



Photo : Pierre AUCANTE

Françoise PARLANGE, Architecte DPLG

## DÉVELOPPEMENT EN GRIS RÉUSSI POUR ARGAN : WOLSELEY PRENEUR DE LA BASE LOGISTIQUE DE MEUNG-SUR-LOIRE



Éric CHARRIER



Olivier POPELIN

« WOLSELEY France, afin d'assurer la performance de ses services logistiques sur le territoire national, confie la réalisation de sa plus importante plateforme logistique à la société ARGAN ».

**E**n juin 2007, la société ARGAN a livré une première base logistique, de classe A, à WOLSELEY France, un acteur majeur de la distribution de matériaux de construction dont les principales enseignes sont Réseau Pro Bois & Matériaux, Brossette (chauffage et canalisations), Silverwood (importation et solutions bois), Panofrance (panneaux, et menuiserie),... Ronan LE LAN, directeur des opérations de la société Argan, Éric CHARRIER, directeur supply chain de WOLSELEY France et Olivier POPELIN, directeur du site, décrivent les étapes de cette construction et les conditions qui ont permis de faire de cette réalisation un succès.

*logistiques locatives « clefs en main ». Cette fois-ci, il s'agit d'une opération « en gris ». Pourriez-vous décrire les avantages de cette démarche?*

**Ronan LE LAN :** Nous avons pris une option sur ce terrain, situé à 17 kilomètres d'Orléans, adapté au projet de construction d'une base logistique avant même d'en connaître le futur locataire. Cela nous a permis d'engager immédiatement les démarches administratives et d'obtenir le permis de construire, ainsi que les autorisations préfectorales d'exploiter bien avant que WOLSELEY nous sélectionne.

**Opération en « gris » : Garantir au locataire la livraison d'une plateforme personnalisée dans des délais minimum**

L'avantage indéniable « du gris » est de garantir au locataire un délai entre la signature du bail et la livraison, de 8 mois seulement, alors qu'il est presque du double (de 12 à 15 mois) pour les opérations dédiées.

**Pascalie ROZAN :** Jusqu'à présent, vous nous aviez habitué à la réalisation d'opérations de bases

**P. R. :** Éric CHARRIER, vous êtes directeur supply chain de WOLSELEY France.





Photo : Pierre AUCANTE

Gros plan sur les bureaux

### Quelles raisons vous ont conduit à réaliser cette nouvelle plate-forme ?

**Éric CHARRIER** : Disposant déjà de 7 bases logistiques de surfaces inférieures à 15 000 m<sup>2</sup> en France, nous cherchions à édifier dans le secteur géographique d'Orléans, un centre de distribution à vocation nationale, d'une surface minimale de 20 000 m<sup>2</sup>. Cette plate-forme est destinée à livrer nos 800 points de vente français parmi les 4 000 que compte notre groupe dans le monde. Avec un chiffre d'affaires de 2,8 milliards d'euros, réalisé en France au 31 juillet 2007, et fort d'une croissance qui double tous les 5 à 7 ans, nous devons impérativement accroître nos capacités de stockage sur le plan national. En effet, nous pensons que notre activité va quadrupler d'ici 2 à 3 ans. Nous aurons ainsi la capacité d'accueillir 40 nouveaux collaborateurs sur ce nouveau site sur lequel 30 personnes travaillent déjà depuis cet été. Par ailleurs, cette plate-forme, de qualité haut de gamme, qui valorise nos importantes capacités logistiques, est une remarquable vitrine, esthétique et fonctionnelle pour nos fournisseurs et clients présents et à venir.

### P. R. : Sur quels critères avez-vous sélectionné la société ARGAN ?

**É. C.** : L'agence de commercialisation DTZ nous a mis en contact avec ARGAN, investisseur / développeur indépendant. De sérieuses références, la proposition d'un projet architectural personnalisé et doté de spécificités techniques et réalisé dans des délais très courts, des coûts de construction maîtrisés, des loyers à des prix compétitifs, nous ont convaincu de choisir la société ARGAN.

### P. R. : Quelle a été la valeur ajoutée de la société ARGAN lors de la construction de la plate-forme ?

**É. C.** : Le permis de construire a pu être

rapidement adapté pour personnaliser l'entrepôt selon nos exigences. La société ARGAN a pu répondre à nos besoins spécifiques en matière d'aménagement : des bureaux situés en rez-de-chaussée, une cellule spéciale de liquides inflammables ainsi qu'une cour camion de plain-pied équipée d'un auvent pour permettre le déchargement ou chargement latéral des matériaux de grandes dimensions (hors palettes). Par conséquent, nous avons gagné un temps précieux dans l'édification de la plate-forme et avons pu la rendre rapidement opérationnelle.

### P. R. : Olivier POPELIN, vous êtes directeur du site. Pourriez-vous décrire les caractéristiques fonctionnelles de la plate-forme ?

**Olivier POPELIN** : Construit sur un terrain de 53 200 m<sup>2</sup>, le bâtiment comprend une surface totale de stockage de 20 120 m<sup>2</sup>, des bureaux / locaux sociaux de 555 m<sup>2</sup> et des locaux techniques de 320 m<sup>2</sup> (locaux de charge pour chariots élévateurs, transfo et TGBT, chaufferie, sprinklage). Divisé en 4 cellules d'environ 5 030 m<sup>2</sup>, séparées

**Une plate-forme logistique, de qualité haut de gamme, est une vitrine pour nos fournisseurs et clients : elle valorise nos capacités logistiques**

par des murs coupe-feux de degré 2 heures, il répond parfaitement à l'arrêté du 5 août 2002 et à la RT 2005, cette dernière réglementation attestant de son isolation thermique. Une chaufferie au gaz de ville alimente les

aérothermes à eau chaude. La charpente en béton s'élève sous poutres à 9,8 m de hauteur de stockage.

Le dallage, en béton, offre de hautes performances, en effet il résiste à



Photo : Pierre AUCANTE

Intérieur de la cellule 4

5T /m<sup>2</sup> et 7,5T en pied de palettier. La planimétrie très fine du dallage est parfaitement adapté aux palettes hétérogènes et offre ainsi la possibilité d'utiliser des chariots tri directionnels et par conséquent de doubler les capacités de stockage. L'entrepôt, équipé de 16 quais niveleurs et d'une rampe d'accès, dispose d'un auvent qui abrite 3 autres portes d'accès offrant aux camions un chargement et déchargement latéral pour les produits hors gabarit. Enfin, l'aménagement d'une cour camion d'une longueur de 35 mètres permet aux semi-remorques de manœuvrer aisément lors de la mise à quais.

**P. R. : Dispose-t-elle de spécificités sur le plan de la sécurité ?**

O. P. : Afin de prévenir tout risque d'incendie, l'entrepôt est pourvu d'une installation d'extinction automatique du feu avec un équipement de sprinklage de type ESFR et d'un réseau RIA. La société ARGAN a obtenu une autorisation préfectorale concernant le stockage des produits combustibles relevant de la rubrique 1510, mais aussi des matières plastiques (rubrique 2663) et des liquides inflammables (rubrique 1432), pour lesquels a été spécialement créée une cellule de 553m<sup>2</sup>. Un bassin de confinement des eaux d'extinction incendie et de déversement accidentel des liquides inflammables a été aménagé sur le site.

**P. R. : Êtes-vous satisfait des conditions de réalisation de la plate-forme ? et du résultat final ?**

O. P. : Contrôlant en permanence le déroulement des travaux, nous avons toujours anticipé les sujets avec Ronan LE LAN avant qu'ils ne se transforment en problème. Dans 95 % des cas, nos souhaits ont été

réalisés. Par exemple, nous avons pu créer des bureaux de quais intégrant un châssis d'éclairage naturel, des bras articulés munis de spots pour éclairer l'intérieur des camions lors des opérations de chargement, choisir les matériaux et harmoniser les couleurs des équipements des bureaux et locaux sociaux (portes, carrelage, parquet...).



Auvent attendant à la façade côté cour camion

Photo : Pierre AUCANTE

**Nos souhaits et nos besoins ont été pris en compte**

La société ARGAN a été à l'écoute constante de nos besoins et très réactive. Elle a en permanence le souci de la qualité en tant que propriétaire. Malgré quelques aléas climatiques dus aux intempéries et aux difficultés inhérentes

de construction, les délais ont été scrupuleusement respectés.

**P. R. : Au sein de cette nouvelle plate-forme, les conditions de travail ont-elles été améliorées ?**

**Des engagements en termes de délais tenus et de coûts fidèlement respectés**

Enfin, nous bénéficions d'un parking de 97 places, spécialement aménagé pour les VL, avec possibilité d'extension.

**P. R. : Les engagements de la société ARGAN ont-ils été tenus ?**

É. C. : Cette plate-forme nous satisfait. D'une part, le cahier des charges a

été respecté en termes de coûts et de délais, d'autre part cette base logistique correspond à notre image et répond aujourd'hui exactement à nos besoins. Le niveau de qualité est élevé et les conditions de travail sont très



agréables pour les collaborateurs. Qui plus est, son implantation géographique offre de nombreuses capacités d'agrandissement.

**P. R. : Avez-vous de nouveaux projets avec la société ARGAN ?**

**É. C. :** Persuadé qu'un approvisionnement sûr, constant et efficace est une priorité pour satisfaire des clients de plus en plus nombreux, nous envisageons déjà techniquement la construction d'une 5<sup>ème</sup> cellule de 4000 m<sup>2</sup>, d'ici 3 à 4 ans, sur le même site. Nous souhaitons également développer une surface de stockage de 7000 m<sup>2</sup>, à l'extérieur du bâtiment. Dorénavant, nous avons pris des accords avec la société ARGAN pour des prises de positions sur des terrains, à proximité. Actuellement, nous sommes en discussion sur des projets de construction de futures plates-formes régionales...



Photo : Pierre AUCANTE

Gros plan sur les bureaux

## DERNIÈRES NOUVELLES

### DÉVELOPPEMENTS EN COURS

#### À TROYES 67 500 M<sup>2</sup>

À TROYES dans le Parc logistique de l'Aube, ARGAN – que le Conseil Général de l'Aube a retenu en qualité de développeur / investisseur – a déposé une demande de permis de construire et une autorisation préfectorale d'exploiter pour une base logistique de **67 500 m<sup>2</sup>** bimodale, route et fer. L'entrepôt comprend 12 cellules et est divisible pour 2 voire 3 exploitants. Il est livrable pour fin 2008, mais ne sera pas construit avant location.

#### À ORLÉANS 25 000 M<sup>2</sup>

À ORLÉANS à Saint-Cyr-en-Val plus précisément, ARGAN vient de déposer une demande de permis de construire et une autorisation préfectorale d'exploiter pour une base logistique de **25 000 m<sup>2</sup>** comportant 4 cellules. Cette nouvelle base complètera la base voisine de **22 700 m<sup>2</sup>** louée à GEODIS pour former un ensemble de **47 700 m<sup>2</sup>**. La nouvelle base sera livrable courant 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, mais ne sera construite que postérieurement à sa location, ARGAN n'ayant pas vocation à faire des développements en blanc.

### LES PROJETS EN COURS DE CONSTRUCTION

#### L'EXTENSION DU SITE CATERPILLAR

L'extension du site loué à CATERPILLAR au VERSOUD (38) dans la banlieue nord de GRENOBLE va être livrée fin novembre 2007, ainsi la plate-forme passera de **20 120 m<sup>2</sup>** à **25 620 m<sup>2</sup>**.

#### BASE GEODIS À CALAIS

La construction de la base logistique louée à GEODIS et située à CALAIS bat son plein et la livraison est programmée le 31 janvier 2008. Cette base d'une surface de **17 000 m<sup>2</sup>** est la 5<sup>ème</sup> louée à GEODIS.

#### BASE GEODIS À DIJON

Également en cours de construction le 6<sup>ème</sup> entrepôt loué à GEODIS. Il s'agit d'une surface de taille plus modeste **9 300 m<sup>2</sup>** située à DIJON et dont la livraison est programmée le 31 janvier 2008 également.

#### MESSAGERIE À BRIE-COMTE-ROBERT

À BRIE-COMTE-ROBERT, cette fois, ARGAN va construire une messagerie de **7 000 m<sup>2</sup>** louée à ID LOGISTICS et dont la livraison va intervenir le 31 mars 2008.

