



# LA MANUFACTURE

Lot A8

70 rue Ambroise Croizat  
Saint Denis (93)

# LOCALISATION

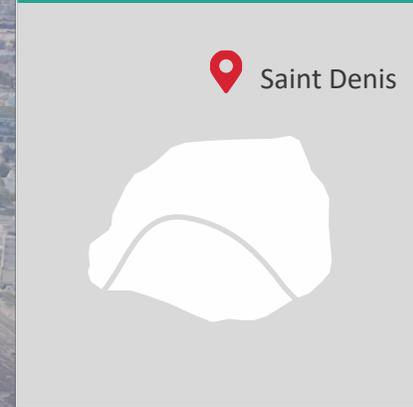
LA MANUFACTURE



93 / Seine Saint-Denis



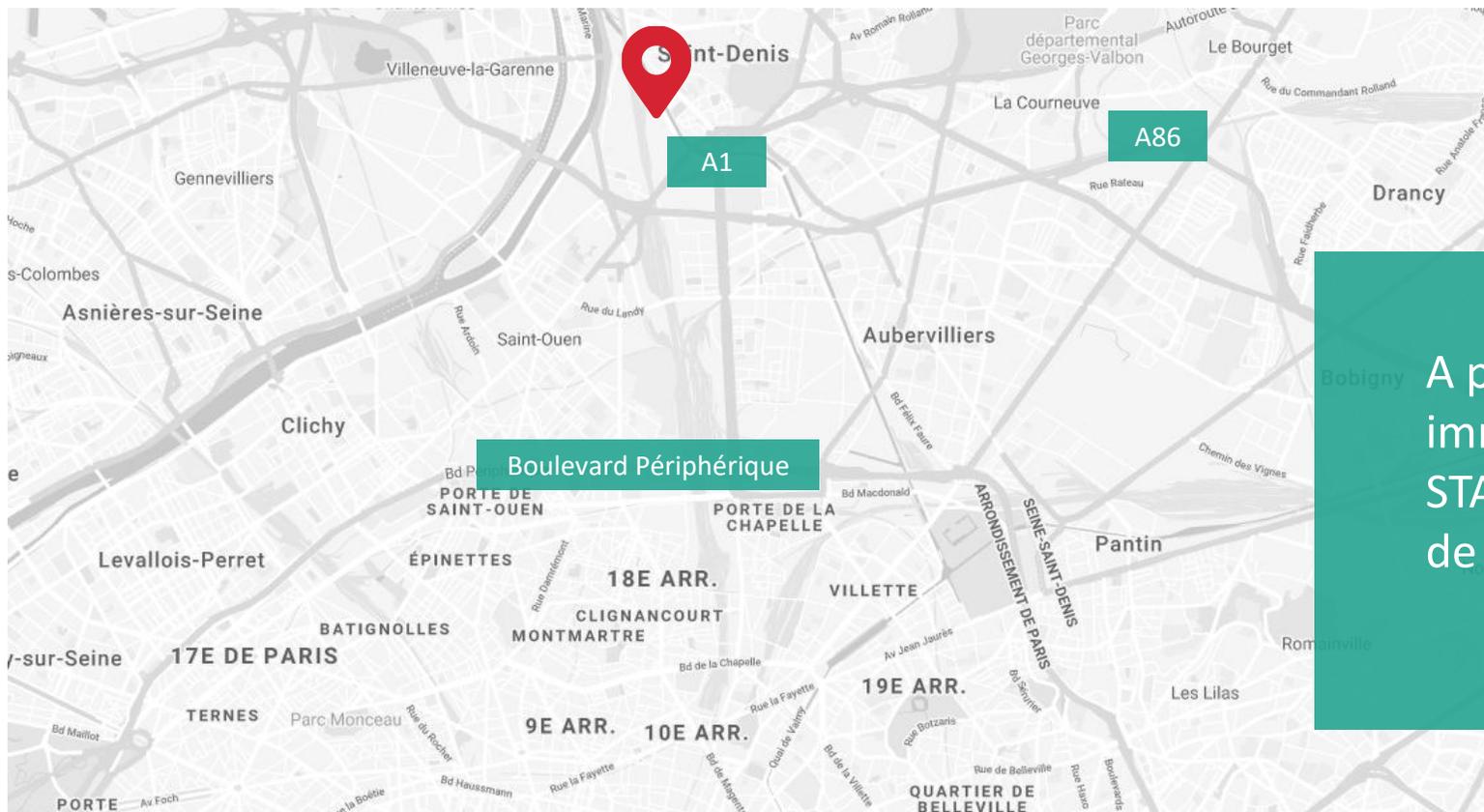
Saint Denis



70-74 rue Ambroise Croizat

# LOCALISATION

LA MANUFACTURE



A proximité  
immédiate du  
**STADE DE FRANCE**  
de l'A1 et de l'A86

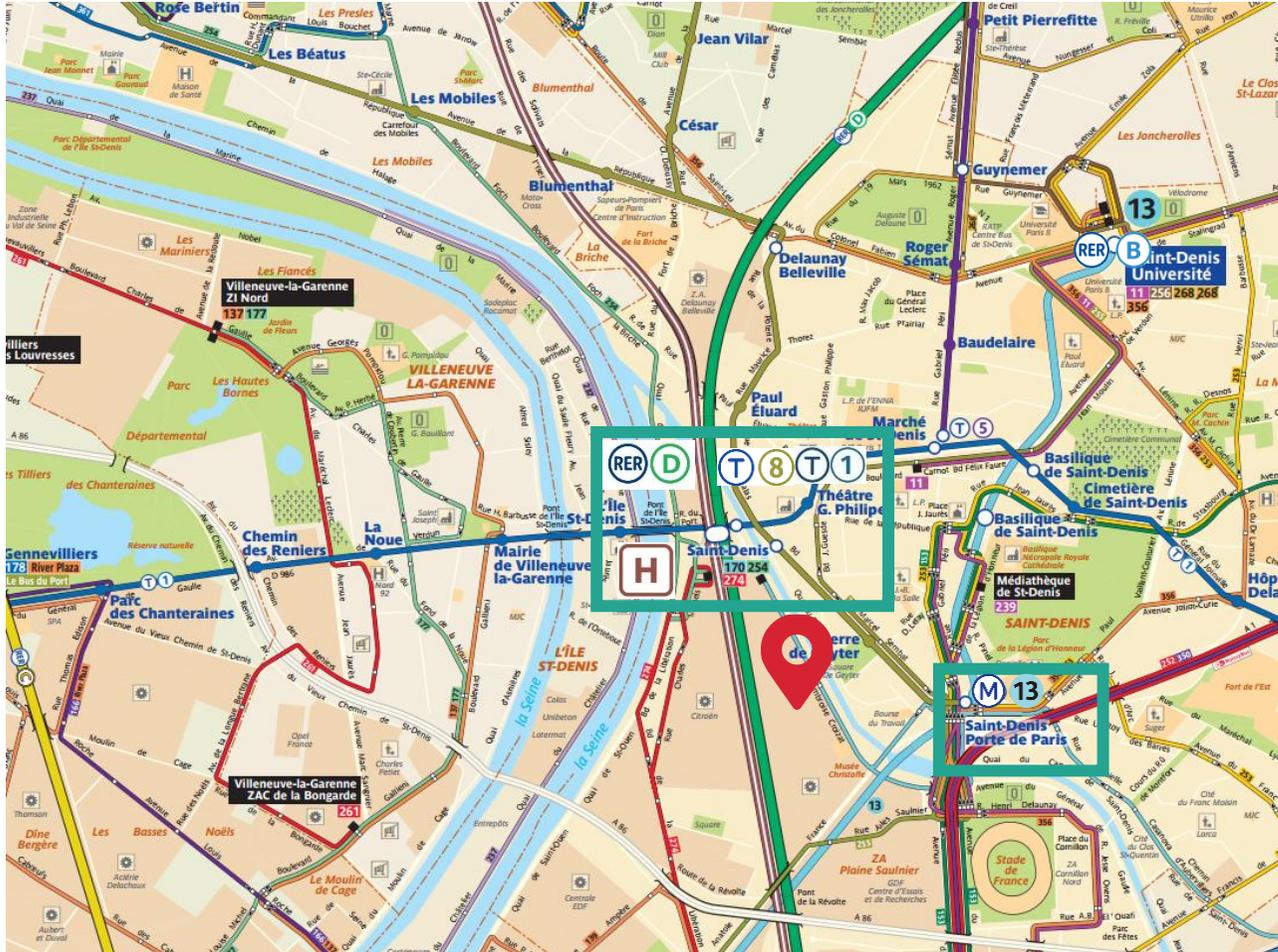
# LA MANUFACTURE EN IMAGES

LA MANUFACTURE



# DESSERTE - TRANSPORTS

LA MANUFACTURE



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

STATION Saint Denis

   5 min

STATION Porte de Paris

  9 min

# SURFACES

LA MANUFACTURE



NIVEAUX	LOT A8 – Disponible le 1 <sup>er</sup> janvier 2026	
	Activité	Bureaux
RDC	418 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
R+1	- m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>
Total [714 m <sup>2</sup> ]	418 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
Parking	9 emplacements	

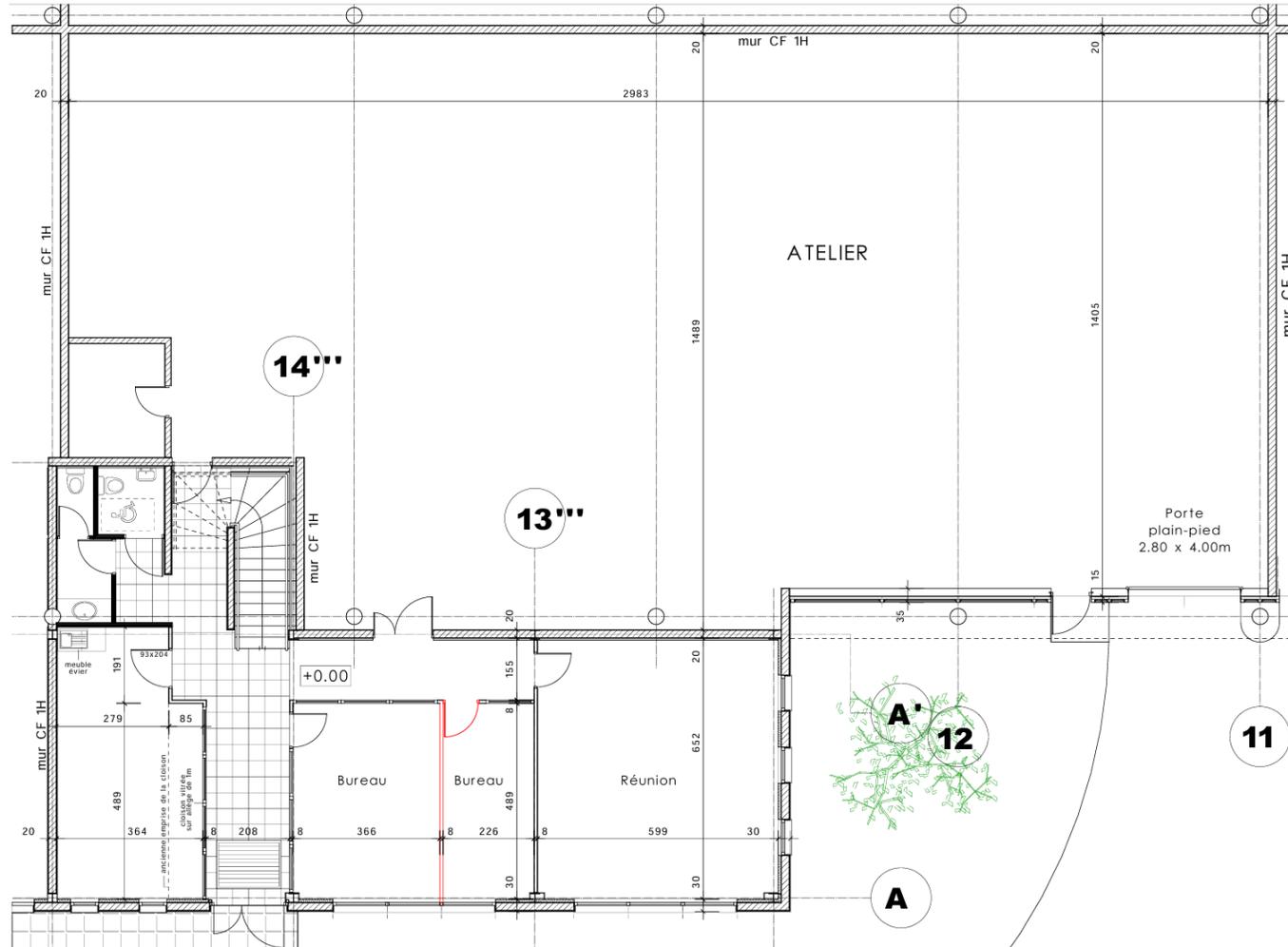
# PHOTO / VUE AERIENNE

LA MANUFACTURE



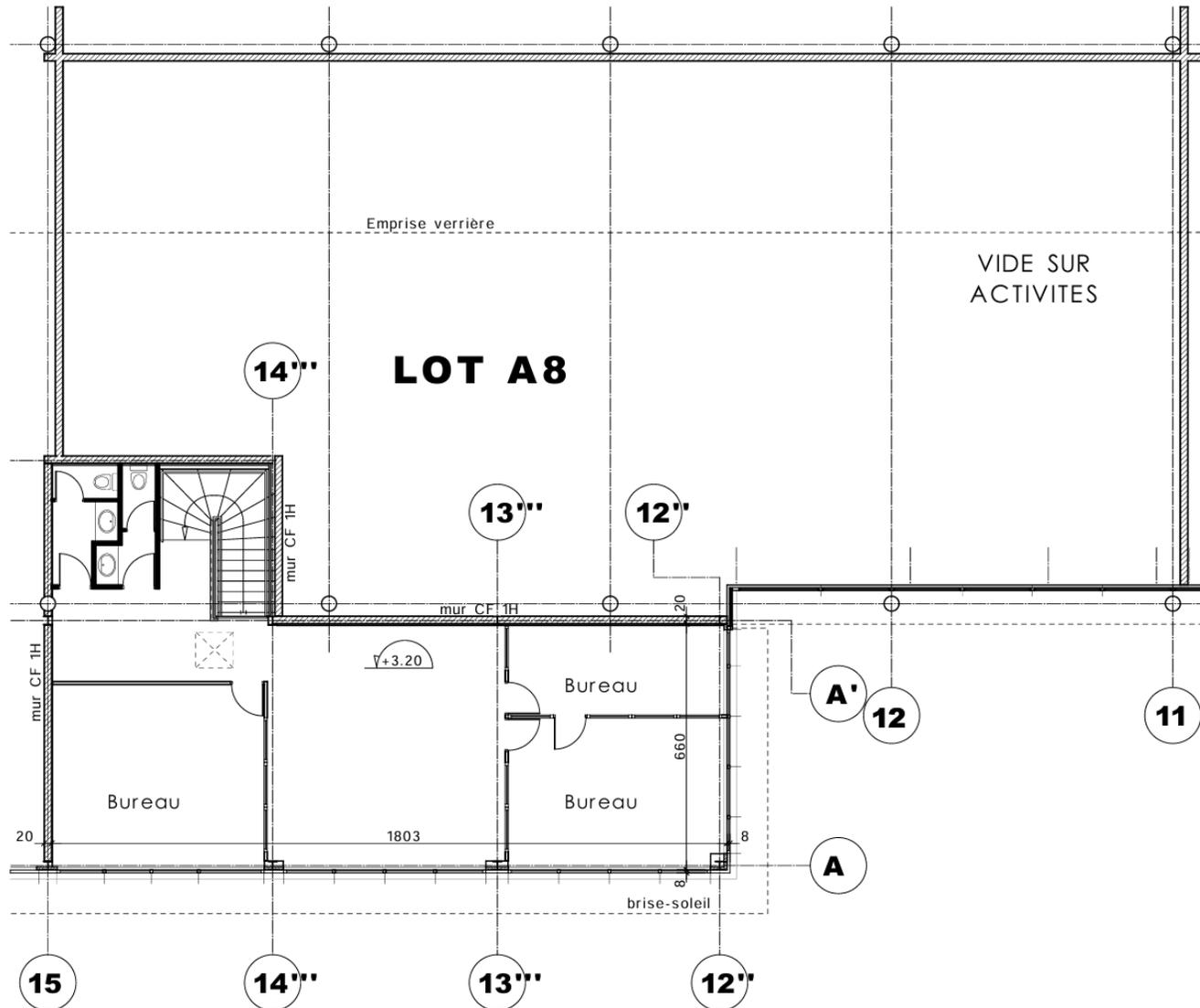
# PLAN / LOT 8 / RDC

LA MANUFACTURE



# PLAN / LOT 8 / R+1

LA MANUFACTURE



# DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

LA MANUFACTURE

## 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 à barreaux métalliques.
- 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 / 3,70 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages par tubes 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 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

LA MANUFACTURE

## Finitions des bureaux

- Toiture bac acier multicouches
- 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
- Meuble vasques menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

## Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaires, 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

LA MANUFACTURE

- Charges : 11 % du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2024 : 20,84 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 2,6 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Assurance PNO 2024 : 1,3 €/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 :  
25.06.2025





**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)**