

# A LOUER : Plateau de bureaux

IMMEUBLE DE  
33 000 m<sup>2</sup>  
ESPACES DE  
REUNION



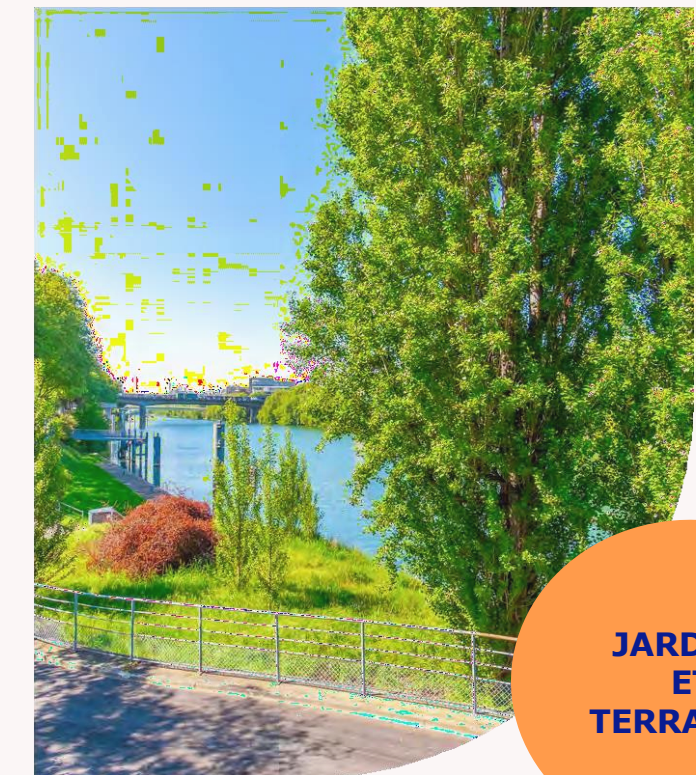
546 places  
de parking



SERVICES:  
RESTAURATION  
NAVETTE



JARDINS  
ET  
TERRASSES



84 Rue Charles Michels, Saint Denis (93200)



### → L'ensemble immobilier bénéficie de prestations techniques de qualité :

- Grandes plateaux de 800 à 2 800 m<sup>2</sup>, flexibles, divisibles et lumineux
- Hauteur libre de 2,55 m à 2,75 m dans les bureaux
- Climatisation avec GTC permettant une maîtrise des consommations
- Deux batteries de 2 ascenseurs (bâtiments A et B), une batterie de 2 ascenseurs (bâtiment C) et 1 monte charge double entrée permettant de rendre les bâtiments parfaitement autonomes

### → Il dispose également d'espaces privilégiés au service des locataires tels que :

- Un salon club à disposition des locataires pour recevoir les clients (déjeuners ou réunions)
- De grands espaces verts soignés
- Navette
- Un espace de restauration (Foodles)
- Auditorium (150 places)
- Bornes électriques

### UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL PERFORMANT ET AGRÉABLE

- Des plateaux de bureaux rationnels et flexibles d'une surface moyenne de 900 m<sup>2</sup>
- Une hauteur libre moyenne sous plafond de 2,55 m à 2,75 m dans les bureaux
- Des bureaux climatisés dotés d'une isolation phonique et thermique performante
- Une trame de 1,35 m pour une souplesse d'utilisation maximale
- Possibilité d'implantation d'un plancher technique



### ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX

- Fondations et structure en béton armé
- Façade en murs rideaux
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Double vitrage isolant teinté traitement acoustique (35 dB)
- Hauteur dalle à dalle : 2,75 m

### COURANTS FORTS/FAIBLES

- Gaines verticales courants faibles
- Chemin de câbles en faux-plafonds pour la téléphonie et l'informatique
- Groupe électrogène dédié à la sécurité de l'immeuble

### VENTILATION ET CLIMATISATION

- Climatisation réversible par ventilo-convecteurs
- Renouvellement d'air double-flux
- Ventilation parking assurée par 8 ventilateurs

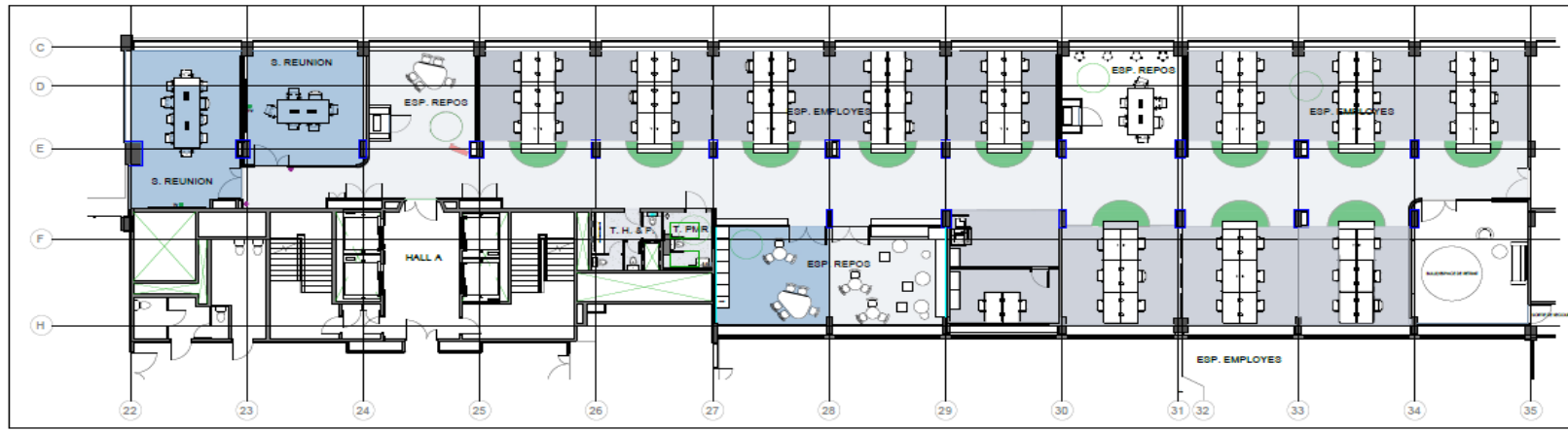
### SECURITÉ INCENDIE

- Contrôle d'accès des bâtiments, du parking, des portails rue et du RIE par badge
- Caméras de vidéo-surveillance reliées au PC de sécurité 24h/24 7j/7
- Détection périmétrique à l'extérieur par faisceaux et contrôle volumétrique dans les halls /Immeuble sécurisé par une clôture
- Alarme incendie reliée au PC de sécurité
- Désenfumage mécanique des paliers  
ascenseurs et des bureaux en infrastructure

# Projection de bureaux et Disponibilité



PLAN N2  
1:100



PLAN N1  
1:100

FLOOR	STACKING PLAN	BUILDING A	BUILDING B
9		Disponible- 802m <sup>2</sup>	Disponible- 708m <sup>2</sup>
8	BUILDING C	AXIANS (SDEL VIDEO) - 800m <sup>2</sup> + terrasse 120m <sup>2</sup>	ENGIE RESEAUX - 705 m <sup>2</sup> + 99m <sup>2</sup> de terrasse -
7		STAR SERVICE - 2 400m <sup>2</sup>	Disponible - 262m <sup>2</sup>
6	PLAINE COMMUNE - 1 133m <sup>2</sup> -	PLAINE COMMUNE - 127m <sup>2</sup>	Disponible - 813m <sup>2</sup>   Disponible - 457m <sup>2</sup>   Disponible - 259m <sup>2</sup>
5	Disponible- 1 045m <sup>2</sup>	Disponible - 945m <sup>2</sup>	Disponible - 457m <sup>2</sup>   VISION EUROPE - 115m <sup>2</sup> -   RAYCAP - 147m <sup>2</sup> -
4	Disponible - 600m <sup>2</sup>   APAVE si crèche - 444m <sup>2</sup>	APAVE - 940m <sup>2</sup>	APAVE - 514m <sup>2</sup> -   VISION EUROPE - 259 m <sup>2</sup> -
3	Disponible - 1 045m <sup>2</sup>	IME - 832m <sup>2</sup>	Disponible - 457m <sup>2</sup>   GSP - 261m <sup>2</sup>
2	NEUROLOGIK - 450m <sup>2</sup> + 250m <sup>2</sup>	HANDILAB - 940m <sup>2</sup> - FORMATION	Disponible - 457m <sup>2</sup>   Fluidyn - 262m <sup>2</sup>
1	CAMSP - 810m <sup>2</sup>	HANDILAB - 906m <sup>2</sup> - INCUBATEUR	Disponible - 457m <sup>2</sup>   ADIAG - 257m <sup>2</sup>
RDC	HALL C   APAVE - 713m <sup>2</sup>	HALL A   IDEXX - 871m <sup>2</sup> -	HALL B   APAVE - 495m <sup>2</sup> CRESCENDO (crèche) - 495m <sup>2</sup>   AXIANS (SDEL VIDEO) - 20m <sup>2</sup> -
L-1	Locaux techniques	Disponible - 1200m <sup>2</sup>   HANDILAB Auditorium	ENGIE - 71m <sup>2</sup> -   AXIANS (SDEL VIDEO) - 215m <sup>2</sup>   AXIANS (SDEL VIDEO) - 465m <sup>2</sup> + 303m <sup>2</sup>
L-2 haut			
L-2 bas	VACANT - stockage - 120m <sup>2</sup>   VACANT - stockage - 286m <sup>2</sup>	Disponible - - 548m <sup>2</sup>   Stockage - 205,6m <sup>2</sup> Wellness   Stockage disponible - - 95m <sup>2</sup>	IME Cuisine Centrale - 780m <sup>2</sup>   Stockage disponible - 16m <sup>2</sup>   Stockage disponible - 250m <sup>2</sup>   Stockage disponible - - 343,6m <sup>2</sup>



Avant



Après



Avant



Après



Accueil



Auditorium



Salle de réunion

Créateurs d'écosystèmes et porteurs de projets à impact, Groupe FIMINCO crée **Handilab**, un **pôle d'innovation unique en Europe dédié au handicap** et à la perte d'autonomie. Situé à Saint-Denis, ce projet s'inscrit dans l'héritage concret des Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024.

Véritable lieu de vie et d'expérimentation, Handilab s'étend sur 13 000 m<sup>2</sup> et devient l'écosystème de référence en matière de solutions inclusives. Ce lieu fédère innovation, recherche, formation et engagement sociétal, autour de trois axes complémentaires.

Le premier axe est **l'incubation et la recherche appliquée**. Handilab abrite le premier incubateur de startups dédié au handicap, animé par le Village by CA. Des espaces d'innovation et de recherche sont développés en **partenariat avec l'Université Paris-Nord Sorbonne, l'ESSEC** et d'autres acteurs académiques de premier plan. Grâce au Uselab, dispositif original permettant de tester les solutions directement avec les personnes concernées, les innovations sont co-construites pour répondre aux besoins réels des utilisateurs.






Le deuxième axe concerne la **formation et la sensibilisation**. **Handilab Learning** propose des modules de formation continue et de sensibilisation aux enjeux de l'inclusion dans le monde professionnel. L'objectif est notamment de favoriser et de permettre le **maintien durable** dans l'emploi des **personnes en situation de handicap (PSH)**. Ces formations, conçues avec des partenaires pédagogiques de renom tels que l'ESSEC, CentraleSupélec et l'Institut Catholique de Lille, bénéficient pleinement de l'écosystème Handilab : rencontres avec les startups incubées, ateliers expérientiels, échanges avec les acteurs de la recherche et de l'innovation.

Enfin, le troisième axe fait de Handilab un **lieu fédérateur** et ouvert à tous : professionnels, chercheurs, entreprises, familles et grand public. L'ambition est de changer durablement le regard porté sur le handicap, en montrant qu'il est une source de **créativité et de richesse** pour la société. Pour cela, des espaces spécialement conçus ont été réservés pour accueillir des événements, des expositions et des rencontres, prolongeant naturellement la présentation des locaux et favorisant la mise en réseau des acteurs de l'inclusion.



# INFORMATIONS PRATIQUES

## Accès transports en commun :

-  **M13** Arrêt Carrefour Pleyel : 12 mn à pied
-  **M14** Ligne 14 Saint-Denis Pleyel : 15 mn à pied
-  **RER D** gare de Saint-Denis : 5 mn à pied
-  **T1**  **T8** Tram T1 et T8

 **274** Bus 274

 **Transilien H** Ligne H



**Une navette PMR est à votre disposition au départ et à l'arrivée des gares et métros**

Horaires sur demande

Navettes supplémentaires possibles

**15**

Métro : Les lignes 15 et 16 à venir permettront de rejoindre l'ensemble de la métropole du Grand Paris

**16**

**HANDILAB**  
**84 rue Charles Michels**  
**93200 Saint-Denis**

**540 000**  
**habitants à**  
**10 mins en**  
**voiture**



**88 800 emplois**  
**dans la**  
**commune de**  
**Saint-Denis**  
**(2023)**



**YellowStone**  
IMMOBILIER

## AVERTISSEMENT

YELLOWSTONE Immobilier informe les destinataires du présent document, que ce dossier de présentation à la date de sa diffusion a été établi sur la base d'informations fournies par le propriétaire lui-même ou par d'autres sources que YELLOWSTONE Immobilier a estimé approprié.

Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant à l'exactitude, la sincérité et l'exhaustivité des informations contenues dans le dossier de présentation et quant aux déclarations et garanties (expresses ou tacites) y afférentes. Le propriétaire et son représentant déclinent toute responsabilité quant aux éventuelles omissions qui seraient de nature à altérer la portée de ces informations et déclinent toute responsabilité éventuellement encourue au titre de toute communication écrite ou orale adressée au destinataire du dossier de présentation, à quelque titre que ce soit. L'attention des destinataires du dossier de présentation est attirée sur le fait qu'il leur appartient de déterminer la pertinence des informations contenues dans le dossier de présentation au regard de l'investissement proposé et de fonder leur propre jugement et analyse sur la base des informations jugées pertinentes par les destinataires. Le bailleur se réserve le droit de ne pas louer, de rejeter ou de mettre fin à toute discussion et/ou à tout type de proposition, sans aucune justification.

## CONFIDENTIALITÉ

Le dossier de présentation est émis exclusivement pour les besoins de l'opération dans le cadre de laquelle Yellowstone Immobilier a été sollicité et au profit exclusif de chacun des destinataires. Les informations contenues dans ce dossier de présentation sont confidentielles et devront être traitées comme telles. A ce titre, chacun des destinataires de ce dossier de présentation s'interdit de divulguer à quiconque, de diffuser, citer, publier ou reproduire, totalement ou partiellement, ou d'utiliser à toute autre fin que ce soit, quelque information relative à ce dossier de présentation, à moins d'y être préalablement, par écrit autorisé par YELLOWSTONE Immobilier, conseil exclusif du vendeur.

Le contenu du présent document est communiqué uniquement à titre d'information. En outre, ce document n'est ni un document contractuel ni un document destiné à former la base d'un document contractuel.

**Rawi BAZERJI**

**06 48 79 57 94**

**[Rawi.bazerji@fimincoreim.com](mailto:Rawi.bazerji@fimincoreim.com)**