



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 m<sup>2</sup>

 12 545 m<sup>2</sup> de locaux d'activité neufs  
à Gellainville

**À LOUER locaux d'activité** à partir  
de 348 m<sup>2</sup>, 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
<b>COSMÉTIQUE</b>	90 entreprises 6 200 emplois	Guerlain, Coty / Lancaster, Puig / Paco Rabanne – Nina Ricci, Reckitt Benckiser / Dior/ Croda International, Fiabila, Biocreation cosmetic, Inavive Lab...
<b>PHARMACEUTIQUE</b>	40 entreprises 5 000 emplois	Novo Nordisk Productions, NNE Pharmaplan, Beaufour Ipsen, Leo Pharma, Bailly Creat, Ethypharm ...
<b>AUTRES INDUSTRIES &amp; SOUS-TRAITANCE</b>	240 entreprises 4 500 emplois	Asco Numatics, Bizlink, SAPA Group, Actia Muller, Asahi Diamond, Sealed Air, Metalor Technologues Vorwerk, Semco, GCP, Konecranes,...
<b>TERTIAIRE</b>	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,...
<b>AGRICULTURE</b>	4 300 entreprises 5 400 emplois	Axiane Meunerie, Syngenta, SCAEL, CLAAS, Novabiom KWS...

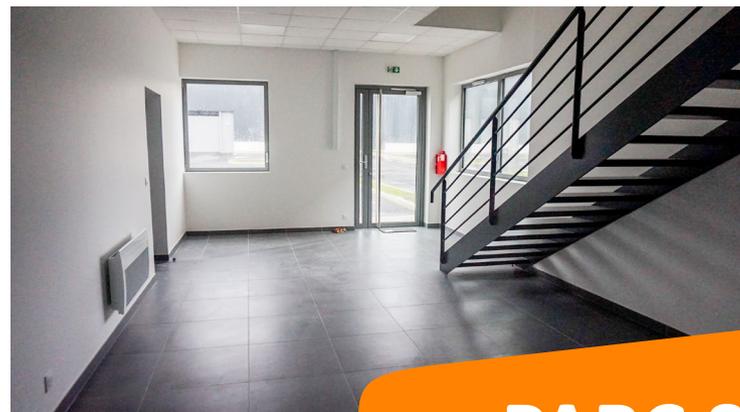
**PARC SPIRIT**



# Une architecture qualitative



# Des bureaux lumineux



# Une hauteur d'exploitation confortable



**PARC SPIRIT**

# Plan de masse



Le Parc Spirit des Lumières :

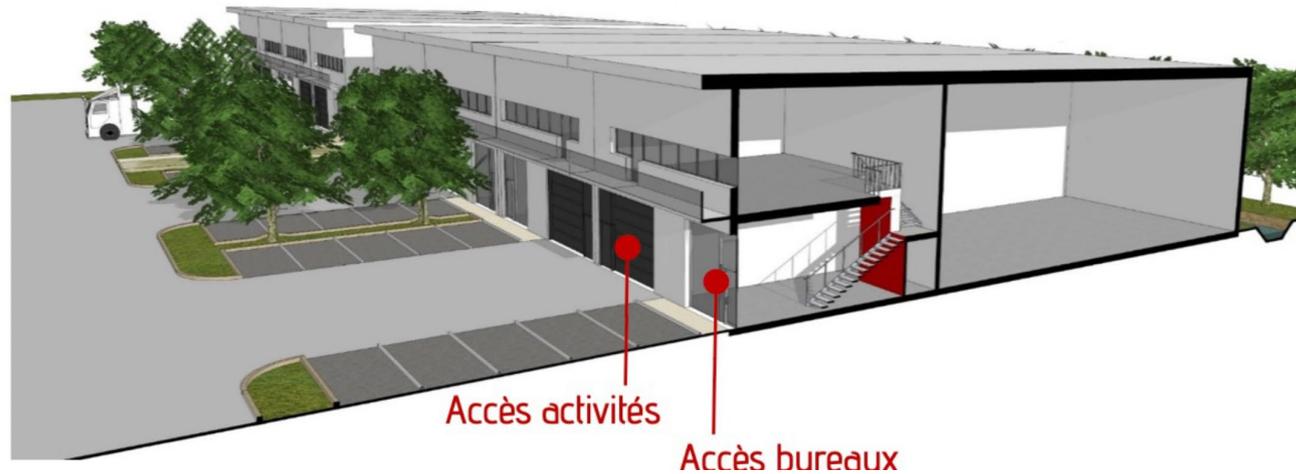
- 16 bâtiments
- Superficie totale : 25 213 m<sup>2</sup>
- Superficie terrain : 46 037 m<sup>2</sup>

Notre offre en location :

- 8 bâtiments
- Superficie totale : 12 545 m<sup>2</sup>
- 31 cellules de 348 m<sup>2</sup> à 642 m<sup>2</sup>

# Typologie des bâtiments

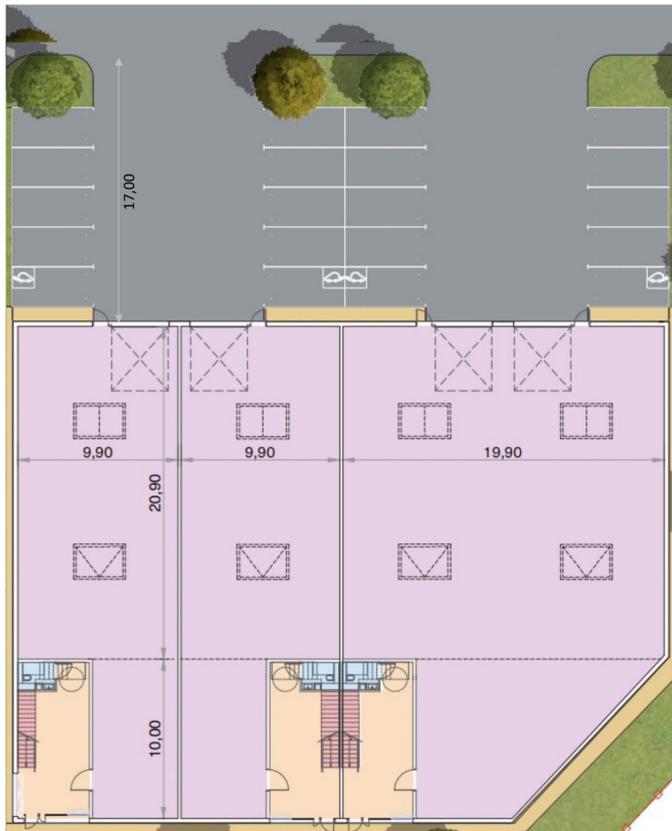
## Typologie non traversante



## Typologie traversante

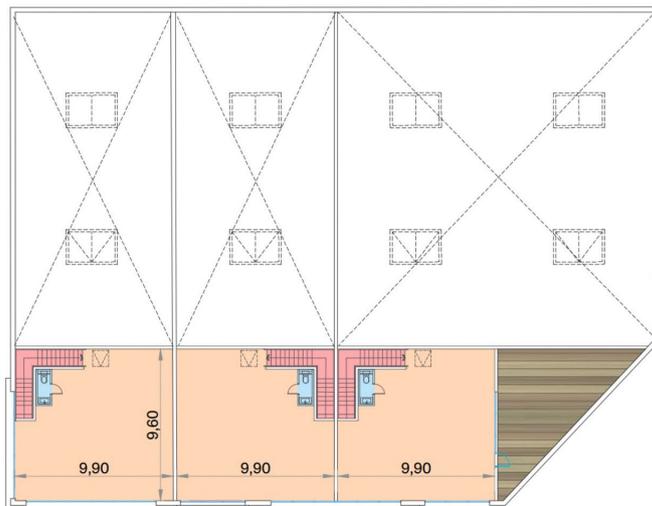


# Exemple de plans intérieurs



RDC

BATIMENT P				1 432 m <sup>2</sup>
	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



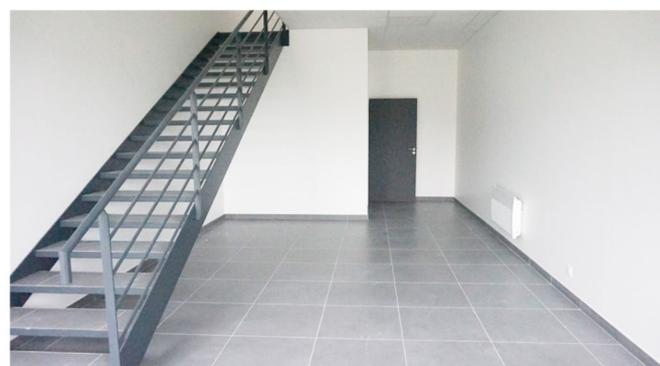
# Des aménagements de qualité

## 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/m<sup>2</sup>
- 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

<b>Loyer annuel</b>	89 €/HT/m <sup>2</sup> /an
<b>Charges annuelles et taxes prévisionnelles</b>	12 €/HT/m <sup>2</sup> /an
<b>Honoraires à la charge du preneur</b>	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](mailto: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.