



Photo : Argan

Michel BAUDOIN, Architecte DPLG

## ACQUISITION EN VEFA OU DÉVELOPPEMENT : LES MÊMES EXIGENCES



Michel BAUDOIN

À Poincy en Seine-et-Marne, Argan a acquis en VEFA, en 2006, une base logistique de 28 000 m<sup>2</sup> construite par Albat, une société du groupe IDEC, et pré-louée à Barré Logistique Services pour neuf ans fermes. Interviews.

**J**ean-Claude Le Lan, vous avez affirmé à plusieurs reprises que la vocation première d'Argan est de développer ses propres bâtiments. Pourtant, il arrive aussi à votre société d'acquérir des entrepôts en VEFA. N'est-ce pas contradictoire ?



Pascal BARRÉ

**Jean-Claude Le Lan :** Argan se définit comme une foncière en immobilier logistique, exerçant une triple activité de développeur, d'investisseur et de gestionnaire. Nous préférons, bien sûr, développer nos propres bâtiments afin d'avoir la maîtrise des projets de A à Z. Par ailleurs, le coût d'un développement est moins élevé qu'une acquisition en VEFA qui se négocie au prix du marché. À l'arrivée, la rentabilité est meilleure pour les bâtiments que nous construisons nous-mêmes. Cependant, même si notre activité de développement est soutenue, notre capacité de production est de l'ordre de

60 000 m<sup>2</sup> par an. Ce n'est pas suffisant pour notre activité d'investisseur. C'est la raison pour laquelle nous effectuons régulièrement des acquisitions de bâtiments déjà construits ou en VEFA. En moyenne une par an. Comme pour les projets que nous développons nous-mêmes, nous nous positionnons uniquement si l'opération a déjà son locataire. Argan n'a pas vocation à faire du développement en blanc.

*Avez-vous des critères de sélection pour opérer ces acquisitions ?*

**J.-C.L.L. :** Bien entendu. Les entrepôts que nous acquérons doivent, pour l'utilisateur, présenter les mêmes caractéristiques et offrir les mêmes services que lorsque c'est nous qui concevons et construisons le bâtiment. **Qu'il s'agisse d'entrepôts en VEFA ou à réhabiliter, ils doivent donc répondre à des critères très précis. Le premier de ces critères, c'est d'appartenir à la catégorie A.** Soit au moment de l'acquisition, soit après réhabilitation. Le deuxième, c'est de bénéficier d'une autorisation préfectorale d'exploiter. Si celle-ci a été accordée avant la parution de l'arrêté du 5 août 2002, nous vérifions que la base pourra, après →

réhabilitation, être éligible. Pour prendre un exemple, si un entrepôt dispose bien de l'autorisation d'exploiter mais que l'un de ses murs de façade se trouve à moins de vingt mètres de la limite de propriété, nous ne le retenons pas. En revanche, nous pouvons acquérir un entrepôt dont la taille des cellules est supérieure à 6 000 m<sup>2</sup>, ce qui ne le rend pas a priori éligible, à condition qu'il soit possible de créer une nouvelle division avec un mur coupe-feu, conformément à l'arrêté du 5 août 2002. En 2005, nous avons ainsi acquis un entrepôt de 30 000 m<sup>2</sup> près de Marne-la-Vallée, à Croissy-Beaubourg. Il était parfaitement situé, disposait de l'autorisation préfectorale d'exploiter et avait déjà un locataire. Néanmoins, construit en 1980, il était ancien et nécessitait d'importants travaux pour qu'il soit conforme en tout point aux dispositions de

**Ces exemples concernent des bâtiments déjà construits. Qu'en est-il de vos acquisitions en VEFA ?**

**J.-C.L.L. :** En notre qualité d'investisseur, nous acquérons auprès des promoteurs des bases logistiques en cours de développement ou de construction. Nous les choisissons de préférence dans les zones géographiques où nous sommes déjà intervenus en qualité de développeur et, dans tous les cas, dans des zones adaptées à la logistique. Là aussi, les bâtiments doivent être de catégorie A et répondre à tous les critères de l'arrêté du 5 août 2002.

**C'est ainsi qu'en 2006, nous avons acquis un entrepôt en VEFA, à Poincy, près de Meaux. Nous cherchions depuis un certain temps à conforter nos actifs dans l'est parisien où**

**Michel Baudoin, vous êtes architecte et vous dirigez Albat, la société chargée de la conception de la base logistique de Poincy. Pouvez-vous nous en parler ?**

**Michel Baudoin :** Notre rôle ne se borne pas à la seule conception des projets. Albat, la société que j'ai créée en 1969 et qui a rejoint le groupe IDEC en 2005, conduit les projets depuis les études préliminaires jusqu'à la remise des clés au propriétaire, en passant par le suivi des chantiers. Nous avons ainsi notre propre bureau d'études. Notre équipe est pluridisciplinaire et comprend des architectes, des ingénieurs, des techniciens, des responsables de chantier... **C'est un atout considérable dans un métier, le bâtiment, où la séparation et le cloisonnement des tâches sont très souvent à l'origine des difficultés et des problèmes.** De plus, la logistique est un domaine où l'expérience compte beaucoup car, évidemment, on retrouve toujours les mêmes problématiques et les mêmes besoins d'un projet à l'autre. Elle représente environ la moitié de l'activité d'Albat.

Concernant Poincy, il s'agit d'un bâtiment logistique standard, très classique dans sa conception comme dans sa réalisation. Construit sur un terrain d'un peu plus de 60 000 m<sup>2</sup>, il offre une surface de 28 670 m<sup>2</sup> Shon dont 26 773 m<sup>2</sup> pour la partie entrepôts, 1 220 m<sup>2</sup> pour les locaux techniques et 667 m<sup>2</sup> pour les bureaux et les locaux sociaux. **Il répond à tous les critères exigés par la catégorie A : 5 cellules de 5 300 m<sup>2</sup> séparées par des murs coupe-feu, hauteur sous poutre de 10 mètres, toiture isolée, bardage double peau avec isolant en laine de verre intégré, dallage avec durcisseur supportant une charge de 5 t/m<sup>2</sup>, éclairage naturel zénithal d'environ 4 % de la surface dont 2 % en exutoire de fumée, installation de sprinklage, système anti-intrusion, séparation des parkings VL et PL, cour camion d'une profondeur de 35 mètres...**

Le bâtiment dispose de 38 quais niveleurs avec portes sectionales, butoirs et sas d'étanchéité. L'ensemble du site, enfin, est entouré d'une voie pompier.



Photo : Argan

Chantier en cours

l'arrêté de 2002. Nous n'avons pas hésité à l'acheter et à effectuer les travaux nécessaires car les fondamentaux du bâtiment — plan masse, état de la structure... — étaient excellents.

**Autre exemple : en 2007, nous avons acquis un entrepôt de 32 500 m<sup>2</sup> situé à Dreux construit en 2001, avant donc la parution du fameux arrêté. Mais, comme il répondait à tous ses critères, appartenait à la catégorie A et avait un locataire dont le bail courait pour six ans encore, l'opération, là aussi, s'est faite.**

**nous possédions déjà 110 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Marne-la-Vallée.**

Nous avons appris que le promoteur-construteur IDEC avec lequel nous avons déjà travaillé avait commencé à développer une base de 28 000 m<sup>2</sup> déjà pré-louée à Barré Logistique Services pour une durée de neuf ans fermes. Nous nous sommes donc rapprochés d'abord du promoteur, puis de l'utilisateur, et l'affaire a été rapidement conclue. Le bâtiment répondait en tout point à nos critères.

### *Comment, sur ce projet, se sont déroulées vos relations avec Argan ?*

M.B. : Argan est intervenu alors que le chantier avait déjà commencé. Nos relations ont été d'autant meilleures que nous nous connaissions déjà. Nous avons travaillé ensemble à plusieurs reprises et nous le faisons encore, sur d'autres projets, à l'heure où je vous



Photo: Argan

parle. **Argan connaît très bien son métier, nous aussi.** À Poincy, les seuls problèmes que nous avons rencontrés se sont révélés d'ordre technique. Le terrassement nous a créé davantage de difficultés que nous ne l'avions prévu. Mais elles ont été vite résolues et, à l'arrivée, **le bâtiment est tout à fait conforme à ceux qu'Argan comme nous-mêmes avons l'habitude de réaliser.** Barré Logistique Services, l'utilisateur, dispose avec ce bâtiment d'un excellent outil de travail et Argan, l'investisseur, d'un produit de qualité.

### *Pascal Barré, vous êtes le président de Barré Logistique Services. Pouvez-vous nous décrire les activités de votre société ?*

Pascal Barré : Il s'agit d'une entreprise familiale créée par mon père en 1965 que j'ai reprise et qui a été transformée en holding en 1999. Barré Logistique

Services (BLS) est la filiale logistique du groupe. **Elle emploie 200 personnes et a réalisé, en 2007, un chiffre d'affaires de 17 millions d'euros.** **Nous nous définissons comme des généralistes de la logistique,** nous avons des clients dans des secteurs très différents. Nous travaillons ainsi pour Cora, la chaîne de distribution dont nous approvisionnons en boissons 40 hypermarchés, pour Kärcher, la société allemande de nettoyeurs haute pression, pour Sodis, la filiale de distribution du groupe Gallimard, pour Hama une société qui conçoit, fabrique, importe et commercialise des accessoires dans les domaines de la photo, de l'audio, de la vidéo, du multimédia et de la téléphonie mobile... Vous voyez nos activités sont très variées et les produits que nous prenons en charge, aussi !

### *À quel besoin répondait la base de Poincy ?*

P.B. : Au départ, nous avons répondu à une demande de notre client Kärcher qui assurait jusqu'alors sa logistique lui-même. Il a décidé, en 2005, de l'externaliser et nous a confié le marché. Nous avons donc repris son entrepôt déjà situé à Poincy ainsi que le personnel qui y travaillait. Mais il nous est apparu alors que nous avions besoin d'un autre entrepôt, beaucoup plus fonctionnel et répondant aux exigences actuelles. Nous avons donc établi un cahier des charges détaillé répertoriant nos besoins et nos exigences et lancé un appel d'offres. Celui-ci a été remporté par Albat, la filiale du groupe IDEC. Alors que le chantier avait déjà démarré, les responsables d'IDEC nous ont mis en relation avec Argan. Les premiers contacts

ont été excellents et nous nous sommes très vite entendus sur les conditions. **Argan est une PME avec laquelle nous avons beaucoup de points communs et nous avons désormais avec leurs responsables des relations quasi amicales.**

### *Comment s'est déroulé le chantier ? Avez-vous rencontré des problèmes particuliers ?*

P.B. : Du début à la fin, tout s'est bien passé. Les intervenants, qu'il s'agisse d'IDEC, d'Albat ou d'Argan, se sont montrés tous très compétents. Ils connaissaient leur affaire. De plus, la configuration de la plate-forme est très classique, ce qui a, bien sûr, facilité les choses. Nous sommes des généralistes et il est important pour nous de disposer d'outils évolutifs. Par exemple, le parking VL offre aujourd'hui 66 places mais il est possible de l'agrandir pour disposer de 195 places. **Cette base logistique peut donc s'adapter à nos besoins.** Je me suis bien sûr intéressé au suivi des travaux mais, me rendant compte assez vite que j'avais affaire à des gens compétents et expérimentés, j'ai espacé mes visites. D'ailleurs, à part une petite difficulté avec le terrassement vite résolue, il n'y a eu aucun accroc et le chantier s'est terminé, à quelques jours près, à la date convenue. **À l'arrivée, je suis donc très satisfait de cette base logistique qui répond en tout point au cahier des charges que nous avons établi au départ.** Elle dispose de toutes les fonctionnalités voulues, tant à l'intérieur des locaux qu'à l'extérieur. Elle offre enfin toutes les garanties de sécurité incendie et anti-intrusion nécessaires à un logisticien qui entrepose des marchandises de valeur.

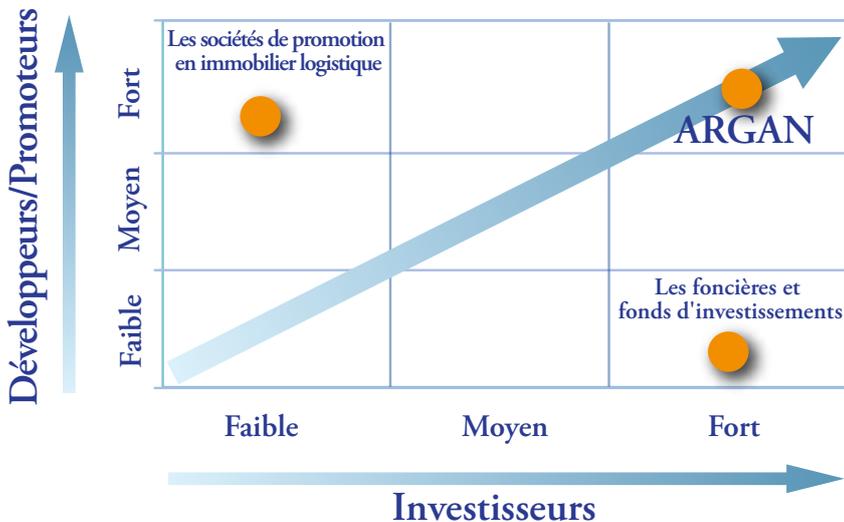


Photo: Argan

Cour camion



## ARGAN : UN POSITIONNEMENT OPTIMAL DANS L'IMMOBILIER LOGISTIQUE



L'immobilier logistique a attiré ces dernières années un certain nombre de nouveaux acteurs, promoteurs ou investisseurs, qui ont perçu l'intérêt qu'ils pouvaient tirer de cette classe d'actifs.

L'arrivée de nouveaux entrants s'est traduite par une certaine confusion dans les métiers ; certains investisseurs institutionnels voulant accéder à la promotion afin de pouvoir bénéficier d'un prix d'acquisition plus compétitif

et par ailleurs certains promoteurs tentés de s'adosser à des investisseurs ou à des banquiers dans un souci de sécurité financière.

Enfin certains constructeurs font également de la promotion n'hésitant pas à être concurrent de leurs clients. Culturellement s'agissant de métiers différents, ce mélange des genres est difficile à réaliser. Certains investisseurs, notamment les banques et les assureurs ont par définition une culture légitime de prudence (l'inverse serait surprenant), or le métier de promoteur implique une prise de risque même maîtrisée.

**Chez ARGAN nous avons dès l'origine opté pour ce positionnement optimal d'investisseur – promoteur pour notre propre compte.**

Au-delà des aspects économiques, le locataire est le grand gagnant : ARGAN est le seul interlocuteur qui accompagne le locataire dans la durée.



## DERNIÈRES NOUVELLES



## LES LIVRAISONS RÉALISÉES EN 2008

Après avoir livré, en début d'année, à **Calais** une nouvelle base logistique de **12 000 m<sup>2</sup> louée par GEODIS**, ARGAN a poursuivi son développement en livrant le 20 mars 2008 toujours pour **GEODIS**, un entrepôt de **9 300 m<sup>2</sup> à Dijon**.

À cela s'ajoute fin mai la livraison d'une messagerie située à **Brie - Comte - Robert** pour le logisticien **ID LOGISTICS**. Cette dernière réalisation de **7 000 m<sup>2</sup>** a été construite avec une hauteur 9,50m afin de pouvoir à terme lui conférer l'usage mixte « messagerie – entrepôt ».

## LES PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION

- À **BRIARE (45)**, ARGAN construit une base logistique de **15 000 m<sup>2</sup> pour FOG**

Les travaux ont commencé début mai à **BRIARE** pour la réalisation de la base logistique qu'ARGAN construit pour **FOG**.

8 mois de travaux sont programmés, la livraison interviendra en fin d'année.

**FOG Automotive** est le spécialiste des ponts - élévateurs et accessoires pour garages automobiles.

- À **VICHY (03)**, ARGAN a lancé la construction d'une extension de **12 000 m<sup>2</sup> de la base logistique L'OREAL**

L'entrepôt actuel de **16 000 m<sup>2</sup>** avait été livré à **L'OREAL** en qualité de locataire en 2003. Compte tenu du développement de sa division cosmétique, **L'OREAL** a souhaité une extension de **12 000 m<sup>2</sup>** pour décembre 2008.

**À l'occasion de cette opération ARGAN et L'OREAL visent la certification HQE selon le référentiel logistique.**

## LES PROGRAMMES EN DÉVELOPPEMENT DISPONIBLES À LA LOCATION APRÈS CONSTRUCTION

- À **TROYES (10) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 67 500 M<sup>2</sup>**

Dans le Parc logistique de l'Aube, en bordure de l'A5, l'entrepôt d'une surface de **67 500 m<sup>2</sup>** comportant 12 cellules, voie ferrée sur une face et cour camions sur l'autre est divisible. Les travaux de construction commenceront dès conclusion d'un bail commercial. Délai : 1<sup>er</sup> semestre 2009.

- À **SAINT CYR EN VAL – ORLÉANS (45) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 25 000 M<sup>2</sup>**

À **10 km d'Orléans**, ARGAN va offrir également à la location une base logistique de **25 000 m<sup>2</sup>**. Livraison possible 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Les travaux seront lancés dès la signature d'un bail commercial.



S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 19 000 000 € — RCS Nanterre B 393 430 608

17 rue du Beffroy — 92 200 Neuilly-sur-Seine — Téléphone : 01 47 47 05 46 — Télécopie : 01 47 47 05 50 — www.argan.fr — contact@argan.fr

ARGAN est cotée sur EUROLIST d'EURONEXT PARIS. Membre FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)

Membre d'AFILOG (Association pour le progrès de la logistique)