

Surface entrepôt 599 m²	Bureau mezzanine 45 m²	Loyer mensuel HT 7 600 € HT	Disponibilité Sept. 2026
----------------------------	---------------------------	--------------------------------	-----------------------------



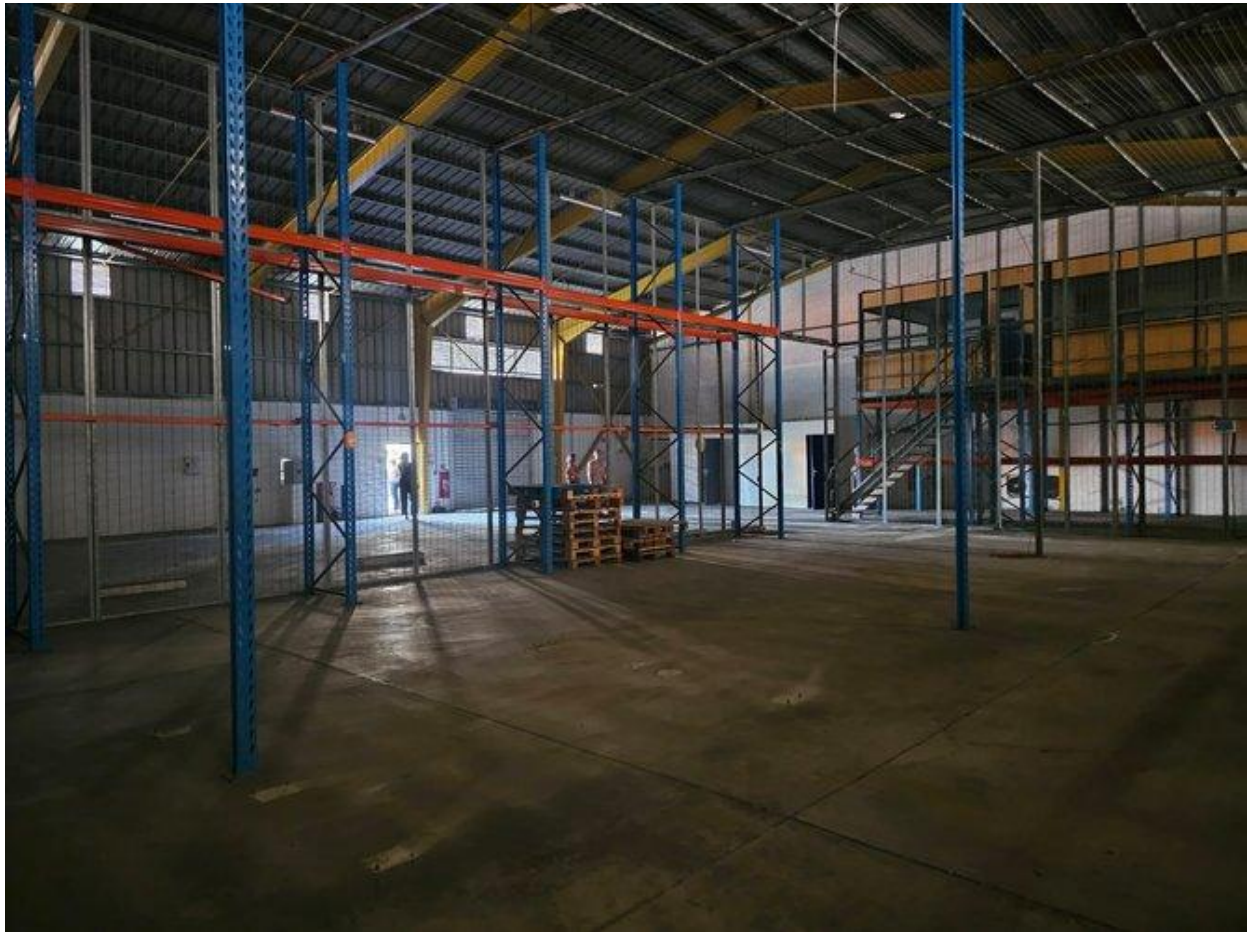
Vue intérieure — Entrepôt 599 m² · Hauteur libre 8 m · Racks · Mezzanine · ZI3 Saint-Pierre

PRÉSENTATION DU BIEN

Situé au cœur de la Zone Industrielle n°3 de Saint-Pierre, sur l'avenue Charles Isautier — artère principale de la ZI3 — cet entrepôt fonctionnel offre de belles prestations pour une activité de stockage, logistique ou artisanale. Il bénéficie d'une hauteur libre exceptionnelle de 8 mètres, d'équipements complets déjà en place et d'une configuration immédiatement opérationnelle.

RÉPARTITION DES SURFACES

Zone	Surface	Caractéristiques	Usage
Entrepôt principal	599 m²	Sol béton · H. libre 8 m	Stockage · Production · Logistique
Bureau mezzanine	45 m²	Cloison vitrée · Climatisation	Bureaux · Salle de réunion
Bloc sanitaire	10 m²	WC · Douche · Lavabo	Usage commun
SURFACE TOTALE COUVERTE	654 m²	+ Parking privatif + Cour arrière	



ÉQUIPEMENTS & AMÉNAGEMENTS INCLUS

Équipements intérieurs

- ▶ Racks de stockage palettes (en place)
- ▶ Mezzanine structure métallique + escalier
- ▶ Éclairage néons industriels
- ▶ Climatisation bureau mezzanine
- ▶ Détecteurs de fumée
- ▶ Aérations hautes + bouches d'aération

Accès & sécurité

- ▶ 2 portes à enroulement motorisées
- ▶ Portail automatique avec télécommandes
- ▶ Grilles métalliques en façade
- ▶ Compteurs eau & électricité individuels

Extérieur

- ▶ Parking privatif
- ▶ Cour arrière sécurisée
- ▶ Accès poids lourds facilité
- ▶ Possibilité dépotage container

LOCALISATION & ATOUTS

Situation géographique

- ▶ Avenue principale ZI3 :
- ▶ Marché de gros :
- ▶ 4 voies Saint-Pierre / Le Tampon :
- ▶ Pierrefonds :
- ▶ Port de La Réunion :

Activités admises

- ▶ Stockage & logistique
- ▶ Production & fabrication
- ▶ Artisanat & métiers techniques
- ▶ Distribution & négoce
- ▶ Showroom professionnel
- ▶ Import / export

CONDITIONS LOCATIVES

Type de bail	Bail commercial 3 / 6 / 9 ans
Surface louée	599 m ² entrepôt + 45 m ² bureau + 10 m ² sanitaires = 654 m ² couverts
Loyer mensuel HT	7 600 € HT / mois (≈ 11,62 €/m ² sur 654 m ² couverts — ou 12,69 €/m ² sur 599 m ² entrepôt)
TVA applicable	8,5% (taux DOM) — soit 8 246,00 € TTC/mois — récupérable par les assujettis
Dépôt de garantie	2 mois de loyer HT — soit 15 200 € HT
Taxe foncière & TEOM	À la charge du preneur
Charges locatives	Eau, électricité, assurance — à la charge du preneur
Révision du loyer	Indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux) — annuelle
Disponibilité	À partir de septembre 2026
Honoraires d'agence	Contact direct propriétaire — sans frais d'agence

POSITIONNEMENT MARCHÉ — RÉFÉRENCES ZI SAINT-PIERRE ET ENVIRONS

Sources : Koytcha Immo, Arthur Loyd Réunion, OFIM, MAXImmo — annonces actives juin 2026

✓ **Prix attractif en coût réel : 12,52 €/m²/mois SANS honoraires vs 14,40 €/m² tout compris chez la concurrence. La présence de racks de stockage, du bureau climatisé, du portail automatique et des portes motorisées constitue un avantage immédiat par rapport aux locaux livrés bruts affichés à des prix supérieurs.**

CONTACT & VISITES

SAS Objectif Construction

Propriétaire bailleur — contact direct, sans intermédiaire

✉ obc974@hotmail.fr

📍 86 av. Charles Isautier, ZI3 — Saint-Pierre (97410)

Pour votre candidature

- ▶ Visites sur rendez-vous uniquement
- ▶ **Dossier locataire** : Kbis, 3 derniers bilans, garanties
- ▶ Réponse sous 48 heures
- ▶ Bail rédigé par notaire (Saint-Pierre)
- ▶ Entrée dans les lieux : septembre 2026