

CATERPILLAR à Metz - Flevy

La Société Argan livre une troisième base logistique de 31 000 m² au logisticien Caterpillar à Flevy

La Société Argan, foncière spécialisée en immobilier logistique, a livré un entrepôt « clés en main » pour la troisième fois à la Société Caterpillar Logistics Services, expert de la logistique automobile et des pièces détachées, un entrepôt de dernière génération sur la commune de Flevy, proche de Metz.

Le service IMMOBILIER METHODE de Caterpillar Logistics, représenté par Patrick Meskens, a renouvelé cette année sa confiance à la Société Argan.

Après avoir réalisé deux bases logistiques pour le compte du logisticien, l'une en 2000, située à Croissy Beaubourg (77), d'une surface de 27 500 m², l'autre en 2004 à Grenoble (38), de 20 000 m², pour laquelle une extension de 5 000 m² est en cours, la Société Argan a livré une nouvelle plateforme le 31 mars dernier. Cyrille Mazal, Directeur des trois centres logistiques de Caterpillar Logistics services, situés aux environs de Metz, nous dévoile les conditions qui ont permis la construction de cet entrepôt en un temps record.



Cyrille Mazal, pourquoi avoir confié à la Société Argan la réalisation de cette nouvelle plate-forme ?

Nous avons deux impératifs, d'une part de déménager rapidement d'un entrepôt dont nous avons dénoncé le bail, de l'autre d'accueillir un nouveau client. Notre activité concerne le stockage de matériaux composites combustibles, soit des pièces détachées d'automobiles, des châssis aux clignotants, susceptibles de s'enflammer tels qu'ils sont conditionnés, pour le compte de constructeurs, notamment Rover. L'entrepôt que nous occupions depuis 1991 ne répondait plus aux normes de la nouvelle réglementation 2002

et, donc, ne garantissait plus suffisamment ce risque.

Par ailleurs, une nouvelle construction offrait une possibilité d'extension qui n'était pas réalisable avec l'ancien entrepôt. La nouvelle plate-forme offrant 15 000 m² supplémentaires nous permettait d'accueillir un nouveau client fabricant de machines agricoles Kvern.



Nous avons précédemment apprécié le professionnalisme et le savoir faire de la Société Argan, les qualités d'écoute, de service et de conseil de Jean-Claude et Ronan Le Lan.

Aussi, nous étions conscients qu'ils étaient les plus à même à répondre à nos contraintes de délais pour édifier le

bâtiment, dans le strict respect des critères de qualité auxquels nous sommes très attentifs.

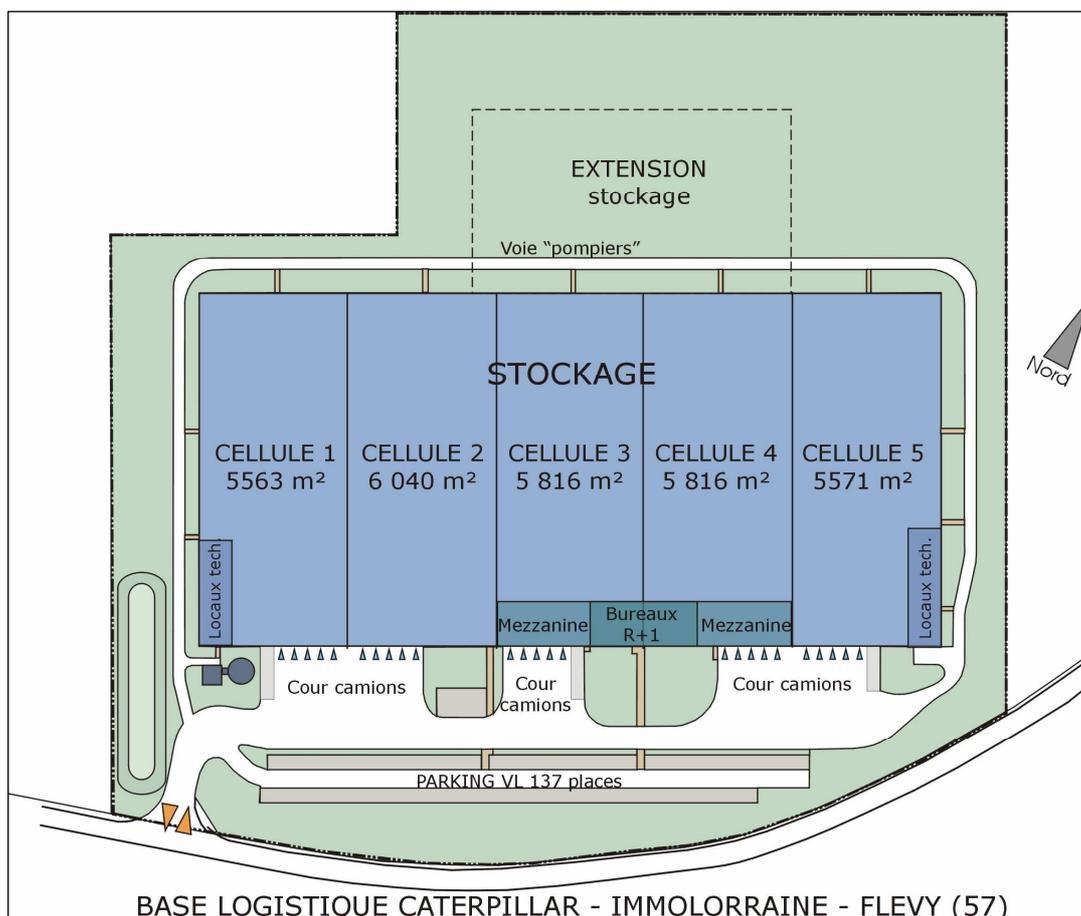
Qui plus est, leur positionnement concernant les aspects financiers était plus intéressant que ceux de leurs concurrents.



Dans quels délais la plate- forme a t- elle été construite ? Les délais ont-ils été respectés ? La Société Argan a t-elle été réactive ?

Dans des délais extrêmement courts, ce qui impliquait pour la Société Argan de réussir un véritable tour de force. Dès notre accord verbal le 1^{er} février 2006 et la signature du bail en mai, il n'a fallu que 6 mois pour disposer d'une première tranche de 3 cellules livrées dans leur ensemble le 31 janvier 2007, alors que deux cellules d'égale dimension venaient compléter, deux mois plus tard, le dispositif. Ainsi nous avons pu quitter notre ancien entrepôt en temps voulu, respecter les termes de notre préavis et emménager dans le bâtiment, même si celui-ci n'était qu'en partie habitable.

Si nous avons rencontré quelques difficultés propres à la cohabitation d'une centaine de fournisseurs extérieurs et d'une équipe de 150 collaborateurs qui se côtoyaient sur le même chantier, ce qui peut perturber inévitablement l'activité, le déroulement des travaux s'est effectué sans heurts et sans incidents. Bien sûr, nous avons travaillé sans relâche, y consacrant tous nos week-ends durant 8 semaines. Ainsi, nous n'avons pas souffert d'une rupture de services, et avons pu maintenir en permanence la cadence de nos expéditions, à quelques exceptions près. Ronan Le Lan, Directeur des Opérations, a, en particulier, fait preuve d'une grande vigilance dans le suivi des opérations, la coordination des intervenants et le contrôle des travaux, afin, entre autres, de maintenir ces délais qui constituaient notre contrainte majeure.



Pourriez-vous décrire les caractéristiques de la plateforme ?

La conception du bâtiment et ses aménagements, aussi bien intérieurs qu'extérieurs, sont très fonctionnels. La surface de la base logistique est de 31 142 m², dont 1 300 m² de

bureaux.

Le bâtiment est lui-même composé de 5 cellules d'environ 5 900 m² ; chacune d'elle répond point par point à l'arrêté du 5 août 2002 et à la RT 2000. Sa structure en béton s'élève à 10 mètres de hauteur libre de stockage, sur un dallage béton de 5 tonnes / m². Il répond bien sûr aux normes de sécurité sous sprinkler. Ainsi, des murs coupe feu ont été édifiés pour séparer chaque cellule afin d'éviter tout risque de propagation d'incendie. Equipée de 25 portes à quai, dont 3 rampes d'accès, la plate-forme offre un confort de circulation pour tous types de véhicules et une grande commodité pour la livraison et l'enlèvement des marchandises des camions, particulièrement grâce à des niveleurs hydrauliques et des chariots élévateurs isolés.



Dispose t-elle de spécificités particulières ? Etes-vous globalement satisfaits des prestations offertes, notamment la qualité de la construction ?

Avec un recul de seulement trois mois, nous sommes très satisfaits. Dès la fin des travaux, les conditions d'exploitation se sont révélées idéales.

De même, les conditions de travail de nos collaborateurs ont été améliorées. Nous n'avons pas eu l'opportunité, du fait de la saison, d'utiliser le chauffage aérotherme à eau chaude alimenté au gaz de ville, mais nous savons déjà que l'isolation thermique du bâtiment est parfaite. Avec la chaleur estivale actuelle, une

température de seulement 23 ° à l'intérieur du bâtiment est appréciée par les magasiniers.

Le bâtiment est également très lumineux avec un éclairage zénithal de 4% de la surface au sol. Le système d'éclairage par des lampes au sodium ainsi qu'une peinture adaptée pour le revêtement des murs apportent beaucoup de clarté. Par ailleurs, l'ergonomie des lieux communs (réfectoire, vestiaires...) a été conçue pour favoriser le bien-être du personnel, qui bénéficie notamment d'un accès voiture et d'un parking réservé.

Quelles qualités de la Société Argan avez-vous particulièrement appréciées lors de la conduite de cette opération ?

Contractuellement, la Société Argan a respecté à la lettre ses engagements en termes de coûts et de délais. Notamment, ils ont réussi à obtenir les autorisations du permis de construire et de la DRIRE très rapidement.

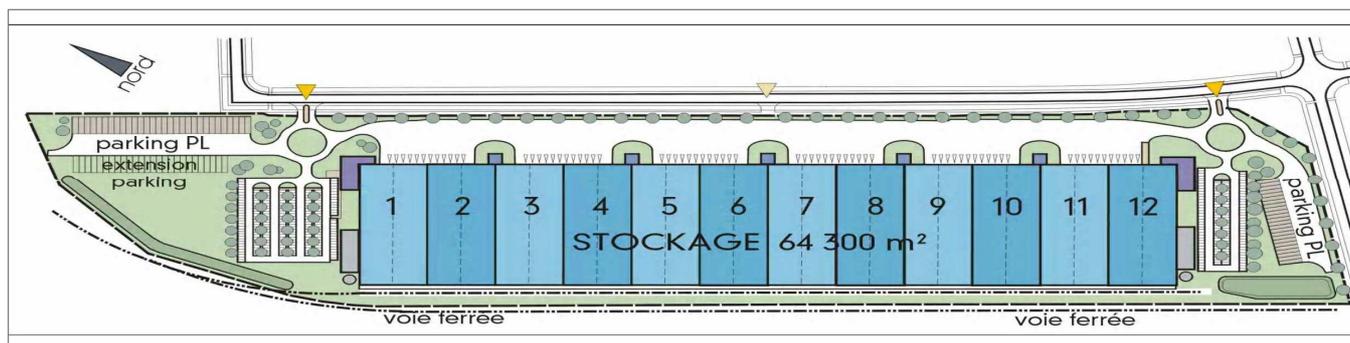
Au-delà, ils ont été force de proposition en menant une communication très en amont avec les organismes compétents, en anticipant les sujets que nous serions éventuellement amenés à traiter.

Par exemple, ils ont fait valider le projet de protection incendie auprès de la division des Pompiers avant sa signature et se sont fait conseiller par la CRAM (Caisse Régionale d'Assurance Maladie) pour concevoir un bâtiment privilégiant le confort et la sécurité de ses usagers. Nous avons déjà apprécié la qualité d'élaboration et le professionnalisme des dossiers, qui ne nécessite pas de retouches, et élimine toutes éventuelles objections.

En définitive, la Société Argan a t-elle répondu à votre attente ?

Les relations de confiance, très cordiales, établies entre la Société Caterpillar Logistics Services et la Société Argan se sont inscrites au fil du temps dans la durée.

Malgré quelques petits soucis inhérents à toute activité professionnelle, la réalisation de cette nouvelle base logistique livrée en temps et en heure et qui satisfait quotidiennement nos collaborateurs est un succès. Il y a une cerise sur le gâteau : ce sont des personnes très agréables !



Cette plate-forme, conçue pour être louée à un seul ou à deux locataires, avec indépendance totale y compris pour les fluides, possède les caractéristiques suivantes :

- **L'autorisation d'exploiter :** cette base logistique bénéficiera d'une autorisation d'exploiter des produits diversifiés, 1510 et 1530, 2663 (matières plastiques), 1412 et 1432 (aérosol et liquides inflammables) dans quelques cellules.
- **Le bâtiment :** structure en béton, poteaux/poutres, trames de 23x12, hauteur libre sous poutre : 10 m. Couverture en bac acier, laine de roche, étanchéité, éclairage zénithal 4%, bardage en acier nervuré, galvanisé/prélaqué, double parois avec isolant entre parois, isolation thermique renforcée (RT 2005), dallage mis en œuvre selon DTU 13.3, 5 T/ m², traité en surface par durcisseur et anti-poussière, chauffage par aérothermes à eau chaude, énergie gaz de ville.
- **Les bureaux et locaux sociaux :** adaptés aux besoins du locataire, fonctionnels, modernes et climatisés.
- **Les fonctionnalités :** cour camion de 37m / 39 m sur façade avant, embranché fer sur façade arrière avec auvent sur quai fer, parkings poids lourds de 50 places extensibles à 80, parkings VL de 220 places sur un pignon et 135 sur l'autre (réserve d'extension), des cellules de 5 350 m² et de profondeur 116 m, 5 à 7 portes et quais niveleurs par cellule, 2 rampes d'accès de plein pied.
- **Sécurité :** Protection incendie par sprinklers type ESFR, norme APSAD, réseau RIA, poteaux incendie, exutoires de fumée ; sécurité des biens avec une installation anti-intrusion.
- **Protection de l'environnement :** rétention des eaux polluées, bassin tampon pour régulation de débit des eaux pluviales, traitement des eaux de voiries, isolation thermique renforcée.

Dernières nouvelles

- **ARGAN acquiert une base logistique de 32 500 m² - Locataire DHL**
ARGAN a acquis le 29 mai 2007 une base logistique de 32 500 m², catégorie A située à Dreux, entièrement louée à DHL pour une durée résiduelle de 6 ans.
Avec cette acquisition le patrimoine ARGAN passe de 455 000 m² à 490 000 m², entièrement loués, dont 17 300 m² en cours de construction.
- **ARGAN a pour projet de s'introduire en bourse en juin 2007**
Pour mieux assurer son développement, ARGAN prépare son introduction en bourse en juin 2007 sur Eurolist de EURONEXT. ARGAN aura la caractéristique d'être le premier « pure player » immobilier logistique coté à Paris. ARGAN va opter dès le premier juillet 2007 pour le régime SIIC.
A cette occasion, Argan remercie ses locataires pour leur fidélité.

