



Photo : BSH

Vue aérienne de la plateforme existante de 40 000 m²

L'HISTOIRE D'UN SUCCÈS ARGAN / BSH

Visite du 18 septembre 2009 de l'extension du CENTRE NATIONAL DE DISTRIBUTION
BSH de 60 000 m²* à Tournan en Brie (77) * après extension



Gabriel SCHUMACHER

« - NOUS AVONS DÉJÀ VU TOUT LE MONDE...
- VOUS N'AVEZ PAS ENCORE RENCONTRÉ ARGAN! »

C'est dans ces termes que Gabriel SCHUMACHER - Directeur Logistique de BSH Électroménager - reçut Jean-Claude LE LAN dans ses bureaux le 1^{er} octobre 2007, à l'initiative de BNP Paribas Real Estate (ex-Atisreal). 48 heures de réflexion suffirent à ARGAN pour proposer la solution qui fit la différence. Neuf mois plus tard, BSH et ARGAN signaient ensemble un bail de 10 ans de durée ferme, lançant ainsi la réalisation de l'extension de la plateforme logistique de Tournan-en-Brie.

Monsieur Gabriel Schumacher, (Directeur Logistique de BSH Électroménager)

pourquoi avoir choisi ARGAN pour la construction de l'extension du site de BSH à Tournan en Brie ?

Quand en 1999 je suis arrivé à Tournan en Brie, la plateforme comptait 3 cellules (20 000 m²), en 2001 nous avons ajouté une 4^e cellule pour atteindre 26 000 m², en 2004 nous sommes passés à 40 000 m² avec 6 cellules, mais aujourd'hui le site est arrivé à saturation. Pour suivre le développement de notre activité en France il nous manquait 20 000 m².

Nous avons alors sondé tout le marché afin de trouver la meilleure solution pour porter la surface de notre plateforme à 60 000 m² embranché fer.

La problématique principale du concours était de faire réaliser l'extension par un tiers investisseur, sachant que le bâtiment existant de 40 000 m² restait propriété de BSH.



Quelles ont été les propositions du marché ?

Les concurrents d'ARGAN que nous avons consultés nous ont fait deux suggestions :

1. le déménagement du centre national de distribution dans un entrepôt de la région à construire de 60 000 m². Cette possibilité – au-delà du fait qu'elle ne répondait pas à notre cahier des charges – soulevait le problème de la conversion du site de Tournan-en-Brie et fut logiquement écartée.
2. la création d'un bâtiment autonome de 20 000 m², sur le terrain voisin, en complément des 40 000 m² existants. Cette nouvelle plateforme proposée par un concurrent aurait été située à 25 mètres de la limite de propriété (distance légèrement supérieure aux 20 mètres minimum réglementaires imposés par l'arrêté ministériel du 5 août 2002). La plateforme existante de 40 000 m², propriété de BSH, étant elle-même implantée à 25 mètres de sa propre limite de propriété, cette situation conduisait à avoir deux plateformes distantes de 50 mètres (25+25) reliées par deux tunnels !



Photo Jean-Baptiste REROLLE

Vue intérieure du stockage BSH

2. BSH et ARGAN déposaient une demande conjointe de Permis de Construire;
3. BSH revendait à ARGAN la bande de terrain contenant une partie de l'extension.

La « solution ARGAN » a un deuxième atout décisif à mes yeux : l'anticipation d'une éventuelle future extension.

En effet, ARGAN a vu encore plus loin se rendant propriétaire de la parcelle voisine du terrain de l'extension, permettant d'envisager un agrandissement supplémentaire

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES PRINCIPALES PLATEFORME DE CATÉGORIE A SUR-ISOLÉE

La structure

- Structure poteau poutre tout béton (trame de 14x27)
- Hauteur libre sous poutre de 9 m (au point bas) /10 m (au point haut)
- Complexe de couverture composé d'une surface en bacs d'acier galvanisé nervuré
- Isolation de la toiture en laine de roche de 120 mm, et étanchéité bitumineuse type bicouches
- Bardage : 2 parois en acier galvanisé/pré-laqué/nervuré avec interposition d'une laine de verre de 100 mm d'épaisseur
- Dallage fibré en béton supportant 5 t par m², de 20 cm d'épaisseur

Les fonctionnalités

- Cour camions de 35 m
- Chaque cellule est équipée de 6 postes de quai comprenant un quai niveleur hydraulique, une porte sectionale, un dispositif d'étanchéité, des butoirs
- Une rampe d'accès de plain-pied complète le dispositif
- Éclairage naturel densifié dans l'entrepôt : 6% en couverture et châssis vitré au-dessus des portes à quai
- 4 voies ferrées avec dispositif d'aiguillages
- Chauffage avec chaudière alimentée au gaz de ville, et un réseau d'eau chaude alimentant une série d'aérothermes

La sécurité

- Murs coupe-feu (2 heures au minimum) entre cellules de 6 000 m² maximum avec portes coupe-feu
- Isolation coupe-feu 2 heures entre les zones de stockage et les autres surfaces (locaux techniques, bureaux, locaux de charge)
- Isolation coupe-feu 2 heures entre les zones de stockage des cellules et la zone de déchargement des trains avec portes coupe-feu
- Sprinklage ESFR dans les cellules de stockage
- Réseau de robinets d'incendie armé (RIA) dans les cellules
- Exutoires de fumée à déclenchement manuel et automatique
- Garde-corps en toiture
- Échelle à crinoline d'accès en toiture
- Alarme incendie dans tous les locaux

Proposition d'un compétiteur



Proposition ARGAN retenue



Ni l'une ni l'autre de ces deux possibilités ne satisfaisaient pleinement BSH.

Comment ARGAN a-t-il remporté votre suffrage ?

ARGAN se démarqua en répondant intégralement à la demande de BSH Électroménager.

Avec l'appui d'un conseil juridique, ARGAN proposa de réaliser l'extension sur la parcelle mitoyenne, accolée au bâtiment.

Pour cela, le montage fut le suivant :

1. ARGAN se rendait propriétaire du terrain voisin;

de 10 000 m² le moment venu. Je m'en réjouis déjà car j'ai beaucoup apprécié de travailler en étroite collaboration avec ARGAN sur ce présent projet.

ARGAN fut donc naturellement désigné lauréat du concours par BSH en avril 2008.

BSH et ARGAN ont alors signé un bail commercial le 30 juin 2008.

Les travaux de l'extension, confiés à ALBAT (groupe IDEC), ont démarré le 27/04/2009 pour une durée de 7 mois.

La livraison aura lieu fin novembre 2009.



Photo Jean-Baptiste REROLLE

Quai Fer

À propos de BSH

- BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH est un groupe de dimension internationale. Numéro 1 en Europe, il est aussi l'un des plus grands fabricants d'électroménager au monde.
- Avec un chiffre d'affaires annuel de 8,8 Milliards d'euros en 2007, en hausse de 6 % par rapport à 2006, le Groupe affiche une progression nettement supérieure à celle du secteur.
- Le Groupe emploie 34 500 collaborateurs dans plus de 40 pays.
- BSH France, sa filiale française, représente 424 personnes (1 % du Groupe) pour un chiffre d'affaires de 525 Millions d'euros (6 % environ). L'entrepôt de Tournan en Brie emploie 100 personnes, pour passer à terme à 150 personnes suite à la livraison de l'extension.
- BSH est notamment leader en France pour les produits de l'électroménager encastrable, les lave-vaisselle, les fours et les lave-linge frontaux.
- En 2008 : 2 580 235 pièces (gros et petit électroménager) ont transité par la centrale de distribution de Tournan, à travers 2500 références.
- Chaque semaine 2 à 3 trains complets (soit 3600 wagons par an) sont déchargés à Tournan et 80 camions repartent chaque jour de la plateforme (soit 20 000 poids lourds par an) pour livrer les grandes enseignes comme Boulanger, Carrefour, Darty ainsi que les grossistes et cuisinistes.
- Grâce à l'utilisation du combiné rail-route, BSH a réduit en 2008 les émissions de CO₂ de 2650 T.



Image 3D virtuelle de l'extension projetée

Cabinet d'architectes ALBAT

DERNIÈRES NOUVELLES

■ ARGAN GAGNE LE CONCOURS L'ORÉAL

ARGAN a remporté l'appel d'offres Investisseurs organisé par BNP PARIBAS Real Estate pour la construction d'une plateforme logistique de 40 000 m² située à ROYE (80), pour le compte de L'ORÉAL (Division Produits de Luxe).

La maîtrise des délais de réalisation a été déterminante. En effet, pour une prise de décision intervenue le 2 juin 2009, l'enjeu était de livrer la plateforme fin juin 2010 (délai bien inférieur au délai standard de 18 mois). C'est ainsi qu'ARGAN a déjà obtenu le 27 août 2009 le permis de construire pour une demande déposée le 30 juin 2009 soit un mois après la décision. ARGAN a mis en place des dispositions opérationnelles et maîtrisées pour tenir ce délai. Les travaux, confiés à GSE, démarreront en novembre 2009.

Le site emploiera 200 personnes. Il est loué pour une durée ferme de 9 ans.

■ PREMIÈRE CERTIFICATION HQE « LOGISTIQUE DURABLE » pour ARGAN

À CREUZIER LE NEUF (03), à proximité de VICHY, l'extension de 12 000 m² du centre logistique de L'Oréal construit par ARGAN en 2008 vient d'obtenir la certification HQE « Logistique durable » pour la phase réalisation.

ARGAN et L'Oréal avaient participé à l'opération pilote, en collabora-

tion avec AFILOG et CERTIVEA, pour la mise en place du référentiel spécifique aux plateformes logistiques.

■ ACQUISITIONS / ARBITRAGE

ARGAN, tenant compte du ralentissement du marché de l'investissement, étudie des opportunités d'acquisitions répondant à ses critères **A-P-L** (plateformes de catégorie **A**, emplacements « **Prime** » et **Louées** pour de longues durées à des **Locataires** majors).

Ainsi ARGAN a fait l'acquisition d'une plateforme logistique **A-P-L** de 22 000 m² située à Gonesse (95) et louée à MOVIANTO, filiale du Groupe allemand Celesio, spécialiste dans la distribution de médicaments et de produits pharmaceutiques.

Par ailleurs, ARGAN rentre dans une période **d'arbitrage pour ses actifs les plus matures**. Cette phase d'acquisition et d'arbitrage devrait permettre à ARGAN d'optimiser la qualité de son portefeuille.

■ PROGRAMMES EN DÉVELOPPEMENT

Dans le Loiret (45) et dans l'Aube (10), ARGAN propose respectivement 25 000 m², et 67 500 m² de surfaces disponibles pour construire des plateformes logistiques offertes à la location.

Les permis de construire et les autorisations d'exploiter ont été obtenus. Les livraisons pourront intervenir 8 à 9 mois après la signature d'un bail.

LE COIN DE L'EXPERT

QUEL EST L'ÉQUILIBRE ENTRE LE SURCÔÛT D'UNE SUR-ISOLATION ET L'ÉCONOMIE DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE QUI EN RÉSULTE ?

Le monde industriel est de plus en plus sensibilisé aux moyens à mettre en œuvre pour protéger l'environnement. Une des premières interrogations concerne la consommation d'énergie et la réduction de l'émission de CO₂. ARGAN, partisan de la sur-isolation de ses plateformes logistiques, bien avant cette nouvelle tendance, a voulu mesurer le bien-fondé de sa position en mettant en évidence scientifiquement le point d'équilibre optimal entre le surcoût de l'isolation et les économies d'énergie. Pour cela, ARGAN a confié une étude spécifique au CEBTP.

Épaisseurs d'isolant de l'enveloppe des plateformes logistiques

ARGAN a historiquement fait le choix de renforcer - au-delà des contraintes réglementaires - l'isolation de l'enveloppe de ses plateformes logistiques (120mm en toiture / 80mm en façade). Le vrai gagnant de cette exigence de qualité est le locataire qui, ainsi :

- Réduit le montant de ses factures d'énergie de chauffage
- Gagne en confort d'exploitation.

L'étude confiée au CEBTP

Ne se contentant pas de la satisfaction de ses clients, ARGAN a fait réaliser une étude par GINGER-CEBTP visant à comparer scientifiquement le rapport ÉPAISSEUR D'ISOLATION / CONSOMMATION ÉNERGETIQUE des différentes combinaisons applicables.

La finalité étant de déterminer, pour une plateforme logistique de dernière génération, le meilleur compromis pour le locataire LOYER / CONSOMMATION ÉNERGETIQUE.

Modélisation

Dans un souci de coller au plus près de la réalité et dans le but d'obtenir des résultats exploitables pour la majorité des plateformes logistiques, le bâtiment modélisé pour l'étude est une plateforme logistique de dernière génération de taille moyenne (12 000 m²) chauffée à + 18°C.

L'ensemble des accessoires de ce type de bâtiment ont été intégrés dans les calculs de déperdition afin d'obtenir un résultat parfaitement conforme à la réalité.

Bilan de l'étude

Si l'on compare le standard ARGAN avec le standard du marché (50/60) :

- le surcoût de l'investissement représente environ **8€/m²**
- le gain de déperdition du flux thermique est de **0,32 W/m².K** environ
- le gain de consommation énergétique annuelle de chauffage est de **23 kW/m²** an environ
- la réduction de la facture de chauffage est de l'ordre de **35 %**
- le retour sur investissement est de **11,5 ans** environ.

CONCLUSION

Le point d'équilibre consiste en un complexe d'isolation de 120 mm en toiture et 80 mm en bardage dont le retour sur investissement est d'environ 11,5 années et pour lequel la déperdition d'énergie est de 45 kWh/m².

J-B. REROLLE (Ingénieur ESTP) - Directeur des Programmes ARGAN

Pour plus de renseignements techniques : contact@argan.fr

Combinaisons	Épaisseur de laine de verre Bardage en surface	Épaisseur laine de roche Couverture	Nomination
Standard «marché»	50 mm	60 mm	50/60
version 1	60 mm	80 mm	60/80
version 2	70 mm	100 mm	70/100
Standard «ARGAN»	80 mm	120 mm	80/120
version 4	90 mm	140 mm	90/140
version 5	100 mm	160 mm	100/160
version 6	120 mm	180 mm	120/180

Tableau représentant les combinaisons possibles d'isolation

