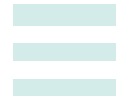




## LE TRIANGLE DE LA LITTE

9-11 rue de La Litte  
Villeneuve la Garenne(92)



# LOCALISATION

LE TRIANGLE DE LA LITTE



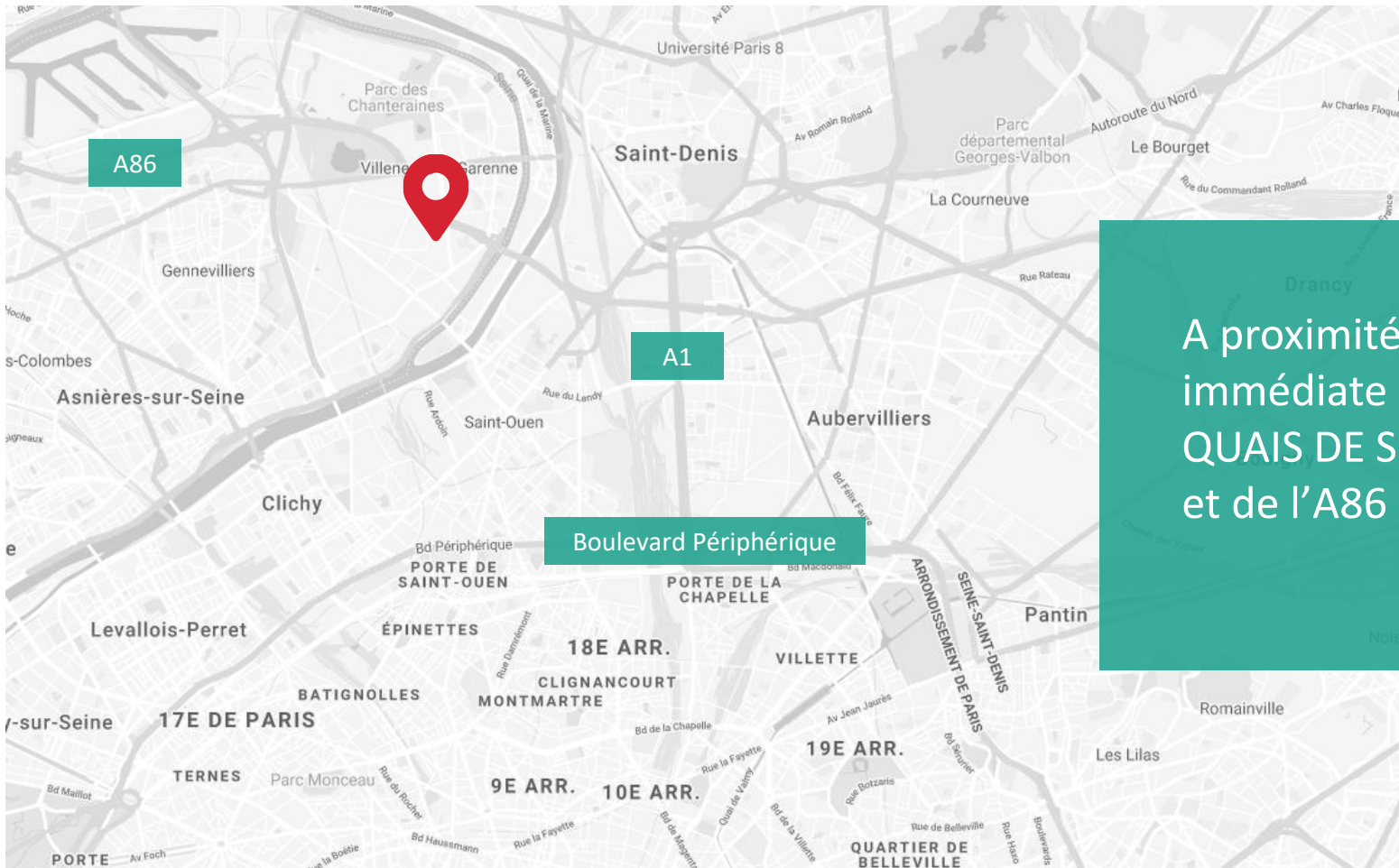
92 / HAUTS DE SEINE



Villeneuve la Garenne  
9 11 Chemin de la Litte

# LOCALISATION

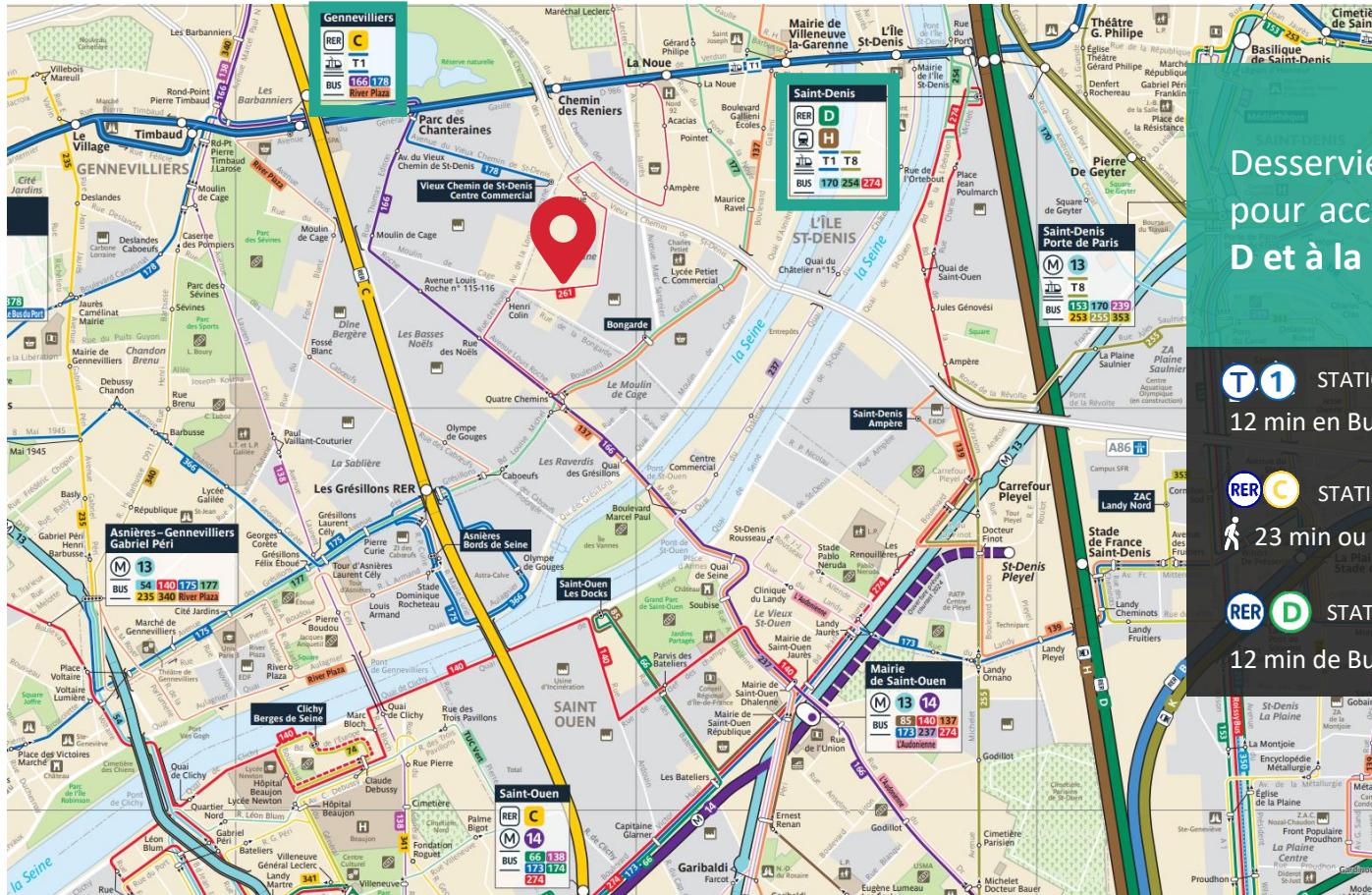
LE TRIANGLE DE LA LITTE



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

# DESSERTE - TRANSPORTS

LE TRIANGLE DE LA LITTE



Desservie par le tramway T1 pour accéder au RER Saint-Denis C, au RER D et à la Ligne H

**T1** STATION LA NOUE  
12 min en Bus 261

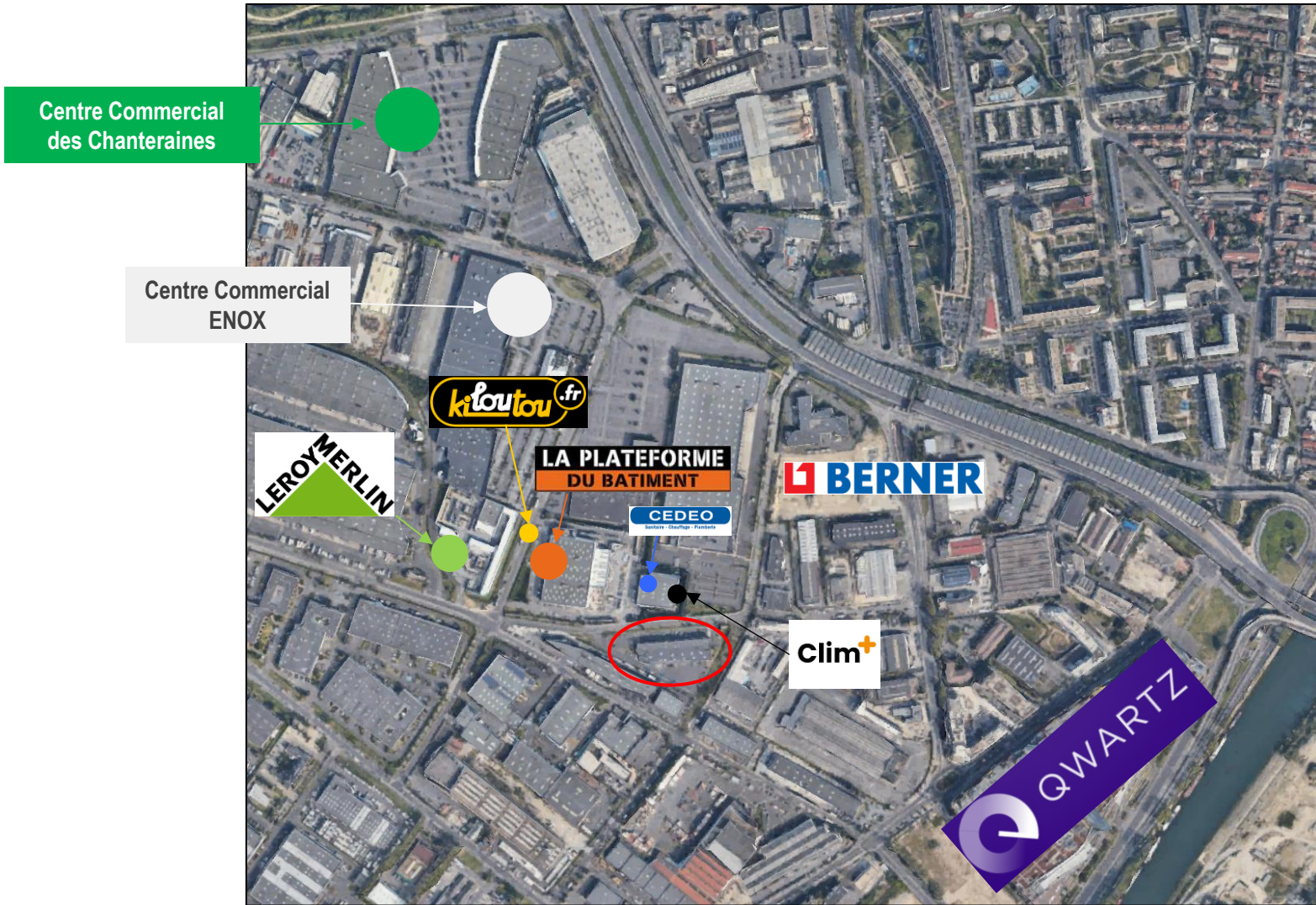
**RER C** STATION GENNEVILLIERS

**🚶** 23 min ou 10 min à pied et 3 min de BUS 177

**RER D** STATION Saint Denis

12 min de Bus 261 + **T1** : 6 min

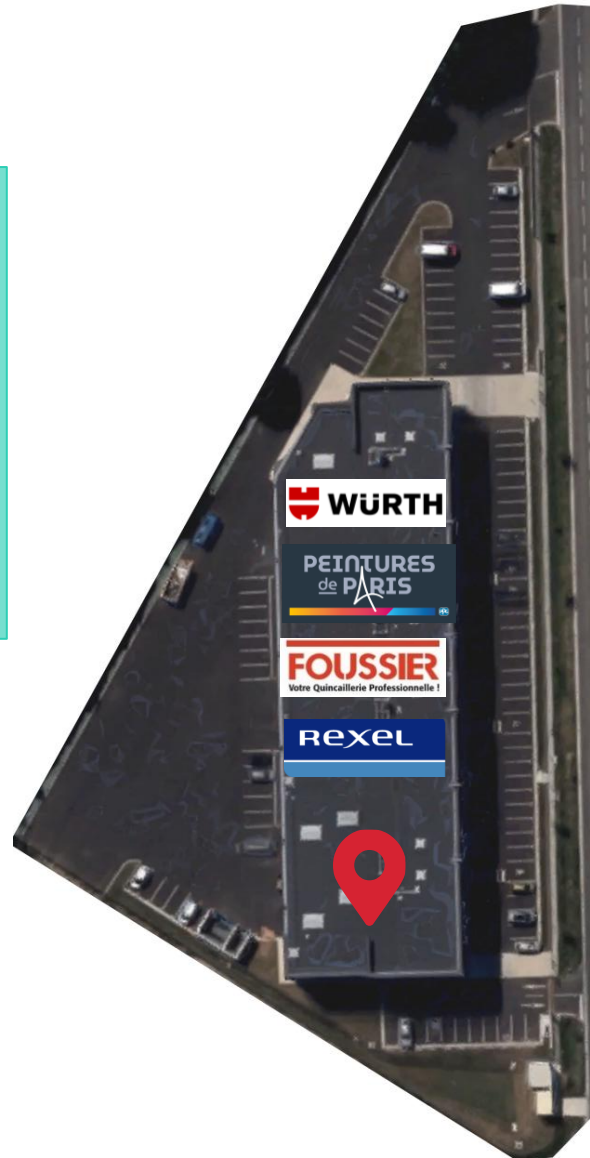
# ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE



# ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

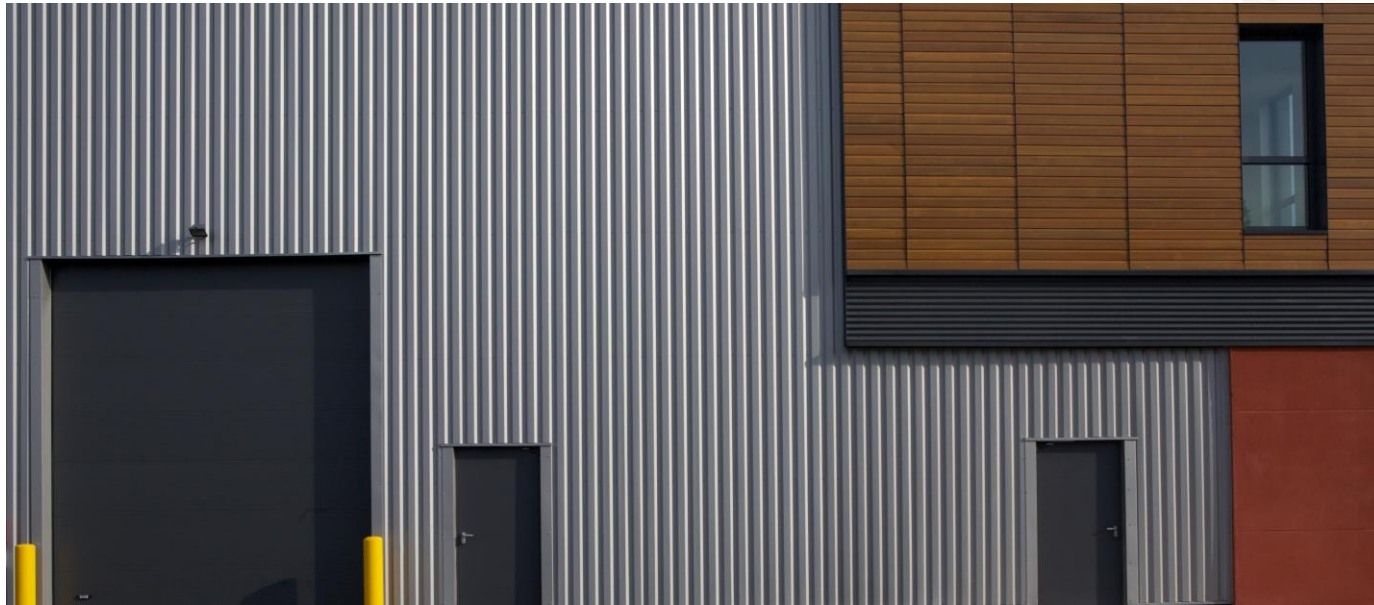
LE TRIANGLE DE LA LITTE

Un parc dédié à  
la distribution  
aux  
professionnels  
du bâtiment



# LE TRIANGLE DE LA LITTE EN IMAGE

LE TRIANGLE DE LA LITTE



# LE TRIANGLE DE LA LITTE EN IMAGE

LE TRIANGLE DE LA LITTE



# SURFACE TOTALE

LE TRIANGLE DE LA LITTE



| NIVEAUX  | LE TRIANGLE DE LA LITTE LOTS 5 & 6 |                    |                      |
|----------|------------------------------------|--------------------|----------------------|
|          | Activité                           | Bureaux            | Total                |
| RDC      | 810 m <sup>2</sup>                 | 30 m <sup>2</sup>  | 840 m <sup>2</sup>   |
| R+1      |                                    | 396 m <sup>2</sup> | 396 m <sup>2</sup>   |
| Total    | 810 m <sup>2</sup>                 | 426 m <sup>2</sup> | 1 236 m <sup>2</sup> |
| Parkings | VL : 30 emplacements               |                    |                      |

# SURFACE DIVISEES

LE TRIANGLE DE LA LITTE



| NIVEAUX  | LE TRIANGLE DE LA LITTE LOT 5  |                    |                    |
|----------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|          | Disponible 3 mois après accord |                    |                    |
|          | Activité                       | Bureaux            | Total              |
| RDC      | 306 m <sup>2</sup>             | 30 m <sup>2</sup>  | 336 m <sup>2</sup> |
| R+1      |                                | 108 m <sup>2</sup> | 108 m <sup>2</sup> |
| Total    | 306 m <sup>2</sup>             | 138 m <sup>2</sup> | 444 m <sup>2</sup> |
| Parkings | VL : 9 emplacements            |                    |                    |

# SURFACE DIVISEES

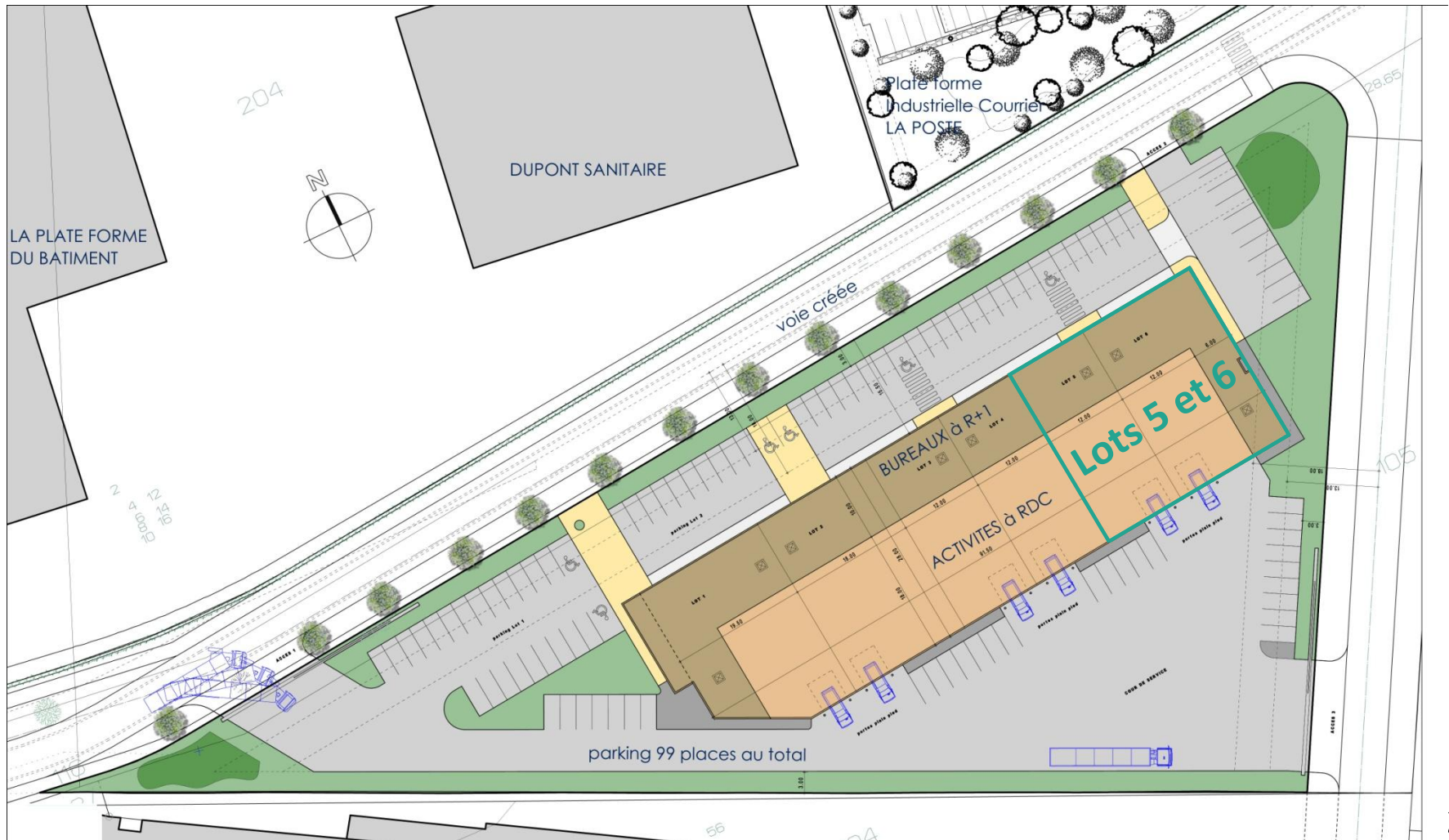
LE TRIANGLE DE LA LITTE



| NIVEAUX  | LE TRIANGLE DE LA LITTE LOT 6  |                    |                    |
|----------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|          | Disponible 3 mois après accord |                    |                    |
|          | Activité                       | Bureaux            | Total              |
| RDC      | 474 m <sup>2</sup>             | 30 m <sup>2</sup>  | 504 m <sup>2</sup> |
| R+1      |                                | 288 m <sup>2</sup> | 288 m <sup>2</sup> |
| Total    | 474 m <sup>2</sup>             | 318 m <sup>2</sup> | 792 m <sup>2</sup> |
| Parkings | VL : 21 emplacements           |                    |                    |

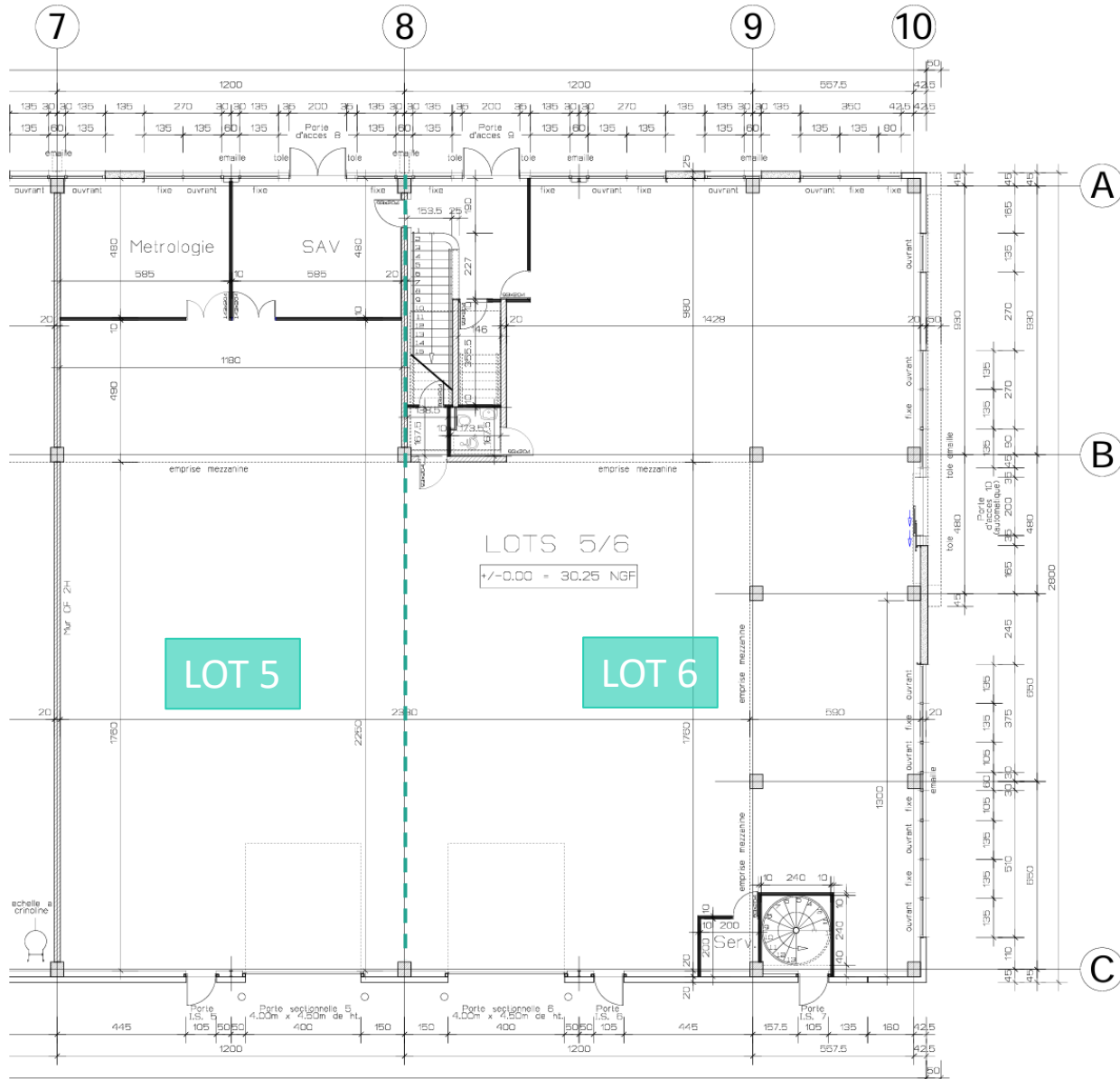
# PLAN / PLAN MASSE

LE TRIANGLE DE LA LITTE



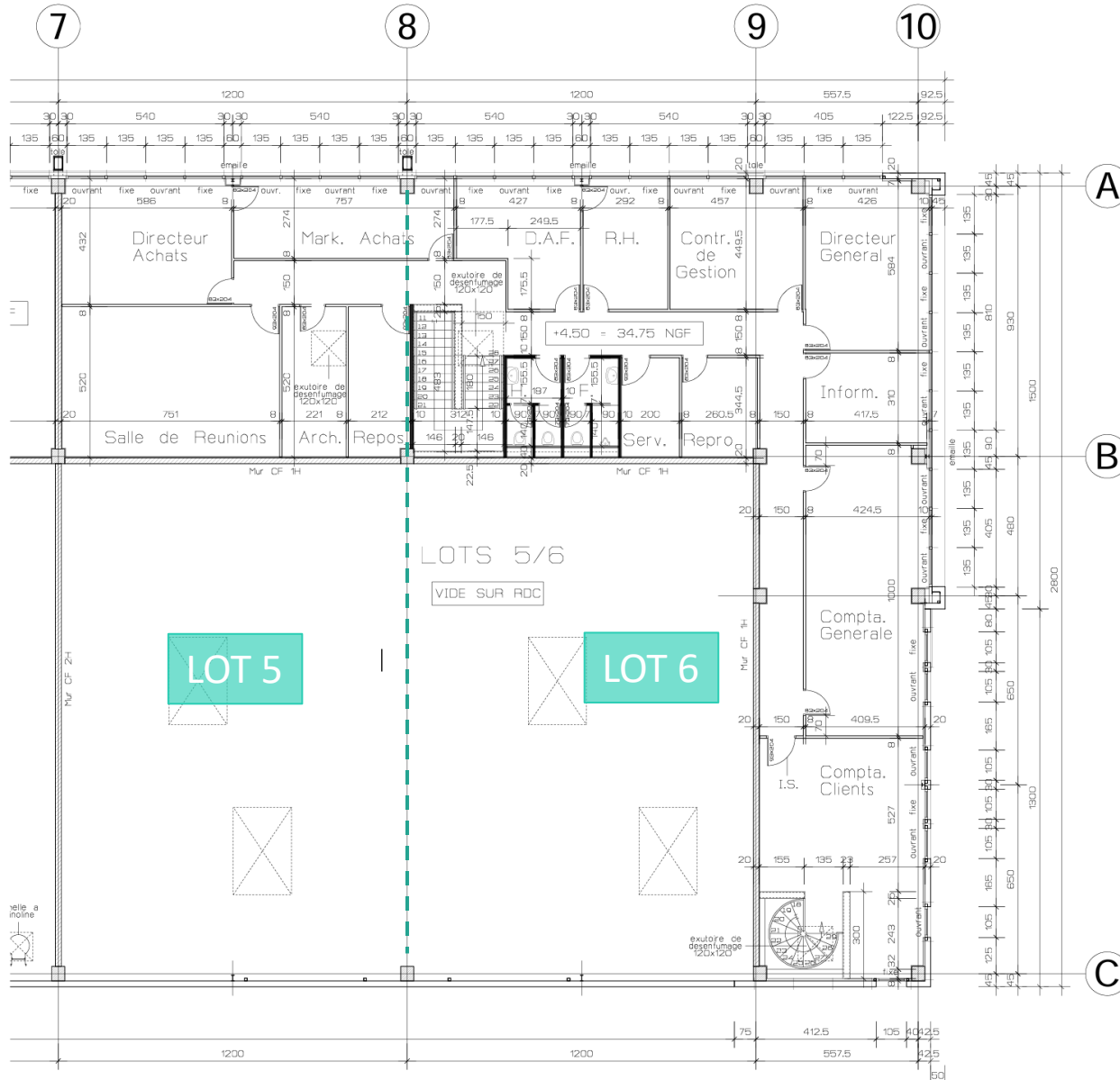
# PLAN / RDC

LE TRIANGLE DE LA LITTE



# PLAN / R+1

LE TRIANGLE DE LA LITTE



# DESRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

LE TRIANGLE DE LA LITTE

## 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 en treillis soudé.
- 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 et candélabres
- Emplacements de stationnement suivant plans.

## Finitions de l'activité

- Dallage quartz anti poussière industriel. Résistance au sol : 3T/m<sup>2</sup>
- Menuiseries extérieures aluminium
- 1 porte de plain pied par lot : 3,0 m x 3,5 m
- Murs séparatifs entre les lots assurant le coupe feu
- Toiture isolante multicouche
- Désenfumage selon réglementation

## Hauteur sous plafond

- Hauteur /s charpente min : 7,50 m

## Électricité / Eclairage

- Eclairages 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 chauffé par l'intermédiaire d'aérothermes électriques
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

# DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

LE TRIANGLE DE LA LITTE

## 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 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 dalles Led 60x60 encastrées dans les faux plafonds

Prises de courant dans les plinthes périphériques.

Eclairage de sécurité selon réglementation.

Courant faible distribution en câblage RJ 45.

## 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 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

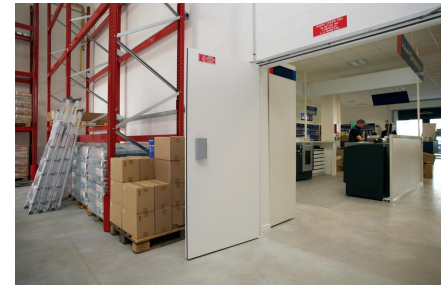
LE TRIANGLE DE LA LITTE

- Charges : 9 % HT du loyer annuel HT
- Taxe foncière Base 2025 : 16,00€/m<sup>2</sup>/an HT
- Taxe sur les bureaux : 22 €/m<sup>2</sup>/an HT
- Taxe sur les Stationnements : 50 €/m<sup>2</sup>/an HT/HC
- Assurance Bailleur : 1,36 €/m<sup>2</sup>/an HT

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

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

Locaux disponibles 3 mois après accord  
Document édité le : 18/06/2026





**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)**

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