

# Les coulisses du futur entrepôt caché sous les Champs-Élysées

## IMMOBILIER

**Plus de 16.000 m<sup>2</sup> d'espace logistique devraient être disponibles, à l'été 2026, à la place d'un ancien parking.**

**Celui-ci sera doté de robots pilotés grâce à l'intelligence artificielle. Reportage.**

Elsa Dicharry

Pour l'heure, l'ancien parking situé sous les Champs-Élysées, à Paris, ressemble encore fortement... à un parking. Pourtant, le chantier engagé en août 2024, à mi-chemin entre l'Arc de Triomphe et la place de la Concorde, pour le transformer en un immense hôtel logistique de plus de 16.000 m<sup>2</sup>, a bien avancé.

« Nous avons réalisé le coulage – c'est-à-dire les travaux d'étanchéité – en tenant compte du risque croissant de crue de la Seine. Les travaux de

structure sont finis à 80 % : nous avons refait des rampes d'accès, cassé des poteaux, le tout en préservant la structure du bâtiment... Le flochage – qui consiste à isoler les plafonds du point de vue acoustique et pour les protéger du feu – est avancé à 50 %. Une partie de l'alimentation électrique a été dévoyée », énumère ainsi Victor Bardon, directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Swiss Life Asset Managers, l'un des partenaires du projet.

« Cathédrale inversée »

Des gaines verticales ont aussi été réalisées pour accueillir les futurs monte-charges. Le chantier s'est avéré techniquement complexe, du fait de la surface à couvrir. Mais aussi « parce qu'on est à moins 30 mètres au plus bas par rapport à la rue, et que le bâtiment descend jusqu'au niveau -9 », indique Florent Bonnet, directeur de Pradeau Morin (groupe Eiffage Construction), qui évoque une « cathédrale inversée ». En outre, « au-dessus de nous, il y a une galerie marchande en activité, des bureaux et même des logements », souligne-t-il. La lumière éclaire désormais tout le

bâtiment – avec une modulation en fonction des heures de la journée.

« Lorsque nous avons acheté le parking début 2020, nous étions obligés de nous éclairer avec nos téléphones portables. Il y avait des rats qui courraient », raconte Stéphane Bettini, président de Mont Thabor. Le bâtiment – détenu par 85 propriétaires différents – était en outre inexploité depuis sept ans, pour des raisons de non-conformité à la réglementation incendie. « Le remembrement [de propriété, NDLR] a été une grande difficulté », poursuit-il.

Au départ, Mont Thabor avait dans l'idée de rénover le parking et d'en conserver son usage. La crise Covid est passée par là – révélant un besoin accru en stockage, notamment pour l'e-commerce. « Nous avons repensé l'utilisation de ces mètres carrés sous la plus belle avenue du monde, pour en faire un outil au service des habitants, des commerçants et de la ville », explique Stéphane Bettini, qui évoque un projet à « plusieurs dizaines de millions d'euros ». À l'origine, l'idée était surtout de viser les commerces de luxe installés sur les Champs-Élysées et

dans les quartiers environnants. Finalement, tous les types de commerces du cœur de Paris et de la banlieue ouest seront visés – sauf les magasins alimentaires qui doivent stocker des produits frais. La commercialisation des espaces a commencé il y a trois semaines, à l'occasion du Salon immobilier Mipim, à Cannes.

« Nous avons repensé l'utilisation de ces mètres carrés sous la plus belle avenue du monde, pour en faire un outil au service des habitants, des commerçants et de la ville. »

STÉPHANE BETTINI  
Président de Mont Thabor

Les partenaires sont confiants – la localisation de leur entrepôt, en plein cœur de Paris, étant assez unique et de nature à intéresser les commerçants qui ont besoin de réassort parfois plusieurs fois dans une même journée. Elle rend possible « une logistique fluide, rapide et décarbonée, au plus près des points de vente », se réjouissent-ils. Et le coût du stockage – non encore communiqué – y sera bien moindre que dans les magasins aux onéreux loyers du centre parisien.

Emplacement unique

Une fois livré, l'Atelier logistique fonctionnera 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, avec les toutes dernières technologies. 90.000 palettes pourraient y transiter chaque année. « Le site sera approvisionné la nuit. Des robots, pilotés par l'intelligence artificielle, capables de franchir les rampes de parking, se repèreront tous seuls dans l'entrepôt et viendront décharger les camions », explique Victor Bardon. Les livraisons se feront de jour, grâce à des vélos-cargos, des véhicules utilitaires électriques légers, ou même à pied. « L'IA permettra aussi d'adapter le niveau

d'hydrométrie du bâtiment, en fonction de la marchandise stockée. »

Le chantier doit s'achever en novembre 2025. Le temps que les preneurs réalisent leurs travaux, le nouvel entrepôt géant devrait être en exploitation à l'été 2026. Face à un besoin loin d'être couvert, les projets de logistique urbaine se multiplient à Paris. Lundi, Corsalis et Indigo ont annoncé le coup d'envoi, mi-avril, des travaux de transformation du parking Foch, situé entre la place de l'Étoile et l'avenue Malakoff. Ceci dans l'objectif d'y créer 12.000 m<sup>2</sup> d'espace d'entreposage, dédiés à la livraison du dernier kilomètre, ainsi qu'une aire d'accueil pour les cars de tourisme et un grand garage à vélos.

En octobre dernier, Prologis avait de son côté annoncé vouloir construire, dans la zone d'aménagement concertée de Clichy-Batignolles, dans le 17<sup>e</sup> arrondissement, un hôtel essentiellement consacré à la logistique urbaine de 67.000 m<sup>2</sup> sur cinq étages. Les travaux devraient démarrer entre l'été et la rentrée. Dans le 13<sup>e</sup>, Segro aménage pour sa part des entrepôts dans l'ancienne gare des Gobelins. ■