

**CRÉER  
DÉVELOPPER  
ACCOMPAGNER**

---

**SOLUTIONS IMMOBILIÈRES DURABLES  
POUR L'ACTIVITÉ ET LA DISTRIBUTION**

**SEGRO**

**02**

**CRÉER,  
DÉVELOPPER,  
ACCOMPAGNER**

**SEGRO, LEADER  
EUROPÉEN DE  
L'IMMOBILIER**

**04**

**06**

**NOTRE VISION  
ACCOMPAGNE  
VOS AMBITIONS**

**INVESTISSEMENT &  
DÉVELOPPEMENT**

**08**

**10**

**GESTION  
INTÉGRÉE**

**UN OPÉRATEUR  
IMMOBILIER  
RESPONSABLE**

**12**

**14**

**UNE GAMME  
COMPLÈTE DE  
SOLUTIONS**

**PARCS  
D'ACTIVITÉS**

**16**

**18**

**DISTRIBUTION  
URBAINE**

**GRANDE  
LOGISTIQUE**

**20**



# CRÉER, DÉVELOPPER, ACCOMPAGNER

AU CŒUR DE NOTRE HISTOIRE :  
NOS CLIENTS

SEGRO met tout en œuvre pour offrir un environnement clé-en-main et parfaitement adapté aux besoins de chacun de ses clients. Quels que soient le secteur d'activité et la taille de l'entreprise, l'objectif est de proposer des solutions immobilières de dernière génération, modulables et respectueuses de l'environnement, et d'établir une relation basée sur la proximité, la confiance et la transparence, afin que chaque client, de la start up à la multinationale, puisse atteindre ses objectifs.

Depuis plus d'un siècle, SEGRO crée des solutions immobilières sur-mesure permettant à ses clients de créer et valoriser leurs produits ou services.



WE CREATE THE SPACE THAT  
ENABLES EXTRAORDINARY  
THINGS TO HAPPEN

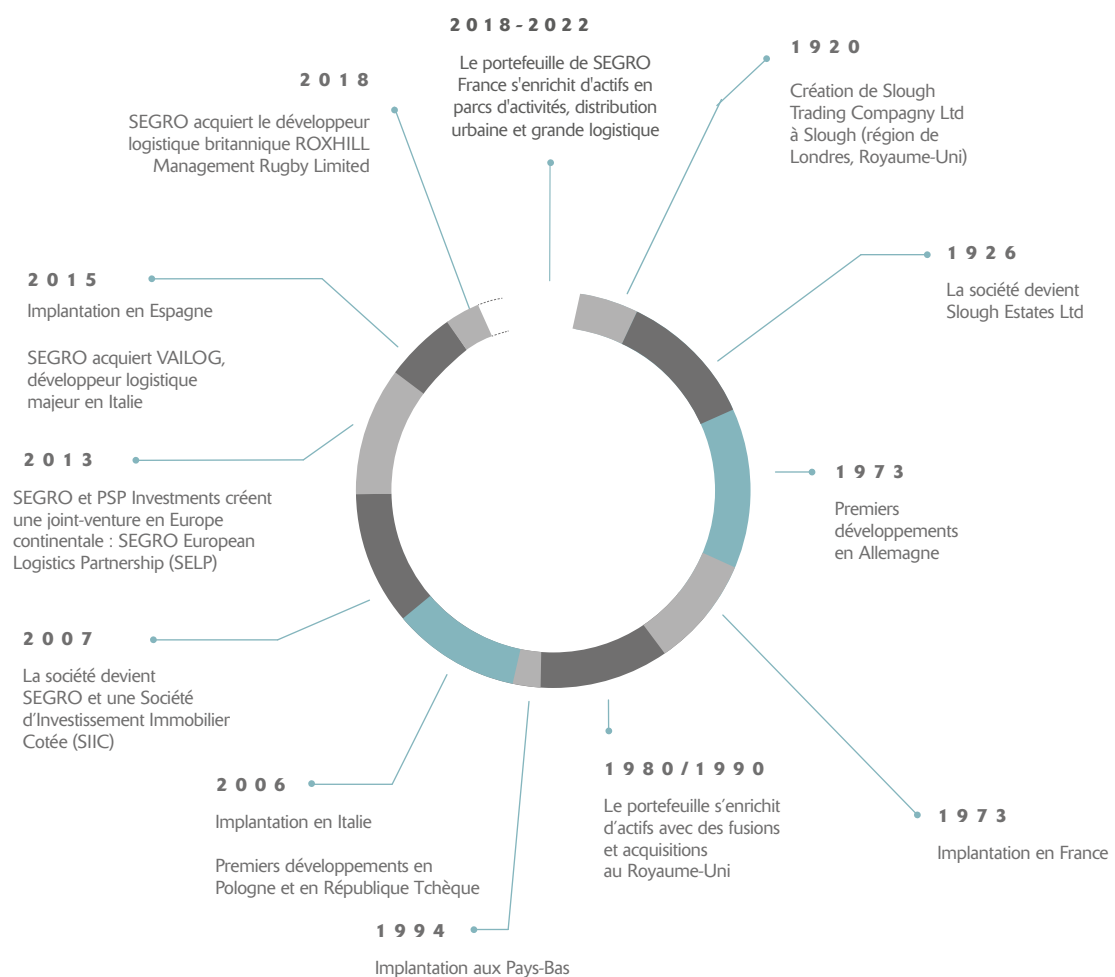
# SEGRO, LEADER EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER

DISTRIBUTION URBAINE,  
ACTIVITÉ & LOGISTIQUE

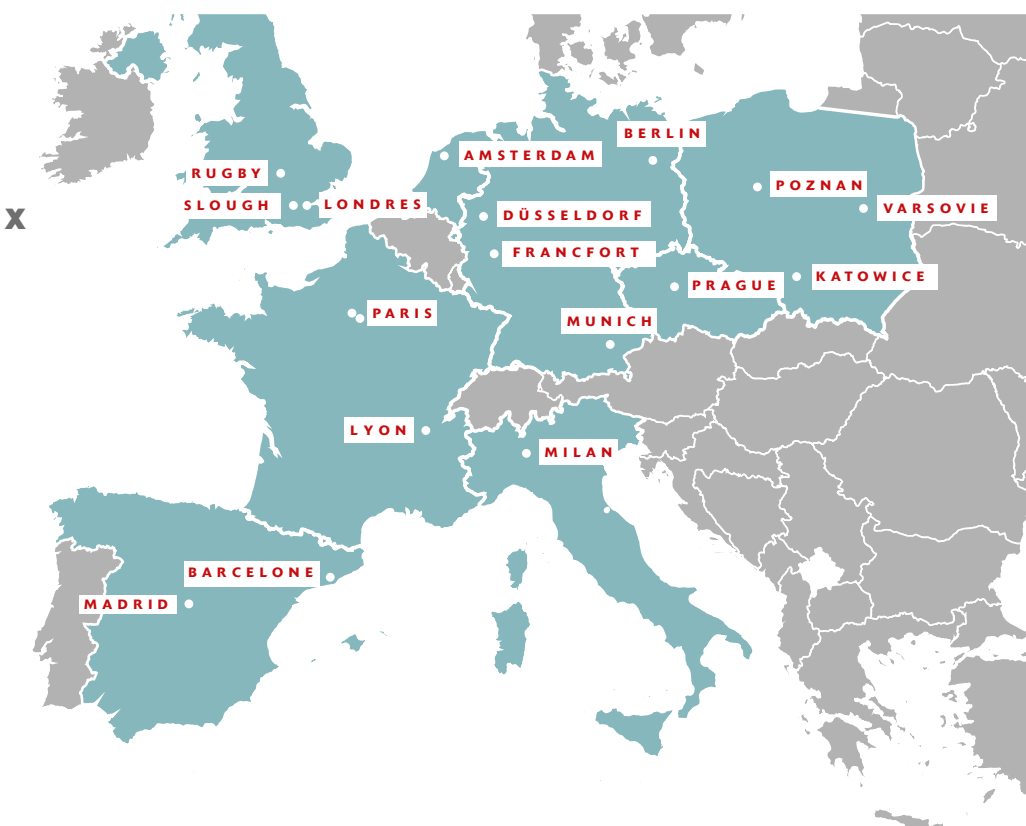
## UN SIÈCLE D'HISTOIRE

Depuis 1920, SEGRO crée des solutions immobilières pour la logistique, la distribution urbaine et l'activité, permettant de répondre aux besoins de ses clients sur l'intégralité de la supply chain, quels que soient le secteur d'activité et la taille de l'entreprise.

Cotée à la Bourse de Londres, à la Bourse de Paris et figurant parmi les 100 premières capitalisations boursières de l'indice FTSE 100, SEGRO détient ou gère un patrimoine de 9,7 millions de m<sup>2</sup> pour une valeur de 27,6 milliards d'euros et opère au Royaume-Uni, en France et dans six autres pays européens.



## NOS BUREAUX



## GROUPE

## FRANCE

9,7 M de M<sup>2</sup>



1,6 M de M<sup>2</sup>

385



50

27,6 MDS €



3,2 MDS €

18



3

96,7%



92,2%

681 Ha



49 Ha



# NOTRE VISION ACCOMPAGNE VOS AMBITIONS

## STRATÉGIE & EXPERTISE



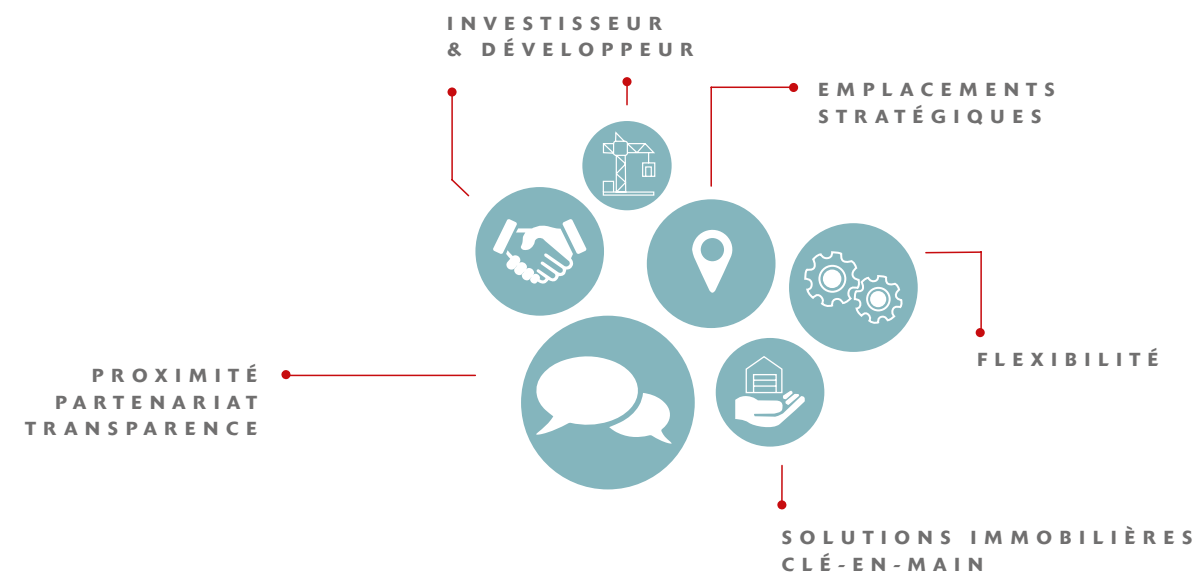
### UNE OFFRE COMPLÈTE ET MAÎTRISÉE

La stratégie de croissance de SEGRO s'appuie sur trois leviers: le développement, l'investissement et la gestion du patrimoine. Grâce à sa couverture européenne, le groupe accompagne ses clients et les acteurs du territoire sur toute la chaîne de production et de distribution en proposant des solutions complètes et sur-mesure : parcs d'activités, centres de distribution urbaine et plates-formes logistiques.



### EN FRANCE DEPUIS PRÈS DE 50 ANS

La France est un marché stratégique pour le groupe SEGRO, qui y est implanté depuis 1973 et y déploie avec succès son savoir-faire immobilier sur les principaux pôles de la dorsale française.



# INVESTISSEMENT & DÉVELOPPEMENT

## UNE DOUBLE COMPÉTENCE



### **PARTENAIRE DES TERRITOIRES, PARTENAIRE DES CLIENTS**

Investisseur et développeur, cette double compétence permet à SEGRO de maîtriser toutes les étapes de la chaîne de production immobilière, de l'aménagement du terrain jusqu'à la construction, la commercialisation et l'exploitation de son patrimoine.

Afin de développer une offre immobilière répondant aux besoins du marché, SEGRO est attentif aux opportunités d'acquisition de foncier, de bâtiments existants ou à redévelopper, situés à proximité des agglomérations et des axes de transport.

L'acquisition puis le redéveloppement par SEGRO d'anciens sites industriels ou logistiques fait notamment partie du savoir-faire du Groupe avec de nombreuses références en France et à l'international.



### **EXPERTISE ET INNOVATION**

SEGRO a acquis depuis un siècle un savoir-faire unique pour proposer à ses clients des solutions immobilières innovantes et stratégiquement placées, dans différents secteurs : parcs d'activités, datacenters, plateformes logistiques et messageries.

Les bâtiments conçus par SEGRO répondent aux nouveaux défis posés par l'innovation des modes de distribution, par l'intensification des flux commerciaux, par la mutation des habitudes des consommateurs et par les changements climatiques. Les solutions immobilières clé-en-main proposées par SEGRO répondent également aux demandes et évolutions de ses clients utilisateurs.



# GESTION INTÉGRÉE

OPTIMISATION CONSTANTE



## PROXIMITÉ, PARTENARIAT & TRANSPARENCE

SEGRO a choisi d'internaliser la gestion locative et technique de ses actifs afin de nouer avec ses clients utilisateurs des relations basées sur la proximité, la confiance et la transparence. Pour apporter à ses clients des solutions à la fois complètes et adaptées à leurs besoins, plusieurs outils ont été développés : réunions d'exploitation dans chacun des parcs, benchmark de charges, effort d'innovation, définition des meilleures pratiques, etc.

Dans un souci de transparence, les communications relatives aux charges sont communiquées de manière toujours plus claire, compréhensible et personnalisée. Grâce à cette approche concrète et proactive, SEGRO est notamment en mesure d'ajuster au plus près le niveau des charges supportées par les locataires en fonction du niveau de service, dans un esprit de concertation permanente.



## LA SATISFACTION CLIENT AU CŒUR DES PRIORITÉS

Établir et entretenir des relations constructives et transparentes avec les clients quels que soient leur secteur d'activité et leur taille, c'est l'état d'esprit privilégié par les équipes SEGRO.

Plusieurs fois par an, SEGRO lance une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de ses clients. Les résultats des enquêtes menées permettent d'identifier des pistes d'amélioration sur lesquelles les équipes peuvent ensuite travailler.

Concernant les prestataires intervenant sur les différents sites, un pilotage via des audits et ateliers de travail trimestriels a été mis en place par SEGRO afin de garantir une rapidité dans les délais d'intervention et d'assurer un suivi des interventions auprès des clients.

Toutes ces actions ont pour objectifs d'assurer une communication fluide, une plus grande réactivité et une meilleure compréhension des besoins formulés par les utilisateurs. Les relations tissées avec les clients mais également les prestataires se nourrissent d'une confiance réciproque. Une confiance qui s'enrichit et s'inscrit dans la durée.





# UN OPÉRATEUR IMMOBILIER RESPONSABLE

DES OUVRAGES DURABLES &  
RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT



## CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le souci constant d'améliorer l'empreinte écologique de ses opérations, SEGRO inscrit systématiquement ses projets dans une démarche de certification environnementale (HQE, DGNB, LEED ou BREEAM). Il s'agit d'améliorer les performances énergétiques des ouvrages, notamment en matière de consommation, leur pérennité et leur qualité architecturale afin d'assurer un meilleur confort pour les clients utilisateurs.

Depuis cinq ans, le nombre de projets SEGRO bénéficiant d'une certification environnementale a augmenté de façon significative : tous les nouveaux bâtiments SEGRO d'une surface de plus de 10 000 m<sup>2</sup> bénéficient au minimum d'une certification BREEAM « Très Bien » ou équivalente selon les normes HQE, DGNB et LEED.



## ÉNERGIES RENOUVELABLES & BIODIVERSITÉ

Depuis 2015, le Groupe investit de manière soutenue dans les systèmes de panneaux photovoltaïques installés en toiture des bâtiments SEGRO, afin de fournir à nos clients une source d'énergie durable et à faible émission de carbone. Depuis 2018, nous avons augmenté notre capacité à fournir ces panneaux solaires, portant ainsi la production photovoltaïque à 35,4 MW pour l'ensemble des bâtiments SEGRO.

De plus, nous avons lancé des initiatives en faveur des véhicules propres et de la biodiversité locale : installation de stations GNL (Gaz Naturel Liquéfié); bornes de chargement pour véhicules électriques ; mise en place de prairies fleuries, d'éco-pâturages, d'hôtels pour insectes, de jardins potagers...



# UNE GAMME COMPLÈTE DE SOLUTIONS

Afin de répondre aux exigences de ses clients, SEGRO propose des espaces modulables de dernière génération de 200 à 200.000 m<sup>2</sup> au cœur des grandes agglomérations et à proximité des axes de transport. Les ensembles immobiliers gérés par SEGRO France se décomposent en trois catégories : les parcs d'activités, les centres de distribution urbaine et les plateformes logistiques XXL.

DES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES  
& DES ESPACES MODULABLES



200 À  
5.000 M<sup>2</sup>

## PARCS D'ACTIVITÉS

SEGRO est un spécialiste des parcs d'activités et s'appuie notamment sur la transformation d'anciens sites industriels. Situés au cœur des zones urbaines, les parcs d'activités SEGRO bénéficient d'emplacements stratégiques et offrent des locaux mixtes de grande qualité pour accueillir des entreprises de tous secteurs.



2.000 À  
10.000 M<sup>2</sup>

## DISTRIBUTION URBAINE

Destinés aux distributeurs, entreprises de messagerie, marketplaces et retailers, les sites de distribution urbaine permettent d'assurer des livraisons rapides et efficaces (livraison du dernier kilomètre), grâce à un emplacement privilégié, à proximité immédiate des axes de transport.



> 10.000 M<sup>2</sup>

## PLATEFORMES LOGISTIQUES

Localisés près des grands hubs et des agglomérations, les sites de grande logistique sont destinés au stockage de produits et sont particulièrement adaptés aux grands distributeurs, leur permettant ainsi de gérer efficacement leur supply chain.

# PARCS D'ACTIVITÉS

INFRASTRUCTURE INTELLIGENTE,  
OFFRE DE SERVICES COMPLÈTE



## DES SERVICES QUI FONT LA DIFFÉRENCE

Les parcs d'activités SEGRO intègrent un bouquet de services inégalé et conçu pour faciliter la vie des utilisateurs et leur offrir le meilleur confort de travail possible : RIE, vidéosurveillance ou gardiennage 24/24, pôle d'électromobilité, connectivité des bâtiments, IoT, conciergerie, véhicules en autopartage, plates-formes de covoiturage, navettes,... Dans ce domaine, les initiatives et les réflexions sont partagées de manière constante avec les clients, ce qui permet de continuer à progresser collectivement.



**AU CŒUR DE LA VILLE,  
SEGRO CRÉE DES ESPACES DE TRAVAIL  
AU SERVICE DES PME/PMI**



CRÉER,  
DÉVELOPPER,  
ACCOMPAGNER

SEGRO, LEADER  
EUROPÉEN DE  
L'IMMOBILIER

NOTRE VISION  
ACCOMPAGNE VOS  
AMBITIONS

INVESTISSEMENT &  
DÉVELOPPEMENT

GESTION  
INTÉGRÉE

UN OPÉRATEUR  
IMMOBILIER  
RESPONSABLE

UNE GAMME  
COMPLÈTE DE  
SOLUTIONS

NOS  
SOLUTIONS



# DISTRIBUTION URBAINE

POUR LA LIVRAISON DU DERNIER KILOMÈTRE



## DES SOLUTIONS ADAPTÉES AUX NOUVEAUX ENJEUX

L'e-commerce entraîne une mutation des modes de distribution, répondant aux nouvelles exigences des consommateurs. Pour permettre à ses clients d'assurer le meilleur service de livraison du dernier kilomètre, SEGRO fournit des solutions immobilières durables et flexibles, proches des centres urbains et des axes de transport.



SEGRO PARK PARIS AIR<sup>2</sup>  
GENNEVILLIERS (92)

# GRANDE LOGISTIQUE

EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES  
& FLEXIBILITÉ



## PLATES-FORMES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES CLIENTS

À proximité des bassins de consommation et des axes de transport, SEGRO propose des plates-formes logistiques de dernière génération.

L'histoire et l'expérience de SEGRO ont permis de développer une expertise reconnue dans la transformation d'anciens sites industriels. Nos projets intègrent une ambition environnementale élevée et créent des lieux d'activité économique à forte densité d'emplois.



# LERROY MERLIN



**SEGRO France**  
20, rue Brunel  
75017 Paris  
01 56 89 31 31  
france@segro.com

**SEGRO**.com

**SEGRO**