Pièce jointe n°47

Une description des capacités techniques et financières mentionnées à l'article L. 181-27 dont le pétitionnaire dispose, ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'autorisation, les modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation

3° du I. de l'article D. 181-15-2 du code de l'environnement

I IDENTITE

Le maître d'ouvrage signataire du présent dossier de demande d'autorisation environnementale est la société SOREPRIM dont les coordonnées complètes sont précisées ci-dessous :

Raison sociale	SOREPRIM
Forme juridique	Société par Actions Simplifiées (S.A.S.)
N° SIRET	392 509 014 00024
Adresse du siège social	11, rue de la Santé 35000 RENNES
Signataire de la demande	Fabrice MAZUREAU
Qualité du signataire	Président

II CAPACITES TECHNIQUES

II.1 PRESENTATION DU GROUPE MAZUREAU

Le Groupe MAZUREAU est un groupe familial indépendant créé il y a 50 ans.

Le principal métier du groupe est l'investissement en Immobilier d'Entreprise sur le long terme avec la construction de solutions locatives selon le cahier des charges de l'utilisateur.

Les secteurs d'intervention sont diversifiés et concernent la plupart des activités (industrie, entrepôts, locaux d'activité, tertiaires, centres commerciaux, services, …) pour des utilisateurs exclusivement professionnels (entreprises, collectivités, état).

Le groupe MAZUREAU est devenu un acteur référent sur les opérations de construction et d'investissement au niveau national et l'un des principaux groupes d'investissement immobilier indépendant sur le territoire français.

Le groupe MAZUREAU assure en interne la gestion locative, juridique, financière, le suivi technique des travaux de construction et en cours de bail. La maîtrise d'œuvre intégrée au groupe permet de proposer des solutions locatives les plus attractives du marché tout édifiant des bâtiments pérennes et évolutifs.

Le groupe MAZUREAU a développé des partenariats durables avec ses locataires en les accompagnant dans la définition de leurs projets, l'organisation de leurs nouvelles implantations, leurs projets d'extension ou de réaménagement /travaux sur existants.

Les investissements sont réalisés seuls ou en association avec des partenaires professionnels de l'immobilier, institutionnels tels que la Caisse des Dépôts et consignation, Conseils Régionaux ou certains investisseurs associés de longue date.

Locataires partenaires : ALCATEL (centre de recherche), POLE EMPLOI (direction nationale informatique), DAHER (usine fabrication de matériaux composites pour l'aéronautique, bâtiments logistiques), COOPER STANDARD (équipementier automobile - usine AVS), XPO, TNT, SCHENKER JOYAU, IDEA, BOLLORE, SOFLOG… (plateformes logistiques et de messageries), VEOLIA (TRANSPORT et EAU), LA POSTE (plateformes départementales et PDC…), groupe SIG (LARIVIERE, OUEST ISOL, LITT), SAINT GOBAIN (POINT P , CEDEO, l'ASTURIENNE…), STX (logistique), AIR LIQUIDE (Direction Régionale division SANTE…),

Groupe CASINO (plateforme régionale), la plupart des grandes enseignes nationales de la distribution.

II.2 PRESENTATION DE LA SOCIETE SOREPRIM

La société SOREPRIM est la principale société d'exploitation du groupe MAZUREAU qui a pour vocation de monter les opérations d'investissement pour le groupe et de gérer les actifs immobiliers détenus par les sociétés d'investissement. A titre de précision, le groupe MAZUREAU est propriétaire de 400 000 m² de bâtiment. Il possède par conséquent une équipe technique formée à la gestion de ces installations afin de s'assurer leur bonne exploitation.

Dans le cadre du présent projet, les cellules de stockage sont destinées à être louées à un ou plusieurs locataires. A cette fin, des baux seront établis. 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'autorisation environnementale.

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

Le bail prévoira les clauses suivantes :

- l'autorisation préfectorale environnementale a été accordée à la date du (...). Le preneur s'engage à respecter cette autorisation 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 cette autorisation et à exploiter les lieux en conformité avec cette dernière.

La société SOREPRIM, titulaire de l'autorisation d'exploiter, conservera l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral ;
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral aux locataires ;
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs.

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

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la société SOREPRIM 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.

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.

III CAPACITES FINANCIERES

Comme précisé précédemment, la société SOREPRIM est la principale société d'exploitation du groupe MAZUREAU. Ainsi, selon les années le chiffre d'affaires est assez variable et dépend du nombre et du volume d'opérations traitées, de la typologie de la rémunération de SOREPRIM selon les activités réalisées (prestations de services, promotion, marchand de biens…) et si ce sont les filiales de SOREPRIM qui portent les projets. Au 31 décembre 2018, la société SOREPRIM représentait 24 M€ de fonds propres, 11 M€ de trésorerie.

Le tableau suivant présente les résultats de la société SOREPRIM de ces dernières années.

	2015	**2016**	**2017**	**2018**
Chiffres d'affaires	2 636 k€	3 925 k€	1 853 k€	2 689 k€
Résultat après IS	458 k€	1 662 k€	644 k€	2 775 k€

Ces chiffres permettent de s'assurer de la capacité financière de l'établissement à mettre en œuvre son projet ainsi qu'à exploiter sa future plateforme dans le respect de la réglementation en vigueur.

Annexe 1 – Plaquette de présentation du groupe MAZUREAU

PRESENTATION

GROUPE MAZUREAU

GROUPE MAZUREAU

DECEMBRE 2018

Présentation du Groupe MAZUREAU

GROUPE MAZUREAU

Le Groupe Mazureau est un groupe familial indépendant créé il y a 50 ans.

Le principal métier du groupe : l'investissement en Immobilier d'Entreprise sur le long terme avec la construction de solutions locatives selon le cahier des charges de l'utilisateur.

Les secteurs d'intervention sont diversifiés et concernent la plupart des activités (industrie, entrepôts, distribution pour les professionnels, bâtiments tertiaires, centres commerciaux, services, …) pour des utilisateurs exclusivement professionnels et de qualité (grandes entreprises, collectivités, Etat).

Le Groupe MAZUREAU est devenu un acteur référent sur les opérations de construction et d'investissement au niveau national et **l'un des principaux groupes d'investissement immobilier indépendant** sur le territoire français.

Le Groupe MAZUREAU détient et gère plus **d'une centaine de sites représentant environ 400 000 m² de surface contruite**.

Le Groupe MAZUREAU assure en interne la gestion locative, juridique, financière, le suivi technique des travaux de construction puis en cours de bail. La maîtrise d'œuvre intégrée et dédiée au groupe permet de proposer des solutions locatives les plus attractives du marché tout en édifiant des bâtiments pérennes et évolutifs.

Présentation du Groupe MAZUREAU

GROUPE MAZUREAU

Le Groupe MAZUREAU développe des partenariats durables avec ses locataires en les accompagnant dans la définition de leurs projets, l'organisation de leurs nouvelles implantations, leurs projets d'extension ou de réaménagement /travaux sur existants.

Les investissements sont réalisés seuls ou en association avec des partenaires professionnels de l'immobilier, institutionnels tels que la Caisse des Dépôts et Consignations, Conseils Régionaux, certains investisseurs associés de longue date. Le Groupe MAZUREAU apporte également sa contribution et son savoir faire au développement de stratégies immobilières de grands groupes ou en prenant des participations dans d'autres groupes immobiliers.

Locataires de référence : ALCATEL (centre de recherche), POLE EMPLOI (direction nationale informatique), CNH INDUSTRIAL, M.A.N. (concessions Poids Lourds), DAHER (usine fabrication de matériaux composites pour l'aéronautique, bâtiments logistiques), COOPER STANDARD (équipementier automobile - usine AVS), XPO, TNT devenu Fed Ex Express, SCHENKER JOYAU, IDEA, BOLLORE, BILS DEROO, SOFLOG… (plateformes logistique et de messagerie), VEOLIA (TRANSPORT et EAU), LA POSTE (plateformes départementales et PDC…), Groupe SIG (LARIVIERE, OUEST ISOL, LITT), SAINT GOBAIN (POINT P , CEDEO, l'ASTURIENNE…), REXEL (direction régionale – agence), CGED (agence), STX (logistique), AIR LIQUIDE (Direction Régionale division SANTE…), Groupe CASINO (plateforme régionale) et la plupart des grandes enseignes nationales de la distribution.

Domaines de compétence du Groupe MAZUREAU

Le Groupe MAZUREAU accompagne la réalisation de projets « sur mesure », en s'attachant à ce que les bâtiments soient adaptés aux besoins de l'utilisateur sur le long terme, en alliant une qualité architecturale et environnementale, la performance technique et la qualité de construction dans le respect des coûts et des délais.

La qualité des programmes immobiliers et la rigueur de la mise en œuvre qui caractérisent ses réalisations confèrent au **Groupe MAZUREAU** son statut de véritable référence en matière de Promotion/Construction/Investissement.

La solidité et la longévité des partenariats avec nos clients Entreprises et institutionnels soulignent le savoir faire de notre groupe et notre parfaite connaissance de la demande de nos clients.

Les atouts du Groupe MAZUREAU :

- Son expérience et son savoir faire sur la plupart des typologies d'actifs immobiliers pour les professionnels et sa réputation dans le métier de l'investissement.
- Des spécialistes reconnus et disponibles pour conduire avec succès chaque moment d'une opération immobilière.
- La réactivité et l'écoute d'un groupe à taille humaine apportant la satisfaction de ses partenaires locataires, utilisateurs/acquéreurs et investisseurs associés.
- Une capacité financière d'intervention, seul ou en association avec de solides partenaires, permettant d'envisager des opérations de larges envergures.

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux Industriels

Exemples de réalisations et de solutions immobilières locatives pour des bâtiments industriels :

Usine DAHER de fabrication de pièces thermo plastiques et composites de haute technicité pour l'aéronautique. Important process, présence de salles blanches…

Particularité : intervention avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le portage immobilier a été assuré par le Groupe Mazureau et la Caisse des dépôts, associés au sein d'une même structure d'investissement (60 % Mazureau, 40 % Caisse des dépôts).

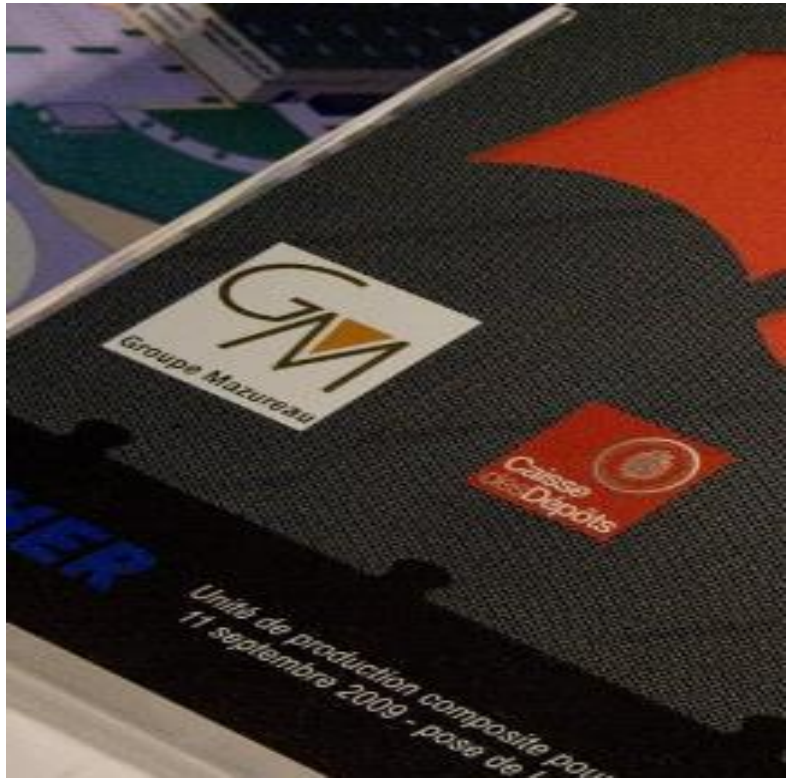
DAHER : équipementier européen aéronautique, co-contractant AIRBUS pour des aérostructures de grande dimension.

Usine de NANTES - BOUGUENAIS (44).

Surface : 20 000 m2 dont 3 500 m² de salles blanches. 1ère tranche réalisée en2010, puis deux extensions en 2011 et 2013, une 4ème tranche est en cours. La toiture du bâtiment est équipée de 6 000 m² de membranes photovoltaïques

La réserve foncière envisagée dès l'origine du projet permet de réaliser actuellement une troisième extension.

DAHER



OUEST FRANCE
Lundi 18 mai 2015

Industrie. Macron au coeur de l'usine du futur façon Daher à Nantes

LIEN INTERNET :

http://www.entreprises.ouest-france.fr/article/industrie-macron-vantera-usine-futur-facon-daher-ce-lundi-nantes-17-05-2015-210164

Le ministre de l'économie a visité ce lundi matin cette usine de Saint-Aignan-de-Grandlieu pour promouvoir les mérites de « l'usine du futur », ultra-connectée et robotisée. Avec un axant fort sur la formation. Il présente cet après-midi les dix mesures phare de la nouvelle France industrielle.

1 700 personnes en Pays de la Loire

Ses clients s'appellent Airbus, Dassault, ATR, Airbus Helicopters. L'équipementier Daher emploie 1 700 personnes dans les Pays de la Loire, en Sarthe mais surtout en Loire-Atlantique, à Saint-Nazaire et Nantes. C'est dans cette usine de Saint-Aignan de Grandlieu que le ministre de l'Economie, a une faitétape, lundi matin, avant de se rendre à l'école de Mines pour lancer la seconde phase de la nouvelle France industrielle.

Pourquoi Daher ? Parce qu'ici tous les ingrédients de ce qu'on appelle l'usine du futur seraient réunis. Automatisation de la production, robots, impression 3D et cobots… Ces robots qui travaillent aux côtés de l'homme pour transporter par exemple des charges lourdes. **« Nous utilisons aussi la réalité virtuelle, la réalité augmentée… toutes ces technologies sont en train de rentrer dans nos usines pour en faire l'usine connectée de demain »,** précise t-on chez Daher qui se félicite de la venue des deux ministres.

L'intervention d'Emmanuel Macron

Les pouvoirs publics se sont penchés sur le berceau de l'usine dès sa naissance en 2012. Plus de 20 000 m2 qui ont vu le jour grâce au concours financier de l'opérateur public, la caisse des dépôts et des consignations, et de celui du groupe privé Mazureau, aux côtés de la Région et de Nantes métropole. Ici, les 300 salariés fabriquent des pièces d'avion comme les clips de jonction de fuselage d'Airbus, et des panneaux de voilure, sans lesquels les avions ne pourraient pas voler.

50 millions d'euros d'investissement

Pour faire face au carnet de commandes de l'avionneur qui ne cesse de gonfler, Daher devra ici monter en cadence et fortement, notamment pour répondre à la production d'A350. **« Nous avons investi dans une ligne de production automatisée pour des aérostructures en composites thermoplastiques, un savoir-faire pointu, très recherché dans l'aéronautique »,** précise le groupe qui investit chaque année une cinquantaine de millions dans l'ensemble de ses usines. Ce fort développement n'empêche pas Daher de connaître des conflits sociaux, encore récemment à Saint-Nazaire où les syndicats réclamaient des augmentations de salaire. **« Le contexte économique est porteur en termes de croissance mais il est extrêmement concurrentiel et nos clients sont de plus en plus exigeants en termes de compétitivité. Ces débrayages sont à présent derrière nous »**, assure Daher.

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux industriels

Exemples de réalisations et de solutions immobilières locatives pour des bâtiments industriels :

COOPER STANDARD, route de LORIENT à RENNES. Reconfiguration d'un ancient site industriel permettant le redéveloppemeent de Nouvelles activités économiques

Usine de fabrication de systèmes anti vibratoires pour l'automobile.

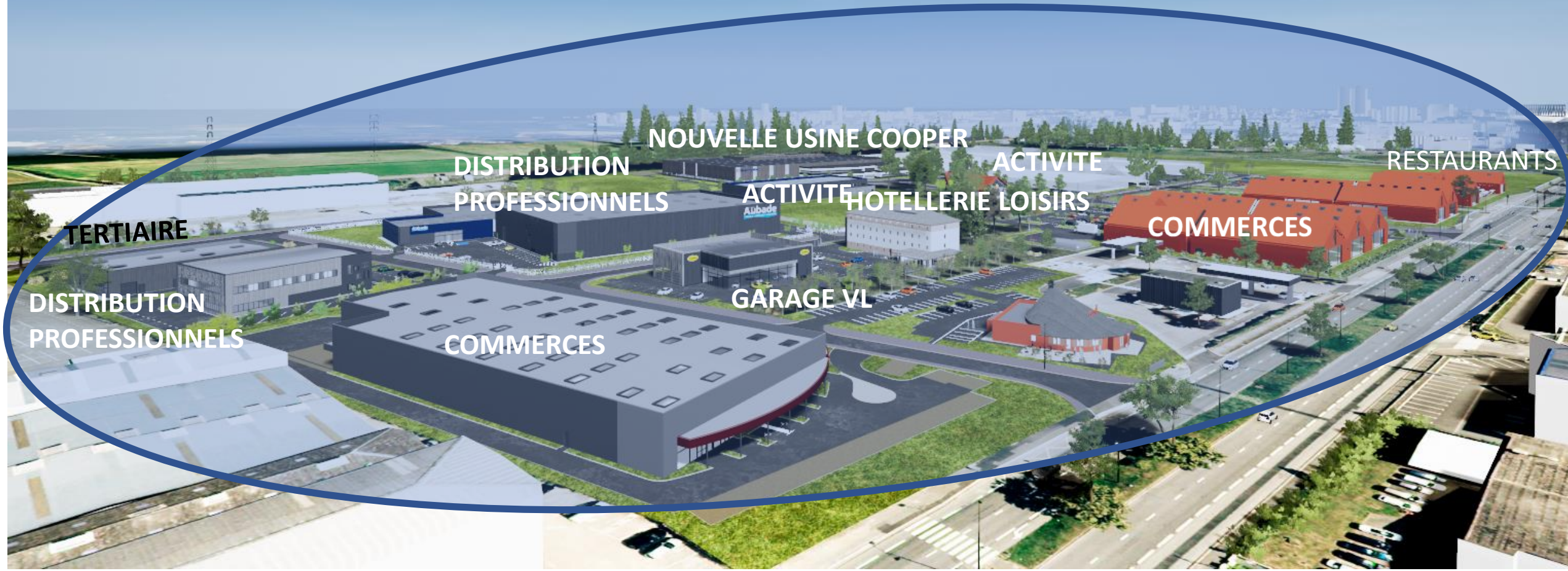
Construction et location d'une nouvelle usine moderne et optimisée sur une surface développée d'environ 20 000 m².

L'intervention du Groupe MAZUREAU confirme son engagement pour les projets structurants en association avec des partenaires institutionnels (dont le Caisse des Dépôts); cette collaboration a permis de valider le maintien de 450 emplois industriels sur site en trouvant des solutions immobilières intelligentes et adaptées aux enjeux de l'utilisateur.

Le Groupe MAZUREAU a racheté en parallèle le site historique de COOPER STANDARD devenu vétuste et inadapté sur un foncier de 30 ha sur RENNES. Le redéploiement de nouvelles activités est en cours avec des transferts et implantations de de nouvelles entreprises (locaux d'activités, commerces, restaurants, grossistes, loisirs,…) transformant notablement l'entrée Ouest de la ville de Rennes.

CooperStandard

REDEVELOPPEMENT EN COURS SUR L'EMPLACEMENT DE L'ANCIENNE USINE COOPER STANDARD
CONSTRUCTION & PROPOSITION DE SOLUTIONS LOCATIVES ou VEFA



Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux d'activités

Exemples Bâtiments frigorifiques : Réalisation de plateformes frigorifiques multi-températures pour LR SERVICES

MARTIN BROWER : opérateur logistique et supply chain pour le groupe MAC DONALD

Plateforme de TORCE (35)
Surface 3.775 m2

Plateforme de CHAPONNAY (69)
Surface 5.875 m2

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux d'activités

Exemples Bâtiments logistique - entrepôt - messagerie :

Plateformes logistiques pour le groupe DHL

DHL : leader mondial logistique industrielle

Plateforme de REIMS (51)
Ensemble messagerie, logistique et bureaux de 18 066m² dont

- Messagerie 4.447 m2
- Stockage logistique 12 189 m2
- bureaux 1 430 m²

Plateformes logistiques pour le groupe TNT

TNT : leader du transport express de colis

Plateforme de REIMS (51)
Ensemble cross-docking de 5 045 m²

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux d'activités – autres exemples

Exemples Bâtiments logistique - entrepôt - messagerie :

Aéroport Rennes (35)

Pôle logistique LESQUIN (59)

VITROLLES(13)

CRAIWICK (59)

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des locaux d'activité – Autres exemples

Exemples Enseignes de distribution professionnels

Groupe SAINT GOBAIN POINT P MARMANDES

Groupe DESCOURS et CABAUD LIMOGES

Groupe LARIVIERE LA CROIX SAINT OUEN

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des **bureaux et ensembles tertiaires**

Exemples de réalisations et de solutions immobilières locatives

Bureaux :

Direction nationale des services informatiques
du POLE EMPLOI à Nantes (TRIPODE**).**
8300 m² de bureaux avec terrasses paysagées.
Certification HQE

Direction SPIE OUEST Centre
Un ensemble immobilier composé de 5 172 m² de bureaux répartis sur 2 ailes, 3 438 m² de magasin ainsi qu'un ensemble de panneaux photovoltaïques.

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des bureaux et ensembles tertiaires

Exemples de réalisations et de solutions immobilières locatives

Bureaux :

Espace tertiaire et centre de recherche ALCATEL LUCENT à Guipavas
Un ensemble immobilier BBC de 7 500 m²
composé de deux bâtiments.

Bureaux équipés de système GAPEO, Gestion Active de la Performance énergétique par Ordinateur, qui associe l'utilisation d'équipements performants (baies à rupture thermique, pompes à chaleur individuelles, luminaires basse consommation...) à une gestion centralisée par ordinateur (GTC) avec un engagement de consommation électrique (chauffage / climatisation / ventilation).

Direction Régionale MGEN
Un ensemble immobilier à usage de bureaux de 4 027 m² composé de deux bâtiments séparés.

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des ensembles commerciaux

Exemples de réalisations et de solutions immobilières locatives

Ensembles commerciaux

MONDEVILLE (CAEN)

CHATEAUBRIANT – centre commercial VENT D'OUEST

Le Groupe MAZUREAU spécialiste des ensembles commerciaux

SAINT GREGOIRE (RENNES)

Autres exemples de réalisation :

Locaux mixtes :

Direction régionale OUEST
AIR LIQUIDE SANTE NANTES

Actualités :

Projets de plateformes logistiques de plus de 30 000 m² sur NANTES, ROUEN, LILLE…

Développement, construction et portage immobilier d'un TECHNOCAMPUS

Construction d'un parc d'activités sur 3 ha à LAVAL (locaux d'activités, commerces), Proposition de solutions locatives ou VEFA,

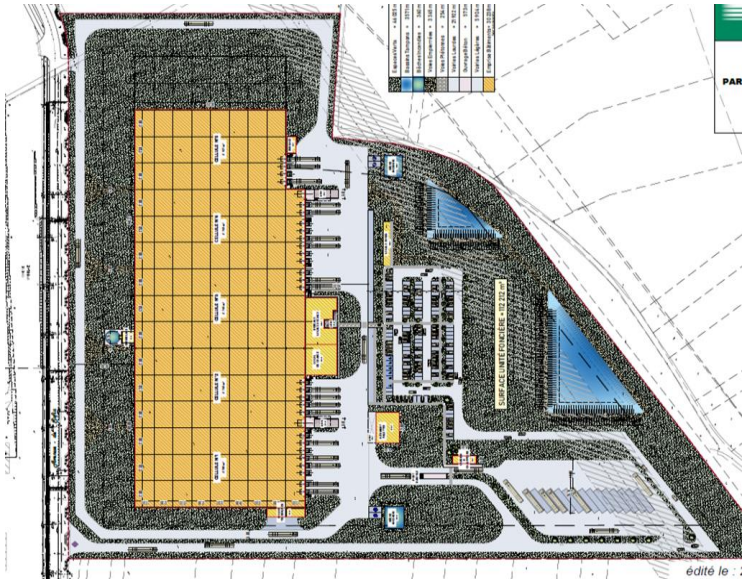
Construction d'un parc d'activités sur 3 ha sur BORDEAUX METROPOLE (locaux d'activités, distribution pour les professionnels) et proposition de solutions locatives.

Construction d'un parc d'activités sur 3 ha à ROUEN (implantation d'une concession Poids Lourd et locaux d'activités), proposition de solutions locatives.

Implantation ou regroupement d'enseignes de distribution pour les professionnels sur POITIERS, MERIGNAC, TRAPPES, LA ROCHE SUR YON, TOULOUSE …, transfert d'activité et modernisation pour des activités de grossistes sur CAEN, MEAUX, RENNES…

Implantation de concessions Poids Lourds à RENNES, ANGOULEME, POITIERS, LA ROCHE SUR YON,,,

Projet d'implantation d'une usine d'envergure nationale en centre France;

Projets tertiaires sur l'Ouest, halles techniques pour l'aéronautique, projet ou extension de messageries RENNES, BRIVE, TOULOUSE, CAEN…

Projets de sale & lease back immobilier groupes industriels