

**« « Activités de logistique
vertueuses, quel rôle pour les
collectivités ? » »**

**Les enjeux de l'Immobilier logistique
urbain et la sobriété foncière**

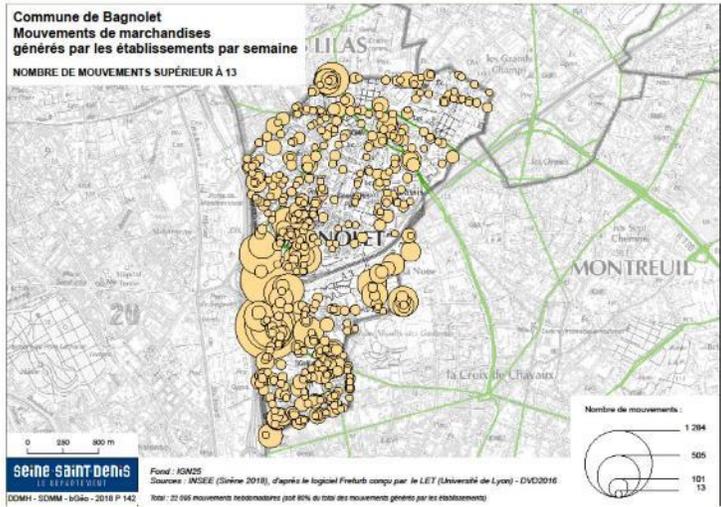
Webinaire – 05 juillet 2022

Panorama des enjeux





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 vie en ville :

- Explosion du commerce en ligne
- Évolution des mobilités avec le déclin du modèle de la voiture individuelle
- Demande de proximité

UN DÉFI POUR L'ORGANISATION DES VILLES



sogaris

Des enjeux à relever...



Prix du foncier



Rareté de l'offre



Réussir **l'insertion urbaine** et archi



Opérer la transition énergétique et **décarboner** les flux



Acceptabilité

En réinventant l'immobilier logistique en ville



Qualité urbaine,
architecturale et écologique



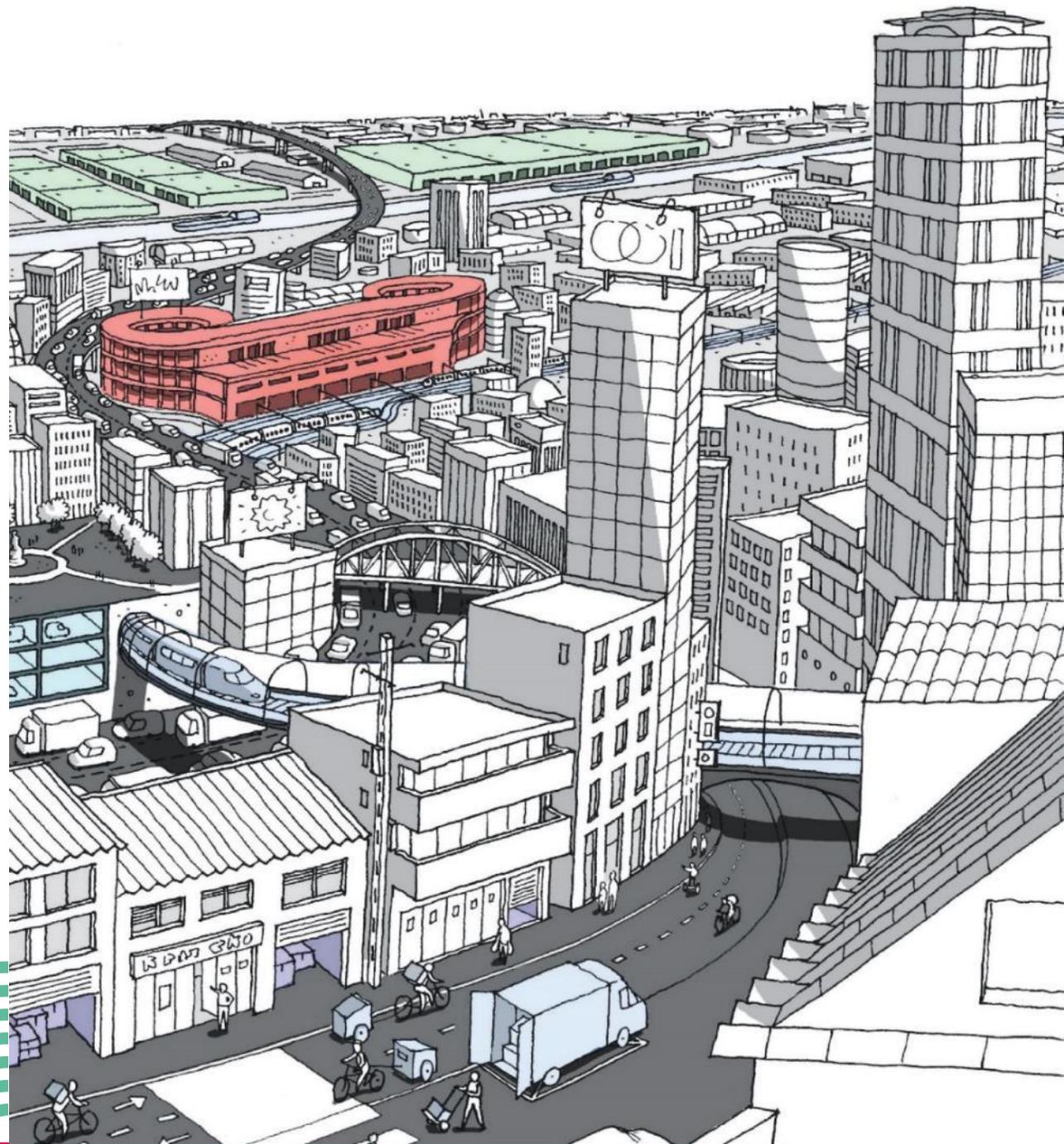
Mixité d'usages entre la
logistique et les autres
fonctions urbaine



Innovation et maîtrise
de la donnée



Une **logistique levier du
développement local** et résilient



Typologies d'espaces, nouveaux concepts, nouveaux usages



LIVRAISON DU DERNIER KM
avec des modes adaptés à la livraison urbaine



CENTRE DE CONSOLIDATION
des flux pour assurer leur distribution par un même opérateur



LOGISTIQUE DE PROXIMITÉ
Micro-stockage et services au quartier



ESPACE PRODUCTIF
Production, transformation locale et distribution

- Des modèles déterminants pour optimiser les ruptures de charge et des modèles modèle d'approvisionnement et de distribution qui soient les plus adaptés possibles au contexte urbain, aux zones à desservir et aux contraintes de la voirie et des espaces publics
- Cette optimisation de la chaîne logistique ne fait pas disparaître les poids lourds mais les repositionne sur le chaînons le plus pertinent



Typologie d'espaces logistiques urbains

1 PORTE D'ENTRÉE DE L'AGGLOMERATION



50.000m² - 300.000 m² (foncier : 10 ha et +)

Format immobilier d'interface entre les flux nationaux/internationaux et les flux de distribution en milieu urbain dense. Horizontalité de l'occupation du sol.

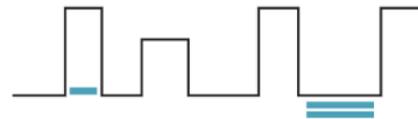
2 PLATEFORME URBAINE DE DISTRIBUTION



20.000 m² - 50.000 m² (foncier : 1 ha à 3 ha)

Format immobilier basé sur la verticalité des activités permettant la massification multimodale ou simplement routière.

3 ESPACE URBAIN DE DISTRIBUTION



500 m² - 10.000 m²

Format immobilier support des activités de distribution capillaire dans les centres villes. Incrustation dans un bâtiment ou sous-sol existant.

... - quelques m²

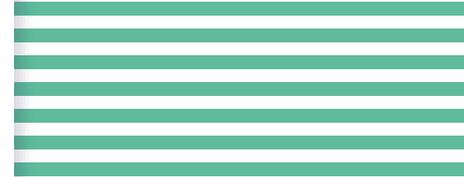
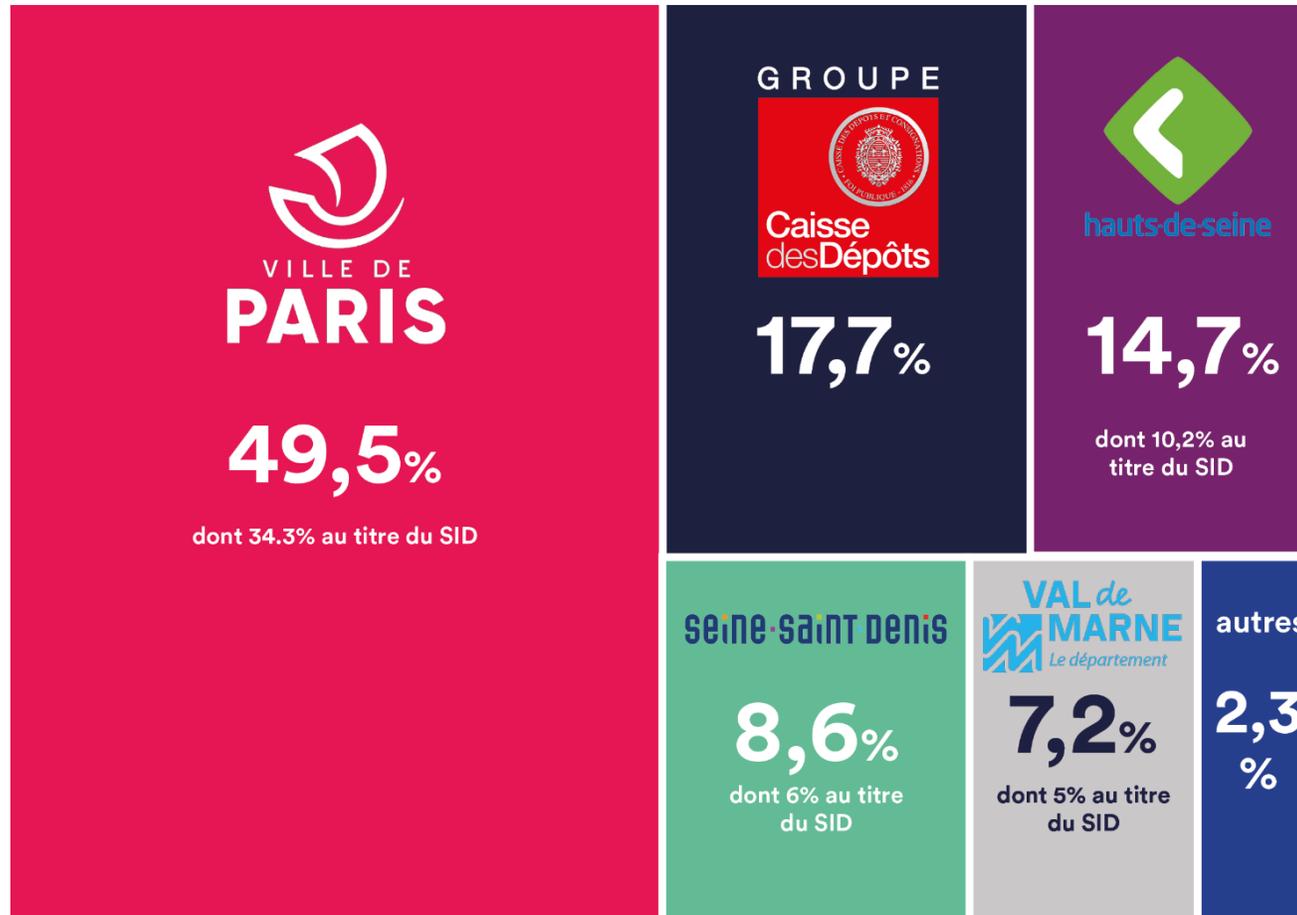
Format de support des activités de livraisons et enlèvements : instrument pour la distribution finale. Aire de livraison, consigne, point-relais, bureau de ville, conciergerie, boîte aux lettres...



La Société Sogaris

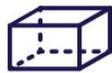


Notre actionnariat



75% de notre patrimoine dans le Grand Paris

Le patrimoine de Sogaris s'est constitué depuis la plateforme de Rungis (Val-de-Marne), en 1967, et s'étend aujourd'hui sur une surface de 667 000 m² et **13 sites dont 11 dans le Grand Paris**. Foncière spécialisée en logistique urbaine et investisseur de long terme, Sogaris actionne les leviers d'une croissance durable basée sur la maîtrise d'ouvrage, des acquisitions d'actifs mûrs et neufs, tout en modernisant en permanence son patrimoine.



667 000 m²

dont 500 000 dans le
Grand Paris



100 000 m²

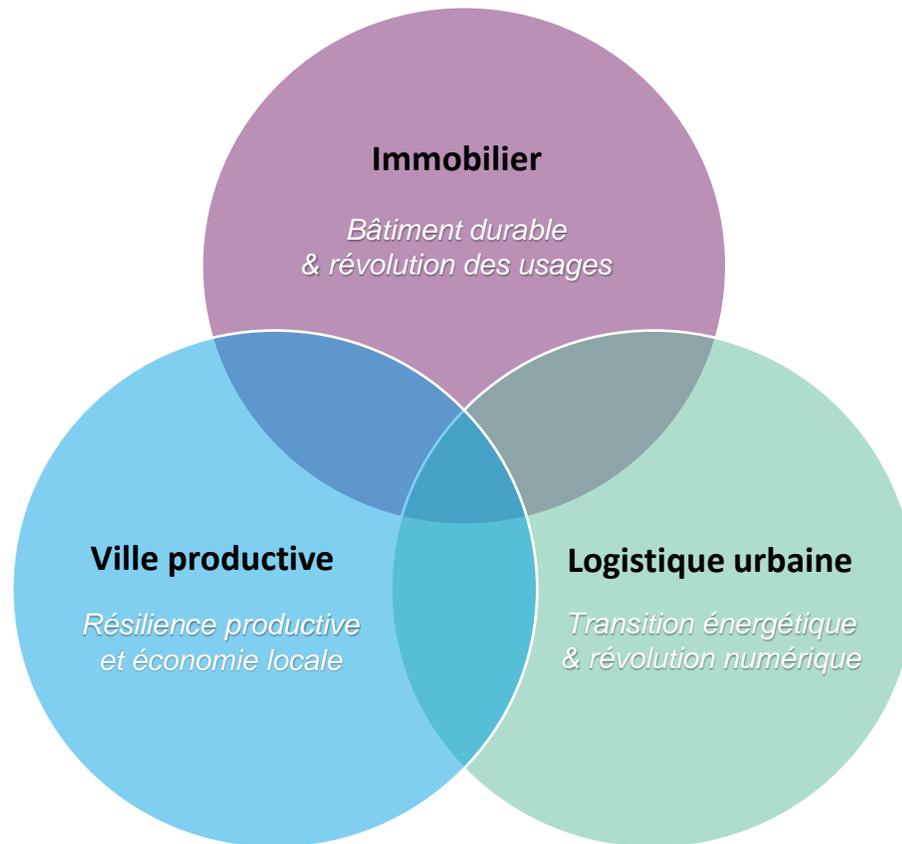
en développement



13 sites

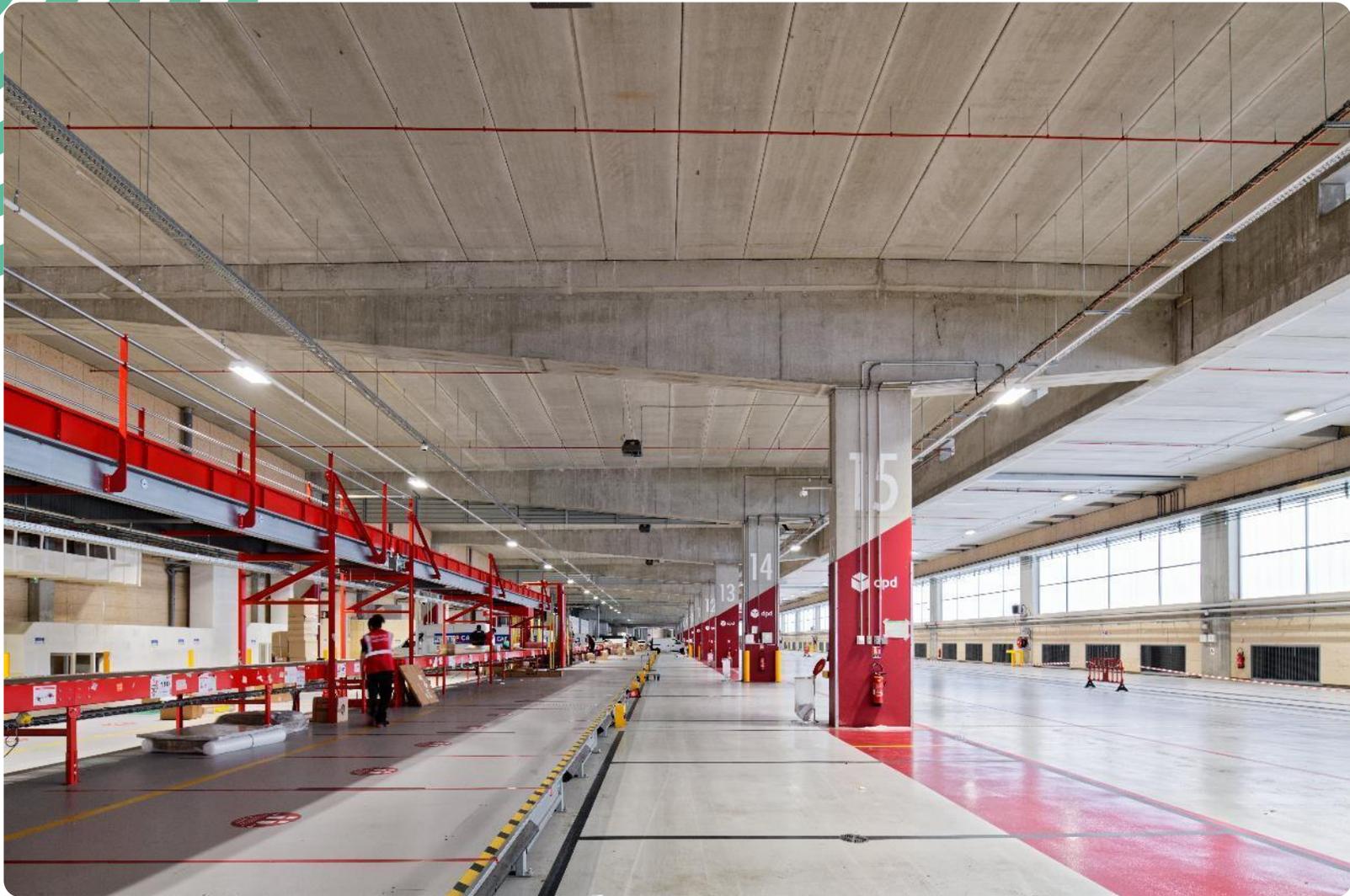
13 sites en exploitation en France dont
11 dans le Grand Paris

Un acteur à la croisée des mondes



LU et mixité d'usages au service des territoires





Hôtel logistique
Chapelle International
Paris (18^e)

Architecte : A26

 **41 500 m²**

 **2018**

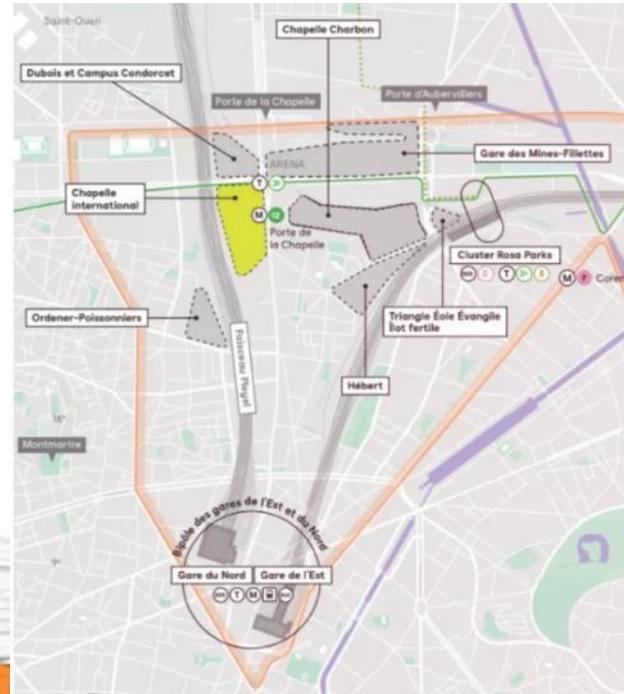
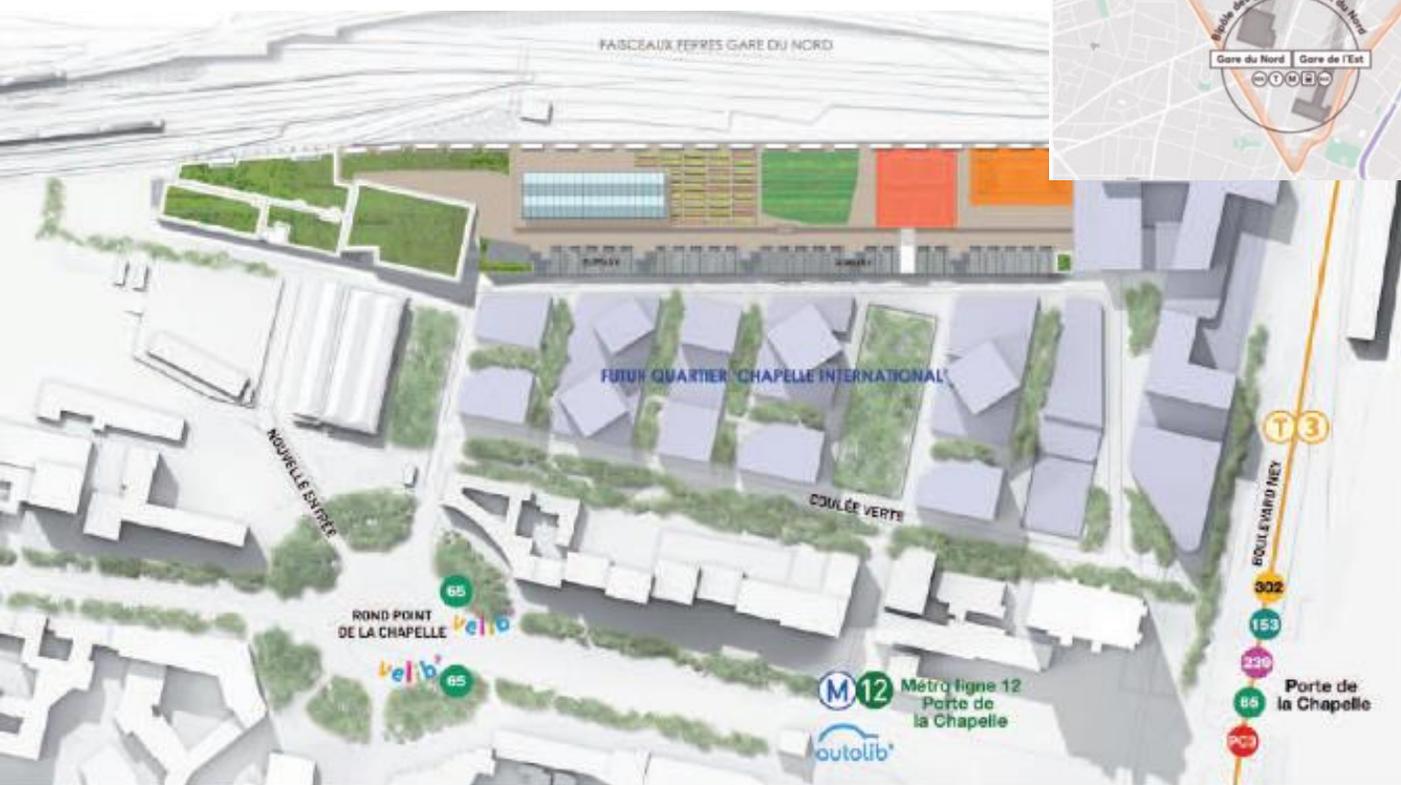




Genèse du projet

L'échelle du projet urbain



Le projet Chapelle International

- Un site historiquement dédié au transport de marchandises et aux activités de messagerie (foncier SNCF), situé à une porte de Paris (connexion bd périphérique/autoroute A1)
- Aménagement d'un nouvel éco-quartier mixte à dominante résidentielle (900 logements, 35.000 m² de bureaux) porté par Espaces Ferroviaires (filiale SNCF) en 2008
- Le pari de la densité : 150.000 m² SDP sur 7ha, immeubles de 50m
- Un enjeu de reconversion : friche ferroviaire en bordure du faisceau de la Gare du Nord (TGV/RER)
- Un portage politique fort traduit dans les documents d'urbanisme : inscription dans les OAP, au PLU (CINASPIC) et au SDRIF (multimodalité)

Présentation générale du site et de l'opération

Caractéristiques de l'ouvrage

- assiette foncière : 24 000 m²
- 400m de long
- Un accès routier spécifique depuis le rondpoint de la Chapelle
- 58 m de large
- 45.000 m² SDP
- Hauteur : 12 à 14m

Montage

- Acquisition du foncier par SOGARIS (consultation lancée par Espaces Ferroviaires en 2009)
- MOA des travaux : SOGARIS (hors ferme urbaine)
- Investisseurs : SOGARIS, Caisse des Dépôts, Haropa (JV) + Poste Immo depuis 2022
- Division en volumes de l'ensemble immobilier : Ville de Paris propriétaire du volume d'air (ferme urbaine et terrains de sport) + VEFA data center

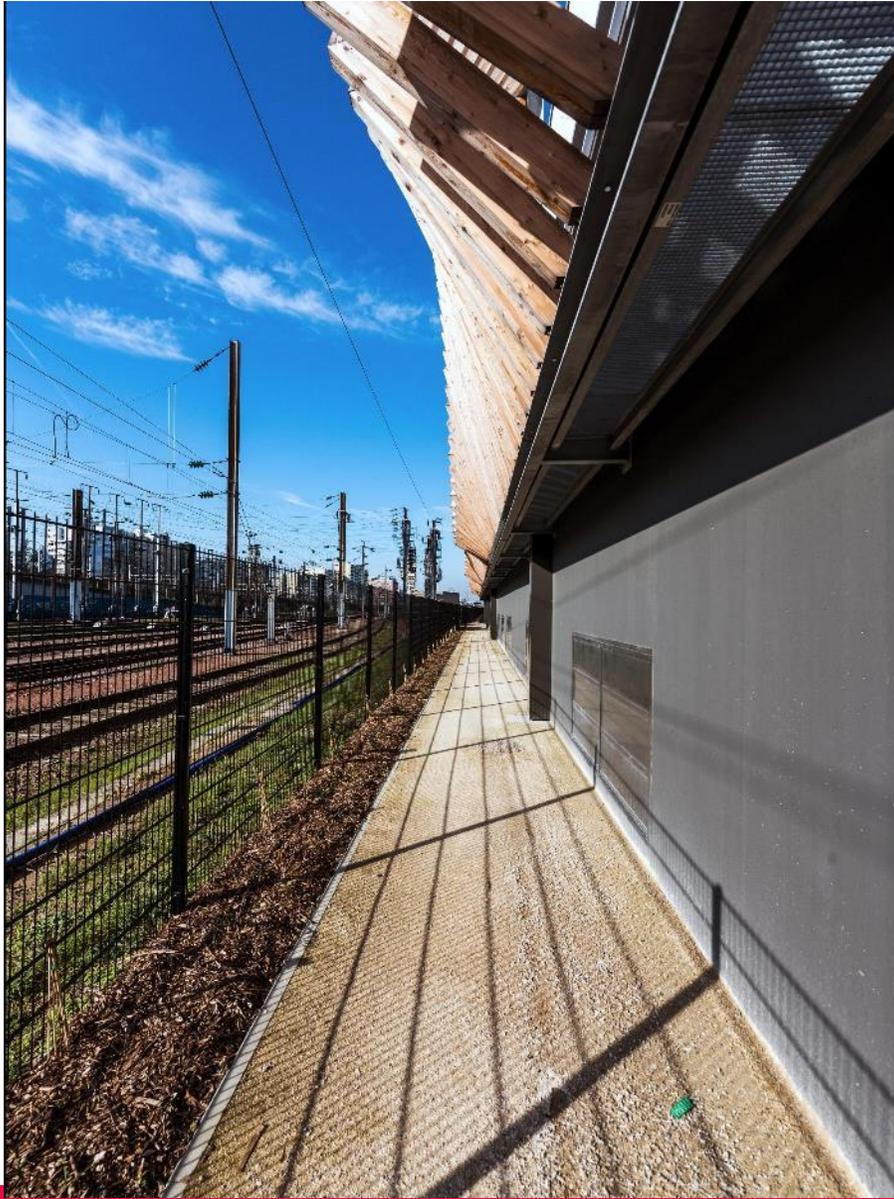
1ère opération livrée au sein du nouveau quartier (2018)

Gestion de l'ensemble immobilier

- Sogaris bailleur (pour le compte de la JV)
- Exploitants locataires dans le cadre de baux commerciaux
- Clauses environnementales (flux décarbonés)



Un nouveau paradigme d'entrepôt urbain



Un nouveau paradigme d'entrepôt urbain

Mixité de programmes

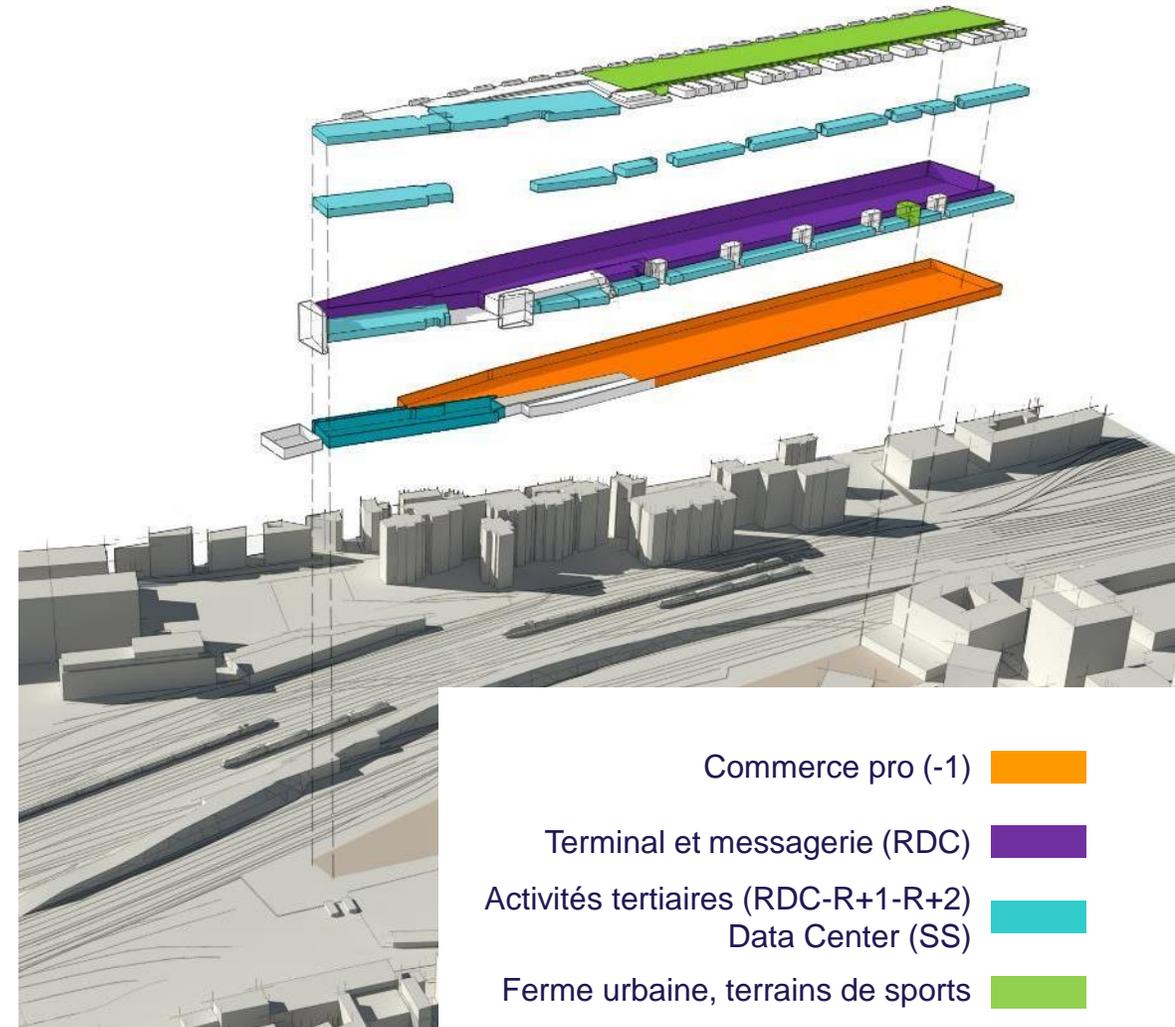
31.000 m² logistique urbaine
10.000 m² activités, bureaux, services
2.000 m² data center

Intégration urbaine et qualité architecturale

Aires de manœuvre et de circulations internalisées dans le bâtiment
Traitement des façades
Optimisation du foncier : entrepôt sur 2 niveaux

Réversibilité et flexibilité

Diversifier les usages
Préserver l'avenir : multimodalité

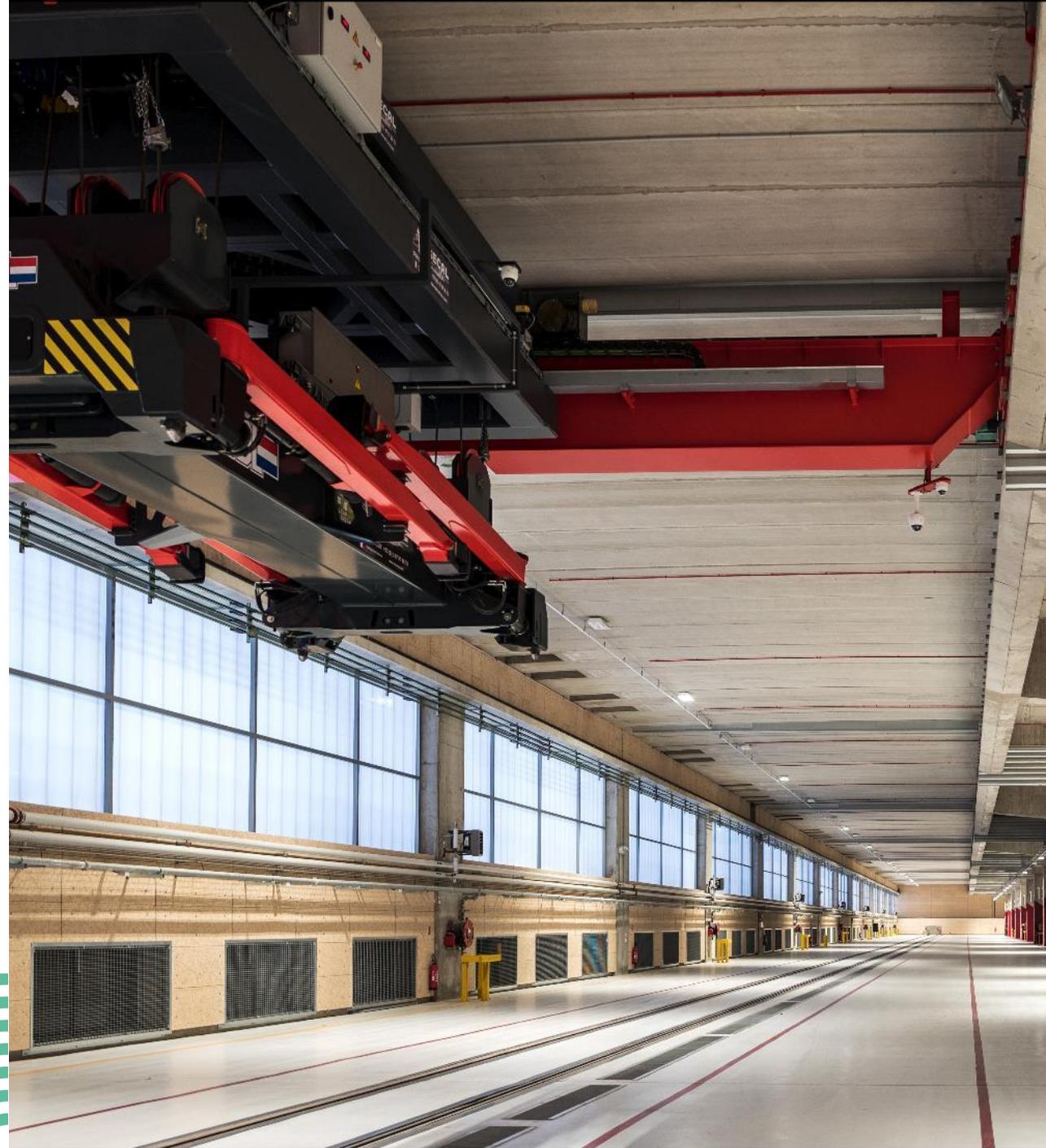


Terminal ferroviaire (RdC)

- Installation terminale embranchée : voie interne au Terminal de 350m, raccordée au faisceau ferroviaire Nord
- Un site conçu dans une vocation de site “léger”, réservé exclusivement au transit des caisses mobiles sans possibilité de cross-docking.
- Dans le paysage des terminaux ferroviaires urbains français, le TFU de la Chapelle se distingue par sa taille restreinte, son quai unique, sa localisation hyper-urbaine, en plein cœur d’une zone parmi les plus denses en Europe et son intégration à l’intérieur d’un bâtiment (« gare »).

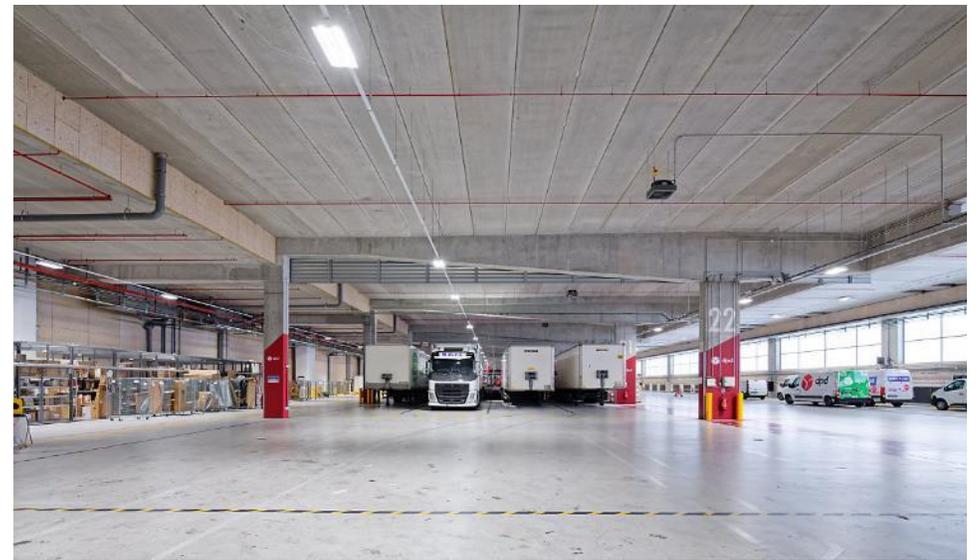
Le modèle de la navette ferroviaire urbaine

- Transport et déchargement de caisses mobiles de 20 pieds déchargées de la navette par un pont roulant puis positionnées sur un camion propre pour être éclatées dans un site logistique de proximité
- Solution privilégiée pour favoriser l’accès massifié dans Paris IM de marchandises adaptées à ce mode (alimentaire, matériaux)



Espace de messagerie (7.500 m²- RDC)

- **Opérateur : DPD (Groupe La Poste)**, professionnel de la livraison du dernier km dans le segment des colis >30kgs
- Agence spécialisée dans la distribution (positionnement unique par rapport aux autres agences DPD qui font également de l'expédition pour les autres agences du réseau)
- Rayon d'action : 17 arrondissements, 12.000 colis livrés en VUL / jour, 1.000 colis collectés puis envoyés aux agences de Gennevilliers et Fresnes
 - Approvisionnement : 4 PL / jour
 - Livraison : 70 VUL de type 20m³
 - Cyclologistique : 2 tournées de 80 colis
- Equipements : Convoyeur de colis, 40 Bornes de recharge électrique classique
- En projet : installation de 20 bornes classiques supplémentaires et de bornes de recharge rapide (à l'extérieur)
- 100 emplois (directs et indirects)



Entrepôt professionnel (14.500 m² en infra)

- Opérateur : **Méto**
- Magasin omnicanal : pick & collect, Service de livraison aux clients via une flotte de véhicule GNV, etc.
- Organisation des surfaces : magasin, parking client, aire de livraison, stockage.
- Approvisionnement majoritairement la nuit par PL depuis la plateforme Metro (**env. 10 à 12 PL / 24h**) >> 2.000 m² de rampe et aire de livraison internes au bâtiment, afin de limiter les nuisances extérieures
- Les fournisseurs locaux (ex. La Caverne) approvisionnent Metro directement à pied ou en cyclo.
- Préparation des commandes en livraison gérée par des prestataires en sous-traitance. Arrondissements desservis : 17, 10, 2e, 18 et 9^e
- 150 collaborateurs sur site



Mixité fonctionnelle et Innovations d'usage au service du quartier

Fonctions techniques :

- Data Center de la Ville de Paris (2.000 m²)
- Sous-station CPCU pour alimenter le nouveau quartier et l'hôtel logistique, récupérant la chaleur fatale du Datacenter

En façade :

- 10.000 m² de surfaces tertiaires : Organismes de formation et établissements d'enseignement supérieur, Bureaux, Salle de sport, Co-working ...

En toiture (propriétaire : Ville de Paris)

- 7.000 m² d'agriculture urbaine en toiture dont 2.000 m² de serres - Opérateur : Cultivate
- 3.000 m² de terrains de sport (reconstitution d'équipements dans le cadre des opérations d'aménagement sur le secteur)



Les impacts du modèle de l'hôtel logistique

Environnemental



Réduction des km² parcourus
Réduction des émissions
Réduction des nuisances

Economique



Attractivité du territoire
Efficacité opérationnelle pour les exploitants

Social



Emplois au cœur des villes
Conditions de travail
Nature des emplois

Urbain



Insertion urbaine
Optimisation du foncier
Gestion de la densité / végétalisation
Ecran urbain / faisceau ferroviaire
Mixité fonctionnelle



Hotel logistique de la ville productive (Vitry)

Immeuble productif avec plus de 7000 m² de agriculture urbaine en toiture



Hôtel logistique Vitry-Les Ardoines

Vitry-sur-Seine (94)

Architecte : agence Chartier Dalix



35 000 m²



2023



CULTURES EN VILLE



L'HOTEL LOGISTIQUE DES ARDOINES

EN IMAGES



sogaris



Affecter une nouvelle
fonction logiostique par la
restructuration et la
réhabilitation d'espaces



EUD - Beaugrenelle

PARIS (15^e)

STATUT : Livré en juin 2013

SURFACE : 3 300 m²

EXPLOITANT : CHRONOPOST

TYPE D'OPERATION : Réhabilitation d'un ancien parc de stationnement (SEM PARISEINE) pour la conception d'un Espace Urbain de Distribution

Un EUD est un outil immobilier de logistique urbaine utilisé pour de la petite messagerie (colis de moins de 30kg).

Les colis y arrivent de manière massifiée (par camion) depuis une plateforme logistique située en périphérie d'agglomération. Ils y sont triés et les tournées préparées puis chargées dans les VUL propres qui assurent la livraison du dernier km. Les VUL sont domiciliés et rechargés en énergie électrique à l'intérieur même du site.

L'EUD de Beaugrenelle est exploité par Chronopost et lui permet de desservir les 7^{ème} et 15^{ème} arrondissements de Paris, Issy-les-Moulineaux et Vanves (représentant 5% de la distribution francilienne de Chronopost). Il permet de traiter 4 500 colis par jour. Ce chiffre monte à 10 000 en période de pointe. Les premières années d'exploitation du site ont montré une réduction de 35% du nombre de kilomètres poids lourds parcourus.

Une étude de suivi-évaluation est réalisée par SOGARIS en partenariat avec l'ADEME (finalisation premier trimestre 2017), comprenant un bilan environnemental de l'exploitation du site : les simulations réalisées à partir de l'observation de l'exploitation du site révèlent que le maillage logistique organisé en amont et en aval de Beaugrenelle permet une réduction de 34 % des émissions d eCO2 et de 15 à 30% des polluants.



Préparation des tournées à Beaugrenelle



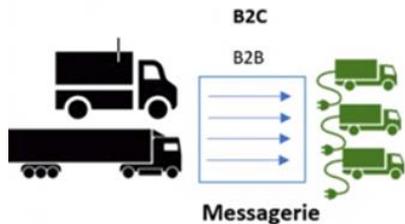
Coupe de l'EUD de Beaugrenelle

La logistique urbaine des derniers kilomètres



LIVRAISON DES DERNIERS KM

Le modèle : arrivée massifiée de marchandises pour l'organisation de tournées



Cas d'usage – Messagerie : Modèle de la messagerie colis

- Opérateur : Chronopost – agence Beaugrenelle (Paris 15^e)
- Surface : 3.000 m²
- Fonctionnement 6j/7
- 9.000 colis /jour, soit 1080 km/jour
- - 35 % de km parcourus
- 49 tonnes CO₂ / an économisées grâce au passage aux VUL électriques et à la cyclo-logistique



Sogaris : Espace urbain de distribution de Beaugrenelle - copyright : SAGL - Architectes Associés





Espace de proximité

P4

Paris (19^e)

Architecte : Syvil



800 m²



2021

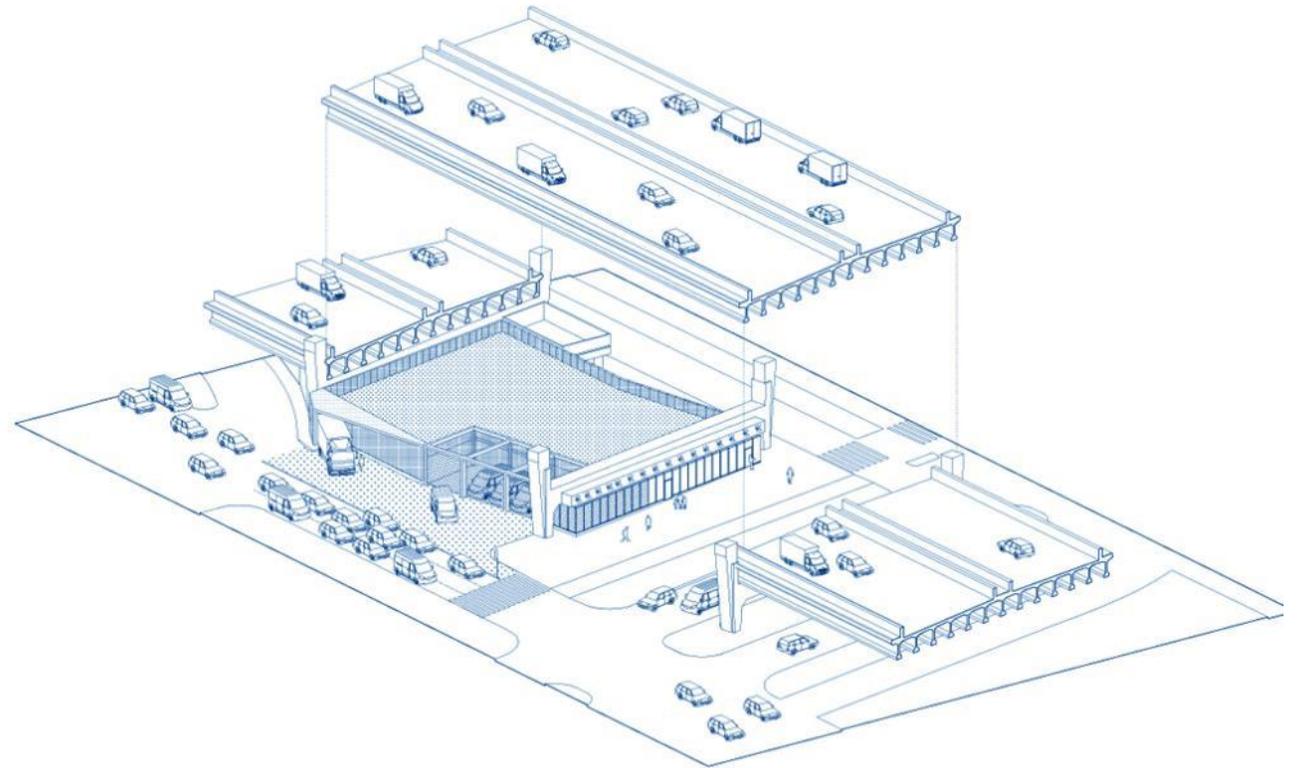
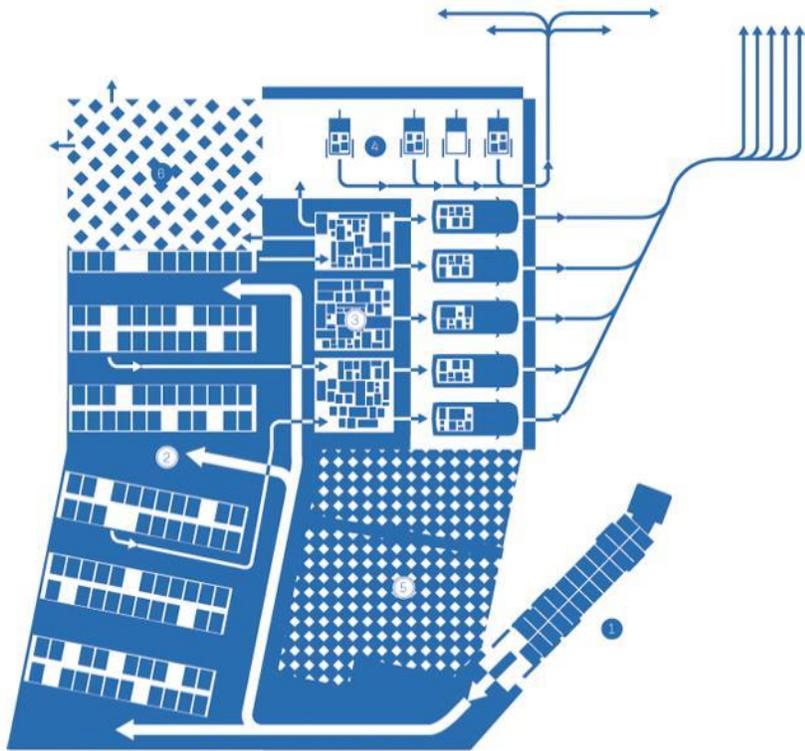


ecolotrans



logistique urbaine durable

EN IMAGES





Espace de proximité
L'Immeuble inversé
Paris (Centre)

Architecte : Syvil



1 600 m²



2022



sogaris
Services



réinventer.paris
Les dessous de Paris

L'IMMEUBLE INVERSÉ – HUB LOGISTIQUE DE QUARTIER

EN IMAGES



La conciergerie du coin

La conciergerie du coin met en relation les habitants du quartier à la recherche d'un service et ceux qui ont un savoir-faire et du temps à proposer. Le stand devient aussi un point ressource à part entière animant le quartier par de petits événements, réalisant de petites intendants, offrant un point relais pour les associations du quartier et partage des petites annonces et bons plans.



Ma réserve déportée

Sogaris Services propose un service de réserve tampon dédiée aux commerçants du quartier avec des services de logistique / manutention / livraison / conditionnement associés.



L'espace à la demande

Ce service offre à la vie de quartier un espace d'expression temporaire. Une salle est dédiée aux réunions professionnelles et/ou associatives. Sur les temps masqués de l'activité logistique, un espace plus vaste peut être mis à la disposition d'événements ponctuels comme un marché, une exposition, une conférence, etc.



Les boîtes du grenier

Sogaris Services propose un service de micro logistique urbaine dédiée aux particuliers. Chaque client peut profiter d'un ou plusieurs volumes de stockage allant jusqu'au demi-mètre cube pour stocker des effets personnels susceptibles d'encombrer placards et tiroirs (garde-robe, équipement sportif, matériel divers, ...).



Mon Grenier partagé

La conciergerie du coin pourra animer un espace dédié à l'emprunt d'objets sur le modèle de l'économie collaborative. Un grenier d'objets atypiques et exceptionnels permet aux particuliers comme aux professionnels du quartier de profiter de l'un d'eux sur un temps déterminé au rythme de leurs envies et besoins.

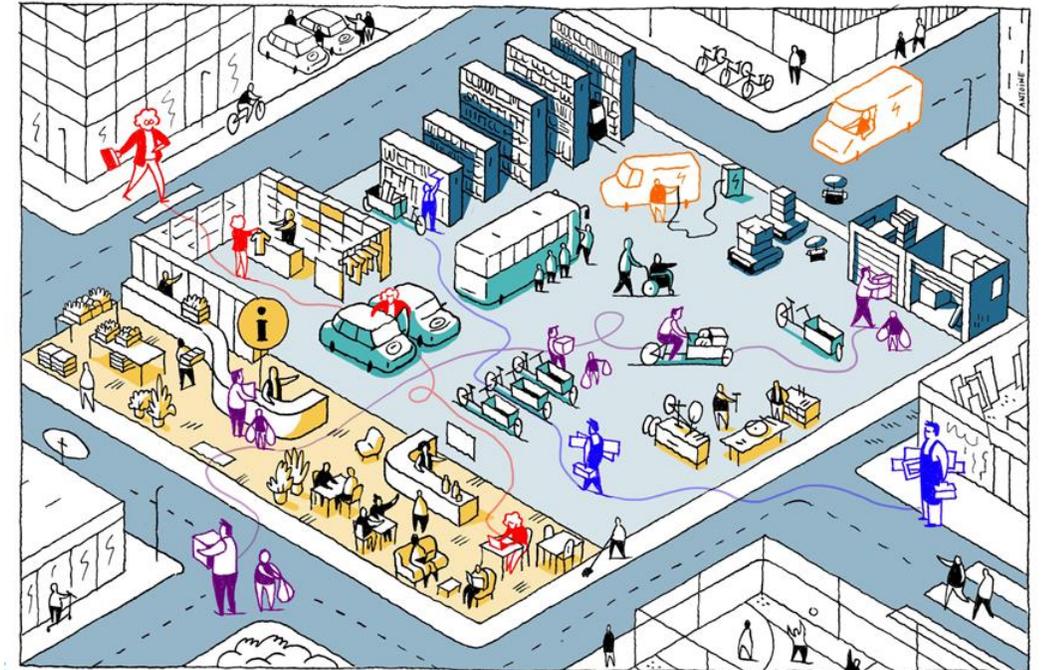
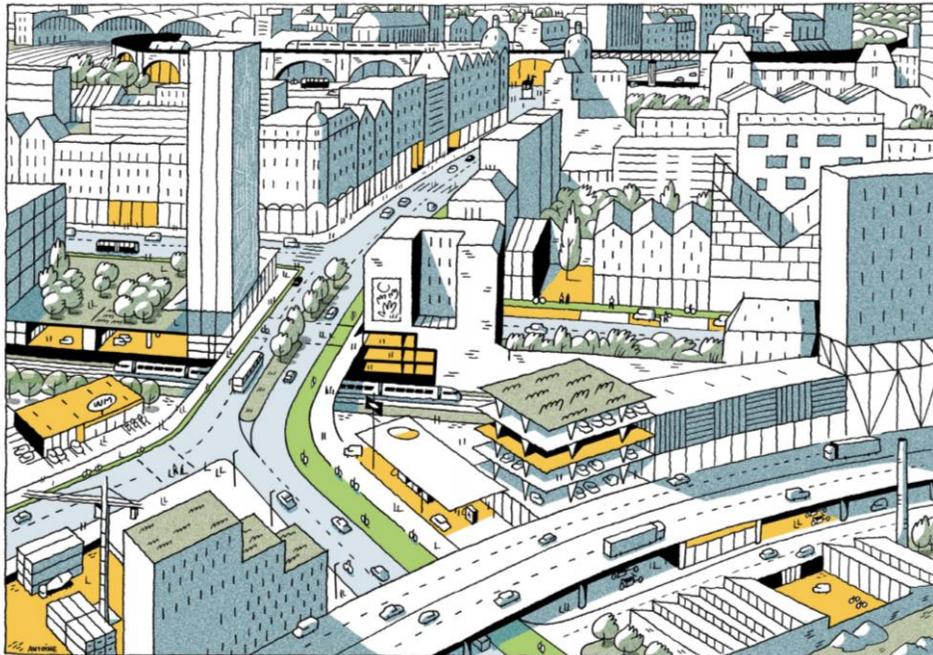


Nouvelle offre, nouvelle organisation, nouveaux espaces à investir :

sogaris

- En investissant des **espaces devenus obsolètes** : parkings sous-utilisés, ancienne station service...
- En redéveloppant **des délaissés urbains** : sous face de boulevard, tunnels ferroviaires abandonnés
- En **accompagnant les projets urbains**: mutualisation des stationnements, piétonisation,

- **Un comptoir de proximité** : vecteur d'animation et de lien social
- **Des services de logistiques de quartier** : hubs de logistiques urbaines, stockage déporté pour commerçants et artisans, consignes,...
- **Des services à la mobilité des personnes** : rechargement de véhicules électriques, service autopartage, etc.

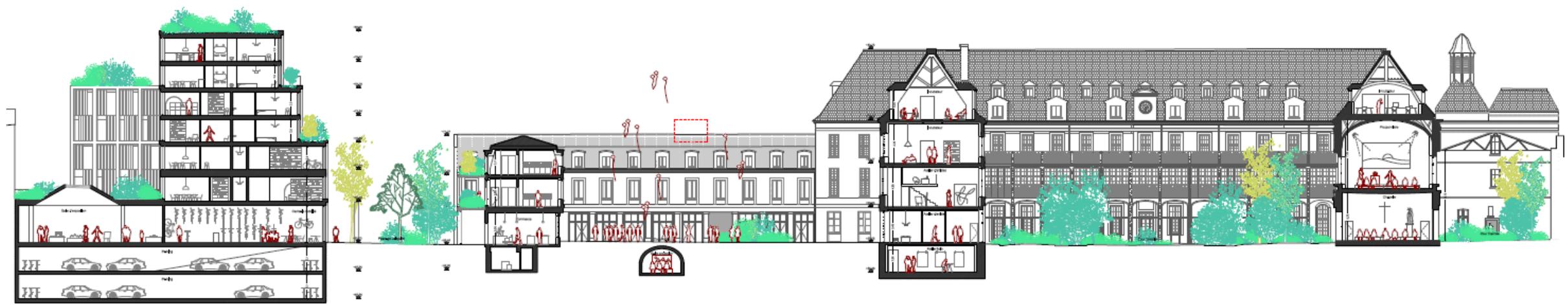




Centrale de mobilité
Saint Vincent de Paul
Paris (14e)

Architecte : 51N4E – THAM &
VIDEGÅRD – CALQ

 **3 800 m²**



Contact

Ines Balligand - Directrice Adjointe du Développement et de l'Innovation de SOGARIS
iballigand@sogaris.fr

www.sogaris.fr

