

Le 15 juillet 2009 démarrait le chantier du parc logistique des Bréguières aux Arcs-sur-Argens, près de Draguignan. Cette opération ambitieuse est menée par un développeur immobilier encore peu connu : Barjane. Quelques semaines plus tard cette même entreprise se lance dans une nouvelle opération d'envergure : la construction d'une plate-forme logistique nouvelle génération de près de 50.000 m² dédiée à Eurocopter et gérée par Daher. Qui est Barjane ? D'où vient-elle ? Quelles sont ses ambitions ? Cette entreprise familiale peut-elle modifier la donne sur le marché déjà très encombré de l'immobilier logistique ?

Barjane, la nouvelle foncière verte



Ci-dessus Chantier des Bréguières au 11/02/2010. Bâtiments LIDL et GLS en cours de construction.

Ci-dessous Plate-forme Daher à Marignane.



Barjane, une société surgie de nulle part ? Pas tout à fait. A l'origine de cette foncière, Jean-Pierre Barlatier n'est pas à franchement parler un novice. Héritier d'une longue tradition de transporteurs, cet homme avait réalisé son capital en cédant à la fin des années 1990 une partie de ses activités au groupe TNT. Détenteur d'un patrimoine immobilier conséquent, il s'était alors reconverti avec une foncière (compagnie Franscesca) destinée à gérer ces actifs en tirant profit de l'expérience antérieure : « *L'expertise acquise par le groupe Barlatier, dont nous sommes issus, a pesé lourd dans le bon démarrage de Barjane* », reconnaît d'ailleurs Julie Barlatier, co-gérante de l'entreprise. Pour elle, l'immobilier s'inscrit comme une suite logique de l'entreprise familiale : « *Notre famille est présente sur le marché de la logistique depuis 1892. Notre premier entrepôt date de 1990, au moment où le volume des flux de marchandises pour la grande distribution nécessitait la construction de plates-formes importantes. En 2001, nous avons abandonné les activités de services (transport et entreposage) pour nous consacrer uniquement au développement et à l'aménagement de zones logistiques ainsi qu'à la construction et à la location de bâtiments* ».

Une affaire de famille

Pour Barjane, tout commence avec le projet des Bréguières. Léo Barlatier raconte comment cette foncière est devenue une société d'aménagement : « *Les élus de la Communauté d'Agglomération Dracénoise avaient*

lancé un appel d'offre aménageur pour ce projet. En tant que développeur, nous ne voulions pas passer à côté de cette opportunité. C'est ainsi que nous avons décidé de devenir aménageur. Une décision lourde de conséquence puisqu'il a tout d'abord fallu créer une ZAC, mener de nombreuses procédures administratives (dossier de réalisation de la ZAC, autorisation Loi sur l'Eau...), et faire l'acquisition du foncier. C'est un travail très long qui a nécessité huit années de préparation avant le premier coup de pioche. Nous avons également traversé des moments difficiles. Nous avons même connu, en pleine crise financière, la défaillance d'un grand établissement bancaire qui a reculé à quelques jours de la signature. Un incident qui nous a contraints à retarder le projet et à démarrer sur nos seuls fonds propres. Aujourd'hui, la confiance est revenue, les grands établissements bancaires nous ont rejoints sur ce projet et nous sommes

vraiment très fiers de pouvoir le réaliser. Il était en effet difficile d'envisager une zone logistique à cet endroit. D'abord parce qu'il y a une pression foncière importante, mais aussi parce qu'il existe des barrières naturelles, avec des régions montagneuses, des forêts protégées, des sites classés... Ce terrain plat constitue en fait la dernière possibilité de zone logistique avant l'Italie ». L'analyse était pertinente et avant même le début des travaux, deux entreprises décident de s'y installer : d'abord le discounter Lidl qui sera implanté dans la zone « Grande Logistique », puis le transporteur GLS (filiale de Royal Mail), qui sera dans la zone « Messageries et bâtiments d'activités ». Ces deux premières implantations devraient générer la création de 200 emplois dans les trois ans à venir. D'autres sociétés ont déjà manifesté leur intérêt pour ce parc, mais Léo Barlatier, très réaliste, se donne cinq ou six ans pour commercialiser la totalité de la zone. « *Le positionnement est très attractif. Mais les industriels et les distributeurs sont tous déjà organisés. Changer de schéma logistique pour venir s'implanter dans cette région ne se décide pas aussi facilement que cela. C'est pourquoi nous nous laissons un peu de temps* ».

Daher-Eurocopter, un nouveau projet stratégique

Quelques semaines après l'ouverture du chantier du Parc des Bréguières, Barjane annonce la construction d'une nouvelle plate-forme de 46.500 m² pour l'équipementier Daher qui traitera la logistique des pièces détachées et la maintenance de son client, le constructeur européen Eurocopter, filiale d'EADS. En effet, face à la croissance internationale de ce groupe industriel, cette plate-forme est devenue indispensable, voire urgente. Daher trouve alors un investisseur, mais au plus fort de la crise, celui-ci lui fait faux bond. Le prestataire lance alors un nouvel appel d'offres. Toute l'équipe Barjane se mobilise pour présenter dans un délai record une offre solide. C'est elle qui obtient la préférence de l'équipementier : « *Je crois que ce qui a séduit cette entreprise familiale, c'est que nous ne sommes pas un fonds d'investissement. Nous sommes une foncière créée sur des bases solides. Nous avons toujours respecté nos engagements, nous ne faisons pas de développement en blanc, pas de spéculation, nous ne sommes pas des promoteurs, nous avons toujours géré en bon père de famille sans chercher le rendement à court terme. La valeur de notre entreprise s'inscrit dans la durée. Je pense que c'est ce qui a rassuré Daher/Eurocopter. Pour ce projet, nous avons acquis un terrain de 10 ha et nous serons également propriétaire du bâtiment* ». Comme pour le Parc des Bréguières le chantier sera « *à faible impact environnemental* » pour prévenir toute pollution, limiter les nuisances et maintenir la propreté du site et de ses abords. La charpente du bâtiment combinera bois et béton, deux matériaux « durables ». Toutes les façades seront préfabriquées avant d'être

livrées sur place, ceci afin de limiter les déchets. La plate-forme sera équipée d'une centrale photovoltaïque intégrée en toiture, produisant l'équivalent de la consommation de 1.600 habitants. Des bassins végétalisés sont également prévus pour assurer l'écrêtement des eaux de pluie tombées sur la parcelle et stocker de l'eau en cas de besoin. Ce vaste projet est l'une des plus importantes réalisations logistiques dans les Bouches-du-Rhône.

Un développement mesuré

« *Nous savons que nous sommes une petite société et nous ne cherchons pas à monter plus haut que le ciel, indique Léo Barlatier. Nous souhaitons avoir un dévelop-*



Jean-Pierre Barlatier,
Président
de Barjane



Léo Barlatier
Gérant
de Barjane

©Barjane

pement mesuré, contrôlé. Nous avons déjà ces deux gros projets que nous devons conduire en même temps que des développements à Fos sur Mer. Il s'agit d'un bâtiment de 30.000 m² actuellement en cours de réalisation. Mais nous occupons également une deuxième position sur un lot de 14 ha pour développer un bâtiment de 60.000 m². Celui-ci n'est encore que dans sa phase de conception pour une réalisation à l'horizon 2013 ou 2014. Pour une structure de taille modeste comme la nôtre cela représente déjà de gros chantiers. Heureusement, nous pouvons nous appuyer sur des partenaires expérimentés et solides (comme GSE) avec lesquels nous avons l'habitude de travailler depuis longtemps. Aujourd'hui, notre stratégie est de continuer ce métier d'aménagement qui permet de mutualiser des services et donc de créer de la

Un parc certifié ISO 14.001

Au Parc des Bréguières, Barjane a établi un Système de Management Environnemental (SME) qui couvre toute la vie de la zone : conception du projet, chantier d'aménagement, accueil des entreprises et gestion du parc (à venir). Pour le chantier notamment, une « Charte Chantier Vert » a été définie que tout intervenant se doit d'appliquer. Ce programme d'actions définit des mesures visant à prévenir toute pollution, à limiter les nuisances, à maintenir la bonne tenue et la propreté du chantier et de ses abords, à gérer les déchets (réduction du volume, tri...). Le parking des engins de chantier est protégé par des bâches pour éviter les souillures par le gazole et les camions passent par une aire de lavage pour éviter les salissures. Résultat : six mois après l'ouverture du chantier,

Barjane décroche la certification ISO 14001 décernée par l'organisme certificateur Ecopass. Dans le même esprit, Barjane a prévu de réaliser les bâtiments dans une démarche HQE. Six cibles sont particulièrement mises en avant : relation du bâtiment avec son environnement immédiat, choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction, chantier de construction à faible impact environnemental, gestion de l'énergie, gestion de l'eau et des déchets. En outre, les bâtiments seront construits en béton au lieu d'être en bardage, les couleurs et matériaux ont été sélectionnés pour garantir la signature architecturale de la zone. Enfin, tous les bâtiments logistiques devront être équipés de centrales photovoltaïques en toiture.



Inauguration du chantier « vert »
du futur Parc des Bréguières

©DR

valeur. Pour autant, nous ne sommes pas pressés. C'est un métier qui obéit à des cycles très longs et qui nous permet d'avoir une vision claire de notre charge de travail. Pour le moment, notre vocation est d'aménager des parcs pour la logistique en prenant en compte le contexte environnemental ; pour preuve, la certification ISO 14001 que nous avons obtenue pour le Parc logistique des Bréguières pour la conception du projet, le chantier d'aménagement et l'accueil des entreprises. Certification que nous étendrons ensuite à la phase gestion de la zone. Nous avons également un produit phare : l'entrepôt de « classe A » tout béton, esthétique, de qualité et à des coûts de revient abordables. Mais nous sommes également capables d'intégrer d'autres activités : bureaux, commerces. Et pourquoi pas un jour des Retail Parks ? »

Une réelle connaissance du métier, une génération de jeunes entrepreneurs, des valeurs très affirmées, une stratégie patrimoniale et un réalisme « béton », tous les ingrédients de la réussite semblent réunis. Face à ses puissants compétiteurs internationaux, Barjane possède incontestablement de bons arguments pour occuper très vite une place significative sur le marché de l'immobilier logistique. Voire au-delà...

Jean-Philippe Guillaume

Quelques chiffres

Déployée sur 80 ha en région PACA, la zone des Bréguières accueillera 216.000 m² de surfaces logistiques réparties sur trois zones : Grande logistique (192.000 m² avec cinq grands bâtiments), Messageries et Bâtiments d'activités (22.000 m²) et Pôle de Vie (administration, restauration...).



Le parc disposera de 20 ha d'espaces verts provençaux : 1.500 arbres et 6.000 arbustes d'essences locales économes en eau, une oliveraie, des cerisiers, des amandiers et des figuiers. Une voie centrale desservant les bâtiments logistiques sera bordée de quatre rangées d'arbres (micocouliers, tilleul argenté et melia), le tout représentant un budget d'1 M€.

Aujourd'hui, Barjane contrôle plus d'1,5 million de mètres carrés de foncier sur lesquels plus de 500.000 m² de surfaces logistiques et d'activités et 15 MWc de centrales photovoltaïques sont en cours de développement.

Certains magazines vous offrent de somptueux cadeaux pour vous encourager à vous abonner.



Supply Chain Magazine fait encore mieux :

il vous offre l'abonnement !



SUPPLY CHAIN MAGAZINE

**L'INFORMATION
GRATUITE**

Abonnez-vous **gratuitement** sur
www.SupplyChainMagazine.fr