

Logistique de proximité

L'Immeuble inversé

24 rue du Grenier Saint-Lazare, Paris 3^e arr. (75)



En cours – travaux
Livraison T3 2022



Acteurs

Maîtrise d'ouvrage SOGARIS

Maîtrise d'œuvre Artelia, Syvil (architecte),
avec CSD & Associés, Les Sismo

Toute structure impliquée La ville de Paris, La
Région Île-de-France



Projet de reconversion d'un ancien parking souterrain sur 6 étages en un grenier urbain de proximité à destination des commerçants, professionnels et riverains du quartier Grenier Saint-Lazare – Lauréat de Réinventer Paris 2.



Programmation principale

1620 m² au total

En surface: un pop-up kiosque de conciergerie

Au 1^{er} sous-sol: une salle de réunion, un espace de réception et départ des marchandises, un hub de cyclo-logistique (distribution du dernier mètre, recharge électrique et stationnement d'une flotte de vélos cargos)

1300 m² de microstockage répartis sur 5 niveaux, espaces de stockage et prestations logistiques à la demande

LOGISTIQUE DE PROXIMITÉ

Sogaris est une foncière spécialisée en logistique qui s'est initialement constituée sur la plateforme de Rungis et dont le territoire d'intervention s'est élargi à l'ensemble du Grand Paris. C'est la seule foncière logistique de France à opérer avec un statut de SEM (Société d'Economie Mixte). On trouve à son capital le Groupe Caisse des Dépôts, trois Départements d'Île-de-France, et comme actionnaire majoritaire, la Ville de Paris. Cette spécificité explique son fort investissement dans l'immobilier logistique innovant. Aujourd'hui, il devient nécessaire d'améliorer l'image de cette fonction, de plus en plus présente en ville. Sogaris développe, par exemple, un nouveau concept d'« Immeuble inversé », dans le quartier du Grenier Saint-Lazare au cœur du 3^e arrondissement de Paris, l'un des plus denses de la capitale. Le projet consiste à transformer un parking souterrain de 6 étages, en un ELP (espace logistique de proximité) à destination des commerçants et professionnels alentour et des riverains.

UN GRENIER A L'ENVERS

La Ville a partiellement piétonnisé la rue du Grenier Saint-Lazare depuis 2019. « Ce contexte nous a poussés à ne pas faire de la logistique du dernier kilomètre de manière traditionnelle mais à travailler sur la notion de proximité, à travers une approche par les usages, et notamment les besoins logistiques des artisans, des petits et grands commerces du quartier pour s'approvisionner, gérer leurs conditions de stockage et leurs livraisons, besoins qui ne sont pas satisfaits par le marché, faute d'offre spatiale et immobilière adaptée » précise Sonia Samadi, Directrice du Développement et de l'Innovation de la Sogaris. Il s'agissait également de pouvoir s'adapter rapidement à la diversification et l'individualisation des modes de consommation qui multiplient les flux



dans les espaces urbains. «Ce projet sous terre est comme le miroir d'un immeuble haussmannien. Il consiste à la fois à traiter le parking, avec une offre d'espaces de stockage et de logistique de proximité qui se déploie dans les niveaux souterrains, mais aussi de traiter l'interface avec le quartier afin d'adresser les besoins des utilisateurs et riverains. Il s'agit de sortir de la logique d'enclave et privative du parking pour l'intégrer au fonctionnement du quartier», poursuit Juliette Berthon, Directrice de projets Développement et Innovation.

Cette volonté se traduit ainsi dans la programmation et l'organisation de ce «grenier à l'envers». D'abord, à la «surface» se trouve un kiosque qui comprend une conciergerie de quartier pour animer une offre de services aux riverains. Au 1^{er} sous-sol, le volet d'interface se poursuit, avec plus de 300 m² décomposés entre une salle de réunion «à la demande», ciblée sur les besoins des associations de quartier (soit un petit équipement pouvant recevoir du public), l'espace d'accueil du «grenier partagé», et un hub de cyclo-logistique

(Re)penser la proximité - Focus sur



permettant d'associer au microstockage un service de distribution du dernier mètre ou d'approvisionnement du site, et de stationner et recharger une flotte de vélos cargos. Enfin, les cinq niveaux inférieurs proposent des espaces de stockage à la demande, sur près de 1300 m². Le projet a été lauréat en 2020 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt «Accompagnement des Territoires» lancé par la Région Île-de-France pour penser la question de la logistique et favoriser la montée en puissance des «infrastructures logistiques innovantes, connectées et adaptées aux nouveaux usages».

(RE)JOUER LA PROXIMITÉ

«Sogaris s'inscrit dans l'ensemble de ces initiatives partenariales pour penser et concevoir les synergies possibles entre des usages et activités diversifiés dans les espaces de logistique de proximité, et consolider de nouveaux modèles économiques tirant parti des contraintes de gestion et d'exploitation propres à des sites souterrains comme cet ancien parking», confirme Sonia Samadi. Autrement dit : Sogaris demeure attentive à travailler l'insertion et l'acceptabilité de ces objets urbains innovants à travers des partenariats intégrés tant en amont (au niveau de la conception) qu'en aval (au niveau de l'exploitation) des projets.

Sogaris a ainsi créé une filiale «Sogaris Services» en 2020. L'activité de cette filiale se distingue du cœur de métier historique de la maison mère (l'immobilier logistique) en proposant un service de gestion des espaces de stockage. Un service qui parfois s'impose aux usagers. Par exemple, les commerçants et artisans de la rue du Grenier Saint-Lazare n'ont pas directement accès à leurs espaces de stockage dans l'Immeuble inversé, en raison de contraintes de sécurité. Ils doivent souscrire un contrat de prestation de services auprès de Sogaris Services, qui se charge du dépôt et du retrait des biens stockés. En contrepartie, Sogaris propose des espaces «sur-mesure» découpés au mètre carré près.



ALLER VERS DES COMMUNS URBAINS

Pour la foncière, l'enjeu est aussi de mutualiser les moyens humains et opérationnels face à l'émission des modes de consommation et des interfaces de vente (points relais, consignes, drive...), qui génèrent toujours plus de flux de véhicules et de marchandises en ville. «Cela nous a conduits à réfléchir à la notion de «communs urbains» pour proposer des solutions mutualisées et alternatives à cet émission des flux, en particulier sur le dernier kilomètre. Dans cette logique de «communs», nous voulons renforcer la proximité et optimiser les mobilités pour faire en sorte que les flux de biens participent à la vie de quartier», concluent Sonia Samadi et Juliette Berthon.