



SIRIUS



L'ATELIER

Lot n° 3

4 chemin des Petits Marais
Gennevilliers (92)

www.sirius-immo.com



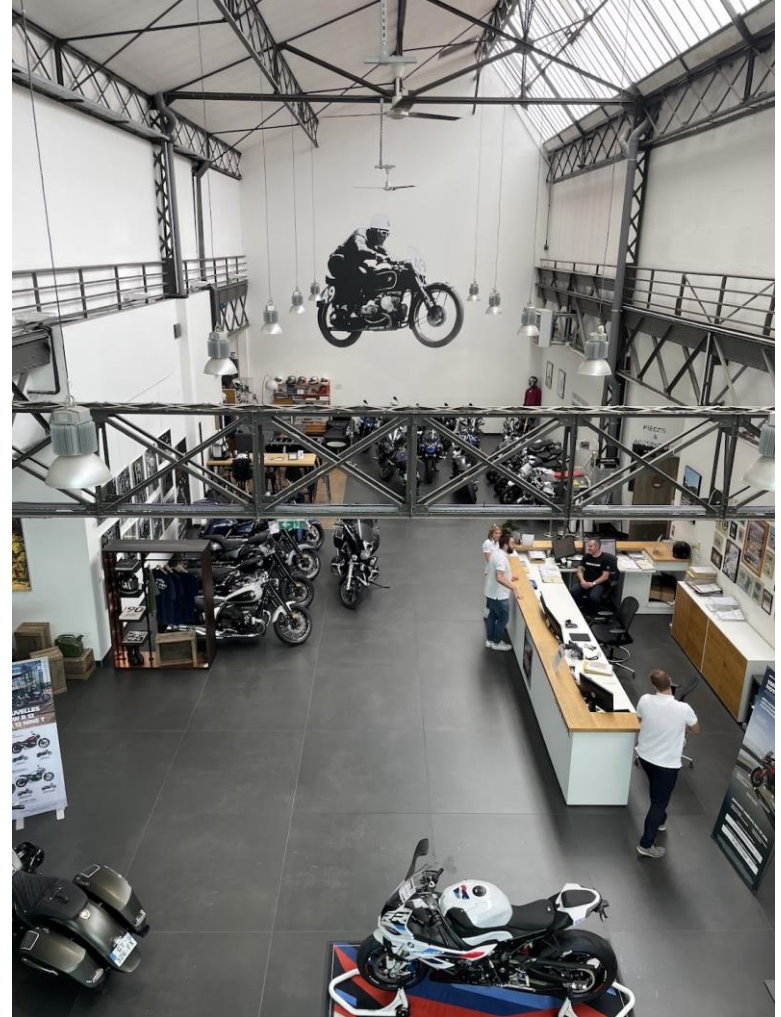
L'ATELIER EN IMAGES

L'ATELIER



L'ATELIER EN IMAGES

L'ATELIER



LOCALISATION

L'ATELIER



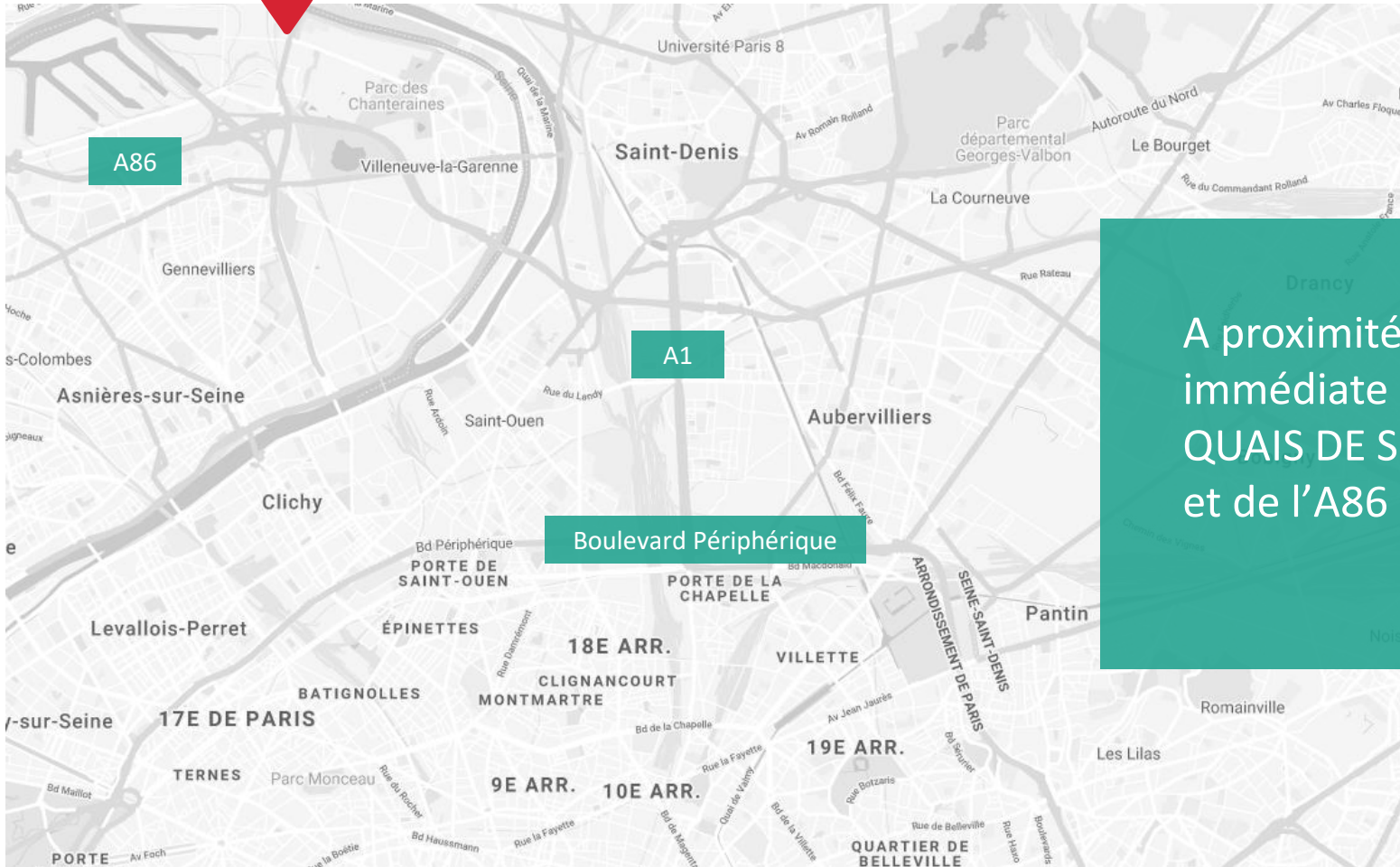
92 / HAUTS DE SEINE



Gennevilliers
4 chemin des Petits Marais

LOCALISATION

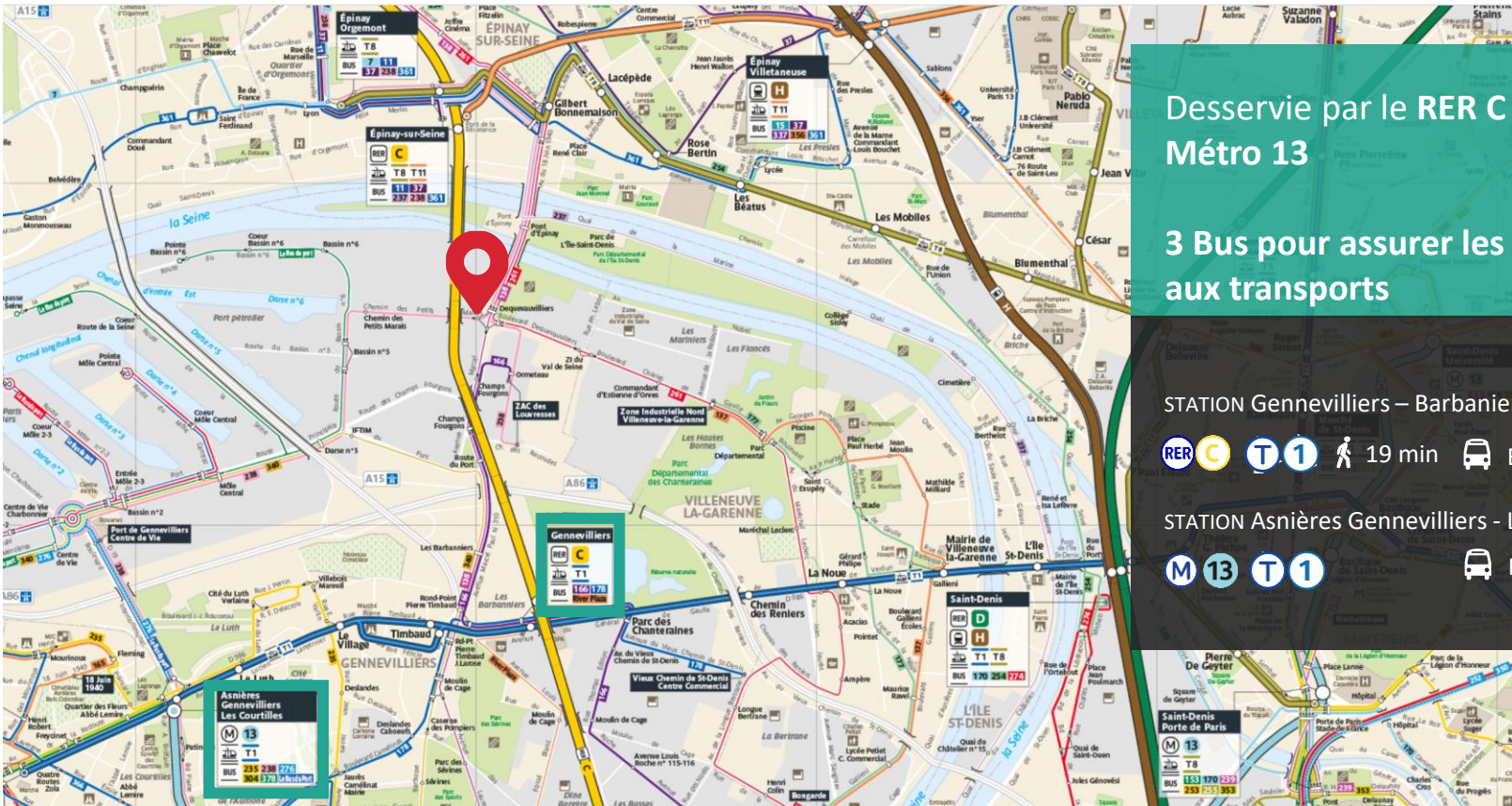
L'ATELIER



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

DESSERTE - TRANSPORTS





L'ATELIER



Desservie par le RER C et le Métro 13

3 Bus pour assurer les liaisons aux transports

STATION Gennevilliers – Barbanier RER

   19 min  Bus 138 : 10 min

STATION Asnières Gennevilliers - Les Courtilles

   Bus 238 : 15 min

SURFACES

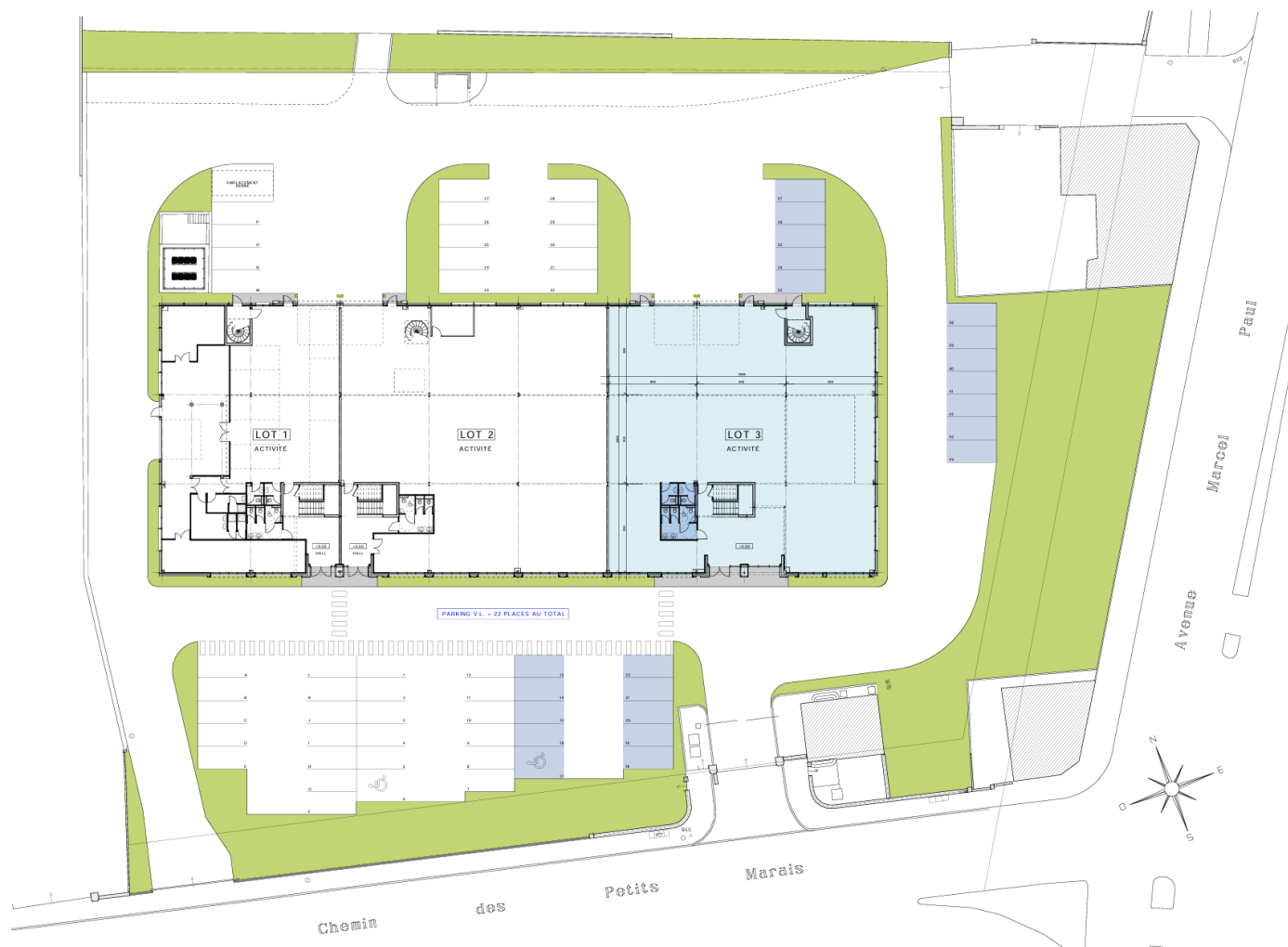
L'ATELIER



NIVEAUX	L'ATELIER – Lot n°3	
	Activité	Bureaux
RDC	725 m ²	22 m ²
R+1	271 m ²	242 m ²
Total [1 260 m ²]	996 m ²	264 m ²
Parking	22 emplacements	

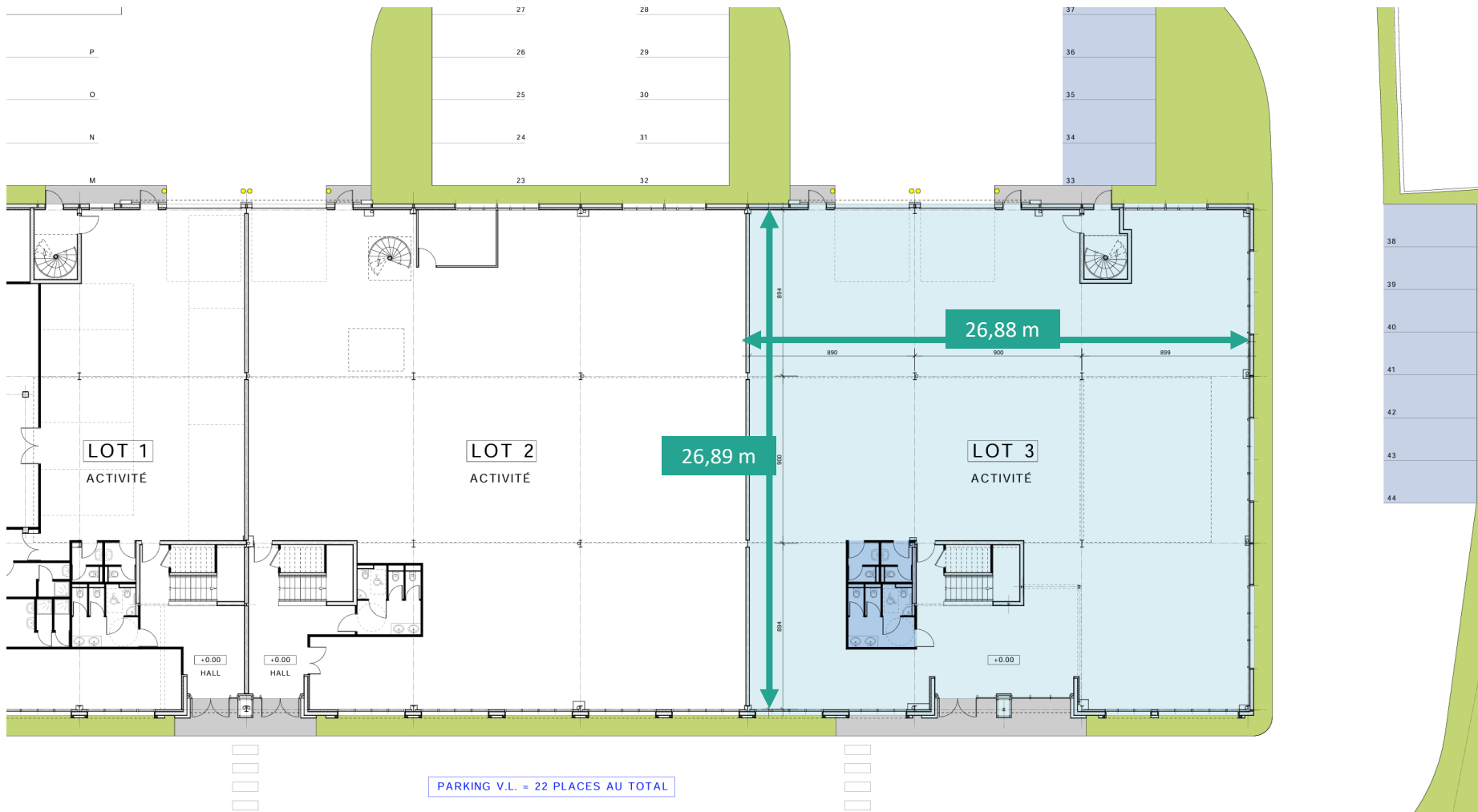
PLAN / PLAN MASSE

L'ATELIER



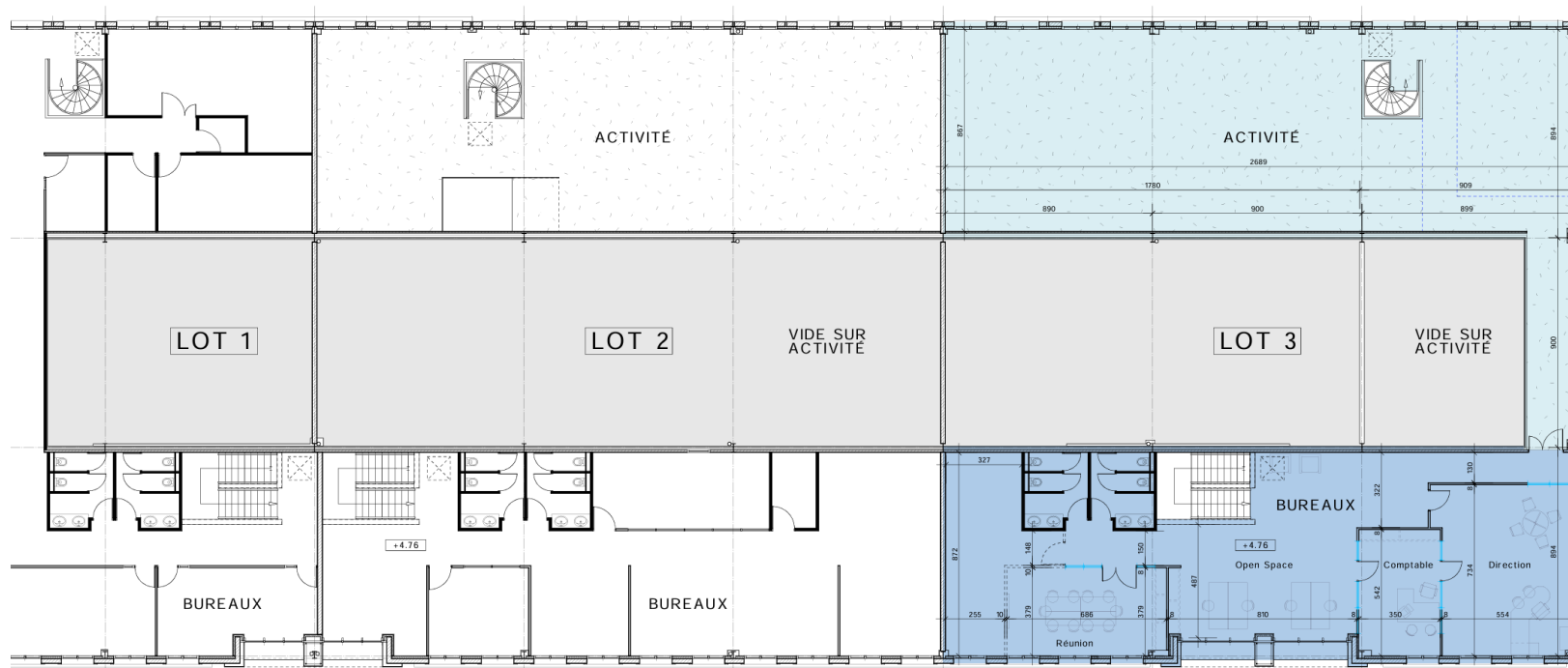
PLAN / LOT 3 / RDC

L'ATELIER



PLAN / LOT 3 / R+1

L'ATELIER



DESCRIPTIF TECHNIQUE / ACTIVITE

L'ATELIER

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** : ND

Espaces Extérieurs

- Site clos, contrôle d'accès sur portails;
- Clôtures à barreaux métalliques et 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 sur façades et mâts isolés sur la voirie commune, luminaires encastrés étanches pour éclairer la façade de l'immeuble;
- Emplacements de stationnement suivant plans.

Finitions de l'activité

- Dallage quartzé anti-poussière industriel. Résistance au sol : 3T/m²
- Menuiseries extérieures aluminium
- 2 portes de plain-pied : 4,0 m x 4,2 m
- Murs séparatifs entre les lots assurant le coupe-feu
- Toiture isolante multicouche
- Désenfumage selon réglementation

Hauteur sous plafond

- Hauteur /s mezzanine min : 3,60 m
- Hauteur sous charpente dans la partie centrale : 7,50 m

Électricité / Eclairage

- Eclairages par armatures industriels
- 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

- Chaudière collective gaz. Aérothermes à circulation eau chaude.
- Performance : +12°C intérieur par -7°C Extérieur

DESCRIPTIF TECHNIQUE / BUREAUX

L'ATELIER

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
- Meubles vasques menuisé ou équivalent (débits conformes à la réglementation du travail)

Électricité / courant fort / courant faible

- Eclairage : 300 lux.
- Luminaire dalles 60 x 60 encastrés dans les faux plafonds
- Prises de courant dans les plinthes périphériques.
- Eclairage de sécurité selon réglementation.
- Courant faible : distribution en prises 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

L'ATELIER

- Charges : 8 % du loyer annuel HT/HC
- Taxe foncière 2024 : 11,16 €/m²/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 14,12 €/m²/an HT/HC
- Taxe sur les parkings : 45 €/U/an HT/HC
- Assurance PNO : 1,30 €/m²/an HT/HC

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

- Loyer Activité : NC €/m²/an HT/HC
- Loyer Bureaux : NC €/m²/an HT/HC
- Loyer Parking : 450 €/U/an HT/HC

Document non contractuel édité le

3 Octobre 2024

Locaux disponibles au
1^{er} Juillet 2025





SIRIUS



85 boulevard
Hausmann
75008 PARIS

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

www.sirius-immo.com

www.sirius-immo.com