



Modélisation : cabinet SAGL

Développement Argan en cours : utilisation de matériaux naturels et intégration à l'environnement.

ARCHITECTURE ET LOGISTIQUE

La qualité architecturale est au centre des réflexions dans les développements d'ARGAN. Tout en s'adaptant aux besoins de ses locataires, ARGAN développe un concept spécifique et novateur.

La société SAGL, partenaire d'ARGAN sur les missions architecturales, expose sa vision et les points forts de son partenariat.

Questions à Philippe GALLOIS, Fondateur et Président du Cabinet SAGL, spécialisé en logistique.



Philippe GALLOIS,
SAGL

Philippe GALLOIS, quelles ont été les grandes tendances d'évolution architecturale des bâtiments depuis ces 10 dernières années ?

Dans les années 70/80, les grands bâtiments utilisés ont une typologie de « hangars » peu profonds avec une hauteur de 7m de haut. Construits avec des toitures fibro-ciment, l'architecture et l'aménagement urbains sont absents.

Les années 90 voient apparaître des nouveaux bâtiments, correspondant aux nouveaux besoins de stockage et d'ac-

tivité logistique, leurs tailles sont plus importantes, leurs hauteurs adaptées et leurs constructions industrielles avec notamment l'utilisation d'acier pré-laqué. Avec l'arrêté 1510 du 5 août 2002, les bâtiments trouvent une standardisation. L'intégration urbanistique devient alors un point majeur de réflexion permettant de donner aux projets une vraie qualité architecturale. Les matériaux, bois, acier et verre sont repris dans les façades extérieures et les plateformes logistiques deviennent parfaitement intégrées à l'environnement avec des traitements paysagers har-



monieux et comportant des matériaux naturels donnant une dimension plus intemporelle à ces bâtiments. Une évolution donc importante depuis ces 10 dernières années accentuée par la prise en compte des enjeux liés au développement durable.

Les objectifs de réduction des consommations et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ont eu par ailleurs une influence majeure, le recours à de nouveaux matériaux a ouvert la voie à une nouvelle typologie de façades, à de nouveaux potentiels de création.

Le principal frein au développement de nouveaux concepts est la réglementation qui est particulièrement contraignante en France.

L'architecture d'une plateforme logistique est un contributeur essentiel pour une démarche Développement Durable. Quelles réflexions et vision avez-vous à ce sujet? Quel est l'impact du choix des matériaux et de leur analyse de cycle de vie?

Après l'intégration du bâtiment à son environnement proche, des évolutions majeures ont été notées concernant l'intérieur du bâtiment aussi bien pour les bureaux que pour la partie entrepôt: **choix des matériaux, confort d'utilisation pour les utilisateurs, apport important d'éclairage naturel, association de matériaux différents, flexibilité d'utilisation, confort des espaces de travail, etc.**

Le choix des matériaux au regard de leur cycle de vie est un volet essentiel d'une démarche Développement Durable. **En fonction des lieux et du projet l'analyse de cycle de vie pourra conduire à proposer les matériaux les plus adaptés tenant compte du contexte local** (proximité des matières premières et des installations de transformation, modalités d'acheminement... déconstruction et recyclage des matériaux mis en œuvre).

Quelle vision avez-vous pour les bâtiments logistiques de demain? Comment vous y préparez-vous?

Deux aspects doivent être abordés, **celui des grandes plateformes qui constitue des pôles de massification des stocks pour rationaliser et soutenir les cir-**



Photo Tristan DESCHAMPS

Intérieur de la plateforme d'Argan à Roye: éclairage naturel et confort des espaces de travail

uits de consommation et celui dit du dernier kilomètre.

Les grandes plateformes vont rechercher à terme un bilan énergétique nul pour celles qui ont la possibilité de recourir aux énergies renouvelables, la géothermie de nappe si elle est développée permet déjà de chauffer et rafraîchir des blocs de bureau, demain des installations plus grandes (sous le bâtiment lui-même) permettront de chauffer aussi l'entrepôt.

La logistique de demain va s'appuyer sur un maillon à créer de plateformes logistiques urbaines pour assurer l'éclatement et la dernière étape de distribution en utilisant les nouveaux modes de transport comme le tramway (pendant les heures creuses). Des entrepôts intermédiaires embranchés fer ou accolés aux entrées autoroutières devraient voir le jour et ceux qui existent se développer.

Le recours à la voie d'eau va aussi se développer. Nous avons imaginé des

solutions pour ces domaines prospectifs.

Comment intégrer cette démarche prospective dans les projets ou études ARGAN?

Dès la phase conception, un choix de thèmes emblématiques de la marque est intégré et signe les projets portés par ARGAN, **dans une volonté affichée et volontaire de développer des bâtiments porteurs de cet engagement de**

Développement Durable.

Cette politique s'identifie aussi par une architecture innovante qui accompagne leurs projets dans un **souci permanent d'adéquation entre les attentes de leurs utilisateurs, l'intégration à l'environnement et les réalités économiques.**

Ceci se traduit en particulier par une réflexion pertinente concernant les coûts d'exploitation et le confort des usagers. Une remise en cause permanente nourrit cette recherche.

« En fonction des lieux et du projet l'analyse de cycle de vie pourra conduire à proposer les matériaux les plus adaptés tenant compte du contexte local »

ARCHITECTURE ET LOGISTIQUE : CONVICTION ET STRATÉGIE POUR ARGAN



Jean-Baptiste Rérolle,
Directeur du Développement d'Argan

Quelle part représente la composante architecturale dans les développements d'ARGAN ?

J-B. RÉROLLE : Nous attachons une importance de plus en plus significative à la qualité architecturale de nos immeubles. C'est devenu un critère essentiel de valorisation du patrimoine en immobilier logistique.

Aussi, nous avons **la conviction que l'image positive et qualitative de l'immeuble participe significativement au bien-être du locataire**, et donc à la pérennité du bail. Plus encore, nous permettons à nos locataires de s'approprier le projet que nous leur proposons en les associant totalement à la conception : design des façades, choix des matériaux, sélection des produits, traitement paysager.

Comment reconnaît-on architecturalement une plateforme logistique développée par ARGAN ?

J-B. RÉROLLE : Chacun de nos développements est réalisé sur mesure pour notre client. Nous maintenons néanmoins une certaine unicité dans le traitement architectural autour de 3 valeurs

fondamentales : **l'élégance, la sobriété et l'intemporalité.**

Les façades des volumes d'exploitation sont systématiquement traitées en bardages nervurés métalliques laqués à pose horizontale, avec un jeu de 2 ou 3 teintes neutres et une bande en partie haute plus sombre qui souligne le linéaire de l'immeuble. Nous intégrons également le plus possible de vitrages par une bande filante au-dessus des quais et l'ajout de nombreux châssis en partie basse.

Pour le traitement spécifique des Bureaux, nous privilégions l'usage combiné de 3 matériaux nobles : **le verre, le métal et le bois.**

L'Architecture des développements ARGAN évolue-t-elle ?

J-B. RÉROLLE : Nous augmentons nos exigences de qualité

à chaque nouveau développement dans la conception de nos projets. Avec notre partenaire SAGL, nous ne mesurons pas nos efforts pour magnifier le niveau architectural sur tous ces aspects.

À titre d'exemple, nous associons maintenant systématiquement à l'architecte **un paysagiste reconnu qui intègre harmonieusement dans nos projets un traitement qualitatif des espaces verts et des plantations.**

Le niveau qualitatif de notre développement est devenu une référence en immobilier logistique.

Nos dernières réalisations le prouvent. Nous avons été unanimement félicités par les aménageurs, les collectivités territoriales mais surtout, et c'est notre plus grande récompense, par nos locataires !



Plateforme ARGAN au Coudray Montceaux Architecte Agence FRANC

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE : UNE APPROCHE PRAGMATIQUE ET NOVATRICE CHEZ ARGAN



Frédéric Larroumets,
Directeur du Patrimoine d'Argan

Engagée depuis sa création sur une politique qualitative de ses actifs, Argan décline une stratégie Développement Durable au travers d'expériences précises et de plans d'action concrets et novateurs.

ARGAN propose à ses clients différentes solutions, **de façon pragmatique et analyse de façon détaillée les économies d'exploitation et les impacts environnementaux pour une prise de décision responsable et éco-**

nomiquement pertinente. Les économies d'énergie constituent un point majeur pour ces nouveaux bâtiments performants avec de nombreux dispositifs mis en place par Argan :

Dispositifs sur le bâti : Isolation renforcée, éclairage naturel renforcé zénithal et vertical, cloisons intérieures et toitures claires...

Équipements techniques : luminaires haute performance, chaudière haut rendement, détecteurs de présence et gradations, pilotage énergétique/ GTC, eau chaude solaire, mise en place d'énergie renouvelable...

L'approche Développement Durable va aussi au-delà sur d'autres points fondamentaux comme la pertinence de la localisation, une intégration harmonieuse dans le pay-



Modélisation : cabinet SAGL

sage, la qualité des espaces de bureau et d'entreposage, le choix des matériaux, la qualité des espaces verts, la circulation des personnes et des véhicules, la récupération des eaux pluviales... Sur l'ensemble de ces points, ARGAN a développé avec ses partenaires une expertise au travers de ces différents projets et **propose ces solutions le plus en amont possible.**

ARGAN est convaincue que cette démarche Développement Durable est une **source d'innovation fédératrice** pour ses collaborateurs et partenaires et une **source de création de valeur à terme.**

ARGAN, en tant qu'administrateur d'Afilog, a participé aux groupes de travail du Grenelle et aux travaux de la commission Développement Durable.

À ce jour, ARGAN a réalisé **2 plateformes logistiques certifiées HQE (Haute Qualité Environnementale)** et la **première plateforme BBC (Bâtiment Basse Consommation)** en France.



Photo Tristan DESCHAMPS

FISCALITÉ 2011 : QUELS IMPACTS POUR LA LOGISTIQUE ?

Christine DARIC, associée chez Baker & McKenzie répond aux questions d'ARGAN



*Christine DARIC
BAKER & MCKENZIE*

Une série importante de révisions, réformes ou création de nouvelles taxes impactent les bâtiments logistiques. Pour 2011, pouvez-vous nous résumer les grandes lignes des différentes mesures ?

Du point de vue du financement, les règles du jeu ont changé dans la mesure où les intérêts afférents aux prêts bancaires sont aujourd'hui susceptibles d'être considérés comme étant non déductibles d'un point de vue fiscal si leur remboursement est garanti par une société appartenant au même groupe que l'emprunteur et si les ratios prévus par les règles de sous-capitalisation sont remplis. Cette nouvelle règle est applicable aux emprunts en cours (1) et donc dès l'exercice clos le 31/12/2010.

Du point de vue des coûts de construction, **le champ d'application de la redevance pour création de bureaux a été étendu à l'ensemble de la région d'Ile-de-France et aux locaux de stockage, locaux commerciaux et locaux annexes** pour les demandes de permis de construire ou autorisations déposées à compter du 1^{er} janvier 2011. Le tarif a été augmenté. Les coûts de construction des entrepôts vont donc s'en trouver augmentés. Parallèlement, une réforme des taxes

d'urbanisme est en cours et un premier volet est applicable pour les demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2012. La taxe d'aménagement se substitue désormais à 6 taxes dont la taxe locale d'équipement.

Par ailleurs, les tarifs, le champ d'application et le zonage de la taxe annuelle sur les bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage en Ile-de-France ont été modifiés dès le 1^{er} janvier 2011. Notamment, **les tarifs ont tous été augmentés a minima de 40%**, de nombreuses communes ont changé de zone et les parcs de stationnements sont désormais visés. Toute la région d'Ile-de-France et non seulement certaines communes est aujourd'hui concernée par cette taxe. Enfin, **la révision des valeurs locatives cadastrales pour les locaux professionnels est en marche !**

Pour la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France (TABIF) et pour la redevance sur les bureaux, pouvez-vous nous donner des exemples d'augmentation ?

Un entrepôt à Gennevilliers passe de la zone 3 à la zone 1. Pour les locaux de stockage, cela représente une augmentation du tarif de 0,90 €/m² à 3,60 €/m² **soit 300% d'augmentation de la TABIF**. La création d'un entrepôt en Île-de-France est désormais soumise à une redevance de 51,6 €/m² de surface de stockage créée sur la zone 1 (Paris et Hauts de Seine), 32,10 € par m² pour la zone 2 (unité urbaine de Paris) et 12,90 €/m² pour toutes les communes non listées en zones 1 et 2.

Pouvez-vous détailler le processus de révisions des évaluations foncières ? Quel est son calendrier ?

Ces évaluations servent d'assiette à la taxe foncière sur les propriétés bâties et la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Seuls sont concernés les locaux à usage professionnel et donc les entrepôts logistiques. Dans un premier temps, l'administration fiscale va collecter des données auprès des propriétaires, locataires et professionnels du secteur immobilier. Cette collecte se fera en deux phases : (i) **une phase d'expérimentation** en 2011 avec 5 départements test : le Bas-Rhin, la Haute-Vienne, l'Hérault, le Pas-de-Calais et Paris. De nombreux propriétaires ont déjà reçu des déclarations à remplir pour le 14 mars 2011 (2) ; (ii) **une phase de généralisation** à tous les départements, y compris les départements test, en 2012 et 2013. Il convient de s'y préparer dès à présent. Le texte prévoit 150 € d'amende en cas d'absence de déclaration. 15 € d'amende sont prévus par omission ou inexactitude sans que le total des amendes ne puisse être inférieur à 60 € ou supérieur à 150 €. Les nouvelles évaluations seront intégrées dans les bases de l'année 2014.

Les augmentations pèsent lourdement sur la logistique. Quels assouplissements pourraient être envisagés ? Quelle perspective à venir pourrait encore impacter la logistique ?

La TABIF constitue une augmentation considérable. Un retour vers les autorités fiscales afin de négocier une entrée en vigueur progressive pourrait être envisagé mais semble néanmoins difficile dans le contexte actuel des finances publiques. La révision des évaluations foncières fera l'objet d'un mécanisme correcteur afin de tenir compte du fait que seules les bases des locaux professionnels sont révisées et de modérer l'impact de la mesure. Enfin, la réforme des taxes d'urbanisme et surtout l'impact du Grenelle de l'environnement et de ses obligations devront faire l'objet d'une attention particulière dans les prochains mois.

1. Sauf s'ils ont été contractés pour l'acquisition de titres.

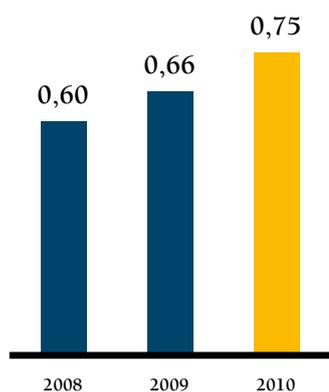
2. 24 mars en cas de télédéclaration.

LE COIN DE L'ACTIONNAIRE

UNE AUGMENTATION DE CAPITAL DE 30 M€ POUR BOOSTER LA CROISSANCE

Avec une croissance à 2 chiffres des revenus locatifs depuis 10 ans et un dividende en progression également à 2 chiffres depuis l'introduction en Bourse, **ARGAN est une société de croissance et de rendement.**

Évolution du dividende/action (en €)



Au cours des prochaines années, **ARGAN entend poursuivre cette croissance et pour cela met en œuvre les moyens de sa politique.** Rappelons qu'au cours des 3 dernières années, une équipe de cadres opérationnels reconnus pour leur compétence nous a rejoint et est prête à monter en puissance.

Du 23 mars au 6 avril 2011, **nous avons procédé à une augmentation de capital de 30 M€ pour doter l'entreprise de ressources financières nécessaires au financement des programmes en cours et à venir.**

Notre objectif de progression vise à nous faire passer de 806 000 m² de plateforme logistique détenus fin 2010 à **1 million de m² au 31/12/2012**, sous

réserve toutefois que les projets de développement ou d'acquisition soient de qualité APL (A: Entrepôt de classe A, P: situé à un emplacement Prime, L: Loué pour une longue durée à des locataires financièrement solides), la qualité primant sur la quantité.

JC LE LAN
Président du Conseil de Surveillance

Revenus en M€

