

# Les nouvelles plates-formes vertueuses



L. MOINIER - PROLOGIS, PARC DE CHANTELOUP - A. MOUSSY-ERVAEY (77)

**Implanter, développer, exploiter une plate-forme logistique ne se conçoit plus désormais sans une dimension verte. Des sites plus proches des centres urbains, des bâtiments plus économes en énergies et des activités socialement plus vertueuses : voilà le nouveau triptyque auquel sont confrontés, en France, promoteurs, investisseurs et exploitants de plates-formes logistiques. Impulsés par le Grenelle de l'Environnement et sa dimension immobilière – le Plan Bâtiment Grenelle – ces acteurs doivent réinventer une nouvelle génération de produits immobiliers.**

## Des sites plus urbains

D'année en année, le constat se répète et se confirme : la demande des chargeurs et des prestataires logistiques se pose, en France, surtout le long de la dorsale Nord-Sud qui concentre les grands marchés logistiques hexagonaux. Articulés autour des principaux nœuds autoroutiers, ces sites captifs font le plein tan-

dis que les pôles secondaires ou dédiés peinent à survivre. Cette tendance lourde du marché est l'une des traductions des mutations de la supply-chain des utilisateurs qui plaident pour des sites plus urbains, plus proches des bassins de consommation. Le temps où les implantations logistiques se voyaient renvoyées dans la pampa semble révolu.

Il faut désormais se rapprocher des centres urbains pour des raisons environnementales fortes. De plus en plus, les acteurs de la grande distribution et leurs prestataires auront tendance à vouloir rationaliser leurs implantations logistiques en fonction de deux paramètres : la proximité avec le consommateur final et l'accessibilité.

## Des parcs pour tout mutualiser

Deuxième évolution : les plates-formes ont de plus en plus tendance à se développer dans une logique de parc, quitte à rogner un peu sur les tailles unitaires des bâtiments. Qui dit parc, dit en effet mutualisation des services voire des bâtiments. Les grands développeurs d'immobilier logistique l'ont compris assez tôt : l'avenir est dans le parc. Parcolog mais aussi ProLogis ou AMB misent sur une certaine taille critique pour bâtir leur stratégie. Moins de bâtiments isolés, plus de parcs mutualisés : tel est leur avenir. L'idée fait en tout cas son chemin. Un prestataire logistique

spécialisé dans le froid – Mutual Logistics – en fait même une marque de fabrique. "Notre idée est de réunir, au sein de nos centres, plusieurs industriels et distributeurs", concède Vincent Denis qui estime que la mutualisation n'en est encore qu'à ses débuts. Ce concept – baptisé "By Mutual" – s'appuie sur une offre spécifique dans ce domaine, reposant sur la mutualisation des stocks et des flux de marchandises en vue d'accroître l'intégration des différents canaux de distribution. Cette solution permet ainsi de réorganiser le système d'approvisionnement pour que les

coûts et les stocks baissent pendant que la disponibilité et les ventes des marchandises augmentent. ■

GRUPE IDEC



Le parc Mutual Logistics d'Allonnes(49). Le concept repose sur la mutualisation des stocks pour réduire les coûts

# Améliorer la performance énergétique des bâtiments

ZOKO PRODUCTIONS



Plate-forme réalisée par Panhard Développement à St-Ouen l'Aumône (95) pour Sisley. L'utilisation de panneaux photovoltaïques reste une tendance forte malgré la baisse des subventions

Après l'implantation, le bâtiment est le 2<sup>e</sup> volet environnemental d'une plate-forme logistique. C'est sans doute en ce domaine que les changements sont les plus frappants. Des matériaux moins consommateurs d'énergie, des équipements permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments... : les initiatives ne manquent pas. La réflexion a été menée, de longue date, au sein d'Afilog qui a fédéré les acteurs de la filière pour bâtir la première charte *développement durable* applicable aux plates-formes logistiques. Elle peut se définir comme une liste de bonnes pratiques amenée à évoluer dans le temps. "Elle offre un outil à ceux qui souhaitent mettre en place une démarche globale : choisir l'emplacement de la plate-forme logistique en favorisant le multimodal par exemple, en maîtrisant les flux de consommation et de pollution, puis sur le site en l'intégrant le mieux possible dans son environnement immédiat, créer les meilleures conditions de travail possibles grâce à l'éclairage naturel, en garantissant flexibilité, sécurité, qualité des ambiances intérieures, viser l'objectif de réduction de 15% kgeq CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> de son bilan carbone...", souligne l'association. Les opérateurs immobiliers se sont, pour la plu-

part, engouffrés dans la brèche, à l'image de Panhard Développement qui a, en 2009 et en 2010, fait certifier sa production en cours de construction par le label HQE.

## Matériaux et techniques tournés vers le même objectif

Le développement de panneaux photovoltaïques sur les toits des plates-formes logistiques a été, très tôt, un axe de développement fort. Un axe aujourd'hui freiné par les nouveaux tarifs mis en place par la puissance publique. ProLogis, sur son parc de Chanteloup-les-Vignes à Moissy-Cramayel (77), l'a mis en place dès 2005. D'ailleurs, l'investisseur vient d'y livrer son premier bâtiment de 32 000 m<sup>2</sup> certifié HQE à Norbert Dentressangle Logistics et lance le développement d'une autre plate-forme de 30 000 m<sup>2</sup> en blanc, loué en partie à Logiris. A l'image des autres bâtiments de ce parc à la pointe du développement durable, il intègre : une structure mixte béton / bois lamellé collé, une isolation renforcée, des systèmes de production d'eau chaude par panneaux solaires thermiques, et de récupération des eaux de pluie pour l'alimentation sanitaire et l'arrosage. Pour réaliser des économies d'énergie, éclairages basse consommation et détecteurs de présence

seront adoptés dans les espaces communs. Une étude de faisabilité a même été lancée pour l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture.

Aucun bâtiment logistique n'échappe au développement durable. Les entrepôts secs comme les frigorifiques. La première certification HQE vient d'ailleurs d'être délivrée en Europe à Stef-Tfe pour son bâtiment situé aux Essarts, en Vendée. Cet entrepôt de 25 000 m<sup>3</sup> en froid négatif a décroché 6 niveaux très performant ou performant sur les 14 critères cibles et notamment le choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction. Cette certification, qui porte sur les performances d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé d'une opération de construction, atteste de la mise en œuvre d'un système de management d'opération permettant de fixer les objectifs environnementaux, d'organiser la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage pour les atteindre. "Chaque année, Stef-Tfe pilote des chantiers de construction en France et en Europe pour son propre compte et celui des clients. Conscient de l'impact de l'activité transport et logistique frigorifique sur l'environnement, le groupe a intégré une démarche de haute qualité environnementale dans ses constructions. Les nouvelles constructions de Stef-Tfe intégreront, au travers d'un référentiel groupe, les principaux critères de ce premier référentiel HQE spécifique aux entrepôts frigorifiques", souligne Gilles Saubier, directeur général adjoint d'Immostef, le pôle immobilier de Stef-Tfe.

STEF-TFE



Stef-Tfe reçoit de Certivea la 1<sup>ère</sup> certification HQE délivrée en Europe pour un entrepôt frigorifique. De gauche à droite, Vincent Rebour, Eric Querry, Daniel Rochais et Gilles Saubier.

# Des modes d'exploitation maîtrisés

Construire des entrepôts plus durables est aujourd'hui une évidence. Mais les initiatives environnementales engagées sur le bâti doivent être accompagnées, pour être efficaces, d'une exploitation et d'un entretien en phase. C'est d'ailleurs là tout le challenge de l'immobilier dans les prochaines années. Cette prise de conscience doit se traduire par la mise en place d'indicateurs de mesure de performance notamment énergétiques qui font consensus mais aussi par une nouvelle relation propriétaire/locataire qui reste encore à inventer.

Des initiatives sur le parc existant, sur le parc

en exploitation, on en dénombre quelques unes. GSE a lancé l'idée de réaliser le bilan carbone de l'une de ses plates-formes situées en région lyonnaise de 42 000 m<sup>2</sup>. Quel est le retour d'expériences ? Pendant la construction d'un bâtiment logistique peu isolé, les émissions de CO<sub>2</sub> sont d'environ 300 Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Pendant toute la durée de vie de ce bâtiment, chauffé à 5°C par la région lyonnaise, les émissions de CO<sub>2</sub> générées étaient de 700 Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. "Pendant toute la vie d'un même bâtiment bien isolé, conforme à la RT 2005, les émissions de CO<sub>2</sub> sont d'environ

630 Kg éq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, soit un gain de 10 %", a comptabilisé GSE.

Autre exemple : ProLogis a réalisé à l'aide d'une technologie militaire, en 2009, une cartographie thermique de 18 de ses plates-formes logistiques neuves en France, représentant 450 000 m<sup>2</sup>. Comment ? Des relevés thermiques ont été réalisés à l'intérieur des bâtiments avec la caméra infrarouge, dans le but de détecter les éventuelles entrées d'air froid. Deuxième étape : les relevés aériens. Quelques pathologies mineures ont été constatées comme des problèmes d'isolation autour des châssis vitrés dus à un mauvais montage, problèmes d'étanchéité dans les angles des bâtiments, des déperditions de chaleur au niveau des quais. A l'origine des déperditions également : les négligences comme des portes trop longtemps ouvertes.

Le développement durable se conjugue, enfin, au quotidien. L'agence aérienne de DB Schenker s'est vue récompensée, lors de la Semaine du développement durable, par un Trophée "Label Ecogestes" de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle décerné par ADP (Aéroports de Paris) pour son action de sensibilisation environnementale auprès de ses transporteurs. ■

Sandra Roumi



Conçue par Panhard Développement, la plate-forme Sisley de St-Ouen-l'Aumône est certifiée HQE

## La certification HQE des bâtiments logistiques

Elaboré par Certivéa et AFILOG, le Référentiel "Plateforme Logistique" permet aux bâtiments logistiques d'être eux aussi éligibles à la certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE®.

Avec plus de 35 millions de m<sup>2</sup> de surface, l'immobilier logistique est l'une des filières les plus dynamiques du tertiaire. Le référentiel plateforme logistique présente les nouvelles caractéristiques communes de la certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarches HQE® au travers de 14 cibles et des spécificités propres aux entrepôts, notamment via les thèmes sur les conditions de travail du personnel sédentaire et des chauffeurs, classées en deux sections A et B, parmi lesquelles des critères spécifiques aux plateformes logistiques :

- **Environnement immédiat** : gestion des flux sur la plateforme, en vue de limiter l'impact (acoustique, visuel) sur le voisinage, recours au multimodal (fer, fleuve, etc.),...

- **Énergie** : traitement spécifique de la consommation d'énergie des bureaux et des entrepôts,

distinction des entrepôts chauffés à plus de 12°C et de ceux chauffés à moins de 12°C,...

- **Gestion de l'eau** : réduction de l'imperméabilisation de la parcelle, traitement paysager des bassins, économie d'eau pour les systèmes d'extinction incendie, ...

- **Confort hygrothermique** : traitement spécifique de l'entrepôt, valorisation d'une simulation thermique dans ce dernier,...

- **Confort visuel** : optimisation de l'apport d'éclairage naturel dans l'entrepôt via la conception des vitrages notamment, ...

- **Qualité sanitaire de l'air** : valorisation de la ventilation naturelle dans l'entrepôt,...

En complément des 14 cibles la Qualité Environnementale du Bâtiment, le profil est complété de deux thèmes spéci-

fiques : Thème A, "conditions de travail" & Thème B "adaptation du bâtiment au process". Ces deux thèmes sont récompensés par des étoiles, le maximum obtenu pouvant être de deux. Elles sont décernées par l'Afilog. La performance associée à ces deux cibles se décline également aussi selon trois niveaux : Base, Performant et très Performant et est noté par des étoiles. ■



Site conçu par Argan pour l'Oréal à Roye (80). L'éclairage naturel a été fortement renforcé et la structure est mixte béton/bois