ARGAN
foncière en immobilier logistique

Actualités

Édition octobre 2010

Photo Tristan DESCHAMPS

PARTENARIAT D'EXCELLENCE ENTRE ARGAN ET L'ORÉAL

ARGAN a livré en juin 2010, dans un délai record, une plateforme logistique de 40 000 m² à Roye, certifiée HQE, intégrant une chaufferie bois et bénéficiant comme premier bâtiment logistique en France du label BBC.

Franck PRIVÉ
Directeur Immobilier
du Groupe L'ORÉAL

Rémi LAVAINE
Responsable
Projets Immobiliers

Questions à Frank PRIVÉ Directeur Immobilier du Groupe L'ORÉAL et Rémi LAVAINE Responsable Projets Immobiliers

- Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à réaliser cette nouvelle plate-forme ?

F. PRIVÉ : Cette nouvelle plateforme logistique a été réalisée dans le cadre du pôle d'excellence industrielle et logistique de la « Division Produits de Luxe » L'ORÉAL, en nord Picardie. Cette nouvelle centrale est un **élément moteur de notre distribution logistique des produits de luxe**, à destination de l'Europe et du monde entier.
Le terrain de Roye a été choisi pour sa proximité à l'autoroute A1, aux 3 usines de la Division sur lesquelles nous recentrons notre production Europe, et aux centrales du Groupe (50 km maximum) dont nous regroupons l'activité logistique pour plus de performance au service du développement des marques LANCÔME, ARMANI, YSL etc.

Sur quels critères avez-vous choisi ARGAN ?

F. PRIVÉ : ARGAN a été choisi après appel d'offres auprès d'investisseurs-promoteurs : les critères principaux ont été **le circuit court de décision** qu'ARGAN nous assurait, l'attractivité du loyer proposé à L'ORÉAL, **un projet de qualité fonctionnel et performant d'un point de vue développement durable**.

→

Photo Tristan DESCHAMPS

« Le Bois et la Lumière »

La capacité à se mobiliser dans un délai très court (un peu plus d'un an entre le choix d'ARGAN et la livraison du bâtiment) et plus globalement la qualité des équipes d'encadrement ont été aussi déterminants du fait de l'ambition que nous avions sur le planning.

Le développement durable fait partie de votre politique générale. Comment jugez-vous le résultat de cette plate-forme avec une certification HQE et un label BBC ?

R. LAVAINE : À L'ORÉAL le développement durable est un des moteurs de l'innovation et de la croissance. C'est dans ce cadre qu'une politique de conception et construction durable a été déployée depuis janvier 2008 pour les bâtiments que nous opérons dans tous les pays. Un guide spécifique interne et la certification LEED ou HQE sont les outils qui nous permettent de nous assurer de la bonne mise en œuvre de la politique pour tout nouveau bâtiment important. Concernant la centrale de Roye, **le label BBC nous aide également à atteindre les objectifs de réduction de 50 % de l'empreinte carbone**, qui avec la réduction de 50 % de la consommation d'eau et de 50 % des déchets de nos usines et centrales constitue un des grands objectifs prioritaires du Groupe annoncés par Jean-Paul AGON en avril 2009 lors de la Journée de la Terre.

Au final et après un retour de l'exploitation, le résultat est-il conforme à vos attentes ?

R. LAVAINE : Il est encore trop tôt pour parler de retour d'exploitation ; il faut vivre une saison de chauffe avec la centrale bois avant de se prononcer. Aussi nous souhaitons continuer le travail d'analyse en coopération avec le constructeur GSE et ARGAN, dans l'étude de « comportement thermique et énergétique du bâtiment » qui a été initié avec l'ICAM (Institut Catholique d'Arts et Métiers).
On peut d'ores et déjà affirmer que **les très importants objectifs d'éclairage naturel et de gestion de l'éclairage artificiel sont atteints** ; il en va de même de la **mise en œuvre de matériaux sains** (étude Elodie) et plus particulièrement de la charpente lamellé-collé en bois d'œuvre certifié PEFC.
La plantation des espaces verts et des nombreux arbres viendra compléter **l'intégration environnementale de cette réalisation emblématique.**

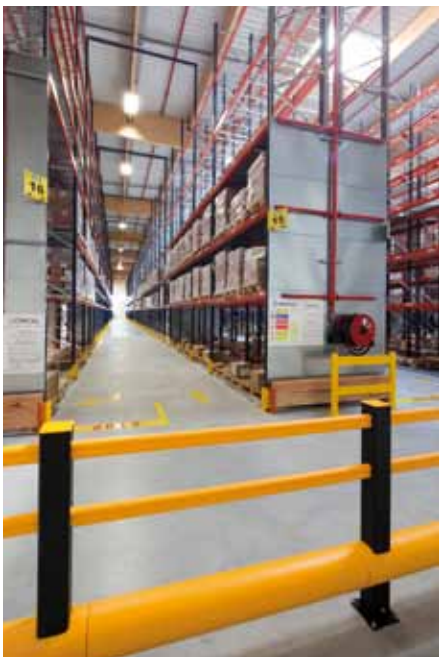


Photo Tristan DESCHAMPS

Des éclairages optimisés

Interview croisée L'ORÉAL / ARGAN – J.-M. PILLE / J.-B. REROLLE

Jean-Michel PILLE, en tant que « Directeur du Projet » pour L'ORÉAL, Division Produits de Luxe, pourriez-vous nous expliquer quelles ont été les attentes de L'ORÉAL sur ce Projet ?

J.-M. PILLE : « 1 an pour réussir ! ». Ce fut la première de nos attentes, car ce Projet était l'un des maillons essentiels d'un projet plus vaste de réorganisation industrielle de la Division des Produits de Luxe du groupe L'ORÉAL mettant en jeu plusieurs usines, plusieurs autres sites logistiques. Un délai ultra court, donc. L'engagement de chacun des acteurs à respecter le planning établi a rythmé et orienté, chaque jour, le pilotage projet.
Par ailleurs, s'agissant d'un bâtiment neuf, nous nous devions de garantir qu'il soit exemplaire dans sa capacité à porter les ambitions QHSE (Qualité hygiène Sécurité et Environnement) du groupe : tous les aspects de ce Projet, depuis sa conception jusqu'à sa livraison, ont été pilotés sur cette base, avec des **objectifs de consommation d'énergie, empreinte Carbone, conditions de travail, sécurité, poussés** aussi loin qu'il était possible dans les coûts/délais impartis.
Le résultat est à la hauteur des ambitions initiales, et des paris pris tous ensemble : **le bâtiment est superbe, les conditions de luminosité intérieure et d'isolation sont une véritable réussite**, perçue et reconnue systématiquement dès lors qu'un visiteur pénètre le bâtiment.

DR

L'équipe ARGAN/L'ORÉAL

Photo Tristan DESCHAMPS

Jean-Baptiste REROLLE, en tant que Directeur de Projets pour ARGAN, quelle a été la méthode et les facteurs clés du succès pour réaliser dans un délai aussi court ce Projet ?

J.-B. REROLLE : La solidité du tandem formé par ARGAN et L'ORÉAL a été le moteur essentiel qui a permis de relever les défis de ce programme : développer en un **temps record un projet innovant**, de bonne facture architecturale et exemplaire en termes de dispositions environnementales avec le maximum de contraintes possibles en termes de sécurité, de réglementation, de normes d'assurances, de conditions météorologiques, etc. Le tout en collaborant étroitement en permanence avec les services administratifs et l'ensemble des acteurs du Projet.
Le deuxième facteur – indispensable lui aussi – a été d'anticiper au maximum lors de la phase de préparation. La partie s'est gagnée les 50 premiers jours du Projet. Nous n'avons pas laissé de place au hasard. Il a alors été plus aisé de faire face aux imprévus lorsqu'ils se présentaient, comme l'hiver exceptionnellement rigoureux que nous avons connu.
Enfin, la réactivité des acteurs et la fluidité des échanges ont été déterminantes.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

« Le Bois et la Lumière » ! Ces deux thèmes ont été de véritables fils conducteurs de la réalisation. Le Bois dans la construction du Projet, avec une poutraison lamellé collée qui représente plus de 2 000 m^3 de stockage Carbone pour toute la durée de vie du bâtiment ! La recherche de lumière naturelle omniprésente dans la conception - **éclairage zénithal densifié, murs blancs, dallage clair, vitrages en façade**, **éclairage artificiel minimal, asservi à une détection de présence et une luminosité ciblée**.

Le Bois encore comme source d'énergie, avec une chaufferie Biomasse bois, **première réalisation de ce type en France dans l'immobilier logistique**. Le bois enfin, vecteur d'intégration environnementale du site réalisé avec l'aide de l'ONF : un aménagement paysager soigné avec plus de 300 arbres plantés, un verger et un potager.

Le bâtiment a été conçu avec les **besoins énergétiques les plus faibles possibles** (isolation de 180 mm en toiture et de 120 mm en façades, ponts thermiques éliminés), et a été pensé pour être le plus respectueux possible des ressources naturelles (récupération des eaux pluviales, chauffage solaire de l'eau chaude, etc.).

Résultat : Empreinte Carbone projetée inférieure à 100 Tonnes de CO_2 annuelles pour l'exploitation d'un bâtiment de… 4 hectares couverts, chauffés entre 17 et 19°C !

Avez-vous rencontré des problèmes particuliers sur ce Projet ? Comment se sont déroulées vos relations avec ARGAN ?

J.-M. PILLE : Oui ! La météo de l'hiver 2009/2010 ! 1 mois et demi de neige et de gel continus ! Avec un objectif de réalisation de moins d'un an, cela a été une source de grande complexité. Mais nous avons réussi, en travaillant les plannings et en synchronisant / parallélisant le maximum de tâches, à en compenser une grande partie. Tous les acteurs se sont mobilisés, et les délais ont été tenus.
Les relations avec ARGAN ont été exemplaires. Ce propos dans une plaquette de communication semble convenu ; c'est absolument sincère.
Le facteur clé de succès, je trouve, a été notre binôme, et je le dis en toute modestie. **Nous avons pris plaisir à travailler ensemble, et créé une « dynamique projet »** que nous sommes parvenus à communiquer et partager avec tous les acteurs de cette réalisation.
Ce Projet aura finalement duré une journée…. de 354 jours calendaires ! 354 jours qui se sont écoulés entre le dépôt du permis de construire le 30 Juin 2009 et l'entrée de la première palette le 18 Juin 2010… Moins d'un an, finalement, et **un délai record sans compromis sur la qualité, la sécurité, ni sur l'ambition environnementale du site !**

Pour cette plateforme hautement qualitative, quelles sont les qualités et méthodes nécessaires pour répondre aux besoins du client ?

J.-B. REROLLE : L'écoute de notre client est fondamentale. Il faut comprendre son besoin comme si c'était le nôtre, se mettre à sa place. Ensuite, il faut y répondre parfaitement en assurant un professionnalisme et une rigueur sans faille dans la réalisation tout en maintenant une souplesse pour s'adapter aux évolutions inévitables du Projet.
Je rajouterais que satisfaire aux besoins de nos clients exigeants impose **une disponibilité permanente et un contrôle sans concession de nos prestataires**. Parfois cela implique de faire des choix difficiles. Mais la satisfaction de notre Client est notre plus belle récompense.

Au final êtes-vous satisfait de la réalisation de cette plateforme ? Quelle valeur ajoutée vous a apporté ARGAN ?

J.-M. PILLE : Vous l'aurez compris dans mes propos, nous sommes fiers de ce nouveau site, de sa conception, de sa réalisation, et de ce qu'il représente et symbolise de nos engagements. Chacun s'est engagé, et le challenge a été tenu. Je tiens ici à remercier sincèrement tous les acteurs qui ont contribué à son développement et à ce succès.
Nous avons choisi ARGAN lors de l'appel d'offres initial **pour des raisons de qualité et d'adéquation de l'offre** à notre demande bien sûr mais aussi parce que nous avons perçu au cours de nos premiers échanges **la simplicité, l'écoute, la rigueur, le professionnalisme** qui nous semblaient indispensables pour réussir un tel pari, ainsi qu'une motivation et une volonté réelle de nous accompagner dans ce challenge.
La valeur ajoutée essentielle en est aujourd'hui sa réussite avérée.

Le coin de l'expert : la chaufferie bois

« Une véritable alternative technique avec un excellent bilan carbone »

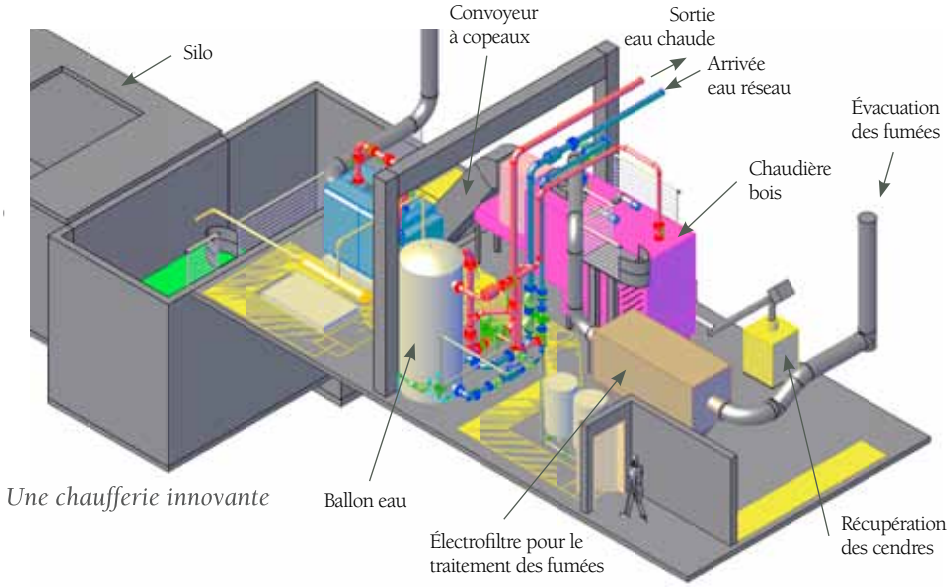
Pour la démarche environnementale, ARGAN a décidé de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au Cabinet DAUCHEZ PAYET.

Laurent PAYET (Directeur de DAUCHEZ PAYET) vous avez mené cette mission pour le compte d'ARGAN. Pouvez-vous exposer quelles sont les spécificités techniques qui permettent l'obtention de cette consommation énergétique conforme au label BBC ?

La première étape de bon sens a été l'optimisation de l'enveloppe grâce au renforcement de l'isolation (passage de 120 à 180 mm de laine de roche en toiture), au traitement des ponts thermiques entre le dallage et les façades, et à l'emploi de lanterneaux à 4 parois. Ces mesures ont permis de réduire de 40 % les besoins en chauffage de l'entrepôt. Nous avons ensuite travaillé avec l'équipe du projet à l'emploi d'un système d'éclairage pour les zones de stockage de type fluorescent T5 offrant près de 35 % d'économies sur ce poste de consommation.
Enfin le choix d'une chaufferie bois pour le chauffage de l'entrepôt s'est progressivement imposé car il était le seul permettant d'atteindre à la fois **le label BBC et les objectifs « carbone »** du groupe L'ORÉAL.

Pouvez-vous plus précisément nous expliquer le fonctionnement et les spécificités de la chaufferie bois ?

La chaufferie est composée d'une chaudière bois de fabrication française COMPTE.R de 720 kW. Le combustible retenu est la plaquette forestière, pour sa compétitivité, sa disponibilité et ses atouts écologiques.
La plaquette forestière est acheminée automatiquement du silo vers le foyer par un jeu de tapis convoyeurs.
L'articulation mécanique nécessaire entre le silo et le foyer est d'ailleurs la plus forte contrainte technique. La conception du silo doit répondre à des enjeux multiples : communication directe avec la chaudière, dimensionnement de son volume et des trappes de livraison, accessibilité pour les camions de livraison…
Le traitement des fumées est une autre spécificité dont le cahier des charges pour Roye a été fixé à un niveau bien supérieur à la réglementation grâce à l'installation d'un filtre multi-cyclone complété par un électro filtre.
Une chaufferie bois est donc un projet de construction à part entière qui doit être impérativement étudié en phase Programme, en relation étroite avec le constructeur et le futur exploitant. ARGAN nous a permis ainsi de **concevoir ce projet en amont, ce qui constitue le facteur clé de succès de cette réalisation exemplaire**.



Une chaufferie innovante

En termes d'émission de CO2, quels sont les atouts comparativement aux autres solutions techniques ?

Le principal atout du bois énergie est son **excellent bilan carbone**. Tout simplement le CO_2 émis lors de la combustion correspond au CO_2 stocké dans le bois au cours de la croissance de l'arbre. La plaquette forestière est une ressource de proximité facilement disponible et dont la transformation et le transport sont peu énergivores.

La chaufferie bois est-elle une véritable alternative technique pour la logistique ?

C'est un choix technologique qui peut être mis en œuvre rapidement, dans le même tempo que la construction logistique et sans contraintes administratives. Aussi un site logistique accueillant par nature des poids lourds, les livraisons de bois s'organisent bien et les voies d'accès sont étudiées. C'est donc un choix particulièrement judicieux dans le contexte logistique et **une bonne stratégie pour se prémunir de la hausse des énergies fossiles.**

	Plaquette forestière	Fioul	Gaz naturel
Production	15 gCO_2/kWh	29 gCO_2/kWh	202 gCO_2/kWh
Combustion	-	271 gCO_2/kWh	367 gCO_2/kWh
Total	**15 gCO_2/kWh**	**300 gCo_2/kWh**	**569 gCO_2/kWh**

LE COIN DE L'ACTIONNAIRE

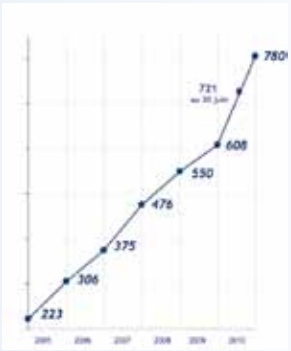
UNE STRATÉGIE DE CROISSANCE CONFIRMÉE ET AMPLIFIÉE EN 2010

UNE FORTE CROISSANCE DU PATRIMOINE DE QUALITÉ ET SÉCURISÉ

Conformément à sa stratégie de développement dynamique ARGAN a augmenté son patrimoine de **240 000 m².** Après déduction des arbitrages ciblés qui représentent une surface de 68 000 m², le patrimoine d'ARGAN atteindra 780 000 m² et sera valorisé à plus de **500 millions** d'euros (estimation), à la fin de l'année.

- Age moyen : **6,1 ans**
- Taux d'occupation : **99,6 %**
- Durée ferme moyenne des baux : **6,2 ans**

Évolution des surfaces en patrimoine (milliers de m²)



UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINE

➨ Une croissance des cash flow supérieure à celle des revenus locatifs

Un objectif de croissance des revenus locatifs de 23% en 2010.

➨ Une dette maîtrisée

Dans une période d'opportunité sur le marché des taux, la mise en place de couverture sur la majeure partie de ses dettes aux taux variables réduit son exposition aux taux variables à 8 % de sa dette totale. Le taux moyen de la dette au 30 juin 2010 ressort à **3,95 %**.

➨ Une progression de l'ANR

L'ANR de liquidation par action progresse de **8 %** passant de 11,8 € au 31/12/2009 à 12,7 € au 30/06/2010.

➨ Évolution du cours de bourse

Une progression forte et régulière depuis fin 2008, supérieure aux indices SIIC et SBF 250.

DERNIÈRES NOUVELLES

Acquise en juin dernier, cette plate-forme de 72 000 m² située à Châtres (77) au cœur d'une des principales zones logistiques françaises, est louée à CASTORAMA pour une durée ferme de 12 ans.

Elle se compose de 11 cellules et de 3000 m² de bureaux / locaux sociaux.

Elle constitue le point stratégique pour la distribution des magasins du nord de la France et une partie de ceux du sud.

Acquise en juillet dernier, cette plateforme neuve de 85 000 m² située au Coudray Montceaux est louée en totalité à ND LOGISTICS qui y traite la logistique de deux de ses gros clients : CARREFOUR Textile pour le nord de la France et NESTLÉ Purina.

Elle se compose de 13 cellules de 5 900 m² environ, de 3 600 m² de bureaux / locaux sociaux et 91 portes et quais niveleurs.

ARGAN
foncière en immobilier logistique

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 273 028 € - RCS Nanterre B 393 430 608
10 rue Beffroy - 92200 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)

Création/Réalisation Baldine Bleue