

Stratégie LOGISTIQUE

LE MAGAZINE EUROPEEN DU SUPPLY CHAIN MANAGEMENT

HORS SÉRIE N°2 L'IMMOBILIER LOGISTIQUE

PAGE 6

Eurinpro place le client au centre de sa démarche

PAGE 7

Sogaris dans le centre de Marseille

PAGE 9

L'immobilier tutoie le ciel

PAGE 11

FM Logistic pétille en Champagne

PAGES 13 À 16

Les plates-formes se mettent au vert

PAGES 17 À 23

**TABLE RONDE
L'Île-de-France
dans
une année faste**

AVEC LA PARTICIPATION

- Prologis
- Arboria

PAGE 2

PAGE 10





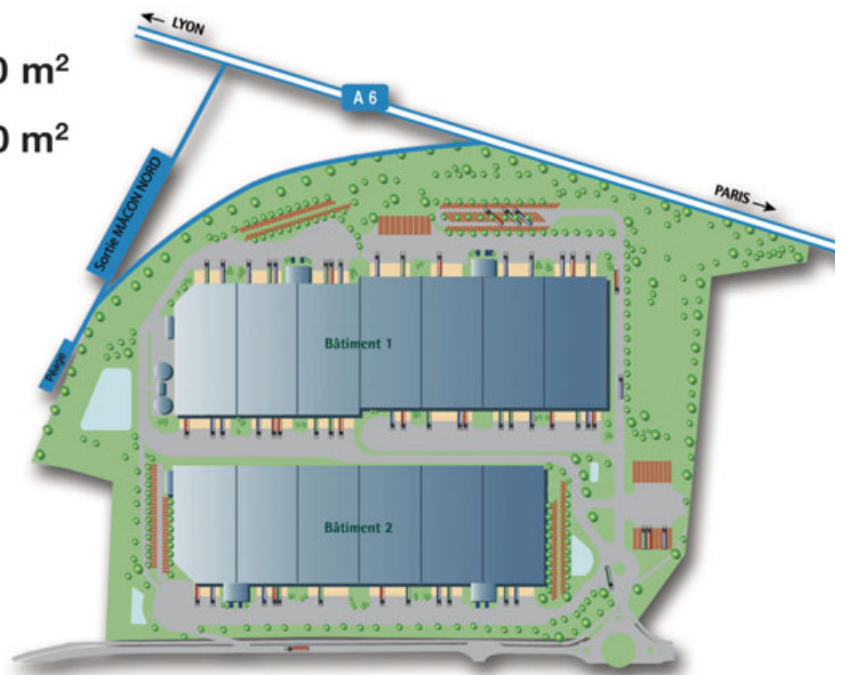
ProLogis lance un Parc Logistique à **Mâcon - Lyon Nord**

Nouveau projet ProLogis en France

Un entrepôt double face de **42 000 m²**

Un entrepôt simple face de **32 480 m²**

- Situé à 70 km de Lyon
- Accès direct A6 (sortie n°28)
- Façade autoroutière
- Rubriques ICPE 1510, 2662 et 2663



Bâtiments disponibles et clés en main
locatifs également sur les sites de :

- Chanteloup (Sénart)
- Le Havre
- Belfort
- Marseille Clésud
- Salbris (Seveso II)
- Troyes
- Alençon
- Vémars (Roissy)

Pour plus d'informations, appelez-nous au

01 48 14 54 30

www.prologiseurope.com



Belgique • Chine • République Tchèque • Danemark • France • Allemagne • Hongrie • Italie
Japon • Luxembourg • Mexique • Pologne • Espagne • Suède • Pays-Bas • Royaume-Uni • USA

ÉDITORIAL

par Olivier Cognasse,
chef de rubrique

Un mouvement perpétuel

L'immobilier logistique est une activité lucrative à la croissance exponentielle. La preuve avec les statistiques régulièrement diffusées par les professionnels du secteur et avec l'arrivée de nombreux investisseurs des quatre coins de la planète. Depuis plus d'un an, les lecteurs de *Stratégie Logistique* peuvent retrouver ces informations dans une rubrique spécifique et sur notre site Internet.

Pour notre deuxième *Hors-série numérique*, il nous semblait essentiel d'aborder un domaine dont l'ampleur est sans cesse croissante.

Et même si tous les chiffres ne concordent pas selon les sources, même si les professionnels peuvent se frictionner gentiment sur leur approche du marché présente et future (voir table ronde), il faudrait être aveugle pour ne pas voir l'influence grandissante de la logistique dans le paysage économique et géographique. Une France que certains s'évertuent à voir à ou à vouloir statique et renfermée sur elle-même !

La logistique va à l'encontre du repli sur soi. Elle apporte du mouvement et façonne les régions. Et cette fameuse image des « usines de demain » est déjà une réalité d'aujourd'hui. Alors que les unités de production sont délocalisées en catimini ou au grand jour, les

entrepôts proposent toujours plus de prestations et créent des emplois, même s'ils ne compensent pas ceux qui ont été abandonnés par les industriels par leur nombre et par leur qualité. Aujourd'hui, les plates-formes sont essentielle-

ment basées près des bassins de consommation (Ile-de-France, Lille, Lyon, ...), mais le débat est ouvert pour savoir si d'autres régions peuvent prendre le relais en dehors des aides et des pressions locales. Ainsi, l'importance croissante des ports dans un pays de consommateurs est indéniable : Dunkerque, Le Havre et Marseille vont de toute évidence attirer de plus en plus d'entrepôts de très grande taille. Cependant, l'intégration des plates-formes dans l'environnement constitue un véritable enjeu. Même si elles s'éloignent des villes, elles ont tendance à enlaidir le paysage et à engendrer des nuisances pour le voisinage.

Heureusement, l'architecture s'est emparée du sujet. GSE ou Abcd intègrent des notions de développement durable et de respect de l'environnement passant par une meilleure intégration des bâtiments, par l'utilisation de matériaux écologiques, d'énergies alternatives ou de réduction de la consommation. Demain, les plates-formes n'émettront plus de CO₂. La notion même de bâtiment pourrait disparaître au profit de concepts plus larges et modulables... Pas de doute ! L'immobilier logistique est devenu un vrai baromètre des évolutions de l'économie et de la société française.



© Jean-Louis Salique

« L'immobilier logistique est devenu un vrai baromètre des évolutions de l'économie et de la société française. »

Bax Global prend racine en Europe

Le prestataire Bax Global a signé un accord avec Eurinpro pour trois centres de distribution sur le Vieux Continent. Cette société, spécialisée dans le transport et la gestion de la chaîne d'approvisionnement, qui réalise un chiffre d'affaires de 2,4 milliards de dollars, veut développer sa logistique en Europe. Elle a signé un accord avec Eurinpro pour la location de trois entrepôts

dédiés au stockage, à l'assemblage et à la distribution d'équipements électroniques de haute qualité. Des emplacements stratégiques ont été trouvés à Copenhague (Danemark) avec une solution existante et à Gerona (Espagne) et à Modlectice (Tchéquie). L'entrepôt (14 489 m²) situé près de Prague sera disponible à partir du 1er février prochain. Il sera le hub du prestataire pour l'Europe centrale. Sa localisation au Sud-Est de la capitale de Bohême, près de l'aéroport, est aussi stratégique, dans la mesure où il se trouve dans la direction du principal axe logistique à Brno. ●



©DR

Salvesen dans le biscuit

Encore une bonne opération pour Eurinpro ! Cette société qui développe et investit dans des bâtiments logistiques clé en main (1 200 000 m² d'entrepôts développés au cours des cinq dernières années) vient de signer un accord avec le prestataire logistique Christian Salvesen pour la location d'un entrepôt de 8 000 m² (avec une mezzanine de 800 m²) à Amsterdam (Pays-Bas). Il sera destiné au stockage et à la distribution domestique de produits alimentaires à température ambiante. En fait, il s'agit essentiellement des biscuits au chocolat de la société United Biscuits. Situé sur le site de

Westpoort Atlaspark, il sera disponible à partir d'avril 2006. Cet entrepôt comprendra 15 quais de chargement et il sera muni de portes à l'abri du soleil pour répondre aux réglementations liées à l'alimentaire. Enfin, il offrira une température de 14 à 17°C avec un taux d'humidité compris entre 40 et 70 %. ●



©DR

Système-U Ouest poursuit son expansion

Après l'entrepôt de Ploufragan dans les Côtes d'Armor, Système-U-Ouest poursuit son programme d'implantations logistiques dans l'Ouest. Un nouveau bâtiment sera opérationnel en mars 2007. Construit à Savigny-en-Véron (Indre-et-Loire), cette plateforme de 24 700 m² (extensible à 30 000 m²) desservira deux à six fois par semaine 146 magasins U du Grand Ouest en pro-

duits frais, en poissons et en fruits et légumes. Au total, il expédiera 780 000 palettes par an. Enfin, ce site, qui nécessitera un investissement de 28,5 millions d'euros, va créer 230 emplois, dont 25 % de femmes. ●



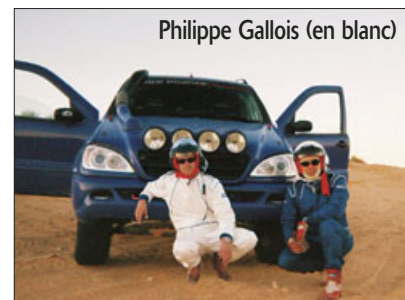
©DR

Decathlon chez les Belges

Decathlon vient de louer un entrepôt de 35 300 m² en Belgique. Il se situe au parc Willebroek de Prologis. Il servira de centre de distribution pour l'Europe de l'Ouest et le Royaume-Uni, mais également pour le marché intérieur belge. Ce site situé à 25 km du port d'Anvers et de l'aéroport international de Bruxelles, doit permettre de réduire les frais de transport intérieur et d'augmenter la rapidité des livraisons. ●

La traversée du désert

Philippe Gallois, architecte parisien spécialisé dans la logistique, fut président du Conseil régional d'Ile-de-France de l'Ordre des Architectes. Aujourd'hui, il se lance un nouveau défi en s'alignant au départ du Rallye Raid du Dakar. Il ne s'agit pas de viser une place

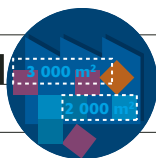


Philippe Gallois (en blanc)

sur le podium dans la capitale sénégalaise, mais de communiquer à propos du développement durable et de soutenir une ONG spécialisée sur cette problématique. Ce passionné du désert et du Maroc souhaite que les pays émergents ne commettent pas les mêmes erreurs que les pays industrialisés. Il a ouvert une agence à Casablanca pour sensibiliser les acteurs de la construction et il espère que ce rallye permettra de faire connaître l'ONG, les Architectes de l'urgence. Toutefois, en termes de développement durable, il n'est pas certain que cette course soit réellement positive : les concurrents passent à toute vitesse dans les villages africains, en apportant pollution et dangers (des accidents mortels ont lieu tous les ans) et les économies locales ne bénéficient en rien de cet événement... ●

Simplification

CB Richard Ellis Bourdais, numéro 1 mondial du conseil en immobilier a décidé de simplifier son nom pour s'appeler CB Richard Ellis. Cette société présente sur la France depuis 1969 s'est alliée avec Insignia Bourdais en 2003. Elle est très implantée dans le domaine de l'immobilier logistique. ●



Katoen Natie prend racine en Camargue

Le prestataire belge Katoen Natie inaugure une plate-forme en Pays d'Arles et plus précisément à Saint-Martin de Crau. Il s'agit d'un bâtiment de 24 000 m² pour le compte d'une grande enseigne, qui va créer 70 emplois supplémentaires. En effet, depuis 2003 cette entreprise exploite déjà un entrepôt de 30 000 m². Et un bâtiment de 70 000 m² doit être opérationnel fin 2007. ●

Premium Logistics change de propriétaire

Affine vient de vendre son site d'Herblay (Val d'Oise) à la société Second Euro Industrial Challenge SAS, fonds d'investissement géré par Heitman pour près de 20 millions d'euros. Il s'agit de deux entrepôts qui totalisent une surface de 28 000 m² et qui sont loués par une filiale de Premium Logistics. ●

Investisseur

ING Real Estate Investment Management lance un nouveau fonds spécialisé dans l'immobilier logistique. ING REEIF est doté d'une capacité d'investissement d'un milliard d'euros et va se constituer un portefeuille d'actifs bénéficiant de localisations stratégiques en Europe occidentale. ●

Clé en main

Le groupe Affine annonce la création d'Affine Building Construction & Design, une filiale dédiée à l'ingénierie de la construction « clé en main ». ABCD réalisera les projets immobiliers (dont les entrepôts). Patrick Canac et Francis Robert, experts en ingénierie dirigeront cette société aux côtés d'Ariel Lahmi, administrateur d'Affine, qui en sera le président. ●

Eurinpro installe Nissin dans de nouveaux locaux

Le prestataire logistique japonais Nissin quitte son site de Mitry-Mory pour rejoindre Nanteuil-le-Haudoin (Oise), ville située à 49 km de Paris sur la Nationale 2 et près de l'aéroport de Roissy. Ce nouvel emplacement qui regroupe un entrepôt et le siège social offre surtout une capacité de stockage de 25 % supérieure à l'ancien bâtiment. D'une surface de 10 150 m², il peut faire face à l'extension des activités de l'entreprise, puisqu'il est possible d'augmenter la surface de 15 000 m². Mais nous n'en sommes pas encore là. L'entrepôt inauguré début janvier est loin de paraître saturé. « Actuellement, seul Sharp est présent en tant que client », reconnaît Pascale Legueult, directeur général adjoint de Nissin France. Le prestataire nippon, qui possède un million de mètres carrés dans le monde, reste encore peu implanté en France malgré une présence remontant à 1992. « L'entrepôt n'est pas complet. Nous cherchons donc à développer la

clientèle », indique Masahiro Fujii, directeur général de la filiale française. Cet entrepôt développé et commercialisé par Eurinpro dispose d'une hauteur libre de 11 mètres au lieu de 10 mètres généralement, ce qui permet de stocker sur cinq niveaux au lieu de quatre et par conséquent d'optimiser le stockage. Nissin est spécialisé dans la logistique des produits fragiles et high tech. Il assure également le SAV et le transport pour le compte de son client Sharp. **O.C.**



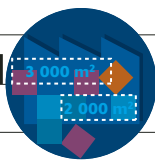
La province divise les spécialistes

Si l'Ile-de-France a le vent en poupe (voir le Chiffre du mois page 14), les autres régions n'ont pas toujours réalisé des résultats extraordinaires selon DTZ. Autour de Lyon, la demande placée serait nettement en baisse (236 000 m² contre 395 000 m² en 2004), malgré un redressement au second semestre, tandis que l'offre immédiate disponible est réduite à la portion congrue (43 000 m²).

Par contre, le Nord enregistre une nette amélioration (233 000 m² contre 145 000 m² en 2004) avec une faible offre disponible immédiate (34 000 m²), mais plus de 760 000 m² de projets identifiés. Près de Marseille, on note également une baisse de la demande placée et une remontée de l'offre disponible immédiate (113 000 m²). Dans les autres régions, l'Alsace-Lorraine est en nette croissance avec 103 000 m² (+ 29 %), alors que le miracle bourguignon a fait long feu avec une baisse proche de 90 % (11 000 m² contre 108 000 m² placés en 2004) et que le Sud-Ouest s'intéresse

toujours aussi peu à la logistique (30 000 m² en Midi-Pyrénées). Au total, DTZ considère que l'année 2005 a été stable à 1,4 million de m², chiffre en total opposition avec celui de l'un de ses concurrents. En effet, CB Richard Ellis propose une toute autre analyse. Il comptabilise 2 332 000 m² d'entrepôts de plus de 10 000 m² loués en 2005, ce qui constitue le record du XXI^e siècle. En effet, en 2002, ce spécialiste de l'immobilier avait enregistré 1 800 000 m².

Cette croissance serait de l'ordre de 50 % au niveau national. Et cette bonne santé serait dopée par les régions Nord-Pas-de-Calais (460 000 m²) et Rhône-Alpes (328 000 m²). Par contre, la Bourgogne et l'Aquitaine ont des résultats très médiocres. Quant à l'offre disponible, elle reste stable avec des loyers plutôt en baisse. Et CBRE, toujours très optimiste, envisage une année 2006 très favorable avec une forte demande en grands entrepôts et sans doute un nouveau record. ●



La Poste en Touraine

Pour sa plate-forme industrielle régionale de traitement du courrier, La Poste a choisi Isoparc (Sorigny), un parc d'activités situé à une quinzaine de kilomètres de Tours en Indre-et-Loire. Ce bâtiment, dont la première pierre a été récemment posée, nécessite un investissement de 45 millions d'euros. ●

Gefco aime le neuf

Le prestataire logistique Gefco continue à développer de nouvelles agences. Il vient d'inaugurer celle d'Etupes dans la zone d'activité de Technoland dans le Doubs (7 000 m² et 85 portes d'accès) pour remplacer celle de Sochaux. Et il ouvre un nouveau site à Gellainville près de Chartres à proximité de l'A11. Il s'agit d'un site de 2 500 m² avec 34 portes de quai. ●

Surface en blanc

Parcolog est confiant dans la conjoncture. Il construit 95 000 m² d'entrepôts en blanc à Beaune (52 000 m²) et à l'Isle d'Abeau (43 000 m²) qui seront livrés avant la fin du 1^{er} semestre. Et il développe trois nouveaux parcs à Bordeaux, Lille et Brétigny-sur-Orge avec des bâtiments embranchables de 30 000 à 80 000 m² disponibles à partir de 2007, sans oublier un site à Nancy de 30 000 m² prêt à l'automne. ●

La logistique sort de terre à Laval

Les autorisations sont arrivées à l'agence de développement économique de l'agglomération lavalloise. Le projet d'une plate-forme de 20 000 m² en partenariat avec le promoteur Ouest-Tertiaire va donc voir le jour sur un terrain de 11 hectares. Ce bâtiment sera divisible en îlots de 5 000 m² et il dispose d'un niveau élevé d'autorisations ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour le stockage en volumes de produits spécifiques : rubriques 1510, 2663 et 1530. ●

Delta 3 s'habille pour l'été



Un nouvel entrepôt de 35 000 m² sera opérationnel dès juin prochain sur la plate-forme multimodale de Dourges dans le Pas-de-Calais. Après les signatures de Gefco, de la Fnac et de Leroy-Merlin, Kiabi (distribution textile) est la quatrième entreprise à s'installer sur le site. Les grincheux qui prévoient un échec retentissant de la plate-forme multimodale Delta 3 avant qu'elle ne sorte de terre en sont pour leurs frais. Aujourd'hui, 60 % de la surface (première tranche de 330 000 m²) est déjà commercialisée et une extension d'environ 250 000 m² est prévue pour 2008. ●

Eurinpro place le client au centre de sa démarche

Dans l'immobilier logistique, Eurinpro ne laisse plus indifférent. Son développement se traduit par des ouvertures d'entrepôts aux quatre coins de l'Europe. La dernière information concerne la construction d'un site de 18 000 m² à Grolsheim en Allemagne pour le compte du prestataire Schenker. Cette société spécialisée en développement et investissement en immobilier logistique met en avant un positionnement original. Pour Bart Verhaeghe, président du conseil d'administration et directeur général, « nous avons une manière innovatrice d'aborder l'immobilier logistique en plaçant le client comme priorité et non le produit ». Il s'agit d'une stratégie de « pull » et non de « push ». Et la logistique doit être syno-



Bart Verhaeghe, président du conseil d'administration et directeur général d'Eurinpro.

©D.R.

nyme de mobilité : il faut accompagner le client. Et cela ne signifie pas d'avoir une attitude suicidaire. D'ailleurs, « la logistique est un investissement avec beaucoup moins de risques que les bureaux ».

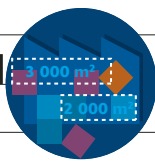
En conséquence, Eurinpro voit son avenir avec enthousiasme, notamment parce que le marché n'est pas saturé. L'externalisation ne concernerait que 30 % des sites en Europe contre 70 % aux Etats-Unis. Et il n'existerait que 10 % d'entrepôts de première qualité en Europe. Mais cela n'empêche pas de les proposer 20 % moins cher que les autres bâtiments. Cette société créée en 1993, est présente en Europe, au Japon et aux Etats-Unis. Au cours des cinq dernières années, elle a développé un million de mètres carrés pour une valeur de 750 millions d'euros à la demande de ses clients. Mais elle s'intéresse également à l'édition, puisqu'elle est à l'initiative du livre d'Ann De Kelder, « Warehouses : witnesses of prosperity » (bientôt traduit en français), qui analyse notre mode de vie à travers les entrepôts. ●

En conséquence, Eurinpro voit son avenir avec enthousiasme, notamment parce que le marché n'est pas saturé. L'externalisation ne concernerait que 30 % des sites en Europe contre 70 % aux Etats-Unis. Et il n'existerait que 10 % d'entrepôts de première qualité en Europe. Mais cela n'empêche pas de les proposer 20 % moins cher que les autres bâtiments. Cette société créée en 1993, est présente en Europe, au Japon et aux Etats-Unis. Au cours des cinq dernières années, elle a développé un million de mètres carrés pour une valeur de 750 millions d'euros à la demande de ses clients. Mais elle s'intéresse également à l'édition, puisqu'elle est à l'initiative du livre d'Ann De Kelder, « Warehouses : witnesses of prosperity » (bientôt traduit en français), qui analyse notre mode de vie à travers les entrepôts. ●

O.C.

IKEA dans l'immensément grand

Le distributeur suédois doit lancer la construction d'un nouvel entrepôt destiné à approvisionner les magasins de l'Europe du Sud. Actuellement, le spécialiste du meuble en kit envisage trois lieux pour implanter ce site : l'Espagne, le Benelux ou la France. Dans ce dernier cas, il s'agirait de la zone portuaire de Fos. Pour l'économie locale, un tel projet aurait des conséquences très positives. Il doit ouvrir en 2008 avec une superficie de 70 000 m² et 250 employés. Mais des extensions sont déjà prévues à court terme. En 2010, la superficie du site doit atteindre 150 000 m² avec un doublement des effectifs. Enfin, à plus longue échéance, le bâtiment aura une surface comprise entre 230 000 et 270 000 m² ! Un tel entrepôt confirmerait le dynamisme de Fos-Distriport. Il a accueilli trois prestataires en 2005 pour un total de 63 000 m² d'entrepôts (SDV-Logistique Internationale, EGL et Transafos), sans oublier Danone Eaux France qui a installé sa plate-forme sud-européenne pour exporter vers le Japon et l'Amérique Latine. Et l'année 2006 ne devrait pas être un mauvais cru. Quatre permis de construire ont été déposés pour 163 000 m². Pour Ikea, la réponse sera donnée dans trois mois. ●



Sogaris dans le centre de Marseille

« Nous sommes partisans de la logistique dans la ville. Le développement durable ne consiste pas seulement à placer un panneau solaire sur un toit, mais surtout à limiter les transports de marchandises », affirme Jérôme Libeskind, directeur commercial de Sogaris. Concepteur et promoteur de nombreuses plates-formes logistiques, cette société a noué un partenariat avec la SNCF, qui disposait sur le site d'une gare de marchandises pour développer une plate-forme multimodale de 40 000 m² dans le centre de Marseille. A quelques encablures du Vieux Port, le site d'Arenc a été pensé avec une architecture respectant sa situation géographique. De plus, les bâtiments d'une hauteur de 10 mètres, sont sprinklés et équipés de niveleurs de quais et de portes sectionnelles, ainsi que d'un raccordement

ferroviaire. Ce site devrait également employer un millier de personnes à terme quand les deux bâtiments seront occupés. Le premier est livré en novembre prochain avec des cellules de 3 500 à 4 600 m² à louer. Mais le second entrepôt ne tardera pas, puisqu'il est prévu courant 2007. ●



©Sogaris

Sony Europe vend ses actifs pour externaliser

Près de 190 000 m² de bureaux et d'entrepôts viennent d'être cédés par Sony Europe à MGPA. Macquarie Global Property Advisors, groupe de capitaux privés d'investissements dans le secteur immobilier en Europe et en Asie (siège aux Bermudes) a déboursé la somme de 121,1 millions d'euros pour acquérir (vente et cession-bail) huit sites situés dans six pays d'Europe : Allemagne, Belgique, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni et Suisse. Cette cession ne signifie pas que la société nipponne

souhaite réduire sa voilure en Europe. Elle confirme une tendance enregistrée chez grand nombre d'industriels : externaliser les besoins en matière d'immobilier logistique. Pour Derry Newman, vice-président des opérations, « l'objectif de cette initiative est d'exploiter au maximum nos installations européennes. Sony Europe a amélioré considérablement sa chaîne de distribution européenne, sa logistique et ses services, et ne requiert plus l'intégralité des bâtiments actuellement dans son portefeuille. » ●

Tous les chemins logistiques mènent à Rome...

Situé près de Rome, le site logistique d'Anagni semble attirer les investisseurs. Il est vrai que la situation géographique de cette zone est intéressante à seulement trois kilomètres de l'axe reliant Naples à Milan. Récemment, Gazeley a annoncé la construction d'un troisième site logistique transalpin appelé Magna Park Roma Sud. Développé avec le partenaire local DGL, il comprendra à terme 144 000 m² d'entrepôts. Et dernièrement, Eurinpro vient de signer l'agrandissement du centre logistique de Silvano Chiapparoli Spa. Ce prestataire logistique est spécialisé dans les produits pharmaceutiques et cosmétiques. L'accord trouvé entre les deux parties est le deuxième en quelques mois. En octobre dernier, il s'agissait d'un entrepôt de



©Eurinpro

11 000 m² à Anagni. Les travaux sont en cours, mais déjà le logisticien souhaite obtenir un second bâtiment pour porter son centre logistique pharmaceutique à 23 000 m². La fin des travaux est prévue pour juillet 2006. ●

Un entrepôt de messagerie à Chelles

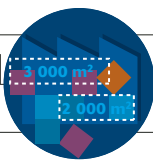
S.T.P. (société de traitement de presse), filiale de La Poste va louer un entrepôt de messagerie de 27 500 m² à Chelles (77) dans le parc d'entreprises de la Tuilerie. Il est réalisé par Panhard Développement et Atisreal Auguste-Thouard a conseillé les intervenants dans cette opération. Cette société immobilière a également servi d'intermédiaire dans la location par Eurodislog d'un entrepôt de 9 780 m² à St Ouen l'Aumône (95) auprès d'Ixis Aew. ●

Un centre de distribution à Dubaï

Pour réduire les délais et les coûts de stock et de transport, le constructeur suédois a décidé d'implanter un centre de distribution pour pièces détachées à Dubaï. Il fournira les concessionnaires Volvo, Mack et Renault Trucks dans les pays du Moyen-Orient. ●

Site alimentaire à Willebroek

Pour répondre à la demande de DHL Exel Supply Chain, qui souhaitait développer un nouveau centre de distribution en Belgique, Eurinpro a choisi le site de Kersdonk à Willebroek. Il est situé à trois kilomètres de l'autoroute A12 qui relie Anvers à Bruxelles et à 30 kilomètres des deux métropoles. Cet entrepôt destiné à la logistique de l'industrie alimentaire doit employer 300 à 350 personnes en 2009, quand l'extension de 40 000 m² sera achevée. En attendant, c'est tout de même un bâtiment de 32 000 m² qui verra le jour l'été prochain. ●



Logista fait sa pub

Logista France, filiale du logisticien espagnol déteu à plus de 58 % par Altadis, s'implante dans un nouvel entrepôt situé au cœur de la zone industrielle de Moimont II à Marly la Ville. Ce prestataire gère la logistique des activités publipromotionnelles de grands donneurs d'ordre mondiaux. Ce bâtiment de 23 340 m² dispose de 22 000 emplacements palettes et sera prochainement équipé de chaînes automatisées de préparation de commandes et d'une cellule de copacking. ●

Elcimai en progression

Elcimai, entreprise spécialisée en ingénierie industrielle et logistique et en informatique a enregistré une croissance à deux chiffres lors de l'exercice 2005 (+ 16 %) pour atteindre un chiffre d'affaires de 27,7 millions d'euros. Elle a réalisé d'importants projets tendant à prouver que son double pôle de compétence et son offre de réalisation « clé en main » pour des bâtiments industriels ou logistiques attire des grands noms : Aventis, Pemod-Ricard, Ricoh, Sanofi ou Senoble (voir SL n°83). ●

Alloin entre barbecue et climatisation

Le groupe Alloin vient d'acquérir par le biais de sa filiale Alloin Logistique une plate-forme de 20 000 m² à Aubergenville (78). Cette opération est liée à la reprise d'une partie de l'activité du prestataire Gedis. Alloin assure des activités de stockage, de préparation de commandes et de distribution nationale pour quatre clients : Lexon (objets promotionnels), Omnova (revêtement mural), Vortice (climatisation) et Weber (barbecues). ●

Un anglais et le continent

L'industriel Procter&Gamble fait construire depuis avril deux plates-formes qui seront opérationnelles au printemps 2007 sur le G Park d'Amiens. Elles doivent répondre à la forte croissance de la production de lessives et de détergents (15 %) sur le site amiénois, dont les produits sont exportés dans toute l'Europe. Ces deux bâtiments qui totaliseront une superficie de 74 000 m² confirment le positionnement de la capitale picarde. En effet, le pôle logistique d'Amiens Métropole, secteur d'aménagement en prolongement de l'espace industriel Nord représente une surface de totale de 70 ha avec la CCI d'Amiens comme aménageur. Des groupes internationaux comme Atac, Clarins ou Whirlpool sont déjà implantés.

Pour Procter&Gamble, les deux sites sont réalisés simultanément par l'opérateur logis-

tique Gazeley en respectant les contraintes environnementales imposées sur le parc. Il s'agit de poursuivre une politique de réduction des émissions de CO₂ ou une meilleure gestion de l'eau et de l'électricité, l'utilisation de charpentes en bois, des urinoirs sans eau, une collecte des eaux de ruissellement ou de la peinture organique.

Quant à Gazeley, cette société implantée au Royaume-Uni, mais filiale à 100 % du distributeur américain Wal-Mart, elle se tourne de plus en plus vers le continent après avoir implanté des Magna Park (>50 ha) et des G Park (<50 ha) dans les Iles britanniques. En France, ce spécialiste de l'immobilier logistique a développé depuis 2004, le G Park d'Onnaing (59) et les Magna Park d'Arras (62), de Fos Distriport (13) et de Pagny (Bourgogne). **O.C.**



©Gazeley

Messagerie conceptuelle

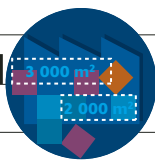
Le groupe nîmois Hatexim-Hayat, spécialisé en immobilier d'entreprise a récemment fait parler de lui avec deux projets à Cholet et à Tulle pour construire des centres de messagerie et de stockage. Le premier doit voir le jour en 2008 avec six à sept bâtiments de 3 500 m² et la création de 450 emplois. En Corrèze, le projet nécessite un investissement de 15 millions d'euros pour la construction de cinq bâtiments de 30 000 m² au total, qui emploieront d'ici deux ans un peu plus de 400 personnes. Ces deux sites entrent dans le cadre d'un concept développé par cette entreprise. CrossDockCenter repose sur la création d'un réseau de parcs de messagerie dans 25 villes françaises, dont neuf sont déjà réalisés ou en cours de

construction. Il doit permettre de réduire les coûts de fonctionnement et de mutualiser certains services (station de lavage, carburant, ...). Les bâtiments de 2 000 à 7 000 m² sont livrés clés en main pour des activités de



©King Sturge

messagerie pure ou mixte (avec entrepôt). Pour commercialiser ce concept, Hatexim a fait appel à la filiale française de King Sturge, société spécialisée dans le conseil en immobilier d'entreprise. ●



Un **nouvel acteur** pour les parcs logistiques

Macquarie Global Property Advisors (MGPA) et Concerto Développement (groupe Affine) ont des visées communes sur la logistique en France. Ces deux sociétés annoncent la création d'une nouvelle entreprise pour développer un portefeuille de parcs logistiques de grande taille en France (250 millions d'euros d'investissements). Logifine (MGPA sera actionnaire majoritaire) va commencer par développer des plates-formes sur deux sites identifiés près de Valence et de Lille, qui offriront une surface locative totale de 130 000 m². ●

Gazeley sur batterie

Dix-sept semaines ! Voilà le temps record que Gazeley, développeur logistique, aura mis pour réaliser un entrepôt de 15 000 m² pour le compte de DHL Exel. Situé à Veronella dans le Nord de l'Italie, il a été construit selon le principe du concept G.Track avec GSE comme partenaire de construction. Habituellement, dans ce pays, il faut compter 24 à 30 semaines pour édifier un tel bâtiment. Dans cet entrepôt, DHL Exel assure la logistique et la distribution en Italie et en Europe du Sud pour le constructeur de batteries automobiles Fiamm. ●

Cap au Sud

Le département activité Sud Ile-de-France d'Atisreal est très actif. Il vient de réaliser deux transactions non négligeables dans le secteur de la logistique. A Vaux-le-Pénil (77), Kuehne + Nagel a loué un entrepôt de plus de 30 000 m² à Gecina. A Lieusaint (77), Alphaprim a signé un bail pour un bâtiment de 36 000 m², réalisé par Prologis. Et trois autres transactions plus modestes ont été signées. Toujours à Lieusaint, Aexxdis a pris possession d'un entrepôt de 14 000 m², tandis que la Compagnie Retail Park a acquis une plate-forme de 13 100 m² auprès de L'Oréal à Rambouillet et que Biocoop loue à Sainte-Geneviève-des-Bois 7 700 m². ●

L'immobilier tutoie le ciel

Décidément, les chiffres sur l'immobilier logistique réservent toujours de bonnes surprises. Atisreal France (nouvelle dénomination depuis le 1^{er} juillet dernier) vient de publier les chiffres du premier trimestre. Après une année 2005 excellente (voir SL n°84), la demande placée atteint de nouveaux sommets. Les transactions ont totalisé 670 000 m² dans les agglomérations comparés aux 1 640 000 m² pour l'année 2005. Pour Max Le Roux, vice-président d'Atisreal France, « la croissance du PIB est nettement supérieure à celle de 2005 (0,5 % pour le 1^{er} trimestre contre 1,2 % pour l'ensemble de l'année dernière). Et la France bénéficie toujours d'atouts importants que sont son réseau de transport, sa politique foncière avec des terrains équipés pour accueillir les plates-formes à l'inverse de pays comme l'Allemagne, l'Espagne ou l'Italie et les réglementations strictes qui engendrent des bâtiments de qualité. »

Et les projets sont nombreux avec plus de 500 000 m² d'entrepôts en cours de construction et plus d'un million de bâtiments « potentiels » ayant obtenu un permis de construire. Comme d'habitude, la fameuse dorsale Nord-Sud continue à attirer la majeure partie des transactions avec une nette prééminence de la région parisienne (20 transactions sur 39) et une demande uniquement axée sur les bâtiments de classe A, en 1^{ère} ou en 2^e main. L'Ile-de-France enregistre 294 000 m² sur le 1^{er} trimestre et René Jeannenot, directeur du pôle Ile-de-France avance même « le chiffre de 600 000 m² pour le premier semestre avec une répartition dans le Nord et le Sud autour de la Francilienne. Ce qui constitue la moyenne annuelle habituelle dans les bonnes années. » Mais tout bonheur a son revers. L'offre existante a fortement diminué au cours de ces dernières années (d'environ 1 million de m²).

En province, les distorsions sont importantes. Lyon n'a enregistré qu'une transaction (17 000 m²), mais les entrepôts en cours de construction sont nombreux. A Marseille, cinq transactions représentent 52 000 m², soit la moitié des résultats enregistrés pour toute l'année 2005. A Lille, le constat est également positif avec 78 000 m² d'entrepôts placés. Cette région profite de la saturation au Benelux. Et pour l'avenir, un axe de développement pourrait être le Grand Ouest en particulier avec l'A28. Enfin, la location a fortement baissé en régions par rapport à l'achat. « La moyenne habituelle de la location tourne autour de 70 à 80 %. Pour la première fois, nous enregistrons une baisse, mais il est trop tôt pour avoir une explication » indique t-on chez Atisreal. Pourtant, les loyers restent stables et très bas par rapport aux autres pays européens. **O.C.**



Max Le Roux,
vice-président d'Atisreal
Auguste-Thouard France

©DR

Le premier bâtiment Optima sort de terre à Mâcon

GSE a été récompensé lors de la dernière édition de la SITL pour son concept Optima. Quelques mois plus tard, le premier entrepôt conçu en respectant un développement durable économique et écologique vient d'être achevé sur le parc de Mâcon. Il s'agit d'une entrepôt de 42 000 m² comprenant sept cellules. Et ce terrain de 19 ha pourra accueillir un autre bâtiment de 30 000 m² quand le premier sera loué par le propriétaire Prologis. Mais cela ne devrait pas prendre trop de temps en raison de la saturation de la région lyonnaise et des loyers très accessibles (45 euros/m²/an). Par conséquent, respect de l'environnement ne signifie pas augmentation des coûts. « GSE est 3 à 5 % moins cher que ses concurrents au mètre carré, affirme Michel Hugues, directeur général délégué. Et notre concept permet de réaliser 20 % d'économie à la palette stockée. L'astuce provient du fait que nous stockons entre les éléments de structure. » Cet entrepôt qui sera loué à un ou deux opérateurs est équipé de panneaux photovoltaïques. Ils produisent de l'électricité et l'eau chaude pour les sanitaires.

Jean-Louis Lazuech, vice-président de Prologis Europe du Sud et Michel Hugues, directeur général délégué de GSE.



©OC

L'eau de pluie est récupérée pour les chasses d'eau. La consommation d'énergie pour la lumière a été réduite de 50 % en n'éclairant que les allées avec des faisceaux rectangulaires. Les poutres sont en bois lamellé collé et non en béton. Ces dernières sont 5 % mois chères que les autres matériaux. Elles sont moins lourdes à transporter, résistent beaucoup mieux au feu que l'acier et permettent d'avoir une portée importante. Résultat : il n'y a que six poteaux dans une cellule de 6 000 m². D'ailleurs, GSE vient d'acheter un brevet pour développer des poutres en bois et câble d'acier qui permettront de franchir une portée de 60 mètres sans un seul poteau. ●

Système-U Ouest de plus en plus frais

La première pierre du futur entrepôt de Savigny-en-Véron (37) opérationnel en 2007 vient d'être posée. Système U Ouest va investir 27,1 millions d'euros dans ce bâtiment de 24 700 m² (extensible à 30 000 m²) qui vient en développement des deux entrepôts frais existants (Antarès et Plaintel). Il doit desservir 146 magasins en fruits & légumes, produits frais et de la mer (550 000 palettes expédiées chaque année). ●

Un parc d'activités de référence de haute qualité environnementale

Situé à moins d'une heure des portes de Paris, ce parc d'activités de l'agglomération montargoise est prêt à accueillir de nouvelles implantations tant logistiques qu'industrielles.

La localisation stratégique d'Arboria s'appuie sur sa localisation géographique au carrefour autoroutier de l'A77 (axe Paris -> Nevers), en continuité de l'A6 (axe Paris -> Lyon) et de la RN60 (Orléans -> Courtenay). L'arrivée de la future autoroute A19 (axe Orléans/Artenay -> Sens (prévue en 2009) améliorera encore cette desserte routière.

Arboria est aussi un parc d'activités qui ne démerite pas son nom : il possède une vitrine directe sur « l'autoroute de l'arbre » (A77) ainsi que des espaces boisés de qualité longeant le canal d'Orléans. 1700 arbres ont d'ailleurs été plantés pour créer un environnement authentique.

Ce cadre est d'autant plus appréciable que le bassin de Montargis (114 000 habitants - 43 000 emplois) bénéficie d'un tissu économique particulièrement riche et diversifié grâce à la présence de grandes entreprises comme Faurecia (leader mondial en équipementier automobile - 900 emplois), Sofedit

(découpage, emboutissage - 700 emplois), Sanofi-Aventis

(pharmacie - 300 emplois) et plusieurs sites d'Hutchinson (caoutchouc - 2 300 emplois).

D'ailleurs, Arboria a été conçu pour répondre à la demande logistique du marché du bassin parisien ainsi que des industriels régionaux en plein développement et à celle des sous-traitants des grands donneurs d'ordre locaux.

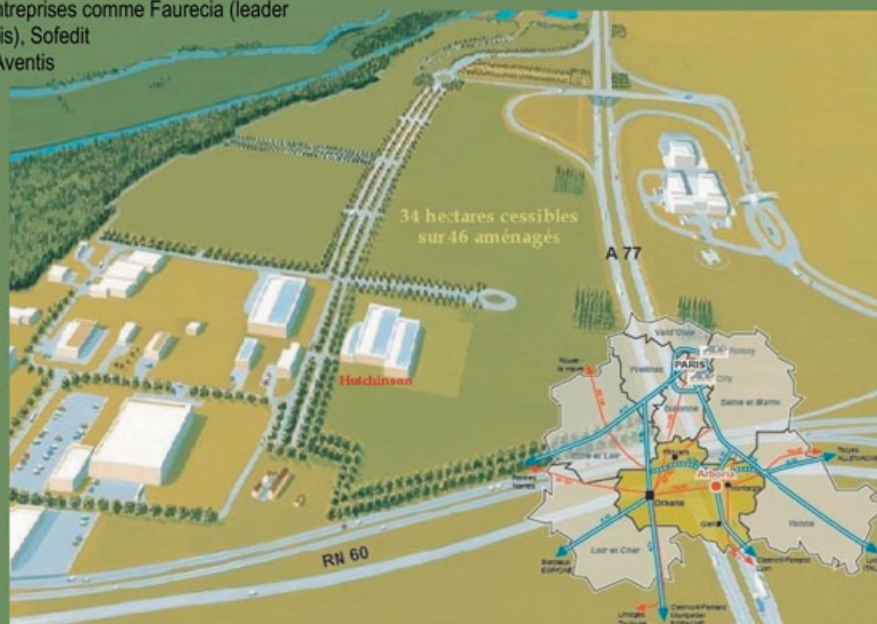
La dynamique générée autour d'Arboria tient dans son portage politique et administratif. Ce projet classé d'intérêt départemental, est soutenu par tous les acteurs politiques locaux.

Au niveau technique, l'aménagement du parc d'activités a été concédé à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret qui est également chargée de la commercialisation des 34 hectares cessibles.



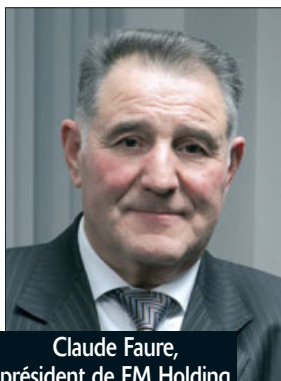
02 38 77 77 80

www.arboria-montargis.com



FM Logistic pétille en Champagne

Le prestataire logistique français lance un projet d'envvergure avec une première tranche pour son client Cora. Ce vaste projet se situera dans la zone d'activité régionale de Recy-Saint-Martin-sur-le-Pré, tout près de Châlons-en-Champagne. Il prévoit une implantation sur un terrain de 24 hectares d'une plateforme qui pourra atteindre à terme 100 000 m² avec pour la région une excellente nouvelle: la création de 400 emplois. En attendant, une première tranche de 39 000 m² verra le jour en mai 2007 et fonctionnera avec une centaine de personnes. Mais le prestataire logistique français est « plein d'espoirs » pour les futures tranches du site. Le premier bâtiment de 11 mètres de haut sera réalisé sans automatismes particuliers, afin de garantir une plus grande souplesse dans son fonctionnement. Il nécessite un investissement de



Claude Faure,
président de FM Holding

© FM Logistic

20 millions d'euros et il sera dédié au distributeur Cora, « client historique » de FM Logistic, selon les mots de Claude Faure, président de FM Holding. Enfin, tout ce site sera en propriété, car il n'est pas question de céder à la mode de la location. « Nous considérons nos entrepôts comme nos outils de travail et nous les concevons pour répondre à nos besoins d'optimisation et de gestion multi-clients et multi-activités », conclut Claude Faure. ●

GSE construit en vitesse pour Procter&Gamble

Le temps est de l'argent et tout particulièrement en logistique. Les délais pour construire les entrepôts semblent de plus en plus courts, ce qui n'est pas toujours le cas des autorisations. Et GSE, spécialiste de la livraison d'entrepôts clés en main a peut-être battu un nouveau record : cinq mois et demi pour réaliser un centre logistique de 77 000 m². Annoncé par le développeur logistique Gazeley en avril dernier à Amiens en présence du gratin picard et de son client Procter&Gamble, ce site sera livré le 22 décembre prochain, alors que les travaux n'ont commencé que le 3 juillet dernier. Ce projet réalisé selon le concept G.Track de Gazeley, comprend deux bâtiments (37 000 et 24 000 m²), une surface de voirie de 57 000 m² et des équipements respectueux de l'environnement.

Les plates-formes seront équipées d'éolienne, de panneaux photovoltaïques, de charpentes mixtes béton/lamellé collé et de moyens pour collecter les eaux de ruissellement. ●



Le futur site de Procter&Gamble

JLL et DTZ publient leurs chiffres

Les professionnels de l'immobilier d'entreprise publient chacun leur tour des indicateurs trimestriels ou semestriels sur la logistique. Ce secteur fait saliver les promoteurs depuis quelques années. En effet, les chiffres sont rarement décevants. Aujourd'hui, Jones Lang Lasalle livre les chiffres du premier semestre pour la région parisienne. Ils confirment la bonne santé de l'Île-de-France. Atisreal avait annoncé des prévisions semes-

trielles flirtant avec les 600 000 m². Jones Lang Lasalle est un peu plus modéré en annonçant le chiffre de 400 000 m², qui représente tout de même déjà les deux tiers de l'année précédente. Et DTZ publie un chiffre de 473 000 m² (+ 33 %) sur cette région. Pour l'ensemble de la France, la progression serait de 46 % (821 000 m²). Des chiffres parfois différents, mais qui vont tous dans le même sens. Le secteur se porte bien. ●

En bref...

Finnforest à Honfleur

Le spécialiste de la transformation du bois installe sa filiale française dans le port normand. Il investit 3 millions d'euros dans un nouveau siège social et un magasin de stockage de 11 000 m². ●

Easydis prend le frais à Gaël

La filiale logistique du groupe Casino vient d'ouvrir un site de 70 000 m² à Gaël, en Ille-et-Vilaine. Le plus grand entrepôt du groupe est dédié dans un premier temps à la livraison des hypers et supermarchés Casino du grand quart Nord-Ouest de la France pour les activités sec et frais. ●

ID Logistics bricole à Châtres

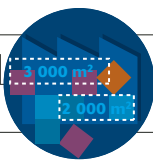
Le prestataire logistique exploite un nouveau site logistique de 72 000 m² dédié à Castorama dans la ZAC de Val Bréon, à Châtres (77). ●

Parcolog prend ses aises

Il vient d'acheter une plate-forme de 75 000 m² à Mitry-Compans pour la louer intégralement à Geodis. ●

Manitou dans le neuf

L'industriel construit un nouveau centre logistique pour les pièces de rechange à Ancenis. Ce bâtiment de 22 000 m² sera opérationnel au printemps prochain. ●



En bref...

ProLogis investit près de l'A4

ProLogis poursuit son développement en Ile-de-France en créant un nouveau parc en bordure de l'autoroute A4. Le Parc ProLogis A4 Les Effaneaux est situé sur la commune de Dhuisy, en façade de l'A4, entre Meaux et Château-Thierry. Ce projet est développé en partenariat avec le syndicat mixte Mame-Ourcq et la société Cibex. Le parc proposera, sur une surface de 52 hectares, 220 000 m² dédiés à la logistique et un espace dédié aux PME. ●

Gazeley passe par la Lorraine

Le Magna Park est un succès qui ne se démode pas. Dix sept ans après la première implantation à Birmingham (Angleterre), Gazeley va développer son concept en Lorraine et plus précisément à Gonfreville-Fontenoy, près de Nancy (54). Un protocole d'accord a été signé pour l'achat d'un terrain de 77 ha avec Michel Dinet, président du conseil général. Ce futur parc logistique bénéficiera des bonnes infrastructures routières (A31 et N4) et d'un embranchement fer. ●

CBRE s'implique dans la messagerie

CBRE a travaillé sur plusieurs transactions récentes. Le site en construction à Créteil sera dédié à Chronopost et devrait être opérationnel à la fin du premier trimestre 2007. Il s'agit d'un bâtiment de 10 000 m² avec 80 quais livré clé en main. Le projet de messagerie à Versailles (près de l'A86) pour Sogaris ou celui de Bonneuil (95) pour Calberson en sont encore au stade du permis de construire. ●

Les ports font l'actualité

Ces derniers mois, Marseille et Dunkerque reviennent régulièrement dans les gazettes à propos de leurs ports. Et en ce début d'automne, la tendance n'a pas changé. Le conseil d'administration du Port Autonome de Marseille a récemment validé l'engagement définitif du projet. Il permettra de tripler la capacité du terminal à conteneurs de Fos pour la porter à 2,1 millions d'EVP. Cet agrandissement devrait créer 4 500 emplois directs et indirects, tandis que le plan de financement est évalué à 206,4 millions d'euros. Et les travaux devraient commencer début 2007.

A l'autre bout de la France, le port de Dunkerque vient de confirmer un investissement de 500 millions d'euros pour la création d'un terminal méthanier, qui pourrait entrer en exploitation en 2011. Les administrateurs du Port Autonome de Dunkerque (PAD) ont examiné les offres de cinq candidats au projet de construction et d'exploitation d'un terminal méthanier, une installation permettant de recevoir des navires transportant du gaz naturel liquéfié pour le

regazéifier et le rendre propre à la consommation, domestique ou industrielle. Ils ont retenu la candidature d'EDF. L'entreprise nationale souhaite faire de Dunkerque un point d'ancrage pour l'alimentation en gaz du nord de l'Europe. La zone retenue pour la réalisation de ce terminal est située au lieu dit « Le Clipon », sur la zone Est de l'avant port Ouest. En première phase, il pourra traiter un trafic de 4 à 5 millions de tonnes par an. Mais il est appelé à se développer, compte tenu de la demande croissante de gaz. Cependant, l'actualité dunkerquoise concerne aussi de nouvelles implantations logistiques comme deux nouveaux entrepôts de 20 000 m² qui doivent être développés par la société Bail Investissement Foncière. **O.C.**



Le port de Dunkerque investit 550 millions d'euros dans un terminal méthanier.

Les chantiers Abcd respectent l'environnement

Tout le monde parle de développement durable et de respect de l'environnement, mais rares sont ceux qui incluent la période du chantier dans cette réflexion. Réaliser des plates-formes avec des matériaux « verts » ou fonctionnant avec des énergies alternatives est essentiel. Mais il ne faut pas oublier les nuisances occasionnées par des chantiers. Abcd (Affine Building Construction and Design), la nouvelle filiale du groupe Affine spécialisée dans l'ingénierie de la construction clé en main, vient d'ouvrir un premier

chantier à faible impact environnemental. Actuellement, elle construit une plate-forme de 60 000 m² à Savigny-sur-Clairis dans l'Yonne sur un terrain de 14 hectares. Et elle s'engage à respecter les problématiques liées au développement durable en respectant les contraintes de coût. Il s'agit non seulement d'utiliser des composants de construction à « performance écologique élevée », d'économiser l'énergie et l'eau et de limiter les nuisances sonores, sans oublier le confort et la santé du personnel et des riverains. ●



Patrick Canac, directeur général délégué d'Abcd, fait de l'environnement une priorité



Les entrepôts vont se développer dans les ports pour stocker les importations asiatiques de plus en plus importantes.

©DR

Les plates-formes se mettent au vert

Comment vont évoluer les plates-formes dans les prochaines années ? Le développement durable aura sans doute une influence considérable dont les prémices se font déjà sentir. Et la notion de parc pourrait remettre en cause l'essence même du bâtiment.

En se projetant dans un avenir un peu lointain, il n'est pas certain que l'entrepôt tel que nous le connaissons aujourd'hui soit toujours la règle. Sans jouer à Nostradamus, sans rédiger le synopsis d'un futur roman d'anticipation, il n'est pas farfelu de s'interroger sur le devenir des plates-formes dans une dizaine d'années. D'ailleurs, certains spécialistes y ont déjà réfléchi. Et la notion de parc semble supplanter celle de bâtiment.

Patrick Canac, directeur général délégué d'Abcd (Affine building construction & design), nouvelle société spécialisée dans l'ingénierie de la construction, envisage même un rôle idyllique : « je ne sais pas si on doit parler de bâtiments en soi. Peut-être davantage de parcs. L'entrepôt va évoluer en fonction des contraintes de l'exploitant. Il sera peut-être un peu plus intelli-

gent, un peu plus compliqué, et ressemblera plus à un mouton à cinq pattes. Et en mutualisant les coûts du parc, on va raisonner avec le traitement selon le développement durable. On ira même se promener le dimanche dans un parc logistique avec sa poussette ». Une idée qui peut prêter à sourire, mais qui ne semble pas plus étonnante que certains concepts futuristes.

Chez Gazeley, on veut essayer de devancer le marché en travaillant sur des sites pluridisciplinaires. « Il n'y aurait plus des bâtiments, mais un parc avec une toiture entièrement végétalisée et comprenant toutes les énergies alternatives. L'idée est aussi qu'il devienne neutre au niveau de ses émissions. Il n'y aura plus de rejets de CO₂. La compartimentation sera modulaire. Si un client a besoin de 100 000 m² pendant un ou deux ans, et ensuite de 20 000 m², on dispose d'un espace qui se

mutualise. C'est bien loin de ce que l'on fait aujourd'hui », reconnaît Tina Paillet, directrice du développement chez Gazeley. Mais peu de gens ont aussi réfléchi à l'impact de la robotisation et de l'automatisation à l'avenir. Les européens sont des consommateurs et non plus des producteurs. Donc, les opérations de packaging, de copacking, ... vont se multiplier. Celles-ci sont très gourmandes en surface au sol et en personnel. Du coup, on va peut-être se trouver avec des bâtiments comprenant davantage de mezzanines.

Cependant, certains professionnels semblent avoir une vision moins futuriste. Pour Philippe Van der Beken, administrateur et directeur du département stratégie et acquisitions chez Eurinpro, « je ne sais pas quel aspect extérieur aura l'entrepôt à terme. Pour moi, il sera celui qui optimise les coûts d'exploitation des opérations. Il sera flexible. Il pourra fonctionner avec un degré de sécurité important pour le travail, l'incendie, ... »

Une autre réflexion semble montrer que l'entrepôt en tant que tel a encore de beaux jours devant lui. Michel Zographos, directeur du développement logistique chez GSE, estime que cette question est de la

prospective. « Il y a une dizaine d'années, on parlait de zéro stock et de just-in-time, de la possibilité de livrer directement du producteur au distributeur sans entrepôt. Or, il n'y a jamais eu autant de surfaces construites que depuis cette période ». En attendant, les nouveaux concepts, les plates-formes se sont agrandies. Didier Terrier, directeur général adjoint de DTZ, précise que « la grande distribution est à l'origine de ces grands bâtiments », même si Luc Chandelon, chargé de la coordination logistique chez Atisreal, pense que « le marché peut évoluer et qu'il faudra s'adapter. Nous pouvons être amenés à travailler sur des surfaces plus petites ».

Des gains de surface contestés

CBRE France s'est lancé dans des calculs sur l'évolution de la taille moyenne des entrepôts de plus de 10 000 m². Ils auraient grandi de 1 300 m² en moyenne depuis cinq ans. A l'inverse, Patrick Canac propose de « raisonner en terme de médiane, plutôt qu'en moyenne arithmétique ». En fait, la tendance en termes de fréquence d'opérations est plutôt de 20 000 à 30 000 m² avec des opérations ponctuelles à plus de 50 000 m². Toutefois, les grands entrepôts augmentent. Olivier Durif, directeur associé du département logistique de Jones Lang LaSalle, estime qu'il existe de réelles tendances enregistrées depuis trois ou quatre ans. « Nous avons évalué que 5 % de la consommation se faisait sur des plates-formes de plus de 40 000 m² en 2004. Aujourd'hui, elle représente 30 % ». D'ailleurs, Jacques Henminot, PDG de PRD, rappelle que « la plate-forme logistique, c'est du stock. La quantité achetée par les familles est beaucoup plus importante qu'il y a dix ans ou vingt ans. C'est un phénomène durable ».

Et une tendance pourrait se développer dans les années à venir : ce sont les entrepôts à vocation purement de stockage, particulièrement dans les ports pour recevoir des bateaux entiers en provenance de Chine. C'est déjà le cas dans le secteur automobile, où on a besoin de massifier le stock de pièces détachées.

Mais François de la Rochefoucauld, directeur du patrimoine logistique chez Prologis, n'oublie pas les économies d'échelle. « Quand vous avez des contraintes de sur-

Des architectes spécialisés en logistique



Plate-forme Gazeley GSE d'Arras (30 000 m²)



Philippe Gallois, fondateur de SAGL : « Nous essayons d'apporter une touche contemporaine et de faire progresser l'environnement dans l'entrepôt... »

Le cabinet d'architectes SAGL est très spécialisé en plates-formes logistiques (70 % du C.A.) depuis une dizaine d'années, même s'il réalise d'autres types de bâtiments, comme le hall d'accueil du complexe de Zingaro à Aubervilliers. Cette agence créée en 1986 emploie 25 personnes et elle a développé une autre structure au Maroc, notamment pour développer la logistique avec le port de Tanger qui se termine en 2007.

« Ce marché n'est pas trop concurrentiel dans la mesure où il n'y a que trois ou quatre agences réellement spécialisées en logistique. Ensuite, il s'agit d'architectes présents occasionnellement sur ce secteur ou liés à une entreprise, reconnaît Philippe Gallois, fondateur de l'agence. Nous avons commencé par des friches industrielles, puis des parcs d'activité avant de venir à la logistique. Mais c'est un domaine tellement spécialisé que nous avons dû nous y consacrer pleinement. »

SAGL travaille avec des contractants généraux comme GSE ou des investisseurs comme Gazeley, voire des promoteurs comme PRD, Geprim ou Pitch Promotion Il réalise trois à quatre gros chantiers par an. « Avec Gazeley, nous avons mis au point une charte graphique, qui est déclinée dans les autres pays ». D'ailleurs, l'agence fait partie d'Afilog, où une charte environnementale est en cours. Mais Philippe Gallois s'inquiète des coûts de construction qui augmentent et des loyers qui baissent.

veillance 7/7 jours et 24/24 heures, il vaut mieux avoir à diviser les coûts par 200 000 m² que par 20 000 m². Il en va de même pour l'entretien des espaces verts, des toitures, ... En fait, les grands entrepôts permettent de diviser les coûts ». Et si les plates-formes s'élargissent, elles prennent peu de hauteur. GSE a développé le concept Optima, qui permet d'augmenter les volumes à stocker en passant de cinq à six hauteurs de palettes avec une même

hauteur. Bien entendu, les entrepôts automatisés ont souvent de grandes hauteurs. Mais ils sont aujourd'hui peu développés en France. Patrick Canac a remarqué qu'il y a aujourd'hui « des entrepôts de 10 m et de 10,60 m. La différence est faible, mais ces soixante centimètres ont des conséquences importantes en terme de capacité ». Toutefois, Didier Terrier constate que « pour les utilisateurs qui demandent des hauteurs supplémentaires, la seule chose

Kuehne + Nagel impose ses standards



Le site de Lagny-le-Sec dans l'Oise (46 000 m²) est essentiellement dédié aux produits High Tech.

« Lors du choix d'une plate-forme ou de sa construction, Kuehne + Nagel impose ses standards en matières d'environnement et de sécurité. Nous avons également des démarches en matière d'isolation thermique pour limiter le chauffage en hiver », précise Pierre Digelmann, responsable des risques pour la France. Il évoque une meilleure intégration et notamment avec les zones d'activité créées à l'extérieur des villes. Il y a un meilleur respect de l'environnement. « Nous faisons de plus en plus appel à des aménageurs », qui doivent respecter un ratio coût/construction.

Pierre Digelmann semble assez incrédule sur l'utilisation de certains matériaux. Les charpentes en bois lamellé collé posent des problèmes de tenue au feu et sont limités en portée. « Il reste des progrès à faire sur les matériaux », explique-t-il. Pour les capteurs solaires, « le retour sur investissement est très long : entre 12 et 15 ans ». Par contre, il reconnaît que les éoliennes peuvent être intéressantes au niveau d'un parc d'activités. D'ailleurs, « dans les parcs, il existe une mutualisation des moyens, une harmonisation des bâtiments et un respect des implantations végétales ».

Gefco élabore une charte pour le développement durable



Frédéric Larroumets, responsable du service immobilier de Gefco et administrateur d'Afilog

« L'entrepôt du futur sera un bâtiment dans lequel, on aura une certaine flexibilité, un bâtiment capable d'évoluer », se projette Frédéric Larroumets, responsable du service immobilier de Gefco et administrateur d'Afilog. Mais dans le présent, le prestataire engage déjà de nombreux chantiers et beaucoup de réflexions, car les choses bougent en logistique. « Nous élaborons une charte pour le développement durable en partant d'une démarche HQE. Elle comprend le choix d'optimiser les flux et de réduire le transport, d'où le rôle déterminant de la localisation. Il faut également avoir une réflexion sur la durée de vie du bâtiment, c'est-à-dire adapter la construction à sa durée d'utilisation ». Mais le développement durable, c'est aussi beaucoup de bon sens. Lors du choix du terrain, il faut regarder comment orienter le bâtiment en tenant en compte de la présence des riverains, mais aussi de l'orientation du soleil. Pour le

bâtiment, il convient d'intégrer des technologies afin de réduire la consommation avec des luminaires performants et une gestion de l'éclairage optimisée par zone ou par détecteur de présence. Il est nécessaire d'avoir un éclairage naturel et des bâtiments clairs. Quant aux énergies renouvelables, elles soulèvent un problème. Frédéric Larroumets évoque la difficulté de « pouvoir revendre de l'énergie comme dans certains pays européens ».

qu'ils ont imprimé est de payer au même prix une capacité de stockage supplémentaire ». Cette remarque vaut également pour des entrepôts plus respectueux de l'environnement, qui se développent. D'ailleurs, Tina Paillet reconnaît que Gazeley a lancé « des initiatives écologiques sur ses bâtiments sans faire payer de surcoût à l'utilisateur. Il dispose d'un budget limité ». Même son de cloche chez Abcd. « Quand nous avons créé notre société, nous avons décidé de faire du développement durable. Et cela n'a pas coûté plus cher à nos clients. Sinon cela ne peut pas passer ».

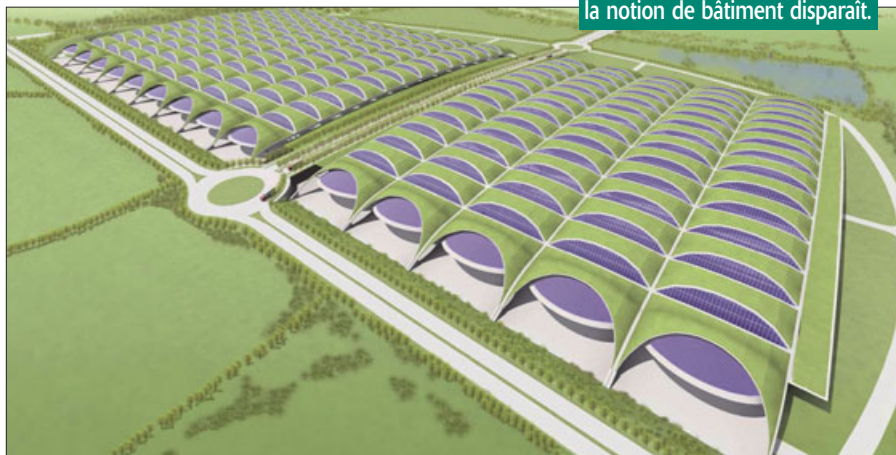
Anticiper les évolutions

Il n'empêche que les plates-formes évoluent réellement depuis quelques années, malgré les contraintes pécuniaires. « Le prix reste essentiel. Donc, nous avons bien souvent des bardages classiques, mais nous essayons de mélanger d'autres matériaux comme le bois, des panneaux composites Trespa (résine thermodurcissable), ... Nous apportons une touche contemporaine et nous faisons progresser l'environnement dans l'entrepôt avec du lamellé collé en charpente, des éoliennes, des panneaux photovoltaïques, des systèmes de récupération des eaux », explique Philippe Gallois, architecte et fondateur de l'agence SAGL. Mais il existe une réelle prise de conscience des collectivités ou des exploitants. Cependant, pour ces derniers, le développement durable doit être synonyme « de réduction des coûts et d'une meilleure qualité de l'entreprise », indique t-on chez Eurinpro.

Le respect de l'environnement est devenu une nécessité. Et, le permis de construire est obtenu avec de plus en plus de contraintes imposées par les pouvoirs publics pour une meilleure intégration dans le paysage et un bon respect de l'image de marque du site. Il existe davantage d'espaces verts. Des matériaux « écologiques » apparaissent. « A l'avenir, on ira de plus en plus vers l'environnement. Le lamellé collé va supplanter le béton. Les toitures végétales sont aujourd'hui impossibles pour un problème de coût. Mais on y viendra dans le temps. L'avantage : en dehors du côté esthétique est de retenir l'eau et d'avoir plus d'évaporation. C'est aussi un très bon isolant et cela



La société Gazeley travaille sur de nouveaux concepts où la notion de bâtiment disparaît.



ne nécessite pas d'entretien. Par contre, le poids engendre un surcoût pour les infrastructures », constate Philippe Gallois. Mais le développement durable doit être anticipé comme le décrit Jacques Henninot, « en tant que producteur de bâtiment, il est normal que nous cherchions à être un peu en avance par rapport aux besoins de nos clients. Les questions de développement durable que nous intégrons aujourd'hui devançant un peu les besoins de nos clients. Mais je suis persuadé que c'est un chemin que tout le monde va sui-

vre. Il y a dix ans on faisait des bâtiments aux normes d'aujourd'hui respectant les autorisations d'exploiter actuelles. Or, il n'y avait pas la moitié de nos clients qui étaient intéressés ».

Incorporer les énergies renouvelables

Et les spécialistes de l'immobilier logistique de fixer des objectifs. « Aujourd'hui, on ne peut plus fermer les yeux. Notre métier est un peu le pari des collectivités locales. De nombreuses personnes ne veulent pas de la

logistique pour l'image et le trafic qu'elle génère. Chez Gazeley, un des nos objectifs sur nos bâtiments est de réduire les émissions de CO₂ », explique Tina Paillet.

Les moyens pour arriver à de tels résultats sont de rechercher l'efficacité énergétique du bâtiment, le recyclage et récupération des eaux de pluie et d'incorporer les énergies renouvelables pour réduire les émissions de CO₂ que sont les panneaux photovoltaïques ou les éoliennes. A ce propos, la législation a d'ailleurs changé. Un nouveau tarif de rachat de l'électricité permettra d'avoir un investissement sur un projet de panneaux photovoltaïques avec un retour sur investissement de 5 ou 6 ans.

D'autres entreprises intègrent dans leurs nouveaux concepts des notions environnementales. C'est le cas avec le concept Optima designed by GSE. Il est la résultante d'une réflexion pour se démarquer de la concurrence, qui comporte dix innovations essentielles, dont la possibilité de stocker six hauteurs de palettes, des structures bois-béton, le remplacement de la palette au cœur de la fonction d'entreposage, les abris de quai, les énergies ou l'Eco-Light. Pour ce dernier, le principe est de n'éclairer que les surfaces qui en ont réellement besoin. Du coup, ce concept permettrait d'économiser 20 % à la palette stockée. Chez Abcd, le respect de l'environnement ne concerne pas seulement les matériaux ou la récupération des eaux, le chantier de construction doit aussi répondre à certaines normes comme limiter les nuisances sonores ou économiser l'énergie et l'eau. Mais le développement durable n'est pas toujours le symbole d'une prise de conscience des entreprises. Jean-Claude Bossez, Président d'Afilog, rappelle « la dimension que va prendre le développement durable sur la politique. La logistique prend un poids très important avec les acteurs sur le marché, avec les fusions, ... même au niveau des investisseurs. Ces grands acteurs sont des sociétés souvent cotées en bourse. Or, l'obligation leur est faite par la réglementation de faire état dans leur rapport de leurs efforts vis à vis du développement durable ».

Olivier Cognasse

1. A l'exception des propos de M. Gallois, les citations de cet article proviennent de la table-ronde organisée et animée par notre magazine le 4 octobre dernier sur le thème de « l'évolution des plates-formes ».

LR Services dans une démarche HQE

Pour son dernier entrepôt (voir SL n°81) basé à Beauvais, LR Services avait choisi d'appliquer une démarche HQE (haute qualité environnementale). Un an plus tard, le prestataire logistique de McDonald's est en phase de mesure des différents postes de consommation. « En fin d'année, nous allons établir un diagnostic avec l'Ademe pour mesurer l'énergie et voir si nous sommes en phase avec nos objectifs », précise Luc Serveau, directeur qualité de LR Services. Cet entrepôt certifié Iso 14001 a été bâti en respectant des normes très strictes sur l'éclairage, le bruit (70-75 dB) et le développement durable en général. Mais « Beauvais a montré que le projet HQE est arrivé un peu tard dans le développement de ce site. Si nous sommes très performants sur la partie entrepôt, nous le sommes un peu moins sur les bureaux ». Il faudra l'intégrer dans les prochaines étapes. Mais tout ce qui a été fait sur ce site, sera dans un cahier des charges général destiné aux futurs entrepôts. Enfin « une chose importante pour la performance future est le retour croisé d'expériences HQE avec d'autres entreprises ».



Tous les spécialistes réunis lors de cette table ronde ont mis en avant une année exceptionnelle pour la région parisienne.

©DR

L'Île-de-France dans une année faste

Une dizaine de spécialistes de l'immobilier logistique ont participé à la table ronde organisée par Stratégie Logistique sur l'immobilier logistique le 4 octobre dernier. Et si tous se sont félicités de la situation française et plus spécialement en Île-de-France, les avis divergent sur le devenir de certaines régions et sur l'analyse du marché.

Stratégie Logistique : chaque année, la presse spécialisée s'intéresse aux publications de vos nombreuses statistiques, mais je m'étonne parfois des différences entre les chiffres des uns et des autres ?

Serge Maginel, directeur général adjoint de CBRE : nos quatre maisons ont fini par se mettre d'accord sur quelque chose que nous attendions depuis longtemps (Ndlr : Atisreal, CBRE, DTZ et JLL) : faire un pointage ensemble des mètres carrés et des transactions réalisées. Cette comptabilité a encore des progrès à faire. Mais elle est très effective sur l'Île-de-France. Enfin, la place de Paris est capable de parler d'une seule voix sur les mètres carrés placés. A mon avis, pas plus tard qu'en 2007, nous

serons capables de donner des vrais chiffres sur la France entière.

Luc Chandelon, directeur de la coordination logistique d'Atisreal : j'ai un élément de réponse. Nos confrères comptabilisent à partir de 10 000 m² et nous à partir de 5 000 m². Par conséquent, chez nous, les grosses affaires deviennent moins prépondérantes. Par exemple, nous avons recensé 100 000 m² à Lyon et à Marseille au premier semestre. Dans la cité phocéenne, les volumes réalisés durant toute l'année 2005 ont déjà été atteints.

Jacques Henninot, PDG de PRD : il est assez difficile de parler de statistiques quand le nombre de transactions est très faible. S'il y a des transactions qui se font

en décembre ou en janvier, vous bousculez la statistique de la région. Je me demande si en termes de statistiques, il ne faudrait pas raisonner sur quelques années glissantes pour avoir une vision plus sereine d'un marché. Et il faut un nombre minimum pour donner un sens à une statistique. Quand vous parlez de Lille ou de Marseille, il s'agit de quelques transactions. Nous les comptons sur les doigts d'une ou des deux mains. Une année est très bonne et la suivante mauvaise un peu par hasard et nous allons nous interroger sur les causes.

Tina Paillet, directeur du développement chez Gazeley : je suis assez d'accord avec Jacques Henninot sur les statistiques. Je pense notamment à un projet que nous avons signé avec Procter & Gamble pour 73 000 m² à Amiens. Nous avons faussé tous les chiffres sur le nord de la France.

Patrick Canac, directeur général délégué d'Abcd : en matière de statistiques, il existe une source publique qui provient du Ministère de l'Équipement. Il s'agit de sur-



Luc Chandelon,
directeur de la coordination logistique
d'Atisreal :

**« si les résultats
se confirment,
on pourrait atteindre
1 million de m²
sur l'Ile-de-France,
un record depuis 1990. »**

faces avec permis de construire ou déclarées en fin de chantier. Or, les volumes ont tendance à baisser depuis deux ans. Il y a donc une très forte augmentation des surfaces autorisées jusqu'en 2003 et depuis un tassement voir une baisse. Il est possible que cette année si on analyse les statistiques, il y ait une reprise.

Jean-Claude Bossez, président d'Afilog : la logistique a atteint un niveau industriel et une position économique en Europe, dans le monde et tout particulièrement en France. Elle mérite d'avoir non plus des chiffres constatés, mais aussi des aspects prévisionnels. Au niveau d'Afilog, nous réfléchissons avec des groupes privés pour compiler ces chiffres et donner une vue plus analytique de la logistique. Pour les investissements, nous devrions aller vers 1,6 ou 1,7 milliard d'euros pour 2006. Ce qui correspond aux deux millions de mètres carrés annoncés.

S.L. : justement, comment analyser vous le marché français de l'immobilier logistique ? Les chiffres du premier semestre 2006 confirment une croissance importante. Quels résultats attendez-vous en fin d'année ?

Serge Maginel : l'année dernière, les mêmes comptages faisaient ressortir 2,2 millions de mètres carrés placés sur la France. Nous sommes dans les mêmes eaux. Je table sur un chiffre compris entre 2,1 à 2,2 millions de m². Mais je pense qu'il faut faire un point particulier sur l'Ile-de-France avec les chiffres arrêtés au 1^{er} septembre. Ils atteignent un total de 570 000 m². Mais il s'est passé quelque chose d'important. Depuis quatre ans, le stock disponible de bâtiments aux normes approche les 900 000 m². Or, tout laisse à penser qu'il descendra à 650 000 m² en fin d'année. Les propriétaires ont travaillé pour rendre les bâtiments libres plus attractifs. Et les promoteurs ont été très réalistes.

Luc Chandelon : les chiffres du premier semestre montraient une forte progression spécifiquement en Ile-de-France. Ils étaient équivalents à tout ce qui s'est placé sur l'ensemble de l'année 2005 dans la région.

Si les résultats se confirment, on pourrait atteindre 1 million de m² sur la région, un record depuis 1990.

Serge Maginel : tu y vas peut-être un peu fort pour le million de mètres carrés en Ile-de-France...

Olivier Durif, directeur associé au département logistique de Jones Lang LaSalle : nous avons une analyse comparable. Elle montre une tendance très forte sur la dorsale LPLM (Lille, Paris, Lyon Marseille) où se réalisent 80 % des transactions. Les baux des bâtiments de classe A ou de dernière génération sont en forte progression. En fait, les utilisateurs quittent des plates-formes impossibles à classer pour des baux dans des entrepôts répondant aux nouvelles normes. Et si nous décortiquons notre analyse, nous



Olivier Durif,
directeur associé au département logistique
de Jones Lang LaSalle :

« les utilisateurs quittent des bâtiments impossibles à classer pour des baux dans des entrepôts répondant aux nouvelles normes. »



Patrick Canac,
directeur général délégué d'Abcd :
**« un certain nombre
d'exemples, comme Vatry,
pourraient préfigurer
la France à l'avenir. »**

nous apercevons que Lyon comme Paris ont réalisé un très bon premier semestre. Lille et Marseille ont eu une activité plus réduite en raison d'un manque de livraison immédiate sur ces pôles. Mais il n'y a rien d'alarmant.

S.L. : avez vous la même analyse chez DTZ ?

Didier Terrier, directeur général adjoint de DTZ : à peu près. C'est vrai que Paris a fait une très belle année. Je pense qu'on ne sera pas loin de 850 000 à 900 000 m². Par contre, la situation n'est pas très brillante dans les régions. Nous comptabilisons 150 000 m² de surfaces placées. Les résultats ne sont pas très bons dans le nord et à Marseille. Il ne s'est pas passé grand-chose en Bourgogne ou dans le Languedoc Roussillon. En réalité, chez DTZ, même si nous avons l'habitude d'enregistrer chaque année une alternance entre les bons et les mauvais résultats à Paris et en Province, nous n'expliquons pas cette situation délicate hors de l'Ile-de-France. Toutefois, je pense que certains prestataires ont consommé beaucoup de mètres carrés en régions et qu'aujourd'hui certains de leurs dossiers sont partis. Du coup, il leur reste des surfaces à remplir. En fait, ce qui fonctionne en région, ce sont des bâtiments qu'ils n'ont pas. Un peu plus grands que ce que l'on avait l'habitude de construire précédemment (40 000 m²) ou plus spécifiques avec des doubles faces. Enfin, je voulais apporter une précision par rapport à ces résultats. Le marché n'est pas en train de se dégrader. Mais quand il y a une très bonne année, on s'aperçoit que la suivante est plus calme.

S.L. : le phénomène de la location est-il toujours identique avec environ 80 % des transactions ?

Serge Maginel : il n'y a pas de modification. Cela ne nous surprend pas beaucoup. En réalité les industriels et les logisticiens ont souhaité de tout temps être locataires et non pas propriétaires. Mais avant, la race d'investisseurs n'existait pas dans ce type de produits. Depuis, qu'ils sont présents et gourmands, il n'y a plus vraiment de raisons de passer dans un financement de type crédit bail.

S.L. : comment explique t-on les fortes disparités régionales ? A terme peut-on envisager une modification du paysage logistique ?

Patrick Canac : il y a une grande interrogation sur le marché. Il y a quelques années, on aurait pu penser que l'offre immobilière logistique allait se répartir sur l'ensemble des régions françaises en fonction de la concentration des populations. On pouvait même imaginer que les pôles de l'est ou du nord de la France allaient connaître une croissance très forte compte tenu de l'ouverture européenne. Les faits ne confirment pas cette hypothèse et on observe une « hyper » concentration autour de l'Ile-de-France. Parmi les facteurs, l'abandon des vieux bâtiments non classés pour de nouveaux entrepôts dans les



Jean-Claude Bossez,
président d'Afilog :
**« une nouvelle dorsale
va apparaître, un couloir
européen nord-sud
qui suivra l'ouest
et les ports. »**



©DR

Tina Paillet,
directeur du développement Gazeley :
**« nos biens
de consommation viennent
d'Asie par conteneur,
car nous sommes
plus consommateurs
que producteurs
aujourd'hui.
La logistique va donc
se situer autour des ports. »**

régions à forte population semble expliquer ce dynamisme plutôt qu'une réorganisation de la logistique en France qui a peut-être déjà été faite.

Didier Terrier : le développement est bien fait en région généralement. Le marché est assez sain.

Philippe Van der Beken, administrateur et directeur du département stratégie et acquisitions chez Eurinpro : ce que j'en-

tends est en décalage avec nos analyses, mais c'est sans doute dû à notre spécialisation (ndlr : livraison d'entrepôts clés en main). Quand on fait des projets sur mesure, les infrastructures, la population, les aides à l'emploi importent plus que l'offre spéculative.

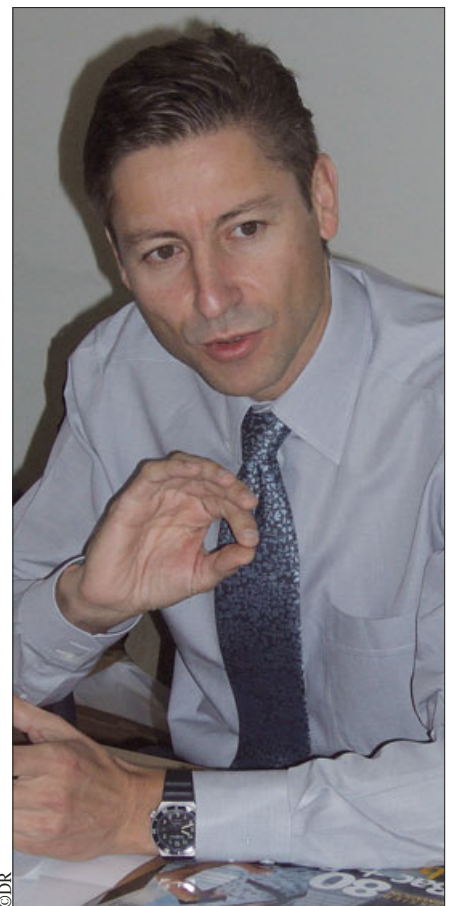
Jean-Claude Bossez : il faut rappeler que dans notre pays nous sommes plus consommateurs que fabricants. Naturellement, la logistique se porte sur les bassins de consommation plus que sur les bassins industriels. Et comme il y a une tendance dans ce sens, la région parisienne, même avec une déperdition de 50 000 emplois chaque année (et cela va s'accélérer) et la logistique connaît un processus de consommation. Les chargeurs ont concentré leur énergie sur une concentration de leurs moyens. Ces grandes entreprises sont surtout installées dans les grands bassins. Le phénomène « province » en dehors du caractère cyclique est arrivé à la fin. Nous allons avoir une nouvelle tendance avec une progression de son développement par rapport à l'Ile-de-France. Les bassins d'emploi et de consommation vont se déplacer. Le Nord-Pas-de-Calais va devenir une région très importante. Marseille également si elle règle ses problèmes sur les ports. Lyon a besoin de renouveau, car une grande partie de ses entrepôts sont obsolètes. Enfin, Toulouse est un axe qui va évoluer en dehors d'une actualité qui va perturber quelque peu sa situation.

Michel Zographos, directeur du développement logistique de GSE : le développement des entrepôts sera peut-être lié à la raréfaction du foncier sur les pôles majeurs en régions parisienne et lyonnaise. Une réflexion est menée sur le transport et notamment le développement du ferroviaire. Une des orientations qui peut permettre de modifier les implantations est la saturation de certains pôles. Les grands acteurs, du fait des problèmes de transport, seront plus en but à se situer dans les régions plus accessibles. Dans les périodes de canicule l'approvisionnement de la brasserie pose des problèmes de transport. Avec un réseau ferroviaire qui fonctionnera mieux, il sera plus facile de développer les régions.

Tina Paillet : je pense justement que nous ne pouvons pas ignorer que nos biens de consommation viennent d'Asie par conteneur, car nous sommes plus consommateurs que producteurs aujourd'hui. La logistique va donc se situer autour des ports. Ce ne seront plus seulement les bassins de consommation, mais aussi les portes d'entrée : Fos, Le Havre, Dunkerque.

Serge Maginel : 15 % d'augmentation du trafic portuaire par an. C'est colossal !

Philippe Van der Beken : un autre aspect c'est la compétition entre les régions, la concurrence pour attirer les entreprises. Le développement économique et social est essentiel. Un souci de cet élément pour la



©DR

Jacques Heninot, PDG de PRD :
**« je me demande si
en termes de statistiques,
il ne faudrait pas raisonner
sur quelques années
glissantes pour avoir
une vision plus sereine
d'un marché. »**



©DR

Philippe Van der Beken,
 directeur du département stratégie
 et acquisitions chez Eurinpro :
**« Il faut prendre en compte
 le coût de la main d'œuvre
 et les subventions. »**

logistique est la disponibilité de la main d'œuvre.

Patrick Canac : nous sommes peut-être au point de départ d'une organisation où la France peut être la clé de voûte de la distribution en Europe. Dans ce cas, les régions peuvent avoir un rôle à jouer, car on ne cherche pas forcément à être proche d'une grande agglomération. Donc on va se délocaliser. Un certain nombre d'exemples pourraient préfigurer la France à l'avenir. C'est Vetry. Pourquoi ça marche ? Pourquoi y a-t-il une activité permanente ? Pourquoi des entrepôts se construisent chaque année ? On se demande pourquoi ? Il n'y a pas de bassins de consommation. Pourtant, ça marche.

S.L. : on parle toujours de la situation favorable de France de par son positionnement géographique, ses infrastructures et le coût faible de l'immobilier. Qu'en pensez vous ?

François de La Rochefoucauld, directeur du patrimoine chez Prologis : je ne crois pas le développement de la logistique en France soit du à sa situation. Nous sommes dans un des rares pays d'Europe, où il existe un véritable droit des sols. Pour réaliser une opération logistique, on peut acquérir 100 hectares d'un coup. A Barcelone, on a du acheter des terrains à 88 propriétaires différents. Comment voulez vous développer la logistique ! Je crois réellement que le développement de la logistique en France est lié au droit des sols. Ensuite, je ne crois pas du tout à un développement des régions dans le futur qui soit différent de ce que l'on connaît aujourd'hui. On va s'en tenir à Lille Lyon, Paris Marseille et Orléans. A mon avis, la logistique n'est pas un atout pour les régions défavorisées. Notre raisonnement est le suivant : plus il y a de subventions dans une région, moins il faut y aller. Les régions où il n'y a pas de logistique aujourd'hui ne se développeront pas demain.

Philippe Van der Beken : Ce qui importe au bout du compte pour les opérateurs c'est le coût total de l'exploitation. Il faut prendre en compte le coût de la main d'œuvre et les subventions. Le coût d'ex-

ploitation est moins élevé en province ce qui explique également la délocalisation de la logistique dans ces régions.

François de La Rochefoucauld : je ne partage pas du tout ce sentiment. Pour moi la logistique, cela reste de l'immobilier avant tout. La devise de l'immobilier, c'est l'emplacement, l'emplacement, l'emplacement... Vous pourrez doter un terrain parfaitement « zaqué » avec des tas de subventions et d'emplois pas chers, cela se développera sur un terrain locatif si un opérateur a un besoin local. Mais quand on parle de logistique sur l'ensemble du territoire, je ne crois pas une seconde que les régions ignorées aujourd'hui deviendront attractives demain.



©DR

Serge Maginel,
 directeur général adjoint de CBRE :
**« L'année dernière,
 les mêmes comptages
 faisaient ressortir
 2,2 millions de m² placés
 sur la France. Nous sommes
 dans les mêmes eaux. »**



©DR

Michel Zographos,
directeur du développement logistique
chez GSE :

**« une des orientations
qui peut permettre
de modifier
les implantations
est la saturation
de certains pôles. »**

Jacques Henninot : je suis de l'avis de monsieur de La Rochefoucauld. Mais en terme d'immobilier, nous avons une fenêtre tout à fait essentielle qui est la quantité et le coût de l'argent disponible sur le marché. Grâce à cela, on peut monter des opérations clés en main et ponctuelles dans des lieux qui ne seront pas à termes des sites logistiques. La question est de savoir s'il y a une autre manière de voir la logistique et de voir ce qui se fera dans quelques années. C'est différent des fenêtres ponctuelles très particulières.

Patrick Canac : je voudrai répondre aux provocations de monsieur de La Rochefoucauld. Je pense qu'il a raison et que tout le monde a raison. Il y a ceux qui fabriquent des entrepôts à louer comme Prologis. Ils ne vont pas s'installer dans le désert. Les opérations clé en main c'est aussi un marché, mais il est plus difficile à appréhender, car il relève d'autres processus (délocalisation, ...).

Didier Terrier : dans des agglomérations de 50 000 habitants, nous avons construit trois bâtiments totalisant 60 000 m². Avec le troisième entrepôt, nous sommes à saturation. Nous n'arrivons pas à le louer. Les clés en main à Auxerre ne posent pas de problème, mais il n'est pas possible de développer 150 000 m². Par contre, dans des villes comme Toulouse ou Saint-Étienne, il y aura matière à développer des choses comme dans toutes les agglomérations de plus de 300 000 habitants, surtout quand l'offre n'existe pas.

S.L. : avec l'élargissement de l'Europe à l'Est, peut on penser que le barycentre va se déplacer ?

François de La Rochefoucauld : nous sommes allés dans l'Est de la France et nous avons tous enregistré des résultats très mitigés.

S.L. : comment expliquez vous la bonne attractivité des loyers en France ? Est ce que ce phénomène va perdurer ?

Olivier Durif : la France reste très attractive par rapport à nos voisins et aux pays de

l'Est. Mais je pense que nous enregistrons une augmentation des loyers dans les prochaines années, même si notre pays restera compétitif.

François de La Rochefoucauld : c'est le droit des sols !

Serge Maginel : nous avons un climat de sécurité qui permet d'avoir des taux de rendement ridiculement bas.

Tina Paillet : n'oublions pas la disponibilité foncière.

Serge Maginel : il y a plusieurs choses qui se combinent. Le droit des sols est fondamental et nous avons des terrains. Nous les connaissons. Ils sont sains. L'influence des investisseurs mondiaux est importante. Toute le monde vient. Les taux ont beaucoup baissé ce qui a accompagné une



©DR

Didier Terrier,
directeur général adjoint de DTZ :
**« concernant les loyers,
il ne faut pas se voiler
la face. Ils n'ont jamais été
autant chahutés que
ces dernières années. »**



©DR

François de La Rochefoucauld, directeur du patrimoine chez Prologis :
« nous sommes dans un des rares pays d'Europe, où il existe un véritable droit des sols. »

baisse de loyers. Et le couloir nord-sud qui continue sur Milan et sur la Belgique a une vraie unité en termes d'offre. Pour l'Europe de l'Est, je suis un peu moins formel. Quand on essaie de faire une carte, c'est tellement illisible qu'on ne peut pas en tirer de conclusions. C'est un marché qui n'est pas du tout mûre, donc ce sont des affaires ponctuelles.

Philippe Van der Beken : sur le point du moyen et du long terme, il ne faut pas que les rendements soient substantiellement plus élevés en province que dans les grands endroits logistiques.

Didier Terrier : concernant les loyers il ne faut pas se voiler la face. Ils n'ont

jamais été autant chahutés que ces dernières années. Et un nombre d'intervenants de plus en plus nombreux viennent sur le marché. Les loyers faciaux sont cohérents, mais les loyers économiques sont fortement bagarrés. Le taux de rendement est bas. On a plus affaire à des financiers qu'à des investisseurs patrimoniaux.

S.L. : sans jouer à Nostradamus, comment envisagez vous l'avenir de la logistique dans l'hexagone ?

Jean-Claude Bossez : nous enregistrons une transformation des flux. L'entrée des marchandises s'effectuera de plus en plus par les ports. Le développement du Havre et de Dunkerque sera plus important que Marseille qui est concurrencé par Gènes et Barcelone, même si ce dernier est un peu bloqué en arrière. Les ports normand et nordiste vont exploser, car Anvers, Hambourg et Rotterdam sont saturés. Et je crois qu'une nouvelle dorsale va apparaître, un couloir européen nord-sud qui suivra l'ouest et les ports jusqu'aux canaux du nord. Le nord va devenir une grande région logistique. Quant à l'ouest qui était assez pauvre en logistique, il bénéficiera également d'un développement du ferroviaire.

Luc Chandelon : le grand ouest est en train de trouver une maturité.

Michel Zographos : il y a beaucoup d'argent sur le marché, ce qui donne naissance à de nouveaux talents et des intervenants qui ont des profils moins marqués que les investisseurs traditionnels sur les grands axes. Il y aura toujours des interventions importantes, mais aussi des opérations isolées et plus modestes dans certaines régions qui vont redessiner la carte logistique sans être du clé en main. Cela permettra de redynamiser certains axes qui ne sont pas encore très positionnés. Il faut prendre en compte des nouveaux acteurs qui ne sont pas autour de la table et voir comment ils réagiront à l'avenir.

Patrick Canac : nous avons parlé de droit des sols, mais dans les zones à forte concentration les sols se raréfient. Il y a peut être un autre facteur : la segmentation

des sols dans la ville. Dans quelques années, des zones industrielles qui étaient à l'extérieur, vont se trouver enclavées dans la ville par l'urbanisation. Cela va nécessiter des restructurations urbaines. Et cela sera un facteur propre à la France qui peut être un élément à prendre en compte.

François de La Rochefoucauld : c'est sûr que de nouveaux acteurs vont développer de nouveaux concepts de parc immobilier de taille plus modeste. Les taux de rendement à Paris ou en province sont souvent les mêmes. Aller acheter des bâtiments à moins de 7 % de rendement situés à Ussel comme nous l'avons vu, c'est prendre de gros risques. Ce sont des sites qui ont été aménagés à coup de bonnes volontés de tout le monde. Et on se retrouve avec des montants de taxe foncière abracadantesques. Le jour où votre locataire s'en va ...

S.L. : existe-t-il une situation comparable chez nos voisins européens ?

Serge Maginel : dans tous les pays d'Europe le marché des grandes sociétés est porteur. Et globalement il est vivant, actif, et mûre avec beaucoup de points de similitudes partout en Europe.

Jacques Henninot : on a parlé du droit des sols. Pour être plus précis, c'est l'action qui est positive sur le foncier. Le terrain appartient aux institutions publiques locales et non aux propriétaires. Pour moi, Orléans s'est développé à la fin des années 1980 et au début des années 1990 comme un pôle logistique important, car il était impensable d'envisager le développement de tels parc sur la région parisienne. On rêvait de stade de foot ou de pôle technologique. Le mode de fonctionnement du développement en France est un mode public. Ce sont les collectivités locales qui ont la capacité de dire oui ou non. Le jour où les pouvoirs publics d'Ile-de-France diront qu'ils ne veulent plus de logistique, nous n'en ferons plus. Et nous devons aller un peu plus loin. C'est ainsi que les marchés de province peuvent se développer.

Animation de la table ronde et rédaction : Olivier Cognasse



OFFRE EXCLUSIVE

Abonnez-vous
2 ans
20 numéros

130 € TTC

ou 1 an, 10 numéros
85 € soit
15 % de réduction

JUSQU'À
35%
DE RÉDUCTION

Bulletin d'abonnement

à renvoyer à

Stratégie Logistique - Service Abonnements - 12-14 rue Médéric - 75815 Paris Cedex 17

Je choisis de m'abonner à Stratégie Logistique pour :

- 2 ans** (18 numéros) pour **130 € TTC*** soit **35 % de réduction**
 1 an (9 numéros) pour **85 € TTC*** soit **15 % de réduction**

Votre abonnement comprend l'accès réservé sur le site
www.strategielogistique.com

Société _____

M Mme Mlle

Nom _____

Prénom _____

Adresse _____

Code postal _____

Ville _____

Tél. _____

Fax _____

Siret _____

E-mail _____

Code Naf _____

(indispensable pour recevoir votre code d'accès à www.strategielogistique.com)

Je souhaite recevoir des informations du Groupe GISI

Oui Non et de ses partenaires Oui Non

Date et signature

Règlement

- Ci-joint mon chèque à l'ordre de Stratégie Logistique
(merci de m'envoyer une facture acquittée)
 Je préfère régler à réception de facture

* TVA 2,10 %. Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 31 décembre 2006

Informative et libertés - Les informations demandées sont indispensables au traitement de votre abonnement. Conformément aux lois informatique et libertés du 06/01/1978 et LCEN du 22/06/2004, vous pouvez accéder aux informations vous concernant, les rectifier et vous opposer à leur transmission éventuelle en écrivant au Service Abonnements. L'imputation des frais d'abonnement au budget de formation permanente de votre entreprise est possible sous réserve des conditions édictées par la circulaire 471 du 17/08/1989 dont, sur demande, une copie peut être mise à votre disposition.

**Stratégie
LOGISTIQUE**

LE MAGAZINE
EUROPÉEN DU
SUPPLY CHAIN
MANAGEMENT

12-14, rue Médéric - 75815 Paris Cedex 17
Tél. 01 56 79 41 00 - Fax rédaction 01 56 79 43 75
Site internet : www.strategielogistique.com

Groupe Industrie Services Info

Président Directeur général : Philippe Santini
Editeur : Hervé Barroin

Pour joindre votre correspondant, composez 01 56 79
suivi des quatre chiffres entre parenthèses indiqués après chaque nom
Pour leur adresser un e-mail, taper l'initiale du prénom, le nom
puis @gisi.fr (exemple : jdupont@gisi.fr)

Rédaction

Rédacteur en chef : Henri Saporta (44 06)
Rédacteur en chef adjoint : Gilles Solard (44 26)
Chef de rubrique : Olivier Cognasse (96 33)
Chef de rubrique : Luisa Manzella (96 27)
Chef de rubrique : Magali Mouzard (96 31)
A participé à la rédaction : Sylvie Druart (96 29)

Réalisation

Directeur des réalisations : Erick Berger (43 19)
Maquette : Studio Claudette Belliard

Commercial

Fax 01 56 79 42 44

Directeur délégué : Marc Davisseau (41 64)
Directrice commerciale Industrie : Béatrice Allegre (41 61)
Directeur de clientèle : Christian Blin (96 25)
Région : Sylvain Pannetier (04 72 75 77 22)
Assistante : Nathalie Chasles (41 66)

Marketing

Directrice : Catherine Goudounèche (43 69)
Responsable : Bérandère Termisien (42 94)

Conférences et événements

Directrice : Caroline Nourry (43 58)
Responsable des conférences : Anne-Carole Barbarin (96 14)

Administration/Gestion Fax 01 56 79 43 04

Directeur administratif et financier : Rachel Langguth (41 38)
Responsable juridique : Odile Giraud (39 05)
Directeur des ressources humaines : Frédéric Sibille (96 07)

Technique/Production

Directeur : Eric Faure
Fabrication : Benoît Carlier (responsable) (43 70)
Informatique : Léo Nehaïssi (responsable) (41 50)
Internet : Nathalie Merceron (responsable) (96 15)
Services généraux : Jean-Pierre David (responsable) (44 31)

Annonces classées

Fax 01 56 79 43 08

Michel Stein (44 29), Marie-France Verspan (41 58)

Diffusion/Abonnements/Éditions

Directeur de la diffusion et de la promotion : Bénédicte Hartog (41 26)
Directeur des abonnements : Patricia Rosso (43 87)
Directeur des éditions : Annie Zarrati (39 41)
Directeur base de données marketing : Pablo Fourcat (96 06)
Responsable de la diffusion : Bénédicte Bedoussac (43 44)
Service Clients : 41 29 ou 41 33
Vente en nombre/ventes grands comptes : 41 26 ou 43 87

Tarifs abonnements France (TVA 2,1 % incluse)

1 an : 11 numéros + accès Web : 100 € TTC
Étudiants/Demandeurs d'emploi : 55 € TTC sur justificatif

Etranger : nous consulter

Règlement à l'ordre de Stratégie Logistique

Pour la CEE, préciser le numéro de TVA intracommunautaire

Librairie (vente des numéros déjà parus et des Annuaires) : 42 88
Annuaire (TVA 19,6 % incluse)

Le guide de la maintenance et de la logistique : 54 € TTC

Stratégie Logistique est édité par Groupe Industrie Services Info

Principal actionnaire : Aproxia GUN

SA au capital de 1 057 080 € - 309.395.820 RCS Paris

Siège social : 12-14, rue Médéric - 75815 Paris Cedex 17

Directeur de la publication : Philippe Santini

Commission paritaire : 1105 T 77924 - ISSN 1249-2965

Photogravure : Baccara Numérique

Imprimé en France : Kapp Lahure Jombart

Z.I. N°1 - 27000 Evreux

Dépôt légal à parution

Les noms, prénoms et adresses de nos abonnés sont communiqués à nos services internes et aux organismes liés contractuellement avec le Groupe Industrie Services Info. En cas d'opposition motivée, la communication sera limitée aux obligations découlant de l'abonnement. Les informations pourront faire l'objet d'un droit d'accès ou de rectification dans le cadre légal. La direction se réserve le droit de refuser toute insertion sans avoir à justifier sa décision.

presse
PRO
la presse
vraiment pro

Nous remercions la revue italienne pour son partenariat
il GIORNALE della LOGISTICA