



Photo: ARGAN - Architectes : A.I.L.L.P./Françoise Parlange, Architecte DPLG

ARGAN S'ENGAGE AUX CÔTÉS DE L'OREAL COSMÉTIQUE ACTIVE DANS UNE DÉMARCHE HQE POUR L'EXTENSION DE 12 000 M² DU BÂTIMENT LOGISTIQUE DE VICHY.



Aurélie BARAS

LES PLATEFORMES LOGISTIQUES SONT DEPUIS DÉCEMBRE 2008 ÉLIGIBLES À LA CERTIFICATION NF BÂTIMENTS LOGISTIQUES, DÉMARCHE HQE®, « LOGISTIQUE DURABLE ».

(HQE : Haute Qualité Environnementale)

C'est avec l'objectif de cette certification qu'ARGAN et L'OREAL se sont associés pour la réalisation de l'extension du centre logistique de L'OREAL Cosmétique Active à Creuzier le Neuf (03), à proximité de VICHY. Cette extension de 12 000 m² porte la surface totale du bâtiment à 28 000 m², la première tranche de 16 000 m² ayant été réalisée par ARGAN en 2003.

Cette opération avait été sélectionnée début 2008 par AFIOLOG et CERTIVEA comme opération pilote pour expérimenter le référentiel car il fallait

adapter aux plateformes logistiques le référentiel tertiaire existant. Le travail de concertation de tous les acteurs du secteur a permis d'aboutir à l'élaboration du Référentiel « plateforme logistique » aujourd'hui adopté. Il compte 14 cibles générales et 2 spécifiques, propres à l'activité logistique.

Pour chacune de ces cibles, des indicateurs de performance permettent de quantifier l'atteinte des objectifs. Ainsi trois niveaux sont définis :

- Base (B) : pratique courante/ réglementation.
- Performant (P) : bonne pratique
- Très Performant (TP) : recherche de l'innovation

À ces trois critères s'ajoute un système de notation permettant d'adapter le référentiel aux enjeux environnementaux propres à chaque site.

Aussi pour pouvoir obtenir le label « logistique durable », il faut 3 cibles



marquées en Très performant, 4 cibles en Performant, le reste (7) en niveau Base et un minimum de 110 points. L'opération est auditée par CERTIVEA à trois étapes clés: la programmation, la conception, et à la réception du bâtiment.

Madame Aurélie BARAS (Responsable Projets Immobiliers) vous avez mené au sein de L'OREAL la démarche HQE pour l'extension de la Centrale Cosmétique Active de Creuzier le Neuf, pouvez-vous nous exposer quelle est la politique de L'OREAL en matière de développement durable et plus particulièrement en matière de bâtiment HQE ?

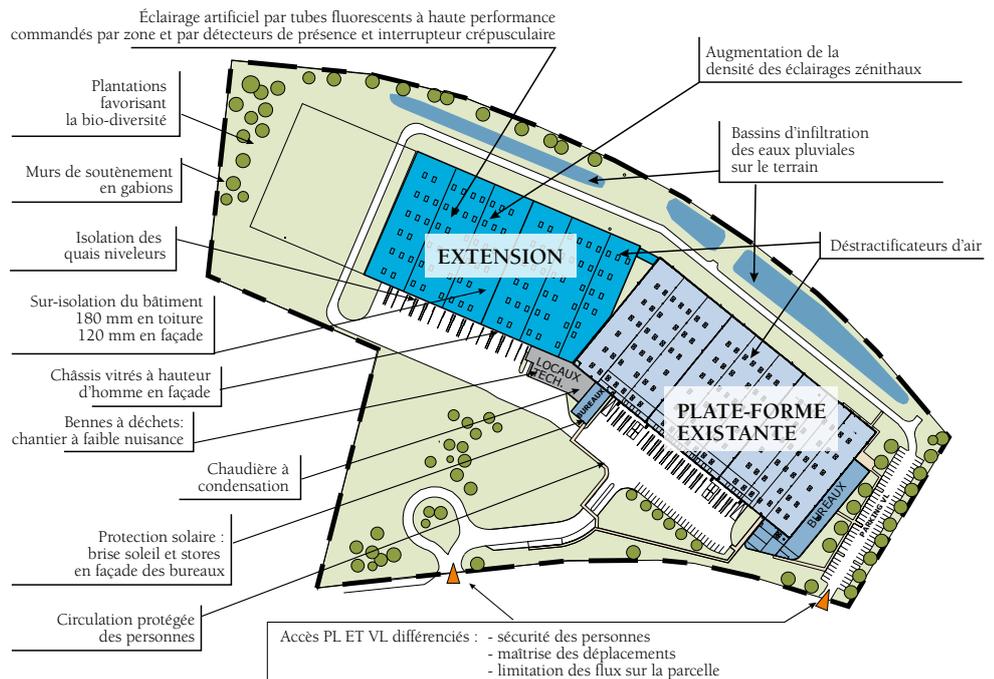
Madame Aurélie BARAS : Le Groupe L'OREAL se doit d'être un authentique exemple en matière de développement durable. En 2007, la Direction de l'Immobilier et la Direction Environnement Hygiène et Sécurité ont élaboré et mis en œuvre une nouvelle Politique de Construction Durable qui s'applique à tous les sites détenus ou exploités par L'OREAL à travers le monde. Tous les grands projets de construction et de rénovation doivent désormais répondre aux normes LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ou aux certifications locales équivalentes par exemple HQE pour la France.

Vous avez confié à la société ARGAN la construction de votre bâtiment dans une réelle démarche HQE. Vous appuyant



Escalier d'accès sécurisé à la toiture

Photo: ARGAN



sur le référentiel mis en place pour la certification des bâtiments « logistiques durables » vous avez choisi de qualifier certaines cibles privilégiées. Quelles sont ces cibles et quelles particularités cela apporte-t-il au bâtiment ?

Madame Aurélie BARAS : La démarche a été initiée en 2007. Les travaux ont démarré en mai 2008 pour une mise à disposition du bâtiment en décembre 2008. Aujourd'hui alors que la démarche demande seulement 3 cibles « Très performantes », nous en avons 5 (Conditions de travail, Adaptation au process, Chantier à faible impact environnemental, Gestion des déchets d'activité et Maintenance – pérennité des performances environnementales) et 4 performantes (Gestion de l'énergie, Confort hygrothermique, Relation du bâtiment avec son environnement immédiat et Confort visuel).

Nous avons d'abord identifié les priorités et les besoins avec les utilisateurs afin d'avoir un outil fonctionnel, performant et durable. Pour obtenir ces qualifications, nous avons été particulièrement exigeants dans notre cahier des charges, dans l'organisation des flux et dans l'implantation des différentes fonctions.

Ainsi, par exemple, en matière de CONDITIONS DE TRAVAIL, L'OREAL a pris le soin d'aménager au mieux au cœur de vie du bâtiment, un local chauff-

feur indépendant avec toilettes, douches et distributeur de café, un espace détente et un local 1er secours, tous de plain-pied et faciles d'accès. Au niveau du sol, nous avons traité les joints de dalle afin de limiter les risques de trouble musculo-squelettique.

Pour répondre aux critères de grande performance attachés à l'ADAPTATION AU PROCESS, nous avons porté notre attention sur deux points: la zone de stockage sans verrous: bureaux et locaux annexes en périphérie, répartition des sanitaires limitant les déplacements et sur la flexibilité en envisageant la possibilité d'une future extension de 6 000 m² avec le triplement de la zone de stockage de liquides inflammables.

En matière de CHANTIER A FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL, ARGAN et L'OREAL ont uni leur savoir faire, ce qui a permis non seulement de trouver et de s'approvisionner en panneaux en béton préfabriqués fournis par un site proche du nôtre, mais encore de faire appliquer la charte « chantier propre L'OREAL » qui consiste en un tri sélectif des déchets avec identification des filières de traitement, nettoyage des roues des camions avec récupération des eaux sur l'aire de lavage.

Par ailleurs en réponse à la préoccupation d'éco-gestion (MAINTENANCE ET

ENTRETIEN) nous avons fait le choix de l'unicité des équipements, du contrôle des performances, et nous avons sécurisé au mieux l'accès en toiture par la réalisation d'un escalier spécifique, rarement rencontré sur ce type de bâtiment !

Parmi les autres cibles à prendre en compte, quelles sont les quatre que vous avez choisi de définir en « Performant » et pourquoi ?

Madame Aurélie BARAS : Dans un souci constant d'économie d'énergie, L'OREAL a innové sur ce site en installant une isolation renforcée du bâtiment (180 mm en toiture et 120 mm en façade), des éclairages peu gourmands (basse consommation) et bien gérés, des systèmes permettant d'économiser le gaz (chaudière à haut rendement), un chauffe-eau solaire pour la production d'eau des sanitaires.

Cela s'est traduit par exemple au niveau de la GESTION DE L'ÉNERGIE par une réponse inférieure de 30 % par rapport à la réglementation (RT 2005) label THPE Très Haute Performance Énergétique.

Il fallait de même satisfaire au mieux aux exigences relatives à la RELATION DU BÂTIMENT AVEC SON ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT.

ARGAN nous a proposé alors un plan masse évolutif avec une possibilité d'extension. Et nous avons appuyé cette démarche, en réservant un emplacement vélos couvert et sécurisé, en faisant un aménagement paysagé de plus de 50 % de la surface du terrain et une haie vive en limite de propriété. Nous avons un bassin de rétention des eaux de ruissellement supplémentaire. Une programmation et régulation des éclairages extérieurs complètent le dispositif.

Poursuivant toujours notre objectif d'un plus grand CONFORT THERMIQUE ET VISUEL pour les utilisateurs nous avons posé par exemple à l'extérieur du bâtiment des brise-soleil. Dans l'entrepôt nous avons mis en place une ventilation naturelle traversante (entrée d'air en pied de façade et extraction par tourelles en toiture). Nous avons installé des déstratificateurs pour homogénéiser les températures intérieures.

Le confort visuel a été assuré en mettant à l'honneur la lumière naturelle, en conséquence nous avons créé des châssis vitrés à hauteur d'homme dans la zone de quai et

dans l'entrepôt et renforcé l'éclairage zénithal.

Enfin les 7 autres cibles du référentiel respectent le niveau « Base », comment avez-vous traité ces points ?

Madame Aurélie BARAS : Ces cibles restent pour nous très importantes et ont été tout aussi étudiées. Elles assurent au bâtiment une vraie qualité. Par exemple, nous avons choisi un sol souple à impact environnemental réduit (cible 2) avec un revêtement anti poussière dans l'entrepôt (cible 12). Mais surtout nous avons choisi de réaliser un mur de soutènement d'environ 4 mètres de hauteur et de 110 mètres de longueur en gabions (plutôt qu'en béton armé). Il est ainsi constitué d'alluvions issues d'une filière très locale puisqu'il s'agit de galets de l'Allier !

Les étapes de la démarche HQE ont été contrôlées tout au long de l'opération, que reste-t-il à faire pour atteindre l'objectif final de certification ?

Madame Aurélie BARAS : Un premier « audit engagement et conception » a été réalisé le 18 et 19 mars 2008. Aujourd'hui le bâtiment a été livré et un nouvel « audit de réalisation » est programmé. Des audits de suivi d'exploitation à + 1 an et + 2 ans sont prévus. Avec cette réalisation ARGAN et L'OREAL ont tenu leur engagement. Cette centrale logistique sera l'une des premières à être certifiée « Logistique durable » en France.



Mur gabion, réalisé à l'aide de véritables galets de l'Allier.

14 Cibles de Qualité Environnementale du Bâtiment tertiaire

Éco-Construction	1	Relation du bâtiment avec son environnement immédiat
	2	Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
	3	Chantier à faible impact environnemental
Éco-Gestion	4	Gestion de l'énergie
	5	Gestion de l'eau
	6	Gestion des déchets d'activité
	7	Maintenance - Pérennité des performances environnementales
Confort	8	Confort hygrothermique
	9	Confort acoustique
	10	Confort visuel
	11	Confort olfactif
Santé	12	Qualité sanitaire des espaces
	13	Qualité sanitaire de l'air
	14	Qualité sanitaire de l'eau

2 Cibles spécifiques Logistique

A	Conditions de travail
B	Adaptation au Process

L'OREAL CA Creuzier le Neuf
Cibles qualifiées

- Très performant : A, B, 3, 6, 7
- Performant : 1, 4, 8, 10
- Base : 2, 5, 9, 11, 12, 13, 14

QUELLE STRATÉGIE POUR 2009?

Du 24 au 26 mars 2009 se déroule à la Porte de Versailles de Paris Le Salon International des Solutions Logistiques Temps Réel (SITL). À cette occasion, Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance d'ARGAN revient sur l'année 2008, sa vision du marché et la stratégie de développement du groupe.

1) Comment s'est déroulé l'exercice 2008 pour ARGAN?

Dans un contexte économique et financier plus délicat, la croissance et le dynamisme de l'activité ont confirmé la solidité de notre business modèle. Nos revenus locatifs se sont ainsi élevés à 26,6 M€ et nous avons dégagé un cashflow d'exploitation de 23,6 M€, en croissance de près de 20%.

2) Quels ont été les grands temps forts de 2008?

Nous avons réalisé cinq bases logistiques clés en mains auprès de locataires historiques du groupe, comme L'Oréal ou Geodis mais aussi nouveaux comme ID Logistics, avec des baux fermes de 6 à 9 ans. Nous avons également mené deux opérations de croissance externe sélectives, dans des conditions financières très satisfaisantes, qui nous ont permis

de tisser des liens avec deux nouveaux partenaires DAHER et BSH. Nous développons pour ce dernier en 2009 une extension de 20 700 m².

3) Quelle est la physionomie du patrimoine d'ARGAN?

Notre patrimoine au 31 décembre se compose de 550 000 m² intégralement loués et affiche un rendement brut de 7,5%. La valeur d'expertise s'élève à 384,2 M€ droits compris, en progression de 5,8 % par rapport à l'année précédente, malgré l'impact de la remontée des taux de capitalisation à 7,5 %. Nous avons au total fait croître notre patrimoine de 74 000 m² par le biais des 7 opérations réalisées en 2008. Ces sites ont été développés avec une prise en compte très poussée des besoins de nos locataires et des contraintes de plus en plus fortes imposés à ce type de bâtiment. Notre expertise nous permet de développer des programmes complexes de toute nature : entrepôts sous température dirigée, bâtiments « SEVESO », sites HQE...

4) Comment analysez-vous la situation économique actuelle et quelle conséquence a-t-elle sur votre secteur d'activité?

La croissance économique devrait être quasi nulle en 2009. Cependant, la consommation en France bénéficie d'un

certain nombre d'amortisseurs sociaux qui lui permet traditionnellement de résister mieux qu'ailleurs. La logistique étant une activité clé de la chaîne de distribution, nous estimons donc que le taux d'occupation du parc actuel d'entrepôts en exploitation ne devrait pas être affecté significativement. Dans ce contexte la prise à bail d'entrepôts neufs à construire sera nettement en retrait par rapport à 2008. Néanmoins le marché des transactions d'entrepôts devrait lui au contraire être soutenu.

5) Cela va-t-il faire évoluer votre stratégie de développement en 2009?

Nous allons adapter notre stratégie de croissance en faisant évoluer le curseur entre développement de programmes neufs et acquisitions. En effet, le marché devrait créer des opportunités de croissance externe intéressantes et nous étudions déjà certains dossiers.

En outre, nous nous laissons la possibilité d'arbitrer certains actifs matures afin d'accroître encore la qualité de notre patrimoine et réaliser de nouveaux investissements à fort potentiel. Dans tous les cas, notre stratégie de développement restera active, prudente et sécurisée dans le respect des fondamentaux solides que nous appelons le triple A.

DERNIÈRES NOUVELLES

LIVRAISON À VENIR

À BRUGES (33520), à 6 kms environ de Bordeaux, ARGAN va livrer début mars un entrepôt de stockage de vins à la société TGR Logistique.
Le bâtiment organisé en forme de U a une surface SHON de 4700m² dont 100m² de bureaux et 135m² de locaux techniques.
À partir de cette plateforme TGR Logistique va réceptionner, étiqueter, stocker et réexpédier des bouteilles de vins de Bordeaux.

PROGRAMME DONT LA CONSTRUCTION VA ÊTRE LANCÉE

À TOURNAN en BRIE (77), les travaux d'extension de la plateforme logistique de BSH vont démarrer fin mars 2009. Il s'agit de la construction de 3 nouvelles cellules représentant 20700m². La livraison interviendra fin octobre 2009.

LES PROGRAMMES EN DÉVELOPPEMENT DISPONIBLES SOUS 8/9 MOIS.

À TROYES (10) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 67 500 M²
Dans le Parc logistique de l'Aube, en bordure de l'A5, tout est prêt pour lancer la construction d'un entrepôt d'une surface de 67500m² environ comportant 12 cellules, divisible pour 2 voire 3 exploitants, voie ferrée sur une face et cour camions sur l'autre.
La plateforme logistique est livrable en 8 à 9 mois après signature d'un bail.

À SAINT CYR EN VAL - ORLEANS (45) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 25 000 M²
La signature d'un bail conditionne le lancement de cette opération. 8 mois plus tard, la plate-forme logistique pourra être livrée.

