

Les vieux entrepôts ont-ils un avenir ?



À Marne-la-Vallée, la Société Argan a mené trois opérations de restructuration lourde : en 2000 sur le site de Caterpillar, anciennement KODAK, en 2002 sur le site LA POSTE, anciennement Calberson et plus récemment sur le site « 13 Bd de Beaubourg », acquis auprès du Groupe Gagnereau en octobre 2005, soit actuellement 110 000 m² de bases logistiques.

Si la localisation géographique des entrepôts est un critère important, la société Argan privilégie, en priorité, dans son choix de réhabilitation ou de démolition - reconstruction neuve, les objectifs de qualité à long terme.

Jean Claude Le Lan, Président de la Société Argan, explique sa démarche de développeur investisseur et revient avec **Ronan Le Lan**, Directeur des opérations et **Sylvie Jouinot**, Directrice Générale Adjointe de Bois et Chiffons, actuel locataire, sur la dernière opération de rénovation d'un entrepôt de 30 000 m², réalisée au cours de l'année 2006 sur la commune de Croissy Beaubourg.



Jean-Claude Le Lan, pouvez-vous nous rappeler les différentes opérations de restructuration ou réhabilitation que vous avez réalisées sur les sites de Marne La Vallée ?

En décembre 2000, alors que la Société Kodak décidait d'externaliser sa logistique auprès de Caterpillar Logistics, nous avons procédé au rachat du site de Kodak pour le louer à Caterpillar Logistics après restructuration.

Le site de 8 hectares de foncier présentait divers immeubles des années 75 à 85, dont un entrepôt de stockage de 6 000 m² et un entrepôt de stockage grande hauteur (20 m) d'une surface au sol d'environ 3 500 m² et 12 000 m² de planchers de bureaux ainsi que des bâtiments annexes (une chaufferie, un restaurant d'entreprise, ...).

Considérant qu'à cette adresse, les bureaux étaient sans avenir, nous avons décidé de les démolir ainsi que le stockage grande hauteur et de conserver pour réhabilitation seulement l'entrepôt de 6000 m² de hauteur standard.

Nous avons procédé à une seconde opération de restructuration en 2002, lorsque nous avons acquis le site voisin de Calberson, bénéficiant d'une assiette foncière de 9 hectares, constituée d'entrepôts d'une surface de 40 000 m² construits dans les années 75 à 80 et d'une messagerie neuve de 1 800 m².

Nous avons décidé de démolir 25 000m² d'entrepôts et 1800m² de messagerie pour ne conserver que 15000 m² d'entrepôts jugés récupérables après réhabilitation. À 500 mètres des deux sites précédents, trois ans plus tard, en 2005, après avoir acquis 30 000 m² d'entrepôts auprès du groupe Gagnereau, nous avons cette fois-ci, décidé de conserver et de réhabiliter l'immeuble. Notre locataire - Bois et Chiffons - a continué à occuper les locaux pendant la durée des travaux qui ont pris une année.



Jean-Claude Le Lan, quelles sont les raisons qui conduisent à démolir ou à réhabiliter une base logistique ?

Sur le site CATERPILLAR (8 ha de foncier) nous n'avons conservé que 6000 m² d'entrepôts et démolit tout le reste, ce qui nous a permis de construire deux bases logistiques : une pour Caterpillar (22 000 m² dont 6 000 m² conservés et réhabilités) et une autre pour L'Oréal de 12 000 m² avec 5 000 m² d'extension possible.

Sur le site Calberson, la démolition de 25 000 m² d'entrepôts nous a permis de disposer d'un foncier vierge sur lequel nous avons construit une base logistique de 27 000 m² louée à La Poste (centre de tri de dernière génération).

Enfin sur le site du 13 bd Beaubourg (commune de Croissy Beaubourg), nous avons au contraire décidé de conserver l'entrepôt et de le réhabiliter, car ses fondamentaux étaient excellents : plan masse parfait, double faces, dallage et structure béton d'excellente qualité. Au final il n'y a pas de réponse universelle, il s'agit d'analyser au cas par cas.

Le premier réflexe consiste à valider ou non les fondamentaux. S'ils sont mauvais, pas de doute, il faut démolir... ou s'abstenir. Notre stratégie est d'avoir un portefeuille d'entrepôts de catégorie A, nous sommes donc particulièrement sélectifs dans nos choix.

A titre d'exemple, nous nous posons la question de savoir si l'entrepôt proposé est éligible aux critères de l'Arrêté du 5 août 2002 après réhabilitation.

Dans l'exemple Caterpillar, nous avons démolit car les bâtiments n'étaient pas homogènes (bureaux, grande hauteur, etc.)

Dans l'exemple Calberson, nous avons démolit car les entrepôts étaient de faible hauteur 7,20m, la structure métallique ne pouvait pas supporter un sprinklage à installer et le dallage était à refaire.

Dans cet exemple, le coût de remise à niveau aurait coûté 50% du coût d'un entrepôt neuf et à la sortie nous aurions eu un entrepôt de catégorie B.



Ronan Le Lan, quelles sont les contraintes de la réhabilitation ?

La rénovation d'un entrepôt s'avère plus délicate que l'édification d'un bâtiment neuf. En pratique, il est quasiment exclu de traiter ce type de marché sous forme de contrat global et forfaitaire car il est difficile d'évaluer un forfait exact du volume des travaux. Il est préférable de traiter en lots séparés de manière à pouvoir réajuster le niveau de réhabilitation en cours d'exécution.

Pouvez-vous décrire l'importance des travaux de rénovation réalisés sur la base logistique du 13 bd de Beaubourg à Croissy Beaubourg ?

Sur cette base logistique de 30 000 m² construite en 1978, nous avons effectué des travaux de rénovation et d'aménagement de longue haleine qui se sont déroulés sur une période d'un an environ. Au plan structurel, nous avons construit des quais niveleurs sur une façade afin de rendre traversante une cellule qui ne l'était pas. Nous avons créé deux chaufferies et un local de charge.

Tous les lots du second œuvre ont été refaits, chauffage neuf par aérothermes à eau chaude, l'électricité a été complètement refaite à neuf y compris le changement de transfo, la révision trentenaire du sprinklage comprenant le changement des têtes de sprinklers et les groupes motopompes.

Les bureaux et locaux sociaux ont été refaits à neuf. Le poste toiture est également lourd en coûts, car nous l'avons mis « aux normes » selon l'arrêté du 5 août 2002. Finalement nous avons posé un bardage neuf et appliqué un tapis d'enrobés sur les voiries. Ces derniers postes sont les plus visibles mais pas les plus coûteux.



Ajoutons pour terminer la mise en place d'un dispositif anti-intrusion et de transfert vers un poste de télésurveillance, des caméras de surveillance et la commande à distance, des barrières d'accès. Au final le bâtiment est comme neuf.

Le coût de la réhabilitation représente 40% du coût d'acquisition de l'immeuble et au final l'acquisition et la réhabilitation représentent le coût de construction du même immeuble neuf.

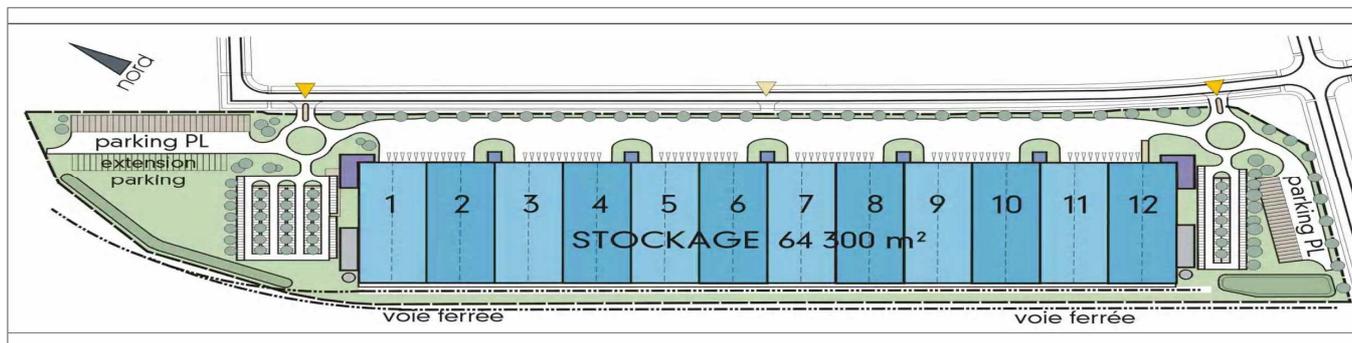
Au final pour entreprendre une telle réhabilitation il faut une situation géographique prime et des fondamentaux sans reproche.

Sylvie Jouinot, vous êtes Directrice Générale adjointe de Bois et Chiffons, locataire de l'entrepôt. Vos collaborateurs sont restés présents durant les travaux. Quels sont les bénéfices de la rénovation ? Etes-vous satisfaite des prestations de la Société ARGAN ?

Locataires de l'entrepôt depuis janvier 2004 avec une équipe de 20 à 30 personnes, nous avons décidé pour faire face à nos besoins de croissance d'occuper un second lot d'une surface équivalente de 10 000 m². Seuls étaient spécifiés dans les termes contractuels avec notre nouveau propriétaire, l'installation d'un chauffage et d'un système de surveillance, en remplacement d'un personnel de gardiennage, nous sommes très satisfaits de la solution intelligente proposée par la Société Argan contre toutes les possibilités d'intrusion. Il s'agit d'un poste de contrôle sécurisé, par une caméra vidéo, qui visualise trois points stratégiques : la livraison, l'enlèvement, et nos bureaux, et autorise l'ouverture et la fermeture des portes. Chaque personne est ainsi identifiée en permanence, de son entrée à sa sortie. Aussi, des sabots ont été placés à chaque porte pour déclencher une alarme de sécurité.

Par ailleurs, les locaux ont été totalement rénovés. Les bureaux ont été réaménagés, mais aussi les réfectoires, les sanitaires et les vestiaires, enfin toutes les parties communes du personnel ont connu des travaux de réfection à neuf. Davantage de luminosité rentre dans les bureaux, en raison de la pose de nouveaux skydômes, ce qui améliore le confort au quotidien. Par ailleurs, l'extérieur du bâtiment a été refait à neuf, avec une nouvelle clôture et des quais remis en état. S'il n'est pas toujours commode de travailler en présence de personnes extérieures qui s'occupent de travaux d'électricité, de toiture, de peinture..., plus ou moins longs, les travaux se sont dans l'ensemble favorablement déroulés. Les différentes entreprises ont pris les précautions nécessaires pour veiller à la sécurité et au bien-être du personnel présent. Si le responsable du dépôt rencontrait un souci, il était immédiatement réglé.

À l'écoute, la Société Argan a fait preuve de son sérieux, et de son sens du service. Enfin, le calendrier, précisant l'étalement des travaux a été respecté dans les délais convenus. Au final, nous sommes satisfaits de la qualité de rénovation et de l'amélioration du bâtiment, dont le personnel, bien sûr, profite chaque jour. Il est, qui plus est, très appréciable de n'avoir pas « à réclamer », de se contenter de veiller à l'évolution des travaux, sachant que vous pouvez véritablement donner votre confiance à de vrais professionnels.



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 plain 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



Valéry FENES : Nouveau Directeur du Développement

Valery FENES vient d'intégrer, le 1er juillet 2007, le groupe ARGAN en qualité de Directeur du Développement. Valéry FENES, âgé de 35 ans, diplômé d'Ecole de Commerce était précédemment chez Atis Real en charge de la Direction du Centre de Profit du Sud Ile de France et de la logistique.

ARGAN cotée sur Eurolist d'Euronext

ARGAN a fait son introduction en Bourse le 19 juin 2007 sur Eurolist d'Euronext. Le titre a été souscrit 5,7 fois pour la partie réservée au public (10%) et 4,1 fois pour la partie réservée au placement global (90%). La première cotation a eu lieu le 25 juin 2007 à 15€ le titre.

