

Note au CE du 21 février 2017

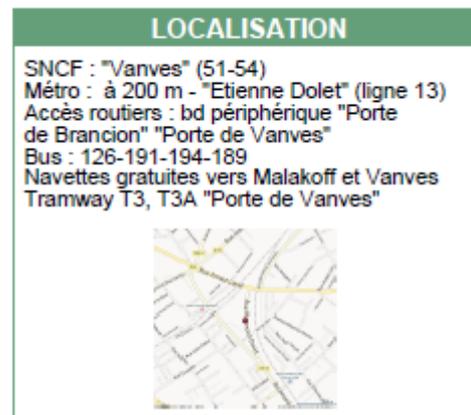
PROJET DE DEMENAGEMENT DU SITE DE PARIS-VICAT

Annexe – Description des projets écartés

Viva

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Viva Rue Raymond David MALAKOFF	+++ HQE-BBC 1 seul plateau Extérieurs	+++ Ligne 13	++ Salles partagées RIE Fitness	++ 325 € 40 charges Négociable

L'immeuble Viva labellisé HQE et BBC a été sélectionné parmi les 4 meilleures offres. Très bien situé puisque proche de la station Etienne Dolet (ligne 13), l'immeuble présentait de plus des prestations intéressantes (RIE, Fitness) et un jardin sur façade arrière très agréable. Occupé majoritairement par une filiale « nucléaire » d'EDF, les négociations avec le gestionnaire (la CDC) ont été assez tendues. Enclin à négocier sans toutefois atteindre le niveau de ALL/Smart-Up et Fairway, la CDC a refusé de lier la franchise consentie sur la durée du bail. L'ADEME n'aurait ainsi pas payé de loyer pendant une dizaine de mois puis payé un loyer proche de celui que nous connaissons aujourd'hui sur Vicat. De plus, l'absence totale de surface de réunion partagée (ni amphithéâtre) conduisait à augmenter significativement la surface locative en prenant à bail un demi-étage sombre mais ne pouvant malheureusement être extraite de la SUN.



CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	325,00 €/m ² /an HT HC
Charges :	31,80 €/m ² /an HT
Impôt foncier :	31,80 €/m ² /an
Taxe bureaux :	16 €/m ² /an
TEOM :	6,20 €/m ² /an
Bail :	9 ans fermes
Régime fiscal :	T.V.A.
Indexation annuelle :	Indice INSEE du Coût de la Construction
Honoraires :	A la charge du preneur

PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
DPE : en cours de détermination	permettant une hauteur libre de 2,70 m sur faux-plancher technique de 15 cm
<ul style="list-style-type: none"> Immeuble HQE et objectif BBC Architecte : ARTE Charpentier 2 halls avec hôtesses Division du 1er étage en 3 lots : 1 202 m² / 1 122 m² / 1 165 m² Trame de 1,35 m Hauteur de 3,60 m de dalle à dalle 	<ul style="list-style-type: none"> Climatisation double flux Terrasse au 1er étage Vidéosurveillance, GTC, contrôle d'accès RIE (capacité de 810 repas/jour), cafétéria et espace Club
Parkings (127) : 1 500,00 €/U/an HT HC	Archives (146,5 m ²) : 180,00 €/m ² /an HT HC

CAP-SUD

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Cap-Sud Ave Marx Dormoy Montrouge	+ Non labellisé Bon état général	+++ Ligne 13	+ RIE Pas de salle	+++ 280 Peu négociable

CAP-SUD est un immeuble sans labellisation. Situé à proximité de l'immeuble ALL, CAP-SUD était plus proche de la ligne 4 que de la ligne 13. Les charges présentées sont quasi identiques de celles de Vicat, le loyer assez faible en raison de la qualité du bâtiment. En juin 2016, des surfaces de l'immeuble venaient d'être libérées. La possibilité de négocier le bail était donc assez faible. Aucun espace de réunion partagées n'était proposé et le jardin intérieur mentionné se limitait à une cour pour fumeur. L'immeuble ne présentant aucun intérêt en matière de performance environnementale, il a été rapidement écarté.



LOCALISATION

METRO 13 station "Châtillon - Montrouge" à 700 m
 METRO 4 station "Mairie de Montrouge" à 400 m
 BUS : 68 , 128, 194 et 323
 ROUTE : Porte d'Orléans, N20, D920, D906, D62
 RER B "Arcueil Laplace" à 1,5 Km

CONDITIONS GENERALES

Loyer Bureaux :	280,00 €/HT/HC/m ² /an
Charges :	74,75 €/
Quote Part RIE :	16,00 €/m ² /an
Impôt foncier :	+ TEOM : 17.02 € m ² /an HT
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an
Bail :	6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Indice ILAT
Honoraires :	à la charge du preneur

PRESTATIONS & OBSERVATIONS

DPE : en cours de détermination	. 4 ascenseurs . 2 montes-charge . Aire de livraison . RIE (200 places) en rénovation . NIVEAU 2 : division du plateau possible : - côté jardin /r ue Marx Dormoy : 1 023 m ² divisibles à partir de 467 m ² - avenue de la République : 742,94 m ² divisibles à partir de 240,73 m ²
Parkings int. (25) : 1 300,00 €/U/an HT HC	Archives (51,4 m ²) : 180,00 €/m ² /an HT HC Archives (135,2 m ²)

Focus

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Focus Bd Romain Roland Montrouge	+ Non labellisé Bon état général	--- Périphérique Ligne 4	+ RIE	--- 350 € Peu négociable

La non labellisation mentionnée dans le dossier du CE de janvier est une erreur puisque Foccus porte une labellisation HQE rénovation. Les services proposés étaient intéressants mais cet immeuble a été écarté

- En raison des faibles capacités de négociation sur le loyer pourtant élevé.
- Pour son impact transport puisque le site n'était pas accessible de la ligne 13
- Mais aussi et surtout pour sa grande proximité du boulevard périphérique. Les terrasses mentionnées dans la brochure donnaient accès à une vue certes magnifique mais un niveau sonore tout aussi élevé.



CONDITIONS GENERALES		PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
Loyer Bureaux :	350,00 €/m ² /an HT HC	DPE : en cours de détermination	. Restaurant Inter-Entreprises. Gardien 24h/24
Charges :	42,90 €/HT/m ² /an	Double adresse : Paris et Montrouge	. Télésurveillance, alarme
Quote Part RIE :	15,00 €/m ² /an	. Labellisation HQE Rénovation Excellent	. Archives en sous sol : 210 €/m ² /an HT HC (457,50m ²)
Impôt foncier :	Taxe foncière et TEOM (réél 2014) 18€/m ² /an	. Faux plafonds et faux planchers	. 20 places de stationnement 2 roues
Bail :	6-9 ans	. GTC, contrôle d'accès par badge au RdC	. 6 places vélos
Régime fiscal :	T.V.A.	. Production chaud/froid : mise en place de nouvelles pompes à chaleurs	Effectif : 850 personnes
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC	. Traitement d'air neuf des bureaux assuré par deux centrales du type double flux	RDC : 100% parties communes (861,1m ² répartis sur les étages)
Indexation annuelle :	Indice ILAT	. Terrasses accessibles avec vues exceptionnelles	
		Parkings int. (189) : 1 600,00 €/U/an HT HC	

Rives de Paris

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Rives de Paris Rue François ORY Montrouge	+	---	+++	---
	Non labellisé Bon état général	Périphérique Ligne 4	Auditorium RIE Fitness	350 € 60 € charges Peu négociable

Rives de Paris proposait des services fort intéressants. Sans label, les charges étaient inférieures à celles de Vicat mais supérieures aux immeubles labellisés. Les surfaces disponibles étaient indivisibles et supérieures à celles que nous pouvions prendre à bail (4 314 m²). De plus, cet immeuble était à la fois mal situé pour l'accès par transport en commun, proche du boulevard périphérique mais de plus peu négociable en raison de cette proximité qui confère aux locataires une certaine visibilité.



LOCALISATION

Accès aux Bd Périphériques : Portes d'Orléans et Châtillon, D920, N20, A6, A10, A11
 RER B Gare de Gentilly
 METRO 4 : Mairie de Montrouge
 TRAMWAY T3a : Porte d'Orléans
 Plusieurs lignes de Bus

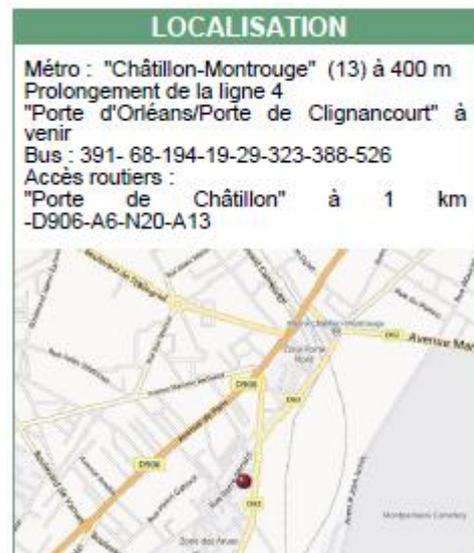
CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	350,00 €/m ² /an HT HC
Le montant des charges inclut l'électricité et l'eau	
Charges :	60,00 €/m ² /an HT
Impôt foncier :	15,51 €/m ² /an
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an
Bail :	3-6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Indice INSEE du Coût de la Construction
Honoraires :	15 % HT à la charge du preneur.

PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
DPE : en cours de détermination	
<ul style="list-style-type: none"> . Auditorium . Contrôle d'accès . Bureaux climatisés et cloisonnés . Faux-plancher, faux plafond . RIE et Cafétéria . Fitness . PC Sécurité 24/24h 7/7 jours . Hôtesse d'accueil 	<ul style="list-style-type: none"> . 5ème étage divisible : . Aile Sud : 838 m² . Ailes Est et Ouest : 2 279 m²
SURFACES ARCHIVES à 180 €/m ² /an HT :	
<ul style="list-style-type: none"> . 17 m² pour le R+7 . 22 m² pour le R+6 . 30 m² pour le R+5 	
Parkings int. (97) : 1 400,00 €/U/an HT HC	

Diagonal

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Diagonal Ave de la République Chatillon	+	+++	++	--
	En cours de rénovation	Ligne 13	RIE Salles Business center	290 € Peu négociable

L'accès au Diagonal était favorable. Située en face du SMART-UP, cet immeuble venait d'être libéré par ORANGE en juin 2016. En cours de rénovation, cet immeuble était à la fois collé aux voies de chemin de fer (gare de triage) et n'était absolument pas négociable à la période de recherche. La rénovation « succincte » visait uniquement un label d'exploitation mais ne visait pas à améliorer la performance thermique du bâtiment. Enfin, le Diagonal a une conception longiligne peu propice au travail « regroupé » permettant de faciliter les échanges et la transversalité que nous recherchons.



CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	290,00 €/HT/HC/m ² /an
Charges :	44,39 €/HT/m ² /an
Quote Part RIE :	20,00 €/m ² /an
Impôt foncier :	25,21 €/m ² /an
Taxe bureaux :	19,86 €/m ² /an
TEOM :	5,68 €/m ² /an
Bail :	6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
DPE : en cours de dét	
<ul style="list-style-type: none"> . Livraison prévisionnell . Certifications visées H BREEAM "In use Intern . Climatisation réversible . Faux-plafonds . Faux-planchers . Hauteur libre : 2,70 m 	
Parkings int. (240)	

Indigo

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
INDIGO Bd G ^{al} de Gaulle Montrouge	-- Aspect Petits plateaux	--- Ligne 4 éloignée	--- Aucun	-- 265 € Charges ? Peu négociable

Mal situé, constitué de plateaux de 770 m² autour d'une tour à l'aspect désuet, aucun service sur place, aucune labellisation et étonnement peu négociable, INDIGO a été écarté très rapidement.



LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> . Métro 4 : station "Mairie de Montrouge" et "Porte d'Orléans" . RER B : Station "Gentilly" . Bus : Ligne 125, 126, 68 . Tramway T3 : Porte d'Orléans . Stations de Vélib et d'Autolib . Route : A6 - Périphérique "Porte d'Orléans", D920, D128, D62, D50

CONDITIONS GENERALES		PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
Loyer Bureaux :	265,00 €/m ² /an HT HC	DPE : en cours de détermination	Capacité :
Charges monolocataires :	21,58 € m ² /HT	. Hall d'accueil avec contrôle d'accès	- 500 personnes en RDC
Charges multilocataires :	49,67 € m ² /HT	. 2 ascenseurs	- 300 personnes du R+1 au R+5
Impôt foncier :	à la charge du preneur	. Vidéo surveillance	. Parkings en sous-sol :
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an	. Patio paysagé	- 4 places PMR
Bail :	3-8-9 ans	. Fibre optique (Colt)	- 17 places : voiture électrique
Régime fiscal :	T.V.A.	. Locaux techniques : 105,80 m ²	
Indexation annuelle :	Indice ILAT		
Honoraires :	à la charge du preneur		
		Parkings int. (166) : 1 500,00 €/U/an HT HC	

SUD-AFFAIRES

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Sud-Affaires Rue de la Vanne Montrouge	++ En Reconstruction HQE, BREEAM	--- Ligne 4 éloignée	+ RIE Cafétéria	- Non déterminé Pas de négo possible

SUD-AFFAIRES était en reconstruction lors de la visite en juin 2016. Le loyer était encore inconnu. D'une architecture contrastée (terrasses intéressantes mais bardage aluminium couleur or assez étonnante), ce projet a été écarté en raison de son éloignement des transports en commun et de la ligne 13 en particulier.



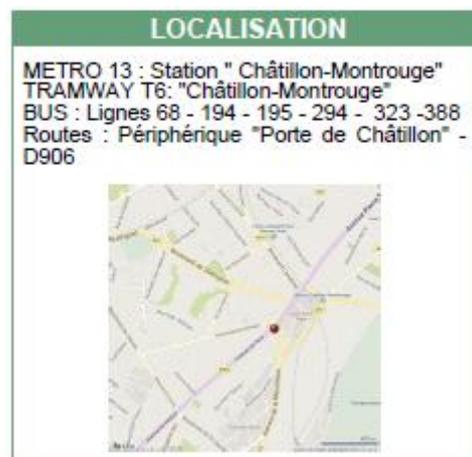
LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> . Métro I.4 "Mairie de Montrouge" à 850 m . RER B "Gentilly" à 1 km . Tramway T3a "Porte d'Orléans" . Nombreuses lignes de bus . Périphérique " Porte d'Orléans" / A6/A86/A10

CONDITIONS GENERALES	PRESTATIONS & OBSERVATIONS
Loyer en cours de détermination Bail : 6-9 ans Régime fiscal : T.V.A. Indexation annuelle : Indice INSEE du Coût de la Construction Honoraires : A la charge du preneur	DPE : en cours de détermination . Démolition de l'existant et reconstruction d'un nouveau bâtiment . PC obtenu, travaux démarrés . Certifications visées: HQE Excellent, BREEAM Very Good . Architecte : BRENAC et GONZALEZ . Plateaux de bureaux de l'ordre de 1 760 m ²
	utiles à 3 160 m ² utiles (R+2) . 490 m ² de terrasses accessibles . RIE (210 places assises) et cafétéria (43 places assises) . Effectif : 994 postes . 210 m ² de local vélos en RDC . Véhicules électriques : 30 places dont 10 places équipées
	Parkings ext. (57) Parkings int. (246)

PRISME

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Prisme Avenue de Paris Chatillon	+ Bâtiment à rénover Abords moyens	++ Ligne 13	+ RIE Cafétéria	+ 285 € Peu négociable

Le Prisme est un immeuble non labellisé devant faire l'objet d'une rénovation « de façade » puisqu'aucun engagement de restructuration lourde n'était annoncée par le propriétaire en 2016. Les services proposés étaient limités à un RIE et une cafétéria. Pas de présence de salle de réunion partagée ni d'espace extérieur au calme. Le loyer présenté à 285 € / m² était peu négociable puisque les surfaces libres l'étaient depuis peu. Le bâtiment, même s'il présentait des qualités supérieures à celles de Vicat était largement moins intéressant que ses concurrents.



CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	285,00 €/HT/HC/m ² /an
Charges :	En cours d'audit
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an
Bail :	6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Indice ILAT
Honoraires :	à la charge du preneur

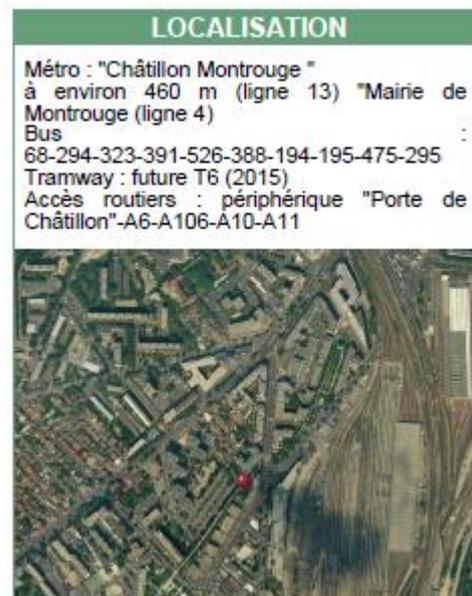
PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
DPE : en cours de détermination	. Faux plafond filant
. Accueil	. Faux plancher
. Hall double hauteur	. Restaurant Inter-Entreprise
. Ascenseurs	. Trame : 1,35 m
. Climatisation réversible	. Hauteur libre : 2,70 m
. Accès extérieur sous contrôle	. Cafétéria
Parkings int. (83) : 1 200,00 €/HT HC/U/an	

SMART-UP

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
SMART-UP Ave de la République Chatillon	++ BBC HQE	+++ Ligne 13	++ Salles de réunion RIE	+++ 330 € € 40 € charges Négociable

SMART-UP est entré dans le trio de tête des immeubles visités devant Viva. Labellisé BBC HQE, des négociations ont été engagées avec le propriétaire pour atteindre un coût assez proche de FAIRWAY. Les charges présentées étaient assez faibles et les services proposés très intéressants (RIE, salles de réunion, salle de fitness). Ce site aurait pu être retenu mais les points suivants, par ordre de priorité décroissante, l'on positionné en 3^{ème} position :

- Impossibilité de lisser la franchise sur la durée du bail
- Possibilité d'aménagement plus difficile à travailler en raison d'un immeuble au découpage assez complexe.
- Efficience surface privative / surface locative assez pauvre en raison de multiples services notamment un RIE disproportionné
- Immeuble très grand et accès extérieur sur rue uniquement
- Coût supérieur à Fairway (+2M€ en coût total sur 9 ans).



LOCALISATION

Métro : "Châtillon Montrouge"
à environ 460 m (ligne 13) "Mairie de
Montrouge (ligne 4)
Bus :
68-294-323-391-526-388-194-195-475-295
Tramway : future T6 (2015)
Accès routiers : périphérique "Porte de
Châtillon"-A6-A106-A10-A11

CONDITIONS GENERALES

Loyer Bureaux :	330,00 €/m ² /an HT HC
Charges :	35,25 €/m ² /an HT
Quote Part RIE :	20,00 €/m ² /an
Impôt foncier :	27,84 €/m ² /an
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an
Bail :	6 ans fermes
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Indice ILAT
Honoraires :	A la charge du preneur

DPE : en cours de déte

Certification HQE et BR
BBC

. 2 halls d'accueil (dont u
. Hauteur sous plafond :
. Trame de 1,35 m, plénu
. Etage courant 3 600 m²
. Faux plafonds, faux pla
. Climatisation

Parkings int. (392) : 1 40

SONATE

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
SONATE 1-9 rue d'Arcueil Montrouge	+ BBC Habitabilité	-- Ligne 4 éloignée RER B	--- Aucun sur place → Vache noire	- 340 € Peu négociable

Situé au pied du centre commercial de la Vache noire, l'immeuble SONATE labellisé BBC a été écarté en raison de son éloignement de la ligne 13, son coût élevé et la faible capacité de négociation du loyer. Le site ne présentait de plus par de RIE, le propriétaire s'appuyant sur les zones de restauration du centre commercial à proximité.



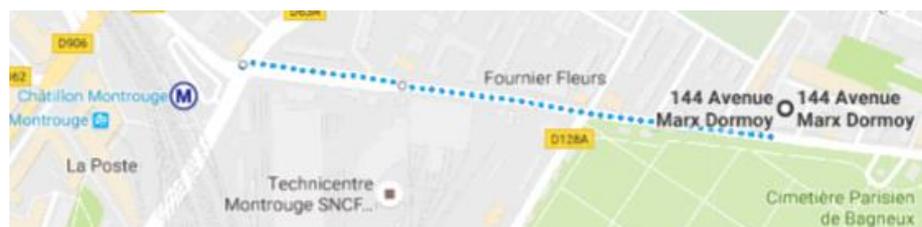
CONDITIONS GENERALES		PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an	DPE : en cours de détermination	Effectif : 466 postes
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC	. RT 2012	. Hauteur libre dans les plateaux : 2.70 m
		. Certification HQE	. Parvis végétalisé
		. Immeuble en R+7	

ALL

Nom du bâtiment	Qualité Générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
ALL Avenue Marx Dormoy Montrouge	+ Non labellisé Rénové en 2016	+++ Ligne 13	+++ RIE Auditorium Plug&Work Salle info Archives Fitness	+++ 270 € 42 +20 charges Bonne capacité de négociation

L'immeuble **ALL**, situé avenue Max DORMOY était lui aussi situé dans le secteur ciblé. Conçu par BOUYGUES en 2002 pour la société TNS-SOFRES, cet immeuble qui a été libéré il y a deux années a fait l'objet d'un rafraîchissement en 2015/2016 mais la certification BREEAM obtenue ne visait absolument pas les qualités intrinsèques du bâtiment et se limitait aux produits employés pour rénover les surfaces. Doté de nombreux services tels qu'un amphithéâtre, un espace ouvert Plug&Work, des salles de réunions partagées, un RIE, une cafeteria et une salle de fitness, le projet ALL est arrivé uniquement en deuxième position de nos recherches pour les raisons suivantes :

- Son coût, supérieur au projet Fairway de 1,235 M€ sur 9 ans
- La crainte d'une évolution défavorable des charges locatives (la rénovation des ascenseurs sera certainement à réaliser sur la période du bail)
- L'absence de label environnemental
- Le confort thermique du bâtiment



Apollonis

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
APOLLONIS Bd Romain ROLLAND Paris	+ Habitabilité Standing	--- Périphérique Ligne 4 T2 / bus	+ RIE Fitness Pas de salle	-- 350 € 67 € charges Peu négociable

Les surfaces proposées à la prise à bail de l'immeuble Apollonis étaient composées d'un double étage avec mezzanine. Ce site a été écarté en raison de son accessibilité, son loyer et ses charges élevés, le manque de volonté de négocier du propriétaire et la proximité du boulevard périphérique et ce malgré des services sur place attrayants.



CONDITIONS GENERALES

Loyer Bureaux :	295,00 à 350,00 €/m ² /an HT HC
Charges (2015) :	hors hôtesse d'accueil
TEOM incluse dans le foncier	
Charges :	67,44 €/HT/m ² /an
Impôt foncier :	18,12 €/m ² /an
Taxe bureaux :	16,89 €/m ² /an
Bail :	6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Indice ILAT
Honoraires :	à la charge du preneur selon barème

DPE : en cours de déte

- . Label BREEAM in Use
- . Mezzanine au 8ème ét
- . Faux plancher, faux pla
- . Hauteur libre : 2,85 m
- . Climatisation CMZ
- . Gestion technique cent
- . Groupe électrogène
- . PC sécurité
- . RIE et Cafétéria (580 p
- . Salle de fitness (60,44

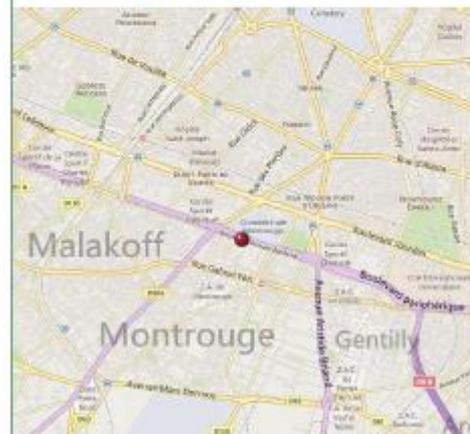
Parkings int. (131) : 1 60

LOCALISATION

Métro : ligne 4 "Mairie de Montrouge"
RER B : Gare de Gentilly + liaison bus
Tramway : T3 "Porte d'Orléans" "Jean Moulin"

Nombreuses lignes de bus

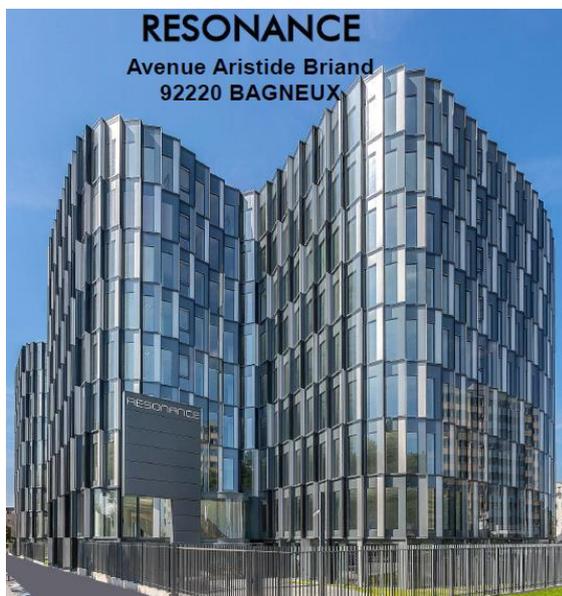
Accès routier : Bd périphérique par les portes d'Orléans et de Châtillon



Résonance

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Résonance Av Aristide Briand Bagneux	++ Beau - Neuf Pas de label annoncé	-- RER B à 700 m	++ RIE Fitness	- 320 € Faibles charges Peu négociable

Cet immeuble est le dernier visité. Livré en 2016, l'immeuble était vacant à l'été 2016. Si les qualités esthétiques de l'immeubles et ses services semblaient exemplaires, il présentait toutefois deux principaux inconvénients : sa localisation éloignée de la ligne 13 majoritairement fréquentée par les salariés de Vicat et, malgré des charges annoncées faibles, un loyer facial élevé ne pouvant que très à la marge être négocié.



LOCALISATION
RER B: "Arcueil-Cachan" à 700 m et "Laplace" à 800 m Bus: 197-297 Au cœur de la future gare multimodale du Grand Paris Express : ligne 4 Station Bagneux (2018); ligne 15 station Bagneux (2020) Accès routiers : N20


CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	320,00 €/m ² /an HT HC
Charges :	32,42 €/m ² /an HT
Impôt foncier :	27,00 €/m ² /an
Taxe bureaux :	4,81 €/m ² /an
TEOM :	4,95 €/m ² /an
Bail :	9 ans fermes
Régime fiscal :	T.V.A.
Indexation annuelle :	Indice ILAT
Honoraires :	A la charge du preneur.

PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
DPE : en cours de détermination	Surcharge locaux informatiques: 1 000kg/m ²
- Architectes : SCAUJ	Système de video surveillance
- Parc arboré de 6 000 m ²	Façade vitrée toute hauteur
- Vaste hall d'accueil double hauteur	Trame de 1,35m
- RIE - Cafétéria	HSP - 2,70m
- Aire de livraison avec accès extérieur	Faux plancher (10 cm)
- Groupe électrogène : mesures conservatoires	
- Surcharge bureaux : 350 kg/m ²	
Parkings int. (248) : 1 400,00 €/U/an HT HC	Archives (71 m ²)

Carat 1

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
Carat 1 Av de Paris Chatillon	+ Non labellisé Surfaces non encore libérées	+++ Ligne 13	+ RIE Cafétéria	++ 310 € 54 € Négo à voir

Carat 1 était en cours d'être libéré au moment de la visite. Ne présentant aucun label, en proximité du terminus de la ligne 13, Carat 1 proposait un RIE et une cafeteria mais pas de salle de réunion partagée et pas d'accès extérieur convivial. Le loyer facial de 310 € pouvait certainement être négocié mais les qualités du bâtiment n'ont pas conduit à engager des négociations.



LOCALISATION
<ul style="list-style-type: none"> . METRO 13 terminus : Châtillon- Montrouge au pied du site . BUS : 68- 323 - 388 - 294 - 191- 195 - 194 - 391 et BUS SQY 475 . TRAMWAY T6 : "Châtillon-Montrouge/Robert Wagner Vélizy" ACCES ROUTIER : Périphérique "Porte de Châtillon"

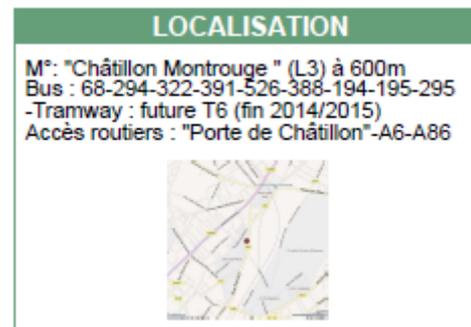
CONDITIONS GENERALES	
Loyer Bureaux :	non déterminé
Charges :	54,00 €/m ² /an HT
Quote Part RIE :	18,00 €/m ² /an
Impôt foncier :	25,65 €/m ² /an
Taxe bureaux :	16,62 €/m ² /an
Bail :	6-9 ans
Régime fiscal :	T.V.A.
Dépôt de garantie :	3 mois de loyer HT/HC
Indexation annuelle :	Nous consulter
Honoraires :	A la charge du preneur

PRESTATIONS & OBSERVATIONS	
DPE : en cours de détermination <ul style="list-style-type: none"> . Hall de standing, hôtesse d'accueil . Trame de 1,35 m . Locaux livrés rénovés . Faux plafonds / faux planchers . Climatisation double flux . Hauteur libre : 2,70 m . Contrôle d'accès 	<ul style="list-style-type: none"> . Poste de sécurité 24/24 . Ascenseurs en triplex . Restaurant inter-entreprises . Cafétéria snacking Delimarché
Parkings int. (56) : 1 300,00 €/U/an HT HC	<ul style="list-style-type: none"> . Parkings à 1.300 € unité/an : - 20 places intérieures pour le 7e étage - 36 places intérieures pour le 5e étage

IRO

Nom du bâtiment	Qualité générale	Accès	Services	Prix HT au m ² / an
IRO 113 av de la république Chatillon	++ BBC Livraison fin 2017	+++ Ligne 13	+ RIE Salle polyvalente	+ 335 € € 35 € charges Peu négociable

Cet immeuble était uniquement présenté sur plan puisque les travaux n'étaient pas engagés en juin 2016. Aucune suite n'a été donné à un projet portant le risque de ne pas voir le jour à temps.



CONDITIONS GENERALES	PRESTATIONS & OBSERVATIONS
Loyer Bureaux : 335,00 €/m ² /an HT HC Loyer parking 2 roues : 600€ u/an HT HC Charges (Loc.) : 35,00 €/m ² /an HT Prix de vente : non déterminé Taxe bureaux : 17,26 €/m ² /an Régime fiscal (Loc.) : T.V.A. Régime fiscal (Vte.) : T.V.A. Indexation annuelle : Indice INSEE du Coût de la Construction Honoraires (Loc.) : A la charge du preneur Honoraires (Vte.) : A la charge de l'acquéreur	DPE : en cours de détermination . PC purgé . Immeuble HQE Construction et RT 2012 -10% BREEAM niveau Very Good . Profondeur des plateaux : 13 ou 18 m . Trame : 1,35 m en façade . HSP : 2,70 m (bureaux), 3,20 m (RDC) . Plancher techniques avec plénum de 9 cm . GTC, contrôle d'accès . 3 salles de réunions, salle polyvalente . RIE : 2 290 m ² au RdC (370 places assises/925 repas/2,5 rotations), Formule de restauration en scramble . Salle à manger principale complétée par 2 salons Clubs (40 repas/jour) . 4 patios plantés, jardin, terrasses d'agrément . Local 2 roues : 74 emplacements . Parkings en sous sol dont 11 places PMR . Effectif : 2 135 personnes . Possibilité de porter l'opération à 30 000 m ²
	Parkings int. (401) : 1 200,00 €/U/an HT HC