



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Grand Est**

Unité départementale du Haut-Rhin
DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT
2 PLACE DU GENERAL DE GAULLE
CS 71354
68100 Mulhouse

Mulhouse, le 11 septembre 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 03/09/2025

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE

112 avenue KLEBER
75116 Paris

Références : 0003013111_2025_09_03_UIRE_Suivech_Astreinte
Code AIOT : 0003013111

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 03/09/2025 dans l'établissement UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE implanté 11 avenue de l'Europe 68190 Ensisheim. Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet Géorisques (<https://www.georisques.gouv.fr/>).

Suivi des échéances suite à une sanction administrative:

- Contrôle des plans d'action mis en place par l'exploitant, afin de répondre aux non conformités constatées dans le cadre de la visite d'inspection du 11 juillet 2023 (Action régionale 2024 _ "Risque incendie dans les entrepôts") et toujours présentes lors du contrôle du 7 octobre 2024 (visite visant à contrôler le retour à la conformité de l'exploitation). Cette dernière visite a abouti à l'arrêté préfectoral d'astreinte du 9 janvier 2025. Le présent contrôle vise à contrôler le retour en conformité de l'installation.

Régularité des états des matières stockées:

- Vérification de la conformité des états des matières stockées présentés par l'exploitant:

Référentiels utilisés:

- Arrêté préfectoral du 16 novembre 2023 portant mise en demeure à la société Union Investment Real Estate.
- Arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE
- 11 avenue de l'Europe 68190 Ensisheim
- Code AIOT : 0003013111
- Régime : Autorisation
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

Union Real Estate exploite sous forme de location, deux entrepôts logistiques situés à Ensisheim.

Au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elle est autorisée par Arrêté Préfectoral du 27 mai 2019, à exploiter deux entrepôts (4 cellules chacun - volume maximum de stockage de 1 119 000 m3).

2) Constats

2-1) Introduction

Le respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement relève de la responsabilité de l'exploitant. Le contrôle des prescriptions réalisé ne se veut pas exhaustif, mais centré sur les principaux enjeux recensés et à ce titre, ne constitue pas un examen de conformité de l'administration à l'ensemble des dispositions qui sont applicables à l'exploitant. Les constats relevés par l'inspection des installations classées portent sur les installations dans leur état au moment du contrôle.

A chaque point de contrôle est associée une fiche de constat qui comprend notamment les informations suivantes :

- le nom donné au point de contrôle ;
- la référence réglementaire de la prescription contrôlée ;
- si le point de contrôle est la suite d'un contrôle antérieur, les suites retenues lors de la précédente visite ;
- la prescription contrôlée ;
- à l'issue du contrôle :
 - ◆ le constat établi par l'inspection des installations classées ;
 - ◆ les observations éventuelles ;
 - ◆ le type de suites proposées (voir ci-dessous) ;
 - ◆ le cas échéant la proposition de suites de l'inspection des installations classées à Monsieur le Préfet ; il peut par exemple s'agir d'une lettre de suite préfectorale, d'une mise en demeure, d'une sanction, d'une levée de suspension, ...

Il existe trois types de suites :

- « Faits sans suite administrative » ;
- « Faits avec suites administratives » : les non-conformités relevées conduisent à proposer à Monsieur le Préfet, des suites graduées et proportionnées avec :
 - ◆ soit la demande de justificatifs et/ou d'actions correctives à l'exploitant (afin de se conformer à la prescription) ;
 - ◆ soit conformément aux articles L. 171-7 et L. 171-8 du code de l'environnement des suites (mise en demeure) ou des sanctions administratives ;
- « Faits concluant à une prescription inadaptée ou obsolète » : dans ce cas, une analyse approfondie sera menée a posteriori du contrôle puis éventuellement une modification de la rédaction de la prescription par voie d'arrêté préfectoral pourra être proposée.

2-2) Bilan synthétique des fiches de constats

Les fiches de constats disponibles en partie 2-4 fournissent les informations de façon exhaustive pour chaque point de contrôle. Leur synthèse est la suivante :

Les fiches de constats suivantes font l'objet d'une proposition de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Proposition de suites de l'Inspection des installations classées à l'issue de la <u>présente inspection</u> ⁽¹⁾	Proposition de délais
4	Mise à jour de l'état des matières stockées	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.4 de l'annexe 2	Mise en demeure, respect de prescription	30 jours

(1) s'applique à compter de la date de la notification de l'acte ou de la date de la lettre de suite préfectorale

Les fiches de constats suivantes ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire	Autre information
1	Etat des matières stockées	AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 2	Liquidation et levée de l'astreinte et de la mise en demeure
2	Adéquation entre système de détection incendie et matières stockées	AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 3	Levée d'astreinte et de mise en demeure
3	Détection incendie dans les bureaux de l'entrepôt B	AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 3	Liquidation et levée de l'astreinte et de la mise en demeure

2-3) Ce qu'il faut retenir des fiches de constats

La visite d'inspection a mis en évidence un retour à la conformité des installations de l'exploitant vis à vis des prescriptions de l'arrêté de mise en demeure du 16 novembre 2023 mais également une non-conformité relative à la régularité des états des matières stockées présentés par l'exploitant.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Etat des matières stockées

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 2
Thème(s) : Risques accidentels, Etat des matières stockées
Prescription contrôlée : Dans un délai de 4 mois, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 1.4 au I.2 de l'annexe II de l'arrêté Ministériel du 11 avril 2017 : « État des matières stockées [...] L'exploitant tient à jour un état des matières stockées, y compris les matières combustibles non dangereuses ou ne relevant pas d'un classement au titre de la nomenclature des installations classées[...]. L'état des matières stockées est mis à jour a minima de manière hebdomadaire et accessible à tout moment, y compris en cas d'incident, accident, pertes d'utilité ou tout autre événement susceptible d'affecter l'installation. Il est accompagné d'un plan général des zones d'activités ou de stockage utilisées pour réaliser l'état qui est accessible dans les mêmes conditions. [...] Cet état est tenu à disposition du préfet, des services d'incendie et de secours, de l'inspection des installations classées et des autorités sanitaires, dans des lieux et par des moyens convenus avec eux à l'avance [...] »
Constats : Lors des visites d'inspection des 11 juillet 2023 et 7 octobre 2024, il avait été constaté que l'exploitant n'avait pas convenu avec les services du Préfet, le Service d'Incendie et de Secours du Haut-Rhin (SIS 68), l'inspection des installations classées et les autorités sanitaires (ARS), d'un lieu et de moyens d'accès à son état des matières stockées. Afin de répondre à cette non-conformité persistante, l'exploitant a instauré un dispositif visant à mettre à disposition les états des matières stockées de ses deux locataires, aux différents services cités dans la prescription. Au regard des dispositions prises par l'exploitant, chaque lundi, les états des matières stockés sont imprimés et stockés dans un classeur dédié, positionné au poste de garde du bâtiment A, où une présence est assurée 24h/24h et 7j/7j. Ce lieu et ce moyen de mise à disposition de l'état des matières stockées ont été convenus avec le SIS du Haut-Rhin. En amont de la présente visite, l'exploitant a ainsi transmis à l'Inspection, copie de ses échanges des 28 et 29 novembre 2024 avec le SIS 68, au cours desquels, le SDIS a conclu que la procédure de mise à disposition des états des matières stockés proposée lui convenait. L'exploitant a également fourni à l'Inspection, les courriers de présentation de cette procédure, transmise à l'Inspection des installations classées, aux services du Préfet et à l'ARS en date du 2 décembre 2024 ainsi que les accusés de réception correspondants. Dans un premier temps, après analyse de cette procédure, l'Inspection a considéré que si cette procédure était opérationnelle pour les services de secours, elle n'en demeurerait pas moins incomplète. En effet, dans le cadre de la gestion d'un sinistre, le service des Installations Classées n'est pas obligatoirement amené à se rendre sur site. L'exploitant devait ainsi également mettre

en place une procédure d'accès à distance à ses états des matières stockées.

Dans un second temps, l'exploitant a transmis à l'Inspection, par courriel du 20 janvier 2025, la procédure d'accès à ses états des stocks dématérialisés. Cette procédure donnant accès à un serveur externalisé de type « cloud », hébergeant l'état des matières stockées a été testée par l'Inspection en amont du présent contrôle. L'Inspection considère que celle-ci répond à cette nécessité d'accès à distance.

Au regard de ces éléments, l'Inspection considère que l'exploitant a mis en œuvre les actions correctives afin de se conformer à la prescription initialement contrôlée.

Observations : L'arrêté préfectoral d'astreinte ayant été réceptionné par l'exploitant le 15 janvier 2025, il est proposé de liquider sur ce point, l'astreinte journalière fixée à 25 € par jour calendaire par arrêté préfectoral du 9 janvier 2025, sur la période comprise entre le 15 et le 19 janvier 2025 inclus.

Type de suites proposées : Sans suite

Proposition de suites : Levée d'astreinte

N° 2 : Adéquation entre système de détection incendie et matières stockées

Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 3

Thème(s) : Risques accidentels, Adéquation entre système de détection incendie et matières stockées

Prescription contrôlée :

Dans un délai de 4 mois, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 12 de l'annexe II de l'arrêté Ministériel du 11 avril 2017 :

" Détection automatique d'incendie

[...]

Le type de détecteur est déterminé en fonction des produits stockés. Cette détection peut être assurée par le système d'extinction automatique s'il est conçu pour cela, à l'exclusion du cas des cellules comportant au moins une mezzanine, pour lesquelles un système de détection dédié et adapté doit être prévu. Dans tous les cas, l'exploitant s'assure que le système permet une détection de tout départ d'incendie tenant compte de la nature des produits stockés et du mode de stockage. [...] »

Constats :

A l'occasion des visites d'inspection des 11 juillet 2023 et 7 octobre 2024, l'exploitant n'avait pas été en mesure de justifier de l'adéquation entre le système de détection incendie et les matières stockées au sein de l'entrepôt A.

La détection incendie à l'intérieur de l'entrepôt A, est assurée par un système d'extinction incendie de type ESFR (pour « Early Suppression Fast Response »), conçu pour répondre rapidement à un feu en développement, en produisant une projection d'eau rapide et violente. Sur ce type de système, la détection incendie est assurée par la chute de pression dans le réseau de sprinklage lors du déclenchement d'un ou plusieurs sprinkleurs.

<p>Afin de justifier de son retour en conformité, l'exploitant a transmis à l'Inspection, en amont de la présente visite, la copie du compte-rendu de vérification annuelle de son système d'extinction automatique par sprinkleurs daté du 25 novembre 2024. Au regard de ce document, l'Inspection constate que ce contrôle a été réalisé selon le référentiel FM-Global, par un prestataire délégué de l'organisme vérificateur.</p> <p>Après analyse, l'Inspection constate que ce compte-rendu ne signale pas de non-conformité susceptible de mettre en échec le système de sprinklage de type ESFR et mentionne que les produits stockés sont compatibles avec la protection ESFR.</p> <p>Au regard de ces éléments, l'Inspection considère que l'exploitant a mis en œuvre les actions correctives afin de se conformer à la prescription initialement contrôlée.</p>
<p>Observations : Le retour en conformité de l'installation sur ce point de contrôle étant antérieure à la date de présentation à l'exploitant de l'arrêté d'astreinte, il est proposé de lever l'astreinte sur ce point pour un montant nul.</p>
<p>Type de suites proposées : Sans suite</p>
<p>Proposition de suites : Levée d'astreinte</p>

N° 3 : Détection incendie dans les bureaux de l'entrepôt B

<p>Référence réglementaire : AP de Mise en Demeure du 16/11/2023, article 3</p>
<p>Thème(s) : Risques accidentels, Détection incendie dans les bureaux de l'entrepôt B</p>
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>Dans un délai de 4 mois, l'exploitant respecte les dispositions suivantes du point 12 de l'annexe II de l'arrêté Ministériel du 11 avril 2017 :</p> <p>" Détection automatique d'incendie La détection automatique d'incendie avec transmission, en tout temps, de l'alarme à l'exploitant est obligatoire pour les cellules, les locaux techniques et pour les bureaux à proximité des stockages. [...]"</p>
<p>Constats :</p> <p>Au cours de la visite d'inspection du 11 juillet 2023, l'Inspection avait constaté l'absence d'un système de détection incendie dans les bureaux attenants à l'entrepôt B.</p> <p>À l'occasion de la visite du 7 octobre 2024, l'exploitant avait informé l'Inspection que des devis relatifs à l'installation d'un système de détection automatique d'incendie assurant la transmission, dans les bureaux situés à proximité des entrepôts avaient été réalisés. L'Inspection avait néanmoins constaté qu'au jour de l'inspection, ce système de détection incendie n'était pas installé.</p> <p>Préalablement à la présente visite, l'exploitant a communiqué à l'Inspection le procès-verbal daté du 6 mai 2025, relatif à la mise en service ainsi qu'au test du dispositif de détection automatique d'incendie et de transmission de l'alarme au poste de garde, pour les bureaux des bâtiments A et B.</p>

<p>Le jour du contrôle, l'Inspection a visuellement constaté la présence de détecteurs incendie dans 3 bureaux accolés à l'entrepôt B.</p> <p>A la demande de l'Inspection, l'exploitant a simulé la détection d'un incendie à l'aide d'un aérosol de test pour détecteur de fumée dans le bureau 8 de la zone 26 du bâtiment B. L'Inspection présente au poste de garde (poste d'astreinte incendie en heures travaillées) a instantanément constaté le déclenchement d'une alarme sonore, le clignotement sur le tableau de contrôle du SSI, d'un voyant nommé « FEU » ainsi que l'affichage du bureau où a été détecté l'incendie (bureau 8).</p> <p>L'Inspection a ensuite demandé à l'exploitant, par téléphone, le déclenchement du détecteur situé dans le couloir attenant au bureau 8 et a constaté l'affichage au niveau du SSI du message « Bâtiment B - couloir entrée ».</p> <p>Au regard de ces éléments, l'Inspection considère que l'exploitant a mis en œuvre les actions correctives afin de se conformer à la prescription initialement contrôlée.</p>
<p>Observations : Il est proposé de liquider l'astreinte journalière fixée à 25 € par jour calendaire par arrêté préfectoral du 9 janvier 2025, sur la période comprise entre le 15 janvier (réception de l'AP d'astreinte par l'exploitant) et le 5 mai 2025 inclus.</p>
<p>Type de suites proposées : Sans suite</p>
<p>Proposition de suites : Levée d'astreinte</p>

N° 4 : Mise à jour de l'état des matières stockées

<p>Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.4 de l'annexe 2</p>
<p>Thème(s) : Autre, Etat des matières stockées</p>
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>" L'exploitant tient à jour un état des matières stockées, y compris les matières combustibles non dangereuses ou ne relevant pas d'un classement au titre de la nomenclature des installations classées.</p> <p>[...] cet état permet de connaître la nature et les quantités approximatives des substances, produits, matières ou déchets, présents au sein de chaque zone d'activités ou de stockage.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les produits, matières ou déchets autres que les matières dangereuses, devront figurer, a minima, les grandes familles de produits, matières ou déchets, selon une typologie pertinente par rapport aux principaux risques présentés en cas d'incendie.</p> <p>[...] L'état des matières stockées est mis à jour a minima de manière hebdomadaire [...]"</p>
<p>Constats :</p> <p>En amont de la visite, l'Inspection a consulté via le « cloud » mis à disposition par l'exploitant (cf. Point de contrôle 1), les états des matières stockées des deux entrepôts du site.</p> <p>A cette occasion, Il a été constaté que l'état des matières stockées du bâtiment A ne respectait pas certaines prescriptions du présent arrêté, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la date de mise à jour de l'état des matières stockées datait du 14 août 2025 ; • les intitulés des matières stockées étaient rédigés en allemand ; • l'absence d'unité permettant de quantifier les matières en stock ;

- l'absence de discrimination par cellule des quantités stockées.

Au cours de la visite, l'Inspection a par ailleurs contrôlé les états des matières stockées, en place au poste de sécurité du bâtiment A, comme convenu avec les services de secours (cf. Point de contrôle 1).

A cette occasion, il a été constaté que :

- la version "papier" de l'état des matières stockées relatif au bâtiment A souffrait des mêmes non-conformités que sa version "dématérialisée" ;
- la mise à jour des 2 états des matières stockées présents au poste de garde, dataient du 30 mars 2025.

Au regard de ces éléments, l'Inspection considère que l'exploitant ne respecte pas l'ensemble des dispositions contrôlées.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 30 jours