

Baytree

Logistique : les ambitions, la stratégie de Baytree France

Avec 22 ans d'expertise dans le domaine de la logistique (asset management, commercialisation, construction, chez DTZ AM notamment), Philippe Rougé était l'homme idoine pour amplifier le développement de Baytree France après le départ à la retraite de François de La Rochefoucauld qui en gérait les destinées depuis 2015. La société créée par AXA IM ne cache plus ses ambitions comme en témoignent deux grosses opérations en cours à Evin-Malmaison (62) et Salbris (41). Etat des lieux et pistes d'évolution avec le « Head of France » de Baytree.



Philippe Rougé
Head of France de Baytree

L'histoire de Baytree est assez récente, pourriez-vous la contextualiser ?

Philippe Rougé : Baytree est une société paneuropéenne spécialiste du développement logistique sur les marchés français, allemand et britannique. Elle a été créée en 2015 par AXA Investment Managers qui gère 110 milliards d'euros d'actifs. AXA IM fait partie du groupe AXA, un des leaders mondiaux de la protection financière et de la gestion de patrimoines. L'objectif de Baytree est de construire des bâtiments industriels et logistiques de haute qualité répondant à l'évolution des besoins immobiliers de nos clients et à leurs diversités d'utilisation, tout en facilitant la création d'emplois sur le plan local. Nous avons pour règle d'offrir des bâtiments dans des délais extrêmement compétitifs et de les inscrire dans une démarche écoresponsable.

Les créations des entités françaises, allemandes et britanniques ont-elles été simultanées ?

P. Rougé : Baytree s'est créé en Angleterre, la maison-mère est anglaise. Ayant démontré leur compétence à développer des projets logistiques, les responsables ont créé Baytree en partenariat avec AXA qui est entré dans le capital. Puis le Groupe s'est implanté

en France où il a pris des positions assez rapidement, et ensuite en Allemagne.

Aujourd'hui, les trois pays fonctionnent à peu près au même rythme, avec un trend de l'ordre de 100-120.000 m² par an et par pays, que nous entendons pérenniser rapidement et qui nous rend clairement représentatifs au niveau européen.

Un mot de votre organisation sur le territoire français ?

P. Rougé : La petite structure que je représente à Paris va être étoffée très rapidement d'au moins une personne pour faciliter les relations et le suivi des dossiers avec AXA et fluidifier les contacts avec les collectivités. Sur le plan pratique, nous externalisons beaucoup, via assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et partenariats-constructeurs. Nous consultons systématiquement, mais il nous arrive de travailler en amont avec des constructeurs sur la conception du permis, par exemple. Nous avons toujours d'importantes équipes externalisées sur le terrain.

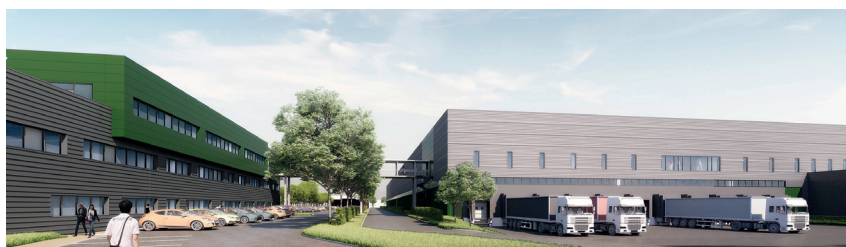
Vous êtes aux manettes de deux gros sujets logistiques : Evin-Malmaison (Pas-de-Calais) et Salbris (Loir-et-Cher). Commençons par celui qui est terminé commercialement pour Baytree, le site d'Evin-Malmaison.

P. Rougé : Effectivement, nous avons cédé le bâtiment d'Evin-Malmaison cet été à un utilisateur-investisseur dans le cadre d'une Vefa. Pour reprendre les spécificités de l'opération, Baytree France avait acquis en mars 2020 un foncier de 20 ha à Elvin-Malmaison, idéale-

ment situé sur la dorsale logistique, à 30 km au sud de Lille, proche des hubs de Calais et Dunkerque, relié à la Belgique, au nord de l'Europe et à Paris par l'Autoroute A1 accessible en cinq minutes. L'idée était de développer un bâtiment logistique de classe A de 77.540 m². Le site était Seveso seuil bas initialement, mais cette particularité a été supprimée par le preneur : deux cellules de 3.000 m² abritant des systèmes de récupération des eaux incendie ont été remplacées par une cellule de 12.000 m² classique. Nous avons par ailleurs créé une dalle spécifique pour le filoguidage.

Quid de la dimension environnementale ?

P. Rougé : Nous nous sommes beaucoup appuyés sur le futur exploitant au cours de multiples échanges pour que les spécificités environnementales et la qualité de vie au travail soient les plus poussées possibles. Par exemple, en peignant l'intérieur en blanc, ce qui est un détail important pour le confort des utilisateurs et la luminosité. La prise en compte du respect de l'environnement constitue à nos yeux une priorité absolue. Nous nous appuyons pour cela sur les Baytree Edge (les spécifications Baytree) qui intègrent en permanence les meilleures pratiques de nos trois pays européens. Parallèlement, là où nous sommes en BREEAM Very Good, nous évoluons vers le BREEAM Excellent, qui est le niveau supérieur et qui sera mis en place à Salbris. Nous nous efforçons également, dans les Baytree Edge, de nous rapprocher des normes anglo-saxonnes de type Well pour les bureaux.



Entrepôt d'Evin Malmaison, ©Baytree

Cette montée en gamme au niveau des certifications est-elle indispensable pour faire de la croissance ?

P. Rougé : Il y a deux aspects. Pour l'image de la logistique en général, il est important de calquer et de suivre au plus près les évolutions environnementales. La logistique est une activité impactante. Il faut en prendre conscience et agir pour compenser. En outre, ce n'est pas anodin du point de vue financier. Etre au top sur les spécifications « vertes » permet aux investisseurs d'avoir des optimisations de prêts et des modalités de financement très intéressantes.

Même quand on a AXA dans son « logiciel de tête » ?

P. Rougé : L'optimisation financière est toujours recherchée, même et surtout quand il s'agit d'AXA dont le métier des gestionnaires de fonds est précisément d'optimiser le rendement ! A nous de faire des bâtiments qui répondent aux demandes du marché et à l'évolution environnementale.

Venons-en à Salbris. Il était question au départ de la construction d'un entrepôt logistique de 60.000 m². Où en est-on ?

P. Rougé : Baytree France a investi, fin 2020, sur l'ex-site Giat de Salbris en achetant un terrain de 16,5 ha situé à quelques encablures d'un échangeur de l'A 71. Nous avons obtenu les permis et les autorisations, ce qui fait que les terrassements et le plateformage du site devraient démarrer en septembre-octobre. Comme nous n'avons pas de preneur pour l'instant, j'en ai profité pour affiner le dossier de consultation des entreprises et celui des caractéristiques techniques du bâtiment. En continuation de l'enrichissement du bâtiment d'Evin-Malmaison, nous avons mis en oeuvre des prestations pour passer celui de Salbris en BREEAM Excellent. Nous avons aussi travaillé sur l'amélioration des coûts, si bien qu'à iso-budget, la qualité de vie et le niveau environnemental du bâtiment de Salbris en seront nettement augmentés.



Entrepôt d'Evin Malmaison, ©Baytree

Est-il toujours envisagé, comme annoncé au départ, que Baytree place une option pour l'achat de 8 ha supplémentaires ?

P. Rougé : Ceci reste notre objectif, mais nous attendons de voir comment se passe la commercialisation du site pour ce qui pourrait donc être une première phase ! Nous avons été alertés par certains intervenants locaux des inquiétudes que pouvait engendrer notre projet auprès de certains dans le voisinage et nous ne manquerons pas, lorsque qu'un exploitant sera retenu, d'échanger avec les intervenants locaux afin de rassurer l'ensemble de la population, au regard de cette implantation. L'objectif est de pérenniser ce site d'activités post-industrielles avec un niveau de certification et d'équipements élevés.

Quel est l'ordre de grandeur de la création d'emplois sur Salbris ?

P. Rougé : Une centaine d'emplois, vraisemblablement, parce que je ne pense pas que le bâtiment sera automatisé. Salbris est classé en Seveso seuil haut et la typologie d'un tel bâtiment est rarement automatisée. Après, cela dépendra de l'organisation des locaux et de la stratégie du preneur. C'est le marché qui crée la définition de l'activité logistique et par conséquent les emplois induits. Ce qu'on peut dire, c'est que Baytree France a signé un protocole emploi et coopération avec l'agence d'attractivité du Loiret-Cher et que nous intégrons des critères environnementaux très pointus sur un site qui, à l'origine, n'était pas dans ce registre.

Tout cela va permettre de pérenniser un certain nombre d'emplois.

Comment voyez-vous l'orientation stratégique de Baytree France ?

P. Rougé : Nous sommes extrêmement proactifs sur deux types de sujets. Le premier est celui, historique, des gros projets en régions, qui prennent du temps à monter, comme ceux d'Evin ou de Salbris, ou comme ces deux opérations dans le sud de la France pour lesquelles nous sommes sous promesse et en cours de déposer les permis de construire, mais que je ne peux pas encore annoncer. Le second fait la part belle à de plus petits projets qui se rapprochent des centres-villes ou qui proposent des solutions logistiques adaptées aux marchés locaux et périurbains. Nous souhaitons aussi faire de la restructuration industrielle, même si ce dernier marché est extrêmement évolutif.

Que voulez-vous dire par vous « rapprocher des centre-villes » ?

P. Rougé : Nous travaillons sur des implantations dans des zones de distribution, sur des projets de cross-dock notamment, pour faire de la logistique locale, beaucoup plus divisible et générant davantage d'emplois au m² que les méga-bâtiments. Ce n'est pas du « dernier kilomètre » mais du « 30-40 km », sur des entrepôts de l'ordre de 30.000 m² de superficie, pour répondre aux besoins de transitaires ou de transporteurs qui veulent des sites extrêmement modernes et aux normes. L'avenir est clairement là.



Entrepôt d'Evin Malmaison, ©Baytree



8 avenue Hoche
75008 Paris
pr@baytree.com