



GELLAINVILLE


PARC SPIRIT DES LUMIÈRES

Un programme commercialisé par



Conseil en immobilier et implantation d'entreprise

A LOUER
LOCAUX D'ACTIVITÉS
À partir de 348 m²

 12 545 m² de locaux d'activité neufs
à Gellainville

À LOUER locaux d'activité à partir
de 348 m², au cœur d'un parc
d'activité dynamique, attractif et
accessible **à 1 heure de Paris**.



Aux portes de l'Ile-de-France



Une **position stratégique** aux portes de l'Ile-de-France et au carrefour de 3 régions phares :

- Ile-de-France
- Centre-Val de Loire
- Normandie

À **1 heure des infrastructures** de transport internationales :

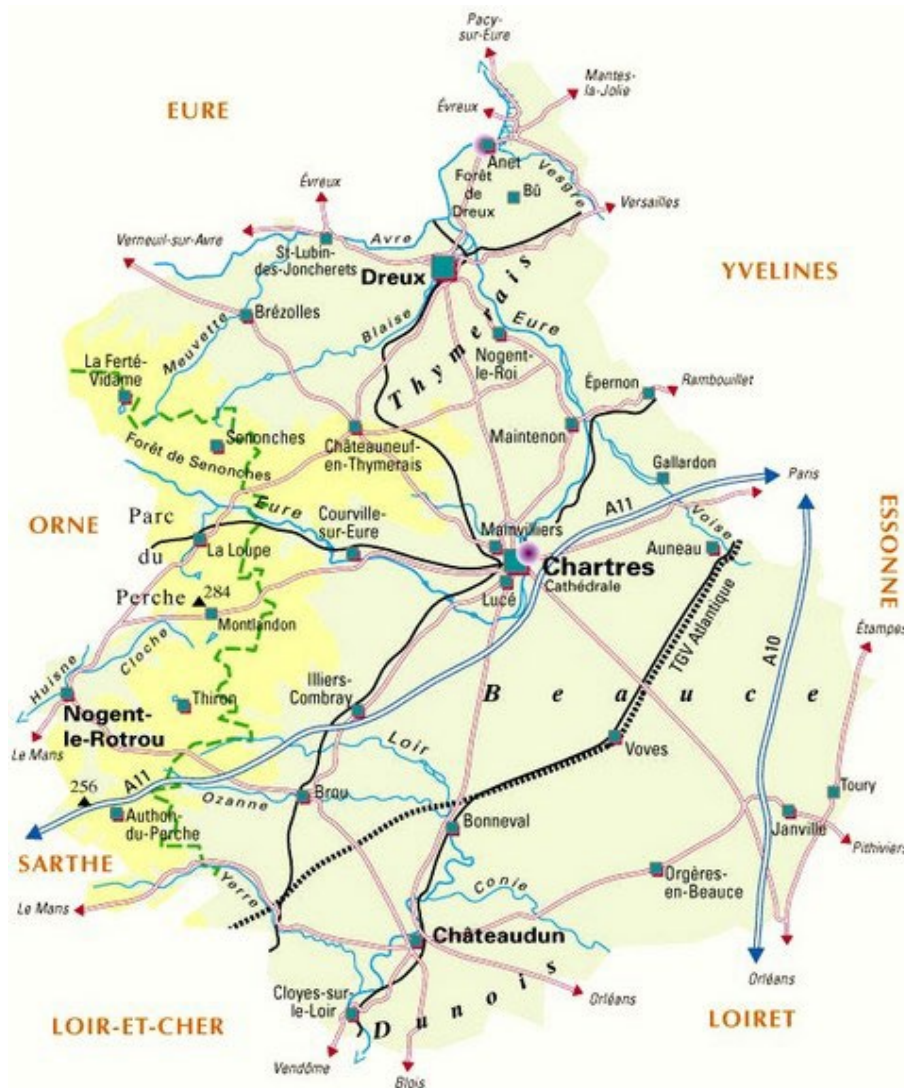
- Paris – 1h
- Orly – 1h
- Le Havre – 2h
- Gare TGV Massy – 40 min

Un **réseau autoroutier dense** :

- **3 autoroutes** (A10, A11, A19)
- **4 nationales** (N10, N12, N23, N154)

En projet : A154 (future liaison Rouen-Orléans)

Un environnement économique dynamique



Le département d'**Eure-et-Loir** en chiffres :

- 174 686 emplois salariés
- 30 386 entreprises
- 198 parcs d'activités

L'agglomération de **Chartres Métropole** en chiffres :

- 56 000 emplois salariés
- 8 600 entreprises
- 30 parcs d'activités



Les entreprises implantées en Eure-et-Loir

FILIÈRES	EURE-ET-LOIR	ENTREPRISES DE RÉFÉRENCE
COSMÉTIQUE	90 entreprises 6 200 emplois	Guerlain, Coty / Lancaster, Puig / Paco Rabanne – Nina Ricci, Reckitt Benckiser / Dior/ Croda International, Fiabila, Biocreation cosmetic, Inavive Lab...
PHARMACEUTIQUE	40 entreprises 5 000 emplois	Novo Nordisk Productions, NNE Pharmaplan, Beaufour Ipsen, Leo Pharma, Bailly Creat, Ethypharm ...
AUTRES INDUSTRIES & SOUS-TRAITANCE	240 entreprises 4 500 emplois	Asco Numatics, Bizlink, SAPA Group, Actia Muller, Asahi Diamond, Sealed Air, Metalor Technologues Vorwerk, Semco, GCP, Konecranes,...
TERTIAIRE	5 500 entreprises 23 600 emplois	Siège Grand Ouest MMA, Siège Groupama, Siège régional Crédit Agricole, Centre d'appels, Siège 5/5 Entreprise (Groupe SFR), AG2R La Mondiale, EBP, Everial,...
AGRICULTURE	4 300 entreprises 5 400 emplois	Axiane Meunerie, Syngenta, SCAEL, CLAAS, Novabiom KWS...

Au cœur d'un parc d'activités dynamique

Le **Parc Spirit des Lumières** est au cœur des parcs d'activités de Chartres-Est qui regroupent près de **200 entreprises pour 6500 emplois**, au sein de **Chartres Métropole**, agglomération qui bénéficie d'un **développement économique dynamique dans un cadre de vie et de travail très agréable**.



PARC SPIRIT

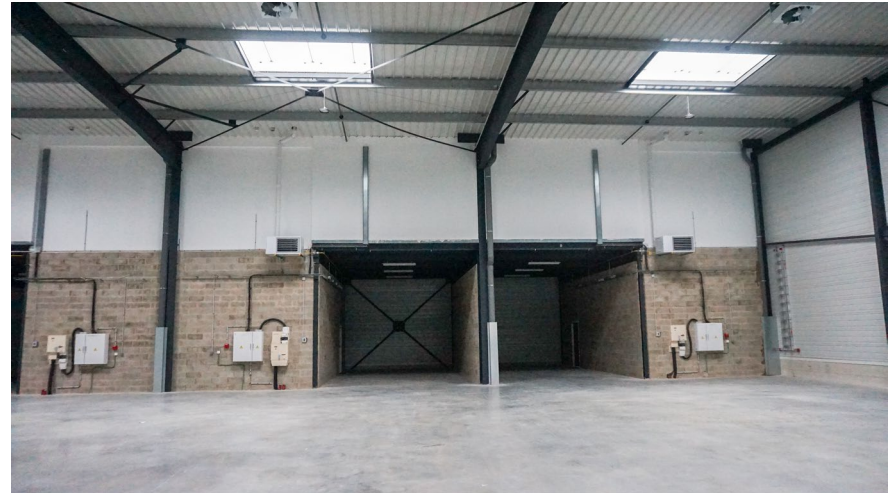
Une architecture qualitative



Des bureaux lumineux



Une hauteur d'exploitation confortable



Plan de masse



Le Parc Spirit des Lumières :

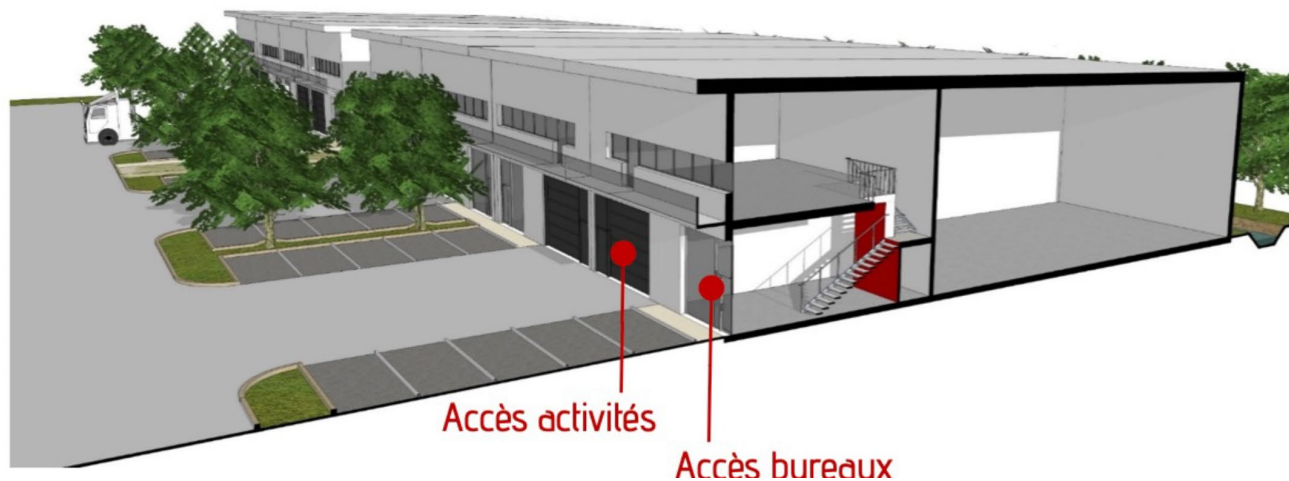
- 16 bâtiments
- Superficie totale : 25 213 m²
- Superficie terrain : 46 037 m²

Notre offre en location :

- 8 bâtiments
- Superficie totale : 12 545 m²
- 31 cellules de 348 m² à 642 m²

Typologie des bâtiments

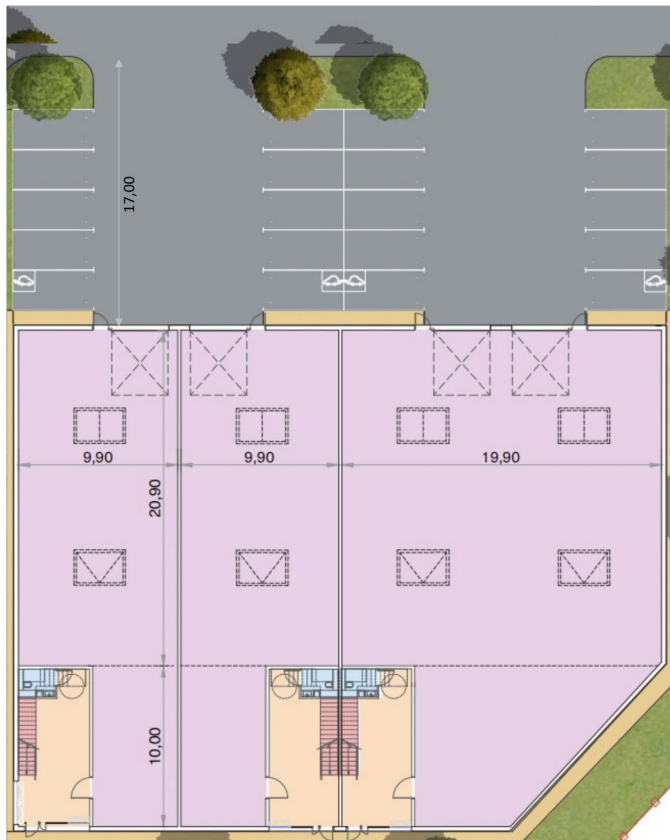
Typologie non traversante



Typologie traversante

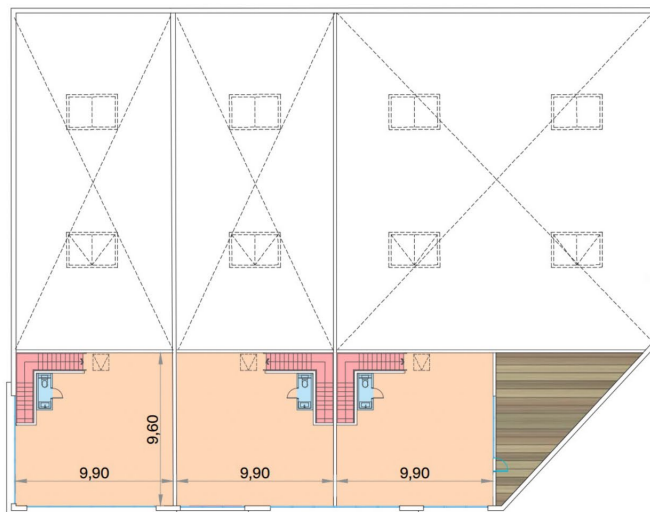


Exemple de plans intérieurs



RDC

BATIMENT P				1 432 m ²
	RDC accueil	RDC activité	R+1	Surface totale
Cellule P1	43	266	86	395
Cellule P2	43	266	86	395
Cellule P3	43	513	86	642



R+1



Des aménagements de qualité

Prestations extérieures

- Site clos et sécurisé par portail sur horloge
- Voirie VL et PL
- Fourreau pour pose ultérieure de borne de recharge électrique
- Espaces verts paysagés et espace de convivialité
- Spot d'éclairage extérieur avec détecteur de présence et un luminaire pour l'enseigne

Prestations du bâtiment

- Façade d'architecture contemporaine
- Structure métallique
- Bardage double peau
- Toiture bac acier
- Panneaux composites, panneaux sandwich et verre
- Hauteur sous poutres 7,5 m en moyenne
- Hauteur sous mezzanine 4,3 m
- Menuiseries aluminium
- Double vitrage
- Branchement électrique Tarif Jaune évolutif



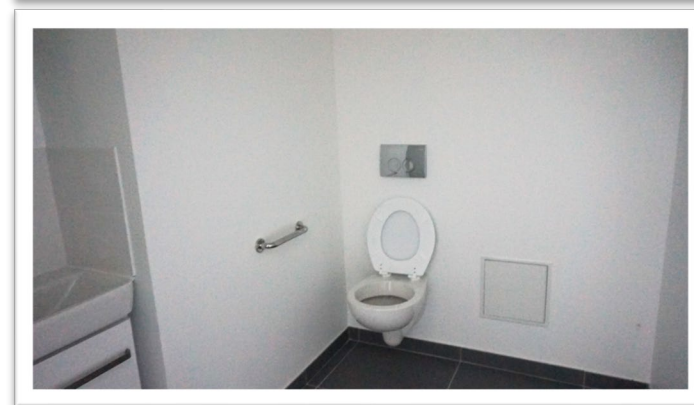
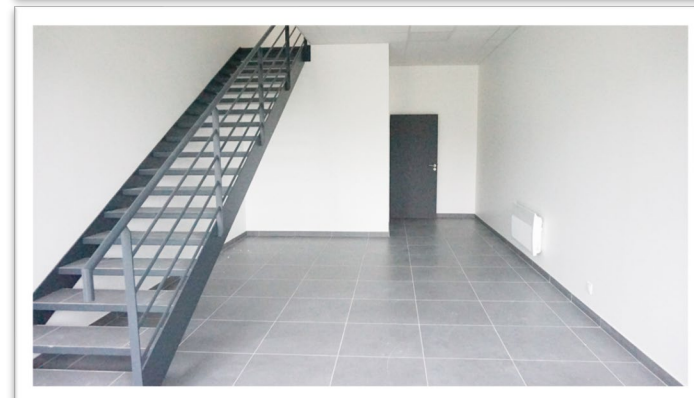
Des aménagements de qualité

Prestations bureaux

- Revêtement de sol carrelage grès céram au RDC
- Revêtement de sol moquette au R+1
- Faux plafond avec éclairage LED intégré
- 4 prises électriques
- Panneaux rayonnants électriques
- 2 Sanitaires dont 1 PMR au RDC
- Détecteur de présence dans les sanitaires, vmc, lavabo

En option, sur devis

- Câblage courant fort complémentaire et courant faible
- Climatisation
- Cloisons amovibles vitrés



Des aménagements de qualité



Prestations activité/stockage

- Dallage industriel quartzé 3T/m²
- Eclairage zénithal et LED
- Accès de plain-pied par porte sectionnelle de 3,5 m x 4 m
- Porte de secours
- Chauffage par aérotherme gaz
- Déstratificateur sous toiture

Conditions de location

Loyer annuel	89 €/HT/m ² /an
Charges annuelles et taxes prévisionnelles	12 €/HT/m ² /an
Honoraires à la charge du preneur	15 % HT du montant du loyer

Conditions Générales de location

- Type de bail : Commercial
- Durée : 3/6/9 ans
- Préavis : 3 mois
- Fiscalité : TVA
- Indice : ILC ou ILAT selon preneur
- Indexation : Annuelle, date prise effet
- Loyer et charges : Trimestriels et d'avance
- Dépôt de garantie : 3 mois



Pascal OSMONT

0 677 800 676

p.osmont@altarimmo.fr

Jardin d'entreprises – Technopolis Bât B
4 rue Blaise Pascal – 28000 CHARTRES

Tél. : 02 37 34 16 24



Entreprises

Analyse de votre besoin et recherche des meilleures solutions immobilières existantes ou à créer, à louer ou à vendre.

**Collectivités
Territoires**

Accompagnement stratégique, développement et commercialisation de l'offre foncière ou immobilière.

**Propriétaires
Investisseurs**

Conseil à l'acquisition et à la vente, en fonction des spécificités du marché. Estimation de valeurs. Accompagnement dans la négociation jusqu'au transfert de propriété.

**Constructeurs
Promoteurs**

Recherche de solution foncière ou de solution immobilière à réhabiliter pour vos clients.