

## « Demain, l'espace à construire se fera rare... »

Jean-Pierre Boivin est docteur en droit, avocat à la cour et directeur de l'Institut de Droit Public des Affaires. Ce spécialiste des installations classées qui s'apprête à écrire dans *Stratégies Logistique*, donne ici sa vision de l'entrepôt logistique.

**Stratégies Logistique :** « Quelles sont les caractéristiques des entrepôts dans cette catégorie d'installations classées ? »

**Jean-Pierre Boivin :** « Les entrepôts sont une des nombreuses catégories d'installations classées, leur classement étant effectué au titre de la protection de l'environnement, à ne pas confondre avec le classement des monuments historiques. Ce sont des installations que le ministère de l'écologie estime être à risques et qui font l'objet d'un contrôle étroit de la part des pouvoirs publics.

Il y a trois types de régimes : les installations soumises à autorisation, celles soumises à enregistrement et les autres à déclaration. Les petits entrepôts sont soumis au régime de la déclaration, les plus importants à autorisation. Et depuis un an et demi, il a été créé une catégorie intermédiaire d'établissements soumis à enregistrement qui se veut plus souple. Il ne faut pas confondre le permis de construire délivré par le maire au titre de la police de l'urbanisme qui va permettre la

construction de l'immeuble et l'autorisation d'exploiter, autorisation de police administrative spéciale pour laquelle un dossier substantiel est soumis à l'administration ».

**S.L. :** « Quelles sont les spécificités de ces installations classées ? »

**J-P B. :** « Les deux risques principaux identifiés pour un entrepôt sont l'incendie et ses conséquences, à savoir la gestion des eaux d'extinction. La spécificité des entrepôts réside en ce que nombre d'entre eux seront confiés à des tiers qui prendront à bail une ou plusieurs cellules. Cette situation est atypique dans l'industrie. Les tiers ne sont en effet pas des spécialistes des installations classées et la difficulté réside dans la nécessité de répartir les responsabilités en matière de sécurité entre le propriétaire-exploitant et les tiers preneurs qui louent une ou plusieurs cellules.

Autre particularité de ce type d'installation : l'entrepôt est une « enveloppe » dans laquelle vont être stockés des produits qui peuvent changer

de nature selon l'activité du preneur. Ainsi, pour évaluer le risque incendie d'un entrepôt, il faudra prendre en compte des gammes de produits qui ne brûlent pas de la même façon et qui ne présentent pas les mêmes spécificités. On va donc extrapoler et s'attacher à définir une enveloppe de risques à partir des gammes de produits susceptibles d'être contenus dans l'entrepôt. »

**S.L. :** « La France a l'une des législations les plus sévères au monde en matière d'entrepôt, je crois ? »

**J-P B. :** « La France a décidé de soumettre les entrepôts au régime des installations classées. Cette police, très technique, est particulièrement encadrée. Le premier décret de classement (nomenclature) date du 26 septembre 1986 et le système de surveillance mis en place est particulièrement étoffé. La durée moyenne d'une procédure d'autorisation est comprise entre 12 et 16 mois, à condition que le dossier soit bien monté et qu'il n'y ait pas de problèmes particuliers.

Si vous rajoutez la durée de la construction, cela porte ce délai, en moyenne, à deux ans. Un nouveau régime a cependant été mis en place – pas seulement pour les entrepôts – pour lequel on estime que les typologies de risque sont connues et maîtrisées : l'enregistrement. Ce nouveau régime permet d'obtenir un titre d'exploitation dans les 5 à 6 mois. Il faudra prendre un peu de recul pour apprécier, dans les faits, l'efficacité de ce mécanisme de l'enregistrement. »

**S.L. :** « Mais le régime d'enregistrement peut receler quelques déceptions... »

**J-P B. :** « C'est une question de perspective dans le temps. Pour des entrepôts classiques, c'est sans doute une bonne solution. Pour des entrepôts placés dans un environnement plus sensible, je ne suis pas sûr que l'enregistrement permette le gain de temps affiché. En effet, si des difficultés spécifiques apparaissent dans l'appréciation de l'impact du projet sur son environnement, le préfet peut décider de faire basculer le dossier vers une procédure d'autorisation, ce qui implique, en particulier, la production d'une étude d'impact et l'organisation d'une enquête publique. Or la préparation d'une étude d'im-

Les installations classées, c'est :

46 300

C'est le nombre des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en France

1 500

C'est le nombre d'inspecteurs des installations classées



pact et d'une étude de danger sérieuses nécessite, pour le pétitionnaire, la mobilisation d'un cabinet d'ingénierie disponible sans compter la durée de l'étude elle-même.»

**S.L. : « Quelle est l'importance de Flumilog dans ces études ? »**

**J.-P. B. :** « Flumilog est le modèle mathématique qui prend en compte l'émittance des produits qui brûlent dans l'hypothèse d'un incendie et permet de calculer les distances d'éloignement nécessaires des bâtiments pour éviter toute propagation. Flumilog a été mis au point à la demande du ministère de l'écologie qui souhaitait disposer d'un outil de modélisation pour l'étude de danger risque-feu. Auparavant, chaque exploitant d'entrepôt pouvait choisir son propre modèle. Mais pour des entrepôts abritant

des gammes de produits semblables selon le modèle choisi, on pouvait obtenir des distances d'éloignement très différentes.

Flumilog est un logiciel expérimenté avec l'Institut National des Risques Industriels (Ineris) qui a mis au point ce modèle et en assure l'application. Quand un bureau d'études est chargé d'établir un dossier, il entre ses données sur le serveur Ineris et reçoit, en retour, une projection des flux thermiques et des distances d'éloignement. Tous les paramètres d'exploitation ne sont pas intégralement pris en compte dans ce logiciel. L'idée est d'enrichir le programme au fur et à mesure de son utilisation et il faut reconnaître qu'il a déjà été beaucoup amélioré en un an »

**S.L. : « En réalité, beaucoup d'entrepôts n'ont fait l'objet**

**d'aucune déclaration auprès de l'administration... »**

**J.-P. B. :** « Oui, beaucoup d'entrepôts se trouvent dans cette situation parce qu'ils ont été construits avant 1986, date de premier classement dans la nomenclature, et leurs exploitants ont omis de réaliser une déclaration d'existence de l'installation leur permettant de jouir de l'antériorité. Ces installations ne sont donc pas régulièrement autorisées. Rappelons que l'exploitation d'une installation classée sans autorisation est un délit pénal, passible d'un an de prison et/ou de 75 000 € d'amende pour les personnes physiques et cinq fois plus pour les personnes morales. Il est difficile d'évaluer le nombre d'entrepôts qui sont dans cette situation mais le ministère estime qu'il est substantiel. »

**S.L. : « Y aurait-il un intérêt à remettre les entrepôts anciens au goût du jour ? »**

**J.-P. B. :** « Une des priorités affichées par le Grenelle est l'économie de l'espace. L'artificialisation des sols en grande partie liée aux activités humaines consomment en effet l'équivalent d'un département tous les 7 ans. Ce qui veut dire que des sites industriels historiques (entrepôts, bâtiments ou friches industrielles), souvent mal considérés retrouvent subitement un intérêt. Il peut être aujourd'hui plus opportun de réhabiliter des entrepôts anciens plutôt que de soustraire à l'agriculture de précieux

hectares. Il deviendra à terme de plus en plus difficile d'ouvrir de nouveaux espaces. »

**S.L. : D'où la réhabilitation souhaitable des friches industrielles ?**

**J.-P. B. :** « Les friches industrielles deviennent un terrain d'élection pour l'implantation d'activités logistiques. L'entrepôt est d'abord construit sur une dalle, or, pour accueillir une telle construction, il n'est nul besoin de se livrer à une réhabilitation aussi fine que pour une crèche ou une maison de retraite. Les opérations de dépollution sont effectuées en fonction de l'usage futur du terrain et la dalle présente l'intérêt d'isoler le bâtiment des terres potentiellement contaminées. A maintes égards, la logistique constitue un débouché bien adapté pour la reconversion d'un site industriel impacté. Or la base de données BASIAS du BRGM répertorie entre 300 et 400 000 sites industriels dont elle fournit les principales coordonnées. Pour répondre aux besoins en foncier de la logistique et notamment ceux induits par le développement exponentiel du commerce en ligne, on peut s'attendre à ce que les charmes des friches soient redécouverts. A un horizon de 5 à 10 ans, lorsque se croiseront les courbes de l'offre et la demande en foncier, un véritable marché des friches émergera. » ■

PROPOS RECUEILLIS PAR GILLES SOLARD

**24 000**

C'est le nombre de visites réalisées par les inspecteurs des installations classées en 2011

**2 900**

C'est le nombre des arrêtés préfectoraux de mise en demeure pris pour imposer le respect de prescriptions en 2011