




LA MANUFACTURE


70-74 rue Ambroise Croizat
Saint Denis (93)

LOCALISATION

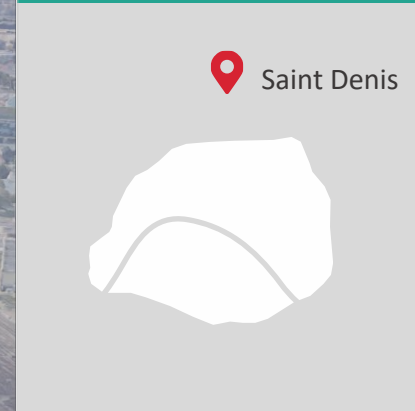
LA MANUFACTURE



93 / Seine Saint-Denis



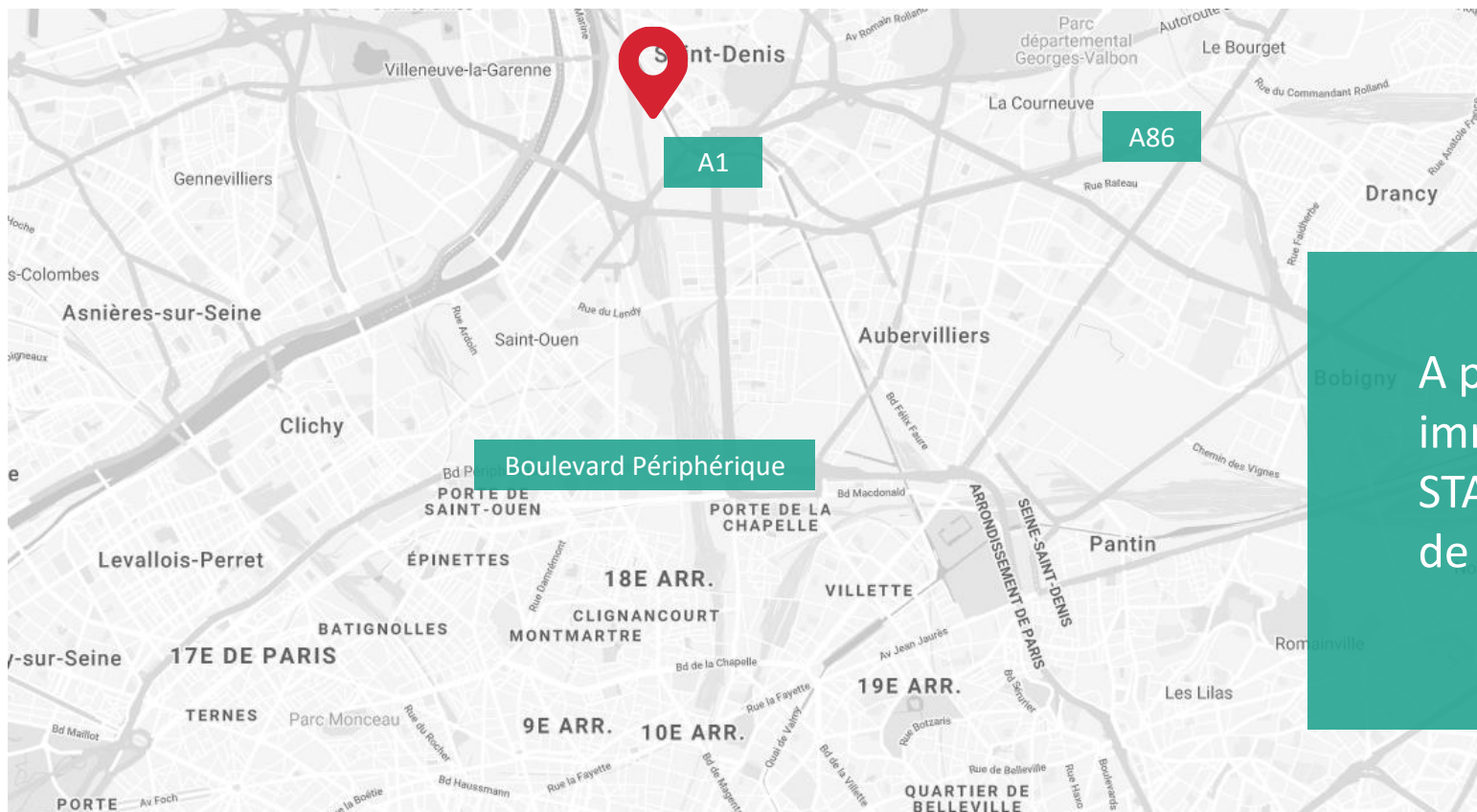
Saint Denis



70-74 rue Ambroise Croizat

LOCALISATION

LA MANUFACTURE



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

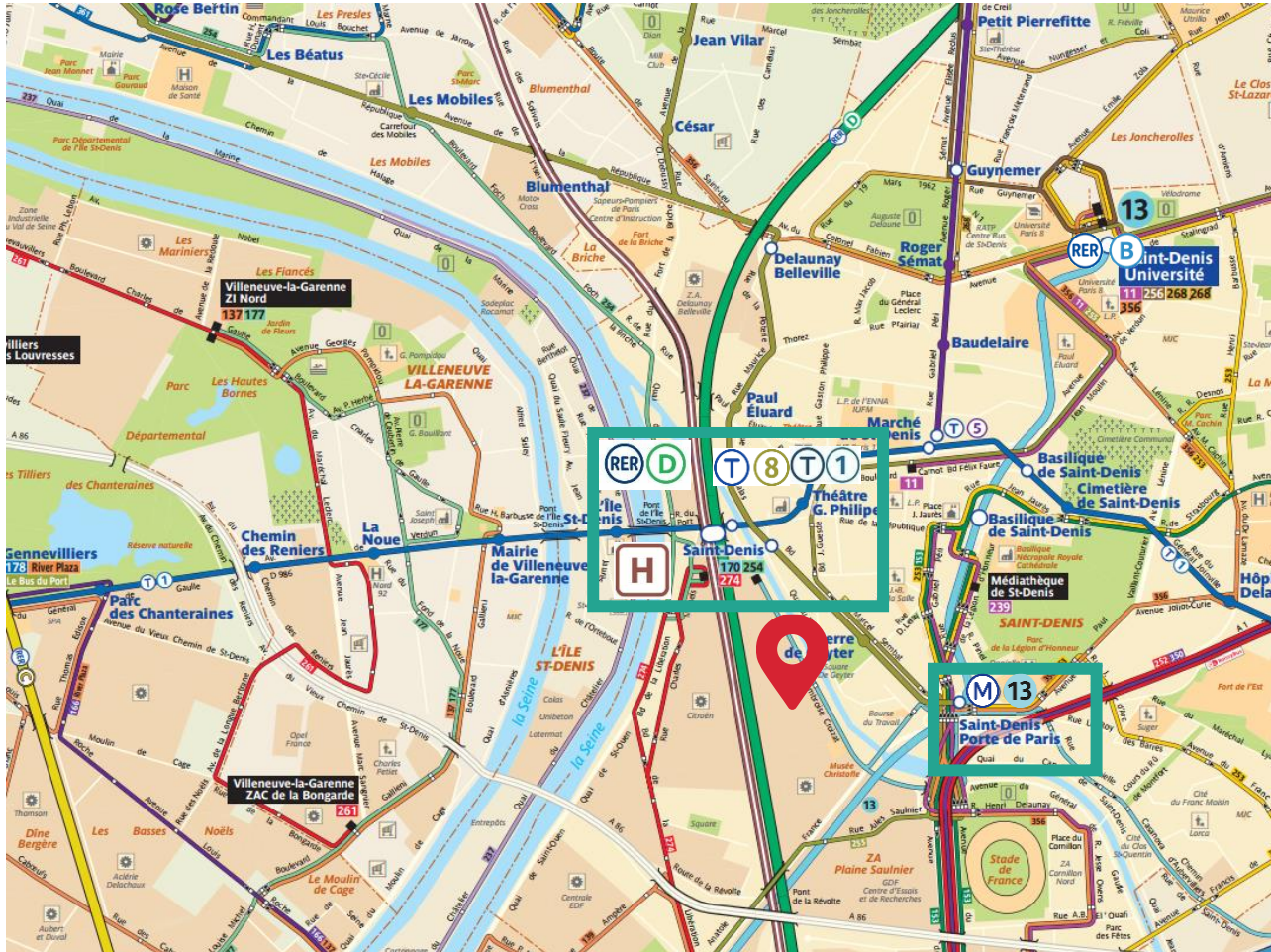
LA MANUFACTURE EN IMAGES

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 A9b – Disponible le 1 ^{er} mai 2025	
	Activité	Bureaux
RDC	416 m ²	152 m ²
R+1	- m ²	- m ²
Total [568 m ²]	416 m ²	152 m ²
Parking	4 emplacements	

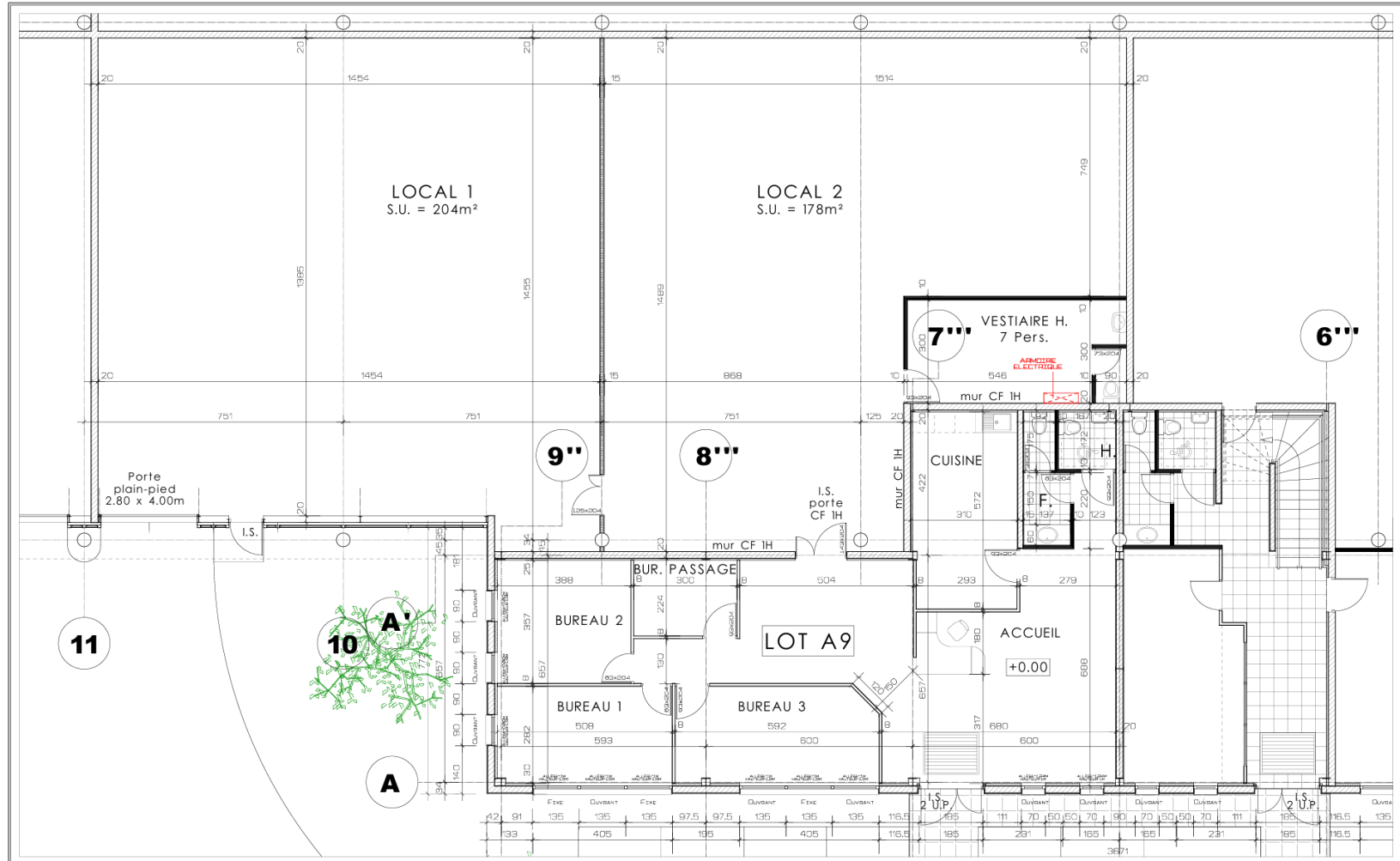
PHOTO / VUE AERIENNE

LA MANUFACTURE



PLAN / LOT 9B / RDC

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/m²
- 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 €/m²/an HT/HC
- Taxe sur les bureaux : 2,6 €/m²/an HT/HC
- Assurance PNO 2024 : 1,3 €/m²/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 :
13.01.2025





**85 boulevard
Hausmann
75008 PARIS**

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

www.sirius-immo.com