

SEGRO LOGISTICS PARK - ZI DES CADESTEAUX VITROLLES/ROGNAC - Historique du dossier

La société SEGRO FRANCE, investisseur reconnu et expérimenté en immobilier industriel et logistique, a fait l'acquisition en 2019, via sa filiale SEGRO LOGISTICS SUD, de deux terrains d'une superficie respectivement de 86 878 m² et 6 420 m² situés avenue Joseph Cugnot sur le territoire des Communes de VITROLLES (13127) et ROGNAC (13340) constitués par les parcelles cadastrales : AB0054 AB0055 AB00S6 AB0073 AB0074 AB0075 AB0076 AB0077 AB0078 AB0079 AB00B0 AB0081 AB0082 AB0083 AB0084 AB0085 AB0086 AB0087 AB0088 AB0089 AB0090 AB0091 AB0092 AB0094 AB0095 AB0096 AB0097 AB0098 AB0099 AB0100 AB0107 AB0143 AB0144 AB0145 AB0146 AB0147 AB0148 AB0149 AB0150 AB0151 AB0153 AB0193 AB0197 AB0198.

Historique du site

Les terrains étaient antérieurement situés dans la Zone d'Aménagement Concerté dite ZAC DES CADESTEAUX créée en 1999 mais n'ayant plus d'existence juridique depuis 2005.

L'observation des photographies aériennes de l'IGN permet de voir que le site et les terrains à l'Est des voies ferrées a accueilli une carrière d'extraction de matériaux à ciel ouvert à partir des années 1950 et jusqu'aux années 1970.

En 1970, un premier bâtiment type entrepôt est construit sur la future ZAC des Cadesteaux, puis au fil du temps des extensions sont créées et d'autres bâtiments sont édifiés sur l'ancienne carrière. De l'autre côté des voies ferrées, aucune extraction de matériaux n'a été faite et l'urbanisation s'est donc étendue dès 1950.

Le terrain principal comportait un immeuble à usage d'entrepôts et bureaux d'une superficie de 30 000 m² environ, l'autre parcelle étant à l'usage de parking, le tout était propriété de la société KALKALIT LUX 3.

Ancienne activité du site et cessation d'activité ICPE

Le site est classé ICPE depuis 2007 et a été exploité jusqu'en 2016 par la société EASYDIS, locataire de la société KALKALIT LUX 3.

L'activité de logistique exercée sur le site était soumise à la réglementation des ICPE suivant arrêté préfectoral du 9 mai 2007 pour les rubriques suivantes :

N° de rubrique	Libellé de la rubrique	Classement
1510-1	Stockage de produits combustibles en entrepôts couverts	A
1432-2-a	Stockage de liquides inflammables	A
1520-2	Stockage de charbon de bois	D
2920-2-b	Installation de compression frigorifique de la climatisation (fluide frigorigène non inflammable et non toxique)	D
2925	Installation de charge d'accumulateurs	D
1530	Stockage de bois (palettes)	NC
1412-2-b	Stockage de gaz combustible liquéfié	NC
1173	Stockage de substances dangereuses pour l'environnement, toxiques pour les organismes aquatiques (Xylophène)	NC

Suite au départ de la société EASYDIS, l'autorisation d'exploiter a été transférée à la société KALKALIT LUX 3 en juin 2016.

KALKALIT LUX 3 a procédé à la cessation d'activité dont le mémoire a été notifié le 17 octobre 2019 à la Préfecture des Bouches-du-Rhône qui en a pris acte par courrier du 12 novembre 2019.

Projet de redéveloppement du site

Le projet de SEGRO LOGISTICS SUD consiste en la requalification d'une friche industrielle en vue d'y développer un site de logistique urbaine au sein de la Métropole marseillaise, pour répondre aux demandes de ses prospects utilisateurs, qui sera à l'achèvement constitué par :

- ✗ deux ou trois bâtiments de messagerie ou d'activité/stockage sur le terrain principal après démolition de l'immeuble existant
- ✗ un immeuble de messagerie ou d'activité/stockage sur le plus petit terrain.

Pour SEGRO, ce nouveau site de distribution urbaine baptisé « SEGRO LOGISTICS PARK VITROLLES » s'inscrit dans la stratégie de renforcement de la présence du Groupe sur le marché de la logistique urbaine dans le sud de la France, en particulier dans la Métropole marseillaise. Situé à 15 km de Marseille, le site bénéficie d'un emplacement privilégié pour sa vocation de logistique urbaine : à moins de 5 km de l'aéroport Marseille-Provence et à proximité immédiate de l'A7 reliant Lyon à Marseille.

Autorisations administratives

SEGRO LOGISTICS SUD a déposé et obtenu en 2020 les autorisations suivantes :

- ✗ Un permis de démolir délivré par les communes de Vitrolles et Rognac pour la démolition totale de l'immeuble existant
- ✗ Un permis de construire délivré par la commune de Vitrolles ayant pour objet l'édification d'un premier bâtiment de messagerie de 5 400 m² sur le terrain principal.

Mise en œuvre du Projet Immobilier

Les travaux de démolition de l'immeuble existant et nivellement, raboutage des voiries et démolition des réseaux (hors dévoiement concessionnaires) sur la totalité du terrain se sont déroulés du 15 mai 2020 au 15 décembre 2020.

En 2021, SEGRO LOGISTICS SUD a livré à XPO DISTRIBUTION FRANCE - filiale de XPO, un des leaders mondiaux des solutions supply chain - un bâtiment de messagerie ayant reçu la certification environnementale BREEAM niveau Good.

La démolition du site et la construction de cette première phase se sont inscrits dans une démarche vertueuse de déconstruction sélective et réemploi des matériaux :

- ✗ 90 à 95 % des matériaux ont été réutilisés sur le terrain (canalisations enterrées, enrobés), soit 80 000 m³ au total
- ✗ Les terres de remblais ont été utilisées pour le terrassement, seule de la nouvelle terre végétale a été apportée
- ✗ La structure métallique de l'immeuble déconstruit a été revalorisée/revendue par le démolisseur pour une seconde vie
- ✗ La partie infrastructures/béton a été réutilisée pour le fond de forme du dallage
- ✗ L'amiante présente sur le site a fait l'objet d'une évacuation via des filières agréées spécialisées
- ✗ Durant la phase construction, le calcul bilan carbone a été évalué à 1 067 kg/m² équivalent CO₂ :
 - Une majeure partie liée à la fabrication des matériaux de construction utilisés pour le bâtiment : 75 % (bardage, charpente métallique...)
 - Le reste représente les émissions de CO₂ pour la construction propre du bâtiment (énergie utilisée, engins de construction, recyclage sur chantier des éléments déconstruits) : 25 %
- ✗ Analyse du cycle de vie : taux de valorisation des matériaux à 98 % représentant 23 034 tonnes et 1 500 trajets de camions économisés