

Unité départementale de l'Ain
23, rue Bourgmayer
01012 BOURG-EN-BRESSE

Bourg-en-Bresse, le 14 avril 2025

Rapport de l'Inspection des installations classées

Visite d'inspection du 28/03/2025

Contexte et constats

Publié sur  **GÉORISQUES**

CBRE CONSEIL & TRANSACTION

240-242 rue de La Dombes
01700 Miribel

Références : 20250401-RAP-S51
Code AIOT : 0100288652

1) Contexte

Le présent rapport rend compte de l'inspection réalisée le 28 mars 2025 dans l'établissement CBRE CONSEIL & TRANSACTION implanté 240-242 rue de La Dombes - 01700 Miribel.

L'inspection a été annoncée le 10 mars 2025.

Cette partie « Contexte et constats » est publiée sur le site internet <https://www.georisques.gouv.fr>.

L'inspection des installations classées organise au cours du mois de mars 2025 une vaste opération de contrôle sur de nombreux établissements sur le thème du risque incendie.

Cette opération est réalisée suite à la refonte des textes réglementaires liés aux bâtiments de stockages de matières combustibles.

L'inspection a été annoncée le 10/03/2025.

L'objet de la visite est de vérifier si l'établissement est classé au titre de la rubrique 1510 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les informations relatives à l'établissement sont les suivantes :

- CBRE CONSEIL & TRANSACTION
- 240-242 rue de La Dombes - 01700 Miribel
- Code AIOT : 0100288652
- Régime : Néant
- Statut Seveso : Non Seveso
- IED : Non

L'entrepôt sis 240-242 rue de la Dombes à Miribel, au lieu-dit « Les Echets » est composé de deux parties séparée par un espace de moins de 40 mètres.

Cet établissement a précédemment été exploité par la société COVERGUARD sous le régime de la déclaration, au titre des rubriques 2661 et 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

La société COVERGUARD a déclaré la cessation de ses activités le 29 septembre 2023.
La société UNITED FRANCE 2022 B PROPCO SNC a racheté le bâtiment le 12 décembre 2023. Elle a confié l'exploitation de l'établissement à la société CBRE Lyon.

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 madame la Préfète ; 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 madame la Préfète, 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 ne font pas l'objet de propositions de suites administratives :

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire
1	Situation administrative	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1
2	État des matières stockées	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.4

N°	Point de contrôle	Référence réglementaire
3	Plan de défense incendie	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 23 de l'annexe II
4	Contrôle périodique	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.8.1 de l'annexe II
5	Étude des flux thermiques	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe VIII
6	Rétention	Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 11 de l'annexe II

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

Le site n'est pas une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sous la rubrique 1510, ni sous une autre rubrique « produits » de la nomenclature ICPE (1530, 1532, 2662 et 2663).

2-4) Fiches de constats

N° 1 : Situation administrative

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1
Thèmes : Risques accidentels, Évolutions réglementaires
Prescription contrôlée : <i>Le présent arrêté s'applique aux entrepôts couverts déclarés, enregistrés ou autorisés au titre de la rubrique n° 1510 de la nomenclature des installations classées.</i> <i>Libellé rubrique 1510 : Entrepôts couverts (installations, pourvues d'une toiture, dédiées au stockage de matières ou produits combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes), à l'exception des entrepôts utilisés pour le stockage de matières, produits ou substances classés, par ailleurs, dans une unique rubrique de la présente nomenclature, des bâtiments destinés exclusivement au remisage des véhicules à moteur et de leur remorque, des établissements recevant du public et des entrepôts exclusivement frigorifiques.</i>
Constats : Blackstone Group est un fond d'investissements qui a créé en 2019 la société MILEWAY pour investir dans des bâtiments dédiés à la « logistique du dernier kilomètre ». Il s'agit du dernier segment de la chaîne de livraison d'une commande comprenant tout ce qui se passe entre le dernier entrepôt et le destinataire final. La filiale française, la SAS MILEWAY FRANCE possède 190 bâtiments représentant environ 1,6 million de m². Ces actifs immobiliers sont répartis en plusieurs « portefeuilles » dont celui de la société en nom collectif UNITED FRANCE 2022 B PROPCO SNC qui est propriétaire du bâtiment sis 240-242 rue de la Dombes à Miribel, au lieu-dit « Les Echets ». Cette dernière fait appel à la société CBRE pour assurer la gestion de l'établissement. Celui-ci est composé de deux parties séparées par une distance de moins de 40 mètres. Il s'agit de deux entrepôts disposant chacun de locaux attenants (bureaux, chaufferies, sanitaires, circulations, etc.). Le lot numéro 1 représente une surface de 2 888 m². Il est loué par la société LUMICENE depuis 2023. Elle est spécialisée dans la fabrication de « Lumipod », gamme de bâtiments préfabriqués (chambres, salles de réunion, salles de soins, etc.) et de saunas, principalement pour une clientèle hôtelière. La société a exposé utiliser les locaux pour l'assemblage de matériaux fabriqués à l'extérieur du site et ne stocke que ce qui est nécessaire à la réalisation des commandes en cours. Le lot numéro 2 représente une surface de 3 544,02 m². Il est actuellement vide, le propriétaire vient d'y faire effectuer des travaux de rénovation.

L'exploitant a présenté un état des stocks présents dans l'établissement : cet état mentionne un stock de 56,9 tonnes toutes matières confondues. La visite de l'établissement a permis de vérifier les déclarations des représentants de la société. L'inspection des installations classées a rappelé à l'exploitant qu'il lui incombe de maîtriser en permanence l'état des stocks dans l'ensemble du site, et, si nécessaire, de déclarer ou solliciter l'enregistrement ou l'autorisation des activités exercées.

Au regard des éléments exposés par l'exploitant, confirmés par la visite de l'établissement, l'inspection des installations classées conclut que l'entrepôt couvert stocke moins de 500 tonnes de matières combustibles. **Le site n'est donc pas une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) sous la rubrique 1510.**

De plus, elle constate qu'au vu des volumes de bois, cartons et plastiques présents, **l'installation n'est pas classée sous les rubriques 1530 ou 1532 ou 2662 ou 2663 de la nomenclature ICPE.**

Les autres points de contrôle prévus (l'état des stocks, le plan de défense incendie, la justification des besoins en eaux d'extinction incendie, l'étude des flux thermiques prescrits à l'arrêté ministériel du 11/04/2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510) ne sont donc pas réalisés.

N° 2 : État des matières stockées

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.4
Thèmes : Risques accidentels, Gestion des risques
Constat : Sans objet.

N° 3 : Plan de défense incendie

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 23 de l'annexe II
Thèmes : Risques accidentels, Gestion des risques
Constat : Sans objet.

N° 4 : Contrôle périodique

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 1.8.1 de l'annexe II
Thèmes : Risques accidentels, Exigence réglementaire
Constat : Sans objet.

N° 5 : Étude des flux thermiques

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, Annexe VIII
Thèmes : Risques accidentels, Gestion des risques
Constat : Sans objet.

N° 6 : Rétention

Référence réglementaire : Arrêté Ministériel du 11/04/2017, article 11 de l'annexe II
Thèmes : Risques accidentels, Gestion des risques
Constat : Sans objet.