L'expertise de l'Economie immobilière, commerciale et logistique

Gérard Le Roux, MRICS Chartered Surveyor

Expert Européen REV

Expert CNCEJ et IFEI

Expert et médiateur Judiciaire

Maquette de la Défense



Projet de Google à Austin



Expertise immobilière

- Les Fondamentaux Incontournables:
 - Les Acteurs
 - Les Produits
 - Les Métiers

Expertise immobilière

- Les Fondamentaux Incontournables:
 - Les Acteurs
 - Les Produits
 - Les Métiers

Les Acteurs

- Promoteur
- Constructeur
- Investisseur
- Développeur
- Marchand de biens
- Conseil en immobilier d'entreprise
- Administrateur de biens
- Expert immobilier
- Banquier
- Notaire
- Avocat
- Architecte

- Space Planer
- Géomètre Expert
- Société d'économie mixte
- Etablissement Public d'Aménagement
- Maire
- Structures d'intercommunalité
- Préfet
- Administrations spécialisées: Urbanisme, Agréments particuliers, Aides à l'implantation (ex: la Datar en France), Fiscalité
- Autorité judiciaire

Expertise immobilière

- Les Fondamentaux Incontournables:
 - ►Les Acteurs
 - Les Produits
 - Les Métiers

Les Produits - Les Immeubles Non Bâtis Les Terrains – Le Foncier

- Les Zones d'Activités Economiques (ZAE):
 - Zones Industrielles
 - ➤ Zones industrielles pour activités lourdes ou pondéreuses, portuaires et non portuaires/urbaines, permettant l'accueil d'activités soumises à autorisation ou déclaration préalable
 - ► Zones industrielles pour activités légères
 - Zones artisanales
 - ► Zones PME / PMI
 - Zones Tertiaires
 - Zones d'activités commerciales
 - Sites de distribution, d'entreposage et de logistique

Les Produits - Les Immeubles Non Bâtis Les Terrains – Le Foncier

- Les Zones d'Activités Economiques (ZAE):
 - Zones Industrielles
 - Zones Tertiaires
 - ► Parcs d'affaires
 - Parcs tertiaires
 - ▶ Parcs clubs
 - ► Parcs d'activités technologiques
 - ► Centres de recherche & de développement
 - Zones d'activités commerciales
 - ▶ Sites de distribution, d'entreposage et de logistique

Les Produits - Les Immeubles Bâtis

- à vocation d'Activités -

- Locaux de production à vocation spécifique ou unitaire:
 - Manufactures
 - Ateliers
 - Usines
 - Locaux d'activités
 - Work shops
 - ► Locaux PME / PMI
 - ► Hôtels industriels

Locaux mixtes

- Immeubles mixtes: activités-bureaux-stockage
- Show rooms
- Antennes d'entreprises
- ► Villages d'entreprises

Les Produits - Les Immeubles Bâtis

- à vocation d'Activités -

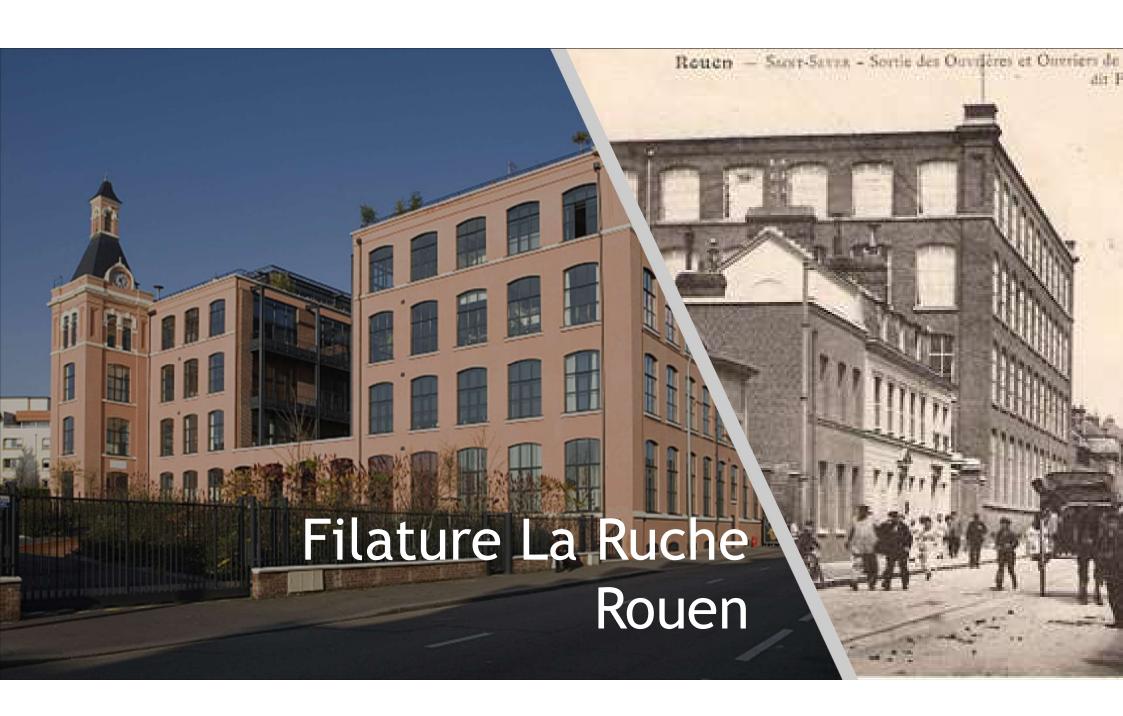
- Locaux de stockage, de distribution, de conditionnement:
 - Dépôts
 - Entrepôts
 - ► Bâtiments de logistique
 - ► Entrepôts : classes A, B et C
 - Messageries
 - « Storage » voire « Mini-storage »

- Locaux de recherche & développement:
 - Laboratoires
 - Locaux High-Tech
 - « Salles blanches » & « Salles grises »

Les Produits - Les Immeubles Bâtis - à vocation d'Activités Technologiques -

- Locaux High-Tech avancés
- Smart buildings
- Hôtels Télécom
- Data Centers
- « E-Buildings »
- ► Hôtels Internet
- Centre d'Appels
- « Carrier Hôtels »
- Centres de Télécommunications & d'Hébergement (CTH)





Les Produits - Les Immeubles Bâtis - à usage de Bureaux -

- Immeubles de Grande Hauteur (IGH)
- Non IGH
- Bureaux de centre ville
- Bureaux de périphérie
- Immeubles de grandes surfaces
- Immeubles de moyennes & petites surfaces
- Bureaux de centres d'affaires
- Bureaux traditionnels, cloisonnés
- Bureaux paysagés « Open Space »
- Smart buildings: Faux planchers, faux plafonds, IRN
- « New office » : Notion de « Bureau compact » / vers le « Building design » (intégrant connectique & flexibilité)

Les Produits - Les Immeubles Bâtis - à usage Commercial -

- Boutiques, magasins dits « pieds d'immeuble »
- ▶ Locaux commerciaux verticaux de centre ville
- Locaux commerciaux horizontaux de périphérie
- Petites surfaces (< 300 M²)</p>
- Moyennes surfaces: Super marchés
- Grandes surfaces: Hyper marchés/ Megastores
- Galeries commerciales de centre ville
- Galeries commerciales de périphérie
- Equipements commerciaux
- Commerces intégrés
- « Boîtes à vendre »
- Ensembles commerciaux de haute gamme (activités non alimentaires- architecture sophistiquée)

Expertise immobilière

- Les Fondamentaux Incontournables:
 - ►Les Acteurs
 - Les Produits
 - Les Métiers

Le Métier d'expert immobilier

« L'Expert est un spécialiste dans l'art d'évaluer les divers droits dont les biens immobiliers sont les supports »

Types de valeurs:

- Valeurs du marché: valeurs vénales & locatives
- Valeurs de remplacement

Méthodes d'Evaluation:

- Méthodes par comparaison directe
- Méthodes par le revenu
- Méthodes par le coût de remplacement
- Méthodes dites « professionnelles »

Devoirs de l'Expert: Le respect de l'éthique professionnelle dans le cadre d'un professionnalisme rigoureux

Le Métier d'expert immobilier



Taux de rendement, de capitalisation & d'actualisation

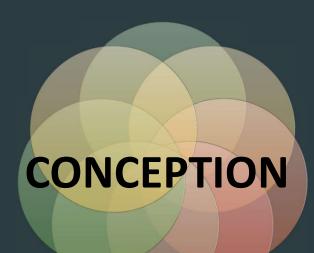
- Valeur vénale
- Valeur locative
- Valeur d'utilité
- Valeur de remplacement (brut ou net)
- Valeur d'apport
- Valeur de convenance
- Valeur de vente forcée
- Valeur à neuf
- Valeur d'assurance
- Valeur de droit au bail

Les Métiers

Etude de mise en valeur de sites

Faisabilité économique & financière

Elaboration de nouveaux produits



Aménagement de zones d'activités, industrielles ou tertiaires

Etudes de marchés spécifiques:

- Bureaux
- Entrepôts . . .

Nature, importance & échelonnement des programmes

Etudes préliminaires d'implantation

Le statut d'occupation des immeubles

- ► Bail commercial: champ & durée
- Bail commercial: le déroulement
- Propriété commerciale
- Fin du bail commercial
- Conventions d'occupation temporaire
- Crédit-bail immobilier / Lease-back & quasi Lease-back
- Location accession
- Bail à construction
- Bail emphytéotique
- Concession immobilière
- ▶ Bail d'habitation
- Bail professionnel
- Réquisition
- Changements d'affectation & de destination (notion d'«usage»)

Les Concepts Evolutifs des Services de l'Economie Immobilière

- ► Asset Management
- Property Management
- ► Facility Management
- ► Project Management
- Outils de contrôle & de *reporting*
- Méthodes de Benchmarking

De multiples évolutions

Les évolutions de la société

Démographie Métropolisation Santé Développement durable ... Les évolutions technologiques : Numérique, applications Intelligence artificielle

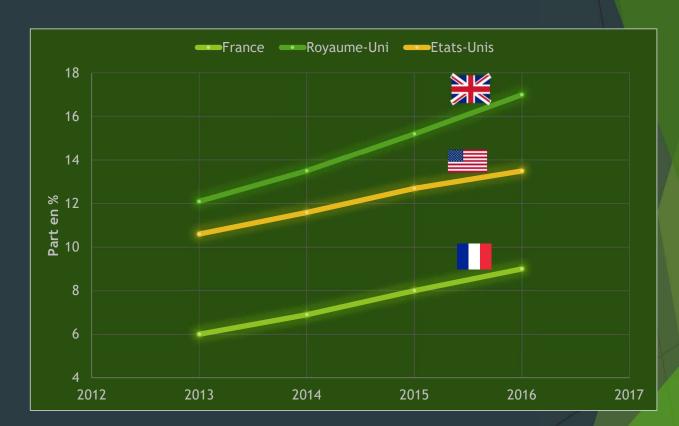
Les évolutions du citoyen/consommateur

Mobilité, Internet Santé Économie Usage/propriété Evolutions du commerce

Plateforme, Proximité Hybridation des modèles, de la concurrence

Les transformations du commerce

- Poids du e-commerce dans le commerce de détail
- Modifications des modes de consommations
- Combinaison magasin web livraison
- Les rôles du magasin de demain



Ne pas confondre les problèmes du commerce et ceux des territoires





Les grandes tendances du retail

- Amazon : le nouveau repère de nombreux secteurs
- ► Le poids du smartphone
- Baisse de fréquentation des magasins mais l'emplacement reste central
- Besoins d'investissement croissants: IT, digital, supply chain, expérience magasin
- Innovations technologiques permanentes : digital (hors et en boutique, Prise de rdv en ligne (Go Sport), Essai à la maison, retour produit ...)
- De nombreux tests : Multi-format/enseignes (Vips, Franprix/L'Oréal, ...)
- Grandes enseignes non alimentaires vers le centre ville des grandes agglomération
- Le discount reste très performant ...

Les grandes tendances du retail

- L'alliance numérique et physique (les accords entre les acteurs)
- La supply chain, l'excellence opérationnelle + alliance logistique/magasins
- L'ère du phygital store
- Le marketing d'influence : réseaux sociaux/communautarisme/consom'acteurs
- Toujours plus de services : quelle valeur économique pour le client ? Quelle rentabilité pour le commerçant ?

Les grands enjeux de la distribution et du retail

Un modèle omnicanal

- Un environnement concurrentiel en mouvement permanent
- Le modèle « pur player » du net n'est pas rentable
- un nouveau modèle : magasins, e-commerce, livraison

Un consommateur multiple et évolutif

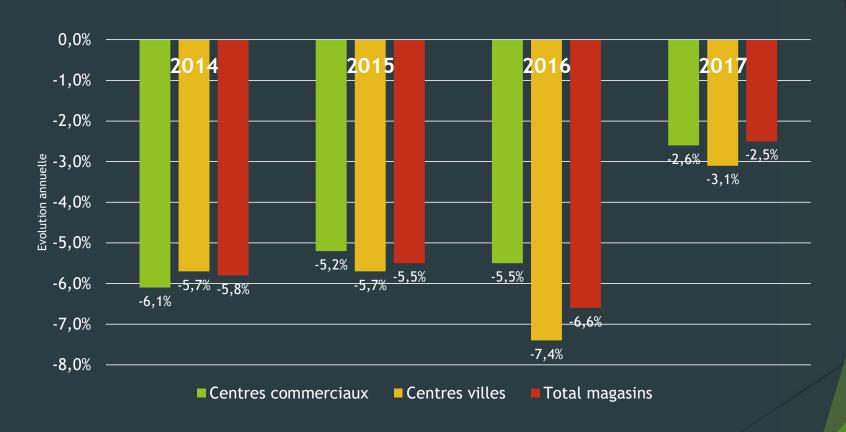
- Tout, tout de suite, pas cher, n'importe où ...
- Exigeant, versatile
- Orienté « usage » : location vs achat ?
- En besoin de reconnaissance : relation vs transaction ?

Les flux

Les bailleurs vont être amenés, comme les commerçants, à revoir leur modèle

Le coût immobilier du magasin reste souvent trop élevé pour ce nouveau modèle économique

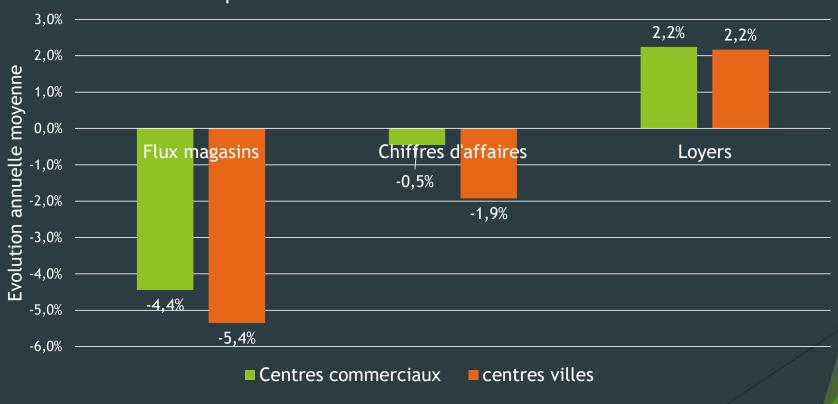
Baisse de la fréquentation des magasins selon les lieux de commerce Période 2014 - 2017



Sources: Observatoire de la fréquentation Procos/Stackr

Evolutions moyennes annuelles de 2014 à 2017 de la fréquentation des magasins, des chiffres d'affaires et des loyers

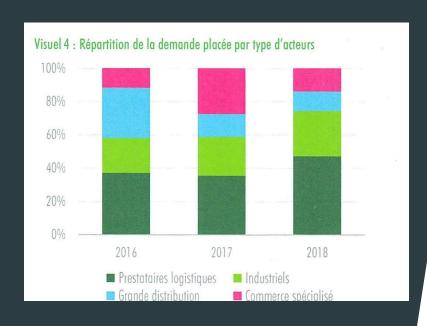




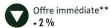
Sources: Procos et

observatoire de la fréquentation Procos/Stackr

E-commerce et logistique urbaine





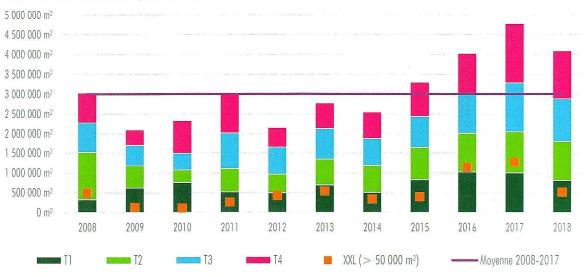


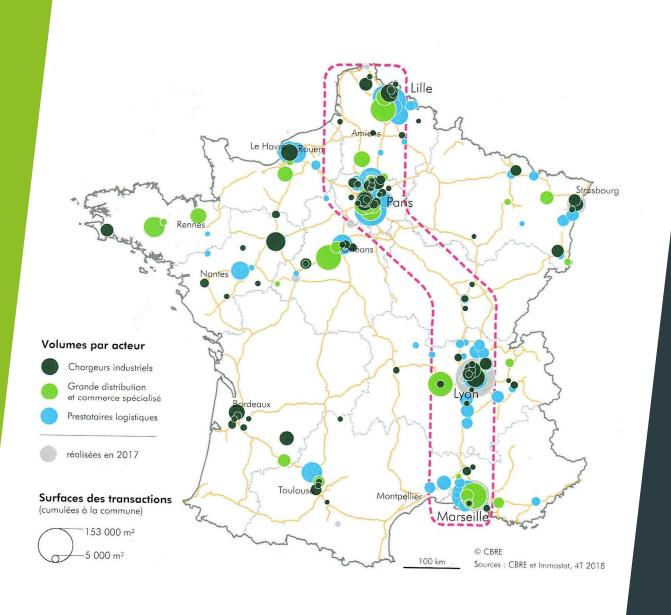


Taux prime **
4,50 %

* Évolution annuelle /** Évolution par rapport au 4T 2017







Carte de « dorsale logistique » française

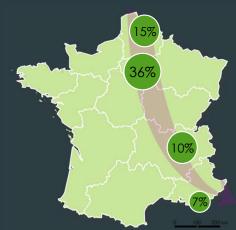
Conservation of the 2/3 of volumes on the backbone

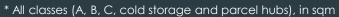
9M 2018: 2,708,900 sqm

Of which 65% on the North/South** axis

2017: 68% on the North/South** axis

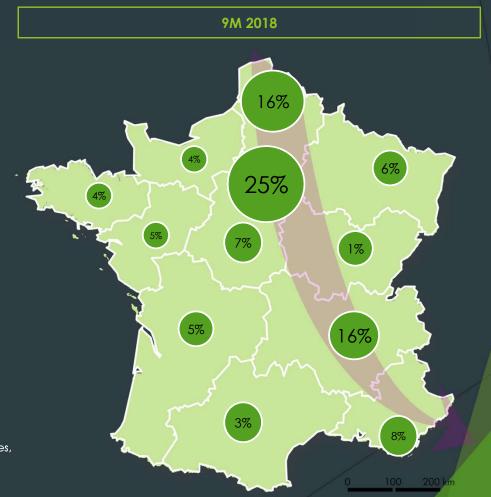


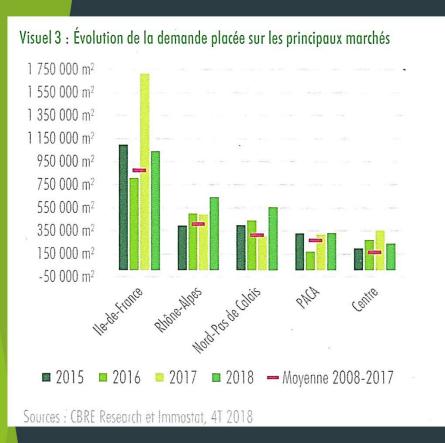


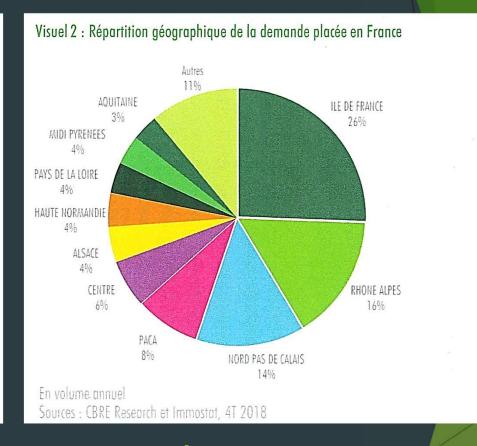


^{**} Nord-Pas de Calais and Picardie, Ile-de-France, Rhône-Alpes, PACA

Sources: CBRE Research and Immostat, Q3 2018

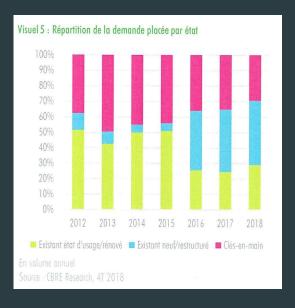


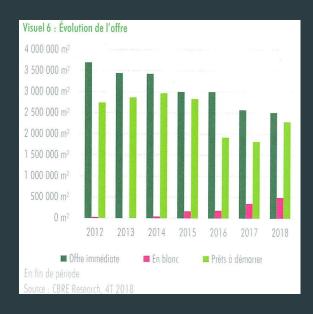




Evolution de la demande placée en France ...

Evolution de la demande placée en France...





... Et loyers faciaux

Visuel 7 : Loyers faciaux en France	
lle-de-France*	45 € / 65 €
Rhône-Alpes	45 € / 47 €
Nord & Pas de Calais	38 € / 46 €
PACA	41 € / 43,5 €
Bourgogne	38 € / 40 €
Grand Centre	32 € / 44 €
Grand Est	45 € / 52 €
Aquitaine	45 € / 55 €
Le Havre	42 € / 48 €
Ouest	40 € / 45 €
Occitanie	42 € / 50 €
HT HC/m²/an, classe A, neuf/restructuré * Hors 1ere couronne	

Classe A, B, C...: zoom sur la catégorisation des entrepôts

Dans le cadre des travaux de l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE), une classification a été établie pour permettre de catégoriser les entrepôts selon plusieurs critères. Le point sur les spécificités liées à chaque classe.

Entrepôts de classe A

- Entrent dans cette catégorie les entrepôts dits de haute fonctionnalité présentant les caractéristiques suivantes :
- Hauteur de plus de 9,3 mètres
- Aire de manœuvre de profondeur supérieure à 35 mètres
- Existence d'un quai pour 1000 m²
- Résistance au sol supérieure à 5 T/m²
- Chauffage et système d'extinction

Classe A, B, C...: zoom sur la catégorisation des entrepôts

Entrepôts de classe B

- Les entrepôts de la classe B sont des entrepôts répondant aux standards modernes. Ils doivent présenter les critères suivants :
- Hauteur de plus de 7,5 mètres
- Aire de manœuvre de profondeur supérieure à 32 mètres
- Existence d'un quai pour 1500 m²
- Résistance au sol supérieure à 3 T/m²
- Système d'extinction

Classe A, B, C...: zoom sur la catégorisation des entrepôts

Entrepôts de classe C

Les entrepôts de classe C correspondent à tous ceux n'appartenant ni à la classe A ni à la classe B.

Entrepôts de messagerie

La classe « entrepôts de messagerie » s'applique aux locaux de distribution (groupage-dégroupage) de hauteur et d'épaisseur moyennes, disposant de portes à quai en vis-à-vis sur l'intégralité du bâtiment. Pour davantage d'informations sur le classement des entrepôts, des plates-formes et des bâtiments logistiques, accédez au guide Les entrepôts et les plates-formes logistiques du gouvernement.

Entrepôts frigorifiques

Le classement « entrepôts frigorifiques » concerne les entrepôts dont l'isolation thermique et les sources de froid permettent d'obtenir et de conserver une faible température, qu'il s'agisse de froid positif (supérieur à 0°C) ou de froid négatif (inférieur à 0°C).

Contexte







O Jones Lang LaSalle IP, INC 2018. Tous droits réservés

la classification ICPE 1510

Autorisation d'exploiter les entrepôts couverts : la classification ICPE 1510

La nomenclature des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) constitue le socle de la réglementation qui régit les exploitations industrielles au niveau national en France.

Les normes ICPE 1510 qui font partie de cette nomenclature visent quant à elles à prévenir notamment les sinistres dans les entrepôts couverts.

Source: https://www.limmobilierdunmondequichange.fr/dossier/les-entrepots/3/

la classification ICPE 1510

Quels sont les entrepôts concernés ?

Le ministère de l'Ecologie a développé des guides visant à justifier la conformité des installations et des exploitations soumises à enregistrement, à autorisation ou à déclaration avec contrôle.

La norme ICPE 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement en fait partie.

Elle concerne les entrepôts couverts de stockage de matières et de produits combustibles d'un volume supérieur à 500 tonnes.

En outre, le volume de l'entrepôt doit être supérieur à 5 000 m³

et plus spécifiquement :

Supérieur ou égal à 300 000 m³ - dans ce cas l'activité est soumise à autorisation (A);

Supérieur ou égal à 50 000 m³ et inférieur à 300 000 m³ - l'activité est soumise à enregistrement (E) ;

Supérieur ou égal à 5 000 m³ et inférieur à 50 000 m³ - l'activité est soumise à déclaration avec contrôle (DC).

Source: https://www.limmobilierdunmondequichange.fr/dossier/les-entrepots/3/

la classification ICPE 1510

Mise aux normes ICPE 1510 des entrepôts couverts?

- Le guide ICPE 1510 à destination des industriels et des services d'inspection fixe l'ensemble des dispositions générales visant à garantir la sécurité sur site et à prévenir les sinistres pour mettre l'entrepôt aux normes.
- La conformité de l'installation au dossier d'enregistrement, l'accessibilité au site, le recensement des potentiels de danger, la localisation des risques, le désenfumage...

l'ICPE 1510 recense une série exhaustive de dispositions à respecter en vue de la mise aux normes des entrepôts.

Pour en savoir plus sur la réglementation en vigueur, rendez-vous sur le site de <u>l'Institut National de l'Environnement Industriel et des Risques</u>. Vous y retrouverez l'arrêté du 15/04/10 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 1510 dans son intégralité.

Source: https://www.limmobilierdunmondequichange.fr/dossier/les-entrepots/3/

Obligations liées à la qualité ERP : établissements recevant du public

En matière de sécurité, les principes de conception des ERP doivent permettre de:

- limiter les risques d'incendie,
- alerter les occupants lorsqu'un sinistre se déclare,
- favoriser l'évacuation tout en évitant la panique,
- alerter des services de secours et faciliter leur intervention.

Les ERP sont soumis à des règles concernant la conception et la construction des locaux qui doivent :

- être construits de manière à permettre l'évacuation rapide et en sécurité des occupants ;
- avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie;
- avoir des sorties (2 au minimum), et les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent, aménagés et répartis pour permettre l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes ;

Source: https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31684#R34190

Obligations liées à la qualité ERP : établissements recevant du public

être composés de matériaux et d'éléments de construction présentant, face au feu, des qualités de réaction et de résistance appropriées aux risques;

être aménagés, notamment en ce qui concerne la distribution des différentes pièces et éventuellement leur isolement, de façon à assurer une protection suffisante.

L'éclairage de l'établissement doit être électrique. Le stockage, la distribution et l'emploi de produits explosifs ou toxiques, de tous liquides inflammables soumis à autorisation ou enregistrement sont interdits dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Les ascenseurs et monte-charge, les installations d'électricité, de gaz, de chauffage et de ventilation, ainsi que les équipements techniques particuliers à certains types d'établissements doivent présenter des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Source: https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31684#R34190

												,					,		
Caractéristique	Code	R	то	Caractéristique	Code	R T	0	Caractéristique	Code	R	то	Caractéristique	Code	R	то	Caractéristique	Code	R	ГО
Hauteur-niveleur	BFA1	0	K 1	Aire Manœuvre	BFA2	0 K	1	Manœuvre horizontale	BFA3	0	B 1	Plain-pied	BFA4	0 \	W 1	Sens circulation	BFA5	0	P 1
Surface/Quai	BFCD1	0	W 1	Quai/Facade	BFCD2	0 V	V 1	Portes motorisées	BFCD3	0		Calage	BFCD4			Stationnement PL	BFCD5	0	R 1
Distance travée	BFCI1	0		Poteaux-quais	BFCI2		1	Traversant	BFCI3	0		Entrepôt sur plusieurs niveaux	BFCI4			Passage inter-cellules	BFCI5	0	R 1
Groupe electrogène	BFCA1	0	B 1	Onduleur	BFCA2	O E	1	Type internet	BFCA3	0	В 1	Redondance internet	BFCA4	0	B 1				
Distance WC	BFF1	0		Distance Cantine	BFF2	0 F	1	Distance Espace de pause	BFF3	0									
Hauteur	BSMS1	0		Distance travée	BSMS2		2	Taille cellule	BSMS3	0		Cellule atypique	BSMS4			Ratio bureaux	BSMS5	0	R 1
Résistance au sol	BSQS1	0		Poinçonnement	BSQS2		1	Roulement	BSQS3	0		Planéïté	BSQS4						
Lux	BSE1	0		Led	BSE2		1	Lumière zénithale	BSE3	0									
HVAC-Stockage	BSRT1	0	B 1	Déperdition	BSRT2		1		•										
Poste sécurité	BSS1	0	P 1	Contrôle d'accès	BSS2		1	Accès parkings VL	BSS3	0		Accueil exterieurs	BSS4	0		Zone logistique	BSS5	0 \	W 1
Local maintenance	BSEC1	0		Led	BSEC2		2	Orientation éclairage	BSEC3	0	B 1	Nettoyage sol	BSEC4		P 1				
Matières combustibles	BPPS1	0		Papiers	BPPS2		1	Polymères	BPPS3	0		Pneumatiques	BPPS4	0		Score stockage	BPPS5	0	< 1
Accès-VL séparables	BPD1	1	w 1	Accès-PL séparables	BPD2	1 ٧	V 1	Bureaux séparables	BPD3	1	W 1	Charges séparables	BPD4	1 \	W 1	Techniques séparables	BPD5	1 \	W 1
Locaux d'activités	BPCB1	1		Commerces	BPCB2	1 F	1	Loisirs	врсв3	1									
Age	BPSI1	0		Planéïté	BPSI2	0 F	2	Toiture	BPSI3	1		Murs	BPSI4	1	R 1	Equipements	BPSI5	1	R 1
Sprinkler	BRPI1	0	B 1	Détecteur-Alarme	BRPI2	0 E	1	Portes coupe-feu	BRP13	0	B 1	RIA	BRPI4	0	B 1	Désenfumage	BRPI5	0	B 1
PML	BRRN1	0		Inondation	BRRN2	0 5	5 1	Industrie dangeureuse	BRRN3	0		Mine	BRRN4	0	S 1	Glissement terrain	BRRN5	0	S 1
Age	BRAN1	0		Restructuration	BRAN2		1												
Obsolescence éclairage	BRQE1	0	K 1	Obsolescence HVAC- Stockage	BRQE2	0 K	1	Energie renouvelable	BRQE3	0	B 1								

« Modèle Logistique » par RQR : Real Quality Rating

BALP1	0 K	Vestiaires	BALP2		Cantine	BALP3	0 B 1	Accueil extérieurs	BALP4	0 P 1			
BAFB1	1 w 1	Accès entrepôt	BAFB2	1 B 1	Open spaces	BAFB3	0 B 1	Bureaux séparables	BAFB4	1 W 1	Orthogonal	BAFB5	O B 1
BAIT1	0 K	Age telecom	BAIT2		Type internet	BAIT3	0 B 1	Telecom sécurisé	BAIT4	0 P 1	Redondance internet	BAIT5	O B 1
BAA1	0 W	Age HVAC-Bureaux	BAA2		GTC-lumière	BAA3	0 P 1	GTC-thermique	BAA4	0 P 1	Pare-soleil	BAA5	0 P 1
BTS1	1 R 2	Stationnement VL	BTS2	1 R 1	Séparation VL-PL	BTS3	0 W 1	Accès parkings VL	BTS4	0 P 2			
BTRF1	1 W 1	Extension alentours	BTRF2	1 W 1	Politique urbanistique	BTRF3	0 B 1	Zone logistique	BTRF4	0 W 2			
BTT1	O B 1	Forme	ВТТ2	0 B 1	Pollution	вттз	0 R 1						
BTCF1	0 W	Pollution	BTCF2	0 R 2									
LPBE1	0 K	Qualification actifs	LPBE2	0 K 1	Chômage	LPBE3	0 K 1	Distance transports communs	LPBE4	0 K 1	Nombre transport commun	LPBE5	0 K 1
LPBC1	0 K	Distance agglomération	LPBC2		Commerces alentour	LPBC3	0 K 1						
LPBESE1	0 K	Zone logistique	LPBESE2	0 W 3									
	BAFB1 BAIT1 BAA1 BTS1 BTRF1 BTCF1 LPBE1 LPBC1	BAFB1	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAIT1 0 K 1 Age telecom BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTT1 0 5 1 Forme BTCF1 0 W 1 Pollution LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBC1 0 K 1 Distance agglomération	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 BTT1 0 B 1 Forme BTT2 BTCF1 0 W 1 Pollution BTCF2 LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBE2 LPBC1 0 K 1 Distance agglomération LPBC2	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 B 1 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 BTT1 0 B 1 Forme BTT2 0 B 1 BTCF1 0 W 1 Pollution BTCF2 0 R 2 LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBE2 0 K 1 LPBC1 0 K 1 Distance agglomération LPBC2 0 K 1	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 B 1 Open spaces BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 Type internet BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Politique urbanistique BTT1 0 B 1 Forme BTT2 0 B 1 Pollution BTCF1 0 W 1 Qualification actifs LPBE2 0 K 1 Chômage LPBC1 0 K 1 Distance agglomération LPBC2 0 K 1 Commerces alentour	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 B 1 Open spaces BAFB3 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 Type internet BAIT3 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Pollution BTRF3 BTCF1 0 R 1 Pollution BTG2 0 R 2 LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBE2 0 K 1 Chômage LPBE3 LPBC1 0 K 1 Distance agglomération LPBC2 0 K 1 Commerces alentour <	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 0 I Open spaces BAFB3 0 B 1 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 Type internet BAIT3 0 B 1 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Pollution BTRF3 0 R 1 BTCF1 0 W 1 Pollution BTT3 0 R 1 LPBE1 0 K 1 Chômage LPBE3 0 K 1 LPBC1 <td>BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 B 1 Open spaces BAFB3 0 B 1 Bureaux séparables BART1 0 K 1 Age telecom BATZ 0 K 1 Type internet BAT3 0 B 1 Telecom sécurisé BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Politique urbanistique BTRF3 0 B 1 Zone logistique BTT1 0 B 1 Forme BTT2 0 B 1 Pollution BTT3 0 R 1 LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBE2 0 K 1 Chômage LPBE3 0 K 1 Distance transports communs</td> <td>BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 D 1 Open spaces BAFB3 0 D 1 Bureaux séparables BAFB4 BAT1 0 K 1 Age telecom BAT2 0 K 1 Type internet BAT3 0 D 1 Telecom sécurisé BAT4 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BAA4 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTS4 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Pollution BTTF3 0 R 1 BTCF1 0 W 1 Pollution BTCF2 0 R 2 LPBC1 0 K 1 Qualification actifs LPBC2 0 K 1 Chômage LPBC3 0 K 1 Distance agglomération LPBC2 0 K 1 Commerces alentour LPBC3 0 K 1</td> <td>BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 5 1 Open spaces BAFB3 0 5 1 Bureaux séparables BAFB4 1 W 1 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 Type internet BAIT3 0 5 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 BAIT3 0 F 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 BAIT3 0 F 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 TELECOM SÉ</td> <td>BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 L DOpen spaces BAFB3 0 L 1 Telecom sécurisé BATT4 0 P 1 Redondance internet BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BAA4 0 P 1 Pare-soleil BTS1 1 P 2 Stationnement VL BTS2 1 P 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTRF4 0 P 2 BTRF1 0 W 1 Pollution BTT7 0 P 2 BTRF1 0 W 1 P 2 P 2 BTRF1 0 W</td> <td>BAFB1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 1 1 1 Open spaces BAFB3 0 1 1 Bureaux séparables BAFB4 1 W 1 Orthogonal BAFB5 BAIT1 O K 1 Age telecom BAIT2 O K 1 Type internet BAIT3 O 1 Telecom sécurisé BAIT4 O P 1 Redondance internet BAIT5 BAA1 O W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 O K 1 GTC-lumière BAA3 O P 1 GTC-thermique BAA4 O P 1 Pare-soleil BAA5 BITS1 I K 2 Stationnement VL BITS2 I K 1 Séparation VL-PL BITS3 O W 1 Accès parkings VL BITS4 O V 2 BITS1 O K 1 Forme BITS2 O X 1 Pollution BITS3 O K 1 BITS1 O K 1 Forme BITS2 O K 1 Pollution BITS3 O K 1 BITS1 O K 1 Distance agglomération CPBC2 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O K 1 Distance agglomération CPBC3 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O K 1 Distance agglomération CPBC3 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O I I Bureaux séparables BAFB4 I W I Poltecom sécurisé BAIT4 O P I Redondance internet BAIT5 BAFB3 O I I GTC-thermique BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA4 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O </td>	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 B 1 Open spaces BAFB3 0 B 1 Bureaux séparables BART1 0 K 1 Age telecom BATZ 0 K 1 Type internet BAT3 0 B 1 Telecom sécurisé BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Politique urbanistique BTRF3 0 B 1 Zone logistique BTT1 0 B 1 Forme BTT2 0 B 1 Pollution BTT3 0 R 1 LPBE1 0 K 1 Qualification actifs LPBE2 0 K 1 Chômage LPBE3 0 K 1 Distance transports communs	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 D 1 Open spaces BAFB3 0 D 1 Bureaux séparables BAFB4 BAT1 0 K 1 Age telecom BAT2 0 K 1 Type internet BAT3 0 D 1 Telecom sécurisé BAT4 BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BAA4 BTS1 1 R 2 Stationnement VL BTS2 1 R 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTS4 BTRF1 1 W 1 Extension alentours BTRF2 1 W 1 Pollution BTTF3 0 R 1 BTCF1 0 W 1 Pollution BTCF2 0 R 2 LPBC1 0 K 1 Qualification actifs LPBC2 0 K 1 Chômage LPBC3 0 K 1 Distance agglomération LPBC2 0 K 1 Commerces alentour LPBC3 0 K 1	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 5 1 Open spaces BAFB3 0 5 1 Bureaux séparables BAFB4 1 W 1 BAIT1 0 K 1 Age telecom BAIT2 0 K 1 Type internet BAIT3 0 5 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 BAIT3 0 F 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 BAIT3 0 F 1 Telecom sécurisé BAIT4 0 P 1 TELECOM SÉ	BAFB1 1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 L DOpen spaces BAFB3 0 L 1 Telecom sécurisé BATT4 0 P 1 Redondance internet BAA1 0 W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 0 K 1 GTC-lumière BAA3 0 P 1 GTC-thermique BAA4 0 P 1 Pare-soleil BTS1 1 P 2 Stationnement VL BTS2 1 P 1 Séparation VL-PL BTS3 0 W 1 Accès parkings VL BTRF4 0 P 2 BTRF1 0 W 1 Pollution BTT7 0 P 2 BTRF1 0 W 1 P 2 P 2 BTRF1 0 W	BAFB1 W 1 Accès entrepôt BAFB2 1 1 1 1 Open spaces BAFB3 0 1 1 Bureaux séparables BAFB4 1 W 1 Orthogonal BAFB5 BAIT1 O K 1 Age telecom BAIT2 O K 1 Type internet BAIT3 O 1 Telecom sécurisé BAIT4 O P 1 Redondance internet BAIT5 BAA1 O W 1 Age HVAC-Bureaux BAA2 O K 1 GTC-lumière BAA3 O P 1 GTC-thermique BAA4 O P 1 Pare-soleil BAA5 BITS1 I K 2 Stationnement VL BITS2 I K 1 Séparation VL-PL BITS3 O W 1 Accès parkings VL BITS4 O V 2 BITS1 O K 1 Forme BITS2 O X 1 Pollution BITS3 O K 1 BITS1 O K 1 Forme BITS2 O K 1 Pollution BITS3 O K 1 BITS1 O K 1 Distance agglomération CPBC2 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O K 1 Distance agglomération CPBC3 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O K 1 Distance agglomération CPBC3 O K 1 Commerces alentour CPBC3 O K 1 BAFB3 O I I Bureaux séparables BAFB4 I W I Poltecom sécurisé BAIT4 O P I Redondance internet BAIT5 BAFB3 O I I GTC-thermique BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA4 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA4 O P I Redondance internet BAIT5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 BAA5 O I Age HVAC-Bureaux BAA5 O

Les attributs du nouvel entrepôt :

