



© Jad Sylla

Communiqué de Presse

Paris - 07/07/2026

AG Real Estate France livre l'immeuble Marceau dans le Bas-Montreuil : 8 900 m² de bureaux neufs dans un véritable îlot de fraîcheur

AG Real Estate France livre Marceau, un immeuble de bureaux de 8 900 m² qu'elle commercialise dans le pôle tertiaire du Bas-Montreuil, à proximité de Vincennes. Une opération alliant mixité d'usage, qualité de vie et esprit village.

Localisé sur un ancien site industriel, le projet a été développé en partenariat entre AG Real Estate et Marignan dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière et conçu par l'agence d'architecture AZC.

Un îlot de fraîcheur grâce à une désartificialisation

Situé entre les rues Marceau et Robespierre, le site, autrefois entièrement minéral, laisse aujourd'hui place à 2 600 m² d'espaces extérieurs comprenant 1 400 m² de jardin, 1 320 m² de pleine terre et 1 200 m² de terrasses accessibles à chaque étage. Le travail paysager conçu par AZC et mené aux côtés d'un écologue, privilégie les espèces locales et intègre des aménagements favorables à la faune (abris, nichoirs, éclairage adapté). Les eaux pluviales sont récupérées et infiltrées à la parcelle.

Grâce à cette démarche, le score d'îlot de chaleur urbain (ICU) du site diminue de 25 %, rapprochant la

parcelle d'un fonctionnement de type « parc-jardin ».

Dans un tissu urbain, cette transformation constitue un apport climatique concret pour le quartier, au-delà du seul périmètre de l'immeuble qui bénéficiera d'un cadre de travail verdoyant unique pour ses usagers.



© Jad Sylla

Un parti architectural ancré dans le tissu faubourien

L'agence AZC a organisé le projet autour d'un cheminement piéton est-ouest traversant la parcelle, reliant les rues Robespierre et Marceau. Ce passage végétalisé structure l'implantation du bâti, oriente les bureaux vers des vues qualitatives sur les jardins et crée ainsi une ventilation naturelle grâce à l'îlot.

Le segment central de la parcelle assure une transparence nord-sud continue. La façade associe une structure béton apparente et des menuiseries bois. Aux derniers niveaux, deux escaliers extérieurs relient les plateaux de bureaux aux grandes terrasses privatives.

« Nous avons conçu Marceau autour de passages et de transparences mettant en lien l'immeuble, le jardin et le quartier. La simplicité de la structure et la robustesse des matériaux — béton et bois — garantissent la pérennité du bâtiment dans le tissu hétéroclite du Bas-Montreuil », indique Grégoire Zundel, architecte associé chez AZC.

Un immeuble tertiaire neuf dans un quartier mixte et vivant

Marceau s'inscrit dans la montée en puissance du Bas-Montreuil comme alternative tertiaire à l'est parisien, à 5 minutes du périphérique, à sept minutes à pied du RER A Vincennes, et à proximité des lignes 1 et 9 du métro. Le quartier, déjà animé par une diversité d'acteurs à la fois privés, publics et parapublics, conjugue un tissu faubourien vivant à l'esprit village (logements, commerces de proximité, restauration variée et offre culturelle) et un positionnement locatif compétitif face à Paris intra-muros.

Le bâtiment propose des plateaux de 1 700 m² divisibles par demi-niveau, la possibilité d'une exploitation en un ou deux immeubles indépendants, et 860 postes en capacité totale sur cinq niveaux et un rez-de-jardin. Au

rez-de-chaussée, une cafétéria de 250 m², un pôle de salles de réunion et deux commerces sur rue ouvrent l'ensemble sur le quartier. Le rez-de-jardin accueille un espace polyvalent ERP de 199 personnes et un espace de fitness.

Un actif conçu pour traverser les cycles

La trame structurelle a par ailleurs été pensée pour offrir, à long terme, de l'optionnalité patrimoniale : en effet, si les usages évoluaient dans les prochaines décennies, le dénominateur commun des épaisseurs de bâti et des circulations verticales permettrait d'envisager une transformation vers le résidentiel avec un minimum d'énergie grise supplémentaire.

« Marceau est pensé comme un actif ancré dans son territoire. La requalification de cette friche industrielle en un immeuble neuf, largement végétalisé et ouvert sur le quartier, illustre notre manière d'aborder le développement tertiaire : qualité d'usage pour les occupants, contribution mesurable à l'environnement urbain, et intégration dans le tissu local. C'est aussi un actif conçu pour traverser les cycles : la conception structurelle intègre dès l'origine l'optionnalité nécessaire pour adapter le bâtiment aux usages de demain, ce qui constitue selon nous une composante essentielle de la valeur patrimoniale à long terme », déclare Arnaud Guennoc, Directeur Général et Head of Development France d'AG Real Estate.

Un projet co-construit avec la Ville

Le projet a été développé à l'issue d'un concours d'architecture mené en co-conception avec la Ville de Montreuil. La clause d'insertion sociale du chantier a bénéficié, à hauteur de 5 % des heures travaillées, à des personnes en difficulté. Enfin, une sculpture monumentale de l'artiste Keen Souhlal, composée de vases et contre-vases empilés en écho à la structure de l'immeuble, sera installée au cœur du jardin.



Fiche technique

Nom du projet : Marceau

Développement et investissement : AG Real Estate France

Promotion : Marignan

Architecture / Paysage : AZC

Maitrise œuvre de conception / exécution : CET

Notaire : GMH - Olivier Herrnberger et Virginie Blanc

Commercialisateurs : BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield, CBRE

Artiste : Keen Souhlal

BET Environnement / Ecologue : ELAN

Adresse : 89, rue Robespierre, 93 100 Montreuil / 94 bis rue Marceau, 93100 Montreuil

Programme : bureaux [capacité totale : 860 postes R+4 sur rez-de-jardin]

Surface : 8 700 m² SU bureaux et 200 m² SU commerces

Espaces extérieurs : 2 600 m² au total dont 1 400 m² de jardin, 1 320 m² de pleine terre, 1 200 m² de terrasses accessibles à chaque étage

Espaces d'accueil et services : cafétéria de 250 m², deux commerces sur rue, un espace polyvalent modulable [ERP 199 personnes], un pôle de salles de réunions, un espace de fitness de 200 m²

Mobilités : 86 places de parking en sous-sol, dont jusqu'à 40 % équipées ou pré-équipées pour la recharge électrique, 25 places deux-roues, 260 m² de locaux vélos [86 places avec douches et casiers]

Performance environnementale : DPE classe B — 62 kWhEP/m²/an soit - 37 % par rapport aux exigences du décret tertiaire à l'horizon 2030 et -7 % de l'empreinte carbone par rapport au seuil RE2020 de 2022

Certifications et labels visés : BREEAM New Construction V6 — niveau Excellent HQE Bâtiment Durable V4 - niveau Excellent Biodiversity V1 Ready to Osmoz WiredScore - niveau Silver



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

Julia Perréard

*Consultante en Relations Média
Immobilier & Design*

+33(7) 60 60 16 69

julia.perreard@agencepremiere.com

AG REAL ESTATE