



**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

Strasbourg, le 17/10/2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 30/09/2025

Contexte et constats

Publié sur **GÉORISQUES**

UNION INVESTMENT REAL ESTATE FRANCE

112 avenue KLEBER
75116 Paris

Références : 0003013111_2025_09_30_UIRE_VIIC_1er_prlvmt
Code AIOT : 0003013111

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 30/09/2025 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/>).

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 Investment Real Estate exploite sous forme de location, un entrepôt constitué de deux bâtiments 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 maxi de stockage de 1 119 000 m³).

Thèmes de l'inspection :

- AN25 Prélèvements envtx
- Plans d'urgence

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</u> inspection ⁽¹⁾	Proposition de délais
2	Contenu du plan de défense incendie	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 23	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
3	Réalisation d'exercice plan de défense incendie	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 13	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
4	Liste des substances recherchées et milieux associés	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
5	Stratégie de prélèvement	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23	Mise en demeure, respect de prescription	3 mois
6	Portes coupe-feu des locaux de charge	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 17	Demande d'action corrective	7 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	Mise à jour du plan de défense incendie	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23	Sans objet

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

L'inspection a mis en évidence plusieurs non conformités :

- un plan de défense incendie incomplet et qui ne tient pas compte de l'organisation existante des deux locataires ;
- l'absence de dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux ;

- l'absence de réalisation d'exercice de défense contre l'incendie ;
- le blocage des portes coupe-feu menant aux locaux de charge dans le bâtiment B.

Par ailleurs, l'inspection a mis en exergue la mauvaise coordination entre les différentes parties prenantes sur la gestion de crise, notamment via l'absence de communication et de stratégie commune en cas d'évènement accidentel. L'inspection rappelle également qu'au titre de l'arrêté préfectoral d'autorisation, le propriétaire est l'exploitant ICPE. A ce titre, il est donc responsable du respect de la réglementation et donc des objectifs visés à l'article 1 de l'arrêté ministériel susvisé i.e. la "mise en sécurité des personnes présentes à l'intérieur des entrepôts, de protéger l'environnement, d'assurer la maîtrise des effets létaux ou irréversibles sur les tiers, de prévenir les incendies et leur propagation à l'intégralité des bâtiments ou aux bâtiments voisins, et de permettre la sécurité et les bonnes conditions d'intervention des services de secours.". Il apparaît donc essentiel d'améliorer la coordination entre les différentes parties prenantes.

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Mise à jour du plan de défense incendie

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23
Thème(s) : Actions nationales 2025, Respect des fréquences réglementaires
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>23. Plan de défense incendie</p> <p>Pour tout entrepôt, un plan de défense incendie est établi par l'exploitant, en se basant sur les scénarios d'incendie les plus défavorables d'une unique cellule.</p> <p>L'alinéa précédent est applicable à compter du 31 décembre 2023 pour les entrepôts existants ou dont la déclaration ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement est antérieur au 1er janvier 2021, soumis à déclaration ou enregistrement, lorsque ces entrepôts n'étaient pas soumis à cette obligation par ailleurs.</p> <p>[...]</p> <p>Ce plan de défense incendie est inclus dans le plan d'opération interne s'il existe. Il est tenu à jour.</p> <p>[...]</p> <p>Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022.</p>
<p>Constats :</p> <p>L'Inspection a pu consulter le document "Plan de Défense Incendie Bâtiments A & B". L'analyse du contenu de ce document est repris dans le constat n°2.</p> <p>La dernière version du document date du 11/04/2025, la précédente de novembre 2022 : la périodicité de mise à jour est respectée.</p>
Type de suites proposées : Sans suite

N° 2 : Contenu du plan de défense incendie

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 23
Thème(s) : Risques accidentels, Plan d'urgence
Prescription contrôlée : <p>Pour tout entrepôt, un plan de défense incendie est établi par l'exploitant, en se basant sur les scénarios d'incendie les plus défavorables d'une unique cellule.</p> <p>L'alinéa précédent est applicable à compter du 31 décembre 2023 pour les entrepôts existants ou dont la déclaration ou le dépôt du dossier complet d'enregistrement est antérieur au 1er janvier 2021, soumis à déclaration ou enregistrement, lorsque ces entrepôts n'étaient pas soumis à cette obligation par ailleurs.</p> <ul style="list-style-type: none">- les schémas d'alarme et d'alerte décrivant les actions à mener à compter de la détection d'un incendie (l'origine et la prise en compte de l'alerte, l'appel des secours extérieurs, la liste des interlocuteurs internes et externes) ;- l'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ;- les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées, y compris, le cas échéant, les mesures organisationnelles prévues au point 3 de la présente annexe ;- la justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec des extincteurs et des robinets d'incendie armés et d'interagir sur les moyens fixes de protection incendie, notamment en matière de formation, de qualification et d'entraînement ;- les plans d'implantation des cellules de stockage et murs coupe-feu ;- les plans et documents prévus aux points 1.6.1 et 3.5 de la présente annexe ;- le plan de situation décrivant schématiquement l'alimentation des différents points d'eau ainsi que l'emplacement des vannes de barrage sur les canalisations, et les modalités de mise en œuvre, en toutes circonstances, de la ressource en eau nécessaire à la maîtrise de l'incendie de chaque cellule ;- la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe, et le cas échéant l'attestation de conformité accompagnée des éléments prévus au point 28.1 de la présente annexe ;- s'il existe, les éléments de démonstration de l'efficacité du dispositif visé au point 28.1 de la présente annexe ;- la description du fonctionnement opérationnel du système d'extinction automatique, s'il existe ;- la localisation des commandes des équipements de désenfumage prévus au point 5 ;- la localisation des interrupteurs centraux prévus au point 15, lorsqu'ils existent ;- les dispositions à prendre en cas de présence de panneaux photovoltaïques ;- les mesures particulières prévues au point 22. <p>Il prévoit en outre les modalités selon lesquelles les fiches de données de sécurité sont tenues à disposition du service d'incendie et de secours et de l'inspection des installations classées et, le cas échéant, les précautions de sécurité qui sont susceptibles d'en découler.</p>
Constats : <p>L'Inspection a consulté le plan de défense incendie. Il a été constaté l'absence d'un certain nombre de points listés dans la prescription précitée, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'organisation de la première intervention et de l'évacuation face à un incendie en périodes ouvrées ;- les modalités d'accueil des services d'incendie et de secours en périodes ouvrées et non ouvrées ;

<ul style="list-style-type: none"> - la justification des compétences du personnel susceptible, en cas d'alerte, d'intervenir avec les moyens de lutte contre l'incendie ; - les plans des réseaux d'eau (point 1.6.1) ; - les plans et documents prévus au point 3.5 (plan des locaux avec risques et consignes d'accès) ; - les documents associées au système d'extinction automatique (description, certificat de conformité) ; - les mesures particulières en cas d'indisponibilité du système d'extinction automatique. <p>Par ailleurs, d'autres points apparaissent incomplets voir erronés, notamment le plan de situation décrivant l'alimentation des différents points d'eau ainsi que la description des moyens de lutte contre l'incendie (page 48).</p> <p>Lors des discussions avec les locataires, il a été constaté que ceux-ci n'ont pas été impliqué lors de la rédaction de ce plan de défense, que par conséquent celui-ci ne retranscrit pas l'organisation et les moyens mis en place par les deux locataires. Il a également été relevé l'absence de coordination et de communication entre les différentes parties prenantes (propriétaire, représentants du propriétaire, locataires) ; notamment en cas d'incendie aucune mesure n'est prévue pour communiquer entre les locataires, assurer la mise en sécurité du personnel de l'autre bâtiment, limiter les effets du sinistre et l'impact de l'un sur l'autre.</p>
<p>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</p> <p>Il convient de compléter le plan de défense incendie afin qu'il comprenne l'ensemble des éléments prescrits par la réglementation. Par ailleurs, l'inspection rappelle que celui-ci a vocation à être opérationnel et à retranscrire l'organisation effective du site en cas de sinistre, il apparaît donc nécessaire que les locataires soient associés à sa rédaction.</p>
<p>Type de suites proposées : Avec suites</p>
<p>Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription</p>
<p>Proposition de délais : 3 mois</p>

N° 3 : Réalisation d'exercice plan de défense incendie

<p>Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 13</p>
<p>Thème(s) : Actions nationales 2025, Respect des fréquences réglementaires</p>
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>[...]</p> <p>« Dans le trimestre qui suit le début de l'exploitation de tout entrepôt soumis à enregistrement ou à autorisation, l'exploitant organise un exercice de défense contre l'incendie. Cet exercice est renouvelé au moins tous les trois ans. Les exercices font l'objet de comptes rendus qui sont tenus à la disposition de l'inspection des installations classes et conservés au moins quatre ans dans le dossier prévu au point 1.2 de la présente annexe. »</p> <p>[...]</p>
<p>Constats :</p> <p>L'exploitant a présenté deux comptes-rendus d'exercice intitulés exercice de défense incendie. Ces deux exercices datent du 1er mars 2024 et ont eu lieu sur chacun des bâtiments.</p>

<p>A la lecture des comptes-rendus, l'Inspection constate qu'ils ont constitué en un départ de feu dans le local de charge avec comme seule action l'évacuation du site.</p> <p>L'évacuation est une composante de l'exercice de défense incendie mais ces exercices ne saurait se limiter à ce point, ils doivent être un moyen de formation et de mise en situation du personnel, de test de l'organisation prévu dans le PDI.</p> <p>Le représentant de l'exploitant a fourni par mail un document intitulé "Manœuvre des sapeurs pompiers d'Ensisheim sur le site Delticom" qui contient une copie du mail du SDIS. Ce mail indique que le SDIS est intervenu le 6 novembre 2022 pour une manœuvre incendie.</p> <p>Ce document n'est pas un compte rendu, il ne rend compte que de l'intervention du SDIS, aucune mention sur l'implication de l'exploitant et des locataires dans cet exercice n'est fait à l'exception de l'accès au site facilité par l'agent de sécurité.</p> <p>La prescription n'est donc pas respectée.</p>
<p>Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :</p> <p>Il convient que l'exploitant organise un exercice de défense incendie qui mette en œuvre l'ensemble de l'organisation prévu dans le PDI. Cet exercice doit porter sur l'ensemble du site et doit y associer les deux locataires en relation avec le constat n°2.</p>
<p>Type de suites proposées : Avec suites</p>
<p>Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription</p>
<p>Proposition de délais : 3 mois</p>

N° 4 : Liste des substances recherchées et milieux associés

<p>Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23</p>
<p>Thème(s) : Actions nationales 2025, Contenu du plan de défense incendie</p>
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>[...]</p> <p>Pour les sites à autorisation, le plan de défense incendie comporte également les dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux, à l'intérieur et à l'extérieur du site, lorsque les conditions d'accès aux milieux le permettent. Il précise :</p> <p>- les substances recherchées dans les différents milieux et les raisons pour lesquelles ces substances et ces milieux ont été choisis ;</p> <p>[...]</p>
<p>Constats :</p> <p>Le PDI ne comporte pas d'éléments sur la stratégie permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux.</p> <p>Le représentant de l'exploitant a confirmé que le site n'a pas mis en place ces dispositions. Aucun travail sur le ciblage des produits de décomposition n'a été mené, aucune substance n'a été identifiée.</p>

Il est rappelé que le site est soumis à cette obligation depuis le 1er janvier 2022.
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription
Proposition de délais : 3 mois

N° 5 : Stratégie de prélèvement

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II – point 23
Thème(s) : Actions nationales 2025, Contenu du plan de défense incendie
<p>Prescription contrôlée :</p> <p>[...]</p> <p>Pour les sites à autorisation, le plan de défense incendie comporte également les dispositions permettant de mener les premiers prélèvements environnementaux, à l'intérieur et à l'extérieur du site, lorsque les conditions d'accès aux milieux le permettent. Il précise :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements de prélèvement à mobiliser, par substance et milieux ; - les personnels compétents ou organismes habilités à mettre en œuvre ces équipements et à analyser les prélèvements selon des protocoles adaptés aux substances recherchées. <p>L'exploitant justifie de la disponibilité des personnels ou organismes et des équipements dans des délais adéquats en cas de nécessité. Les équipements peuvent être mutualisés entre plusieurs établissements sous réserve que des conventions le prévoyant explicitement, tenues à disposition de l'inspection des installations classées, soient établies à cet effet et que leur mise en œuvre soit compatible avec les cinétiques de développement des phénomènes dangereux. Dans le cas de prestations externes, les contrats correspondants le prévoyant explicitement sont tenus à disposition de l'inspection des installations classées.</p> <p>Ces dispositions sont applicables à compter du 1er janvier 2022.</p> <p>[...]</p>
<p>Constats :</p> <p>L'exploitant ne dispose pas de stratégie permettant de réaliser les premiers prélèvements environnementaux ; aucun équipement n'est présent sur site ou mis à disposition et aucun personnel n'a été formé à cet effet.</p>
Type de suites proposées : Avec suites
Proposition de suites : Mise en demeure, respect de prescription

Proposition de délais : 3 mois

N° 6 : Portes coupe-feu des locaux de charge

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article Annexe II Point 17

Thème(s) : Risques accidentels, Portes coupe feu

Prescription contrôlée :

S'il existe un local de recharge de batteries des chariots automoteurs, il est exclusivement réservé à cet effet et est, soit extérieur à l'entrepôt, soit séparé des cellules de stockage par des parois et des portes munies d'un ferme-porte, respectivement de degré au moins REI 120 et EI2 120 C (Classe de durabilité C2 pour les portes battantes).

Constats :

Lors de l'inspection dans les deux cellules occupées du bâtiment B, il a été constaté que les portes coupe-feu séparant le stockage des locaux de charge ont été bloqués avec une planche en bois dans la cellule B4 et avec un transpalette dans la cellule B3.

Le locataire a indiqué qu'un déclenchement intempestif du système de sécurité incendie les jours précédents a conduit à la fermeture automatique des portes, et que celles-ci ne peuvent plus être bloquées en position ouverte sans intervention du prestataire incendie.

Le blocage des portes en position ouverte ne permet plus de garantir le respect du caractère EI2 120 C des portes.

Demande à formuler à l'exploitant à la suite du constat :
--

L'exploitant justifiera du dégagement des portes et de leur remise en fonctionnement.

Jusqu'à leur remise en fonctionnement, l'exploitant s'assurera que les portes soient mises en position fermées en dehors des heures d'activités des deux cellules.

Type de suites proposées : Avec suites

Proposition de suites : Demande d'action corrective
--

Proposition de délais : 7 jours
--