



© Jad Sylta

Perscommunicatie

Parijs - 07/07/2026

AG Real Estate France levert het Marceau-gebouw op in Bas-Montreuil: 8.900 m² nieuwe kantoorruimte in een ware oase van frisheid

AG Real Estate France levert Marceau op, een kantoorgebouw van 8.900 m² dat het bedrijf op de markt brengt in het tertiaire centrum van Bas-Montreuil, vlakbij Vincennes. Een project dat gemengd gebruik, levenskwaliteit en een dorpsgevoel combineert.

Het project, gelegen op een voormalig industrieterrein, is ontwikkeld in samenwerking tussen AG Real Estate en Marignan in het kader van een projectontwikkelingsovereenkomst en ontworpen door architectenbureau AZC.

Een oase van frisheid dankzij de terugkeer naar groene ruimte

Het terrein, gelegen tussen de Rue Marceau en de Rue Robespierre, was vroeger volledig verhard, maar biedt nu plaats aan 2.600 m² buitenruimte, bestaande uit 1.400 m² tuin, 1.320 m² open terrein en 1.200 m² terrassen die vanaf elke verdieping toegankelijk zijn. Het door AZC ontworpen en in samenwerking met een ecooloog uitgevoerde landschapontwerp geeft de voorkeur aan lokale soorten en omvat voorzieningen die gunstig zijn voor de fauna [schuilplaatsen, nestkasten, aangepaste verlichting]. Het regenwater wordt opgevangen en op het perceel geïnfiltreerd.

Dankzij deze aanpak daalt de stedelijke hitte-eilandindex [ICU] van het terrein met 25 %, waardoor het perceel steeds meer de kenmerken van een 'park-tuin' krijgt.

In een stedelijke omgeving levert deze transformatie een concrete klimatologische bijdrage aan de wijk, die verder reikt dan de grenzen van het gebouw zelf, dat zijn gebruikers een unieke groene werkomgeving biedt.



© Jad Sylta

Een architectonisch concept dat verankerd is in het voorstedelijke weefsel

Het architectenbureau AZC heeft het project opgezet rond een oost-west lopend voetpad dat het perceel doorkruist en de straten Robespierre en Marceau met elkaar verbindt. Deze begroeide doorgang geeft structuur aan de opstelling van de gebouwen, richt de kantoren op mooie uitzichten op de tuinen en zorgt voor natuurlijke ventilatie dankzij het blok.

Het centrale deel van het perceel zorgt voor een doorlopende transparantie in noord-zuidrichting. De gevel combineert een zichtbare betonstructuur met houten kozijnen. Op de bovenste verdiepingen verbinden twee buitentrappen de kantoorverdiepingen met de grote privéterrassen.

“We hebben Marceau ontworpen rond doorgangen en open ruimtes die het gebouw, de tuin en de wijk met elkaar verbinden. De eenvoud van de structuur en de robuustheid van de materialen – beton en hout – garanderen de duurzaamheid van het gebouw in het heterogene stadswefsel van Bas-Montreuil”, aldus Grégoire Zundel, associate architect bij AZC.

Een nieuw kantoorgebouw in een levendige wijk met een gemengd karakter

Marceau past in de opmars van Bas-Montreuil als alternatief voor de dienstensector in het oosten van Parijs, op 5 minuten van de ringweg, op zeven minuten lopen van het RER A-station Vincennes en vlakbij metrolijnen 1 en 9. De wijk, die al wordt verlevendigd door een verscheidenheid aan particuliere, publieke en semi-publieke spelers, combineert een levendig voorstedelijk weefsel met een dorps sfeer (woningen, buurtwinkels, een gevarieerd horeca-aanbod en culturele voorzieningen) met een concurrerende huurprijs ten opzichte van het centrum van Parijs.

Het gebouw biedt vloeroppervlakken van 1.700 m² die per halve verdieping kunnen worden opgedeeld, de mogelijkheid om het te exploiteren als één of twee onafhankelijke gebouwen, en een totale capaciteit van 860 werkplekken, verdeeld over vijf verdiepingen en een tuinniveau. Op de begane grond zorgen een

cafetaria van 250 m², een complex van vergaderzalen en twee winkels aan de straatkant ervoor dat het geheel openstaat voor de wijk. Op het tuinniveau bevinden zich een multifunctionele ruimte voor 199 personen en een fitnessruimte.

Een vastgoedobject dat is ontworpen om cycli te doorstaan

Het structurele raamwerk is bovendien zo ontworpen dat het op lange termijn flexibiliteit biedt voor het vastgoed: mochten de bestemmingen in de komende decennia veranderen, dan zou de gemeenschappelijke basis van de bouwdiktes en de verticale circulatie het mogelijk maken om een transformatie naar woningen te overwegen met een minimum aan extra grijze energie.

“Marceau is ontworpen als een vastgoedobject dat verankerd is in zijn omgeving. De herbestemming van dit industriële braakliggende terrein tot een nieuw gebouw, met veel groen en open naar de wijk, illustreert onze benadering van de ontwikkeling van tertiaire vastgoed: gebruikscomfort voor de gebruikers, een meetbare bijdrage aan de stedelijke omgeving en integratie in het lokale weefsel. Het is ook een object dat is ontworpen om cycli te doorstaan: het structurele ontwerp integreert vanaf het begin de nodige flexibiliteit om het gebouw aan te passen aan de toepassingen van morgen, wat volgens ons een essentieel onderdeel is van de langetermijnwaarde van het vastgoed”, aldus Arnaud Guennoc, algemeen directeur en Head of Development France bij AG Real Estate.

Een project dat samen met de gemeente is ontwikkeld

Het project is ontwikkeld na een architectuurwedstrijd die in samenwerking met de gemeente Montreuil werd georganiseerd. De sociale integratieclausule van het bouwproject kwam ten goede aan mensen in moeilijkheden, voor een aandeel van 5 % van de gewerkte uren. Ten slotte zal in het hart van de tuin een monumentaal beeldhouwwerk van de kunstenaar Keen Souhral worden geplaatst, bestaande uit gestapelde vazen en tegenvazen die de structuur van het gebouw weerspiegelen.



Technische gegevens

Naam van het project: Marceau

Ontwikkeling en investering: AG Real Estate France

Projectontwikkeling: Marignan

Architectuur / Landschapsarchitectuur: AZC

Ontwerp en uitvoering: CET

Notaris: GMH - Olivier Herrnberger en Virginie Blanc

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

Kunstenaar: Keen Souhail

Milieudeskundige / Ecoloog: ELAN

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

Programma: kantoren [totale capaciteit: 860 werkplekken, 4 verdiepingen boven het tuinniveau]

Oppervlakte: 8.700 m² bruto kantooroppervlakte en 200 m² bruto winkeloppervlakte

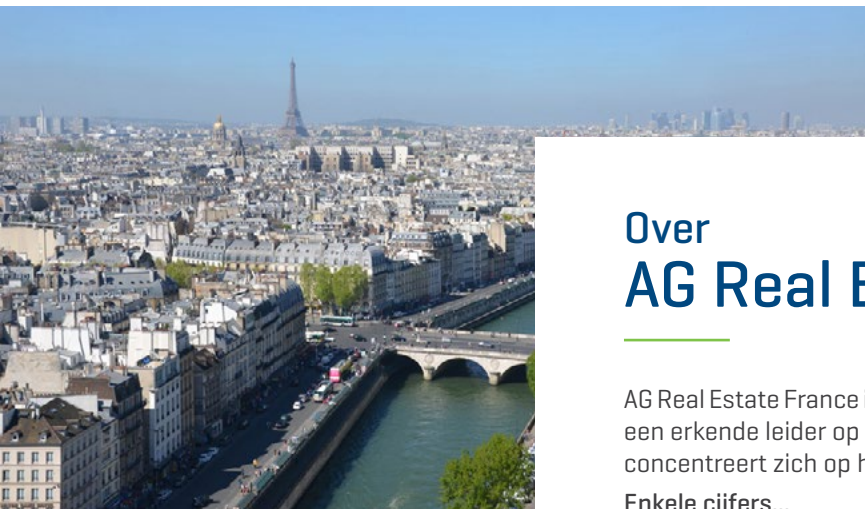
Buitenruimtes: in totaal 2.600 m², waarvan 1.400 m² tuin, 1.320 m² open terrein en 1.200 m² terrassen die vanaf elke verdieping toegankelijk zijn

Ontvangstruimtes en voorzieningen: een cafetaria van 250 m², twee winkels aan de straatkant, een modulerbare multifunctionele ruimte [openbaar toegankelijk gebouw met een capaciteit van 199 personen], een complex met vergaderzalen, een fitnessruimte van 200 m²

Mobiliteit: 86 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage, waarvan tot 40 % uitgerust of voorbereid is voor het opladen van elektrische voertuigen, 25 parkeerplaatsen voor tweewielers, 260 m² fietsenstalling [86 plaatsen met douches en kluisjes]

Milieuprestaties: EPC-klasse B — 62 kWhEP/m²/jaar, wat neerkomt op -37 % ten opzichte van de eisen van het tertiaire decreet voor 2030 en -7 % van de CO₂-voetafdruk ten opzichte van de RE2020-drempel voor 2022

Beoogde certificeringen en keurmerken: BREEAM New Construction V6 — niveau Excellent; HQE Bâtiment Durable V4 — niveau Excellent; Biodiversity V1 Ready to Osmoz; WiredScore — niveau Silver



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

Julia Perréard

*Consultante en Relations Média
Immobilier & Design*

+33(7) 60 60 16 69

julia.perreard@agencepremiere.com