



# Sogaris : Acteur de la logistique urbaine du Grand Paris

14 septembre 2017



## Activité

- Développeur urbain, développeur économique, développeur logistique
- Foncière historique créée en 1960, propriétaire de sa base historique de Rungis en décembre 2015
- Une forte identité public/privé qui porte l'entreprise à développer des projets innovants et de long terme
- Une gouvernance Grand Paris: Paris, 92, 93, 94 (80%) et CdC (20%)
- Une activité certifiée ISO 14001 sur la plateforme historique de Rungis

## Chiffres clés

Statut : S.A.E.M.L.

Patrimoine : 545 000 m<sup>2</sup>

Sites en exploitation : 9

Bâtiments : 52

Clients : 180

Salariés : 72

## Données financières

Chiffre d'affaires 2016 : env. 46 M€

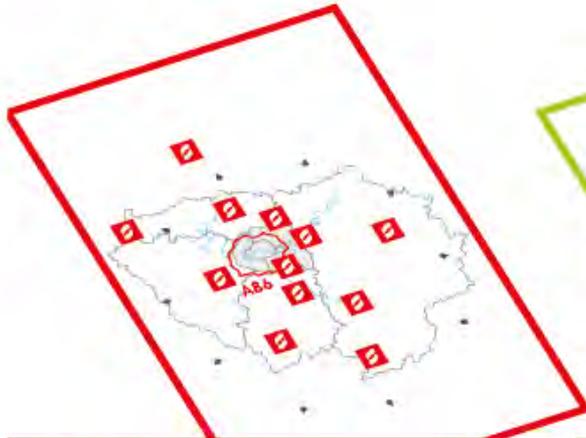
EBIDTA : env. 19M€/ an

Capitaux propres: <200 M€

Loan to Value : 22% (< 50%)

- **Un plan stratégique à 10 ans adopté à l'unanimité des membres du Conseil d'administration** et présenté au SIMI en décembre 2016
- Une stratégie articulée sur un double recentrage :
  - **La logistique de ville / la logistique en ville**
  - **Le Grand Paris**, territoire des collectivités actionnaires
- **Un projet industriel fondé sur la construction d'un réseau maillé de logistique urbaine pour le Grand Paris :**
  - Construire en ville des bâtiments mixtes et le plus souvent intermodaux
  - Agir sur les marchés par un gestion dynamique du patrimoine (cession/ acquisitions)
  - Innover vers de nouveaux services immobiliers et logistiques

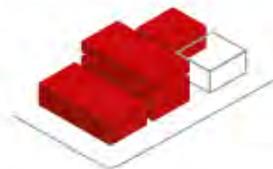
# Un réseau maillé de logistique urbaine pour le Grand Paris



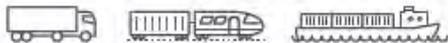
## PF | Plateforme Logistique Urbaine

### À l'échelle du bassin logistique

Elle favorise le lien entre les flux longues distances et les flux urbains.



- Solutions logistiques multimodales
- Entreposage
- Surfaces productives
- Cross docking



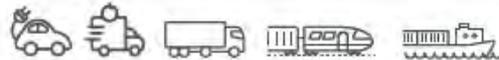
## HL | Hôtel Logistique

### À l'échelle de l'agglomération

Il mixe la logistique à d'autres activités urbaines, en favorisant les transports alternatifs à la route (fleuve, fer).



- Terminal ferroviaire urbain
- Fulfillment center
- Projet mixte (bureaux, équipements sportifs, agriculture, commerces, data center, etc)
- Lieu d'insertion par les emplois logistiques



## EUD | Espace Urbain de Distribution

### À l'échelle du quartier

Il s'insère dans les espaces urbains, utilise des véhicules légers et propres ; il trouve un prolongement nouveau avec le développement de sites de petite taille.



- Messagerie urbaine
- Centre de consolidation
- Stockage de proximité
- Base avancée de la plateforme logistique



# Un acteur incontournable en Ile-de-France avec plus de 300 000 m<sup>2</sup> de patrimoine

Rungis		
	Surface	c. 200 000 m <sup>2</sup>
	Type de détention	Pleine propriété
	Nb. de bâtiments	19
	Taux d'occupation	95%
Situé à 7 km de Paris et embranché fer, à proximité de l'A86, RN7 et de l'aéroport Paris-Orly		

Site de Beaugrenelle		
	Surface	3 027 m <sup>2</sup>
	Type de détention	Location simple (2042)
	Nb. de bâtiments	1
	Taux d'occupation	100%
Espace urbain de distribution situé 37 quai de Grenelle, Paris 15 <sup>ème</sup>		

Chapelle Internationale		
	Surface	45 331 m <sup>2</sup>
	Longueur	390 m
	Largeur	57 m
	Hauteur à l'acrotère	7 m
	Livraison	2017
Hôtel Logistique situé au 61 rue de la Chapelle dans le 18 <sup>ème</sup> arrondissement, embranché fer		



**Légende**

- Site stratégique de Rungis
- Sites en exploitation
- Projets en cours de développement

Roissy		
	Surface	65 728 m <sup>2</sup>
	Type de détention	AOT <sup>(1)</sup> (2028)
	Nb. de bâtiments	8
	Taux d'occupation	89%
Situé en zone de fret n°5 de l'aéroport Roissy-CDG et embranché air, directement accessible à partir de l'A1 et l'A2		

Créteil		
	Surface	46 026 m <sup>2</sup>
	Type de détention	Pleine propriété
	Nb. de bâtiments	3
	Taux d'occupation	96%
Situé à 6 km de Paris et embranché fer, à proximité de l'A4, de l'A86 et du terminal rail-route de Valenton		

# Plateforme logistique urbaine : une porte d'entrée logistique à l'échelle de la métropole

# Rungis, site historique, porte d'entrée logistique de Paris et de son agglomération

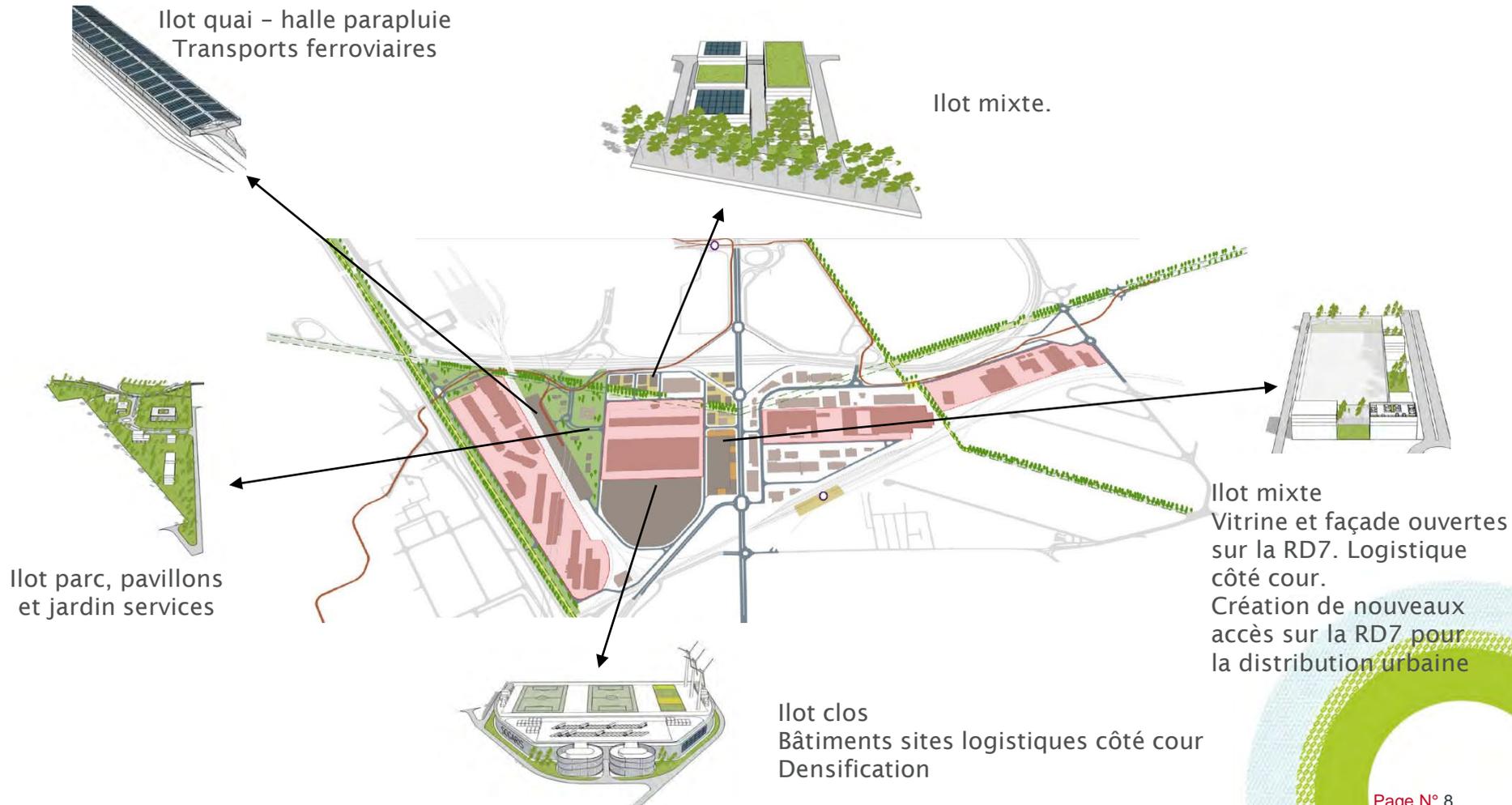
210 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de quais de messagerie situés à 8 km du périphérique



*Chantier combiné rail-route  
actuellement non exploité*



# Un concept global pensé par A Chemetoff...



# Plateforme logistique urbaine de Marseille Arenc



**41 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt et de quai de messagerie  
4 bâtiments et 1 centrale photovoltaïque**

# L'Hôtel logistique de Chapelle International : un nouveau paradigme de la logistique urbaine

### Situation

Adresse de l'opération : 61, rue de la Chapelle à Paris 18<sup>ème</sup> arrondissement

Un terrain de 2,4 hectares au nord de Paris inséré dans un vaste projet urbain.

Connecté au faisceau ferré Paris Nord.

Proximité du réseaux routier magistrale (boulevard Ney, boulevard périphérique et A1).

### Descriptif du projet

Emprise au sol : 18 000 m<sup>2</sup>

Surface de planchers totale : 45 000 m<sup>2</sup>

390 m de longueur et 57 m de large

Bénéficie d'un accès technique partagé avec la base travaux de la SNCF

### Dates

Appel à projets Espaces Ferroviaires : novembre 2010

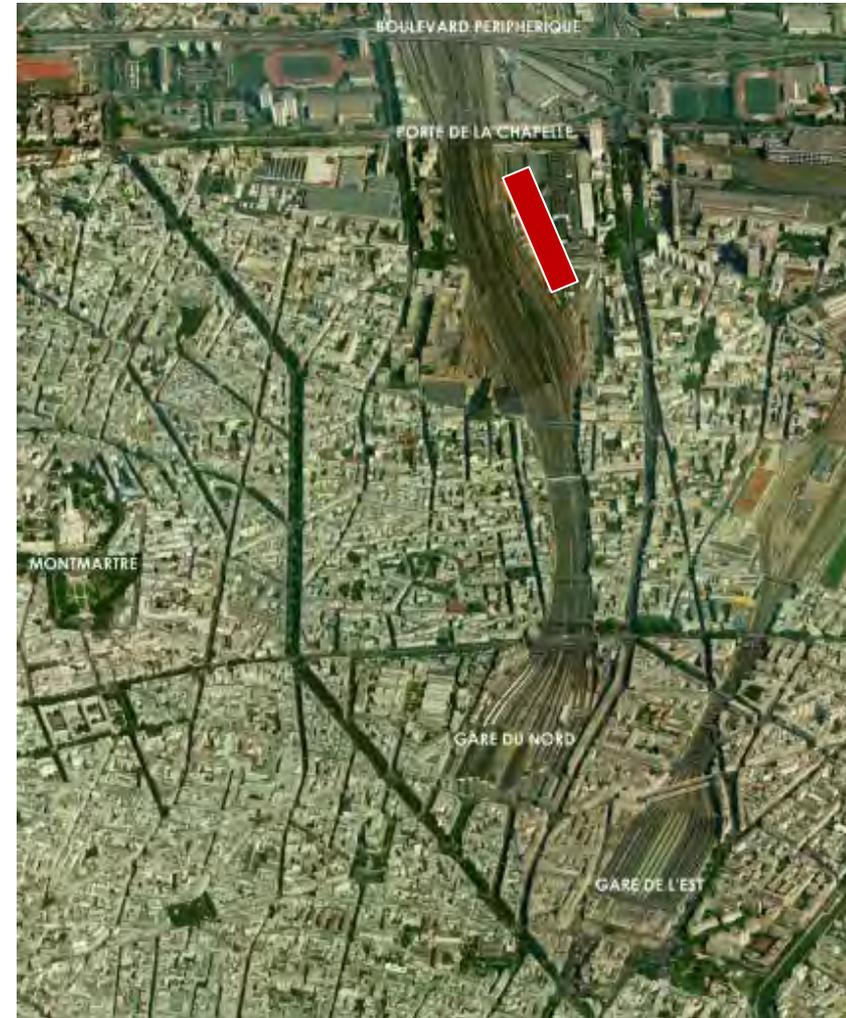
Désignation du projet Sogaris : juillet 2011

PC – décembre 2012 – juin 2014

Achat du terrain : 4 septembre 2015

Début travaux : 7 septembre 2015

Livraison et mise exploitation : septembre 2017



- **Un projet mixte**, alliant logistique urbaine, bureaux, agriculture, équipements sportifs

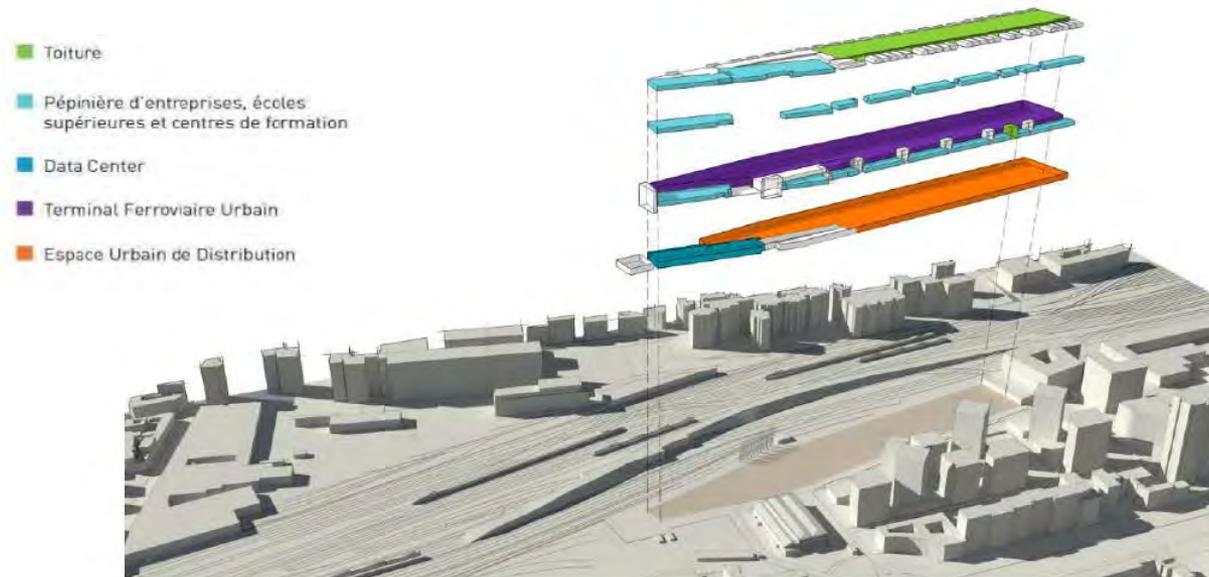
La halle d'environ 45 000 m<sup>2</sup> (SDP) regroupera :

Un espace dédié à la logistique urbaine sur environ 32 400 m<sup>2</sup> composé :

- d'un terminal ferroviaire urbain de 15 500 m<sup>2</sup> qui permettra l'acheminement par le fer de marchandises en provenance du Nord de la France qui seront ensuite distribuées dans Paris avec des véhicules au gaz adaptés à la livraison du dernier kilomètre
- d'espaces urbains de distribution de 13 500 m<sup>2</sup> pour des activités logistiques dédiées à la filière hôtel- Cafés- Restaurants,
- d'un Data center de 2 000 m<sup>2</sup>,
- d'espaces tertiaires susceptibles d'accueillir des écoles de formation professionnelle, des bureaux dédiés à l'activité logistique et d'autres activités tertiaires ;
- d'une pépinière de 1400 m<sup>2</sup> et un centre de compétences pour développer l'intelligence en logistique urbaine.
- Une exploitation d'agriculture urbaine positionnée en toiture mixant agriculture sous serre et agriculture en pleine terre
- Une centrale CPCU qui alimentera, par récupération de la chaleur du site, le futur éco quartier de Chapelle International.

# L'hôtel logistique Chapelle International, une opération ambitieuse

- Le **premier bâtiment** du futur éco quartier Chapelle International
- Un projet partenarial porté par Sogaris (55%), Haropa - Port de Paris (22,5%) et la Caisse des Dépôts et Consignations (22,5%)
- Une importante concertation publique avec l'ensemble des habitants soit **33 réunions publiques depuis le lancement du projet**



- **Un terminal ferroviaire urbain**, permettant d'amener des marchandises par le train depuis le nord de la France et de l'Île-de-France (short-line ferroviaire)
  - Jusqu'à 4 trains par jour soit 240 camions en moins sur les routes
  - 1500 T de CO2 économisés par navette et par an
  - Une logistique totalement propre au départ de Chapelle (porteurs bio gaz)
- **Une centrale CPCU qui alimente le futur éco quartier par récupération de la chaleur du datacenter**
- Une toiture accessible
  - 6 000 m<sup>2</sup> d'agriculture sur le toit du bâtiment, dont 2000 m<sup>2</sup> de serre
  - 4000 m<sup>2</sup> d'équipement sportif

# L'hôtel logistique Chapelle International, une opération innovante



Coupe de l'hôtel logistique de Chapelle International - ©SAGL-Architectes Associés

# Chantier hôtels logistique de Chapelle International - Janvier 2017



## TFU de Chapelle International Pose des rails





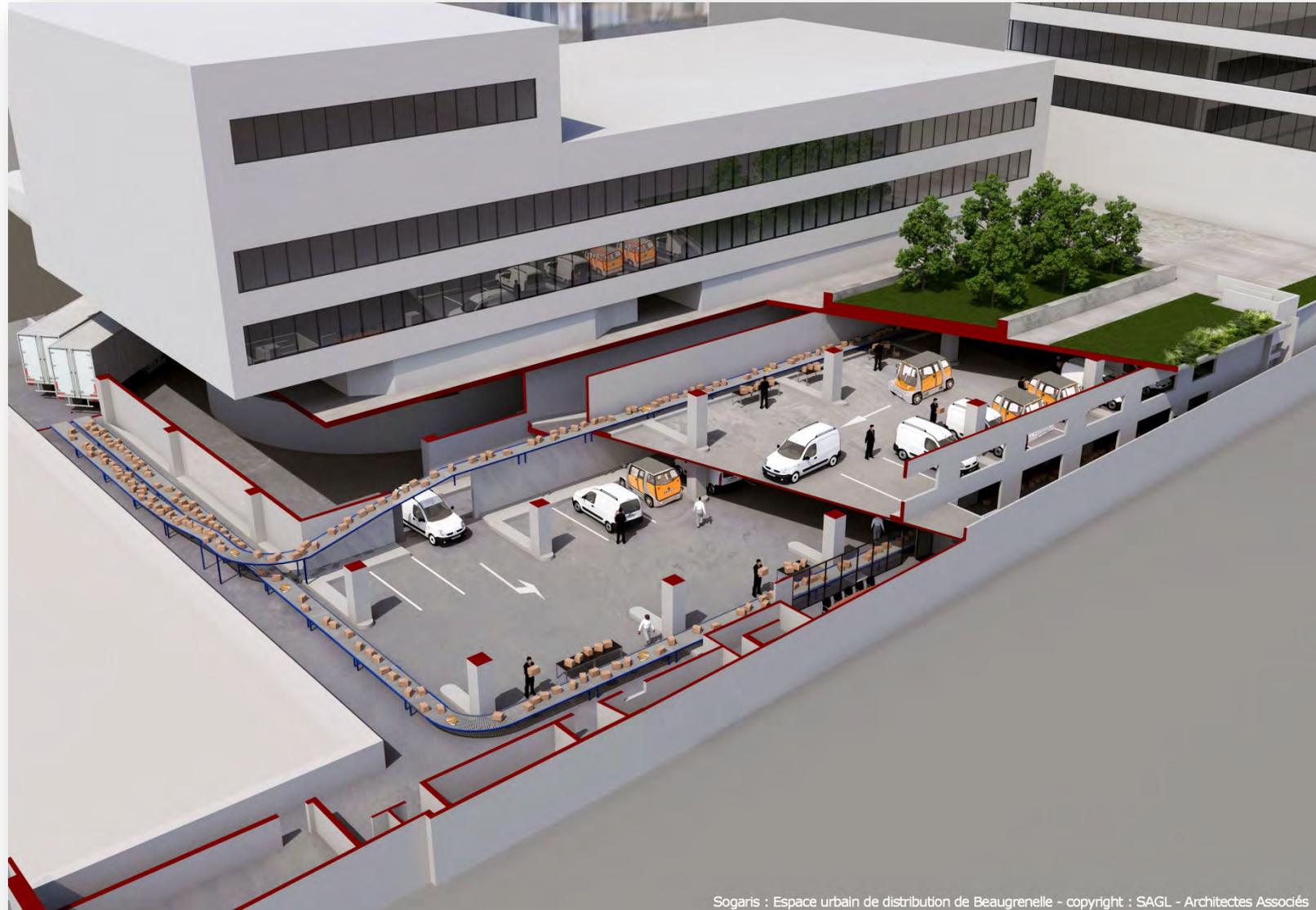
# Hôtel logistique de Chapelle International – Façade ferroviaire



# Hôtel logistique de Chapelle International – Façade ferroviaire

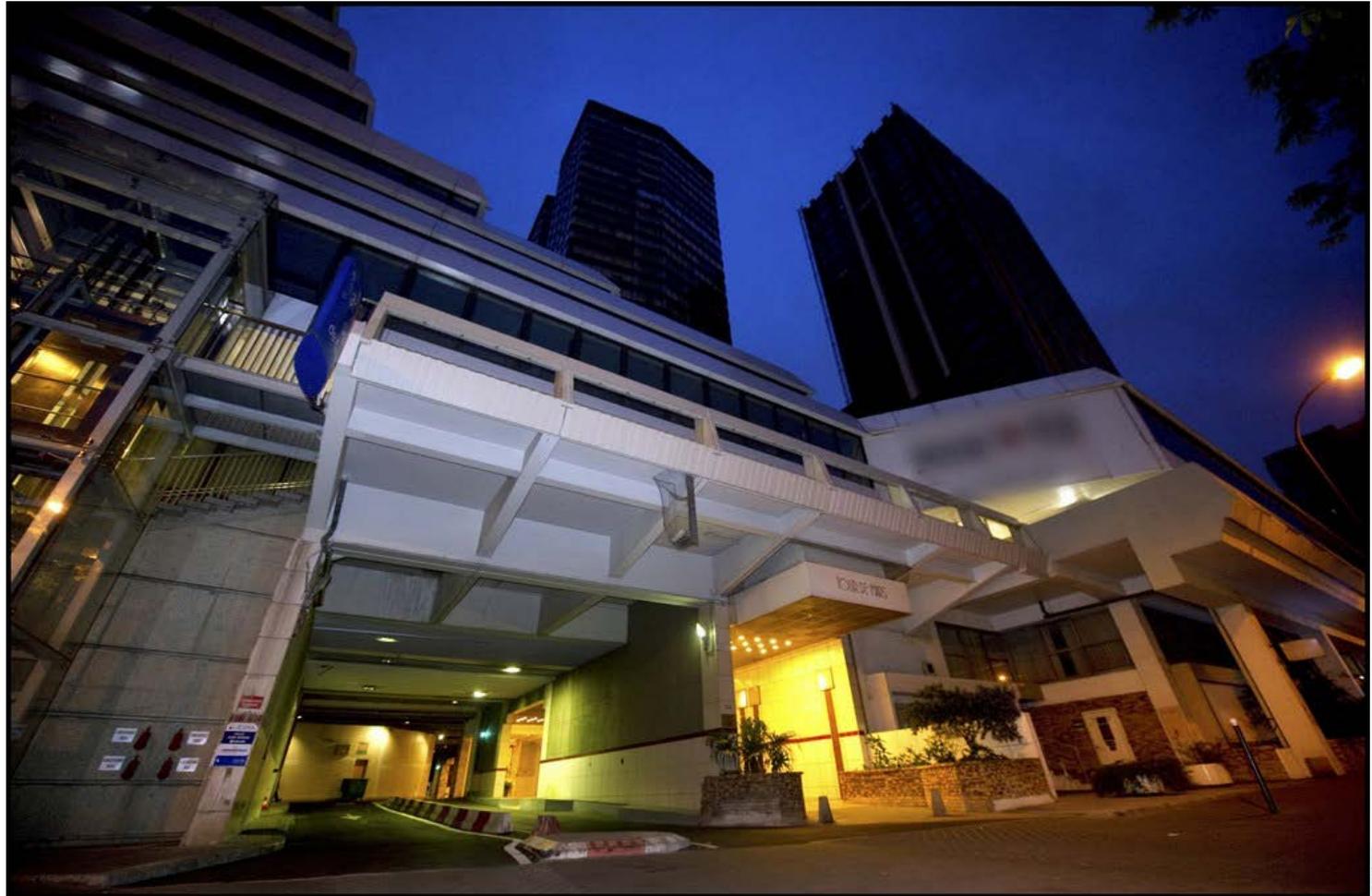


# L'Espace Urbain De Distribution de Beaugrenelle : un centre de consolidation à l'échelle du 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris



# Vues extérieures – Entrée principale du site de Beaugrenelle

LAURÉAT



*Façade de l'Espace Urbain de Distribution de Beaugrenelle au 31-37, quai de Grenelle Paris 15<sup>ème</sup>, de nuit.*



*Aire de déchargement du camion Chronopost – VI 50 m3*



*Picking et tri des colis*





*Aire de chargement*  
*Chargement des véhicules électriques*

# Le développement de Sogaris sur la Métropole Parisienne

- Plus de 15 projets en développement à ce jour



## **Hôtel logistique Vitry/ Ardoines**

Superficie: 39 000 m<sup>2</sup>

Date livraison: 4<sup>ème</sup> trimestre 2020



## **Hôtel logistique « En Seine » Paris 16<sup>ème</sup>**

Superficie: 7 300 m<sup>2</sup> - Intermodalité fleuve-route

Date livraison: 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Présentation Sogaris



## **EUD P4 – Paris 19<sup>ème</sup>**

Superficie: 1 000 m<sup>2</sup>

Date livraison: 1<sup>er</sup> trimestre 2019



- Des arbitrages forts pour un **positionnement actif sur le marché immobilier francilien**

Merci de votre attention