

## CONCERTO DÉVELOPPEMENT



La Bisbal del Penedes (Espagne)

*Après une joint-venture signée avec MGPA, Concerto Développement (groupe Affine) prend une nouvelle dimension dans le développement de parcs logistiques. Cette société d'ingénierie logistique, présidée par Alain Chaussard (Vice-Président et directeur général d'Affine) s'engage aussi sur plusieurs opérations en Espagne et étudie une implantation au Portugal. Ariel Lahmi, directeur général de Concerto Développement, explique les nouvelles perspectives de la société.*

### De nouvelles perspectives

**M<sup>2</sup> : Pour Concerto Développement, l'une des décisions importantes de l'année 2006 est la création d'une joint-venture avec MGPA. Quels vont être les effets immédiats de ce partenariat ?**

**Ariel Lahmi :** La création de Logiffine, joint-venture entre Macquarie Global Property Advisors et Concerto Développement, est en effet un événement majeur. MGPA est un gestionnaire de fonds d'investissement, spécialisé en immobilier, présent en Europe et sur le continent asiatique, qui gère environ trois milliards d'€ d'actifs. Il est détenu par ses dirigeants ainsi que par la division Property Investment de la banque australienne Macquarie. Logiffine, dotée d'un capital de 50 M€ (90% MGPA et 10% Concerto), va lever 250 M€ et se donne pour objectif la construction de 500 000 m<sup>2</sup> de plates-formes logistiques, en France, au cours des cinq prochaines années.

Cette joint-venture nous permet de lancer immédiatement, en gris, plusieurs plates-formes. Notre champ d'action couvre toute la France. Deux programmes sont déjà en chantier : 18 600 m<sup>2</sup> à Valence Montéleger et 49 000 m<sup>2</sup> à Hem près de Lille. Les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2007. Deux autres projets sont à l'étude : 100 000 m<sup>2</sup> dans la Somme et 110 000 m<sup>2</sup> dans le Loir et Cher. Les dirigeants de MGPA, Andrew Wood et Alex Jeffrey, visent un rendement de 6,5 à 7%. La valeur du patrimoine construit devrait être de l'ordre de 400 M€.

**M<sup>2</sup> : En dehors des opérations menées par Logiffine, pouvez-vous donner des précisions sur l'activité de Concerto Développement en 2005 et 2006 ?**

**Ariel Lahmi :** En 2005, notre production s'est élevée à 100 M€ correspondant à 100 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts, contre 80 000 m<sup>2</sup> développés ...



**CONCERTO DÉVELOPPEMENT**

en 2004. Cette année, nous allons ré-aler 130 000 m<sup>2</sup>. Notre équipe française, composée de dix professionnels, se répartit en trois directions :

- L'une est à vocation financière. A sa tête, **Philippe Mangel** qui est, avec moi, cofondateur, en 1998, de Concerto Développement. Il est aussi directeur général adjoint de la société.
- Une direction commerciale et de recherche foncière dont la direction est assurée par



**« La joint venture avec MGPA nous permet de lancer immédiatement plusieurs plates-formes. »**

**Régis Gluzman.** Il a en charge également la recherche d'investisseurs pour les projets ne rentrant pas dans Logiffine.

- Une direction technique managée par **Noreddine Mechrir** qui a en charge aussi bien la construction neuve que la réhabilitation d'entrepôts obsolètes.

Par ailleurs, en juillet 2005, nous avons créé Concerto Développement Ibérica. Cette filiale, managée par **Maxime Barkatz**, développe des plates-formes logistiques en Espagne et au Portugal. La montée en puissance de cette structure devrait lui permettre d'atteindre rapidement 30% du chiffre d'affaires global. Notre équipe resserrée nous permet de réagir rapidement face à une opportunité foncière ou à la demande d'un client. Notre activité porte essentiellement sur la construction d'actifs de logistique de 5 000 à 100 000 m<sup>2</sup> pour le compte de chargeurs, de logisticiens et d'investisseurs.

**M<sup>2</sup> : Quels sont vos dernières réalisations ou vos nouveaux projets ?**



**Régis Gluzman :** Nous avons livré, en 2006, une plate-forme de 30 000 m<sup>2</sup> à Sarny, filiale logistique de Monoprix, située à Marly-la-Ville et une autre de 15 400 m<sup>2</sup>, à Mitty Mory, pour la direction régionale de produits capillaires de L'Oréal. Sur le site de Marly, après avoir livré un premier bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup>, en 2004, pour Sanofi Aventis, nous lancerons au cours du premier semestre de l'année prochaine, un nouveau bâtiment de 14 000 m<sup>2</sup>.

**M<sup>2</sup> : Quels sont vos créneaux de développement ?**

**Ariel Lahmi :** Concerto dispose aussi d'un savoir-faire en matière de réhabilitation dont l'activité correspond à peu près à 20% de notre chiffre d'affaires. De nombreux entrepôts, devenus obsolètes, bénéficient souvent d'une localisation intéressante et d'une réserve foncière à développer. Notre défi est de rendre l'usage de ces bâtiments conforme aux réglementations actuelles et adapté aux besoins des utilisateurs. A Trappes, nous avons rénové une plate-forme de 59 000 m<sup>2</sup> que nous avons vendue, avec un nouveau locataire, au groupe Scor. Cette année, Concerto Développement a

**M<sup>2</sup> : En logistique, les réhabilitations sont relativement peu pratiquées. En tant que directeur technique, quelles difficultés majeures rencontrez-vous ?**



**Noreddine Mechrir :** Au préalable, nous effectuons un audit technique pour savoir si le bâtiment se révèle transformable. Nous passons au crible toutes les composantes des locaux. Nous étudions l'utilisation et le repositionnement fonctionnel de l'actif. En règle générale, les travaux correspondent à 90% de remise aux normes et 10% de refonte esthétique. Cette remise aux normes,



**Surface du terrain :** 1<sup>re</sup> tranche 23 hectares **Surface bâtiments (Shon totale 84 240 m<sup>2</sup>) :** Bâtiment A : 46 400 m<sup>2</sup> + 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux soit 48 400 m<sup>2</sup> **Bâtiment B1 :** 17 400 m<sup>2</sup> + 520 m<sup>2</sup> de bureaux soit 17 920 m<sup>2</sup> **Bâtiment B2 :** 17 400 m<sup>2</sup> + 520 m<sup>2</sup> de bureaux soit 17 920 m<sup>2</sup> **Hauteur libre sous poutre :** 10 m **Nombre de quais poids lourds :** Bâtiment A 42 quais PL **Bâtiment B1 et B2 :** 35 quais PL Flux traversants possibles **Equipements spécifiques :** Sprinklers ESFR Chauffage hors gel **Procédure d'autorisation :** Autorisation 1510 2662 et 2663 **Livraison :** Bâtiment B1 : 1<sup>er</sup> semestre 2007 **Bail :** Type 6 à 9 ans fermes selon conditions

lancé à Leers, dans la zone industrielle de Roubaix, la réhabilitation de 21 000 m<sup>2</sup> sur un terrain de six hectares. Dans ce cas précis, la remise aux normes 15/10 s'effectue avec une occupation partielle des locaux. Ces réhabilitations « à tiroir » sont délicates, elles exigent un savoir-faire particulier dans le suivi des travaux. Enfin, en région Paca, nos équipes travaillent sur un projet similaire de 15 000 m<sup>2</sup>.

quand elle est possible et bien cernée, se révèle tout de même d'un coût inférieur à celui d'une construction neuve. Elle permet, dans ces conditions, de pratiquer des loyers plus modérés.

**Ariel Lahmi :** Nous allons poursuivre cette activité, très complémentaire de notre production, parce qu'elle présente l'avantage, aujourd'hui, de générer pour l'investisseur un rende-



**Surface du terrain** : 92 222 m<sup>2</sup>, entièrement cloturés **Surface bâtiment** : Shon Entrepôt 40 023 m<sup>2</sup> Bureaux 1 200 m<sup>2</sup> Locaux de charges 2 x 288 m<sup>2</sup> Possible en complément de réaliser un siège social de 6 000 m<sup>2</sup> environ **Structure de l'entrepôt** : Decoupe en six cellules de 5 760 m<sup>2</sup> et une de 5 472 m<sup>2</sup> **Nombre de quais poids lourds** : 41 quais équipés de niveleur électriques Un accès unique, pour tous les véhicules poids lourds avec un contrôle d'accès **Equipements spécifiques** : Les 7 cellules seront équipées d'un réseau de sprinkler type ESFR Chauffage hors gel Séparation voies VL et voies PL **Livraison prévisionnelle** : 1<sup>er</sup> trimestre 2007

ment sensiblement supérieur à celui du neuf. Concrètement, le taux se situe, en 2006, aux environs des 8%.

**M<sup>2</sup> : A propos des ventes investisseurs, pouvez-vous rappeler les cessions les plus récentes ?**

**Régis Gluzman** : Notre accord avec MGPA ne nous prive pas de commercialiser, auprès d'autres investisseurs, les produits non réalisés par Logifine. A la fin 2004, nous avons vendu à l'investisseur britannique Minton trois messageries. Celles-ci, louées à Frans Maas, sont situées à Evreux, Nantes et Orléans. Il s'agissait des premières acquisitions, en France, de la part de cet institutionnel. A Marly-la-Ville, le fonds allemand CGS (Commerz Grundbesitz) nous a acheté 75 000 m<sup>2</sup>. Concerto Développement a également vendu, à des fonds gérés par Heitman, deux entrepôts réhabilités. Si le marché connaît, depuis quelques temps, un fléchissement sensible des rendements et un tassement des valeurs locatives, la raréfaction de l'offre, en Ile-de-France, devrait pouvoir mettre un terme à cette tendance baissière.

**M<sup>2</sup> : Pouvez-vous définir vos missions, en amont, vis-à-vis des collectivités locales et, en aval, à l'égard des logisticiens et des chargeurs ?**

**Régis Gluzman** : En collaboration avec les cabinets d'études et les architectes, nous étudions la faisabilité d'un projet par rapport, bien sûr, à l'attente d'un client mais aussi de son environnement. Au préalable de toute action, nous lançons une opération dite de pré-concertation auprès des collectivités locales. Nous réalisons toujours un lourd travail de préparation. Nous maîtrisons le terrain, déposons le permis de construire, effectuons la demande d'autorisation d'exploitation, viabilisons le site et lançons la construction du bâtiment. Notre prospection foncière porte sur des terrains de trois à trente hectares, voire plus, selon la demande. Membre d'Afilog, nous sommes aussi très vigilants sur le respect des nouveaux protocoles concernant le respect de l'environnement. Toutes nos préconisations techniques intègrent les procédures HQE :

bornes de contractage, récupération des eaux fluviales pour alimenter les réseaux sanitaires... La société Concerto veille à utiliser des matériaux adaptés en délaissant parfois le béton au profit du bois et du laminé. Nous utilisons aussi des produits recyclés pour le traitement des façades au détriment des bardages en acier.

**M<sup>2</sup> : En tant que country manager pour l'Espagne et le Portugal, pouvez-vous apporter des précisions sur l'implantation récente de Concerto Développement dans la péninsule ibérique ?**



**Maxime Barkatz** : Concerto Développement Ibérica a réalisé une première plate-forme de 15 000 m<sup>2</sup> au sud de Barcelone, à la Bisbal del Penedès. Celle-ci a été louée au groupe espagnol Carreras Transportes avant sa livraison, en juin 2006. L'ensemble a été vendu à UBS Real Estate pour le



**Surface du terrain** : 35 000 m<sup>2</sup> environ **Surface bâtiment** : Entrepôts 13 800 m<sup>2</sup>, Bureaux et locaux sociaux 500 m<sup>2</sup> (R+1) Locaux techniques 500 m<sup>2</sup> **Structure de l'entrepôt** : Taille des cellules 4 066 m<sup>2</sup>, 5 373 m<sup>2</sup>, 4 464 m<sup>2</sup> Hauteur libre sous poutres 10 m **Nombre de quais poids lourds** : 16 quais PL **Equipements spécifiques** : Sprinkler ESFR Poste de garde **Procédure d'autorisation** : Autorisation 1510, 1530 et 2663 **Livraison prévisionnelle** : 2<sup>ème</sup> semestre 2007 **Bail** : type 6 à 9 ans fermes selon conditions

compte d'Arcapita. Le succès de cette opération nous conduit à accélérer notre développement en Espagne. Nous avons acquis, entre

» **« Nous accélérons notre développement en Espagne. »**

juin et octobre 2006, trois nouveaux fonciers : l'un à 50 kilomètres au Nord de Barcelone, à Sant Feliu de Buixal-leu, où nous construisons 40 000 m<sup>2</sup>, dont 20 000 m<sup>2</sup> livrés en 2007 ; les deux autres dans la région de Madrid, dans le corridor de Henares, où nous livrerons deux entrepôts de 20 000 m<sup>2</sup> et 9 000 m<sup>2</sup> l'année prochaine. Le coût du foncier, plus élevé en Espagne qu'en France, nécessite une optimisation de l'implantation du bâti sur le terrain et un contrôle rigoureux des coûts liés à l'opération. Les terrains vendus à plus de 200 €/m<sup>2</sup> sont, en effet, la norme.

Afin d'améliorer la performance financière d'une promotion, il est donc souhaitable d'intervenir avant la viabilisation du site, ce qui nécessite un bon réseau d'informations et des compétences internes pointues en matière d'urbanisme. Une autre difficulté réside dans la complexité de la législation, définie à l'échelle régionale, qui oblige à toujours s'entourer d'équipes locales. Un tel contexte explique certainement que nous soyons, aujourd'hui, le seul promoteur français à intervenir en Espagne dans le secteur de la logistique.

Nous avons décidé d'y appliquer les standards de qualité du marché français, plus exigeants que les normes locales. Destinée à satisfaire les exigences des investisseurs institutionnels internationaux, cette politique d'excellence nous a permis d'acquies rapidement une certaine notoriété. Nous accordons d'ailleurs beaucoup d'importance à notre image locale, que nous tâchons de renforcer par une présence permanente dans les salons spécialisés et dans la presse.

A terme, notre savoir-faire en restructuration d'entrepôt nous sera aussi particulièrement utile en raison de la vétusté du parc.

Dans notre perspective de développement ibérique, nous avons déjà

effectué des missions de prospection au Portugal. L'objectif est de construire des parcs aux environs de Porto ou de Lisbonne. D'excellentes opportunités foncières ont déjà été identifiées. En ce moment, nous négocions la création d'une joint-venture avec un groupe financier portugais. Ce support constituerait la porte d'entrée idéale pour attaquer le marché.

Développement peut ainsi effectuer une étude de faisabilité sur un foncier, détenu par Banimmo, société dont nous sommes l'actionnaire majoritaire depuis cette année.

De même, Concerto Développement et notre nouvelle filiale d'ingénierie de la construction (Affine building construction & design) peuvent, selon les opportunités, travailler ensemble, notamment en Espagne ou



La Bisbal del Penedes (Espagne)

Surface du terrain : 24 800 m<sup>2</sup> Surface bâtiments (Shob) : 15 253 m<sup>2</sup> dont 364 m<sup>2</sup> de bureaux  
Hauteur libre sous poutres : 10,4 m maximum Nombre de quais poids lourds : 18 quais  
Equipements spécifiques : Sprinkler Locataire : Carreras Almacenaje y Distribution  
Livraison : mai 2006

**M<sup>2</sup> : Le groupe Affine a pris cette année des participations majoritaires dans plusieurs sociétés.**

**Comment se traduit la politique de synergie intra-groupe ?**

Alain Chaussard : Si le groupe Affine constitue l'assise financière de Concerto Développement, cette entité travaille en totale autonomie et complémentarité avec la maison-mère. Toutefois, lors d'un projet d'investissement en entrepôt, nous utilisons toute l'expertise de Concerto Développement afin d'étudier l'intérêt et la performance du produit. Le marché de la logistique représente, aujourd'hui, environ 30% des acquisitions d'Affine.

La synergie intra-groupe se traduit dans d'autres domaines : Concerto

dans d'autres pays européens. Par ailleurs, notre accord avec MGPA permet d'élargir notre faisceau de relations à l'échelle européenne. L'histoire de notre développement est loin d'être achevée : Concerto Développement ouvrira, d'ici un à deux ans, une nouvelle filiale dont la vocation sera de travailler en Europe continentale. ■