Choc de **simplification**, ou pas ?

Les récentes évolutions réglementaires concernant les ICPE, l'autorisation environnementale, ou encore l'étude d'impact et la compensation agricole, auront forcément des effets sur l'immobilier logistique. À l'heure où va s'ouvrir à Paris, du 6 au 8 décembre, le salon SIMI (au Palais des Congrès), la profession s'exprime sur les opportunités, les freins, et les possibles conséquences de ces changements.

©Afilog

« La simplification doit s'accompagner d'un réel allègement de la réglementation. »

Diana Diziain,
directrice déléguée d'Afilog

Dans le cadre du « *choc de simplification* » cher à l'ancien président Hollande, les autorités s'étaient engagées à modifier le « *stock de réglementations* », notamment en matière d'immobilier logistique. « *Sur trois ans, vous verrez, il va y avoir une révolution dans la gestion administrative du pays et sur les sujets qui vous concernent* », avait déclaré, en novembre 2013, Thierry Mandon, alors secrétaire d'État à la Réforme de l'État et à la Simplification, devant l'association Afilog qui réunit les métiers de l'immobilier logistique et de la supply chain. Quatre ans après, quel est le bilan ? Cette démarche s'est traduite principalement par le nouvel arrêté du 11 avril 2017 sur les entrepôts couverts et les ICPE, la création d'un permis environnemental unique, et la modernisation de l'évaluation environnementale (voir encadrés p. 66, p. 70, p. 72 et p. 74). Chez les professionnels de l'immobilier logistique, les avis sont partagés. D'aucuns continuent à déplorer le millefeuille administratif, avec l'introduction régulière de nouvelles procédures. « *Aujourd'hui, la simplification doit s'accompagner d'un réel allègement de la réglementation, indispensable à la compétitivité de la France,* soutient Diana Diziain, directrice déléguée d'Afilog, *avec un encadrement de notre profession en termes d'objectifs et non plus de moyens.* »

Assouplissement des règles des ICPE

Signé le 11 avril 2017 et publié au *JO* cinq jours après, le nouvel arrêté ICPE sur les entrepôts couverts était très attendu. Sur de nombreux sujets, notamment sur la possibilité de proposer au préfet des alternatives à la réglementation si l'on prouve que les exigences de sécurité sont respectées. Cette nouvelle marge de manœuvre pourrait

Immobilier logistique

Centre logistique de 57 400 m², à Mitry-Mory, développé sur une friche industrielle par Segro pour Metro Cash & Carry, livré le 30 octobre 2017.

©Ludovic Delage

L'arrêté ICPE du 11 avril sur les entrepôts couverts

Il était très attendu par le monde de l'immobilier logistique pour remplacer, notamment, le texte du 17 août 2016 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation sous la rubrique 1510, et qui relèvent par ailleurs également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). L'arrêté du 11 avril 2017, qui concerne les trois régimes (autorisation, enregistrement et déclaration) fait passer désormais à 12 000 m² (contre 6 000 m² auparavant) la surface maximale des cellules sans dérogation, en présence de système d'extinction automatique d'incendie, et avec une hauteur maximale de 23 m. Les cellules peuvent même dépasser les 12 000 m² si leur hauteur n'excède pas 13,70 m, avec un système d'extinction automatique d'incendie conçu à cet effet et muni d'un pompage redondant (qui permet par ailleurs de dépasser la hauteur maximale de 23 m pour des cellules de 6 000 m², à condition que l'exploitant fournisse une étude spécifique d'ingénierie incendie). Autre changement : la contrainte de respecter une distance de 20 m, entre les parois extérieures de l'entrepôt et l'enceinte de l'établissement est assouplie si l'exploitant justifie que les effets létaux (seuil des effets thermiques de 5 kW/m²) restent à l'intérieur du site au moyen, si nécessaire, de la mise en place d'un dispositif technique. Sans oublier une petite révolution dans le règlement des ICPE : à condition d'étayer sa demande de justificatifs techniques, il est désormais possible de demander au préfet une dérogation à pratiquement tous les articles de l'arrêté. Pour les installations soumises à déclaration, l'avis du CoDERST (Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) sera demandé (article 3), alors que pour les installations soumises à autorisation, le préfet pourra solliciter l'avis du CSPRT (Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques). ■

permettre aux logisticiens et aux exploitants de voir mieux prises en compte leurs contraintes techniques et opérationnelles. Paolo Ferreira et Christophe Broncard, respectivement directeur associé de Virtuo Property et directeur du Développement de Segro, ont fait partie des membres d'Afilog qui ont activement participé aux ateliers ministériels sur la simplification. Paolo Ferreira raconte : « *La réforme de l'ICPE visait clairement à simplifier et à assouplir la réglementation, et elle a fait l'objet d'un travail conjoint entre les ministères de l'Environnement, de l'Intérieur, de l'Économie, avec un rôle actif de l'Afilog. Afin d'être ancrés dans le concret, les représentants de ces ministères ont été conviés à visiter certains sites, notamment à l'étranger, afin de mesurer l'écart en termes d'exigence des différentes réglementations. Il s'agissait aussi de prendre en compte l'évolution de l'exploitation des entrepôts, de plus en plus industrielle et automatisée. Au final, l'arrêté du 11 avril 2017 constitue une réelle avancée, qui ouvre de nouvelles possibilités pour répondre aux attentes de nos clients en matière de flexibilité dans l'exploitation. Le nouveau dispositif est aussi plus ouvert aux réaménagements et à la réhabilitation de bâtiments existants, ce qui permettra d'éviter à certains bâtiments logistiques en zone urbaine ou périurbaine de finir en friches industrielles* », indique-t-il en relevant que le gouvernement actuel semble vouloir poursuivre la démarche de simplification engagée.

©Virtuo

« Le nouvel arrêté du 11 avril 2017 ouvre de nouvelles possibilités pour répondre aux attentes de nos clients en matière de flexibilité dans l'exploitation. »

Paolo Ferreira, directeur associé, Virtuo Property

Un guide d'application est en cours de validation

Diana Diziain est plus mesurée : « *Le travail technique et de lobbying a donné des résultats satisfaisants, les règles ont été assouplies et cela ouvre des opportunités pour les acteurs immobiliers. Les autorités vont sans doute faire preuve de plus d'ouverture pour étudier les projets, mais c'est surtout un contrat de confiance. Nous allons voir comment les DREAL instruiront les nouveaux dossiers ICPE. Nous*

travaillons d'ailleurs à un guide d'application, dans le cadre d'un groupe de travail piloté par la Direction générale de la prévention des risques du ministère de la Transition écologique et solidaire. » Olivier Barge, directeur de Projets Europe du Sud de l'investisseur et développeur Prologis (3,2 millions de mètres carrés en France et 200 000 m² livrés en 2017), paraît plutôt satisfait : « *Cet arrêté va simplifier le développement en uniformisant la procédure de traitement entre départements. Le texte responsabilise les acteurs économiques, et l'exploitant peut proposer des projets spécifiques pour coller aux besoins de l'utilisateur en s'il démontre que la maîtrise des risques est suffisante.* »

©C. Calais

« Le nouvel arrêté ICPE va simplifier le développement, en uniformisant la procédure de traitement entre départements. »

Olivier Barge, directeur de Projets Europe du Sud de Prologis

Glissement vers la flexibilité

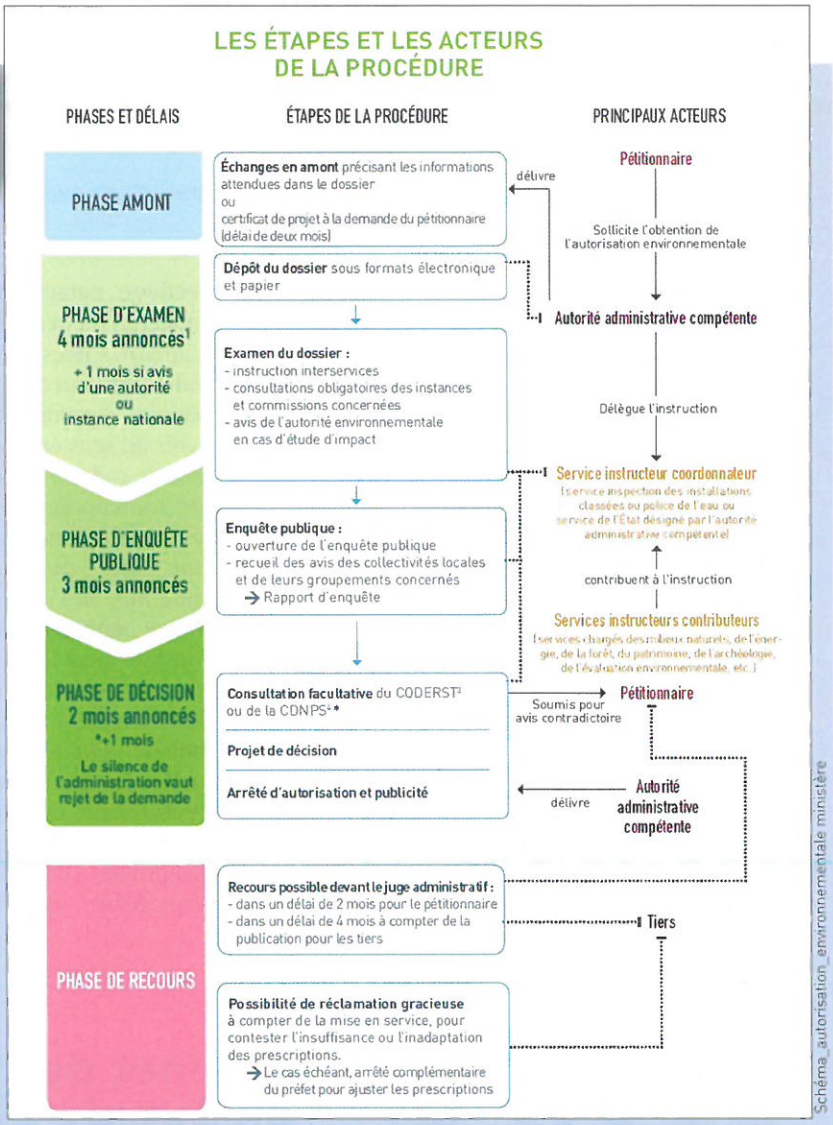
Cette ouverture en matière de contraintes techniques fait également émerger de nouvelles perspectives, notamment en ce qui concerne les bâtiments de grande hauteur. Certes, la formule entraîne des surcoûts en termes de sécurité incendie, mais elle peut avoir du sens en zone urbaine ou dans le cadre d'un projet incluant des transstockeurs. « *Auparavant, toute problématique singulière était hors cadre, alors qu'aujourd'hui, il s'agit de la motiver. Il y a davantage de flexibilité* », constate ainsi Loïc Auvergnot, directeur des Études et des Achats du concepteur et réalisateur immobilier Quartus, qui répond actuellement à plusieurs demandes de bâtiment de grande hauteur, dont certaines sont en phase de démarrage. Bénédicte Guilleux, responsable du Service immobilier amont des Mousquetaires (propriétaire de 1,3 million de mètres carrés de surfaces logistiques) partage ce point de vue : « *Ce n'est plus figé en termes de rubrique ICPE. Désormais nous pourrons faire évoluer l'usage de nos bâtiments logistiques existants, les adapter aux évolutions de la consommation ou de l'organisation des flux.* » Elle pointe toutefois ce qu'elle considère comme un oubli dans la réglementation ICPE : « *Nous voulons investir dans des stations de ravitaillement GNL, qui sont soumises aux rubriques ICPE 1414 et 4718. Or, ces dernières ne sont absolument pas adaptées à la technologie du GNL, ce qui fait que les demandes ne peuvent être conformes*

LEON
Logistics & e-business
Cabinet de conseil
en Supply Chain et Logistique

www.leonlogistic.com
26-28 rue de Londres - 75009 Paris
+33(0)1 78 42 35 42

L'autorisation environnementale unique : une approche par projet

Depuis le 1er juillet 2017, après une phase transitoire ouverte en mars, les différentes procédures et décisions environnementales qui sont requises pour les projets soumis à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et pour les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (IOTA), ont fusionné et sont gérées par l'autorisation environnementale. Autrement dit, un projet donne désormais lieu à un dossier unique, avec un interlocuteur unique, pour obtenir une autorisation environnementale unique. Les trois objectifs poursuivis sont les suivants : **1.** simplification des procédures et réduction des délais pour les pétitionnaires (sans diminuer le niveau de protection environnementale),
2. meilleure vision globale de tous les enjeux environnementaux d'un projet pour les services instructeurs comme pour l'enquête publique,
3. renforcement du projet en phase amont par une anticipation, une lisibilité et une stabilité juridique accrues pour le porteur de projet.
Autre nouveauté, les délais sont encadrés : sur demande du pétitionnaire, l'administration peut s'accorder avec lui sur un calendrier, au moyen de la délivrance d'un certificat de projet. L'objectif est de neuf mois d'instruction dans le cas général, contre douze à quinze mois auparavant (cf. infographie). Par ailleurs, le porteur de projet peut choisir librement le moment où il sollicite un permis de construire et ce dernier peut être délivré avant l'autorisation environnementale, même s'il ne peut être exécuté qu'après la délivrance de celle-ci par le préfet de département.



Schéma_autorisation_environnementale ministère

« La nouvelle réglementation ICPE répond aux besoins de la grande distribution qui cherche à massifier ses plates-formes. »

©Bruno des Gayets

Christophe Prioux, directeur du département Grandes opérations activité et logistique Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate

à la réglementation. Nous avons déposé un dossier de station GNL à Bourges, en septembre 2016, à côté d'un entrepôt que nous exploitons depuis cette année, et nous attendons toujours une révision du texte de la rubrique, en cours depuis plus d'un an, pour avancer sur le dossier. » Sur ce sujet précis, le gouvernement devrait *a priori* sortir de nouveaux décrets, attendus d'ici la fin de l'année. Un autre dossier reste en suspens, celui du calcul des flux thermiques. Afilog demande une troisième convention de gestion pour remettre à plat l'outil Flumilog de modélisation des flux thermiques, obligatoire pour les bâtiments de moins de 23 m de hauteur. « *Pour les bâtiments plus hauts, pour lesquels les calculs doivent s'effectuer avec d'autres outils, nous ignorons comment les dossiers sont étudiés par la Dreal* », souligne l'association.

Les cellules de 12 000 m², c'est possible

Mais le changement le plus emblématique, et de loin, de ce nouvel arrêté, concerne la surface maximale des cellules, jusque-là limitée en France à 6 000 m² (le seul pays d'Europe à imposer cette contrainte), en présence de système d'extinction automatique d'incendie (*sprinklers*). Elle passe désormais à 12 000 m² sans dérogation. De quoi améliorer la productivité des activités de picking et de cross-docking, ou faciliter l'implantation de chaînes de tri dans les entrepôts. Pour le reste, il semble qu'il n'y aura guère d'incidence sur les activités de stockage en rack. Selon Christophe Prioux, directeur du département Grandes opérations activité et logistique Ile-de-France de BNP Paribas Real Estate : « *La nouvelle réglementation ICPE répond aux besoins de la grande distribution qui*

cherche à massifier ses plates-formes, notamment avec l'automatisation et les transstockeurs pour en faire des "usines de distribution". Mais les contraintes réglementaires restent fortes par rapport à d'autres pays d'Europe, pour une exigence forte de sécurité et de qualité des bâtiments. » L'arrêté a déjà des effets. Ainsi, Virtuo Property travaille sur un projet, en cours de développement, comportant des cellules de 12 000 m² à Fos-sur-Mer, pour une activité logistique classique. De son côté, BEG Ingénierie développe, conçoit et réalise un parc logistique XXL à Ressons-sur-Matz, dans l'Oise, dont l'un des bâtiments, de 112 000 m², prend en compte la possibilité de cellules de 12 000 m². « *Qui peut le plus peut le moins*, assure Julien Mongoin, directeur du Développement et des acquisitions de Barjane, investisseur, aménageur et développeur immobilier. *Nous sommes en train d'imaginer des cellules de 12 000 m² pour des bâtiments d'au moins 50 000 m², voire 100 000 m². En effet, sur ce type d'entrepôt XXL, le fait d'avoir de plus grandes cellules ne représente pas un gros risque, même si le locataire initial venait à partir, car il serait ingérable en termes de flux horizontaux de le diviser en une multitude de petites surfaces. Or, la tendance à des bâtiments XXL, visible avec Conforama, Carrefour, Castorama ou Amazon, est bien là. Ces acteurs massifient et regroupent leurs activités.* »

Vision fonctionnelle vs vision financière

Ceci dit, il n'y a pas, pour l'heure, de ruée vers cette taille de cellules. Prologis n'a encore déposé aucun permis de construire dans ce sens, mais indique néanmoins qu'il étudie, selon le besoin du marché local, des zones de 12 000 m² avec des dispositifs pour accueillir en leur milieu, en cas de besoin, un mur coupe-feu 2 h, ou bien, à l'inverse, des cellules, de 6 000 m² avec des murs coupe-feu facilement démontables. « *Le bâtiment idéal doit rester standard, notamment pour les clients prestataires logistiques qui peuvent changer de dossier, et donc de processus, tous les trois ans* » fait remarquer

©C. Calais

Hervé Paillard et Jean-Baptiste Cahuzac, architectes, atelier M3

sogaris LA LOGISTIQUE URBAINE AUTREMENT

Retrouvez-nous au salon SIMI du 6 au 8 décembre : **Niveau 1 - Stand D84**

Sogaris est un pionnier de la logistique urbaine dans le Grand Paris.
Nous réintégrons la logistique en ville, en conciliant respect de l'environnement et efficacité économique car le transport de marchandises et les activités logistiques restent un maillon essentiel de la compétitivité de nos territoires. C'est un défi de taille à l'heure de la construction métropolitaine : la logistique urbaine doit aujourd'hui s'inventer autrement, c'est la conviction du groupe Sogaris.

PLACE DE LA LOGISTIQUE - SOGARIS 106 - 94514 Rungis Cedex • Tél. : +33(0)1 45 12 72 00 • Fax : +33(0)1 45 12 72 99 • contact@sogaris.fr

www.sogaris.fr

©Barjane

Les études d'impact ne sont plus systématiques

Dans les démarches d'évaluation environnementale (ordonnance du 3 août 2016, qui transpose la directive 2014/52/UE), la nouvelle approche est de privilégier une entrée par projet, plutôt qu'une entrée par procédure avec examen au cas par cas des projets. Par ailleurs, la réécriture de la nomenclature des études d'impact, annexée à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, poursuit l'objectif d'une réduction du nombre de dossiers soumis à étude d'impact de façon systématique en concentrant les évaluations sur les projets aux plus forts impacts potentiels. L'évaluation environnementale systématique concerne les bâtiments logistiques soumis au régime d'autorisation et relevant de la directive Seveso. Les autres, relevant du régime de l'autorisation ou de celui de l'enregistrement, peuvent être soumis à évaluation au cas par cas.

Olivier Barge. Et puis, de nombreux paramètres interviennent dans le choix de construire ou non de plus grandes cellules : les coûts, la configuration du terrain, les contraintes techniques, notamment en termes de flux thermiques puisque les murs de façade classiques doivent comprendre des écrans thermiques ou être remplacés par des murs coupe-feu. « *Les utilisateurs ont une vision fonctionnelle et recherchent la fluidité dans les mouvements et la préparation, mais les investisseurs ont une vision financière et pensent à la relocation du bien. Des cellules de 12 000 m² entraînent des surcoûts au niveau de la sécurité incendie : cuves et bassins de rétention plus grands, surprotection en façade. Il faudra se mettre au niveau souhaité par les pompiers et les assureurs* », note Yoram Perez, architecte associé de l'Atelier M3, qui cherche justement depuis plusieurs années à « *sortir la logistique de la boîte à chaussures* ». Les utilisateurs, qu'ils soient propriétaires ou locataires, ne donnent pas non plus le sentiment de piaffer d'impatience. « *L'agrandissement de la taille des cellules est une avancée en termes de productivité. Aujourd'hui, il faut d'abord que nous regardions les impacts économiques en détail avant d'intégrer les nouvelles possibilités dans nos projets* », nous a confié Gilles Albert, directeur Logistique température ambiante chez Metro Cash and Carry (150 000 m² de surface logistique en ambiant en France, dont 57 400 m² flambant neufs à Mitry-Mory, développés par Segro). Quant à Rémi Goleger, directeur Immobilier de Carrefour Property, il est encore plus mesuré : « *Nous ne trouvons pas d'avantage direct aux évolutions ICPE pour nos projets* », nous a-t-il avoué.

©Fred Nowak

« Bien que légitime, le principe de la compensation agricole est susceptible de remettre en cause la viabilité de certains programmes. »

Julien Mongoin, directeur du Développement et des acquisitions de Barjane

Le délai d'instruction reste trop long

Le délai d'instruction, plus long que dans la plupart des pays européens, représente lui aussi un handicap vis-à-vis d'acteurs internationaux souhaitant implanter un site logistique en France. La création de l'autorisation environnementale unique et de ses délais encadrés va dans ce sens. Disposer d'un seul interlocuteur permet en effet une continuité renforcée du suivi du

©Segro

« La durée d'instruction est plus encadrée, c'est une étape qui a été franchie, mais elle reste longue et complexe. »

Christophe Broncard, directeur du Développement de Segro Europe du Sud

©Virtuo

Le projet de plate-forme XXL d'Amazon, à Brétigny-sur-Orge, dont la livraison est prévue pour septembre 2018

dossier, et évite théoriquement les différences d'interprétation. « *La durée d'instruction est plus encadrée, c'est une étape qui a été franchie. Mais l'instruction reste longue et complexe, avec de nombreuses chausse-trappes, ce qui rend la sécurisation du projet incertaine. La souplesse obtenue doit bénéficier à tous les projets, sans que le cas par cas puisse conduire à un traitement privilégié de certains dossiers* », analyse Christophe Broncard, directeur du Développement Europe du Sud de la foncière Segro. Selon l'administration, l'instruction d'un dossier durera entre neuf et onze mois, contre douze à quinze auparavant. Sauf qu'il y a un « mais » : il n'est plus question de démarrer les travaux dès la fin de l'enquête publique comme auparavant, il faut désormais attendre d'avoir obtenu l'autorisation environnementale. Et si le dossier est jugé incomplet, il peut aussi s'ajouter des périodes d'interruption. Jean-Baptiste Cahuzac, architecte associé, Atelier M3, relativise : « *De toute façon, beaucoup de clients préfèrent attendre la fin de toutes les procédures pour sécuriser leur dossier. Un projet immobilier est un parcours d'obstacles qui, du début de l'étude à la livraison*

EOL

Retrouvez toutes nos offres sur www.eol.fr

EOL Immobilier d'entreprise

@EOLReal

LE SPÉCIALISTE DE LA LOGISTIQUE & DU RETAIL

Acteur majeur de l'immobilier d'entreprise en France, EOL loue, vend et fait construire des locaux industriels, des entrepôts, des plateformes logistiques et des locaux commerciaux.

EOL conseille ainsi chaque année plus de 300 entreprises et collectivités locales.

Plus de 12 millions de m² disponibles à travers la France

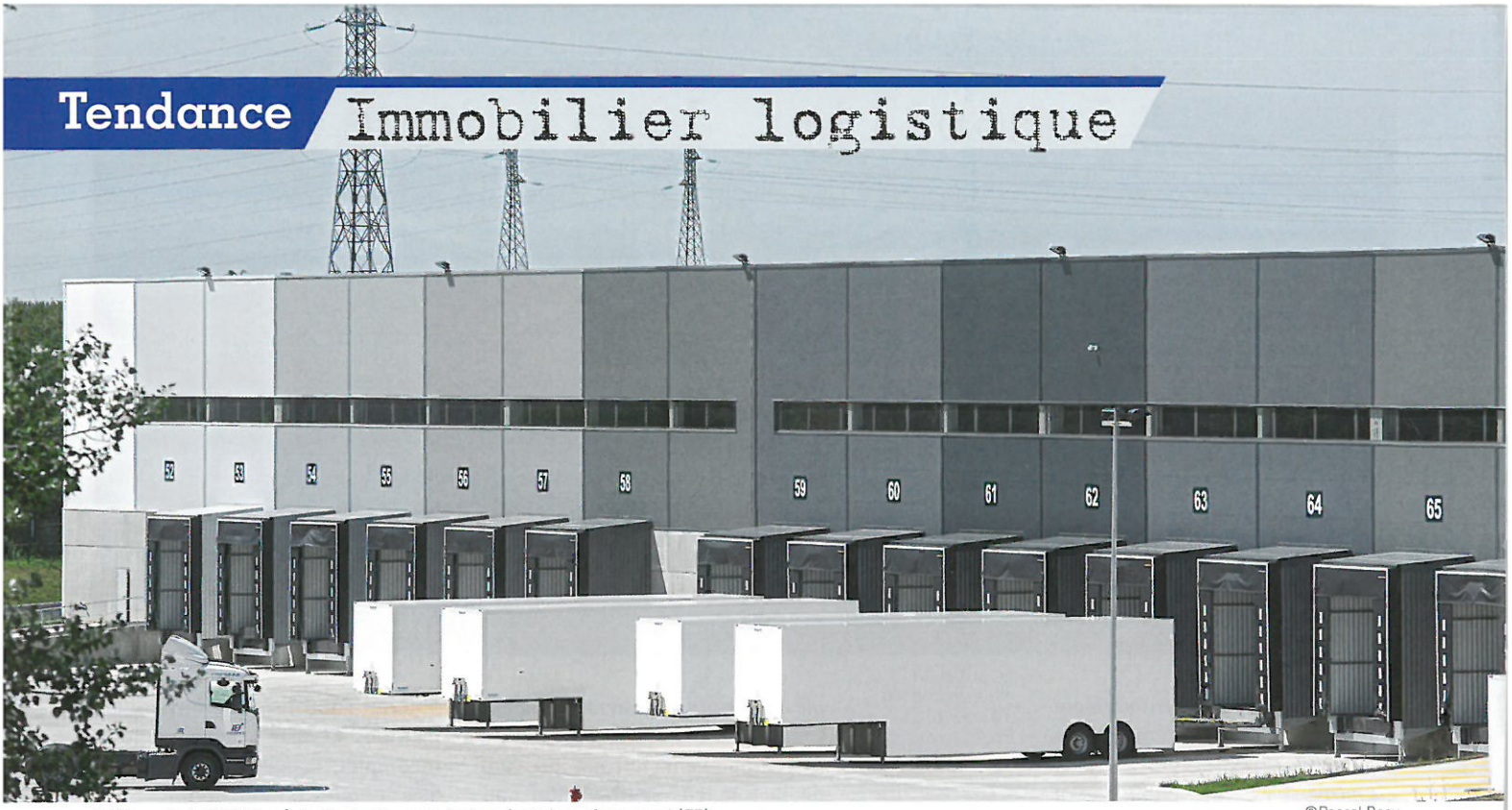
PARIS IDF (siège social)
10 quai de Bercy
94220 Charenton le Pont
T : +33 (0)1 41 79 77 77
F : +33 (0)1 43 75 80 36

NORD
238 boulevard Clémenceau
59700 Marcq en Barœul
T : +33 (0)3 20 40 00 00

SUD-OUEST
2 rue Robert Caumont
33000 Bordeaux
T : +33 (0)5 56 11 77 19
F : +33 (0)5 56 39 51 12

PACA
83 boulevard de l'Europe
13127 Vitrolles
T : +33 (0)4 42 10 18 38
F : +33 (0)4 42 10 18 50

RHÔNE-ALPES
7 rue du Lac
69003 Lyon
T : +33 (0)4 28 29 01 28



Bâtiment de 70 000 m² de Prologis pour Action, à Moissy-Cramayel (77) ©Pascal Bony

du bâtiment dure entre dix-huit et trente-six mois selon sa complexité. Le temps de construction n'est que de 20 à 30 % du total. » Un problème d'autant plus actuel avec la course à la taille des bâtiments logistiques, qui a eu ces derniers temps parfois pour conséquence de rallonger encore les délais d'instruction. L'objectif de délais annoncé par l'administration sera-t-il tenu? Hervé Paillard, architecte associé à l'Atelier M3, attend de voir: « *L'administration a tendance à reprendre d'un côté ce qu'elle donne de l'autre. Ainsi, le permis de construire doit comporter de plus en plus de pages.* » Paolo Ferreira (Virtuo Property) est plus pessimiste: « *La démarche pourra s'avérer plus longue et lourde qu'auparavant dans certains cas. Nous sommes, en tout cas, toujours contraints par des délais d'instruction plus longs que ceux de nos voisins européens.* »

Le bémol de la compensation agricole

Les interrogations quant à l'évolution du délai d'instruction des projets sont par ailleurs renforcées par deux autres changements récents, qui envoient des signaux contraires. Le premier porte sur le volet des études d'impact environnemental, dont la réalisation est devenue moins systématique depuis qu'une logique au cas par cas s'est mise en place, début août 2016. Certes, ce changement va dans le sens de la simplification pour certains dossiers, mais quelques semaines plus tard, le principe de compensation agricole était introduit, avec de nouvelles contraintes et délais de traitement à la clé pour les projets empiétant significativement sur des terrains dévolus à l'agriculture. Chez Barjane, Julien Mongoin en approuve la logique sous-jacente: « *Le principe de la compensation agricole est plutôt légitime, pour ne pas bouleverser l'équilibre ou l'économie de certains territoires, mais il est susceptible de remettre en cause la viabilité de certains programmes. Il faut quand même rappeler que cela fait des années que la conception et le développement d'un projet d'immobilier logistique intègrent des préoccupations en termes d'impact sur le territoire. Y compris en phase de réalisation puisqu'il peut y avoir une suspension lors de périodes de nidification, ou de reproduction de certaines espèces. En cas de gêne ou de menace pour la faune et la flore, la DREAL est d'ailleurs mobilisée pour indiquer le niveau de compensation à mettre en œuvre. Il peut s'agir, par exemple, de déplacer une espèce protégée dans un environnement propo-*

©C. Calais

« Des cellules de 12 000 m² entraînent des surcoûts au niveau de la sécurité incendie. »

Yoram Perez, architecte associé, Atelier M3

Révision en cours de la procédure d'agrément francilienne

La procédure d'agrément de locaux d'activité et de bâtiments logistiques, spécifique à l'Ile-de-France, est en cours de révision. Une concertation est ouverte jusqu'au 30 novembre pour préparer un futur décret. Premier motif d'inquiétude pour la profession: il pourrait rendre obligatoire la procédure d'agrément, y compris pour les projets franciliens à plus de 50 km de la capitale, jusque-là exemptés. Consulté par la Préfecture d'Ile-de-France, Afilog milite par ailleurs pour que soient maintenues les dispositions actuelles qui permettaient le dépôt d'un permis avant d'avoir obtenu l'agrément, car autrement, l'impact en termes de délais s'ajouterait à celui généré par l'autorisation environnementale. Elle demande également un alignement des documents demandés dans la procédure ICPE et d'agrément, dans un souci de simplification administrative.