



COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS



PRESENTATION

Immeuble de bureaux

**79 RUE JEAN JACQUES
Rousseau
92150 SURESNES**

PARIS, AVRIL 2025

PHOTOS DE L' ACTIF





INDICE

Environnement de l'actif	P.4
Description de l'actif	P.7
Autorisations administratives	P.9
Photos	P.12
Plans	P.17
Contact	P.23

ENVIRONNEMENT DE L'ACTIF

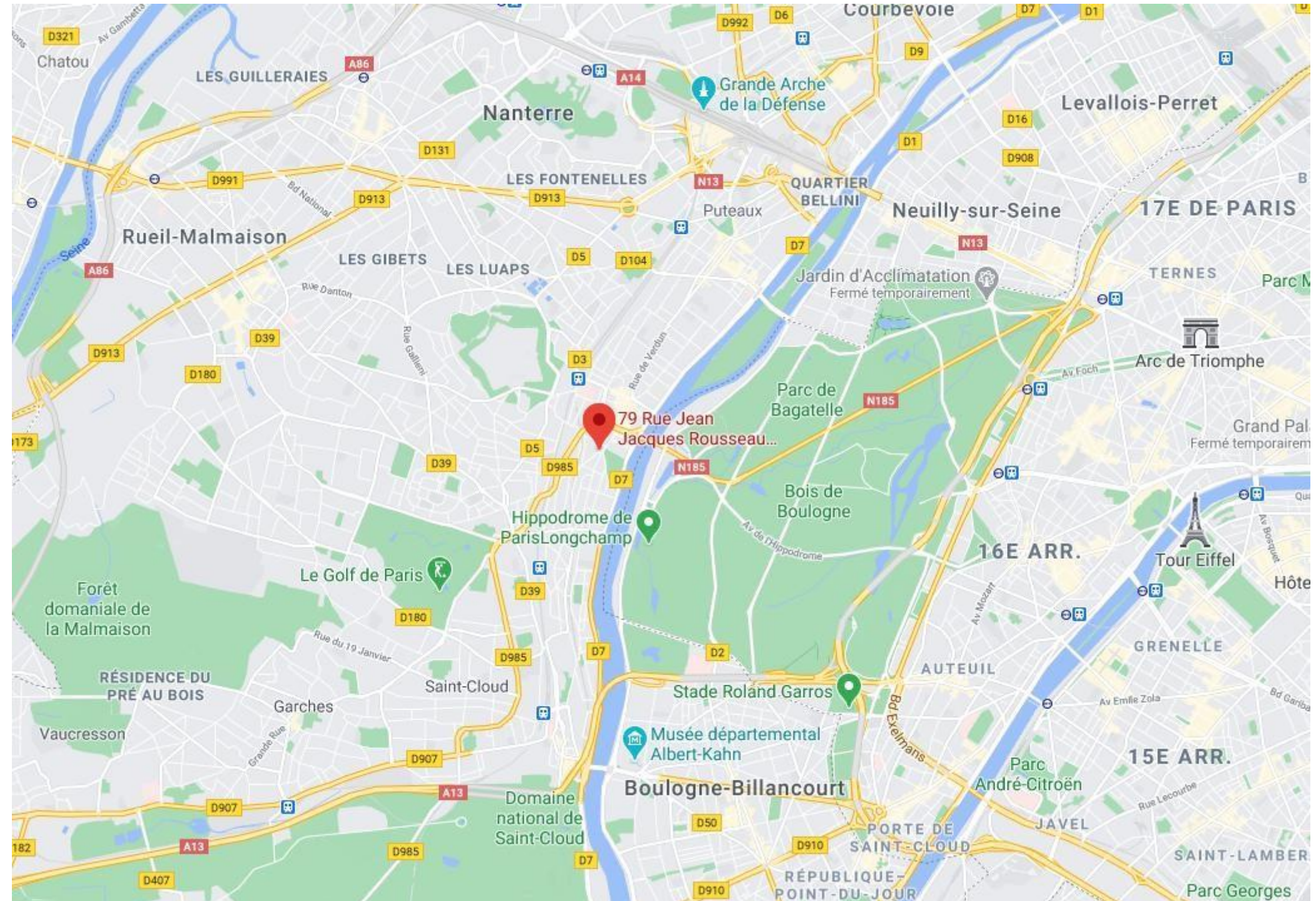
79 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - SURESNES

VUE GLOBALE

SITUÉ 79 RUE JEAN JACQUES
ROUSSEAU

À SURESNES 92150

- + Au cœur d'un **quartier résidentiel**, l'actif fait face au **Parc du Château** ainsi qu'à la **Seine**, le **Bois de Boulogne** et profite d'une **vue dégagée sur la Tour Eiffel**
- + **Suresnes** est une ville attractive aussi bien pour les salariés que pour les entreprises et **accueille de nombreux sièges sociaux : Groupe Bel, Philips, Placoplatre...**



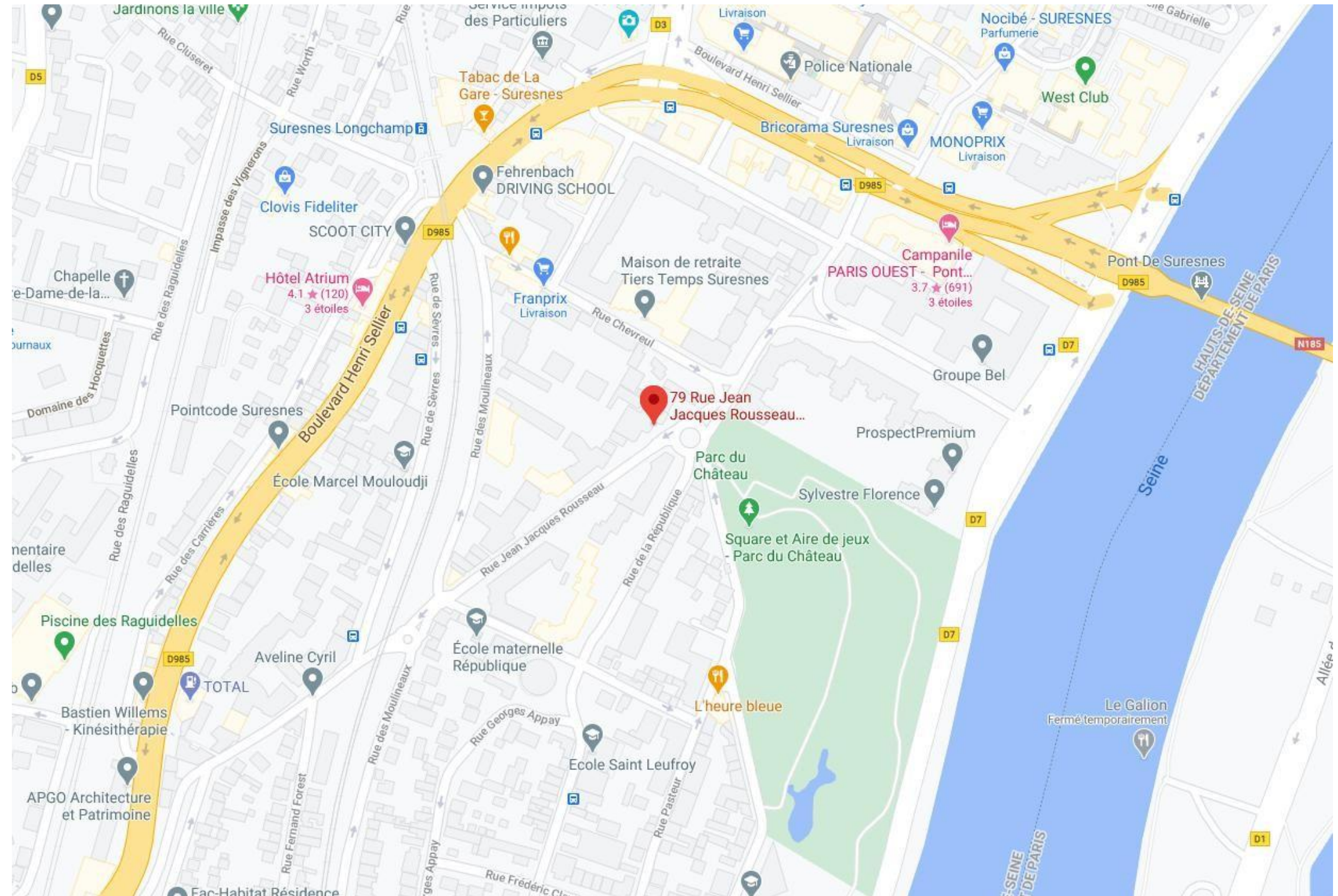
VUE RAPPROCHEE

SITUÉ 79 RUE JEAN JACQUES
ROUSSEAU

À SURESNES 92150

TRANSPORTS

- + À 300 M de l'arrêt de tramway « Suresnes Longchamp » (Ligne 2)
- + À 850 M de l'arrêt « Suresnes Mont Valérien » (Transilien L et U)
- + À Proximité Immédiate de plusieurs arrêts de bus (A 200 mètres de la Ligne 70 direction Paris)



DESCRIPTION DE L' ACTIF

79 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - SURESNES

DESCRIPTION DE L' ACTIF

- + Un immeuble de **bureaux** en **R+6** sur **deux niveaux de sous-sols**
- + Une **surface totale de 3 640 m²** de surface utile dont **2 811 m² libres**
- + Une **terrasse privative** au R+6
- + **91 places de parkings** en sous-sol dont **85 libres**

SURFACES DISPONIBLES

LOCATAIRES	ETAGE	LOT	SURFACE PONDÉRÉE (m²)	LOYER/m² (€)	LOYER HT-HC (€)	PARKINGS (u.)	ÉTAT
VACANT	R+6	12	514 m²	270 €/m²	138 699 €	18 u.	À RÉNOVER
VACANT	R+5	11	575 m²	260 €/m²	149 448 €	18 u.	À RÉNOVER
VACANT	R+4	10	303 m²	260 €/m²	78 754 €	10 u.	À RÉNOVER
VACANT	R+4	9	273 m²	260 €/m²	70 850 €	7 u.	À RÉNOVER
VACANT	R+3	7	320 m²	255 €/m²	81 702 €	9 u.	RÉNOVÉ
VACANT	R+3	8	254 m²	255 €/m²	64 643 €	7 u.	RÉNOVÉ
VACANT	R+1	3	320 m²	250 €/m²	80 100 €	9 u.	RÉNOVÉ
VACANT	R+1	4	252 m²	250 €/m²	63 100 €	7 u.	RÉNOVÉ
TOTAL			2 811 m²		727 296 €	85 u.	

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

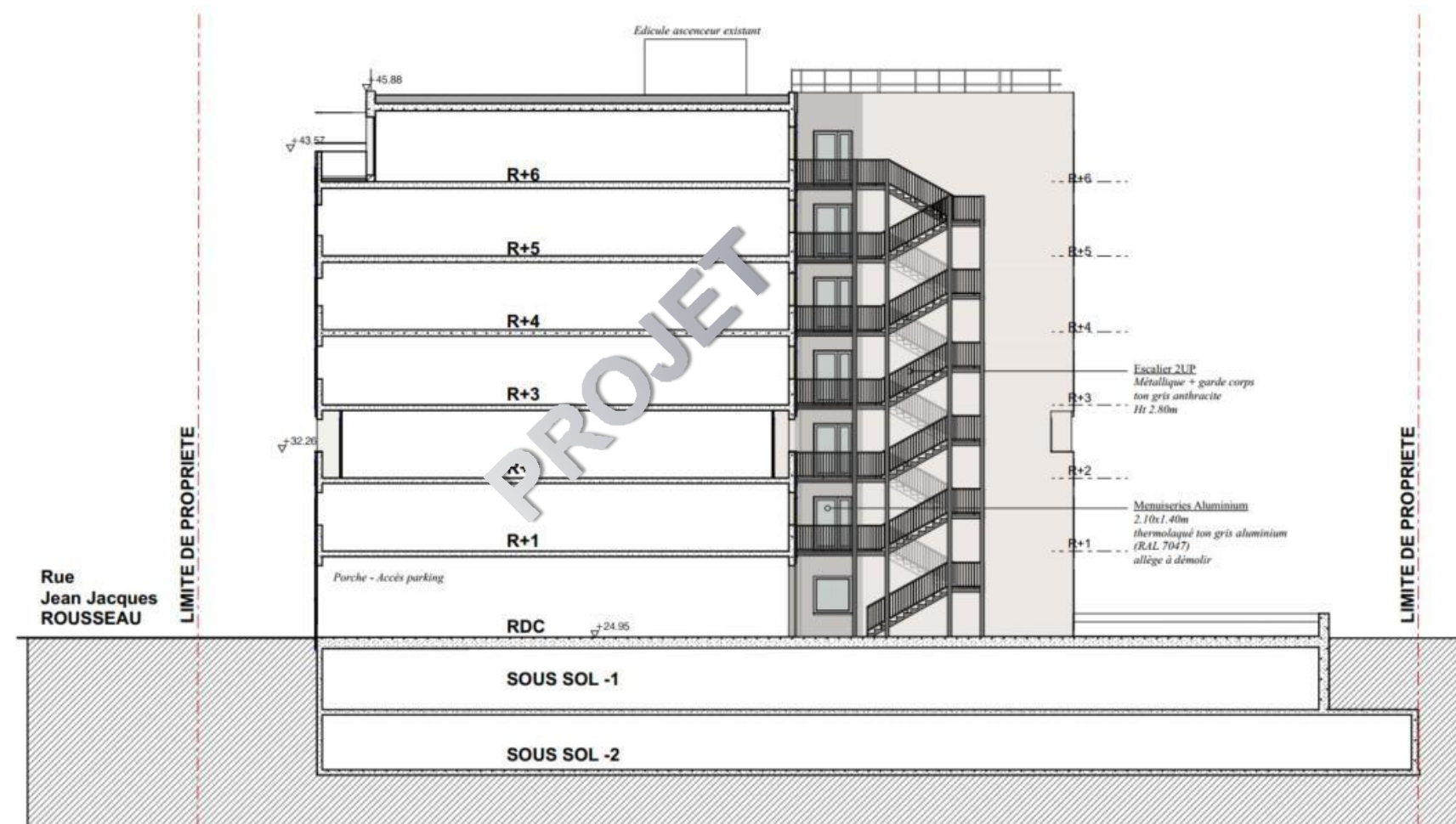
79 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - SURESNES

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

DP 3134.DP déposée le 23/12/2024 et validée le 23/01/2025

- Dépôt et validation d'une Déclaration Préalable pour la création d'un 3ème escalier et une double sortie au rez-de-chaussée permettant d'avoir un capacitaire de 700 personnes en ERP.

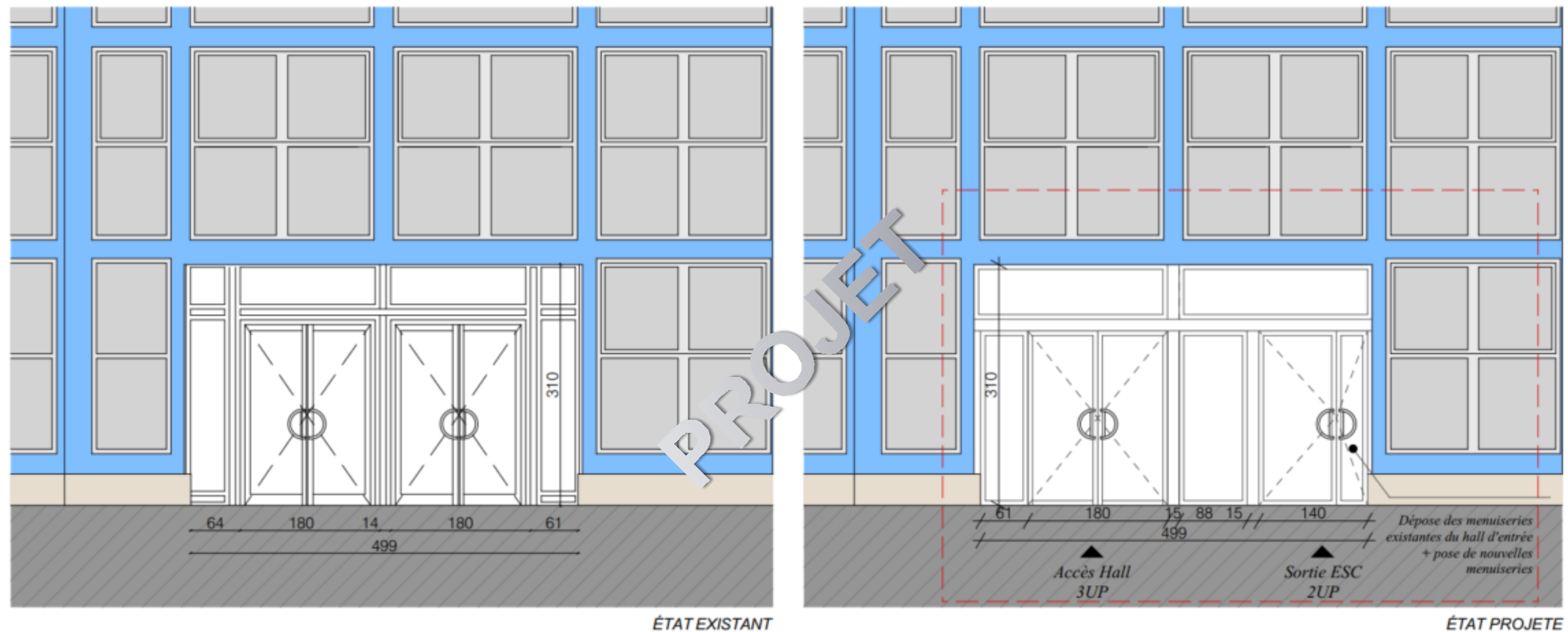
CRÉATION DE L'ESCALIER



AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

DP 3134.DP déposée le 23/12/2024 et validée le 23/01/2025 (suite)

CRÉATION D'UNE DOUBLE SORTIE AU RDC



AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

ETUDE CAPACITAIRE DE L'IMMEUBLE DE BUREAUX POUR UNE UTILISATION EN ERP

Actuellement l'immeuble comprend 2 escaliers de 2 UP et 1 sortie de 4 UP sur rue ce qui limite les effectifs à 19 personnes pour un ERP, du fait du dégagement unique, même si l'ensemble des ouvrants totalise 4 UP.

On pourrait proposer de séparer les sorties des 2 escaliers directement sur l'extérieur en créant une cloison dans le hall, ce qui permettrait d'obtenir 2 sorties distinctes, une sortie de 3 UP et une de 2 UP soit un total de 5 UP permettant un effectif maximum pour l'ensemble de l'immeuble de 400 personnes.

Afin d'augmenter le capacitaire de l'immeuble, nous proposons la création d'un escalier extérieur de 2 UP, permettant d'obtenir 3 dégagements totalisant 7 UP, soit un effectif maximum de 700 personnes.

Cette capacité maximale correspondrait à un ERP de 3^{ème} catégorie (effectif maximum 700 personnes) (4^{ème} catégorie, effectif maximum 300 personnes).

Pour des locaux d'enseignement l'ERP serait de type R, avec accessoirement un type L, pour des conférences.

Le calcul des effectifs pour un établissement scolaire se fait sur la base d'une déclaration du chef d'établissement.

Les ERP de type 4 et plus doivent être dans un immeuble indépendant et avoir leurs propres escaliers et sorties de secours.

Dans le cas d'exploitations groupées dans un même bâtiment, non isolés, elles sont considérées comme un seul bâtiment recevant du public (article GN2 § 1 – livre 1 du règlement de sécurité ERP).

Les autres ERP du bâtiment seront assimilés à un ERP de 3^{ème} catégorie, ce qui implique pour chaque établissement de respecter les règles de cette catégorie.

Calcul du capacitaire de l'immeuble : 700 personnes déduits la crèche du RDC : 50 personnes et les locaux du R+2 (AFG AUTISME) : 40 personnes soit 610 personnes pour les niveaux libres (R+1, R+3 à R+6).

GLOBAL ARCHITECTURE

Le 30/12/2024

PHOTOS

79 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - SURESNES

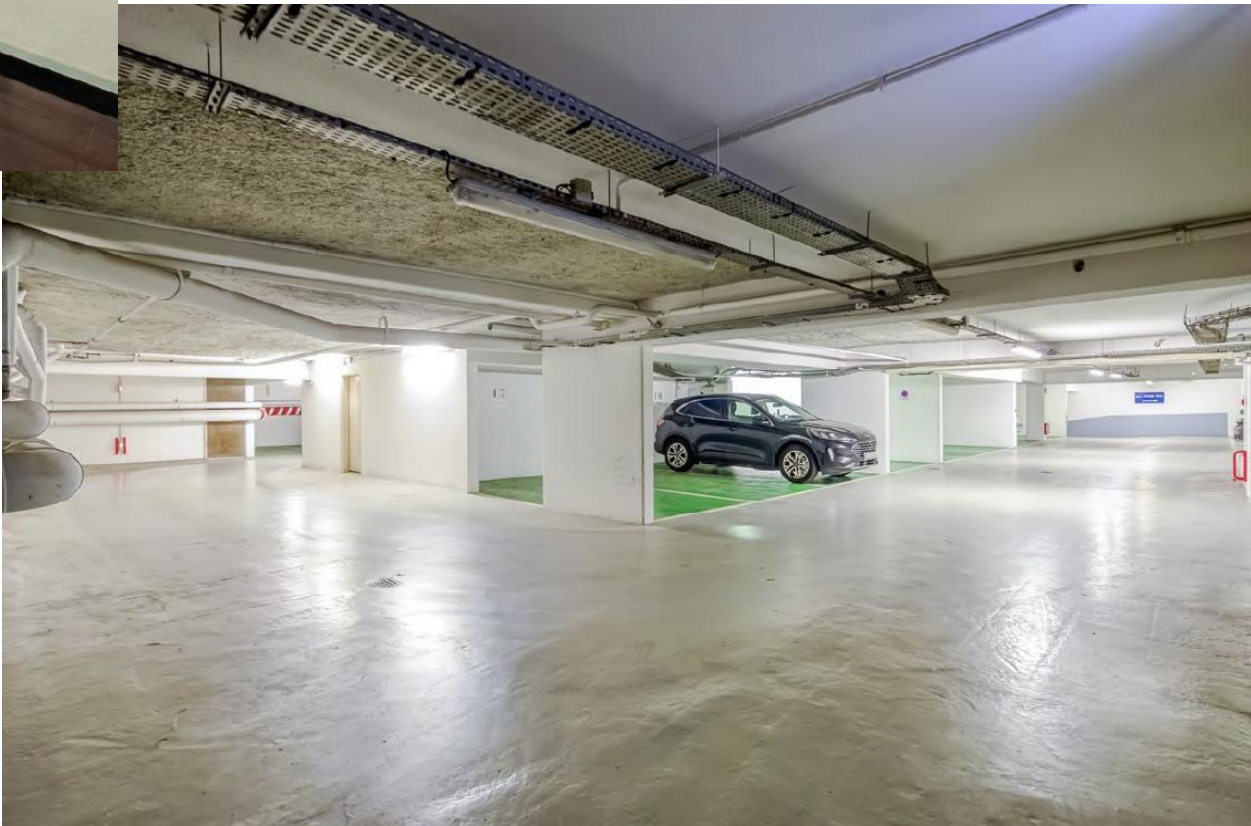
PHOTOS



PHOTOS



PHOTOS



PHOTOS



PLANS

79 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - SURESNES

PLAN R+1



Nota :

PLAN R+3



PLAN R+4



Rue Jean Jacques Rousseau



PLAN R+5

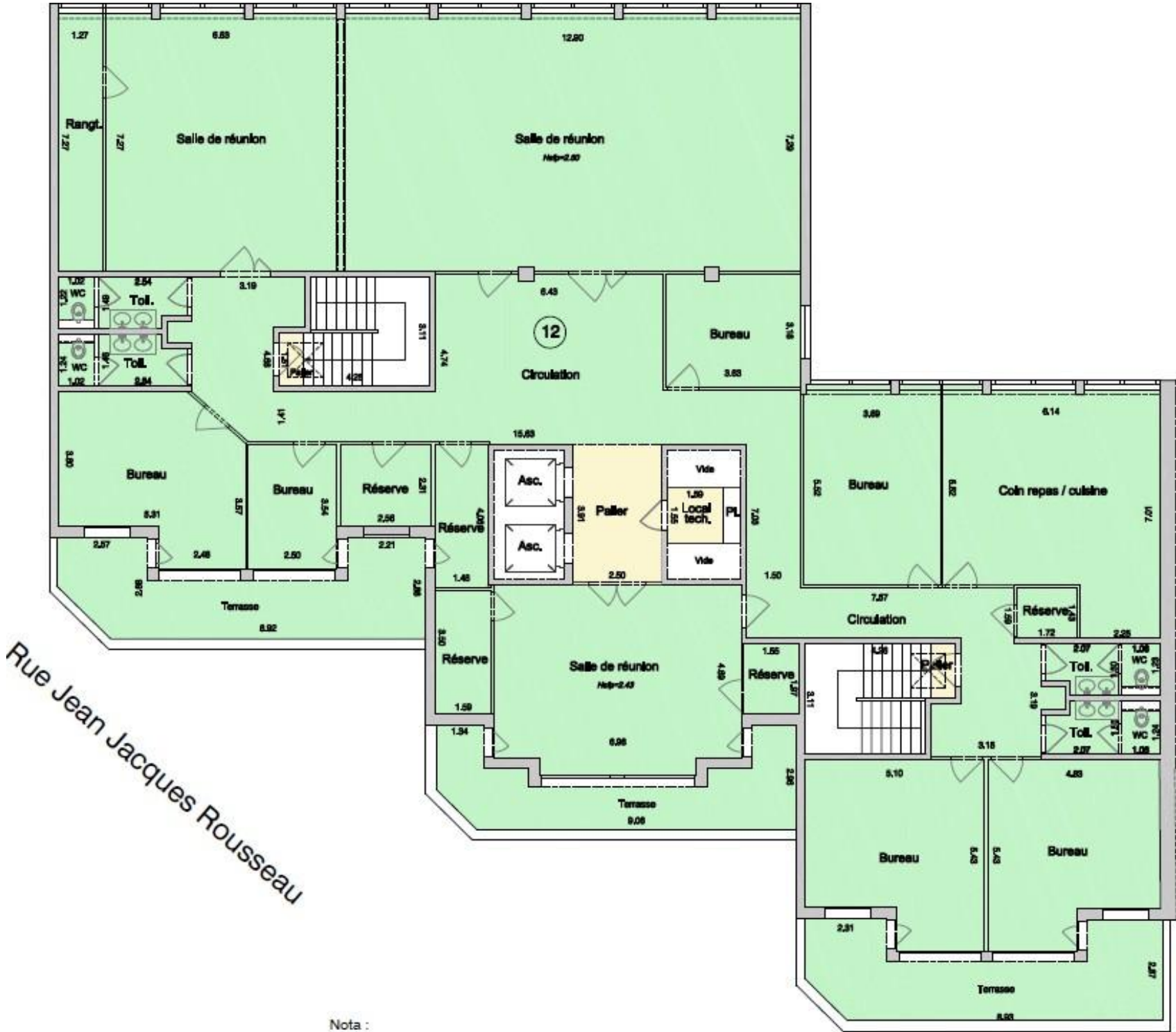


Nota :



COLOMBUS
FONDAMENTALEMENT ACTIFS

PLAN R+6





Contact

Alexandre VIVIEN

Associée

06 71 43 46 61

av@cap-associes.fr

**CAP
ASSOCIÉS**
immobilier d'entreprise

36 avenue Hoche
75008 PARIS



COLOMBUS

FONDAMENTALEMENT ACTIFS