



> 22 octobre – 10h30

ZAC GARE ARDOINES

**UNE PREMIÈRE PIERRE
POUR L'HÔTEL LOGISTIQUE
SOGARIS**

DOSSIER DE PRESSE

Une localisation stratégique

Le long de la Seine, dans un corridor reliant Paris au sud de la métropole, Vitry-sur-Seine bénéficie d'une localisation attractive qui en fait un territoire stratégique pour le développement métropolitain. Les Ardoines constituent la principale zone d'activités de ce territoire et s'étendent sur un quart de la commune, soit environ 300 ha entre les voies ferrées du RER C et le méandre de la Seine. Le projet des Ardoines est constitué de deux Zones d'Aménagement Concerté créées en 2012 :

- Seine Gare Vitry au nord, 37 hectares ;
- Gare Ardoines au sud, 49 hectares.

A 500m de la gare RER « Les Ardoines », bientôt connectée au réseau du Grand Paris Express et au T-Zen5, en accès direct avec l'A86, le site tirera le maximum de ce positionnement central, où circulent tant les voyageurs que les biens, et contribuera à en faire une destination.



Vitry-sur-Seine est en plein renouveau. Au sein de l'opération d'aménagement de la ZAC Gare Ardoines, Sogaris entend participer activement à cette dynamique par le développement d'un hôtel logistique de nouvelle génération, immeuble d'activités, sur deux niveaux, de haute qualité architecturale et urbaine, pour relever les défis de la livraison du dernier kilomètre et renforcer l'attractivité du territoire.

ZAC Gare Ardoines : vers un nouveau pôle d'attractivité au sud du Grand Paris

Le projet urbain Gare Ardoines, conduit par l'Etablissement public d'aménagement Orly Rungis – Seine Amont /Grand Paris Aménagement, a pour ambition de développer un quartier de ville mixte à dominante économique. Il vise à réaliser environ 660 000 m² SDP, d'activités, bureaux, commerces, logements et équipements et à accueillir une future gare GPE et une ligne TZEN.

La réalisation de la Zac est engagée : la commercialisation des logements aux habitants a commencé, les premiers travaux d'espaces publics sont en cours, ainsi que la construction du pont-paysage au-dessus des voies ferrées

Le projet permet également de renouer avec l'héritage de ville productive de Vitry-sur-Seine. En

cohérence, le projet d'hôtel logistique développé par Sogaris sera l'un des tous premiers programmes immobiliers à être livré dans le périmètre de la ZAC, dès 2023. Il concrétise l'engagement de l'EPA ORSA à développer la « ville complète », portée par les élus de la Ville de Vitry-sur-Seine et du Territoire Grand Orly – Seine Bièvre.

A travers ce projet, la foncière Sogaris s'inscrit dans une démarche assumée de relocalisation des fonctions productives et logistiques au cœur de la ville, avec un bâtiment de haute qualité architecturale, capable de mixer les activités et les publics et de créer une urbanité fonctionnelle et conviviale.

Afin de rendre possible la construction de l'Hôtel Logistique des Ardoines, l'EPA ORSA et l'Etablissement public foncier Île-de-France sont convenus d'un mécanisme de péréquation permettant de minorer le poids du foncier pour Sogaris.

DOSSIER DE PRESSE

Qu'est-ce qu'un hôtel logistique ?

Véritable morceau de ville, à l'architecture travaillée pour une parfaite intégration, l'hôtel logistique est une nouvelle classe d'actifs permettant de mixer services et infrastructures pour la *supplychain*, activités productives et tertiaires (agriculture urbaine, bureaux, tertiaire, etc.).

Explosion du commerce en ligne, montée en puissance des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, demande de proximité : les défis liés à la distribution urbaine sont colossaux et nécessitent des solutions immobilières adaptées pour rendre la mobilité des biens plus efficaces et moins carbonés. Plus innovant, mieux intégré, plus agile, plus respectueux de son environnement : l'hôtel logistique est un outil conçu spécifiquement pour adresser ce besoin croissant du retour des entrepôts dans une ville durable et plus désirable.

Le premier hôtel logistique a été développé par Sogaris à Paris, sur la ZAC de Chapelle International. Cette conception innovante et inédite a été très largement saluée et lauréat d'un MIPIM Award en 2018.



Un bâtiment de haute qualité architecturale et environnementale

L'hôtel logistique doit répondre au défi majeur de l'intégration urbaine et de la transition écologique. Pour y parvenir, Sogaris développe un bâtiment de haute qualité environnementale et architecturale, pensé pour faire cohabiter logistique urbaine et habitations, en minimisant les nuisances éventuelles générées par l'activité économique.

Le site de l'hôtel logistique fait en effet l'interface entre le quartier Balzac, rue du Général Malleret de Joinville, et le quartier de la gare, côté rue Léon Geffroy. Afin de tenir la promesse de réduire les nuisances associées aux flux de marchandises, Sogaris a conçu un bâtiment multifonctionnel, à l'échelle remarquable de 35.000 m², centré autour d'une cour intérieure partiellement couverte desservant les espaces d'activités. Cette

organisation permet de réduire considérablement la pollution sonore, visuelle et environnementale pour les riverains.

Au-dessus de ce socle, et en surplomb d'un parking en mezzanine, un large volume dédié à l'artisanat et la petite industrie permettra de proposer une offre d'implantation pour les activités productives qui font historiquement l'identité de ce territoire industriel.

En toiture, 8000 m² d'agriculture urbaine viennent compléter le programme. Cette composition s'inscrit dans la trame urbaine du quartier en devenant et permet ainsi de préserver l'ensoleillement du voisinage et de lui proposer une perspective végétalisée agréable. Les véhicules lourds accéderont par une unique porte située en bas de la rue Descartes, soit à l'opposé des habitations, et leurs manœuvres seront internalisées.

DOSSIER DE PRESSE

L'architecture d'une « vision positive » pour les habitants

Contrairement aux entrepôts traditionnels, dont l'architecture se résume à leur fonctionnalité, Sogaris a voulu un bâtiment remarquable, porteur de l'identité urbaine du futur quartier. Il a pour cela choisi Chartier Dalix, agence polyvalente, pour imaginer son hôtel logistique.

L'agence a axé son travail autour de trois axes : contenir les nuisances au cœur de l'équipement, valoriser l'aspect extérieur en créant des liaisons avec les riverains, et profiter de son échelle (35 000 m²) pour y intégrer des programmes supplémentaires offrant un potentiel d'usages et diffusant une vision positive pour les habitants.

Sur les façades, un système de treille verticale en maille X-tend s'élève à 10 m et supporte une végétation grimpante qui rejoint les espèces retombantes plantées derrière l'acrotère. Sur le toit, une exploitation de plus de 8 000 m² d'agriculture urbaine contribuera à l'approvisionnement des habitants du futur quartier.

L'exploitant pourra également développer des potagers verticaux sur la treille, offrant l'occasion d'une véritable collaboration avec la population.

L'hôtel logistique devient ici un outil urbain qui dépasse sa fonction première pour se mettre au service des citoyens alentour.

Une construction "hors site" pour plus d'efficacité et moins de nuisances

La construction de l'hôtel logistique a été confiée par Sogaris à GA Smart Building. Avec son modèle constructif hors-site unique, l'entreprise conçoit et construit autrement, durablement. Les éléments de structure de l'Hôtel Logistique des Ardoines seront ainsi produits en usine, notamment dans l'une des usines de GA Smart Building en Normandie, avant d'être acheminés sur site puis assemblés. Cette approche constructive industrielle et hors-site, intégrée dès la phase de conception, permet de réduire les délais, les nuisances pour les riverains et l'impact des constructions sur l'environnement. Elle garantit en permanence une conformité parfaite à la conception et une extrême précision de réalisation. Elle est donc parfaitement adaptée aux environnements urbains contraints tel que celui de l'Hôtel Logistique des Ardoines.

UN PARTENARIAT FINANCIER SOLIDE

La Banque des Territoires intervient comme co-investisseur au côté de SOGARIS pour la construction et le portage de cet hôtel logistique nouvelle génération. Partenaire du développement de SOGARIS, il s'agit pour la Banque des Territoires de contribuer à accompagner la requalification d'une ancienne zone industrielle intégrée au dispositif Territoires d'Industries et de contribuer au développement du secteur des Ardoines aux côtés des collectivités.

« C'est un projet emblématique et la Banque des Territoires est très fière d'y avoir contribué. Le lancement du chantier de cet hôtel logistique rassemble à lui seul tout le savoir-faire et toute l'ambition de la Banque des Territoires : sa capacité à faire émerger des projets dans des lieux en reconversion de longue date, la relocalisation industrielle au sein du Territoire d'industrie du Grand Orly Seine Bièvre, l'attractivité tant sur le plan national qu'international, le développement économique dans les quartiers politiques de la ville mais aussi l'incarnation concrète du plan de relance aux côtés de l'Etat. L'intervention de la Banque des Territoires en tant que co-investisseur prend tout son sens et concrétise un partenariat de long terme avec la SOGARIS. »

- Richard Curnier, directeur régional IDF de la Banque des Territoires



livraison

2023

Logistique urbaine

14.500 m²

Activités et commerce pro

21.000 m²

agriculture urbaine

8.000 m²

Développeur

sogaris

Architecte

ChartierDalix

Promoteur

ga SMART BUILDING

Co-investisseur

BANQUE des TERRITOIRES Collaborative des Dépôts

Partenaire institutionnel

vitry-sur-seine

Aménageur

grandparis
aménagement
ÉTABLISSEMENT
PUBLIC
D'AMÉNAGEMENT
**ORLY
RUNGIS
SEINE
L'AMONT**



G
R
A
N
D
P
A
R
I
S
O
R
L
Y
S
E
I
N
E
V
I
T
R
Y
S
U
R
S
E
I
N
E

ZFE Zone à Faibles Emissions Métropolitaine
ZÉRO carbone 2024

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. Plus d'informations : www.sogaris.fr

Grand Paris Aménagement / EPA ORSA

Grand Paris Aménagement est un établissement public de référence, opérateur foncier et aménageur urbain, qui intervient sur tout le territoire francilien au service des Maires et des collectivités -petites et grandes- dans la réalisation de leurs projets urbains, de l'étude à la conception et à l'exécution. Dans près de 80 opérations d'aménagement menées actuellement, les 200 collaborateurs de l'établissement, animés par le sens de l'intérêt général, s'attachent à créer pour tous une ville attractive et productive, dans des quartiers où il fait bon vivre mêlant qualité et respect de l'environnement.



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.

Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux. Depuis 2010, la Banque des Territoires est un des opérateurs majeurs du Programme d'Investissements d'Avenir mettant ses expertises aux services des grands enjeux nationaux. Plus d'informations sur www.banquedesterritoires.fr

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.



Vendredi 22 octobre, les acteurs du projet se sont réunis sur le site du futur hôtel logistique, en présence d'Emmanuelle Wargon, Ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, pour une cérémonie de pose de la première pierre.

De gauche à droite : **Fatah Aggoune** (EPT Grand Orly Seine Bièvre), **Pierre Bell-Lloch** (Vitry-sur-Seine), **Stéphane De Faÿ** (Grand Paris aménagement/EPA ORSA), **Emmanuelle Wargon** (Ministre du logement), **François Dagnaud** (Sogaris), **Frédéric Charter** (ChartierDalix), **Sébastien Matty** (GA Smart Building), **Richard Curnier** (Banque des Territoires).

DOSSIER DE PRESSE



Visuels de l'hôtel logistique

CONTACTS PRESSE

SOGARIS

07.86.81.35.87
gjouquan@sogaris.fr

Mairie de Vitry/Seine

06.20.66.85.07
samira.bourega@mairie-vitry94.fr

EPA ORSA

06 72 84 63 13
marie.gallas-amblard@grandparisamenagement.fr

Banque des Territoires

06 33 16 30 44
justine.rablat@caissedesdepots.fr

GA Smart Building

06 67 22 00 97
e.lebreton@ga.fr

EPT GOSB

06 70 22 94 34
mathilde.ferment@grandorlyseinebievre.fr