

Baytree

Logistique : les nouvelles ambitions de Baytree France

Créé en 2015 par AXA Investment Managers et son management, Baytree est une société paneuropéenne spécialiste du développement logistique. Julien Millet vient d'en prendre les rênes en France en tant que nouveau Directeur du Développement. Passé par Gefco, Segro, Gazeley et GLP, 20 années d'activité immobilière industrielle et logistique à son actif. Sa mission : capitaliser sur l'existant et accélérer le développement. Arguments et exemples à l'appui.



Julien Millet
Directeur du Développement de Baytree

Comment abordez-vous le passage de témoin à la tête de Baytree France ?

J. Millet : Loin de moi l'envie de tout révolutionner, à la suite de prédécesseurs aussi réputés dans la logistique ! Je souhaite plutôt afficher un changement dans la continuité. Acter le passage de relais et montrer que nous sommes dans un nouveau schéma d'orientation et de projets. Plusieurs dossiers initiés par Baytree en France depuis 2015 arrivent en phase de travaux et de construction. C'est le moment de les illustrer et de communiquer aussi sur de nouvelles visions.

Au préalable, quelle est la spécificité de Baytree ?

J. Millet : Baytree développe des bâtiments industriels et logistiques de haute qualité répondant à l'évolution des besoins immobiliers de nos clients et à leurs diversités d'utilisations, 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 éco et socio-responsable. Mais si nous sommes rapides quand nous passons à l'action, nous sommes aussi des développeurs patients. Nous sommes capables de porter des projets durant des années et de les « sortir » au moment le plus approprié pour nos clients. Dans le contexte délicat et difficile de marché, et dans un pays comme la France où les autorisations administratives sont longues à obtenir, c'est un vrai point de différenciation avec certains concurrents qui peuvent être plus impatients ou qui ont des stratégies en nombre de dossiers.

Précisément, quel est l'état d'avancement de vos projets en cours ?

J. Millet : Entre les différents dossiers historiques et les nouveaux projets sécurisés, nous avons plus de 330.000 m² à construire dans ces deux prochaines années dont les projets à Honfleur (Calvados), Salbris (Loiret-Cher) et Ressons-sur-Matz (Oise). Salbris est l'exemple-type de notre capacité à patienter pour attendre le bon moment, tant et si bien que cette attente, de deux ans en l'occurrence, nous permet aujourd'hui d'avoir des discussions intéressantes avec des utilisateurs. Il s'agit d'un bâtiment divisible de 62.000 m² en Sologne, bénéficiant de nom-

breuses rubriques ICPE (liquides inflammables, produits dangereux, aérosols notamment) en bordure immédiate de l'autoroute A10. La phase de terrassement vient juste de s'achever et la conception flexible des lieux permet de s'adapter aux demandes des utilisateurs.

Qu'en est-il des deux autres ?

J. Millet : A Honfleur, projet idéalement situé aux portes du Havre et comprenant les spécifications Baytree Edge, nous avons plusieurs bâtiments : un de 30.000 m² et un de 36.000 m², avec des bureaux d'accompagnements et des possibilités de flexibilité et de divisibilité importantes. A Ressons, notre projet de construction de deux bâtiments permettra une grande flexibilité puisqu'ils sont très différents : un XXL de 110.000 m² et un de 40.000 m². Le site est idéalement placé sur l'autoroute A1. Le début des travaux de terrassement est fixé à mai 2023. Comme vous le voyez, la panoplie des trois projets comprend un site spécialisé, produits dangereux, un autre plus divisible permettant la petite activité, un troisième de très grande taille permettant d'adresser des clients spécifiques. Cela prouve la diversité de nos projets.



Comment se situent ces développements par rapport à ceux de vos autres filiales européennes ?

J. Millet : Baytree est implanté en France, en Allemagne et au Royaume-Uni. L'Angleterre et l'Allemagne ont connu un développement rapide et continuent à réaliser de nombreux projets. A titre d'exemple, plus de 340.000 m² d'entrepôts ont été livrés en 2022 dans les trois pays avec de très belles signatures : Rhenus, HelloFresh, BMW. En France, nous venons de livrer un superbe entrepôt de 75.000 m² pour Bils-Deroo/Decathlon à Evin-Malmaison (Pas-de-Calais). Peut-on dire que la France est en retard par rapport à ses collègues ? Elle est pénalisée, en tout cas, par un processus d'instruction des dossiers administratifs qui prend 12 mois au lieu de 6 mois en Angleterre ou même moins en Allemagne.

Comment êtes-vous organisés désormais en France ?

J. Millet : Je suis épaulé au quotidien par Madi Ndiaye, expert dans les domaines du leasing, de la transaction et de l'analyse financière. Il était Investment Manager chez Panhard après être passé par Bleecker et CBRE. Pour mener à bien nos opérations, nous travaillons en « équipe virtuelle » avec nos partenaires AMO et avons des partenariats avec des constructeurs. Inutile de dire que nous sommes ouverts à de nouveaux partenariats.

Dans le contexte d'inflation des coûts de la construction et de l'énergie, comment envisagez-vous l'évolution ?

J. Millet : Il est évidemment impossible de s'affranchir du contexte global. Je suis comme tout le monde, je constate que les loyers augmentent, ce qui n'était pas arrivé depuis plusieurs décennies en logistique. En ce qui me concerne, j'aimerais anticiper une légère baisse des coûts des matériaux et de la construction, début 2023, qui serait bonne pour l'ensemble du secteur. Quant à l'envol des prix de l'énergie, la hausse du prix du gaz nécessite de mettre en œuvre des technologies utilisant d'autres types de ressources. L'époque, mais pas seulement elle : notre politique d'innovation aussi, nous conduit à re-



Ressons, ©Baytree

mettre en cause le modèle des chaufferies au gaz. Nous allons chercher de l'inventivité sur la partie technique avec des solutions alternatives : pompes à chaleur, géothermie, voire même plaquettes forestières. Pour revenir à l'exemple de Salbris, nous sommes en cours d'étude sur l'une de ces deux premières solutions alternatives.

Quelle est la stratégie de Baytree en matière environnementale ?

J. Millet : Par sa culture, Baytree a toujours développé des projets ayant des spécificités environnementales et sociales avancées. Aujourd'hui, notre ambition est d'aller plus loin, avec des certifications Breeam Excellent au minimum et des intégrations de critères ESG les plus abouties possibles. Le principe n'est pas de peindre un bâtiment en vert mais d'apporter des mesures de bon sens applicables et exploitables facilement, intégrant l'environnement et l'énergie. Quand on regarde de près, on s'aperçoit de l'évolution fulgurante des bâtiments : ils sont désormais « intelligents », connectés, truffés de concepts vraiment porteurs en termes de biodiversité et d'intégration de critères ESG. C'est effectivement dans l'ADN de Baytree de réfléchir à ce type d'évolutions, mais nous allons plus loin que l'ensemble de nos concurrents, via les certifications Breeam Excellent, le Baytree Edge que nous faisons évoluer régulièrement, le label BiodiverCity (paysages et traitements paysagers) que nous envisageons à Honfleur, ou encore en apportant des équipements sportifs et de bien-être sur les sites et en réfléchissant à des apports de solutions culturelles pour les salariés.

Recherche foncière, implantations, perspectives : quelles sont vos orientations futures ?

J. Millet : Le contexte administratif et réglementaire place les développeurs dans une situation délicate. Baytree est donc, à l'instar de ses confrères, à la recherche de friches industrielles à redévelopper et de sites à restructurer. J'ai eu la chance de suivre plusieurs opérations de ce type par le passé. La maîtrise des risques est souvent récompensée par une satisfaction d'aboutir à une démarche vertueuse dans le projet à développer et donc dans l'acte de construire. Nous sommes bien évidemment à l'écoute de propositions de nouveaux fonciers ou de tout autre dossier à envisager.

J'ajoute que le bâtiment logistique n'est plus une simple boîte depuis longtemps. C'est un outil industriel qui a permis à tout le monde d'être livré pendant le Covid, qui crée de l'emploi en France et qui produit de l'énergie grâce aux panneaux photovoltaïques. Cette crise de l'énergie n'est-elle pas l'occasion de rendre les démarches plus souples ? N'est-il pas urgent de faire évoluer les réglementations et les technologies afin de faciliter l'autoconsommation et l'injection au réseau de l'électricité produite ?



Salbris, ©Baytree



8 avenue Hoche
75008 Paris
jm@baytree.com