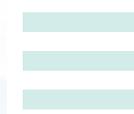




 SIRIUS

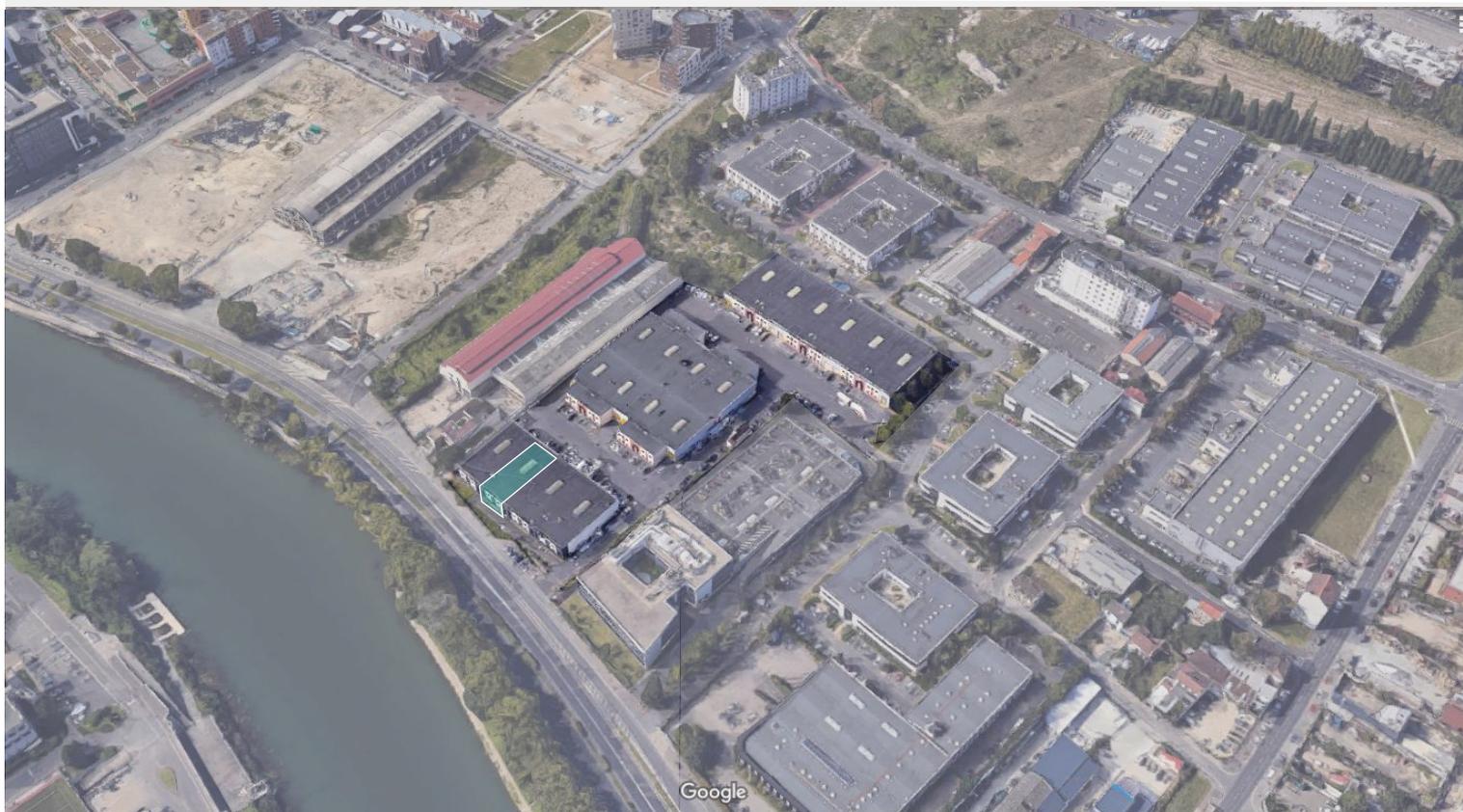


# 13 – 21 Quai des Grésillons

Gennevilliers (92)

# LOCALISATION

13 21 QUAI DES GRESILLONS



92 / Haut de Seine



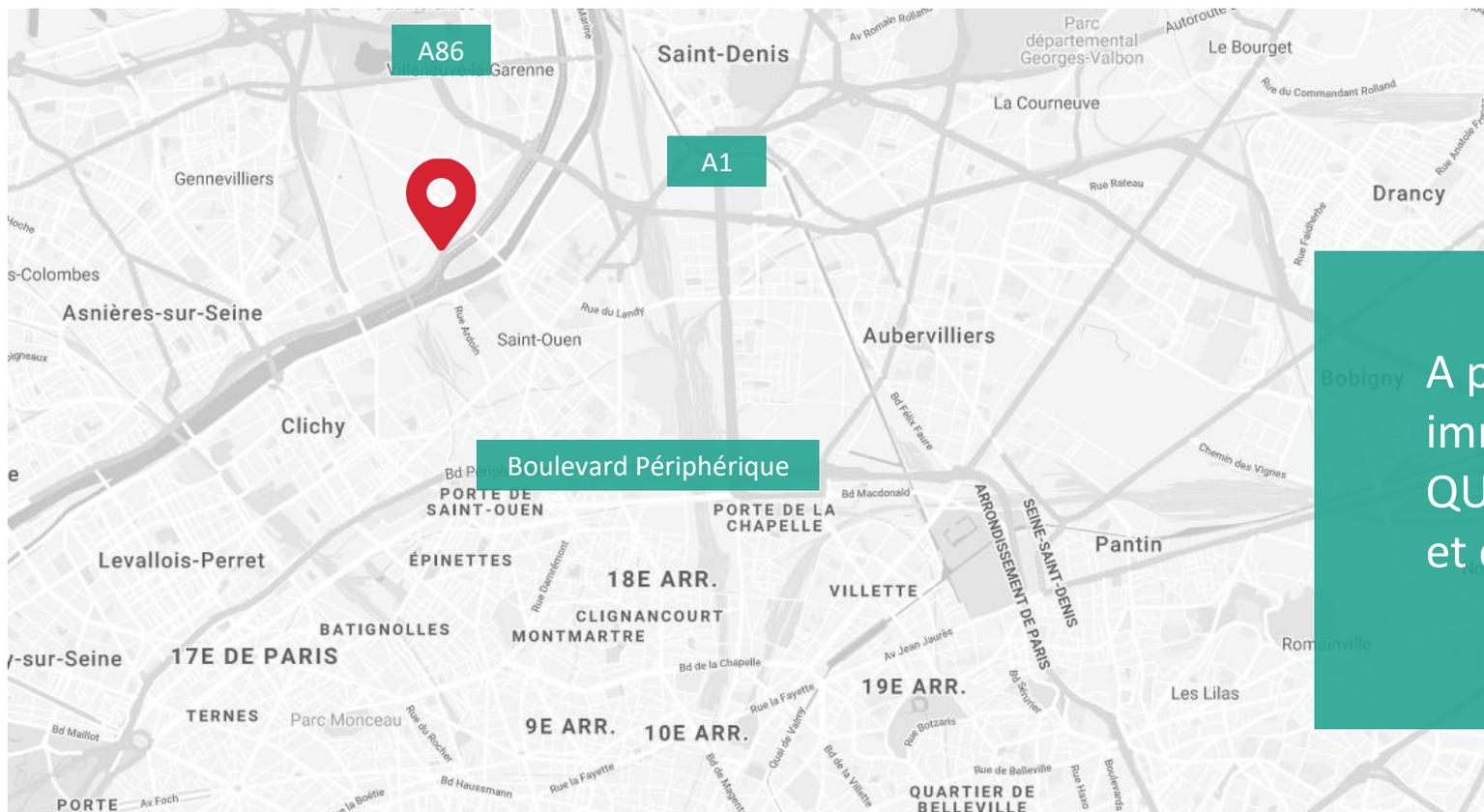
Gennevilliers



13 21 Quai des  
Gresillons

# LOCALISATION

13 21 QUAI DES GRÉSILLONS



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

# DESSERTE - TRANSPORTS

13 – 21 QUAI DES GRÉSILLONS



Deservie par le RER C

2 bus pour rejoindre les Métros 13 & 14

STATION Les Grésillons RER

RER C 4 min

STATION Mairie de Saint Ouen

M 13 14 20min Bus 137 ou 166 : 16 min

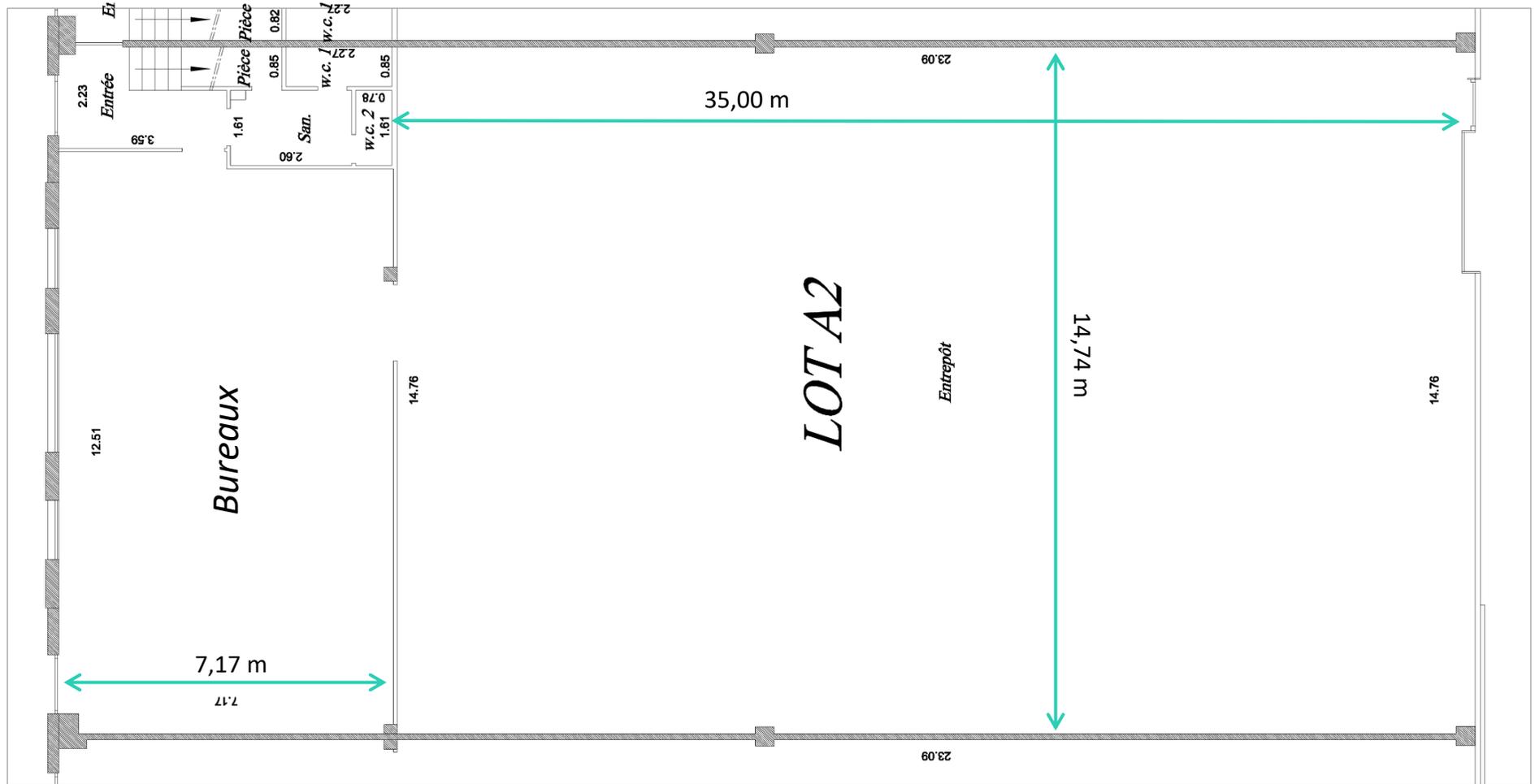
# PLAN / MASSE

13 21 QUAI DES GRÉSILLONS



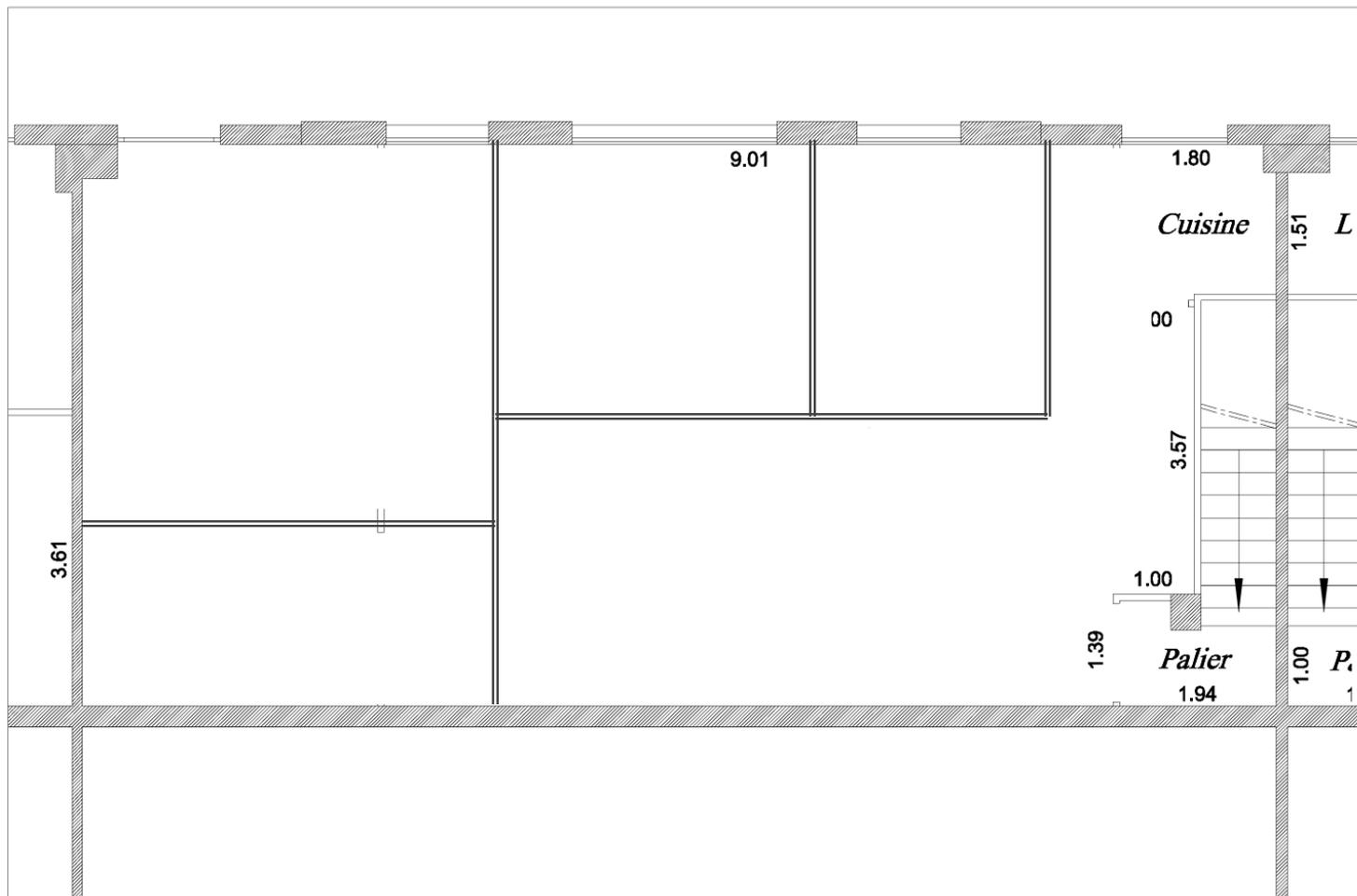
# PLAN / RDC

13 21 QUAI DES GRÉSILLONS



# PLAN / R+1

13 21 QUAI DES GRÉSILLONS



# SURFACES

13 21 QUAI DES GRESILLONS



NIVEAUX	Lot A2	
	Activité	Bureaux / Lx Sociaux Accueil
RDC	353 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
R+1		93 m <sup>2</sup>
Total [ 539 m <sup>2</sup> ]	353 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>
Parking	4 emplacements	

# DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

13 – 21 QUAI DES GRÉSILLONS

## Reseaux

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

## Espaces Extérieurs

- Site clos, contrôle d'accès sur portails.
- Clôtures à barreaux métalliques sur quai des Grésillons. Murs en maçonnerie sur fonds voisins.
- Voirie lourde pour permettre le passage de poids lourd.
- Espaces verts selon les plans de paysagement, bordures et trottoirs.
- Éclairage extérieur : Luminaires étanches accrochés en façade.
- Emplacements de stationnement suivant plans.

## Finitions de l'activité

- Dallage quartzé anti poussière industriel. Résistance au sol : 3T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- 1 porte de plain pied par lot : 3,8 m x 4,5 m
- Murs séparatifs parpaings entre les lots assurant le coupe feux
- Toiture isolante multicouche
- Désenfumage selon réglementation

## Hauteur sous plafond

- Hauteur /s charpente min : 6,75 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages par gamelles LED et rampes neon
- 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 chauffé par l'intermédiaire d'une chaudière collective à Gaz et d'aérothermes à circulation d'eau chaude
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

13 – 21 QUAI DES GRESILLONS

## 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 7010
- 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.

Luminaire 4 x 18 W ou dalles Led 60x60 encastrés 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

La solution proposée permet :

- Le chauffage des locaux en hiver (+20°/-5°ext),
- Le rafraîchissement en été +27°C/+32°C extérieur  $\pm$  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

13 21 QUAI DES GRESILLONS

- Charges : 9 % du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2024 : 12,84 €/m<sup>2</sup>/an HT
- Taxe sur les bureaux 2023 : 18,72 €/m<sup>2</sup>/an HT
- Taxe sur les parkings 2023 : 87,48 €/U/an HT
- PNO 2025 : 1,20 €/m<sup>2</sup>

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

- **Loyer Activité** : NC /m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Bureaux** : NC €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- **Loyer Parking** : 450 € /m<sup>2</sup> HT/HC

La disponibilité des locaux  
est prévue pour le

**31 mai 2025**





**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)**