



AVRIL 2018

STAM a confié à **GR Projets Immobiliers** la réalisation de l'audit technique de l'immeuble de bureaux **PEGASE**, situé au 19 rue Mozart à Clichy-la-Garenne 92110, dans le prolongement immédiat du 17^{ème} arrondissement de Paris, au cœur du quartier Victor Hugo.

Le Pégase, développé par Eiffage Construction en 2013 et détenu en pleine propriété Foncière des Régions depuis sa livraison, est un immeuble à usage de bureaux qui développe une surface utile totale de 4.621 m².

L'actif est intégralement loué à la société EFI, Direction des Systèmes d'Information et filiale à 100% du groupe EIFFAGE. STAM France IM, agissant pour le compte du Fonds Madeleine, a finalisé l'acquisition de l'immeuble de bureaux neuf.



Très bien situé, l'actif est en plein centre de la ZAC « Terrains Citroën », secteur tertiaire de référence, avec un parc bureaux de près de 450 000 m². Le quartier Victor Hugo est organisé autour d'un des futurs hub de transport majeurs du Grand Paris : La Gare de Clichy / Saint-Ouen. Et dès 2019, PEGASE se trouvera à seulement 8 minutes de Saint-Lazare avec la ligne 14.



L'ensemble immobilier est composé de :

- Un rez-de-chaussée comportant un hall d'accueil,
- 4 niveaux en superstructure,
- 2 niveaux de sous-sol regroupant 100 places de parkings dont 2 aux normes d'accessibilités aux handicapés,
- Un accès piétons et un accès véhicules séparés depuis la rue Mozart,
- Un accès piétons directement depuis le parc municipal limitrophe.

L'immeuble est certifié HQE niveau excellent (pour la réalisation) ainsi que Haute Performance Energétique (HPE) par CERTIVEA. L'immeuble est évalué conforme au niveau BBC et aux exigences de la marque EFFINERGIE. Il propose des surfaces de bureaux flexibles et fonctionnelles, avec un jardin et des places de parking en infrastructure.



La localisation stratégique de cet actif, entre Clichy-Batignolles et les Docks de Saint-Ouen, est déterminante pour le fonds Madeleine qui souhaite constituer un portefeuille de bureaux franciliens proposant des revenus locatifs stables avec des perspectives d'amélioration. Le fonds Madeleine a été également conseillé par l'étude notariale Lasaygues & Associés et le cabinet d'avocats LPA-CGR. (Source Business Immo)

