

Les ambitions françaises d'un acteur paneuropéen



Savoir-faire opérationnel, plateforme de clients internationaux, fort engagement environnemental : les atouts du groupe VGP sont nombreux pour accompagner ses clients dans leurs projets immobiliers industriels et logistiques. Avec 108 parcs à l'échelle européenne, VGP a su tisser sa toile en développant des relations de confiance sur le long terme avec ses partenaires, tout en privilégiant l'ancrage local et en développant un parc d'exception. Son directeur général France, Aurélien Coudert, ex-directeur Développement, Arbitrages et Technique du Groupe Casino, présente le fonctionnement d'un groupe à l'ADN technique aussi nourri que ses ambitions.



Aurélien Coudert

Pour les lecteurs qui vous découvrent depuis votre implantation en France, en décembre 2021, qui est exactement VGP ?

Aurélien Coudert : VGP a été fondée en 1998 par Jan Van Geet qui en est le CEO et l'actionnaire principal. Nous sommes une entreprise familiale, par ailleurs cotée en bourse au Euronext à Bruxelles. Nous sommes à la fois développeur, investisseur et gestionnaire d'actifs logistiques et industriels, présents sur la majorité des pays d'Europe continentale. Au total, le Groupe emploie 380 salariés dans 17 pays et totalise 108 parcs.

Quelle est la dynamique de VGP au niveau européen ?

A. Coudert : VGP a livré à ses clients en 2022 plus de 1 million de m² de bâtiments neufs et possède un pipeline sécurisé de plus de 10 millions de m² de foncier. Nous notons une réelle accélération dans notre croissance ces dernières années. Le groupe a débuté son activité dans les pays d'Europe de l'Est, plus particulièrement en République Tchèque. Aujourd'hui, la majorité de notre croissance provient d'Europe Occidentale, notamment en Allemagne, en Italie et en Espagne. Sans oublier la France, qui représente pour VGP un des grands marchés prioritaires en termes de perspectives de développement.

Quelle est votre stratégie de pénétration sur vos différents marchés européens ?

A. Coudert : Entrée dans 8 nouveaux pays sur les 5 dernières années, VGP a tissé sa toile et déployé son modèle avec succès en Europe. D'une part, nous nous appuyons sur l'expertise interne, particulièrement sur le volet technique, ainsi que sur notre plateforme de clients paneuropéens. D'autre part, nous avons un modèle avec un fort ancrage local couplé à une présence sur le long terme en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs. Nous nous adaptons aux différentes réglementations nationales, ainsi qu'aux attentes des écosystèmes de chaque territoire. Notre capacité à délivrer des actifs avec un standard élevé de qualité nous permet d'acquérir la confiance d'utilisateurs, que nous accompagnons dans plusieurs pays.

Quels sont les facteurs différenciants de votre modèle ?

A. Coudert : En premier lieu, notre modèle hybride de développeur, investisseur et gestionnaire. Nous nous positionnons en partenaire de long terme avec les territoires. VGP reste le seul interlocuteur et décideur pour l'ensemble des parties prenantes de la phase de conception à l'exploitation des bâtiments. C'est un point qui rassure grandement les collectivités et les communau-

tés locales associées aux discussions sur les projets.

Également, en tant qu'entreprise à actionnariat familial, nous bénéficions d'un processus de prise de décisions très rapide. Cette capacité à se positionner et exécuter rapidement nos engagements fut, d'ailleurs, un critère déterminant sur l'obtention de notre projet à Petit-Couronne (Rouen).

Je voudrais enfin mettre en valeur notre savoir-faire technique. Il s'appuie sur l'ADN historique du Groupe, né comme groupe de construction, avec une volonté d'internaliser les savoir-faire, nous avons, par exemple, nos propres équipes de property et facility management ainsi qu'une direction en charge de l'innovation et des enjeux de développement durable. Nous avons également développé notre standard de construction élevé qui garantit des actifs de haute qualité et durables, pour accueillir des process automatisés ou industriels. Notre capacité à accompagner des industriels qui représentent 30 % de notre portefeuille clients témoigne en ce sens et requiert une grande exigence et technicité sur la gestion des projets.

Un bon exemple de cette capacité d'innovation avec un savoir-faire interne est notre filiale VGP Renewable Energy qui porte les investissements liés aux énergies renouvelables et à la mobilité décarbonée.



VGP Park Rouen

A ce sujet, pouvez-vous en dire plus sur votre politique environnementale ?

A. Coudert : Notre engagement sur les enjeux environnementaux est intrinsèquement lié à notre ADN. Notre groupe s'est engagé sur une trajectoire de réduction de l'empreinte carbone de nos propres opérations, ainsi que celles de nos locataires dans nos bâtiments de 50% en 2030. Pour nos propres activités (selon les Scopes 1 et 2), nous nous efforçons également d'atteindre la neutralité carbone nette d'ici 2025. Nous avons aussi pour objectif de réduire de 20% le carbone incorporé dans nos matériaux de construction d'ici 2030, en travaillant en étroite collaboration avec nos principaux fournisseurs.

Aujourd'hui, dans une logique vertueuse de recyclage urbain et d'évolution des usages, nous ciblons majoritairement des acquisitions de sites dit « brownfield », avec des friches industrielles ou urbaines.

Sur la partie construction, VGP est également ambitieux en visant, pour 100% de nos nouveaux actifs, la certification BREEAM Excellent.

A noter que nous avons une fondation indépendante du groupe, qui porte des actions en faveur de la préservation de la biodiversité et du patrimoine culturel européen, ainsi que l'accès à l'éducation, associant les collaborateurs à la démarche sur certains projets.

Quels sont les illustrations de cette politique ?

A. Coudert : Un des enjeux forts concerne notre production globale d'énergie sur nos parcs. Ainsi, nous avons, à travers nos installations photovoltaïques sur l'ensemble de nos parcs, développé une capacité de 130 MWC, et 70 MWC supplémentaires sont en préparation. L'ensemble de ces installations permettra une production annuelle d'énergie verte de 180.000 MWh. Pour replacer ce chiffre dans son contexte, il équivaut à la consommation totale d'électricité de tous les locataires de VGP en 2021, ou, en d'autres termes, de tous les ménages d'une ville de plus de 100.000 habitants. Sur notre dernier projet d'envergure en Allemagne, VGP Park Munich, nous allons produire 11,5 MWC dont 80 % seront destinés à l'autoconsommation.



VGP Park Rouen

Cela illustre parfaitement notre volonté de privilégier les solutions d'autoconsommation dans tous nos projets. En 2022, nous avons également annoncé sortir du chauffage au gaz par le biais de solutions mixtes.

Vous êtes un acteur récent en France, quid de votre développement ?

A. Coudert : VGP s'est implanté en France fin 2021 avec un siège social basé à Lyon. Depuis, nous avons ouvert un bureau à Paris, suite à la constitution d'une équipe d'experts.

C'est en juin 2022 que VGP France a réalisé sa première acquisition d'envergure à Petit-Couronne, près de Rouen.

Avec la politique de réindustrialisation initiée en France et la forte demande logistique, nous avons pour objectif d'étendre notre maillage sur des projets logistiques et industriels.

Nous ciblons des agglomérations de plus de 100.000 habitants sur toute la France, que ce soit au niveau de la dorsale mais également dans des villes de l'Arc Atlantique ou de l'Est de la France pour ne citer que ces régions.

Vous avez parlé de Petit-Couronne, en quoi consiste ce premier investissement ?

A. Coudert : C'est une opération qui a été signée en un temps record. Nous sommes devenus propriétaires d'une partie substantielle du site fin juin 2022, en moins de 3 mois. Celui-ci hébergeait les anciennes unités de raffinage de la société Petroplus. Au total, cela représentera plus de 150.000 m² de bâtiments industriels et logistiques sur 32 hectares.

Ce projet coche tous nos objectifs à savoir : une réhabilitation de friches industrielles, un emplacement stratégique proche des infrastructures routières et portuaire, pour favoriser les échanges multimodaux de mar-

chandises, ainsi qu'une excellente accessibilité pour les clients et salariés au cœur de la métropole rouennaise.

Nous envisageons une pose de première pierre fin 2023 sur un premier bâtiment de 40.000 m², pour une livraison attendue fin 2024. Les autres bâtiments suivront avec une volonté partagée avec les élus d'implantation équilibrée entre acteurs logistique et industriel.

Comment voyez-vous le contexte et le marché français ?

A. Coudert : Malgré la remontée des taux d'intérêts, l'augmentation des coûts de construction et un ralentissement économique général, le modèle de VGP reste résilient notamment à travers des financements sécurisés au niveau du groupe.

Poussée par l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050, incitant à travailler des fonciers proches des zones urbaines et déjà artificialisées, notre capacité d'investissement est corrélée à nos cibles et à nos engagements environnementaux.

Nous avons la conviction que la France représente un potentiel majeur de croissance sur le long terme. Nous constatons que la demande de nouveaux bâtiments avec des standards de construction élevés et durables est très importante, que ce soit pour un usage logistique ou industriel.

Quel premier bilan faites-vous de VGP en France ?

A. Coudert : Tout en étant vigilants dans nos investissements, nous sommes très positifs quant à notre développement en France. L'accueil favorable reçu sur les différents territoires et les discussions prometteuses en cours nourrissent nos ambitions. L'actualité de VGP en France ne fait que commencer !



VGP Park Munich : plus de 300.000 m² de bâtiments éco-efficaces et de technologies innovantes avec une capacité d'énergie solaire de 11,5 MWC sur les toitures



VGP France
41 cours de la liberté
69003 Lyon
04 81 49 48 26

Publi-rédactionnel