

LES 31.01.24
ARDOINES

**LEVER DE RIDEAU SUR UN
HÔTEL LOGISTIQUE
DE NOUVELLE GÉNÉRATION**

DOSSIER DE PRESSE



EN CHIFFRES

14 500 m²

surfaces de logistique urbaine

21 000 m²

surfaces de commerce
de matériaux, locaux d'activité,
artisanat et bureaux

8 000 m²

surfaces d'agriculture urbaine
en toiture

350

emplois sur site à terme

26

mois de travaux
Première pierre posée en octobre
2021 et livraison en décembre 2023

3 km

de Paris intramuros

300 m

du pôle multimodal des Ardoines
(Ligne 15, RER C T Zen 5)

3700

logements construits dans
le quartier, dont 900 en 2024

20 000

emplois sur les deux ZAC



LES ARDOINES

UN PROJET MANIFESTE DE LA LOGISTIQUE URBAINE DÉCARBONÉE

Sogaris lève le rideau sur l'hôtel logistique des Ardoines, bâtiment révolutionnaire qui incarne l'ambition stratégique du groupe : faire la démonstration d'une logistique urbaine vertueuse.

L'évolution des modes de consommation et l'essor du commerce en ligne est une réalité. Elle contribue à l'augmentation des nuisances liées aux flux de marchandises. À Paris, le fret représente un tiers des émissions de CO₂ et la moitié de la congestion du trafic.

Face à ce défi, Sogaris apporte une réponse immobilière pour optimiser les flux de marchandises dans la ville : l'hôtel logistique. Situé en cœur de ville, conçu pour les ZFE, il permet de raccourcir le dernier segment de la chaîne logistique, le fameux « dernier kilomètre », bien mal nommé puisqu'il s'étend sur des distances de plus en plus importantes.

Mécaniquement, la réduction des distances parcourues participe de la décarbonation des flux, de même que l'électrification des flottes mise en place par les transporteurs.

Un site logistique à étages, au cœur d'un quartier de ville, oblige à concevoir le bâtiment autrement. C'est pour cette raison que l'hôtel logistique des Ardoines assume des partis pris très forts : cour camion intérieure qui limite les nuisances pour les riverains, façades soignées et végétalisées qui contribuent à l'harmonie architecturale du quartier, mixité d'usage qui mêle une halle de messagerie, des enseignes de commerces de matériaux, des bureaux, des locaux d'activités destinés à des PME/TPE productives et aussi 8000 m² d'agriculture sur les toits.

Un bâtiment aussi innovant a trouvé un territoire d'élection dans le quartier de la gare des Ardoines à Vitry-sur-Seine, sur le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. Déjà relié au RER C, il sera connecté demain à la ligne 15 du Grand Paris Express et au bus à haut niveau de service Tzen 5. Des milliers de mètres carrés sont en construction pour accueillir dans les prochaines années 3 700 logements et 20 000 emplois, qui vont du tertiaire à la maintenance, de la petite industrie aux services. C'est donc au cœur d'un quartier vivant et productif, démonstrateur de la ville de demain, que l'hôtel logistique va prendre place, avec l'ambition de faire école.



François DAGNAUD
Président du Conseil d'administration
de Sogaris

Nous le savons, c'est précisément ce maillon de la chaîne, aujourd'hui moins développé, qui a l'impact le plus significatif pour réduire des flux de véhicules. Situé dans des quartiers vivants, conçu pour la ZFE, l'hôtel logistique replace la logistique au cœur de la ville.

Nous en faisons la démonstration aux Ardoines, comme c'est le cas à Chapelle internationale et bientôt aux « Amarres », sur le port d'Austerlitz. Hier maillon faible, l'hôtel logistique va devenir le maillon fort de la chaîne du fret décarboné.

« Créer le maillon fort de la chaîne logistique »

Une logistique urbaine décarbonée, c'est évidemment une question de mobilités – plus vertes – mais c'est également une question d'immobilier : il s'agit d'implanter et d'opérer le bon site au bon endroit, afin d'optimiser les flux au sein de la métropole.

Cette stratégie est conçue pour les besoins de nos clients, qui trouvent dans nos espaces logistiques une solution taillée sur mesure pour acheminer le plus efficacement possible des marchandises, toujours plus nombreuses, au cœur de la ville. Elle répond du même coup aux exigences de la ville dense et durable, qui impose de limiter les nuisances, la pollution comme la congestion.

Notre ambition se traduit par un maillage de la métropole parisienne à trois dimensions, avec trois types d'actifs : en grande périphérie, les parcs de logistique urbaine captent les flux nationaux et internationaux ; à l'échelle d'un quartier, des espaces de proximité se rapprochent au plus près des destinataires ; entre les deux, l'hôtel logistique combine volume et proximité.





Richard CURNIER
Directeur régional Île-de-France,
Banque des territoires

L'essor du e-commerce constitue un défi en termes d'aménagement du territoire : le développement de plateformes logistiques cohérentes avec un aménagement durable, la gestion de mobilités décarbonées et limitant la nuisance des livraisons pour la population sont des solutions soutenues par la Banque des Territoires. C'est la raison de notre engagement comme actionnaire de Sogaris.

« Ce projet dessine le Grand Paris logistique de demain »



L'accompagnement de projets à forte ambition environnementale s'inscrit aussi dans un objectif de création de valeur territoriale. L'investissement dans l'hôtel logistique des Ardoines – situé dans une zone labélisée « Territoires d'Industrie », sur une ancienne friche – va faciliter l'implantation et le développement d'entreprises pourvoyeuses d'emplois non délocalisables. Son emplacement stratégique à proximité d'équipements comme le MIN de Rungis et l'aéroport d'Orly contribue indéniablement au succès de la commercialisation : avant même la fin des travaux, plus de 70 % des surfaces avaient déjà trouvé preneurs.

L'hôtel logistique va contribuer à faire des Ardoines un exemple du quartier productif de demain, un quartier vivant et mixte qui comprend à la fois des emplois, des logements, des commerces, le tout à proximité d'une gare Grand Paris Express. C'est dans ces territoires pionniers que se dessine le Grand Paris logistique de demain, avec son maillage au plus près des besoins. Dans les prochaines années, l'enjeu sera de maintenir un tissu d'acteurs de la logistique hétérogènes, qui suivent la même la trajectoire de décarbonation. Sogaris se veut exemplaire en la matière et prescriptive vis-à-vis de ses clients.



DE LA FRICHE POLLUÉE À LA VILLE VIVANTE ET PRODUCTIVE

Pôle industriel et ferroviaire historique en lisière de Paris, friche polluée pendant des décennies, le territoire des Ardoines s'étend sur un quart de la commune de Vitry-sur-Seine (300 ha), sur le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre. Il fait l'objet de l'un des plus ambitieux projets de restructuration en France, porté par l'Etat. Il est en effet situé au sein d'une Opération d'Intérêt National (OIN) et s'est traduit par la création de deux ZAC. C'est au sud, dans la ZAC Gare Ardoines, que l'on trouve le hub multimodal et l'hôtel logistique Sogaris.

Autour d'un pôle de transports de tout premier plan (RER C, ligne 15, Tzen 5), la ZAC Gare Ardoines a entamé sa mue. Sans tourner le dos à son passé industriel, elle se réinvente et devient un quartier vivant où l'on pourra habiter et travailler. Parmi les projets remarquables, on peut citer le large « pont paysage » qui enjambe les voies ferrées, ou encore les Grandes Halles, un futur tiers lieu iconique au sein d'une halle ferroviaire exceptionnelle.

49 ha

surface de la ZAC

17 000 m²

de commerces

**LE QUARTIER
DES ARDOINES
EN CHIFFRES**

3 700

logements

9 ha

d'espaces verts

20 000

emplois

7 min

de Villejuif/Gustave Roussy
(ligne 15)

9 min

de Bibliothèque François
Mitterrand (RER C)



Pierre BELL-LLOCH
Maire de Vitry-sur-Seine

« Les Ardoines, nouveau quartier vitriot »

Pour la ville et pour les vitriots, que représente ce nouveau quartier des Ardoines ?

Il constitue un grand renouveau, dans une zone où il n'y avait pas d'habitants auparavant. Le premier défi pour Vitry, c'est qu'il devienne un nouveau quartier vitriot, un agrandissement de la ville et non pas espace hors-sol à côté de la ville existante. Le second défi, c'est de réussir à amorcer le renouveau d'activités économiques et donc d'emplois.

Comment mêler harmonieusement habitat et activité économique ?

Avec cet hôtel logistique, nous faisons le pari de la ville productive. On ne peut pas souhaiter d'une part rapprocher domicile et travail et ne pas accepter d'autre part que des activités productives soient mêlées à proximité des logements. En outre, il s'agit ici de logistique, d'artisanat ou de commerce de matériaux, c'est-à-dire des emplois qui correspondent à un vivier de compétences présentes localement.

C'est un élément essentiel et différenciant de ce qui se passe dans d'autres communes de petite couronne. Aussi, pour éviter la gentrification, nous avons obtenu des garanties sur l'accès au logement (part de logement social et prix de sortie bloqués), ainsi que sur la qualité de vie.

Comment avez-vous anticipé les nuisances liées à une activité logistique ?

Avec la cour camion et la rampe d'accès intérieure, le bâtiment est conçu pour confiner les nuisances à l'intérieur des murs. De même, les entrées et sorties de camions sont concentrées sur la façade sud du bâtiment, c'est-à-dire à l'opposé des habitations. Dans les prochains mois, aux côtés des vitriots, nous sensibiliserons les occupants du site à la présence des habitants autour d'eux.

Avec son emplacement stratégique, Vitry-sur-Seine se positionne comme un lieu incontournable de la logistique urbaine. Allez-vous continuer à creuser ce sillon de développement économique ?

Vitry commence à être bien maillé du point de vue de la logistique du dernier kilomètre. À présent, nous nous focalisons sur d'autres activités productives et commerciales qui, justement, ont un besoin logistique. Nous atteignons cependant nos limites avec la saturation de l'A86. L'avenir se joue sur les rails, puisque la zone industrielle est connectée au réseau ferroviaire, et aussi sur la Seine. Un projet de port est en cours mais se heurte pour l'instant au modèle économique de la logistique fluviale.





Frédéric MOULIN
Directeur Général de l'EPA ORSA



Jonathan SEBBANE
Directeur Général de Sogaris

INTERVIEW CROISÉE

L'HÔTEL LOGISTIQUE REPLACER L'ACTIVITÉ AU MILIEU DU VILLAGE

Intégrer un site multi-activités dans un futur « centre-ville », c'est le pari audacieux relevé par l'EPA ORSA et Sogaris : le pari de la ville productive.

Les Ardoines connaissent une transformation majeure. Quelle est l'ambition de l'opération d'aménagement ?

Frédéric Moulin – Les Ardoines constituent l'une des plus grandes opérations d'aménagement en cours en Île-de-France. Fidèle à son histoire industrielle, ce territoire a l'ambition de devenir un démonstrateur de la ville productive, c'est-à-dire un lieu agréable à habiter en raison de la qualité des logements, des espaces verts, de l'hyper-connexion avec les transports en commun, des commerces

et services de proximité, agréable aussi parce qu'on pourra y travailler. On estime à 20 000 le nombre de d'emplois localisés à terme sur les deux ZAC, dans tous les secteurs d'activité et adaptés au bassin de vie vitriot. Notre démarche de qualité urbaine est pleinement imbriquée dans une stratégie de développement économique.

Comment l'hôtel logistique contribue à cette stratégie économique et urbaine ?

Jonathan Sebbane – Notre hôtel logistique est un bâtiment à usage productif. Qu'est-ce que cela signifie ? Que l'on a conçu et développé un immeuble entièrement tourné vers les usages économiques qui nécessitent d'être localisés *dans* la ville. Car les grandes métropoles se meurent de perdre ainsi la diversité des emplois et des métiers qui fait pourtant leur résilience économique, écologique et sociale. On comprend aisément que remettre la logistique urbaine au milieu de la ville constitue une bonne solution à la décarbonation des flux et l'amélioration des conditions de travail des professionnels du dernier kilomètre.

L'hôtel logistique va générer entre 300 et 350 emplois extrêmement variés. Sur le même site se côtoieront des collaborateurs d'une entreprise internationale de livraison de colis, des employés des enseignes du groupe Saint-Gobain, des artisans indépendants et même des agriculteurs. Le bâtiment a été conçu pour accueillir des grandes entreprises comme des entreprises vitriotes qui ont besoin de surfaces pour développer leur activité localement.

Tout le défi a été de concevoir un site multi-activités qui s'intègre le plus harmonieusement possible dans la ville. C'est un pari réussi grâce à des choix architecturaux très ambitieux : cour camions intérieure pour éviter les nuisances, façades très travaillées pour donner aux habitants un vis-à-vis végétal et animé, etc. Parce qu'ils sont localisés loin des centres-villes, les bâtiments d'activités ne font pas l'objet d'autant de soin esthétique... Aux Ardoines, nous faisons exactement l'inverse.

FM - La prouesse de Sogaris, c'est de montrer que la ville productive est possible ! On a la preuve qu'on peut construire un bâtiment d'activités bien intégré à un environnement urbain et dense. D'ici fin 2024, 900 logements vont sortir de terre. Ultérieurement, 2 800 logements supplémentaires seront livrés avec tous les équipements publics afférents. Précisons que l'hôtel logistique ne sera pas le seul site productif du quartier, loin de là. Fort de son centre de R&D et ses 1 800 collaborateurs, Sanofi est un acteur historique du territoire qui continue de s'y développer. D'autres immeubles du futur quartier ont également vocation à accueillir des activités économiques et productives, notamment dans le sillage de cet acteur dynamique. À proximité de l'hôtel logistique se construit aussi le futur centre de maintenance du métro du Grand Paris Express. Avec la démarche sur les « socles actifs », l'EPA ORSA planifie quant à lui l'implantation d'activités en pieds d'immeuble qui ne seront pas uniquement des commerces. De l'autre côté des voies ferrées, au sein des halles ferroviaires qui accueillent le technicentre SNCF, la plateforme de réemploi des matériaux Cyneo s'est installée en novembre. Les Ardoines sont devenus le centre de gravité francilien des matériaux de seconde main. C'est aussi cela la ville productive.

JS - La même logique nous a conduit à travailler avec le groupe Saint-Gobain à l'implantation de trois enseignes spécialisées dans le commerce de matériaux du BTP. À l'instar de la plateforme de réemploi, l'hôtel logistique constitue un pôle de ressources pour la construction du quartier.

Comment caractériser l'ambition environnementale du projet ?

FM - L'idée de la ville productive, c'est de pouvoir conjuguer lieu de travail et lieu de vie, si bien qu'on limite organiquement les trajets domicile-travail. Ajoutez à cela la nature même de « recyclage urbain » de ce projet qui permettra d'aménager et de désimperméabiliser un vaste territoire déjà construit, la desserte exceptionnelle du quartier en transports en commun, la générosité des espaces publics et particulièrement des espaces verts, la haute qualité environnementale du bâti, autant d'éléments qui portent l'exigence d'un véritable écoquartier pour cette opération d'envergure. La construction hors site du bâtiment ainsi que sa végétalisation très poussée incarnent aussi cette ambition.

JS - Avec l'architecte de l'opération, l'agence ChartierDalix, nous faisons le pari d'une alliance forte entre immobilier et nature. Pas pour le plaisir mais par nécessité. La ville a besoin d'être renaturée autant que possible pour faire face au défi climatique. Le gabarit du bâtiment offre des opportunités de végétalisation qu'il eût été absurde de ne pas utiliser alors que nous avons tant besoin. Enfin, l'appropriation et l'acceptation des bâtiments logistiques constituent à chaque fois un défi objectif pour les riverains et les travailleurs du quartier : la végétalisation joue dans ce cadre un rôle essentiel, celui d'une passerelle, d'un traducteur entre ce bâtiment aux dimensions et aux usages singuliers et la ville qui l'environne.

Avec la bordure végétale de plusieurs mètres de largeur et plantée en pleine terre, et près d'un hectare d'agriculture sur le toit, l'écrin vert du bâtiment n'aura rien d'artificiel. Sans entretenir l'illusion que la ferme urbaine va nourrir le quartier, ces 8 000 m² représentent tout de même plusieurs dizaines de tonnes de fruits et légumes par an.

Et concernant l'empreinte carbone des flux logistiques ?

JS - Il s'agit ni plus ni moins de la raison d'être des hôtels logistiques. Le bilan carbone complet de Sogaris révèle que l'essentiel de nos émissions de GES (94 %), est dû au fret amont et aval de nos clients. Notre stratégie avec les hôtels logistiques : rapprocher les sites de distribution des colis légers des destinataires finaux. Mécaniquement, on réduit la distance à parcourir par les véhicules de livraison et donc on décarbone le maillon qui demeure le plus polluant de la chaîne. Chiffre éloquent, les VUL (véhicules utilitaires légers, ces camionnettes utilisées pour la livraison des colis) sont responsables de plus de 19 % des émissions de GES en France, soit presque autant que les poids lourds (21 %). À l'instar de ce que nous avons fait à Chapelle International et de ce que nous faisons à Vitry-sur-Seine, Sogaris a l'ambition de mailler la ZFE francilienne de ce nouveau type d'actif, taillé pour s'insérer dans la ville dense.

FM - Avec l'essor du commerce en ligne et du transport de marchandises en général, il faut en effet développer de nouveaux outils pour organiser et optimiser les flux. La bonne nouvelle, c'est que la contrainte foncière née du Zéro Artificialisation Nette pousse les acteurs logistiques à développer des projets en zone urbanisée, plus près des destinataires finaux. Ce type de projet connaît un essor spectaculaire. Selon une étude récente, le parc d'entrepôts « à étages » - c'est-à-dire plus compacts, faits pour la ville dense - devrait doubler, passant de 785 000 m² à plus de 1,4 million de m² en 2026. Nous ne sommes qu'au début d'un mouvement d'ampleur.





Catherine DE MIRIBEL
Directrice Immobilier
Saint Gobain Distribution Bâtiment
France

L'HÔTEL LOGISTIQUE COMME CENTRE DE RESSOURCES EN MATÉRIAUX

Avec trois de ses principales enseignes, Saint-Gobain Distribution Bâtiment France est l'un des principaux occupants de l'hôtel logistique. POINT.P s'implante au rez-de-chaussée, avec de grandes baies vitrées ouvertes sur la rue Léon Geffroy, qui donnent au bâtiment une identité commerciale affirmée. CEDEO et PUM occupent une des coques d'activité au deuxième étage, accessible depuis la rue par la rampe camion intérieure.

Pour Catherine de Miribel, Directrice Immobilier et Développement de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France :

« Sur le site des Ardoines, nous proposons une large gamme de matériaux de construction. En nous implantant au cœur de la ville, nous proposons un approvisionnement en circuit court pour permettre aux artisans de gagner en efficacité et en performance. Parce que la ville se construit sur la ville, parce que la nécessaire rénovation énergétique augmente les besoins en matériaux et en solutions constructives, nos enseignes s'installent au plus près des besoins.»



UN BATIMENT UNIQUE EN FRANCE

Un site productif implanté au milieu d'un quartier d'habitation, où des camions de 26 tonnes montent dans les étages, où une grande halle logistique de 10 mètres de haut côtoie un magasin de matériaux, des bureaux et près d'un hectare d'agriculture en toiture. Tout cela construit en deux ans. Autant de défis qui font de l'hôtel logistique des Ardoines un objet architectural hors norme.

UN PROJET HORS NORMES... ET HORS SITE

Sogaris a confié la réalisation de l'hôtel logistique des Ardoines à GA Smart Building, promoteur constructeur bas carbone et spécialiste tricolore de la construction hors site. Les éléments du bâtiment, tels les planchers béton ou les 521 poteaux de 13 mètres de haut, ont été fabriqués dans les usines françaises du groupe GA, avant d'être assemblés sur site à Vitry-sur-Seine.

Les bénéfices du hors site sont bien connus : gain de temps de construction de 20 à 30%, diminution des flux poids lourds sur le chantier, mais aussi réduction de l'impact carbone et excellence dans la qualité d'exécution.

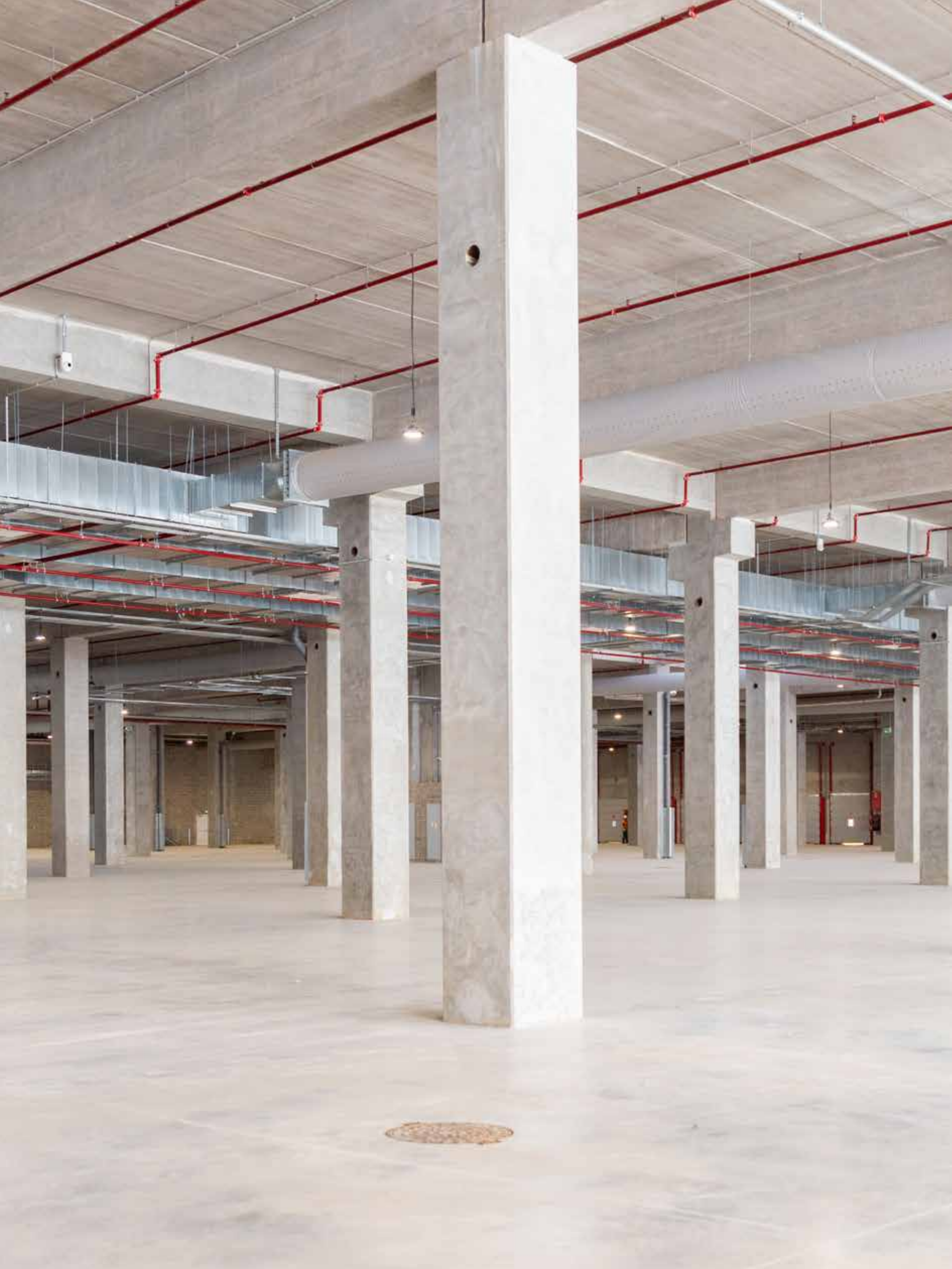
Innovant dans ses usages, innovant du fait de son emplacement au cœur de la ville, l'hôtel logistique des Ardoines l'est aussi par son mode constructif pour Sébastien Matty, Président de GA Smart Building.

« L'Hôtel Logistique des Ardoines est le fruit d'une étroite coopération avec Sogaris et ChartierDalix pour aboutir à la réalisation d'un ensemble logistique qui allie qualité architecturale, prise en compte des besoins des preneurs et équilibre économique. »

Le hors-site, solution incontournable de la révolution industrielle du secteur de l'immobilier et de la construction, était une réponse évidente pour l'environnement urbain contraint de l'Hôtel Logistique des Ardoines. Nous sommes fiers de contribuer au travers de cette réalisation d'envergure à assurer la réduction des impacts et des nuisances liés aux nouveaux usages et modes de vie des citoyens, en participant au retour de la logistique en ville. »



Sébastien MATTY
Président de GA Smart Building



« En 2017, au lancement du concours, Sogaris nous a tout simplement demandé de concevoir un bâtiment qui n'existait pas, se rappelle Pascale Dalix, fondatrice de l'agence lauréate ChartierDalix. Tout l'enjeu consistait alors à faire cohabiter cet 'hôtel logistique' avec un quartier d'habitation ».

De la contrainte est née la créativité, avec des partis pris architecturaux très affirmés. « D'habitude, dans un projet logistique, le bâtiment central (positionné au centre de la parcelle) est entouré de parkings et de quais de chargement. Ici, le schéma est inversé : les bâtiments entourent une grande cour intérieure où les semi-remorques entrent et manœuvrent pour décharger, indique Mathieu Terme, l'architecte associé responsable du projet. Objectif : limiter drastiquement les nuisances des véhicules, d'autant plus que leur entrée est positionnée au Sud du bâtiment, sur la façade dite 'productive', proche de l'A86 et à l'opposé des futurs immeubles d'habitation. »

Côté Nord, sur la façade « domestique » en vis-à-vis avec les logements, la silhouette a été dessinée « pour dialoguer avec son environnement domestique, poursuit Mathieu Terme. Nous avons ainsi découpé l'étage supérieur en petits bâtiments, qui hébergeront les cellules d'activité, donnant à l'ensemble une séquence de plein vide offrant des vues des respirations vers le grand paysage. »

Pour renforcer encore son insertion urbaine, la structure béton est recouverte d'une peau en polycarbonate, un matériau qui laisse passer la lumière tout en filtrant la vue. « À la manière d'ombres chinoises, les passants pourront deviner la vie intérieure du bâtiment. Les salariés du site accéderont quant à eux aux terrasses qui longent la rue ainsi qu'aux coursives exclusivement piétonnes qui surplombent l'ensemble. L'idée est de donner à voir la dimension humaine du lieu, aux antipodes des murs de tôle opaques des entrepôts logistiques. » La porosité avec le quartier sera particulièrement manifeste sur le côté Est, avec les grandes vitrines transparentes des magasins (POINT.P).

De la végétation de pleine terre sur 5 mètres de largeur

Une seconde peau, végétale, entoure les 900 mètres de façade. Une maille en inox d'une dizaine de mètres de hauteur constitue le support propice à la croissance d'essences grimpantes. Les plants prennent racine dans les jardinières des terrasses mais surtout dans les bandes de pleine terre qui bordent trois des quatre façades d'une profondeur de deux à cinq mètres, celles-ci confèrent au bâtiment une ambition paysagère hors du commun.

« La végétation est un vrai choix architectural, pas un élément de décoration » pour Pascale Dalix, dont l'agence s'est spécialisée dans l'intégration du vivant dans l'architecture. Les essences sont choisies selon l'exposition au soleil, sous le contrôle de l'écologue dédié au projet. Au Sud, par exemple, une houblonnière est envisagée, en cohérence avec la programmation « productive » de la façade.

Quant aux 8 000 m² d'agriculture sur le toit, il s'agit de l'un des plus vastes projets d'Île-de-France. Sogaris a fait le choix d'un projet avec 100% de toitures dédiées à une activité agricole, un parti pris low tech et écologique qui a eu pour conséquence le renforcement de la structure du bâtiment, dimensionnée pour supporter le poids d'une authentique ferme urbaine.

Un bâtiment, quatre niveaux, cinq usages

Parmi les autres singularités de l'hôtel logistique, il faut noter la multiplicité des activités et la co-conception du projet très en amont avec les futurs occupants. Au rez-de-chaussée, la cour poids-lourds et ses 15 quais de déchargement sont partagés entre l'entreprise de livraison et Point P. Pour le premier, les colis sont acheminés vers la grande halle de messagerie de 10 mètres de hauteur, où ils sont triés puis chargés dans des camionnettes de livraison en partie électriques. Pour le second, les matériaux de construction sont conduits vers les surfaces de vente. Au premier étage, accessible par une rampe supportant des véhicules jusqu'à 26 tonnes, se trouvent des cellules dédiées à l'artisanat, des bureaux, eux-mêmes surplombés par la ferme urbaine.





GROUPE SOGARIS

Sogaris est une foncière spécialisée dans les solutions immobilières pour la logistique urbaine et les livraisons du dernier kilomètre. Le groupe développe un réseau maillé d'espaces logistiques conçus pour la ville dense et capable d'accompagner la réduction de l'empreinte environnementale de la mobilité des biens. Sogaris a ainsi développé de nouvelles classes d'actifs spécifiquement dédiés à cette activité : les hôtels logistiques et les espaces logistiques de proximité.

L'indispensable retour de la logistique en ville

Entrepôts et usines ont depuis longtemps quitté le giron de la ville moderne. Gage de qualité de vie au cours du siècle passé, ce mouvement se heurte aujourd'hui à la réalité des nouveaux modes de vie en ville : explosion du commerce en ligne, montée en puissance des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, demande de proximité.

C'est dans ce contexte que nous pensons indispensable le retour en ville de la logistique. Non pas que la logistique urbaine soit la solution de tous les maux. Mais une logistique urbaine adaptée, maîtrisée, résolument orientée vers la transition écologique et sociale apporte des solutions pérennes pour contenir les impacts et les nuisances liés aux nouveaux usages et modes de vie des citoyens. Elle donne en effet la possibilité de concilier vitalité économique et exigence écologique en offrant aux professionnels du transport, de la logistique et de la distribution des espaces adaptés pour opérer efficacement leurs activités. Et cela tout en réduisant la place des camions en ville, en pacifiant l'espace public et préservant la qualité de l'air, en accompagnant la dynamique des échanges et des flux, vitale pour nous tous.

BANQUE DES TERRITOIRES

La Banque des Territoires est l'un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de les accompagner dans leurs projets de transformation écologique et de cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

VILLE DE VITRY-SUR-SEINE

La commune de Vitry-sur-Seine est la première ville du Val-de-Marne par ses habitants, près de 95 000, et sa superficie, avec 11,67 km². Riche de sa situation privilégiée sur les bords de Seine et des grands axes de communication qui la traverse, héritière de l'ère industrielle, Vitry est une ville solidaire, populaire et innovante. Sa priorité : ses habitants, acteurs de leur ville au quotidien. Vitry œuvre pour répondre à leurs besoins par des services publics de qualité et construit avec eux un développement durable et équilibré.



EPA ORSA

L'Opération d'intérêt national Orly Rungis - Seine Amont est placée sous la responsabilité d'un établissement public d'aménagement. Cette structure partenariale assure à la fois la gouvernance politique et l'ingénierie stratégique et opérationnelle de ce grand projet.

L'EPA ORSA est un établissement public d'aménagement responsable de l'Opération d'intérêt national (OIN) du même nom. Il regroupe 11 communes du Val-de-Marne, la région Île-de-France, la Métropole du Grand Paris et l'État. Il a été créé en 2007 et est présidé par M. Olivier Capitanio, Président du Département du Val-de-Marne. Il dispose d'un conseil d'administration et d'un conseil consultatif des acteurs économiques et sociaux du territoire. L'EPA est l'outil d'ingénierie de l'OIN. Il pilote la grande opération d'urbanisme, élabore le projet de développement du grand territoire et le met en œuvre. Il intervient comme aménageur, notamment dans les secteurs stratégiques de l'OIN. Depuis 2017, l'EPA est fédéré avec Grand Paris Aménagement, tout en conservant son autonomie et sa proximité.

AGENCE D'ARCHITECTURE CHARTIERDALIX

Depuis sa création en 2008 par Frédéric Chartier et Pascale Dalix, l'agence ChartierDalix a livré plus d'une vingtaine de bâtiments. Pour ChartierDalix l'architecture est envisagée comme un système construit combinant l'accueil du vivant, la poésie, et le commun. Offrir de l'espace, du plaisir à habiter, de la qualité de vie, quelle que soit la destination du bâtiment, constitue notre objectif principal car selon nous, l'architecture est avant tout liée au sensible, à l'humain et à la nature, elle accompagne la société et participe à son évolution. L'agence entend renforcer le commun, comme dans un écosystème où tout le monde a sa place. Comme au jardin, il reste toujours quelque chose à faire pour celui qui vient.

GA SMART BUILDING

Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie #weBuildforLife : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif. Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde.



Contact presse

Grégoire De Rugy - EVIDENCE PARIS
gregoire.de-rugy@evidenceparis.fr
06 12 14 51 93

Crédits iconographiques

Toutes les photos de l'hôtel logistique ont été réalisées par ©Potion Médiatique

Perspective page 13 : ©ChartierDalix

Portraits :

page 4 : ©Shooting Ducks

page 5 : ©Banque Des Territoires

page 7 : ©EPAORSA / ©Sophie Palmier

page 9 : © Ville de Vitry-sur-Seine

page 10 : © Groupe Saint Gobain

Page 11 : © Emmanuel Grimault

Schémas et plans : ©EPA ORSA / Grand Paris Aménagement

sogaris

sogaris.fr



Place de la logistique - Sogaris 106
94514 Rungis Cedex