



Hôtel logistique

# LES ARDOINES

DOSSIER DE COMMERCIALISATION  
**Septembre 2025**

ZAC Gare des Ardoines - 55 rue Léon Geoffroy  
94 400, Vitry-sur-Seine



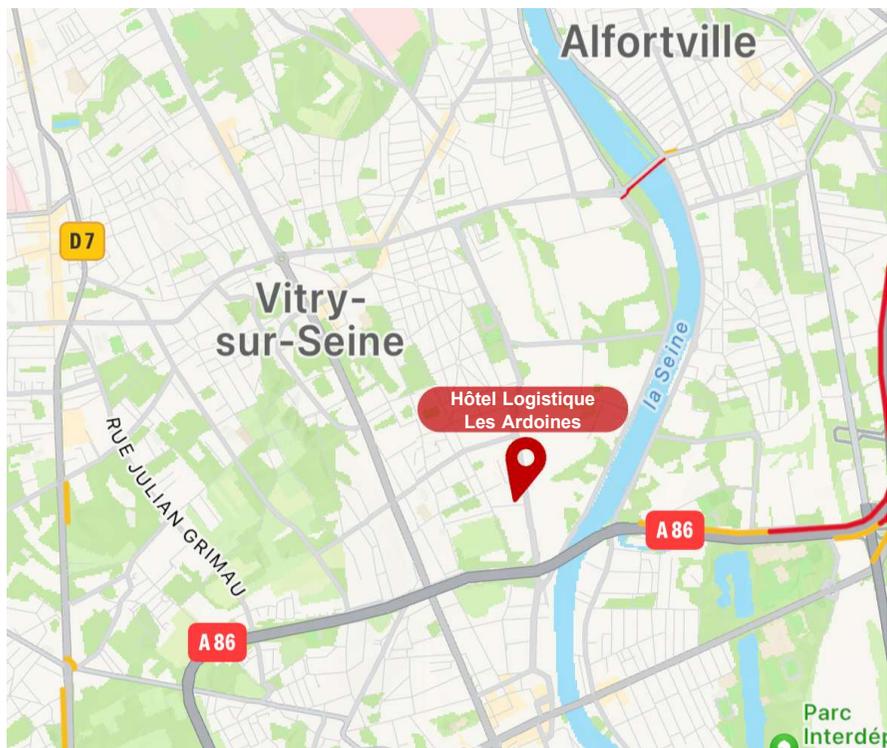
sogaris

# VITRY-SUR-SEINE – LES ARDOINES (94)

## Localisation – ZAC Gare des Ardoines

**Une localisation exceptionnelle** : Situé à quelques centaines de mètres de l'A86 et à seulement 5,9km de PARIS (porte d'Ivry), l'Hôtel Logistique est idéalement situé pour distribuer Paris et la 1ère couronne Sud

**ZAC Gare Ardoines à Vitry Sur Seine - 1ère couronne Sud intra-A86** : Une zone mixte en pleine mutation de près de 300ha aménagée autour de la future gare du Grand Paris et ultra-connectée (RER C, future ligne métro 15, Bus Tzen5...).



# VITRY-SUR-SEINE – LES ARDOINES (94)

## Une localisation stratégique...

### Proximité de grands axes routiers :

Accès direct au double échangeur A86 (Directions Rungis et Créteil) à 600 m

Proximité des autoroutes A6/A10 et A4)

Accès D5 + quais pour accès à PARIS



### Proximité des Transports en Commun :



Station « Vitry les Ardoines » à 500m

⇒ Paris Gare d'Austerlitz en 10 minutes



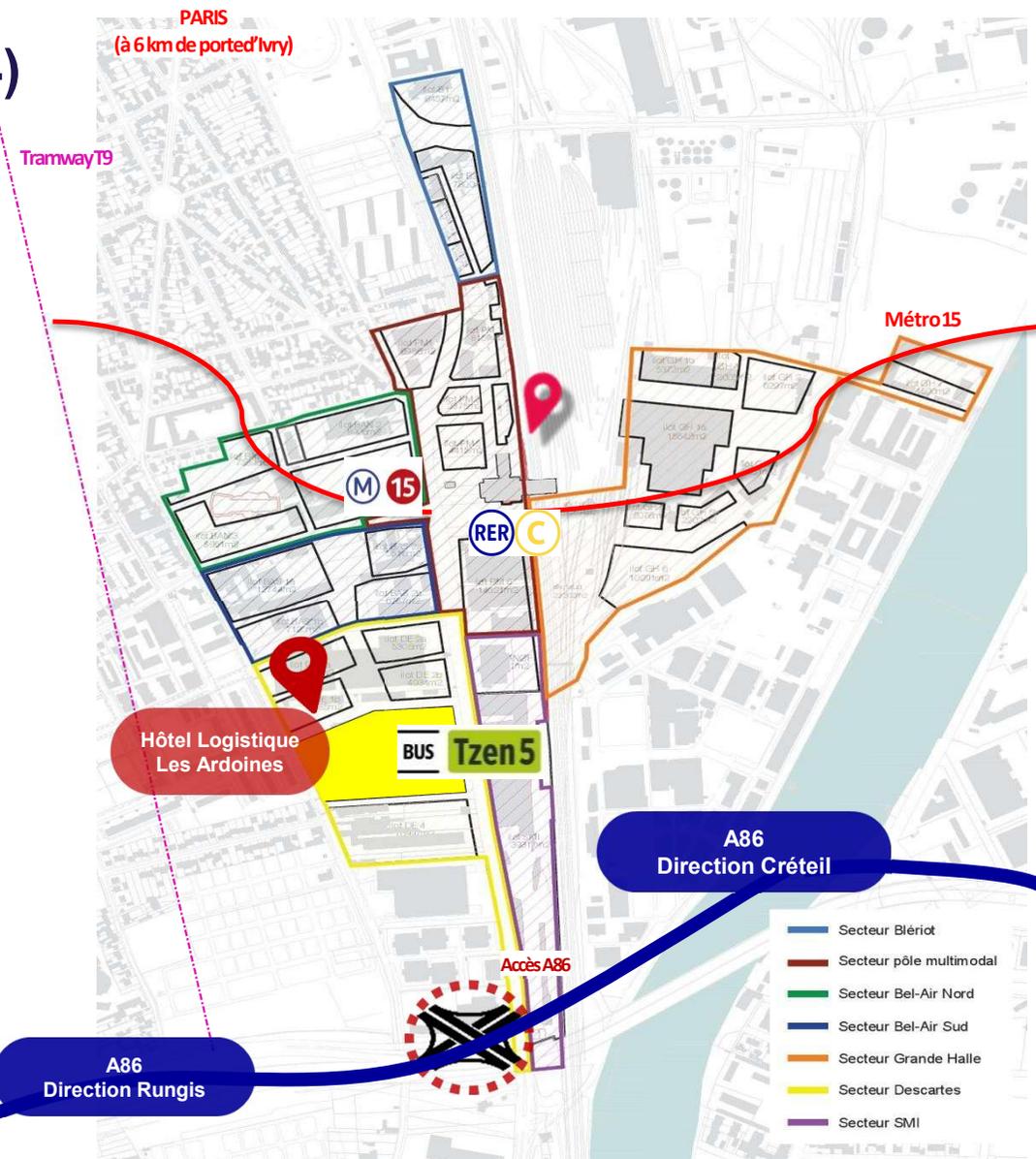
Station «Les Ardoines » à 700m à pied

⇒ à 36 min de La Défense et de Saint Denis Pleyel

⇒ 31 min de Gare Saint Lazare et de Gare du Nord



Au pied de la future station de bus T-Zen 5 - horizon 2020





# VITRY-SUR-SEINE – LES ARDOINES (94)

## Une redynamisation urbaine

La création de 2 ZAC ciblée sur Gare Ardoines et Seine Gare Vitry, de respectivement 49 et 37 ha :

- ❖ Gare Ardoines : une ZAC à dominante économique (avec la présence de **Sanofi**, une entreprise transnationale dans le **domaine de l'industrie pharmaceutique et de la biotechnologie**), 17 000 emplois créés ; environ 3 700 logements avec 40% des logements familiaux sociaux ; urbanistes : Agence TGTFP
- ❖ Seine Gare Vitry : une ZAC à dominante résidentielle, environ 3 400 logements avec 40 % des logements familiaux sociaux ; 3 000 emplois créés ; urbanistes: Agence Jam

### ➤ Focus Gare Ardoines :

- ❖ Développement de l'activité économique et création de 20 000 emplois ;
- ❖ Diversité des emplois créés : compagnons (BTP), cadres, prestataires de service, chercheurs, ouvriers, etc.
- ❖ 5 à 10% des heures réalisées sur les chantiers par des habitants du territoire en insertion



Hôtel logistique Sogaris (35 000 m<sup>2</sup>)  
Livraison 2024 – 250 emplois pour la seule partie « messagerie »



Site de Maintenance des Installations SGP  
Livraison 2025 – 450 emplois



ZAC Gare Ardoines (Lot PM6 – 30 891 m<sup>2</sup>)  
Livraison 2025 – 1 500 emplois



ZAC Seine Gare Vitry (lot GA 21)  
Livraison 2025 – 320 emplois



# VITRY-SUR-SEINE – LES ARDOINES (94)

L'environnement du site en images



# VITRY-SUR-SEINE – LES ARDOINES (94)

Projection urbaine en images...



# Pour en savoir plus...

- Dossier de presse :

[https://assets.ctfassets.net/439cm2y9hugl/6Wet7V3LU2opmlcgpT5QAY/1c0db3b572dc819e2454fe75e37a0270/DP\\_Les\\_Ardoines\\_se\\_de\\_voilent\\_Oct.2023.pdf](https://assets.ctfassets.net/439cm2y9hugl/6Wet7V3LU2opmlcgpT5QAY/1c0db3b572dc819e2454fe75e37a0270/DP_Les_Ardoines_se_de_voilent_Oct.2023.pdf)

- Constructeur GA :

[Hôtel Logistique des Ardoines : immobilier industriel | GA](#)

- Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris :

[https://www.apur.org/sites/default/files/documents/monographie\\_gare\\_ardoinnes.pdf](https://www.apur.org/sites/default/files/documents/monographie_gare_ardoinnes.pdf)



# **HOTEL LOGISTIQUE SOGARIS**

## Présentation du site



# Les surfaces

Répartition des surfaces disponibles : activité, artisanat, commerce professionnel, loisir <sup>(1)</sup>

Lot	Surface <sup>(2)</sup> 2 <sup>ème</sup> niveau de l'hôtel Logistique	Nombre de place de parking
C04	<b>3 069 m<sup>2</sup> SL (2 736 m<sup>2</sup> SDP)</b> Divisible en 3 cellules (env. 701 m <sup>2</sup> SDP, 768 m <sup>2</sup> SDP, 1 232 m <sup>2</sup> SDP)	7
C05	<b>2 463 m<sup>2</sup> SL (2 276 m<sup>2</sup> SDP)</b>	3
C06	<b>2 818 m<sup>2</sup> SL (2 604 m<sup>2</sup> SDP)</b>	5
C07	<b>1 623 m<sup>2</sup> SL (1500 m<sup>2</sup> SDP)</b>	3
<b>Total disponible</b>	<b>9 199 m<sup>2</sup> (8 793 m<sup>2</sup> SU)</b>	<b>18</b>

Nota bene : emplacements PL au droit des coques

<sup>(1)</sup> Sous réserve faisabilité du projet preneur

<sup>(2)</sup> Surface y compris quote-part de parties communes

SL = surface locative comprenant les surfaces privatives SDP, les locaux techniques privés, les parties communes SDP et les locaux techniques communs  
SDP : surfaces privatives



# Accessibilité et réglementation

## Réglementation

- Dispositions du code du travail,
- ERP Possible étude au cas par cas,
- Pas de réglementation ICPE, site non ICPE.

## Accessibilité

- Site accessible aux véhicules utilitaires légers et PL 26 tonnes,
- Site accessible PMR.

## Accès Porteurs, VUL, Triporteurs

- Arrivée/Départs depuis rue Descartes,
- Accès par rampe double sens (pente  $\pm 10\%$ ),
- Voirie accessible au 26T (maximum).



# Descriptif technique

## Caractéristiques principales :

- Ossature en béton armé et précontraint/Plancher bas des coques coupe-feu 2h/Stabilité au feu : 30 min,
- Bardage double peau constitué d'un plateau intérieur en acier galvanisé, d'un isolant et d'une peau extérieure prélaquée selon permis de construire,
- Locaux livrés brut fluides en attente,
- 2 T/m<sup>2</sup> de résistance au sol/Dallage en béton armé, épaisseur selon charge, finition béton quartzé surfacé,
- 5,9 mètres de hauteur libre sous poutre béton (hors mezzanine)/Trame des poteaux 12m x 9.05m,
- Portes sectionnelles sur cour intérieure pour accès aux ateliers : 4.50m x 4,50m.
- Locaux sociaux et bureaux pouvant être aménagés en mezzanine (accompagnement bailleur) avec charge d'exploitation maximum de 250 kg/m<sup>2</sup> pour ces surfaces,

## **Plomberie/Sanitaire**

- 1 bloc sanitaire par coque (1 WC PMR Hommes et 1 WC PMR Femmes) + 2 à 4 attentes sanitaires supplémentaires (EU, EV, AEP).

## **Electricité**

- 1 TGBT par coque avec sous-comptage MID au niveau des TGBT Immeuble + 2 à 4 tableaux divisionnaires en fonction des coques + une dizaine de prises électriques par coques (une réserve de capacité de 30 %),
- Eclairage cellules artisanales par luminaires LED (150 lux)/Eclairage au droit des portes de quai par des projecteurs LED.

# Modalités d'exploitation

## CVCD

- Chaque coque est équipée d'une CTA dédiée à l'apport d'air neuf hygiénique pour la totalité de la coque à raison de l'occupation du tableau ci-dessus. Chaque CTA est équipée d'une batterie eau chaude,
- Le traitement terminal de la coque est réalisé par des aérothermes à eau chaude pour assurer une température intérieure de 11°C +/- 1 en hiver. Des sondes de température seront descendues. Une télécommande est prévue à proximité de l'opérateur, afin de lui permettre de régler la consigne de température intérieure (Décalage+/-3°C). En été, les aérothermes de la zone seront mis à l'arrêt,
- Désenfumage naturel. En cas de division de la part du preneur, les surfaces seront à diviser en locaux de moins de 300 m<sup>2</sup> ou désenfumées naturellement selon l'instruction technique 246.

Local	Température		Débit d'air mini	Charges internes		Taux d'occupation
	hiver (°C)	été (°C)		Apports W/m <sup>2</sup>	Déperd W/m <sup>2</sup>	
Coque C4 à C8 – cellule artisanale	< 12	NC	45m <sup>3</sup> /h/pers	-	50	25 pers/coque

### Entre autres, à la charge du preneur :

- Aménagements intérieurs/Cloisonnement,
- Raccordement au réseau de production d'énergie chaud,
- Réseau CVC depuis les attentes,
- CFO/CFa + Téléphonie/Internet,
- Création de sanitaires supplémentaires/Eau chaude sanitaire,
- Contrôle d'accès/sûreté/vidéosurveillance,
- Protection incendie, dont les extincteurs,
- Bornes de recharge électrique si besoin (raccord + installation)



# Modalités d'exploitation

En cas d'entreposage ou de transit de produits dangereux et d'entreposage de marchandises combustibles, les quantités susceptibles d'être présentes à un instant T dans les Locaux doivent rester en dessous des seuils de classement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ci-après désignées « ICPE ») selon la répartition établie comme suit :

Lot	Tonnage maximum autorisé
C04	43
C05	33
C06	40
C07	22



# Conditions juridiques et financières

## ❑ Conditions juridiques du bail

- Bail commercial,
- Durée du bail : 9 ans,
- Durée ferme : 6 ans,
- Date de prise d'effet : A convenir entre les parties
- Préavis de 6 mois,
- Dépôt de garantie : 3 mois de loyer HT HC,
- GAPD : en fonction de la santé financière du client

## ❑ Conditions financières

- Surface Activité : 165 € HT HC / m<sup>2</sup> / an,
- Parkings : 850 € HT HC/U/ an,
- Charges hors fiscalité : 35 € HT/m<sup>2</sup>/an environ
- Honoraires de gestion technique : 3%
- Assurance : 3.28€/m<sup>2</sup>
- Taxe foncière : 12 € HT/m<sup>2</sup>/an environ

## ❑ ESG/RSE

- Partenariat RSE
- Charte éthique

 S'agissant de la première année d'exploitation, le montant des charges est communiqué à titre indicatif.

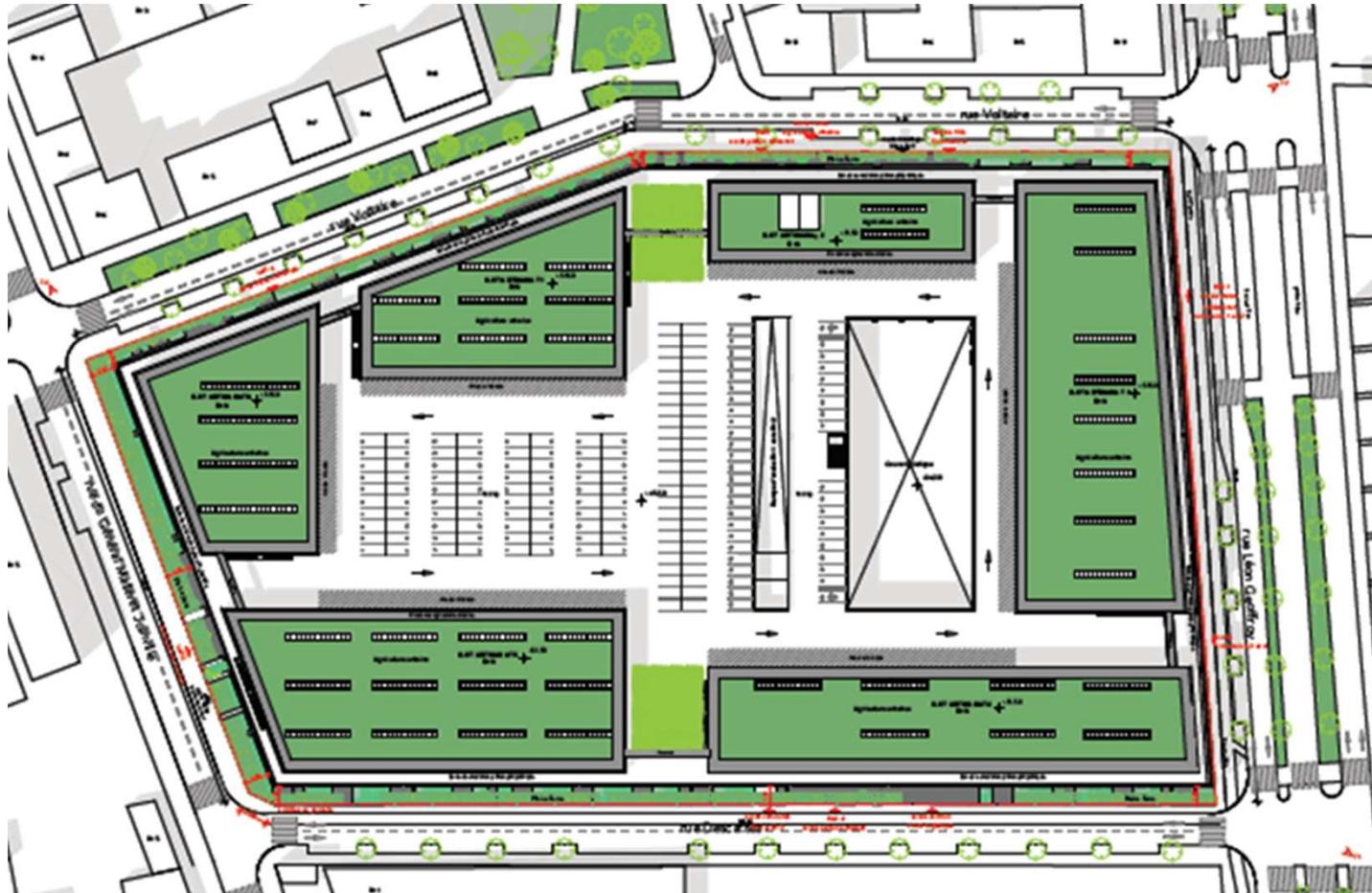
# Plans

## Niveau 2



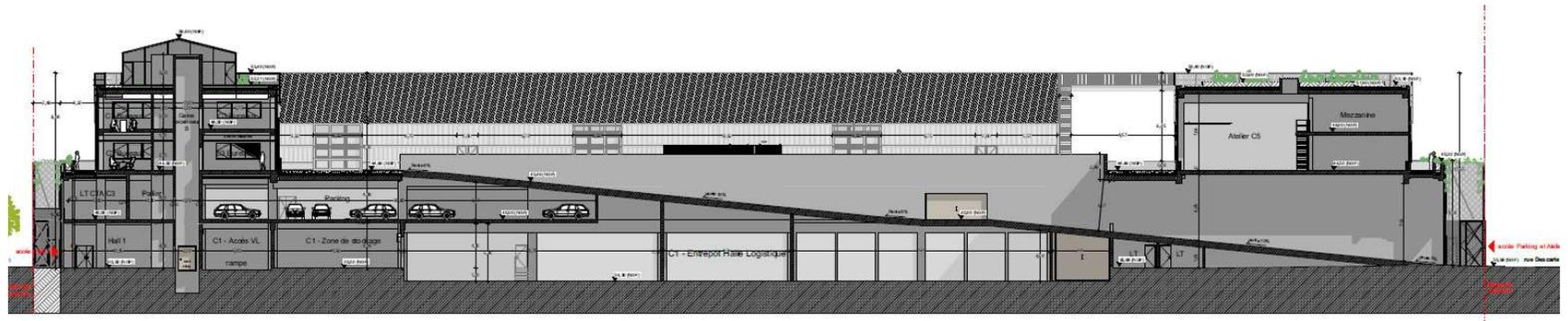
# Plans

## Toitures



# Plans

## Plans Coupe



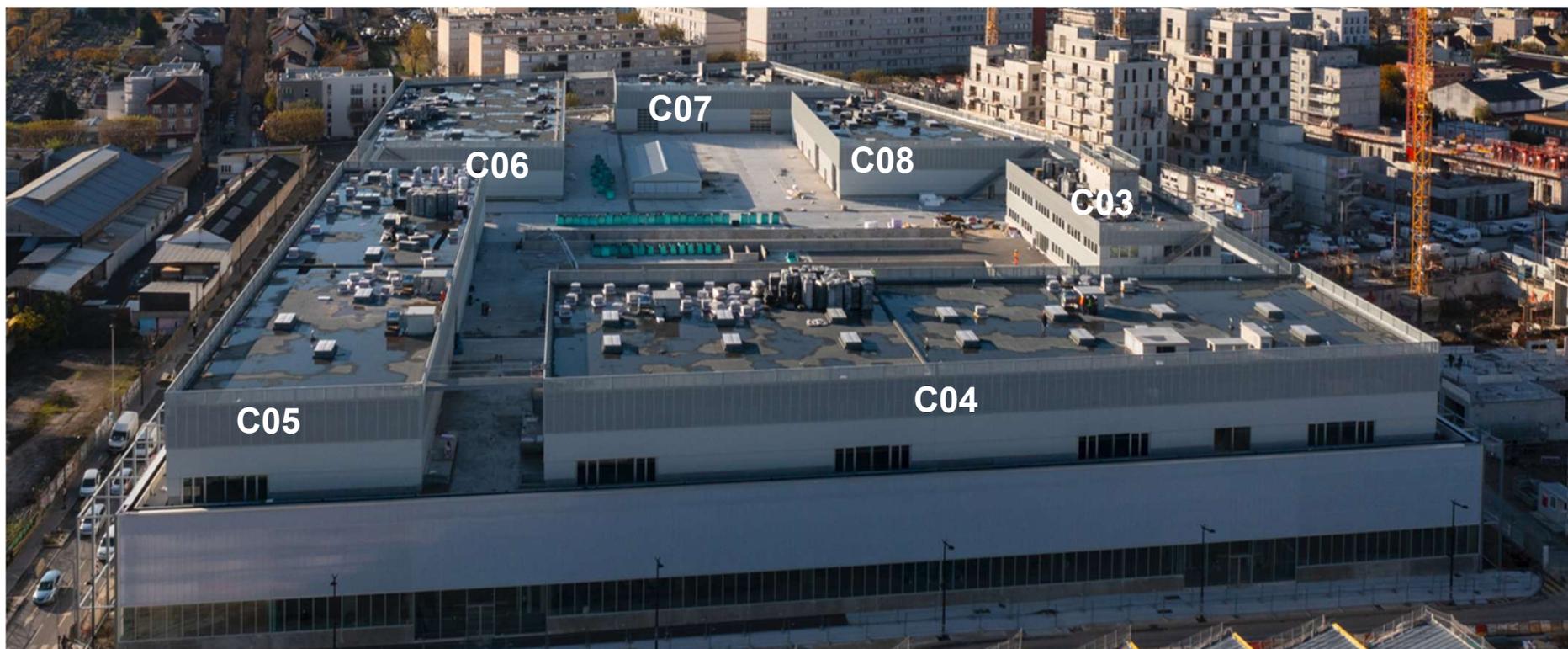
# Perspectives



# Vues aériennes



# Vues aériennes



# Vos contacts

sogaris



**Mehdi SELLIDJ**

Directeur de Patrimoine

06.62.32.59.79 – [msellidj@sogaris.fr](mailto:msellidj@sogaris.fr)

**Aurélie SUQUET**

Directrice Asset Management et Investissement

06.48.87.74.99 – [asuquet@sogaris.fr](mailto:asuquet@sogaris.fr)