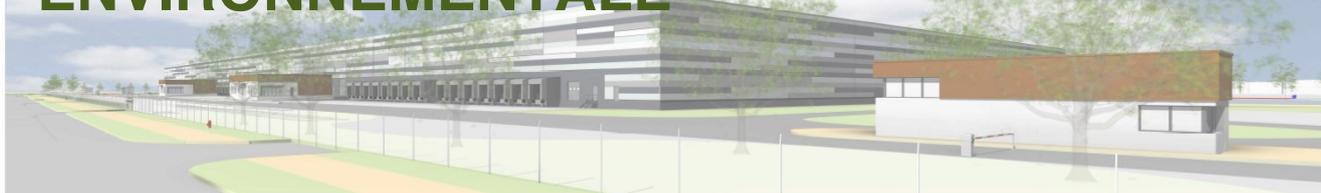


DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE



Juin 2022



SELP VAILOG FONTAINE

Projet BELFORT DC1

Lot n°1

Site de l'Aéroparc de Fontaine

90 150 FONTAINE

Capacités techniques et financières



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

SOMMAIRE

1	RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS	3
2	PRESENTATION DU DEMANDEUR	4
3	CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIERES	5
3.1	Capacités techniques	7
3.2	Capacités financières	7
4	ANNEXE	9
4.1	KBIS de la société SELP VAILOG FONTAINE	9

1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Raison sociale	SELP VAILOG FONTAINE
Forme juridique	Société civile immobilière
Numéro de SIRET	883 756 959 00010
Capital social	10 000,00 €
Activités principales	L'acquisition, la cession, la construction et l'aménagement de tous immeubles ou biens immobiliers en vuie ou dans le cadre de leur gestion, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers
Siège Social	20 rue Brunel 75 017 PARIS
N° R.C.S.	883 756 959 R.C.S.PARIS
Signataire	Monsieur Eric VERON
Qualité	Gérant de la société SELP VAILOG FONTAINE
Personne chargée du dossier	Monsieur Alexandre BENABID
Téléphone	06 76 77 65 38
Mail	Alexandre.benabid@segro.com

Un extrait KBIS de la SELP VAILOG FONTAINE est joint en annexe n°1 du présent document.

2 PRESENTATION DU DEMANDEUR

L'exploitant du site sera la SELP VAILOG FONTAINE.

La SELP VAILOG FONTAINE est spécialisée dans le développement de plates-formes logistiques et l'investissement en immobilier logistique (www.vailog.com). Elle entretient un partenariat avec une clientèle essentiellement composée de sociétés logistiques.

La SELP VAILOG FONTAINE fait partie du Groupe SEGRO (www.segro.com), l'un des principaux fonds d'investissement immobilier du Royaume-Uni avec plus de 9 milliards d'euros d'actifs sous gestion durable.

SEGRO est l'un des principaux propriétaires, gestionnaires d'actifs et promoteurs d'entrepôts modernes, d'immeubles industriels légers et de centres de données, principalement concentrés dans le corridor ouest de Londres (y compris la vallée de la Tamise) et dans les grandes agglomérations de France, d'Allemagne, d'Italie et de Pologne.

SEGRO possède ou gère 6 millions de mètres carrés d'espace d'une valeur de plus de 10 milliards d'euros, au service de 1 200 clients issus d'un large éventail d'industries. Ses propriétés sont situées autour de grandes agglomérations et dans des plaques tournantes clés du transport dans huit pays européens, principalement au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Italie et en Pologne.

Le portefeuille de SEGRO est concentré dans des secteurs qui devraient bénéficier de la forte demande des locataires et de l'offre limitée de produits concurrents. Les bâtiments SEGRO sont situés à la périphérie des grandes agglomérations urbaines et autour des principaux pôles de transport.

SEGRO compte 350 employés, présents dans 9 pays.

3 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

L'exploitant du site sera la SELP VAILOG FONTAINE. Une promesse de vente du terrain d'implantation du projet a été signée entre la Société d'équipement du Territoire de Belfort S.O.D.E.B (promettant) et la SCI VAILOG FRANCE (bénéficiaire). Une substitution a été faite le 3 juillet 2020 entre la SCI VAILOG FRANCE et la SCI SELP VAILOG FONTAINE.

L'attestation de la maîtrise indiquant que la SELP VAILOG FONTAINE est autorisée par la SODEB à déposer un dossier de demande d'autorisation environnementale est en pièce jointe n°4 du présent dossier de demande d'autorisation environnementale.

La SELP VAILOG FONTAINE est spécialisée dans le développement de plates-formes logistiques et l'investissement en immobilier logistique (www.vailog.com). Elle entretient un partenariat avec une clientèle essentiellement composée de sociétés logistiques.

SELP VAILOG FONTAINE fait partie du Groupe SEGRO (www.segro.com), l'un des principaux fonds d'investissement immobilier du Royaume-Uni avec plus de 9 milliards d'euros d'actifs sous gestion durable.

SEGRO est l'un des principaux propriétaires, gestionnaires d'actifs et promoteurs d'entrepôts modernes, d'immeubles industriels légers et de centres de données, principalement concentrés dans le corridor ouest de Londres (y compris la vallée de la Tamise) et dans les grandes agglomérations de France, d'Allemagne, d'Italie et de Pologne.

SEGRO possède ou gère 6,0 millions de mètres carrés d'espace d'une valeur de plus de 10 milliards d'euros, au service de 1 200 clients issus d'un large éventail d'industries. Ses propriétés sont situées autour de grandes agglomérations et dans des plaques tournantes clés du transport dans huit pays européens, principalement au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Italie et en Pologne.

Le portefeuille de SEGRO est concentré dans des secteurs qui devraient bénéficier de la forte demande des locataires et de l'offre limitée de produits concurrents. Les bâtiments SEGRO sont situés à la périphérie des grandes agglomérations urbaines et autour des principaux pôles de transport.

SEGRO compte 350 employés, présents dans 9 pays.

VAILOG est un promoteur et investisseur, présent en France, en Italie et en Chine. VAILOG est le leader sur le marché de la logistique en Italie.

Les réalisations les plus significatives de VAILOG sont présentées ci-dessous :

2003	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Premier bail signé : 50 000 m² à la société INDESIT en Bologne ▪ La plus grande superficie louée en Italie : 73 000 m² à la société GIOCHI PREZIOSI dans le parc d'activités CSG 	2014	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau bail de 8 500 m² avec DACHSER à l'aéroport d'Orly, Paris ▪ Nouvelle construction de 14 000 m² à l'Interporto de Bologne pour ONEEXPRESS ▪ Nouvelle construction de 14 000 m² à l'Interporto de Bologne pour GEODIS ▪ Deux baux de 17 500 m² pour AMAZON et CHINA POST dans le parc logistique Nanjing Jiangning, Chine ▪ Nouveau bail de 65 000 m² pour BEST SELLER à Shanghai, Chine
2004	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Première collaboration avec le fond d'investissement allemand DEKA 		
2005	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parc d'activités CSG : développement du plus grand parc d'activités logistiques d'Italie (535 000 m²) 	2015	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle construction de 93 000 m² pour LEROY MERLIN dans le parc logistique CSG ▪ Nouvelle construction de 8 500 m² à l'Interporto de Bologne pour CELESIO ▪ Acquisition de la société VAILOG par le groupe SEGRO ▪ Nouvelle construction de 17 600 m² pour OVS GROUP à Pontenure, Italie
2007	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développement d'activités avec LaSalle Investment Management ▪ Offre de IPIM en Italie : bail pour 54 00 m² 		
2008	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entente avec LaSalle Asie pour développer ses activités en Chine ▪ Premier projet aux Pays-Bas (GEODIS) 	2016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle construction de 37 500 m² à l'Interporto de Bologne pour ECONATURESI ▪ Nouvelle construction de 13 000 m² à l'Interporto de Bologne pour YOXX NET-A-PORTER ▪ Nouvelle construction de 14 800 m² à l'Interporto de Bologne pour ONEEXPRESS ▪ Nouvelle construction de 17 700 m² à l'aéroport de Paris Orly ▪ Nouvelle construction de 46 000 m² à Landriano, Milan pour YOXX NET-A-PORTER ▪ Nouvelle construction de 155 000 m² à Rome ▪ Nouveau bail de 46 000 m² avec LIDL à Lyon, France ▪ Nouvelle construction de 13 000 m² dans le Port de Paris ▪ Nouvelle construction de 16 000 m² à l'Interporto de Bologne pour JAGUAR LAND ROVER
2009	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Premier projet à Shanghai pour TOLL ASIA (42 000 m²) ▪ Première installation photovoltaïque à PIACENZA (28 MW) et CSG (1 MW) ▪ Le parc logistique SONGJIANG de VAILOG se classe 4^{ème} sur le top 50 des parcs logistiques en Chine 		
2010	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DB SCHENKER SHANGHAI : VAILOG complète le projet de 12 000 m² ▪ VAILOG signe des baux de 100 000 m² avec XAC à Kunshan en Chine ▪ Nouveau bâtiment sur mesure pour GEODIS à Paris (20 300 m²) ▪ Nouvelle construction de 122 000 m² à Shanghai 	2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle construction de 42 000 m² à l'Interporto de Bologne pour YOXX NET-A-PORTER ▪ Nouvelle construction de 28 000 m² à Landriano, Milan pour TIESSE ▪ Nouvelle construction de 47 300 m² dans le parc logistique CSG pour LEROY MERLIN (extension)
2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle construction de 64 000 m² dans le parc d'activités CSG ▪ Premier projet en France (Port de Paris, environ 20 000 m²) ▪ Projet de 40 000 m² pour DEKA à Pontenure, Italie 	2018	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouvelle construction de 22 600 m² dans le parc logistique CSG pour CLOSE2YOU ▪ Nouvelle construction de 11 200 m² à Turin pour AMAZON ▪ Nouvelle construction de 52 700 m² dans le parc logistique CSG pour FIEGE-INDITEX ▪ Nouvelle construction de 34 200 m² à Casirate d'ADDA (Est de Milan) pour AMAZON
2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau bail avec IHUSH à Shanghai (24 000 m²), nouvelle construction de 30 000 m² et 25 000 m² à l'Interporto en Bologne ▪ Nouveau bail de 60 000 m² pour DARTY à Lyon, France 		
2013	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nouveau projet clé en main pour LA POSTE (21 000 m²) dans le Port de Paris ▪ Nouvelle construction de 168 000 m² à Chongqing (Chine de l'Ouest) ▪ Nouveau bail de 101 000 m² à Jiading Nord, Shanghai 		

Depuis 2003, VAILOG a développé plus d'un million de m² de surface d'entrepôt pour une valeur totale dépassant 500 M€.

VAILOG a également plus de 500 000 m² de plateformes logistiques en cours de développement en Italie, Chine, France, Pays-Bas et Roumanie.

Les bâtiments bénéficient des plus hauts standards logistiques et environnementaux : tous les nouveaux entrepôts bénéficient de la certification BREEAM.

VAILOG s'engage en faveur de la durabilité de l'environnement en appliquant les normes les plus élevées en matière de conception et de construction respectueuses de l'environnement, entre autres :

- Systèmes de surveillance de l'énergie et I BMS (Building Management Systems)
- Haute isolation du bâtiment : panneaux sandwich renforcés et revêtement de toiture
- Eclairage LED complet dans les entrepôts, les cours de camions et les bureaux
- Pompes de climatisation et de chauffage basées sur la technologie des pompes à chaleur
- Réduction des émissions de CO₂ grâce à des panneaux solaires sur les toits ; actuellement 6MWc installés
- Réduction de la consommation d'énergie passive : économie d'éclairage, gradateurs, etc.
- Etanchéité à l'air
- Recyclage de l'eau de pluie pour l'usage sanitaire et l'irrigation des espaces verts

La planification de la construction, la conception et l'architecture de nos bâtiments sont gérées par l'équipe interne VAILOG.

L'architecture et les spécificités des bâtiment sont adaptés aux besoins des clients de VAILOG.

3.1 Capacités techniques

La société VAILOG n'intervient que sur le secteur de l'immobilier logistique. A ce titre, elle bénéficie d'une véritable expertise dans ce domaine et possède de nombreuses références dans la construction de grands bâtiments logistiques réalisés pour le compte d'utilisateurs ou d'investisseurs. Ainsi la société dispose de l'expérience nécessaire pour mener à bien le développement d'un projet logistique.

3.2 Capacités financières

Avec un chiffre d'affaires annuel moyen de 150 millions d'euros en 2013-2018, VAILOG connaît une forte croissance grâce à sa position de leader en Italie et à son développement à l'international.

Les capacités financières de la société VAILOG lui permettent de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

La société VAILOG souscrit pour chacun de ses projets les différentes polices d'assurance suivantes :

- Responsabilité civile générale,
- Risques naturels,
- Tous risques chantier,
- Dommage/perte d'exploitation,
- Assurance individuelle accidents,
- Dommage ouvrage.

Le bâtiment sera loué à des professionnels de la logistique mais la SELP VAILOG FONTAINE restera titulaire de l'arrête préfectoral d'autorisation environnementale.

La SELP VAILOG FONTAINE sera donc l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Chaque bail signé avec un locataire comportera une clause spécifique lui imposant, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site.

Une copie de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter lui sera remise.

Dans le cadre de la gestion du site, la SELP VAILOG FONTAINE vérifiera également la maintenance et la bonne exploitation des équipements (voirie, réseau, sprinkler, espaces verts, sécurité du site, etc.).

La SELP VAILOG FONTAINE ne sera pas directement présente sur le site mais le bâtiment sera sous le contrôle d'un gestionnaire qui veillera au respect par les locataires des termes du bail ainsi que de la réglementation.

Ce gestionnaire technique sera chargé de la gestion du site, du contrôle et de la maintenance des équipements.

La société SELP VAILOG FONTAINE, titulaire de l'autorisation d'exploiter aura l'obligation :

- De respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral
- D'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'exploiter au locataire
- De veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs
- D'organiser le gardiennage du site en cas de multi-locataires
- D'établir un règlement intérieur en cas de multi-locataires

Sous l'autorité du propriétaire/exploitant, le locataire aura la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- La déclaration des incendies et des accidents auprès de la SELP VAILOG FONTAINE et la conservation de leur compte-rendu,
- L'organisation du plan de secours et des exercices de mise en œuvre du plan de secours,
- Le respect de la nature et des quantités des matières stockées,
- L'organisation des stockages et l'étiquetage des contenants,
- La tenue à jour du schéma de répartition des stockages,
- L'élimination des emballages et la gestion des déchets,
- La vérification périodique et l'entretien des installations, appareils et dispositifs se trouvant dans les parties occupées et la tenue des registres correspondants,
- Le nettoyage des locaux et installations,
- L'établissement des règles de circulation,
- L'établissement des consignes de sécurité et des consignes particulières pour les opérations comportant des manipulations dangereuses,
- La communication au personnel des consignes de sécurité et sa formation,
- La réalisation des contrôles demandés par l'inspection des installations classées.

4 ANNEXE

4.1 KBIS de la société SELP VAILOG FONTAINE



N° de gestion 2020D02749

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 16 juin 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	883 756 959 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	28/05/2020
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SELP VAILOG FONTAINE
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	10 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, la cession, la construction et l'aménagement de tous immeubles ou biens immobiliers en vue ou dans le cadre de leur gestion, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 27/05/2119

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

<i>Nom, prénoms</i>	Veron Eric
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/09/1974 à Amsterdam (PAYS-BAS)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Herengracht 289 1016 B1 Amsterdam (Pays-Bas)

Gérant

<i>Dénomination</i>	SEGRO FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	722 053 691 Paris

Associé

<i>Dénomination</i>	LPV FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable
<i>Adresse</i>	128 boulevard Raspail 75006 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	794 623 165 Paris

Associé

<i>Dénomination</i>	SELP (France) Sarl
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen
<i>Adresse</i>	35/37 avenue de la Liberté L-1931 Luxembourg (Luxembourg)

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, la cession, la construction et l'aménagement de tous immeubles ou biens immobiliers en vue ou dans le cadre de leur gestion, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers.
<i>Date de commencement d'activité</i>	11/05/2020
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris

1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2020D02749

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT