



Description

A louer, au pied de la rocade et de l'accès autoroute de Bayonne, ensemble tertiaire clos et sécurisé composé de 3 immeubles en R+4 proposant plusieurs surfaces de bureaux à partir de 49 m².

Suivant les lots, bureaux cloisonnés (modulables) en état d'usage à 115 €/m²/an HT HC, ou rénovés en open space à 130 €/m²/an HT HC.

Mise à disposition d'une salle de réunion et d'une cafétéria pour locataires du site.

Equipements et Prestations

- . Hall et parties communes rénovés
- . Accès par digicode en dehors des heures de bureaux
- . Ascenseurs
- . Climatisation réversible ou rafraîchissement d'air
- . Fibre optique dans les parties communes
- . Faux-plafonds avec luminaires led intégrés
- . Sanitaires communs
- . Parking extérieur libre
- . Alarme incendie de type IV
- . Cafétéria commune en cours d'aménagement
- . Possibilité de louer des surfaces annexes à la carte 440 €/mois CC HT par bureau d'environ 15 m²

Conditions Financières

Loyer Bureaux : 130 €/HT HC/m²/an

Charges Bureaux : 28,50 €/m²/an HT

Conditions particulières à la location :

Possibilité de bail dérogatoire (minimum 2 ans)

Taxe foncière : 17,35 €/m²/an HT
base 2025 -à la charge du preneur

Honoraires : 15%HT du loyer annuel HT HC à la charge du preneur

Conditions Juridiques

Bail : 3-6-9 ans

Régime Fiscal : T.V.A.

Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT/ HC

Indexation annuelle : ILAT Indice des Loyers des Activités Tertiaires

Paieement de loyer : Trimestriel d'avance



DPE Energie - Climat : En cours de détermination

Disponibilité

selon les lots

Situation et desserte



 24 / 36/ 44
 Proche Rocade Sortie n°14 au niveau de l'embranchement de l'autoroute A630 et A63 vers Bayonne

Répartition des Surfaces

Bâtiment 2

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m ² /an	Disponibilité
4ème étage	296 m ²	Bureaux	130 €	Après travaux
2ème étage	49 m ²	Bureaux	130 €	30 août 2026
2ème étage	371 m ²	Bureaux	130 €	Après travaux
Rez-de-chaussée	183 m ²	Bureaux	130 €	1er juillet 2026
TOTAL 2	899 m ²			

Bâtiment 3

Etage	Surface	Type de bien	Loyer HT/HC/m ² /an	Disponibilité
4ème étage	145 m ²	Bureaux	130 €	Après travaux
3ème étage	149 m ²	Bureaux	130 €	Immédiate
3ème étage	92 m ²	Bureaux	130 €	15 juillet 2026
2ème étage	640 m ²	Bureaux	130 €	Après travaux
1er étage	281 m ²	Bureaux	130 €	Immédiate
1er étage	125 m ²	Bureaux	130 €	Immédiate
Rez-de-chaussée	102 m ²	Bureaux	130 €	Après travaux
TOTAL 3	1 534 m ²			

TOTAL Général 2 433 m²