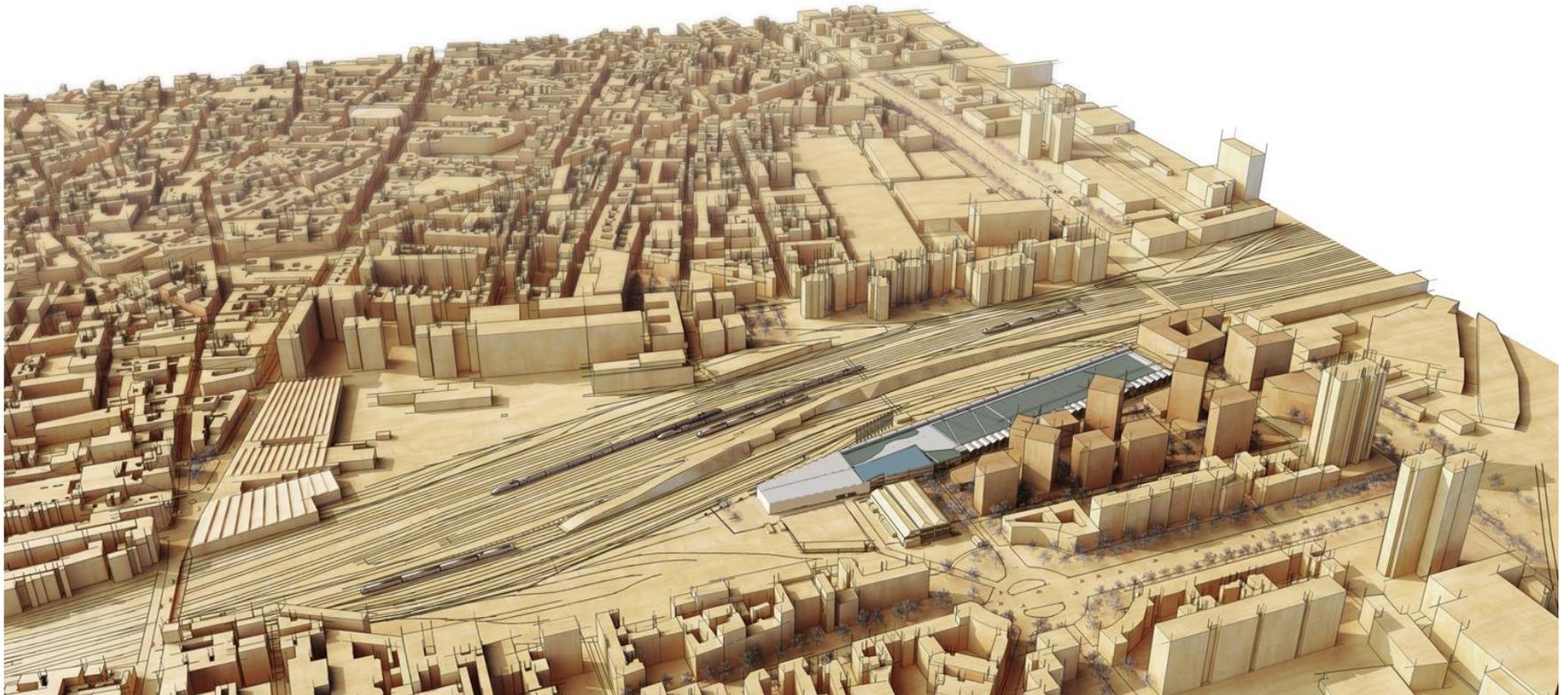




# Présentation de l'hôtel logistique SOGARIS de Chapelle International

Paris le 03/12/2014



# 1 - Présentation de Sogaris

# Un pionnier de l'immobilier logistique

## Activité

Conception, aménagement, construction et gestion de sites et bâtiments dédiés à la logistique.

Ouverture de la gare routière de Rungis en 1967 pour optimiser la desserte en marchandises de Paris et sa région.

Une activité de prestations logistiques (2,5M€ de CA dont 1M€ environ pour la Mairie de Paris)

Un ADN qui porte l'entreprise à développer des projets innovants, au service de la logistique urbaine, dans une logique de développement durable.

Un actionariat... métropolitain!

## Chiffres clés

**Spécificité** : S.A.E.M.L. à Conseil de Surveillance et Directoire

**Date de création** : 28 juillet 1960

**Chiffre d'affaires 2013** : 45 M€

**Patrimoine** : 518 000 m<sup>2</sup>

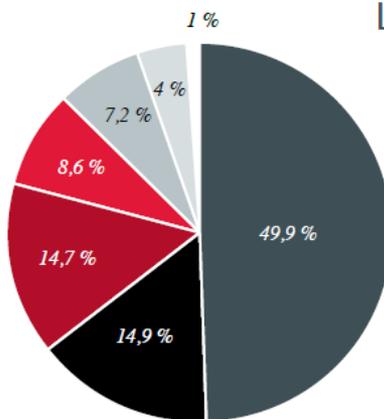
**Développement** : 145 000 m<sup>2</sup>

**Sites en exploitation** : 8

**Bâtiments** : 51

**Clients** : 180

**Salariés** : 70



## LA STRUCTURE DU CAPITAL

Les départements de Paris et de petite couronne

(Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) détiennent 80 % du capital de Sogaris.

- Dpt de Paris
- Groupe Caisse des dépôts
- Dpt des Hauts de Seine
- Dpt de Seine-Saint-Denis
- Dpt du Val-de-Marne
- Groupe Caisse d'Épargne
- Divers



Véhicule de livraison Sogaris Rungis (1967)



Plate-forme multimodale Rungis



Entrepôt Rungis



Sogaris Logistique Rungis

# Nos implantations



## Beaugrenelle (75)

Un Espace Urbain de Distribution de 3 027 m<sup>2</sup> répartis sur 2 niveaux



## Rungis (94)

203 000 m<sup>2</sup> dont 183 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et quais et 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux



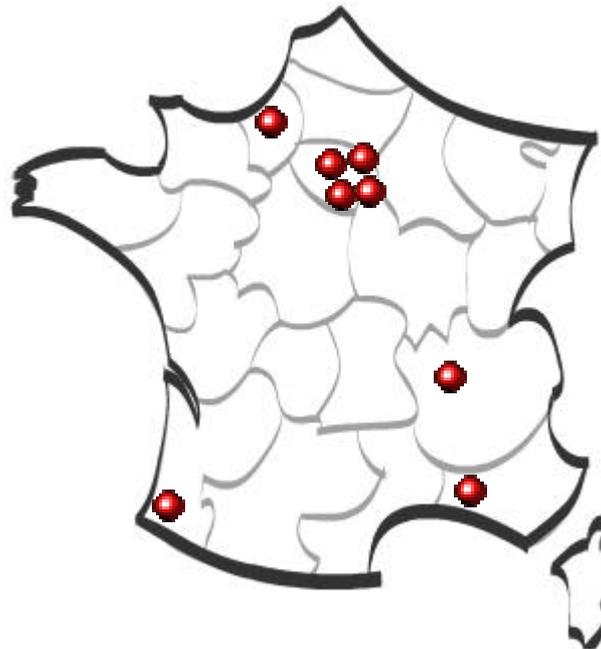
## Rouen (76)

32 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et bureaux



## Bayonne (64)

6 800 m<sup>2</sup> d'entrepôts



## Luxembourg

25 000 m<sup>2</sup>  
d'entrepôts en construction

**Roissy (95)**  
65 000 m<sup>2</sup> dont 50 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux



**Créteil (94)**  
45 000 m<sup>2</sup> d'entrepôt, quai de messagerie et bureaux



**Lyon-Mions (69)**  
120 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, quais de messagerie et bureaux



**Marseille (13)**  
41 300 m<sup>2</sup> d'entrepôts et bureaux



# Une clientèle diversifiée

## Une typologie de clients variés

- ⇒ Activités de service au transport et à la logistique
- ⇒ Groupes de distribution
- ⇒ Groupes de messagerie, express et transitaires
- ⇒ Transporteurs régionaux
- ⇒ Commissionnaires de transport
- ⇒ institutionnels



## Des engagements au quotidien

- ➔ Choix de **sites multimodaux** facilitant l'utilisation d'autres moyens de transport que la route.
- ➔ Choix de sites proches des grandes agglomérations réduisant ainsi les parcours des véhicules de livraison participant à la réduction des **émissions de CO2**.
- ➔ Création de sites à l'intérieur des villes permettant l'utilisation de **véhicules propres**.
- ➔ Amélioration continue des **performances énergétiques** de nos bâtiments.
- ➔ Maîtrise, voire réutilisation des eaux pluviales.
- ➔ Dispositifs de mesure, de contrôle, de temporisation en vue d'une **gestion responsable** des besoins en gaz, électricité, eau potable.
- ➔ Utilisation d'**énergie renouvelable**.

## La politique environnementale sur le site de Rungis

Dès l'origine de sa création dans les années 60 à Rungis, Sogaris répondait à une logique visant à **concentrer en un même lieu les poids lourds**, afin de limiter leur circulation dans la zone dense de la région parisienne. Depuis, elle souhaite conserver ce rôle de **précurseur dans le domaine de la gestion immobilière** mais aussi continuer à limiter le plus possible les impacts environnementaux de son activité.

La démarche de **certification ISO 14001 : 2004**, initiée en 2011 pour sa plate-forme historique, inscrit le groupe dans une démarche continue reposant sur l'engagement du Directoire et l'implication quotidienne de tous les collaborateurs de l'entreprise.



Toiture photovoltaïque  
Bâtiment D - Rungis



Patio de verdure  
Rungis



Espace Tri des déchets  
Rungis



Véhicule électrique  
Maintenance - Rungis

# **2 - Une stratégie tournée vers la logistique urbaine et la métropole parisienne**

## Trois grandes familles de flux de marchandises en milieu urbain :

- ➔ Flux commerciaux (40 %)
- ➔ Flux achats (50%)
- ➔ Flux annexes (déchets, BTP, administrations, déménagements, ...) (10%)

### 1 mouvement de marchandises par emploi et par semaine

Compte d'autrui : 75 % des tonnages et 25 % des mouvements

Compte propre : 25 % des tonnages et 75 % des mouvements

**Paris : 35 millions de tonnes par an – 140 000 tonnes par jour ouvré (250 J.O.)**

**Paris : 1 800 000 mouvements de marchandises par semaine – 360 000 mouvements de marchandises par jour ouvré**

12 % de l'occupation de l'espace viaire – Jusqu'à 25 % dans les quartiers « mono-activités »

1/3 des émissions de CO<sub>2</sub> (Bilan carbone)

Modèle de simulation des mouvements de marchandises : FRETURB (PREDIT)

**AFILOG – « Le Livre Blanc de la Logistique Urbaine » – le 27 janvier 2012**



*Pour construire la logistique de demain*

# Stratégie en logistique urbaine

## Niveau 1

Plate-forme logistique urbaine



## Niveau 2

Hôtel Logistique

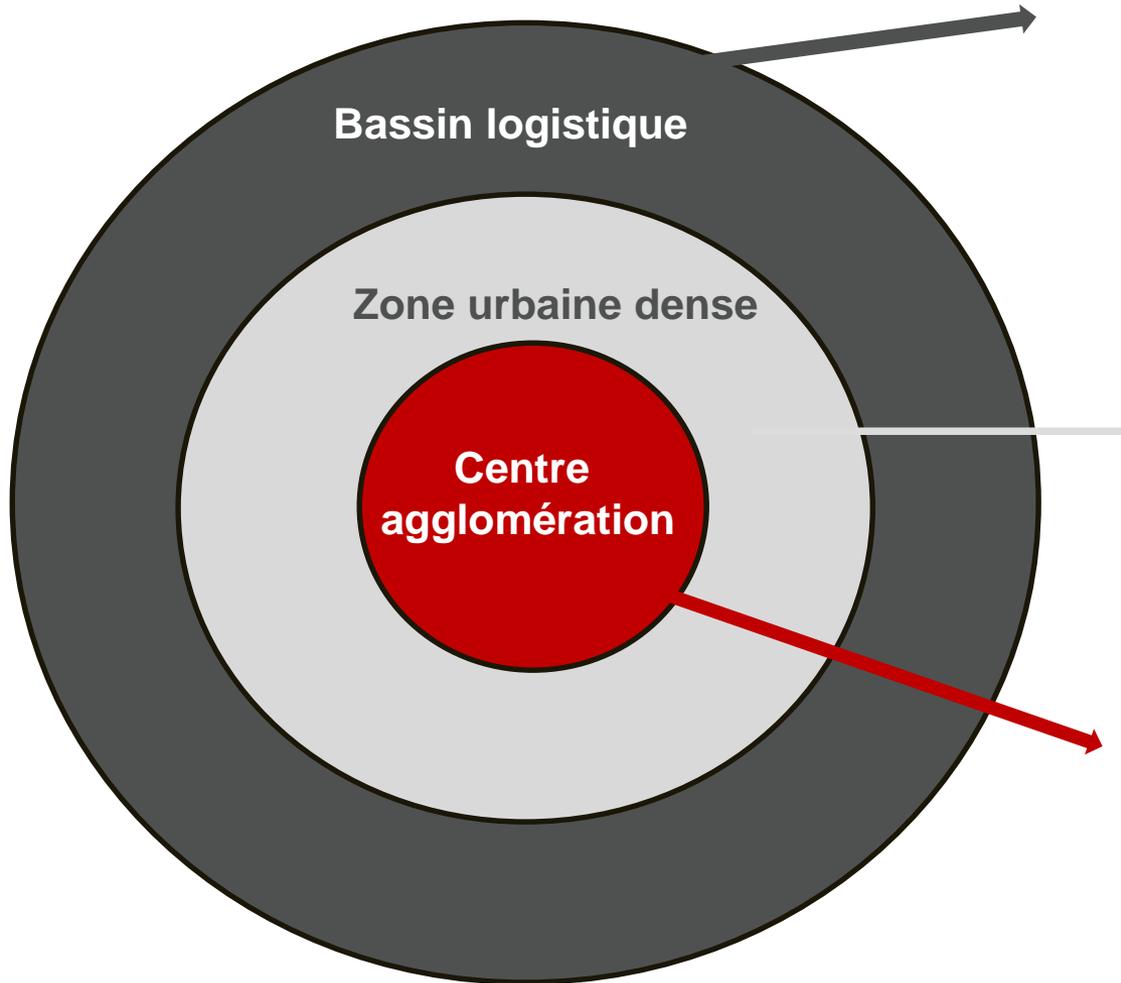


## Niveau 3

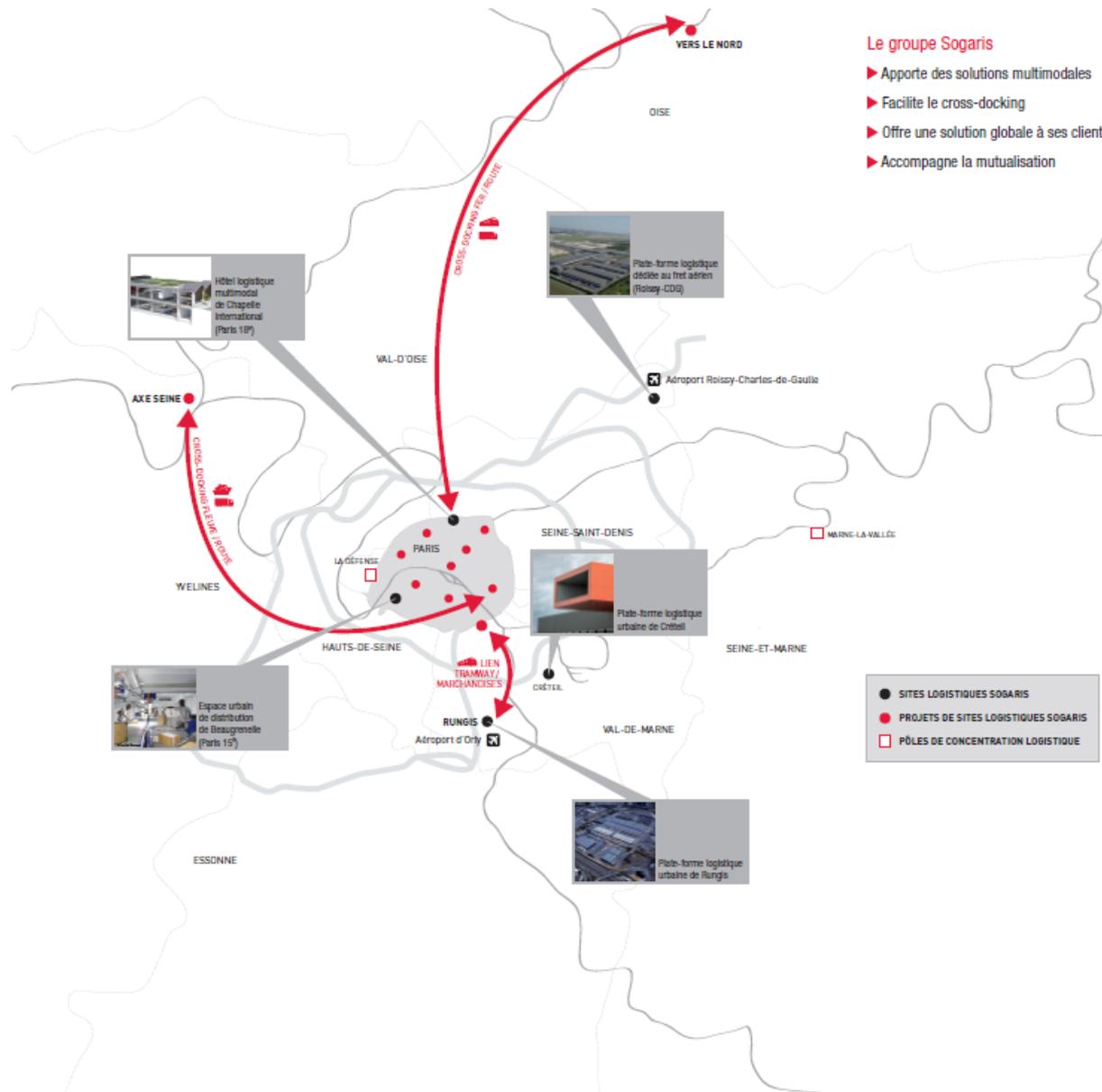
Espace urbain de distribution



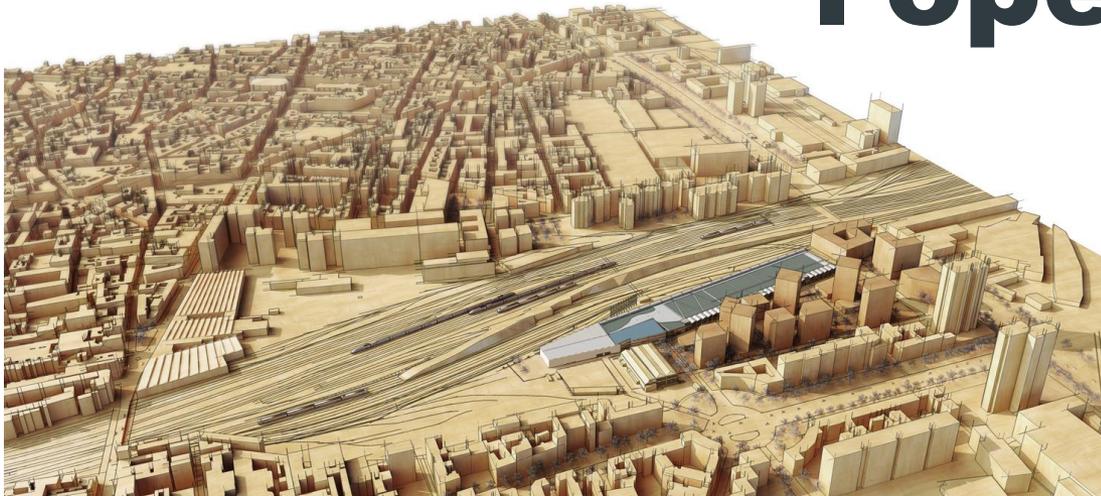
© SOGARIS / SAGL



# La logistique urbaine proposée pour le Grand Paris



# **Hôtel logistique de Chapelle International Présentation de l'opération**



### 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 : 42 000 m<sup>2</sup>

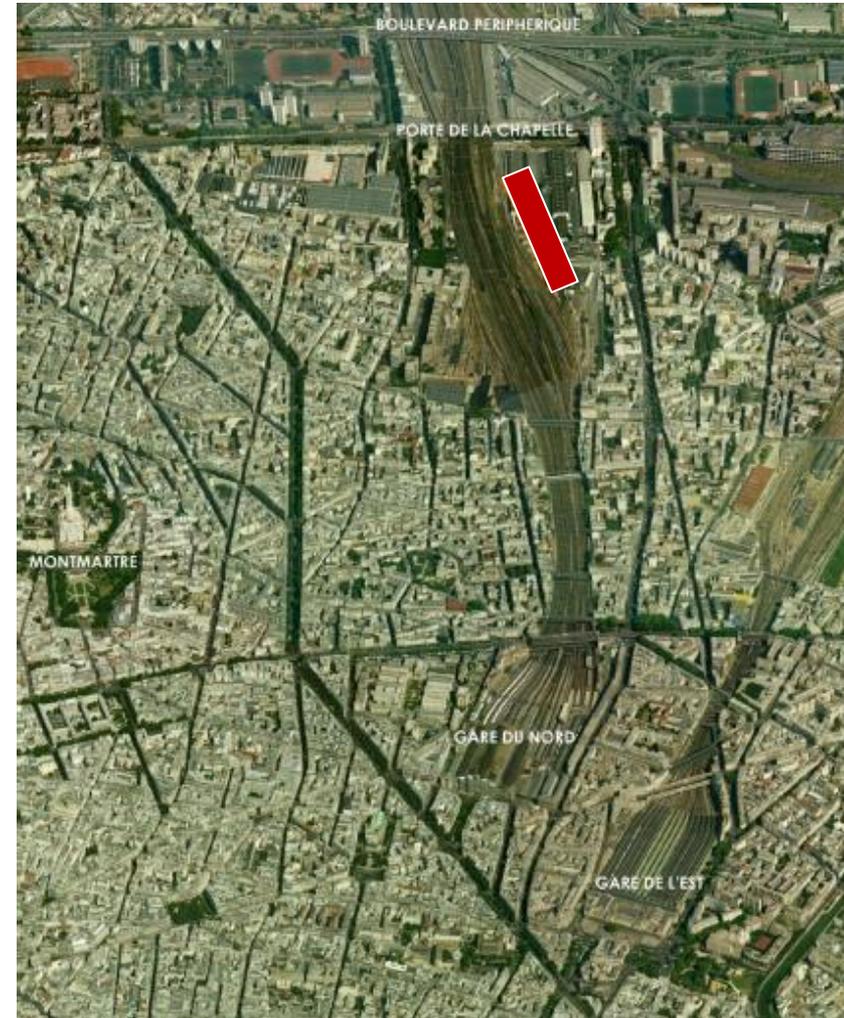
390 m de longueur et 57 de large

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

### Historique

Appel à projets Espaces Ferroviaires : novembre 2010

Désignation du projet Sogaris : juillet 2011



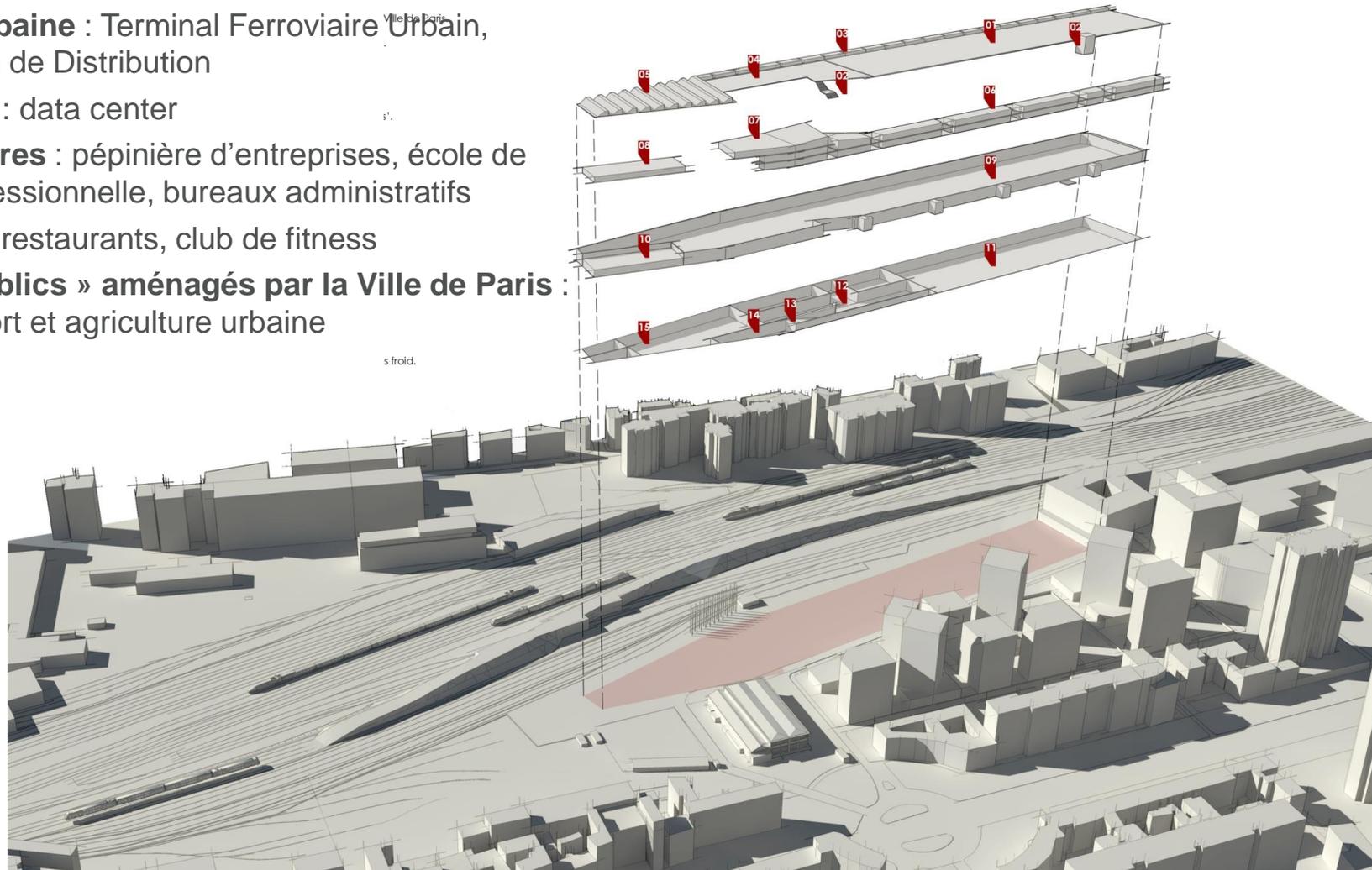
**Logistique urbaine :** Terminal Ferroviaire Urbain,  
Espace Urbain de Distribution

**Autre activité :** data center

**Locaux tertiaires :** pépinière d'entreprises, école de  
formation professionnelle, bureaux administratifs

**Commerces :** restaurants, club de fitness

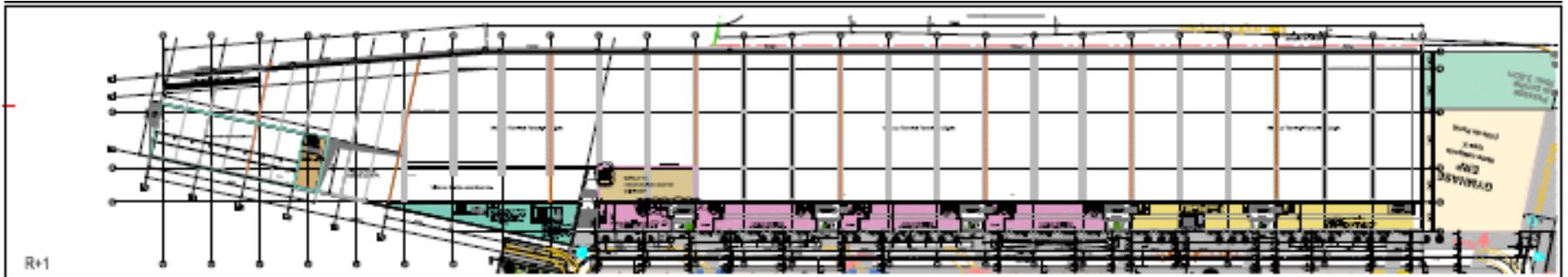
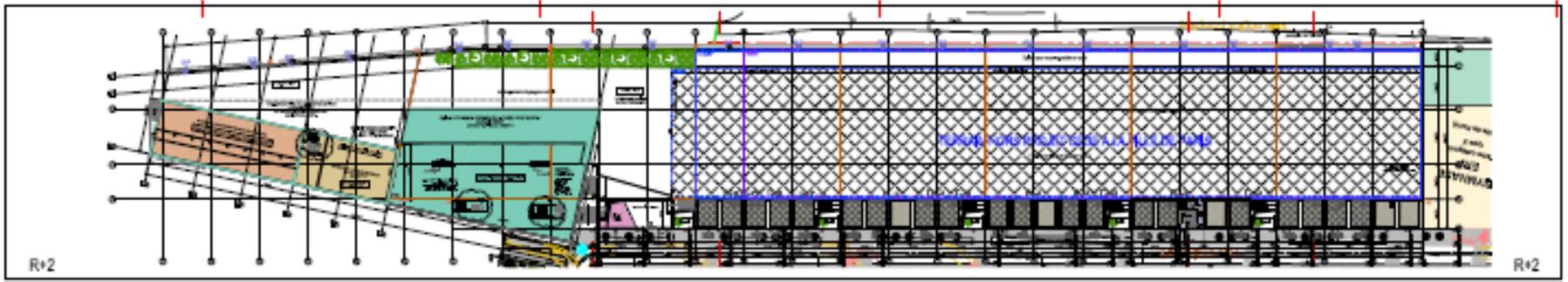
**Espaces « publics » aménagés par la Ville de Paris :**  
terrains de sport et agriculture urbaine





# CHAPELLE INTERNATIONAL

## Plans R +1 et R +2



## 1- PC

- **Dépôt du PC:** 21 décembre 2012

2 avis défavorables : Avis PP et avis IGC => Etude INERIS (analyse de risques et étude d'ingénierie des structures) et mission géotechnique G12 et pyrotechnique .

- **Dépôt des pièces complémentaires:** 20 septembre 2013

Avis favorables de tous les services consultés au 18 novembre 2013

- **Enquête publique:** du 18 novembre 2013 au 20 décembre 2013

Rapport du commissaire enquêteur du 13 février 2014 avis favorable .

- **Obtention du PC: 20 juin 2014 – 18 mois d'instruction**

## 2- Autres

- ICPE,
- Etude d'impact,
- Demande d'agrément
- Archéologie (pré-diagnostic novembre 2014)
- Notice particulière de sécurité ferroviaire

## 3- Achat du terrain

Protocole du 19 décembre 2012

Promesse synallagmatique de vente du 31 mars 2014

Achat prévu fin d'année 2014, début 2015

# Le Terminal Ferroviaire Urbain (TFU)

Activité logistique

## le cœur du projet



# Le TFU (Terminal Ferroviaire Urbain) de Chapelle International



## Navette ferroviaire urbaine

Le TFU de Chapelle International sera relié deux fois par jour au terminal amont de Bruyère-sur-Oise (Val-d'Oise - Nord de la région Ile-de-France) à l'aide d'une navette ferroviaire urbaine.

Chaque navette pourra transporter 40 semi-remorques classiques ou 80 semi-remorques urbaines.

Seuls les contenants (semi-remorques) seront manutentionnés dans les terminaux.

**Semi-remorque classique** : 13,60 m de long  
(Capacité : 33 palettes)

**Semi-remorque urbaine** : 6,70 m de long  
(Capacité : 15 palettes)

**D'une dimension de 15 512 m<sup>2</sup>, le Terminal Ferroviaire Urbain (TFU) de Chapelle International sera aménagé au niveau rez de voie ferrée de l'hôtel logistique**

# Une navette ferroviaire urbaine entre le port de Bruyères-sur-Oise et Paris

Base arrière située à environ 50 km de Paris

Proximité, garantissant la possibilité de mettre en place un plan B par la route en cas de besoin

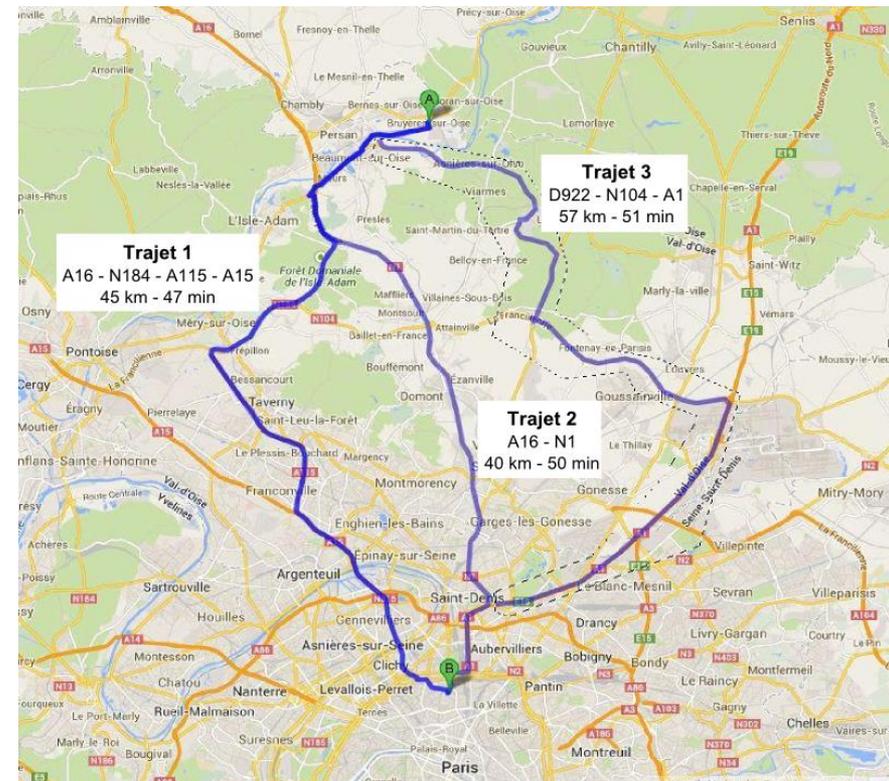
Disponibilités foncières pour le développement d'entrepôts, multimodalité route, fer et fleuve possible

Partenariat avec Ports de Paris

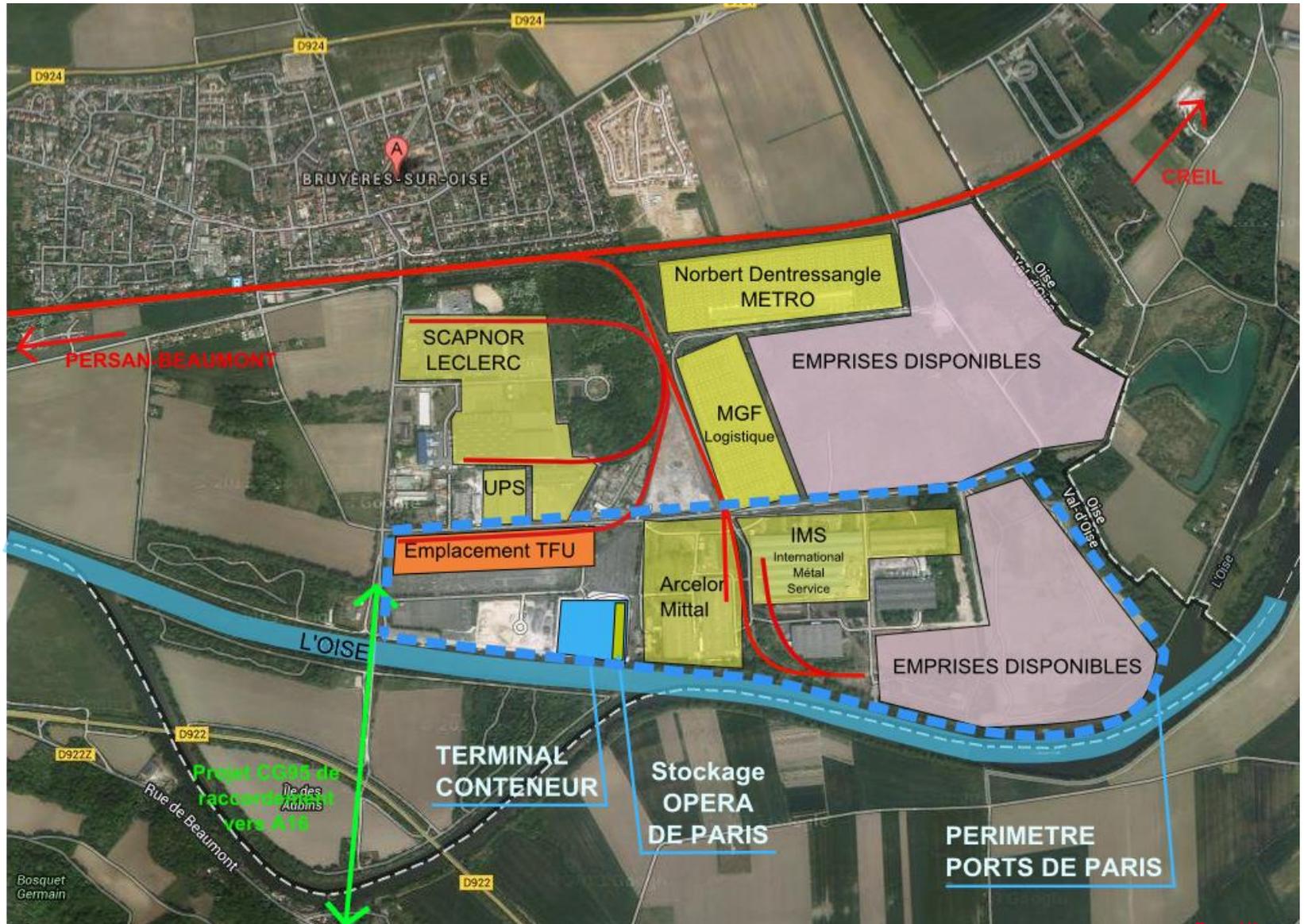
2 trajets ferroviaires possibles

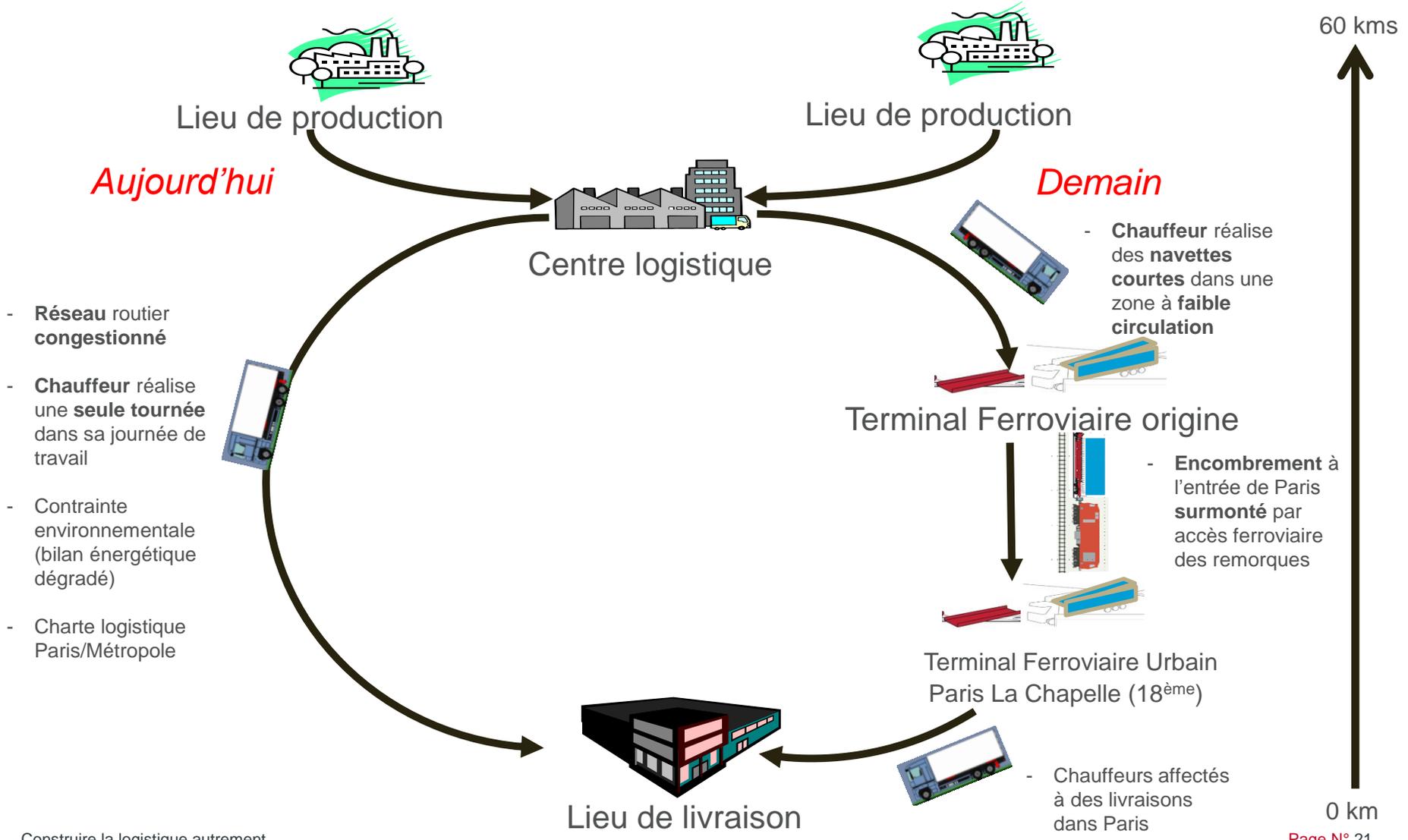


Proximité avec Paris



# Site de Bruyères-sur-Oise : un important potentiel logistique pour la desserte de Paris





# Principe Ferroviaire : adaptation de la technique ferroviaire à la distribution urbaine

**Combiné rail-route – Wagon poche – Unité de trafic semi-remorque :** nécessite des engins de levage type pont-roulant ou reachstacker, avec impacts sur la structure du bâtiment : hauteur sous poutre, charge admissible sur dalle importante

## La solution combiné rail-route

Chargement de contenants (semi-remorques) pré-chargés en amont  
Choix des wagons poches combinés rail-route disponibles à la location et homologués sécurité ferroviaire  
Manutention des semi-remorques à l'aide de reachstacker sur le terminal ferroviaire amont de Bruyères-sur-Oise  
Positionnement de trois ponts-roulants pour manutentionner les semi-remorques dans le TFU de Chapelle



# L'Espace Urbain de Distribution (EUD)

**Activité logistique**

**le cœur du projet**

# L'Espace Urbain de Distribution (EUD) Positionnement au sein de SOGARIS CHAPELLE

## Localisation

L'Espace Urbain de Distribution est situé en sous-sol sur la partie Nord de l'Hôtel Logistique SOGARIS CHAPELLE et accessible aux véhicules industriels par une rampe

**10 040 m<sup>2</sup> (aire de livraison comprise)**

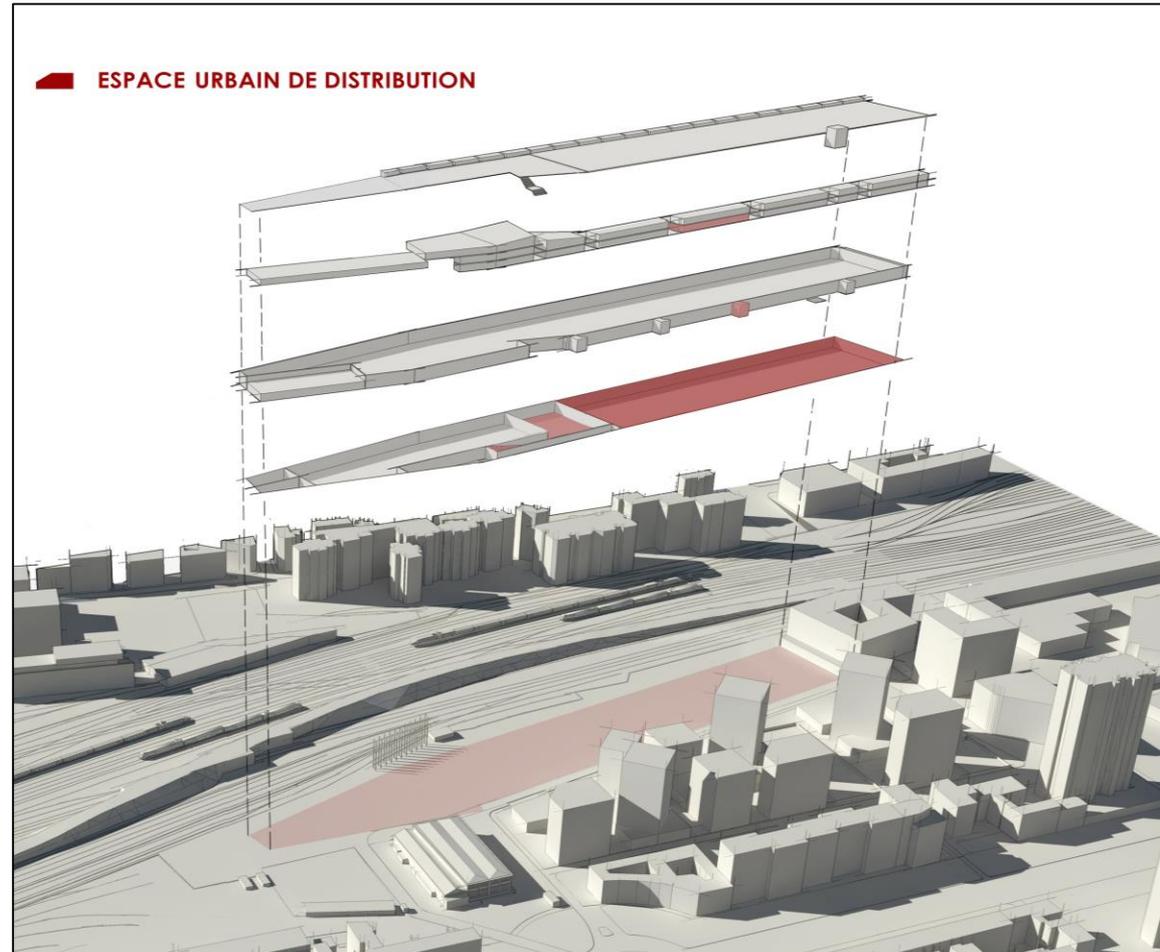
**4,30 m de haut**

**1,5 tonnes de charge au sol**

**114 postes de recharge électrique**

L'EUD communique en RDC et R+1 avec les surfaces tertiaires, situées en façades de l'Hôtel Logistique

**AMI** lancé le 10 septembre 2014 avec retour fin octobre 2014 auprès de 27 opérateurs de messagerie urbaine et 3 fédérations professionnelles de transporteurs logisticiens



# Le Data Center

**Activité complémentaire**

# Le Data Center de CHAPELLE INTERNATIONAL

Un data center situé sur la partie Sud de L'hôtel logistique SOGARIS de Chapelle International

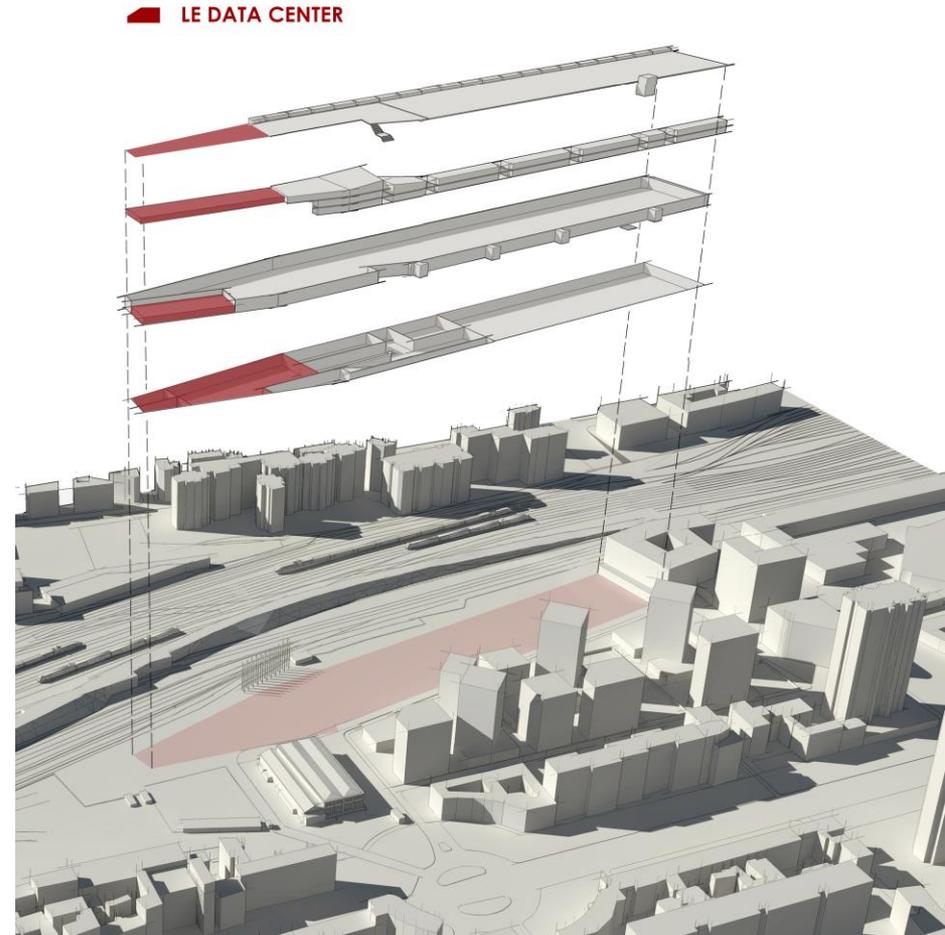
Une surface de 6 794 m<sup>2</sup> environ dont 2294 m<sup>2</sup> de data halls (salles informatiques)

Puissance électrique estimée à 5,5 MW  
Alimenté par deux postes sources ERDF distincts

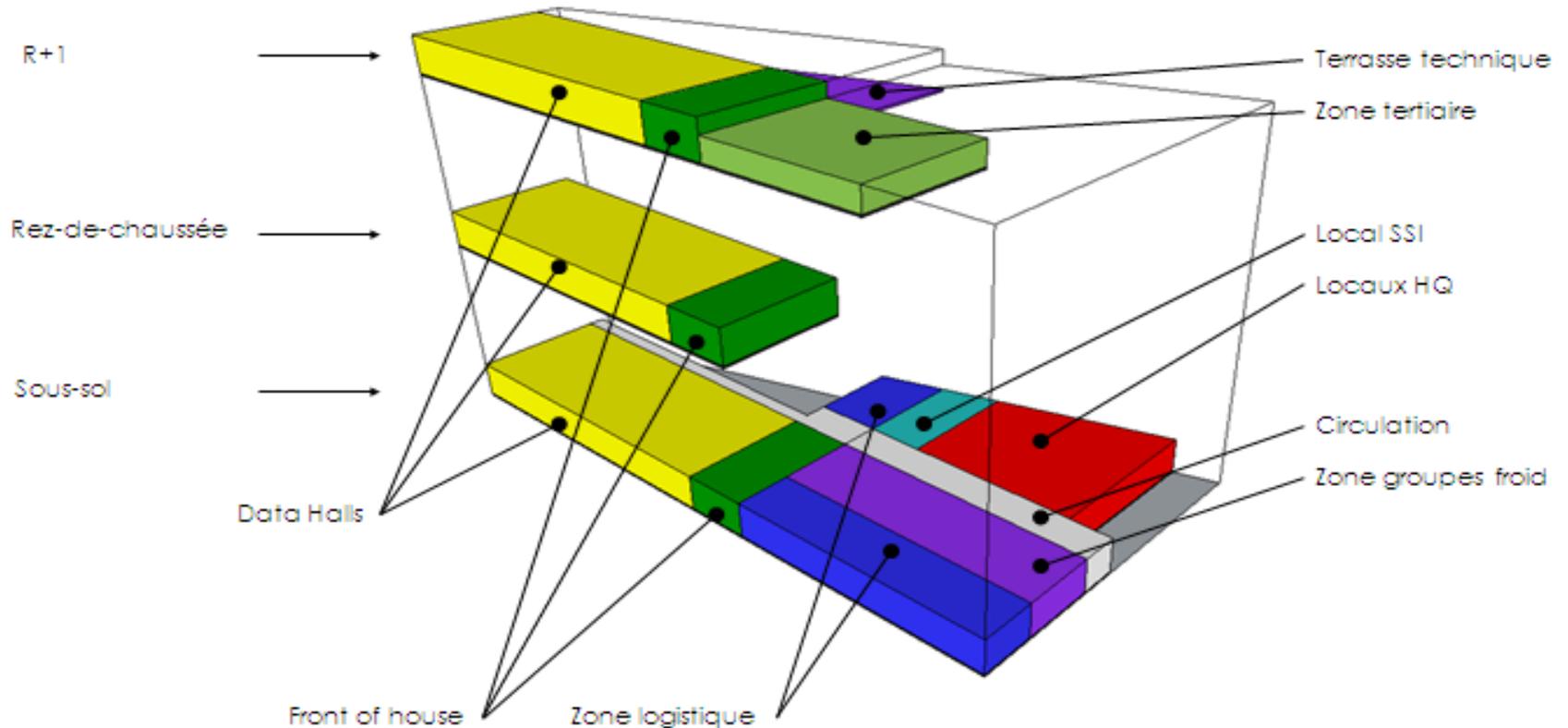
Discutions en cours avec trois prospects

La chaleur appartenant au futur exploitant du data center, elle sera valorisée ce dernier

MOE data center :  
· CRITICAL BUILDING  
· MCI



# Agencement du Data Center de CHAPELLE INTERNATIONAL



## Segmentation architecturale :

Agencement sur 3 niveaux distincts,  
Indépendance par rapport au site logistique.

# Les Surfaces Tertiaires

## Activité complémentaire



# Insertion des espaces tertiaires dans le nouveau quartier de Chapelle International

3 725 m<sup>2</sup> de surface tertiaire environ, constituant la façade de l'hôtel logistique (côté quartier) sur 2 niveaux



Pépinière d'entreprises, écoles de formation professionnelle en transports, bureaux administratifs (EUD), autres

# Les Surfaces Commerciales

**Activité complémentaire**

**Exemple - Café**, restaurant sur environ 450 m<sup>2</sup> au RDC et au 1<sup>er</sup> étage de l'hôtel logistique

**Exemple - Fitness club** sur environ 2 100 m<sup>2</sup> situé sur la toiture de l'hôtel logistique avec hall d'accès en rez de rue



Fitness Club  
5<sup>ème</sup> façade



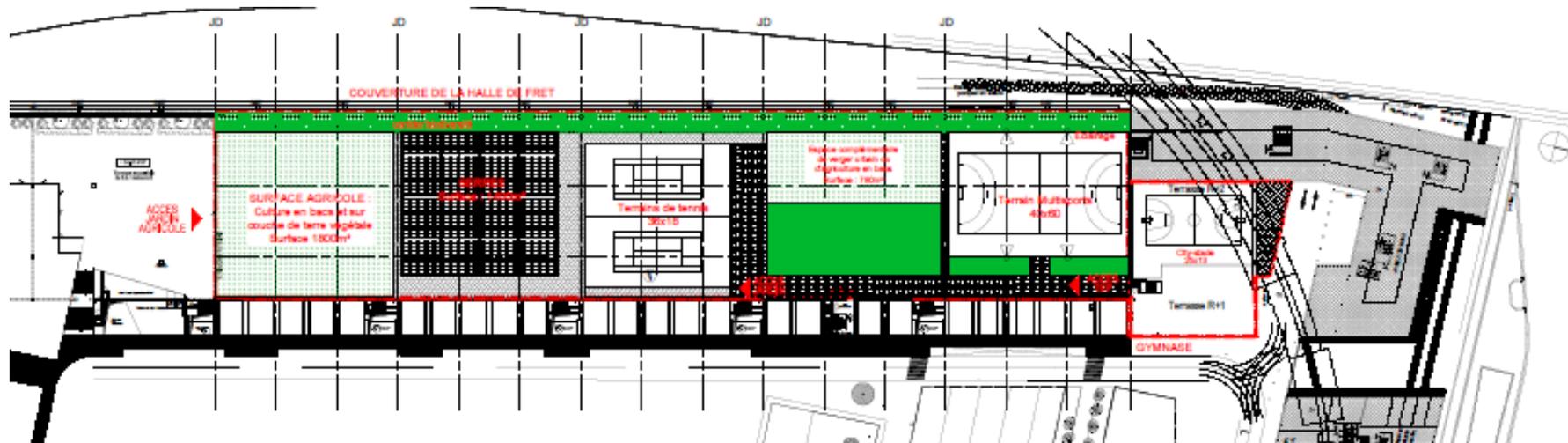
Vue du quartier depuis rond-point de la Chapelle  
Restaurant terrasse et escalier monumental

# Les équipements Publics Ville de Paris

10 000 m<sup>2</sup> de toiture (partie Nord de l'hôtel logistique) : terrain de sport et agriculture urbaine

Volume appartenant à la Ville de Paris

- . Accès spécifique réservé depuis la rue + mesures conservatoires pour les réseaux
- . 4 escaliers de secours
- . Charges au sol : 500 kg / m<sup>2</sup> / activités sportives et 850 kg / m<sup>2</sup> / agriculture urbaine



## Phases APD et DCE

### . Foncier

### . Travaux

- Macro lot 1 VRD-Espaces verts: mandataire VRD
- Macro lot 2 BETON : mandataire GO
- Macro lot 3 COUVERTURE-ETANCHEITE-FACADES-SERRURERIE:  
mandataire Couverture-Etanchéité
- Macro lot 4 TECHNIQUE: mandataire CVC-Désenfumage :
- Macro lot 5 FINITIONS: mandataire Agencement :
- Macro lot 6 VOIE FERREE: mandataire Equipement Ferroviaire
- + honoraires d'études

- Juillet 2015 – Début des travaux
- Juin 2017 – Fin des travaux
- Septembre 2017 mise en exploitation de l'hôtel logistique de Chapelle International et de la navette ferroviaire urbaine