



Perscommunicatie

Parijs - 24/10/2024

AG Real Estate France realiseert Spotlight, een vrijstaand kantoorgebouw van 4.000 m² in Issy les Moulineaux (departement 92)

AG Real Estate verwierf dit pand in 2019 en ging later over tot afbraak en wederopbouw tot een kantoorgebouw met 4.000 m² oppervlakte. De werkzaamheden zijn gestart in 2023; de oplevering moet normaal plaatsvinden in juni 2025.

Het nieuwe kantoorgebouw op mensenmaat ligt op de oevers van de Seine in de wijk Issy Coeur de Ville. Het wordt bediend door diverse metrolijnen, in een gemengd stedelijk en tertiair stadsweefsel (met voorstedelijke zones), waar ook meerdere hoofdstedelijke diensten liggen.

In de jaren '90 was in Spotlight oorspronkelijk France 5 gevestigd. Het pand voldoet met zijn schaal en volume aan de actuele omgevingseisen.

Er werd gekozen voor de realisatie van een nieuw vrijstaand kantoorgebouw met in totaal 7 verdiepingen (R+6) met een rijk aanbod aan terrassen op R+5 en R+6, en een gelijkvloerse verdieping met voldoende capaciteit voor ontvangst van 100 personen.

Uitgaande van deze originele complexiteit werd een leesbare vorm geconcipeerd, met in de perimeter een brede vegetatiestrook die toegankelijk is voor het publiek, en met overal kwaliteitsruimtes die op de hogere verdiepingen uitzonderlijk mogen worden genoemd.

Het project incarneert met zijn atypische, sterk identitaire stedelijke vorm (die verwijst naar het industriële erfgoed van Issy-les-Moulineaux) een nieuwe landmark in een wijk in volle heropbouw:

iconisch maar tegelijk ook erg vlot passend in zijn omgeving.

Vanaf de start van het project ontstond een collegiale samenwerking tussen AG Real Estate France, architectenbureau HOFA en de stad Issy-les-Moulineaux. Levenskwaliteit werd de hoeksteen in het ontwerp, of anders gezegd: een flexibel object dat borg staat voor de duurzaamheid van de ruimtes, ook bij verandering in het gebruik ervan.

Met een hoog eisenniveau en een streven naar rationaliteit en optimalisatie is de zoektocht naar soberheid op het gebied van constructie en materialen overtuigend gebleken. Zo ontwikkelde het project zich op een sokkel van gedeelde waarden met als uitgangspunt een exoskelet in beton dat off-site werd gerealiseerd en dat opvalt door zijn zeer eenvoudige vorm.

De off-sitefilosofie, verdienstelijk én zuinig, incarneert een reële beperking van hinder (‘minder afval, minder transport, minder lawaai’), tijds winst, precisiewerk met geschoolde werkkrachten en als slotsom een kwaliteitsvolle afwerking.

Deze constructiewijze leende zich uitstekend voor dit project én voor zijn context midden in het stadscentrum met alle bijbehorende logistieke beperkingen. Er vonden meerdere open vergaderingen plaats om een slimme dialoog op te zetten met de omwonenden: dit bleek een lonende aanpak te zijn, die de werf en de hele bouwactiviteit in een betere sfeer deed baden.

Het exoskelet maakt de dragende punten binnen

de structuur vrij. Deze technische specificiteit leidt op de eerste 4 verdiepingen tot grote moduleerbare platformen met een oppervlakte van 700 m² (2,75 m vrije hoogte). De R+6 biedt een monumentale ruimte met een hoogte van 5 meter onder de nok. Dit constructieproces genereert een stimulerende werken leefruimte dankzij een groot aanpassingsvermogen met het oog op welzijn en sociale relaties.

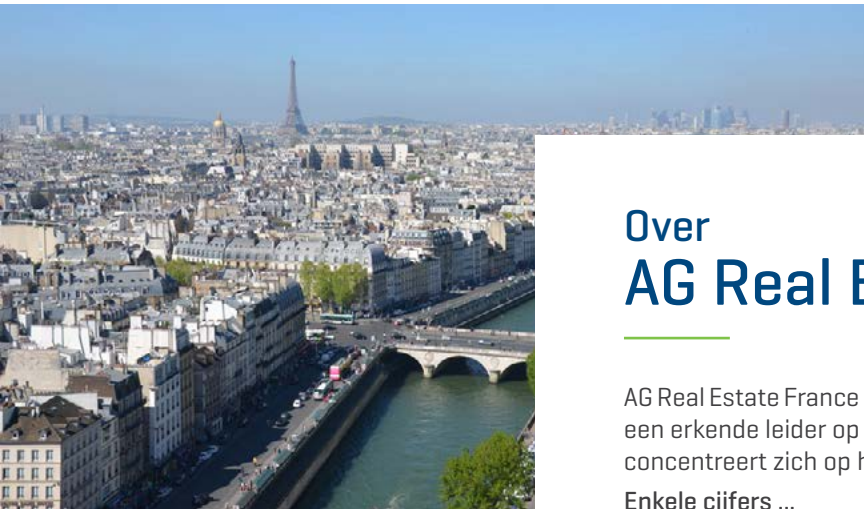
De externe structuur genereert aan de binnenzijde een evenwichtige lichtinval, terwijl de vegetatiestrook rondom de sokkel fungeert als een filter tussen binnen en buiten. Dit creëert een zekere discretie maar tegelijk ook een dialoog met de openbare ruimte.

Het gebouw onderscheidt zich dankzij de drievoudige oriëntering met een porositeit van uitzichten en op elke verdieping een opvallend natuurlijke lichtinval. De plantengroei rondom de sokkel van 220 m² vervolledigt en valoriseert de architectuur met groene ruimtes op de drie gevels, en creëert een afstand tussen de openbare en private ruimtes. Spotlight beschikt over een fietsenstalling van 70 m² en 35 parkeerplaatsen (waarvan 8 voor EV's).

De beoogde certificeringen en labels zijn HQE 'Exceptionnel', E+C- niveau E1C1, BREEAM Very Good, Wired Score Gold en WELL Silver. De koolstofvoetafdruk van het gebouw blijft beperkt dankzij doelbewuste keuzes zoals via warmteproductie met state-of-the-art warmtepompen en een klemtoon op hergebruik en optimalisering van de materialen van het exoskelet.

Het gebouw is op VEFA-basis (verkoop in toekomstige staat van afwerking) overgedragen aan OFI REAL ESTATE en wordt in juni 2025 opgeleverd.

"De aanpak van AG Real Estate France steunt op ieders engagement om een kwaliteitscultuur te bevorderen. Door samenwerking in een proactieve benadering kunnen we resultaten garanderen die voldoen aan onze ambities. Deze filosofie komt perfect tot uiting in Spotlight." Arnaud Guennoc, algemeen directeur - AG Real Estate France



Over AG Real Estate France

AG Real Estate France is de Franse dochteronderneming van AG Real Estate, een erkende leider op de Belgische vastgoedmarkt. AG Real Estate France concentreert zich op haar kernactiviteiten: ontwikkeling en investering.

Enkele cijfers ...

Eind 2024 heeft AG Real Estate France bijna 300.000 m² aan tertiair en 400.000 m² aan logistiek vastgoed ontwikkeld. Het bedrijf beheert voorts een portefeuille van kantoren, winkels, logistiek vastgoed, bedrijfshotels en parkeergarages ter waarde van ongeveer € 1 miljard. De beheerde ontwikkelingsprojecten vertegenwoordigen een potentieel van ongeveer 150.000 m².

Voor meer informatie, bezoek www.agrealestate.fr

PERSCONTACTEN

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