

## Espagne : en route vers la maturité logistique

**Une consommation en constante progression, un réseau d'infrastructures en plein essor, une législation en forte évolution : tels sont les moteurs du décollage logistique de l'Espagne. Aux côtés de pôles traditionnels tels que Madrid ou le Pays Basque, de nouveaux sites, notamment en Catalogne, voient le jour sous la pression des industriels et des distributeurs. Et attirent, fort logiquement, une poignée d'investisseurs internationaux qui y déclinent leur concept de plate-forme de dernière génération.**

L'Espagne, meilleur élève de la classe européenne ? Sur le plan économique, cela ne fait, en tout cas, aucun doute. Avec un taux de croissance qui dépasse, depuis son entrée au milieu des années 1980 dans l'Union Européenne, celui du Royaume-Uni, de la France, de l'Allemagne et de l'Italie, l'Espagne continue d'afficher un franc dynamisme économique même si elle reste menacée par une inflation et un déficit public persistants.

Aujourd'hui, environ 65 % de l'activité industrielle est concentrée sur 5 des 17 Communautés Autonomes : Catalogne, Valence, Pays Basque, Madrid et Andalousie. Elle se polarise, en particulier, autour de deux agglomérations phares : Madrid et Barcelone.

Madrid est un site logistique majeur, en raison de sa position centrale au cœur d'une péninsule ibérique forte de 50 millions d'habitants et de sa dynamique croissance. Figurant en bonne place dans le « top 10 » des grandes régions logistiques européennes (avec un parc de 20 millions de m<sup>2</sup>), Madrid est l'une des villes les plus chères d'Europe en matière de loyers (84 euros/m<sup>2</sup> en valeur prime), devant Francfort, Milan ou Paris. Le foncier, encore entre les mains de petits propriétaires privés, est, en effet, rare et donc cher (360 euros/m<sup>2</sup> en moyenne). Par ailleurs, le parc d'entrepôts anciens (et peu adapté aux nouvelles réalités logistiques) pèse sur le stock (le parc récent représente seulement... 1,5 million de m<sup>2</sup>). Pour toutes ces raisons, Madrid se trouve de plus en plus en concurrence avec des sites tels que Castilla La Mancha qui propose, à quelques encablures de la capitale, des locaux modernes et plus abordables ou Coreddor del Henares, à proximité de l'aéroport de Barajas. Sur ce site, pourtant, la grande partie de l'offre a été vendue à des utilisateurs, au grand dam des investisseurs. Mais la région madrilène n'a pas dit son dernier mot. Elle devrait bénéficier, d'ici 2007, de la construction de nouvelles autoroutes destinées à doubler les routes existantes. Plus généralement, l'Espagne devrait se doter, à l'horizon 2010, de l'un des réseaux routiers les plus modernes d'Europe avec 13 000 km de voies rapides (contre 8 500 actuellement).

Capitale de la Catalogne, Barcelone est le second site industriel et logistique majeur de l'Espagne. Les logisticiens restent les principaux locataires même s'ils ont tendance à migrer vers d'autres lieux comme Tarragone ou Lleida, où les loyers sont nettement plus abordables qu'à Barcelone. L'offre d'entrepôts récents et de qualité est, là aussi, une denrée rare (avec 8 % du stock construit au cours des dix dernières années). Du moins pour l'instant... Si la dernière décennie a été peu propice aux nouveaux développements, la situation semble s'inverser à Barcelone où de nombreux projets voient le jour même s'ils ne sont presque jamais lancés en blanc. Dans ces conditions, la demande, issue principalement des logisticiens, devrait croître au cours des prochaines années grâce aux efforts en matière d'infrastructures notamment portuaires et aéroportuaires.

## Agenda prochaines réunions

Toutes les réunions ont lieu chez Afilog,  
10 rue du Colisée, Paris 8.

### du Conseil d'Administration :

- Jeudi 18 mars 2004 à 17h00
- Jeudi 27 mai 2004 à 17h00

### des Commissions :

- communication

Le vendredi 26 mars 2004 à 16h00

Animateur : François Brière

- exploitant

Le mardi 30 mars 2004 à 9h00

Animateur : Jean-Louis Boudol

- prévention des risques

Le mardi 6 avril 2004 à 14h30

Animateur : Jean-Claude Bollaert

- développement durable

Le jeudi 8 avril 2004 à 9h00

Animateur : Frédéric Auzolle

### et de la prochaine table ronde organisée par Afilog :

- N°4 : "Assurabilité des entrepôts »

le jeudi 6 mai 2004 de 8h30 à 15h

Réunions préparatoires les 18 mars et 01 avril 2004

Afilog change d'adresse à compter du 16 mars 2004 et s'installe au : **10 rue du Colisée, 75008 Paris.**

### ► Pour tout renseignement :

vous pouvez contacter **Caroline Ceccaldi** :

tél. 01 56 59 16 80 - fax. 01 56 59 16 81

e-mail : [caroline.ceccaldi@afilog.org](mailto:caroline.ceccaldi@afilog.org)

**Directeur de la publication :** François Brière

**Journaliste :** Sandra Roumi

**Rédaction :** Caroline Ceccaldi

**Conception réalisation :** Blue up

**Adresse :** AFIOLOG

10 rue du Colisée, 75008 Paris.

[www.afilog.org](http://www.afilog.org)



# Objectif LOGISTIQUE



*Il ne suffit plus, aujourd'hui, d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la construction puis à l'exploitation des plates-formes, notamment au titre des I.C.P.E., pour pouvoir louer et/ou exploiter de tels équipements : encore faut-il pouvoir les assurer !*

*Nous entrons là dans un monde étrange, en rétrécissement permanent, qui jongle allégrement avec ses propres normes, sans références, aux normes réglementaires servant justement à... autoriser l'exploitation des bâtiments qu'il faut assurer !*

*La 4<sup>ème</sup> table ronde du 6 mai 2004 se propose de confronter le point de vue des acteurs de la logistique à celui des assureurs, en espérant que raison se fera enfin entendre.*

François Brière,  
Président d'Afilog

## ► Jean-Pierre Raynal (Proudreed)

« Un outil de communication »

*Avec un patrimoine d'un million de m<sup>2</sup> en France répartis sur 60 sites, le britannique Proudreed est l'un des investisseurs qui compte sur la scène hexagonale de l'immobilier logistique. Ses parcs d'activités et logistiques abritent les grands ténors de la place. Interview-éclair de Jean-Pierre Raynal, dirigeant pour la France...*

### **Objectif Logistique : quelles sont les raisons qui vous ont poussé à adhérer à Afilog ?**

*Jean-Pierre Raynal : « Mon adhésion à Afilog a été guidée par la conviction qu'une association regroupant tous les métiers de la logistique (et notamment les utilisateurs) est indispensable à l'activité de nos entreprises. Afilog représente, de mon point de vue, un outil de communication et de lobbying ainsi qu'une force de proposition utile vis-à-vis de l'administration ».*

### **Objectif Logistique : quels sont plus particulièrement les sujets qui vous tiennent à cœur ?**

*Jean-Pierre Raynal : « L'évolution de la législation relative aux ICPE est un sujet essentiel, notamment en ce qui concerne le parc existant ».*

## La lettre d'information d'Afilog - N°4 mars 2004

### **Afilog à la SITL : Stand K36**

Afilog sera, cette année, exposant à la Semaine Internationale du Transport et de la Logistique (SITL), qui se tiendra du 9 au 12 Mars 2004 à Villepinte.

Dès à présent, nous vous convions à nous rejoindre sur le stand K36 et à assister à la conférence à laquelle Afilog est associé : « 1510, 2662, 2663... : vers une nouvelle génération d'entrepôts? », qui se tiendra, le mercredi 10 mars 2004 à 9h30.

Après une année d'application de l'arrêté ministériel (1510) relatif aux entrepôts soumis à autorisation d'exploiter, nous dresserons, à cette occasion, le bilan de l'évolution réglementaire en matière de plates-formes logistiques en France. Nous nous interrogerons également sur le devenir des sites logistiques anciens, sur l'évolution des stockages de produits dangereux (Seveso)...

Des professionnels membres d'Afilog - chargeur, prestataire logistique, constructeur et investisseur - vous proposent de partager leurs expériences dans le cadre de cette conférence.

### ► Luc Monteil (Michelin) Une cohérence d'objectifs

*Michelin, manufacturier mondial de pneumatiques, a rejoint en 2003 les chargeurs membres actifs d'Afilog. Responsable des infrastructures logistiques en Europe, Luc Monteil dirige les projets de création et d'extension de sites du Groupe. Interview...*

#### **• Objectif Logistique : quel est l'intérêt pour Michelin d'adhérer à Afilog ?**

*Luc Monteil : « Nous partageons, avec Afilog, une cohérence d'objectifs relative à l'exploitation de nos centres logistiques sur plusieurs sujets. En matière de développement durable, Michelin veut lever l'a priori défavorable qui pèse sur le secteur du stockage des pneumatiques en menant des actions de communication et d'information vis-à-vis du public mais aussi des pouvoirs publics et notamment du Ministère de l'Ecologie. Or, la position transverse d'Afilog, qui représente la filière logistique dans son ensemble, a plus de poids que celle des syndicats professionnels et de leurs intérêts particuliers. En matière de prévention des risques, ensuite, Michelin souhaite participer activement à la clarification de l'arrêté 1510, afin d'aboutir à plus de cohérence et d'efficacité dans l'application respectueuse de cet arrêté et du 2663 applicable aux pneumatiques, mais aussi afin d'être mieux armé dans le déroulement des procédures d'obtention d'autorisation d'exploiter ».*

#### **• Objectif Logistique : quelles sont les premières conséquences sur votre activité ?**

*Luc Monteil : « Michelin travaille activement, avec les principaux manufacturiers de pneumatiques et notre syndicat professionnel, le SNCP, à la préparation d'une campagne d'essais de comportement au feu d'installations de sprinklage équipant nos entrepôts. L'objectif est d'établir un référentiel qui viendra renforcer ou étayer les recommandations des organismes tels que NFPA ou FM, mais aussi de susciter une évolution des réglementations nationales. Afilog, qui a les mêmes besoins, adopte une approche similaire appuyée sur un programme d'essais d'incendie en grandeur réelle orienté, dans un premier temps, sur un entrepôt bénéficiant d'une autorisation 1510. La participation croisée Afilog - Michelin à ces différents travaux est source de cohérence et de représentativité des résultats ».*

## Le point sur

### Les ENTREPRISES de LOGISTIQUE dans les TERRITOIRES

**Les entreprises de logistique doivent devenir des acteurs incontournables du développement durable.**

Des pressions multiples s'exercent, de plus en plus, sur les entreprises de transport, les sites de production et de diffusion, notamment de la part des ONG (Organisations non gouvernementales comme GreenPeace, les Amis de la Terre, le WWF... ). Ces ONG et associations de riverains mobilisent les médias sur les défauts réels ou supposés liés à l'activité de vos entreprises : nuisances diverses, catastrophes industrielles ou écologiques, pratiques sociales... Certaines d'entre elles ont acquis une expertise reconnue et s'associent parfois avec des entreprises pour contribuer à leur prise en compte des critères de développement durable qui s'appuient sur 3 piliers essentiels... *le développement économique, la protection de l'environnement et l'éthique ou la protection sociale.*

Les investisseurs tiennent compte aussi, de plus en plus, de ces critères à travers les fonds de pension, les fonds éthiques et les indices spécialisés dans les titres des entreprises socialement responsables. Les agences de notation sociale, comme VIGEO en France, sous l'influence des investisseurs, se spécialisent dans l'évaluation des pratiques sociétales et environnementales de vos entreprises et délivrent des notes permettant de les classer dans l'absolu ou dans leur catégorie de métier. Ces notes sont ensuite utilisées par les investisseurs dans leurs choix et leurs arbitrages financiers.

Les clients et l'opinion publique sont influencés par les campagnes des ONG, des associations, et boycottent ou arbitrent pour des produits ou services jugés plus responsables ou respectueux de l'environnement.

Les pouvoirs publics locaux, nationaux, européens et internationaux multiplient les lois, règlements et recommandations plus ou moins contraignants pour vos entreprises.

Les collaborateurs actuels ou futurs de vos entreprises deviennent plus exigeants vis-à-vis de leur employeur quant aux conditions de travail et au respect des règles et critères de développement durable, aussi bien dans son fonctionnement interne que dans l'exercice de son métier.

Les services fonctionnels de vos entreprises (Ressources Humaines, moyens généraux, services achats, gestionnaires des risques... ) intègrent, de plus en plus ces critères pour améliorer le climat et l'attractivité sociale, réduire les coûts liés à une surconsommation énergétique, à la gestion des déchets... minimiser les risques opérationnels ou d'image de l'entreprise.

Dans ces conditions, les entreprises qui s'engagent dans la voie du développement durable sont amenées à développer le dialogue avec les parties prenantes : actionnaires, clients, fournisseurs, investisseurs, partenaires sociaux, pouvoirs locaux, nationaux, société civile... et ces entreprises sont donc des interlocuteurs majeurs dans la mise en place d'une politique de développement durable des territoires, au niveau local. La prise en compte de ces différents critères est la suivante : protection de l'environnement, insertion des personnes en difficulté, présence et animation économique des quartiers difficiles, des zones sensibles ou fragiles, participation à la mise en place des politiques

**Frédéric Auzolle,**  
*animateur de la commission "Développement durable" et Directeur Immobilier de Hays Logistics*

### Vers une logistique durable

L'un des défis pour la durabilité de nos métiers, c'est l'acceptabilité de notre développement et la nécessaire sécurité des biens et des personnes... devenus la pierre angulaire des préoccupations de notre environnement (riverains, associations, pouvoirs publics,...)

Dans le cadre de la commission «Développement durable», nous souhaitons mettre en place un indicateur identifiant les plates-formes logistiques, à travers les 3 axes du développement durable (sociétal, économique, environnement). Indicateur qui permettra à terme d'être facteur de qualité, donc de performance.

Cette prise de conscience et d'effet n'aura lieu que grâce à la participation commune de l'ensemble des acteurs de la supply chain...

publiques comme les plans de transports, les documents d'urbanisme et d'aménagement urbain, la gestion des déchets, la politique de substitution des énergies fossiles, la contribution au respect des normes sociales et environnementales dans le cadre des constructions et gestion immobilière de vos parcs immobiliers et industriels, le partenariat avec le secteur associatif local, la participation à la sensibilisation des personnels, des clients, des actionnaires, la participation à la formation dans les écoles via l'apprentissage, la participation aux campagnes de sensibilisation des collectivités locales et la participation à la sensibilisation des PME-PMI locales...

Vos entreprises doivent s'engager volontairement dans cette voie du développement durable, source de différentiel marketing positif, sans attendre d'y être contraintes par des voies réglementaires plus rudes. Votre secteur a un peu de retard par rapport à d'autres filières mais il est temps de mettre en place vos propres programmes de développement durable pour en faire un véritable vecteur concurrentiel, facteur d'économies mais aussi de nouveaux profits à moyen terme.

**Teddy FOLLENFANT**  
Conseiller Développement durable



**Auteur des livres :**

« Développement durable : 21 Patrons s'engagent »  
« Développement durable : 21 Maires s'engagent »  
aux éditions du Cherche-Midi.

### La collaboration entre Afilog et le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable est en marche.

Elle a débuté avec la participation de représentants du Ministère à la première table ronde organisée par la commission exploitant d'Afilog. Une table ronde qui a débouché sur la rédaction du règlement intérieur applicable aux entrepôts et qui est actuellement en cours de finalisation.

Aujourd'hui, cette collaboration prend un nouveau tournant. L'Association a en effet été sollicitée par le Ministère pour participer à deux journées nationales d'information et de formation des inspecteurs DRIRE, sur l'application de l'arrêté ministériel 1510. Un rendez-vous qui a rencontré un franc succès, puisqu'il a réuni plus d'une cinquantaine de participants. Cette collaboration devrait se poursuivre puisqu'Afilog est mis à contribution par le Ministère sur d'autres sujets d'actualité...

# ARRETE 1510 : NOTRE CONTRIBUTION A L'ADAPTATION DE LA REGLEMENTATION

La sécurité incendie et la prévention des risques sont au cœur des préoccupations d'Afilog. Un an après la publication, au Journal Officiel, de l'arrêté du 5 août 2002 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation 1510, Afilog se consacre à tirer un premier bilan de son application et du retour d'expériences, afin d'élaborer des adaptations à apporter à ce texte.



## Nos actions auprès du Ministère de l'Ecologie

Les travaux de la commission, et la pertinence des témoignages ont conduit à une rapide reconnaissance d'Afilog comme interlocuteur privilégié du Ministère, pour participer à des échanges directs sur les difficultés d'application générées par certaines dispositions de l'arrêté ministériel, ainsi que sur les moyens d'y remédier.

Ces sujets techniques soulèvent des débats qui deviennent parfois passionnels, en raison des conséquences pratiques et économiques qu'ils génèrent. Mais Afilog a pris délibérément le parti du professionnalisme, privilégiant l'échange dans un climat serein, respectueux de tous les interlocuteurs.

C'est ainsi que des avancées notables sur les dispositions applicables devraient se concrétiser :

- Seule la partie en extension, ou la partie constituant une augmentation notable des dangers, serait assujettie aux dispositions de l'arrêté,
- Un mur coupe-feu de degré 2 heures éviterait l'imposition de mesures applicables à la construction antérieure,
- La hauteur sous ferme serait prise en compte pour le calcul du volume du bâtiment,
- Les systèmes sprinklers conformes aux règles APSAD ou équivalent seraient considérés comme un moyen de suppléer une détection automatique.

Il reste beaucoup de travail pour parachever ce dossier lourd et complexe : c'est la réunion de l'ensemble des métiers qui justifie la compétence d'Afilog et le travail de ses membres, dans la commission «Prévention des risques», qui élabore l'argumentaire permettant d'agir efficacement sur l'aménagement des règles !

## Commission « Prévention des risques »

Animée par Jean-Claude Bollaert (Ageca), la commission «Prévention des risques» d'Afilog a déjà organisé, sur ce sujet d'actualité, une table-ronde qui a réuni professionnels de la filière logistique, représentants du Ministère de l'Ecologie et de l'Ineris. La rencontre, fructueuse, a permis de lancer une réflexion commune entre ces partenaires avec un objectif commun : une meilleure pratique de la sécurité incendie dans les entrepôts de stockage.

L'ébauche de la doctrine Afilog a ainsi été diffusée à tous ses membres, afin d'améliorer la qualité des propositions de la commission par leurs expériences diversifiées.

La position du Ministère de l'Ecologie insiste sur quatre thèmes : compartimentage, extinction automatique incendie, désenfumage et confinement des rejets liquides. Pour sa part, Afilog souhaite, d'une manière générale, que les contraintes liées aux seuils de déclaration/autorisation, aux extensions d'entrepôts anciens, aux spécificités non-traitées par l'arrêté ministériel (notamment les entrepôts frigorifiques) soient ouvertes à une large adaptation étayée par l'étude de dangers remise par l'exploitant.

Elle se propose même, dans ce cadre, de lancer une étude comparative sur les différentes réglementations européennes régissant les entrepôts.

## André Carrau (Ineris)

L'Ineris, Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques, travaille, depuis 2002, sur un programme de recherche portant sur la caractérisation d'un incendie dans des racks de stockage. Afilog s'intéresse de très près à ces travaux qui font figure, à plusieurs titres, de première sur le marché Français. Interview d'André Carrau, Délégué Régional Centre Est, qui a participé à la dernière table-ronde organisée par Afilog sur le thème «Prévention des risques»...

### « Objectif Logistique » : où en est votre programme de recherche ?

● André Carrau : « Lancé il y a un peu plus de deux ans, ce programme va s'achever à la fin 2004. Après une phase d'étude bibliographique, des travaux expérimentaux et de modélisation ont été lancés en parallèle. Dans ce cadre, nous avons mis en place une campagne de 49 essais d'incendie, à échelle réduite, sur des cartons stockés dans des racks. Ces essais, qui ont pris fin en octobre 2003, ont permis d'étudier plus précisément plusieurs paramètres clés dans la propagation de l'incendie ».

### « Objectif Logistique » : quels sont justement ces paramètres ?

● André Carrau : « Ces paramètres sont au nombre de 5 : le nombre de niveaux de stockage, l'espacement horizontal et vertical entre les cartons, la quantité de matières combustibles (bûchettes de bois) contenues dans les cartons et la compacité (à savoir la répartition des bûchettes dans les cartons). Concernant, tout d'abord, la hauteur de stockage, les

essais ont démontré que la dimension volumique avait une influence sur le feu. C'est la raison pour laquelle nous avons réalisé des essais avec 2, 3 et 4 niveaux de stockage.

Par ailleurs, il nous est apparu qu'il ne suffisait pas de raisonner en terme de quantité de matières combustibles mais également en terme de compacité. Les essais ont mis en évidence le caractère prépondérant du paramètre compacité sur la propagation et la puissance du feu ».

### « Objectif Logistique » : quelle est la prochaine étape de votre programme ?

● André Carrau : « Nous travaillons actuellement à l'exploitation des résultats de ces essais. Ils serviront de validation pour des modèles numériques. L'ultime étape de validation serait pour l'INERIS la réalisation d'un incendie à taille réelle, expérimentation qui n'a jamais été tentée à ce jour, y compris sur le plan international. Elle pourrait avoir lieu courant 2005 si nous arrivions à obtenir des financements, et représenterait alors une vraie première ».