



Photo : ARGAN

Françoise PARLANGE, Architecte DPLG

ARGAN LIVRE À GEODIS SA SIXIÈME PLATE-FORME

Inauguration le 3 décembre 2008 de la plate-forme de LONGVIC (proche de DIJON 21)



Gilles THAPON

ARGAN LOUE À GEODIS UNE PLATEFORME DE 9 300 M² CONÇUE POUR UNE ACTIVITÉ DE CROSS-DOCKING.

ARGAN et GEODIS ont établi depuis longtemps une collaboration fructueuse. En effet ARGAN a pour locataire GEODIS sur cinq de ses sites. Aussi, lorsque GEODIS BM a cherché un partenaire pour réaliser l'opération de DIJON, il a sollicité le concours d'ARGAN.

Monsieur Gilles THAPON, (Architecte chez GEODIS) vous avez suivi le projet de A à Z, pouvez-vous nous dire quelle a été la particularité de cette opération ?

Gilles THAPON: La première difficulté

fut de trouver un terrain disponible dans le périmètre retenu.

Après avoir identifié le terrain, il nous a fallu gérer la complexité de la réalisation du programme immobilier demandé par notre client. Une fois ce défi relevé, ARGAN a été choisi pour assurer le développement en qualité de futur Bailleur.

ARGAN tout en répondant au cahier des charges spécifiques de ce

programme a banalisé l'entrepôt de telle sorte que celui-ci puisse être reconverti en stockage sur racks.

Pouvez-vous détailler les exigences de ce programme ?

« Le cross-docking fluidifie la chaîne logistique en réduisant le nombre de jours de stockage »

Gilles THAPON: Nous avons 8 800 m² de surface d'exploitation dont 7 500 m² dédiés à notre client,





la surface disponible restante soit 1 300 m² a été conçue en prévision d'un développement d'activité.

En complément, nous avons une surface couverte extérieure de 480 m² destinée à l'entreposage d'éléments palettisés hors gabarit.

Le local de charge est de 200 m², les bureaux occupent 300 m².

17 postes de mise à quais et une rampe d'accès nécessaire à l'activité de cross-docking ont été aménagés sur la partie Est du bâtiment afin de répondre à la spécificité liée à l'activité de notre client.

Qu'est-ce que le cross-docking?

Gilles THAPON : Il s'agit d'une méthode d'optimisation des flux qui consiste à limiter, voire à supprimer, la phase de stockage des produits en regroupant sur un site unique les marchandises par destinataires afin de les traiter et de les réexpédier au plus vite.

Ainsi pour le site de LONGVIC, dès l'arrivée le matin des produits en provenance de nombreux fournisseurs, ceux-ci sont déballés, triés, puis reconditionnés selon les commandes, les palettes sont aussitôt préparées et le soir même il y a un départ – voire trois selon les campagnes promotionnelles de notre client — vers l'un des 25 dépôts de l'enseigne.

Toute cette activité est traitée grâce à un outil informatique spécifique qui permet la traçabilité des approvisionnements et le suivi des livraisons en temps réel.

Ce système est géré sur site par 14 personnes affectées à la logistique et 11 au transport.

Quel bilan tirez-vous de cette réalisation?

Gilles THAPON : Nous avons un défi à relever notamment avec la contrainte de planning. Le transfert de site était lié à une campagne promotionnelle de notre client et nous devions impérativement tenir des délais très serrés. (7 mois de la signature du bail à la livraison du bâtiment).

Grâce au professionnalisme de l'équipe ARGAN qui a honoré ses engagements, le « pari fut tenu à la minute près... stress compris ! ».

ARGAN ACHÈTE UNE PLATE-FORME NEUVE À MEAUX (POINCY)



Photo : Robert SITBON

ARGAN VIENT D'ACQUÉRIR UNE NOUVELLE PLATEFORME LOGISTIQUE À POINCY (77)

Monsieur PIVONT (Président de CIBEX) Vous êtes l'initiateur de ce projet, pouvez-vous nous en dévoiler les différentes étapes ?

Monsieur PIVONT : La Société COGNIS, implantée à Meaux, a lancé en 2006 un appel d'offres auprès de prestataires logistiques. COGNIS souhaitait confier sa logistique à un prestataire qui lui

proposerait un site moderne, sécurisé et proche de son usine. Les Sociétés DAHER et CIBEX ont décidé de travailler ensemble pour répondre au mieux aux attentes de COGNIS. CIBEX a étudié et proposé un bâtiment qui correspondait parfaitement au cahier des charges COGNIS. En janvier 2007, COGNIS a choisi DAHER pour assurer ses activités logistiques dans un entrepôt CIBEX. Nous avons déposé les demandes ICPE (SEVESO) et PC début 2007. Fin 2007, nous avons obtenu les autorisations administratives et en juillet

2008 DAHER équipait l'entrepôt.

En votre qualité de promoteur, vous avez traité avec la société ARGAN, en tant qu'investisseur, le contrat s'est-il bien déroulé ?

Monsieur PIVONT : Nos échanges avec ARGAN ont été exemplaires. Les principes de notre accord ont été arrêtés dans le cadre de la vente d'un immeuble achevé, ce qui simplifie le contrat par rapport à une VEFA. En août 2008, nous avons arrêté nos accords et début octobre la vente était signée.

DERNIÈRES NOUVELLES

NOUVEAUX BUREAUX POUR UNE NOUVELLE ÉTAPE DE CROISSANCE

Le 17 octobre dernier, l'équipe ARGAN a quitté le 17 rue Beffroy devenu trop petit pour emménager plus au large au 10 de la même rue.

Installés sur deux plateaux de 160 m², nous prenons nos marques pour une nouvelle étape de croissance.

Fort d'une dizaine de personnes, nous sommes organisés en deux équipes, une par plateau.

L'équipe Développement animée par Ronan LE LAN vient d'accueillir Jean Baptiste REROLLE en qualité de Directeur des Programmes. Cette équipe de 6 personnes possède les compétences pour conduire un développement de A à Z, de la conception à la livraison au locataire.

L'équipe Gestion animée par Francis ALBERTINELLI assure en interne la comptabilité, la gestion financière, juridique et administrative et apporte à l'équipe Développement l'assistance juridique pour la conclusion des contrats.

Cette équipe vient d'accueillir Christiane BORTOLONI en qualité de juriste et Brigitte BARBIER en qualité d'assistante de direction.

LES PROGRAMMES EN DÉVELOPPEMENT DISPONIBLES SOUS 8/9 MOIS.

À TROYES (10) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 67 500 M²

Dans le Parc logistique de l'Aube, en bordure de l'A5, l'entrepôt d'une surface de 67 500 m² comportant 12 cellules, divisibles pour 2 voire 3 exploitants, voie ferrée sur une face et cour camions sur l'autre, n'attend plus que la signature d'un bail commercial pour être construit. Le permis de construire a été obtenu et l'autorisation d'exploiter est en cours de délivrance.

À SAINT CYR EN VAL – ORLÉANS (45) - DÉVELOPPEMENT D'UNE BASE LOGISTIQUE DE 25 000 M²

À SAINT CYR EN VAL (sud est Orléans), et à proximité de sa base existante, ARGAN offre également à la location une base logistique de 25 000 m².

Le permis de construire et l'autorisation administrative d'exploiter ont été obtenus. Les travaux seront lancés dès la signature d'un bail commercial. 8 à 9 mois plus tard la plateforme logistique sera livrée.

LE COIN DE L'ACTIONNAIRE

... ET SI NOUS PARLIONS BOURSE

L'année 2008 demeurera dans l'histoire de la Bourse synonyme d'une période troublée, qui aura vu se dérouler des bouleversements majeurs. Après la crise financière débutée dès juillet 2007 avec la mise en avant des problèmes liés aux subprimes américains, une crise de confiance sans précédent au sein du milieu bancaire s'est développée. Aujourd'hui, les prémices d'une crise économique ont encore renforcé la méfiance des actionnaires, et se traduisent par un décrochage des performances boursières des sociétés du CAC 40 mais également des valeurs moyennes et petites comme ARGAN. Dans ce contexte, il nous est apparu important de répondre une nouvelle fois aux questions de nos actionnaires.

1) Maintenez-vous vos prévisions pour 2008 ?

Conformément aux objectifs annoncés au marché, ARGAN va réaliser un exercice 2008 en forte croissance, dans la continuité des années précédentes. La croissance des loyers devrait même être légèrement supérieure à nos prévisions initiales pour s'établir à 19 %. Les loyers atteindront ainsi 26,5 M€, contre 22,3 M€ en 2007. Le résultat opérationnel courant (Roc) 2008 sera de l'ordre de 23,8 M€ en progression de 22 % par rapport à 2007

2) En quoi le contexte économique actuel affecte-t-il ARGAN ?

À ce jour, le contexte économique ne nous affecte pas et nos performances

démontrent le bien fondé de notre positionnement stratégique. La finalité de notre métier de développeur-investisseur est en effet de détenir un portefeuille de plateformes logistiques de catégorie A, c'est-à-dire de 1^{re} qualité. Aujourd'hui, nous sommes toujours plus sélectifs et nous nous concentrons sur les fondamentaux de notre métier, notamment le choix de l'emplacement. Nous menons une stratégie de « triple A » : détenir des plateformes logistiques de catégorie A, situées dans des zones de catégorie A et louées à des locataires de catégorie A.

3) La crise actuelle impacte-t-elle vos locataires ? Comment évolue le taux de vacance de votre parc ?

Notre business model et la manière dont nous développons des bases logistiques pour nos clients sont très sécurisés. Cette stratégie de prudence, nous permet d'afficher un **taux d'occupation de 100 %**. Nous avons par ailleurs la chance d'avoir des locataires solides, dont la surface financière devrait leur permettre de passer la crise dans de bonnes conditions.

4) Compte tenu des conditions de crédits actuelles, avez-vous des échéances majeures en matière de refinancement ?

Tous nos emprunts ont été contractés projet par projet pour des durées de 15 ans et sont amortissables. À la mise en place de chaque emprunt, nous veillons à ce que les flux des loyers soient au moins équivalents aux remboursements de l'emprunt, capital

et intérêts compris. La nature de nos emprunts n'exige donc aucun besoin de refinancement ou de renégociation. 60 % de nos emprunts sont contractés à taux fixe pour un taux d'intérêt moyen de 5,03 %, les 40 % restant sont contractés à taux variable, base euribor 3 mois.

5) À quel niveau se situe le coût de la dette ?

En 2008, le taux moyen global ressort à 5,34 % et **notre prévision pour 2009 est de 4,62 %**, basée sur une estimation moyenne de l'euribor 3 mois de 3 %.

6) En résumé, comment va évoluer votre stratégie de développement ?

En 2009, l'économie mondiale devrait être lourdement impactée et la France n'y échappera pas. Dans ce contexte, ARGAN poursuit son développement. Nous menons actuellement deux projets totalisant 26 000 m², dont la construction a déjà commencé et qui seront livrés en avril et au dernier trimestre 2009. Ce sont des opérations sécurisées dont les baux sont signés pour des durées de 10 et 12 ans. Par ailleurs, **compte tenu des délais de développement, nous travaillons aujourd'hui sur des projets qui arriveront à maturité en 2010 et 2011**. Nous réaliserons peut-être une ou deux acquisitions, mais uniquement dans le respect des critères de « triple A » que nous nous sommes fixés. Nous ne saisisons que de bonnes occasions et marquerons une pause si aucune « affaire » rentable ne se présente.

