



Communiqué de Presse

Paris - 24/10/2024

AG Real Estate France réalise Spotlight, un immeuble tertiaire indépendant de 4 000 m² à Issy les Moulineaux (92)

Acquis par AG Real Estate France en 2019, le projet consiste en une démolition reconstruction d'un actif de bureaux d'une surface de 4 000 m². Le chantier a débuté en 2023, la livraison est prévue en juin 2025.

Proche de différentes lignes de métro et bord de Seine, ce nouvel immeuble de bureaux à taille humaine s'inscrit au sein du quartier Issy Cœur de Ville, dans un tissu urbain mixte, résidentiel (avec des zones pavillonnaires), tertiaire, accueillant de nombreux services de centre-ville.

A l'origine ancien siège de France 5 datant des années 90, Spotlight répond à un environnement domestique par son échelle et son volume.

Le choix s'est porté sur la réalisation d'un nouvel immeuble indépendant de bureaux en R+6 - avec terrasses déclinées sur les R+5 et 6 - ainsi qu'un rez-de-chaussée ayant la capacité d'accueillir 100 personnes en ERP.

De cette complexité originelle, concevoir une forme lisible et dégager dans sa périmétrie une large bande végétalisée accessible à tous et des espaces de qualité partout et exceptionnels en haut, était une réponse évidente.

Avec une forme urbaine identitaire forte et atypique faisant écho au patrimoine industriel d'Issy-les-Moulineaux, le projet incarne un nouveau repère visuel dans un quartier en plein renouveau, à la fois "aimable" vis à vis de son environnement et très « identifiable ».

Très tôt un travail collaboratif et collégial s'est instauré entre AG Real Estate France, l'agence d'architecture HOFA, et la Ville d'Issy-les-Moulineaux avec au centre de la conception la qualité de vie ou comment penser un objet flexible et assurant la pérennité des espaces et l'évolution des usages.

Avec un niveau d'exigence élevé et dans un souci de rationalité et d'optimisation, la recherche de sobriété constructive et matière s'est avérée probante. Ainsi le projet s'est développé avec un socle de valeurs partagées, dont l'idée de départ est un exosquelette en béton réalisé hors site venant habiller une forme très simple.

Vertueux et économe, la philosophie du hors site incarne la réelle réduction des nuisances (« moins de déchets, moins de transport, moins de bruit »), une économie du temps, un travail de précision avec une main d'œuvre qualifiée par conséquent une qualité de finition des ouvrages.

Ce mode constructif se prêtait parfaitement à l'objet ainsi qu'à son contexte en hyper centre-ville et toutes les contraintes logistiques que cela génère. Plusieurs réunions publiques ont été mises en place afin d'installer un dialogue intelligent avec les riverains, démarche bénéfique donnant une autre couleur au chantier ainsi qu'à l'acte de construire.

L'exosquelette libère des points porteurs au sein de la structure. Cette spécificité technique donne naissance à de grands plateaux modulables d'une surface de

700 m² sur les 4 premiers niveaux [2,75 m de hauteur libre]. Le R+6 est un espace monumental avec une hauteur de 4,5 m sous faitage. Ce procédé génère un espace de travail et de vie stimulant grâce à sa grande capacité d'adaptation, reflétant bien-être et lien social.



La structure extérieure génère un équilibre lumineux à l'intérieur, et la bande végétalisée du socle sert de filtre entre dehors et dedans, instaurant une certaine intimité mais aussi un dialogue avec l'espace public.

Avec une triple orientation, l'objet se démarque avec une porosité de vues et une lumière naturelle remarquables

sur chaque plateau. Un socle végétalisé d'une surface de 220 m² complète et valorise l'architecture, en redistribuant des espaces verts sur les trois façades et créant une distance entre espaces publics et privés. Spotlight bénéficie d'un parking vélos de 70 m² et de 35 places de parking dont 8 électrifiées.

Les certifications et labels visés sont HQE "Exceptionnel", E+C- niveau E1C1, BREEAM Very Good, Wired Score Gold et WELL Silver. La démarche de réduction de l'empreinte carbone du bâtiment est notamment atteinte par des choix forts sur les équipements de production thermique par des pompes à chaleur de dernière génération, l'accent mis sur le réemploi et l'optimisation de la matière de l'exosquelette.

L'immeuble, cédé en VEFA à OFI REAL ESTATE, sera livré en juin 2025.

"La démarche d'AG Real Estate France repose sur l'engagement de chacun à promouvoir une culture de qualité. En travaillant ensemble et en adoptant une approche proactive, nous pouvons garantir des résultats à la hauteur de nos ambitions ; Spotlight incarne cette philosophie." Arnaud Guennoc, Directeur Général - AG Real Estate France.



À propos d' AG Real Estate France

AG Real Estate France, acteur en immobilier, est la filiale française d'AG Real Estate, leader reconnu sur le marché immobilier en Belgique. AG Real Estate France se concentre sur son cœur de métier : la promotion et l'investissement.

En quelques chiffres...

Fin 2024, AG Real Estate France a développé près de 300 000 m² de tertiaire, 400 000 m² de logistique et dispose d'un portefeuille sous gestion d'actifs de bureau, commerce, logistique, hôtels d'activité et parkings d'environ 1 Mds€. Les projets de développement maîtrisés représentent un potentiel d'environ 150 000 m².

Pour plus d'informations, veuillez consulter www.agrealestate.fr

CONTACTS PRESSE

Véronique Mathonet

Chief Human Resources &
Communication Officer

+33(0)6 03 74 71 36

veronique.mathonet@agrealestate.eu

Agence Première

Catherine Gaudu

Responsable Communication &
Relations Presse

+33(6) 67 40 02 60

catherine.gaudu@agencepremiere.com

Julia Perréard

Responsable Communication &
Relations Presse

+33(7) 60 60 16 69

julia.perreard@agencepremiere.com

AG REAL ESTATE