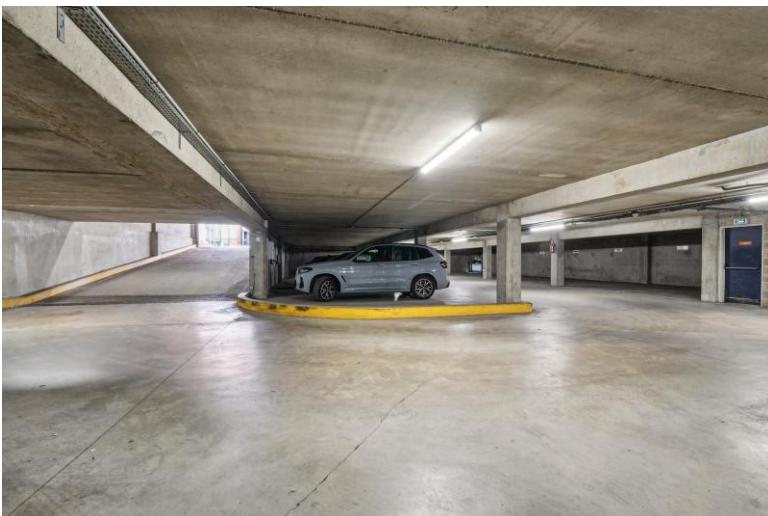
# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



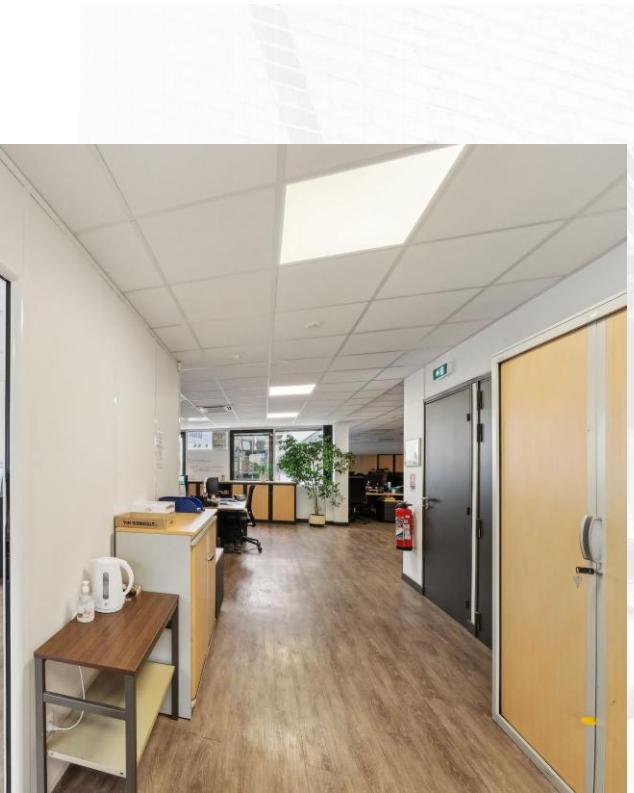
# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



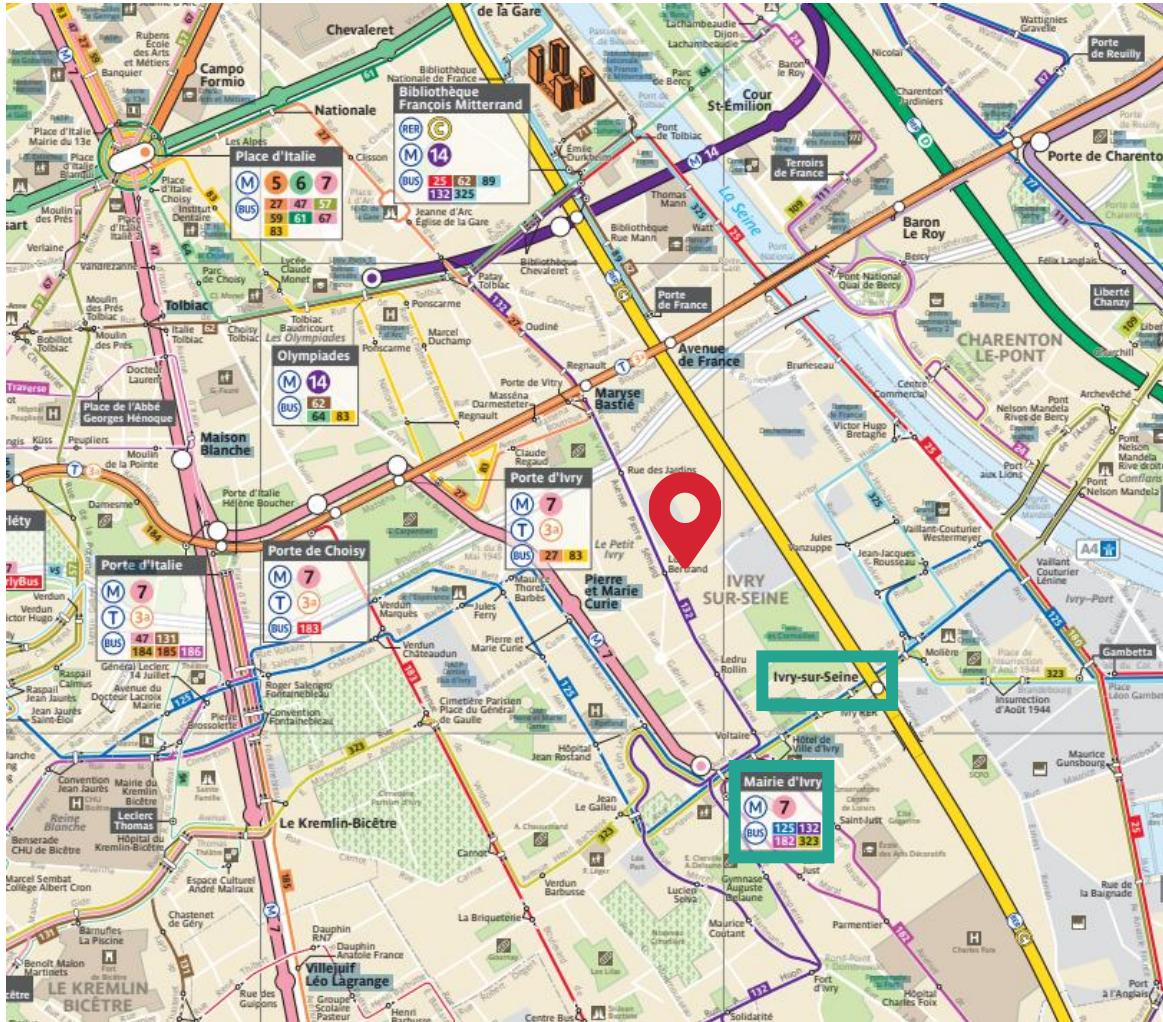
# EN IMAGES

IVRY PORTE SUD



# DESSERTE - TRANSPORTS

IVRY PORTE SUD



DE MULTIPLES MODES  
DE TRANSPORTS A  
PROXIMITE

STATION Mairie d'Ivry

M 7 9 min Bus 132 : 10 min

STATION Ivry sur Seine

RER C 9 min Bus 132 : 10 min

# SURFACES DISPONIBLES

IVRY PORTE SUD

NIVEAUX	IVRY PORTE SUD		
	Bat.A	Bat.B	Bat.C
R+2 Bureaux	A2.1 : 225 m <sup>2</sup>	B2.2 : 231 m <sup>2</sup> B2.1 : 248 m <sup>2</sup>	-
R+1 Bureaux	A1.2 : 137 m <sup>2</sup>	B1 : 536 m <sup>2</sup>	-
RDC Activité	-	B0.1 : 424 m <sup>2</sup>	C0.1 : 404 m <sup>2</sup>
Total [ 2 205 m <sup>2</sup> ]	362 m <sup>2</sup>	1 439 m <sup>2</sup>	404 m <sup>2</sup>
Parking Intérieur	17 emplacements		
Parking Extérieur	24 emplacements		
NB	Les lots B1 et B0.1 fonctionnent comme un lot indissociable ; Le lot C0.1 sera à louer avec un lot de bureaux (B2.2 par exemple); Le ratio de parkings à prévoir est de 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de locaux.		

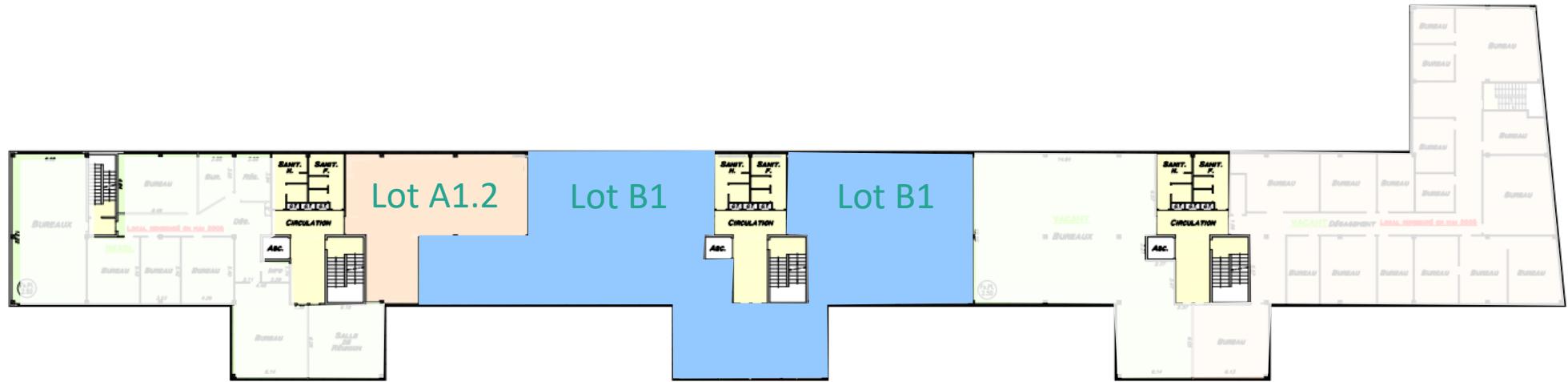
# PLAN / R+2

IVRY PORTE SUD



# PLAN / R+1

IVRY PORTE SUD



# PLAN / RDC

IVRY PORTE SUD



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITÉ

IVRY PORTE SUD



## Réseaux

- **Eau potable** : Distribution par compteur privatif
- **Électricité** : Distribution par compteur privatif (Tarif Jaune)
- **Téléphone** : Tête de ligne privative
- **Fibre optique** : Fourreaux disponibles en attente
- **Gaz** : Non disponible



## Espaces Extérieurs

- Site clos, portails sur horloges.
- Clôtures à barreaudage métallique ou murs maçonnisés
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade et candélabres
- Emplacements de stationnement suivant plans



## Definitions de l'activité

- Dallage quartzé
- Résistance au sol : 1T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- 1 portes de plain-pied : 3,0 m x 4,0 m
- Déserfumage par ouvrants motorisés



## Structure / Charpente / Couverture

- Parking et RDC en structure poteau poutre béton
- Murs de façade en maçonnerie préfabriquée
- A RDC : HSP sous dalle de 3,80 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

IVRY PORTE SUD

## Finitions des bureaux

- Toiture multicouche : Toiture isolée
- 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

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires, dalles 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

## Finition des sanitaires

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

## Chauffage / Climatisation

- Chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur ± 2°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

IVRY PORTE SUD

- Charges : 14% du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2025 : 13,51 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 4,44 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les parkings : Néant

- Bail : 6/9/12
- Dépôt de Garantie : 3 mois de loyer HT
- Indexation : ILAT
- Assurance PNO 2025 : 1,20 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC



- Loyer Bureaux Activité : NC
- Loyer Parking : 1 000 €/U/AN HT/HC

Document non contractuel édité

le 3 février 2026





SIRIUS



**85 boulevard  
Haussmann  
75008 PARIS**

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

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