

Pièce n°5

Description des capacités techniques et financières
(7° de l'art. R.512-46-4 du code de l'environnement)

La SCI VIEILLEVIGNE-LAND est détenue par la SAS IMMOBILIERE 3L qui est une société par action simplifiée spécialisée dans la gestion et l'administration de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers et toutes opérations de construction et de promotion immobilière.

La SCI VIEILLEVIGNE-LAND projette la réhabilitation d'un entrepôt existant composé de 4 cellules de stockage de surface unitaire variant entre 6 000 et 6 600 m². Ces 4 cellules de stockage présentées auront pour vocation d'être mises à la location pour un ou plusieurs locataire(s).

I. RÉPARTITION TITULAIRE DE L'AUTORISATION ET LOCATAIRES

Le bâtiment sera loué à des professionnels de la logistique mais la SCI VIEILLEVIGNE-LAND restera le bénéficiaire de l'arrêté préfectoral d'enregistrement pour le site. Dans ce cadre, des baux seront conclus avec le locataire ou les locataires du bâtiment. Chaque bail signé par un locataire comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'enregistrement.

Une copie de l'arrêté préfectoral d'enregistrement sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses suivantes :

- l'arrêté d'enregistrement a été accordé à la date du (...). Le preneur s'engage à respecter cet arrêté et atteste qu'il relève de la réglementation des installations classées.
- en conséquence, le preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires au respect de cet arrêté et à exploiter les lieux en conformité avec ce dernier.

La SCI VIEILLEVIGNE-LAND, titulaire de l'enregistrement aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral ;
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'enregistrement au(x) locataire(s) ;
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs.

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

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la SCI VIEILLEVIGNE-LAND 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 de matières stockées,
- l'organisation des stockages et l'étiquetage des contenants,
- la tenue à jour du schéma de répartition des stockages et de l'état des stocks,
- 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.

En cas de non-respect des natures, quantités et modalités de stockage des produits, le bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur et le locataire expulsé si ce dernier ne respecte pas les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral.

II. MOYENS MATÉRIELS

L'établissement disposera des moyens conventionnels issus des métiers de la logistique, à savoir :

- un local de charge pour les engins de manutention, susceptible d'être scindé en deux par un grillage en vue de son utilisation par deux locataires différents (les issues de secours ad-hock étant prévues) ;
- d'aérothermes pour le maintien hors-gels des cellules de stockage ;
- de moyens pour la détection incendie : système d'extinction automatique couvrant l'ensemble de l'entrepôt, report des alarmes vers une télésurveillance ;
- de moyens pour l'extinction incendie : sprinklage, extincteurs, RIA, réserves incendie ;
- de dispositifs de sécurité permettant la déconnection des panneaux photovoltaïques en cas d'incident ;
- de moyens afin de garantir un niveau de sûreté acceptable : contrôles des accès au portail d'entrée pour les poids lourds et contrôle d'accès pour les piétons depuis le parking véhicules légers, détection intrusion avec report d'alarme vers une télésurveillance en dehors des heures d'ouverture, clôture périphérique, etc.
- de bâtiments conformes aux arrêtés ministériels en vigueur : murs coupe-feu, désenfumage, etc.

En ce qui concerne le respect des exigences applicables à l'entreprise en matière d'environnement, l'établissement sera doté des capacités techniques nécessaires, à savoir :

- de panneaux photovoltaïques dédiés à la production d'électricité,
- de réseaux de collecte permettant de recueillir séparativement les différents types d'eaux produites sur le site (eaux usées, eaux pluviales de toiture, eaux pluviales de voiries),
- d'un bassin étanche d'un volume de 2 643 m³ dimensionné pour pouvoir confiner sur le site une éventuelle pollution des eaux, notamment en cas d'incendie ou de déversement accidentel de matière, et pour tamponner le volume d'eaux pluviales générées en cas d'orage décennal (le détail du calcul de ce bassin apparaît dans la notice hydrique figurant en *Pièce jointe n°6* du présent dossier),
- d'un ouvrage de traitement des eaux pluviales de voirie (séparateur d'hydrocarbures), dimensionné pour traiter les eaux de voiries,
- de deux sources redondantes de 614 m³ alimentant le sprinklage.

S'agissant d'un bâtiment dont la vocation est la location par un plusieurs preneurs, les moyens humains et organisationnels qui seront mis en œuvre au sein de l'établissement ne sont actuellement pas connus par le pétitionnaire. Néanmoins la SAS IMMOBILIERE 3L s'assurera, par l'intermédiaire d'audits périodiques, que les prescriptions de l'arrêté préfectoral d'enregistrement sont respectées sur le site. En particulier, en cas de non-respect des natures, quantités et modalités de stockage des produits, le bail pourra être résilié de plein droit par la SAS IMMOBILIERE 3L et le locataire expulsé si ce dernier ne respecte pas les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral d'enregistrement.

III. CAPACITÉS FINANCIÈRES

La SCI VIEILLEVIGNE-LAND est détenue par la SAS IMMOBILIERE 3L, elle-même détenue par le GROUPE LEGENDRE. La SAS IMMOBILIERE 3L, est spécialisée dans la gestion et l'administration de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers et toutes opérations de construction et de promotion immobilière. S'agissant d'une entité juridique créée à l'occasion de l'achat du site de Vieillevigne, la SCI VIEILLEVIGNE-LAND ne dispose pas de capacités techniques et financières qui lui sont propres.

La SCI VIEILLEVIGNE-LAND ayant été uniquement créée dans le cadre du projet objet de la présente demande, elle ne compte aucun employé. Il s'agit en effet d'une entité juridique créée à l'occasion de l'achat du site de Vieillevigne qui dépend intégralement de la SAS IMMOBILIERE 3L et donc du Groupe LEGENDRE. La SCI VIEILLEVIGNE-LAND bénéficie donc des capacités techniques et financières du Groupe LEGENDRE, mais également des compétences et qualifications de ses salariés. Elle s'appuie également sur des compétences techniques extérieures telles que le cabinet ENVIRONNANCE, spécialiste dans le domaine de l'environnement et le bureau de contrôle SOCOTEC.

Il est également précisé que la SAS IMMOBILIERE 3L bénéficie de l'appui inconditionnel du Groupe LEGENDRE. A ce titre, le tableau suivant reprend le chiffre d'affaires et le résultat net du GROUPE LEGENDRE pour les 3 dernières années :

Année	2017	2018	2019
Chiffre d'affaire	558 705 725 €	678 704 079 €	754 578 119 €
Résultat net	10 943 956 €	17 902 740 €	25 141 386 €

Tableau 2 : Capacités financières du Groupe LEGENDRE

Le tableau suivant présente quant à lui le chiffre d'affaires et le résultat net de la SAS IMMOBILIERE 3L :

Année	2017	2018	2019
Chiffre d'affaire	691 885 €	1 487 741 €	1 145 684 €
Résultat net	445 278 €	3 244 641 €	6 292 107 €

Tableau 3 : Capacités financières de la SAS IMMOBILIERE 3L

Ces résultats permettent de garantir la capacité du pétitionnaire à financer le projet et maintenir les installations afin de garantir le respect de la réglementation et la maîtrise des risques.

