

# Dossier de Presse Prologis

PROLOGIS PARK MOISSY 2 LES CHEVRONS  
L'ABOUTISSEMENT DE L'ADN PROLOGIS :  
DÉVELOPPEMENT DURABLE ET INNOVATION

20 Septembre 2017



## Edito

*« Nous avons fait de la reconversion un des axes prioritaires de développement en misant sur la transformation et la valorisation de friches.*

*Le Prologis Park Moissy 2 répond de cet engagement et s'inscrit dans une démarche plurielle puisqu'il s'agit concrètement de les régénérer d'un point de vue économique, social mais aussi environnemental.*

*Les bâtiments disposent d'une double certifications environnementales (LEED, BREEAM, HQE) et la gestion de projet certifiée ISO 14001. Nous nous sommes assurés de réutiliser et/ou recycler au maximum les déchets liés à la déconstruction. L'idée étant de construire des entrepôts éco-durables et performants d'un point de vue énergétique : basse consommation, meilleure isolation, éclairages LED, jusqu'à l'installation de ruches en faveur de la biodiversité.*



*Conscients des enjeux en matière environnementale, nous avons innové en mettant également en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle.*

*Enfin, innovation majeure : la création et la mise en place **eeGLE** : un outil digital « fait maison » au service de nos clients afin de leur simplifier la gestion technique du bâtiment, préserver l'environnement et assurer un gain financier. »*

François Risper  
Directeur Général Europe du sud, Prologis

# Friche industrielle

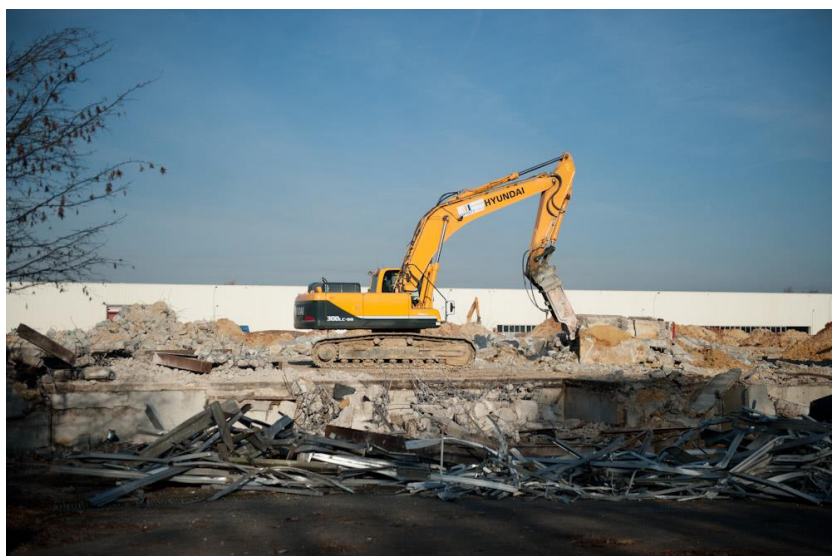
RAPPEL HISTORIQUE : DE 2012 A 2017

## Un Parc issu de la réindustrialisation

26 juin 2012 : Prologis, leader international en immobilier logistique, annonce l'acquisition du site PSA Peugeot à Sénart, Moissy-Cramayel en Seine-et-Marne (77).

Cette acquisition concerne 60 hectares de terrain et 100 000 m<sup>2</sup> de bâtiments logistiques existants que Prologis entend réaménager en un nouveau site logistique de 230 000 m<sup>2</sup> : le Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons. Le tout dans une démarche développement durable totale.

*« Dans le cadre du développement de ce projet, nous nous sommes servis de l'expérience environnementale du Parc de Chanteloup pour explorer de nouvelles opportunités et proposer un parc logistique exceptionnel avec une offre complémentaire capable de recevoir et de répondre aux problématiques d'une dizaine d'entreprises de grande envergure. », déclare François Risse, Directeur Général Europe du Sud, Prologis.*



## **Le parc de Chanteloup à Moissy-Cramayel (77) : la première grande réalisation « développement durable » effectuée en France par Prologis.**

Avec un premier bâtiment couvert de 10 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques représentant une puissance installée de 446 KWc, ce parc a joué un rôle de site- pilote. La technologie mise en œuvre sur ce parc servant alors à effectuer une évaluation en vue de la généralisation de cette approche sur les nouveaux parcs Prologis, comme l'eau collectée sur le réseau de voirie dirigée vers des bassins, puis traitée avant d'être recyclée. L'eau y est utilisée pour l'arrosage des espaces verts et comme réserve d'eau pour les bassins d'agrément. Sur le site, le bâtiment clé en main réalisé pour COLIPOSTE a reçu le Grand Prix SIMI 2008 dans la catégorie « immeuble logistique », grâce à sa bonne intégration dans l'environnement, son accessibilité et la démarche de développement durable engagée.

## Entre renaissance économique et respect de l'environnement

Juin 2016 : des pièces détachées automobiles au hard discount, l'ancien site PSA de Moissy-Cramayel franchit une étape importante dans son redéploiement et sa réindustrialisation avec la construction et la livraison en mars 2016 de 48 000 m<sup>2</sup> de plateforme logistique pour le compte d'Action, enseigne néerlandaise de grande distribution.

Tout au long du projet, Prologis s'est engagé dans une démarche BiodiverCity, label visant à valoriser la biodiversité urbaine. Le bâtiment clé-en-main d'Action bénéficie d'un agrément BREEAM Very Good.

Septembre 2017 : Cultura, enseigne de distribution française spécialisée dans les loisirs culturels et artistiques, y pose la première pierre d'un entrepôt clé-en-main de 56 000 m<sup>2</sup>.

## Moissy 2 un parc vert

- Les bâtiments disposent de certifications environnementales (HQE, LEED, BREEAM) suivant le référentiel ISO 14001.
- Prologis a réutilisé les déchets liés à la destruction et la construction des infrastructures.
- Ruches et abris pour les différents mammifères présents sur le parc ont été installés dans une logique de préservation des espaces naturels...
- Ainsi qu'un système de gestion des eaux pluviales, dans une démarche développement durable.

## Principes de base : démarche HQE totale et chantier vert

Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons est développé dans une **démarche HQE** totale depuis le management de projet qui s'inscrit dans le cadre d'une certification ISO 14001.

Dans le cadre de sa certification ISO 14001, Prologis s'engage à ce que chaque nouveau bâtiment obtienne une certification environnementale (HQE, LEED ou BREAM).

Cela passe par la **maîtrise des impacts sur l'environnement** extérieur :

D'une part, l'éco-construction, soit la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, le choix intégré des procédés et produits de construction et le chantier à faibles nuisances.

D'autre part, l'éco-gestion, soit la gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, de l'entretien et de la maintenance.

Cela passe aussi par la **création d'un environnement intérieur** satisfaisant :

Confort (acoustique, énergétique et thermique) et santé (qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau).

Prologis favorise donc certaines techniques comme les cuves de récupération et les chauffe-eaux solaires et assure une ventilation spécifique aux bureaux couplée d'une bonne isolation pour éviter la climatisation.

Les bâtiments du Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons disposent d'un large spectre d'autorisations (1510, 1530, 2662, 2663, 1412 et 1432) idéal pour répondre à tous les besoins.

Le qualitatif paysager est conservé ainsi que toutes les ressources naturelles existantes. De même, les infrastructures déjà en place telles que routes, voiries, parkings et réseaux principaux.

A l'image de tous les chantiers entrepris par Prologis, celui de Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons répond à une démarche de développement durable avec :

- La **réduction de 75% des déchets** de chantier grâce notamment à l'utilisation de produits plus verts, la limitation de consommation des dépenses énergétiques en phase chantier, l'aménagement des bureaux avec une étude environnementale poussée, etc.

- Après réception du bâtiment, la **réduction de 50% des besoins en eau potable** du projet, en installant systématiquement des récupérateurs d'eau de pluie pour les espaces verts et les sanitaires.

- **L'utilisation de 20% de matériaux recyclés** dans l'ensemble de la construction (notamment des matériaux issus de démolitions). Dans le cadre de Moissy 2, Prologis réutilise l'ensemble des déchets liés à la destruction / construction.

## ... et des solutions développées dans une démarche environnementale volontariste

L'installation d'un éclairage LED intégral pour réduire la consommation énergétique, l'installation de ruches pour favoriser la biodiversité, la mise en place d'un système de récupération des eaux ou encore l'innovation Eegle pour des bâtiments intelligents à portée de main. Tout autant de solutions développées dans une démarche environnementale volontariste ayant vocation à être généralisées, pour tout ou partie, à l'ensemble des futurs sites à développer.

## L'ENTREPÔT À PORTÉE DE MAIN AVEC EEGLE, UNE INNOVATION SIGNÉE PROLOGIS

Fidèle à sa stratégie de placer le développement durable et l'innovation au cœur de son offre, Prologis ajoute une nouvelle pierre à son édifice et signe une première dans le secteur de l'immobilier logistique avec la création et la mise en place de Eegle : un outil digital « fait maison » au service de ses clients. Lancé pour la première fois à Moissy 2, ses bénéfices sont multiples : la simplification de la gestion technique du bâtiment, préservation de l'environnement et gain financier.

### Eegle, naviguer dans le bâtiment du bout des doigts...

Eegle est une interface simple et instantanée. A partir du bâtiment modélisé en 3D, à l'aide du système BIM (Building Information Modeling), Prologis a créé une interface digitale connectée par capteur à la plateforme logistique. Disponible aussi bien sur ordinateur, sur tablette et sur smartphone, il suffit de lancer Eegle pour accéder instantanément au bâtiment et le visionner en 3D à l'intérieur comme à l'extérieur.

### Eegle, l'accès en un clic à toutes les informations du bâtiment pour simplifier sa gestion technique

Avec un accès rapide et conviviale à la gestion technique de la plateforme, Eegle offre un suivi optimisé, pratique et partagé de la maintenance du site.

Eegle intègre également une fonction prédictive en envoyant des alertes afin de signaler les échéances de maintenance régulière ou en cas de dysfonctionnement éventuel.

### Eegle, un bénéfice environnemental et financier pour les clients Prologis

Eegle permet d'anticiper les charges de fonctionnement des données d'entrée (plans, rapports d'audits, descriptifs techniques) à la modélisation de l'actif immobilier (architecture, environnement extérieur, équipements spécifiques, profil d'occupation) jusqu'au calcul (moteur de calcul dynamique et module financier) et de réduire les dépenses énergétiques.

### Eegle, des mesures pertinentes et pragmatiques au service de l'environnement et de la performance de ses clients

Développée en partenariat avec Resolving, Eegle est une carte d'identité instantanée et ultra précise du bâtiment. Il offre un historique à portée de main, une lisibilité permanente. Outil digital idéal pour mieux comprendre, détecter, prévoir, prévenir, optimiser ses charges et dépenses énergétiques, il a été mis en place pour la première fois dans un bâtiment situé sur l'Isle d'Abeau dans la région lyonnaise. Il est actuellement en cours de déploiement en France, Espagne, Italie et en Europe.

## Autre innovation : Prologis et la gestion des eaux pluviales à Moissy 2

**Avec de nombreux avantages écologiques et économiques, la gestion des eaux pluviales à la parcelle s'inscrit dans le développement durable. Elle permet de garantir la qualité de l'eau restituée au milieu naturel et préserver la capacité des réseaux de collecte publics. Sur son site de Moissy 2, Prologis, en partenariat avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie, a innové en faisant le choix d'une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle. En quoi cela consiste ? Quel en est l'intérêt ?**

Les eaux pluviales font courir à l'environnement immédiat plusieurs risques : inondations incontrôlables, modification artificielle du régime d'alimentation de la nappe phréatique et pollution du milieu récepteur (nappe phréatique ou cours d'eau) car les eaux en ruisselant se chargent de polluants (poussières d'origine minérale, matières organiques, hydrocarbures, métaux lourds, toxiques divers...), et provoquent même des pics de pollution sévères après une période de temps sec. Par ailleurs, lorsque leur débit n'est pas régulé avant rejet dans les réseaux publics, elles provoquent un risque de saturation des canalisations, source d'inondation. Leur prise en compte peut représenter un enjeu capital pour la collectivité.

Conscient de ces risques et de l'enjeu en matière environnementale, Prologis a innové sur son site de Moissy 2 en mettant en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

**En quoi cela consiste ?** La gestion sur la parcelle des eaux pluviales provenant des toitures de bâtiments et des voiries, diminuera les risques d'inondation et limitera la pollution due à des rejets mal maîtrisés. Elle offrira des solutions d'urbanisme nouvelles à la collectivité : jusqu'alors la solution consistait à rejeter directement les eaux pluviales dans le réseau public, sans régulation du débit et traitement particulier de la pollution.

*« Concrètement, il s'agit de diriger les effluents pluviaux directement vers des fossés, des espaces verts creux ou des noues d'infiltration répartis au plus près des espaces imperméabilisés que constituent les parkings et voiries du site. Ces espaces verts sont plantés avec des essences végétales ayant un effet d'absorption des polluants pour éviter qu'ils rejoignent le sous-sol. De cette façon on se rapproche au mieux du cycle naturel de l'eau »,* explique Olivier Barge, Directeur Projets et Innovations Europe du sud, Prologis.



**L'intérêt d'une telle gestion des eaux pluviales ?** Grâce à ce procédé, Prologis contribue au désengorgement des réseaux d'assainissement de la collectivité et à la prévention de la perturbation du régime de réalimentation de la nappe phréatique. Par ailleurs, la mise en place des différents ouvrages d'infiltration assure l'embellissement paysager du site, à la fois source de bien-être des usagers et valorisation esthétique du site.

Contrairement aux idées reçues, cette gestion intégrée ne coûte pas plus cher et apporte une forte plus-value environnementale et paysagère. Aussi, elle est applicable dans différentes entreprises, quelle que soit leur taille. La seule exigence est d'y réfléchir le plus en amont possible des projets.

Fort de cette première expérience réussie, Prologis envisage d'adopter le même principe de gestion des eaux pluviales sur de futurs sites à développer.

## MOISSY 2 : L'IMMOBILIER LOGISTIQUE AU GOÛT DE MIEL ET EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE

Prologis s'est toujours engagé en faveur du développement durable. De la gestion du personnel à la conception et à la gestion de ses bâtiments, de ses parcs, à l'incitation au covoiturage ou plus récemment... à l'investissement en faveur de la biodiversité.

Prologis a choisi de le faire en aidant à sauver les abeilles.

Grande première chez Prologis dans le monde, et plus globalement au niveau du secteur de l'immobilier logistique : l'installation de ruches. Démarrage en mai 2015 avec les bâtiments logistiques de Prologis de Moissy Chanteloup, Gonesse, Evry et Moissy 2.

« *Accueillir ces ruches correspond à notre culture d'entreprise, attachée à la préservation de l'environnement* », assure Cécile Tricault, Country manager France, Prologis.

En bourdonnant, ces abeilles contribuent à la reproduction des plantes à fleurs et des espèces cultivées du monde végétal. Prologis, en participant à la protection et à la sauvegarde de ces abeilles, agit en acteur local engagé pour l'environnement, la qualité de vie et bénéficie d'un miel à ses couleurs !

« *Les ruches sont sous notre responsabilité, mais les collaborateurs sont invités à nous aider. Nous assurons aussi des interventions sur la sauvegarde des abeilles et la biodiversité* », explique l'apiculteur.

Les pots de miel récoltés sont redistribués aux salariés et aux clients !





## EN BREF

### 60 hectares de terrain, un atout de taille

Remarquable par sa taille (60 hectares), Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons est le seul site en région parisienne apte à pouvoir répondre aux besoins des utilisateurs de bâtiments de grande taille.

### Un site alliant un environnement paysager fort à des infrastructures déjà adaptées aux activités logistiques

Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons bénéficie d'une véritable qualité environnementale au niveau des espaces verts.

Le site dispose par ailleurs d'infrastructures bien adaptées aux activités logistiques, tels que routes, voiries, parkings et réseaux principaux.

L'ensemble est clos et protégé par un service de gardiennage 24h/24 et 7 jours/7.

### Un emplacement géographique idéal et stratégique

Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons, situé dans la ZAC d'Arvigny, est idéalement positionné au centre d'un triangle formé par la Francilienne et les autoroutes A5a et A5b qui facilitent le contournement de la région parisienne.

La Francilienne (104) est la « ceinture » qui permet la régulation des flux en Ile-de-France.

L'A5a facilite l'accès à l'ouest de Paris, Orly, à l'A10 et l'A11 vers Bordeaux.

L'A5b facilite l'accès au Nord de Paris en direction de l'A1, de Roissy et de la Belgique.

### Une accessibilité idéale et éprouvée

Prologis Park Moissy 2 dispose d'une excellente accessibilité.

En effet, il bénéficie d'un embranchement fer, d'un accès camions ainsi qu'un accès immédiat aux réseaux principaux.

En outre, la station de RER Lieusaint-Moissy (Ligne D) est située à proximité.

### Une offre unique en région parisienne avec un très bon ratio espace vert / espace construit

Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons propose une offre complémentaire à celle du Parc de Chanteloup, à savoir des bâtiments de 40 000 à 50 000 m<sup>2</sup> de surface logistique – voire 100 000 m<sup>2</sup> si besoin - contre 20 000 m<sup>2</sup> dans le Parc de Chanteloup.

Au total, Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons comptera environ 4 ou 5 bâtiments destinés à du clé-en-main locatif.

Prologis Park Moissy 2 Les Chevrons est un site remarquable avec un double bénéfice : un site déjà construit avec un aspect paysager fort. Avec pour projet de construire un nouveau centre logistique de 230 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de 60 hectares, Prologis atteint un ratio de 35% d'espace vert / espace construit.

# LES CHIFFRES CLES

## PROLOGIS MONDE

Chiffres au 30 juin 2017

### GLOBAL

Valeur foncière :	\$71,7 milliards
Total patrimoine :	63,6 millions de m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	3 319
Réserves foncières :	5 287 hectares
Pays :	320
Employés :	1 530

### AMERIQUES

Total patrimoine :	40,6 millions de m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	2 380
Réserves foncières :	1 626 hectares
Employés :	935

### ASIE

Total patrimoine :	6 millions de m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	160
Réserves foncières :	85 hectares
Employés :	225

### EUROPE

Total patrimoine :	17 millions de m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	779
Réserves foncières :	876 hectares
Employés :	370

# LES CHIFFRES CLES

## PROLOGIS EUROPE DU SUD

Chiffres au 30 juin 2017

### EUROPE DU SUD

Total patrimoine :	4 930 114 m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	222
Réserves foncières :	190 hectares
Pays :	3
Employés :	59

### FRANCE

Total patrimoine :	3 071 430 m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	136
Réserves foncières :	119 hectares
Employés :	43

### ITALY

Total patrimoine :	1 003 143 m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	46
Réserves foncières :	36 hectares
Employés :	8

### SPAIN

Total patrimoine :	855 540 m <sup>2</sup>
Total bâtiments :	40
Réserves foncières :	33 hectares
Employés :	8

# Contacts presse

PROLOGIS EUROPE DU SUD

Nathalie Triolet  
Prologis Europe du Sud  
Tél : 01 48 14 54 51  
Email: [ntriolet@prologis.com](mailto:ntriolet@prologis.com)

Michelle Kamar  
Relations Presse  
Tél : 01 53 53 36 84  
Email: [michelle@agence-dehais.com](mailto:michelle@agence-dehais.com)