



Afilog grandit toujours...

- POINT PARK PROPERTIES FRANCE
- VACTEC
- FAIRWAY

afilog EXPRESS

JUIN 2014

PETIT-DÉJEUNER AFILOG/BUSINESS IMMO

MÉTÉO ET ACTUALITÉ D'UNE ASSOCIATION TOURNÉE VERS L'AVENIR

Deux fois par an, Afilog convie adhérents et parties prenantes à participer à une conférence thématique organisée en partenariat avec Business Immo. La dernière en date a inauguré un nouveau format de débat structuré autour de 3 temps forts : un bulletin météo de la logistique, un point sur l'actualité de l'association et un grand entretien avec des acteurs économiques ou politiques de premier plan.
Compte rendu.

C'est pour prolonger le succès du dernier débat proposé aux principales candidates à la Mairie de Paris, Nathalie Kosciusko-Morizet et Anne Hidalgo, qu'Afilog a imaginé d'enrichir encore ces petits déjeuners en faisant précéder les débats par un bulletin météo de la logistique et un point sur les actualités de l'association. Le 11 juin dernier, Didier Malherbe, Directeur Général Adjoint en charge de l'activité et de la logistique de CBRE, a ainsi pu dresser les principales tendances du marché locatif sur les 5 premiers mois de 2014.
« Une année qui démarre doucement avec 800 000 m² transactés, soit le plus mauvais score depuis des années (1 million de m² en 2013 sur la même période

NDLR). Dans ces conditions, il sera difficile de rattraper le retard même si les pronostics sur le second semestre laissent espérer de pouvoir tenir le cap des 2 millions de m² sur l'année qui resterait quand même en-deçà des 2 623 000 m² réalisés en 2013. »

Sur le marché de l'investissement, Franck Poizat, Directeur Adjoint en charge de l'investissement logistique et activités BNP Paribas Real Estate Transaction France, BNP, pouvait quant à lui rappeler que sur les trois enjeux de réorganisation de la supply-chain, d'adaptation aux contraintes de la grande distribution, de réponse à la croissance du e-commerce, l'offre ne répondait actuellement pas aux besoins.

SUITE >

ÉDITO



Représenter un secteur économique, faire connaître ses enjeux, animer son évolution, constituent des missions d'autant plus passionnantes lorsque ce travail de fond se concrétise par des réalisations telles que le Livre Blanc sur la Logistique Urbaine, l'ouvrage « Logistique : la nouvelle industrie française », le Kit adressé aux élus... qui nous permettent d'être reconnus non

seulement des pouvoirs publics mais des professionnels eux-mêmes. Au-delà de lister les victoires remportées par Afilog ces trois dernières années, je souhaite rappeler ce qui, à mes yeux, est porteur d'espoir pour l'avenir.

La fierté d'appartenance tout d'abord, que nous constatons à chaque réunion du Conseil d'administration d'Afilog, au sein de nos commissions, mais aussi des groupes de travail auxquels nous sommes amenés à participer en tant qu'interlocuteur privilégié de diverses administrations.

L'ouverture ensuite, qui engage notre association sur la voie d'une représentation de tous les acteurs de la supply-chain, sans jamais oublier notre fondement, l'immobilier logistique. Le succès de cette démarche s'illustre par l'adhésion de nouvelles entreprises issues tant du secteur des exploitants que de celui des équipementiers, qui enrichissent nos collègues existants regroupant distributeurs, industriels, prestataires logistiques, messagers, investisseurs, promoteurs/développeurs, conseils, aménageurs, banques, assurances.

Cet esprit d'ouverture est désormais inscrit dans l'ADN d'Afilog tant

nous sommes persuadés que l'avenir de notre secteur économique passe par une représentativité la plus large possible afin d'exprimer des enjeux majeurs pour tous les pans de l'économie.

Vision encore, qui correspond à la responsabilité et au rôle sociétal que joue la logistique aujourd'hui et dont tous nos adhérents ont conscience. Elle permet à notre association d'être force de propositions innovantes en matière d'aménagement du territoire, d'emplois, de développement durable...

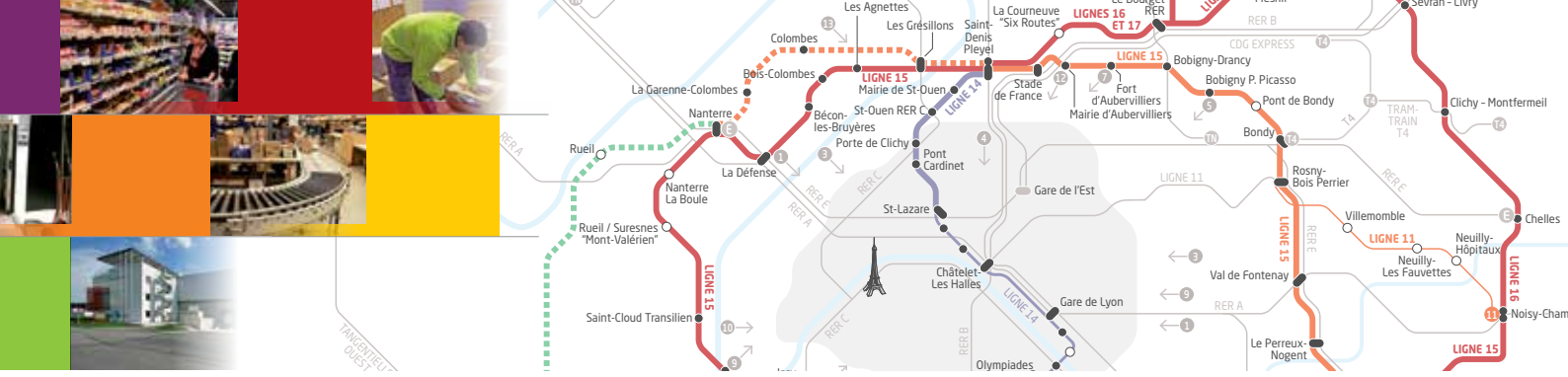
Concertation et travail d'équipe enfin qui révèlent plus que jamais notre volonté de travailler avec le plus grand nombre d'acteurs pour construire la logistique de demain.

Avec toutes les entreprises du secteur bien sûr et tel est le sens de notre engagement à aller au cœur des régions pour prendre en compte des spécificités et des enjeux qui révèlent la diversité des problématiques et des solutions à apporter.

Toutes les parties prenantes de la logistique aussi en démultipliant les rencontres avec les élus nationaux et locaux, les décideurs économiques, les partenaires associatifs, afin de montrer combien nos enjeux sont aussi les leurs.

Cette évolution de l'action de notre association est chaque jour plus motivante, plus enrichissante et gage de nouvelles victoires que nous serons fiers de gagner ensemble.

Claude Samson, Président d'Afilog



PETIT-DÉJEUNER AFILOG/BUSINESS IMMO (SUITE)

Les délais d'instruction toujours dissuasifs

La France a de nombreux atouts pour que le marché reparte, à l'instar des autres pays, même si l'hexagone s'avère toujours plus lent. Et ce d'autant plus que la confiance des investisseurs a de bonnes raisons d'être freinée par des délais d'instruction toujours dissuasifs et une fiscalité restant encore trop lourde de conséquences sur le coût global des locaux. « Mais nous sommes clairement en post crise, le marché souffre mais fait la preuve de sa solidité. La logistique démontre chaque année qu'elle est une classe d'actifs à part entière. Le développement des produits adaptés au e-commerce (+ 20 % par an), l'attractivité des concepts multimodaux et campus permettent de raisonnablement penser à mi-année que nous atteindrons le milliard d'euros engagés en 2014. »

Au chapitre "Actualités Afilog" son Président, Claude Samson, put rappeler le succès du livre "Logistique : la nouvelle

industrie française" et ce notamment auprès de ses cibles élus et décideurs économiques locaux. « Un succès qui nous engage à déployer une version numérique enrichie de vidéos dans les prochaines semaines. »

Sur les enjeux de simplification administrative, Afilog peut aussi s'enorgueillir que dix de ses propositions aient été reprises par le député Thierry Mandon, aujourd'hui Secrétaire d'État.

« Nous sommes aussi fiers que sur les sept entreprises appelées à travailler avec le groupe de travail mis en place pour la rédaction des ordonnances, trois soient des membres d'Afilog, permettant ainsi au secteur de la logistique d'être particulièrement bien représenté. »

Le même travail de sensibilisation des décideurs politiques a permis à l'association de faire valoir les intérêts de la profession concernant la Loi Pinel dans sa partie sur les baux commerciaux (voir article sur le projet de loi Pinel). « Une victoire arrachée in extrémis avant le vote de la loi par les parlementaires, le 5 juin dernier. »

Lancement par Afilog du Tour de France de la logistique

Au-delà de la poursuite de ce travail de représentation des intérêts des membres, Claude Samson annonçait enfin les grands projets pour l'année à venir.

« Le Pavillon Afilog organisé dans le cadre de la dernière SITL a eu un tel retentissement que nous savons déjà que nous doublerons la surface de ce pavillon pour la SITL 2015 afin d'accueillir les nombreuses entreprises nous ayant fait connaître leur intérêt à la suite du succès de cette première initiative. »

De même, Claude Samson a présenté le futur Tour de la France de la logistique qu'Afilog entend organiser dans les prochains mois, pour que de Marseille à Bordeaux, de Lille à Lyon, l'association aille à la rencontre des acteurs locaux et démontre que loin de la capitale, elle a vocation à servir ses membres en région en les accompagnant pour créer du lien avec tous ces acteurs.

GRAND PARIS EXPRESS : LA CONCERTATION EN QUESTION

Le grand entretien devait permettre aux représentants de la Société du Grand Paris de faire le point sur l'avancée du projet dans sa perspective "Infrastructure Transport". Une présentation qui a permis de fixer les esprits sur les grands enjeux d'interconnexion de transport pour désenclaver le trafic intra-capitale et les réponses apportées en termes de rocade autour de Paris, de prolongement des lignes de métro existantes, de création de 200 km de nouvelles lignes.

Un projet qui nécessite pas moins de 25,5 milliards d'euros d'investissement mais qui reste à ce stade exclusivement centré

sur les problématiques de logements et de transport de voyageurs chaque année plus nombreux et plus mobiles.

Les experts de la société du Grand Paris Express rappelaient ainsi qu'avec une croissance du nombre de voyageurs de 250 000 par an (soit l'équivalent du trafic de Bordeaux), le transport de voyageurs, le confort et la transversalité des liaisons étaient leurs priorités.

Ils ont aussi affirmé que la concertation la plus large possible était le moteur de l'élaboration du Grand Paris Express. Non missionnés sur les aspects fret de ce projet, ils ont cependant exprimé

à quel point les élus s'interrogeaient au cours de leur présentation sur ces questions logistiques. En ce sens, ils enjoignaient les professionnels à se rapprocher des acteurs politiques pour que cet aspect revienne au centre du projet tant il est vrai notamment qu'avec 72 nouvelles gares conçues comme des lieux de vie, de travail et de commerce, il restera à définir avec les élus comment elles seront approvisionnées.

Un chantier de sensibilisation qu'Afilog a déjà placé au centre de son action pour les prochains mois.



ACTUALITÉ

ACTUALITÉ

▣ Signature de la charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics ou privés, en présence de Philippe Pelletier, Président du Plan Bâtiment durable.

Pour rappel, cette charte s'inscrit dans le cadre de l'article 3 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), qui prévoit une obligation pour le parc tertiaire d'engager des travaux de rénovation énergétique dans un délai de 8 ans, à compter du 1^{er} janvier 2012. Un décret en Conseil d'État doit préciser la nature de cette obligation, ainsi que les modalités des travaux, et définir l'objectif de performance énergétique à atteindre.

Afin d'anticiper la mise en application de l'obligation future de rénovation, la signature de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires permet de souscrire de manière citoyenne aux orientations qui y sont définies.

Afilog, en tant qu'association professionnelle, a décidé de s'associer à cette démarche afin de valoriser et favoriser cet engagement auprès de ses membres, propriétaires ou utilisateurs d'actifs immobiliers.

▣ GT Entrepôts du Ministère : la feuille de route 2014/2015 vers la simplification !

Lors de la dernière réunion de l'atelier organisé par le SG MAP (modernisation de l'action publique) sur la problématique « aménager et construire », il a été demandé à la DGPR et à la DGSCGC d'organiser une réunion avec les représentants de la profession de la logistique en vue d'élaborer une feuille de route des actions à mener pour simplifier les démarches administratives associées au développement de leurs activités. La DGPR a souhaité que cette réflexion soit menée dans le cadre du groupe de travail national « entrepôts » qui est en place depuis de nombreuses années et réunit déjà la DGPR, la DGSCGC et les représentants de la profession. Afilog y était et a contribué activement à ce que 5 actions soient retenues :

- > réduire le nombre de textes réglementaires relatifs aux entrepôts ;
- > préciser la doctrine pour les extensions/modifications d'entrepôts existants ;
- > préciser le rôle attendu des SDIS ;
- > lutter contre les installations irrégulières ;
- > préciser les dispositions applicables aux entrepôts anciens.

▣ Nouveau gouvernement :

Afilog va porter haut les intérêts de la logistique

Dispositions fiscales du « Nouveau Grand Paris », réforme des valeurs locatives foncières, lourdeur des réglementations... Afilog continue à aller à la rencontre des différents ministères concernés par la logistique, et faire entendre la voix de la logistique toujours plus fort.

L'AGENDA :

- > **6 mai** : rendez-vous cabinet Mme Fourneyron, Secrétaire d'État chargé du Commerce de l'Artisanat, de la Consommation et de l'Économie Sociale et Solidaire
- > **25 juin** : rendez-vous cabinet Mme Pinel, Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires
- > **30 juin** : rendez-vous cabinet de Mr Montebourg, Ministère l'Économie, du Redressement productif et du Numérique
- > **À venir** : rendez-vous cabinet de Mme Royal, Ministre de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie
- > **Autres – 3 juillet** : rendez-vous Gilles Savary, Député de Gironde, Rapporteur du PJJ sur la réforme ferroviaire, et à l'initiative de la conférence nationale de la logistique

▣ Fiscalité du Grand Paris – RCB

Dans le cadre d'une étude réalisée par un de nos membres et partagée par tous, Afilog alerte les Pouvoirs Publics, en particulier les maires d'Île-de-France sur l'impact de la Redevance pour Création de Bureaux, dans le cadre d'une étude complète.

Ayant déjà rencontré depuis les dernières élections municipales des élus des communes de Saint-Germain-lès-Arpajon, Montigny-le-Bretonneux, Coignières, Courtry, Le Plessis-Pâté, Chessy, Villebon-sur-Yvette, Poissy, le San de Sénart... Afilog leur propose de saisir officiellement en leurs noms et pour l'avenir de leurs territoires, les parlementaires et le gouvernement. D'autres rendez-vous à venir...



“ AFILOG EST UNIQUE EN EUROPE ”



ENTRETIEN AVEC ANDREW STACEY, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE POINTPARK PROPERTIES FRANCE



Comment décririez-vous PointPark Properties ?

Andrew Stacey : Nous sommes investisseur, promoteur et asset manager spécialisés exclusivement sur la logistique avec une forte présence européenne. Nous sommes propriétaires de plus d'1,5 million de m² de bâtiments et avons acquis près de 800 000 m² à bâtir. Notre groupe est une jeune société en France mais cumule une expérience logistique forte grâce à nos 63 collaborateurs qui ont officié parmi les leaders mondiaux depuis plus de 20 ans.

Quels sont les enjeux de vos métiers ?

Andrew Stacey : Tout d'abord, l'Europe souffre d'une pénurie de bâtiments de

qualité et de foncier disponible pour l'activité logistique. Le premier défi à relever est de réhabiliter un parc vétuste avec des moyens financiers limités. Le deuxième challenge est lié à la mutation de la supply-chain : avec le e-commerce, les flux de marchandises peuvent passer dans certains cas directement de l'usine de production au lieu de distribution, sans passer par les entrepôts. C'est une menace réelle pour notre métier.

Quelles réponses peuvent apporter les experts d'Afilog à ces grands enjeux ?

Andrew Stacey : En réunissant toutes les parties prenantes de la supply-chain, Afilog est une force unique en Europe pour imaginer les solutions innovantes de demain, comme par exemple le futur bâtiment de classe A ou le produit « clés en main » performant qui pourra s'exporter. La deuxième mission de l'association est de veiller à la simplification réglementaire qui pénalise la France au profit d'autres pays européens. En actionnant ces deux leviers stratégiques, Afilog peut améliorer l'attractivité de la France et soutenir la compétitivité de la logistique française en Europe.

Comment voyez-vous votre contribution au sein de l'association ?

Andrew Stacey : Nous souhaitons partager notre expérience sur les marchés d'Europe centrale, en facilitant par exemple l'implantation d'opérateurs sur ces marchés et vice versa. Par ailleurs, nous sommes investis depuis longtemps sur les « bâtiments verts » qui sont devenus des standards : travailler avec la commission « développement durable » sur l'étape d'après sera très stimulant.

“ LA RICHESSE D'AFIL UNE DYNAMIQUE



ENTRETIEN AVEC WLADIMIR KIRGO, DIRECTEUR COMMERCIAL DU GROUPE IDEC



Pouvez-vous présenter le Groupe IDEC en quelques mots ?

Wladimir Kirgo : Le Groupe IDEC est un spécialiste du bâtiment sur-mesure, présent sur les métiers de Promoteur, Constructeur et Investisseur. Nous sommes reconnus pour notre engagement continu, de l'investissement jusqu'à la réception d'un projet, grâce à une équipe intégrée avec un bureau d'études techniques et des responsables des travaux. Notre Groupe réalise 250 millions d'euros de chiffre d'affaires et compte près de 250 collaborateurs.

À quels enjeux devez-vous faire face ?

Wladimir Kirgo : Outre la parfaite connaissance des attentes de nos clients, nous de-



OG : DE FILIÈRE ”

vons appréhender au plus près les risques liés à l'implantation d'un bâtiment dans son environnement, tels que les impacts environnementaux, les contraintes réglementaires ou l'acceptabilité par les riverains, etc. La prévention des risques tout comme le développement durable sont des enjeux incontournables pour le succès d'une opération.

Pourquoi avoir adhéré à Afilog ?

Wladimir Kirgo : Nous savons qu'Afilog est une des voies pour nous aider à anticiper les risques du secteur, partager nos expériences et trouver de manière collaborative des solutions pour l'avenir. Pour nous, l'association offre à ses membres un avantage indéniable : permettre à tous les métiers de la logistique d'échanger à travers les commissions. Cette philosophie d'ouverture est la vraie richesse d'Afilog, c'est elle qui fonde cette dynamique de filière que nous devons promouvoir pour que nos enjeux soient entendus.

Forte de cette représentativité, quels messages Afilog devraient porter ?

Wladimir Kirgo : La logistique est l'un des premiers pourvoyeurs d'emplois en France. Dans un contexte économique tendu, nous comptons sur Afilog pour faire entendre la voix de la logistique auprès des élus afin qu'ils libèrent l'activité en simplifiant la réglementation. À titre d'exemple, les délais des procédures ICPE sont aujourd'hui plus longs que la construction de l'ouvrage. Seule Afilog peut faire valoir nos propositions pour que la logistique relève les défis que le redressement économique exige. Sa notoriété et sa représentativité lui donnent toute la légitimité nécessaire pour peser sur les décisions gouvernementales.

“ DES AVANCÉES RÉGLEMENTAIRES GRÂCE À AFILOG ”



ENTRETIEN AVEC YANNICK BALCER, DIRECTEUR FILIALE FRANCE DU GROUPE TOP MANAGEMENT

●
TOP MANAGEMENT

CONSTRUCTION SOLUTIONS

Qui est Top Management ?

Yannick Balcer : Top Management est un groupe composé de trois entités en Espagne, en France et au Maroc. Son cœur de métier est l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre pour des clients majoritairement issus du secteur de la logistique, mais aussi industriels ou tertiaires. La flexibilité de nos équipes et notre capacité à apporter des solutions ont convaincu des clients européens mais aussi chinois et colombiens. Aujourd'hui, le groupe compte une vingtaine de collaborateurs.

Sur quels leviers Afilog peut jouer pour faire progresser votre profession ?

Yannick Balcer : La filière construction française est particulièrement impactée par une réglementation lourde et com-

plexe. Trois exemples illustrent nos difficultés à réaliser rapidement des projets : les processus longs pour les Demandes d'Autorisation d'Exploiter, l'intervention trop tardive de la CRAM dans le dépôt d'un permis de construire et surtout le manque d'uniformisation des obligations sécurité et incendies, qui se traitent au cas par cas et département par département. Il faut un acteur de poids pour peser sur les débats parlementaires et faire évoluer la réglementation. Afilog démontre qu'elle a cette légitimité avec les résultats tangibles obtenus, notamment l'avancée prometteuse sur la loi Pinel.

Pourquoi avoir adhéré à Afilog ?

Yannick Balcer : En fédérant tous les acteurs de la filière, Afilog crée un espace d'échanges précieux pour construire la logistique de demain. C'est pourquoi nous souhaitons nous aussi prendre part à cette dynamique. Au-delà des enjeux réglementaires qui nous impactent directement, Afilog propose des réflexions passionnantes sur des sujets phares tels que l'évolution de la logistique marquée par le e-commerce ou la logistique urbaine.

Ce sont les commissions auxquelles vous souhaitez contribuer ?

Yannick Balcer : Effectivement, outre la commission réglementaire, nous voulons apporter notre pierre à l'édifice de la logistique urbaine, qui est selon nous le grand défi de la prochaine décennie. Avec la raréfaction du foncier urbain couplé à la densification des populations, les élus devront trouver des solutions efficaces. Qui, mieux qu'Afilog, peut réaliser cette mission ?



ZOOM

PROJET DE LOI PINEL : AFILOG REMPORTE UNE VICTOIRE IMPORTANTE POUR LE SECTEUR LOGISTIQUE

Représentant tous les métiers de la supply-chain et de l'immobilier logistique, Afilog vient de remporter une belle victoire pour la compétitivité du secteur.

Fruit d'un travail d'explication et de sensibilisation mené depuis de longues semaines, les recommandations de l'association concernant les baux commerciaux viennent d'être prises en compte dans l'adoption définitive du projet de loi PINEL par le Parlement.

Pour Claude Samson, le Président d'Afilog, « contrairement à son intitulé, certaines dispositions de ce projet de loi relatif à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, impactaient considérablement le secteur logistique, en particulier le régime des baux commerciaux. »

Lors des nombreuses discussions qui ont eu lieu à l'Assemblée Nationale et au Sé-

nat, une modification importante avait été adoptée, remettant en cause la possibilité d'avoir recours aux baux fermes dans notre secteur. Si cette disposition avait pour objectif d'équilibrer les rapports bailleurs/preneurs, elle était néanmoins très dangereuse pour nos activités car elle risquait de faire "fuir" les investisseurs, en particulier étrangers, mettant ainsi un coup de frein à la construction de nouveaux entrepôts. Nous nous sommes donc fortement mobilisés auprès des membres de la commission mixte paritaire, que nous remercions pour leur écoute et nous avons été entendus. Nous nous réjouissons que notre secteur soit ainsi reconnu à sa juste valeur, comme la nouvelle industrie française ! »



Ce qu'il faut retenir

Dans le détail, c'est l'article 1^{er} A du projet de loi qui a pu être modifié grâce aux propositions de l'association. Il prévoyait que l'article L. 145-4 du code de commerce soit ainsi modifié : « La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans. Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9. Les baux d'une durée supérieure à neuf ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation et, les baux à usage exclusif de bureaux peuvent prévoir des dispositions contraires. »

Grâce à sa mobilisation, Afilog a réussi à faire reconnaître clairement la catégorie des immeubles de stockage comme une exception à cet article, au même titre que les bureaux en faisant rajouter « et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3^o du III de l'article 231 ter du CGI ».

BRÈVES

CHOC DE SIMPLIFICATION

Extrait du courrier de félicitations adressé par Claude Samson à Thierry Mandon à l'occasion de sa nomination :

« Je tenais à vous adresser mes plus sincères félicitations pour votre nomination en tant que Secrétaire d'État chargé de la Réforme de l'État et de la Simplification... (...) »

Nous nous sommes réjouis par ailleurs des conclusions de votre rapport remis au Gouvernement en juillet dernier, et pour lequel nous avons été auditionnés, ainsi que des conséquences qui en ont été tirées dans la loi habilitant le gouvernement à prendre des ordonnances de simplification.

Comme vous le savez, nous avons nous-mêmes beaucoup œuvré sur cette question et avons élaboré des propositions concrètes. Aussi serions-nous honorés de pouvoir nous en entretenir avec vous à nouveau (...). »

VOS RENDEZ-VOUS POUR LE DERNIER TRIMESTRE 2014 :

- > Petit-déjeuner Afilog/ Business Immo
- > Log&Stat : notre observatoire
- > Tour de France de la Logistique
- > Matinale « Innovations »
- > Dîner des membres

