



DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT ICPE

CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME LOGISTIQUE

Parc d'activités des Sablons



***DESCRIPTION DES CAPACITES TECHNIQUES ET
FINANCIERES DU PETITIONNAIRE***

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



SOCOTEC

SOCOTEC ENVIRONNEMENT
108 – 112 avenue de la Liberté
8/12 sur Parc
94700 Maisons-Alfort

Intervenant SOCOTEC	Feriel ABAD (0)6 15 30 26 86 Feriel.abad@socotec.com	Chef de projet
----------------------------	--	-----------------------

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par
09/10/2023	EN1D1/23/192	Rapport initial	FERIEL ABAD

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

SOMMAIRE

Table des matières

1.	IDENTITE DU DEMANDEUR	4
1.1	L'Entreprise PRD	4
2.	CAPACITES TECHNIQUES	8
3.	CAPACITES FINANCIERES	9

1. IDENTITE DU DEMANDEUR

1.1 L'Entreprise PRD

PRD est aménageur pour les collectivités locales, promoteur, investisseur pour les entreprises. PRD est un des acteurs majeurs de l'immobilier logistique. C'est une structure indépendante de tout groupe financier ou industriel.

PRD investit dans des projets locatifs de bureaux et de logistique. Elle développe une réflexion stratégique et conçoit une offre immobilière adaptée aux besoins des entreprises. La stratégie de PRD est de se positionner en amont des besoins de demain pour assurer la pérennité de ses investissements.

PRD crée une offre globale, de la conception à la proposition technique, commerciale et financière la mieux adaptée à l'entreprise. Sa réussite se base sur ses connaissances approfondies des sites, des aménageurs publics et privés, des aides à l'implantation et un fort relationnel des dirigeants basé sur la confiance instaurée depuis de nombreuses années.

Une vision innovante

Jacques Henninot crée PRD en 1996 pour proposer au marché une offre inédite. Convaincu de l'inadéquation des entrepôts d'alors, il observe quatre phénomènes :

- un large champ de développement dû à l'émergence de nouveaux modes de consommation, imposant le lancement en France de grands bâtiments, en blanc, sur un axe européen nord/sud,
- la nécessité pour les industriels et logisticiens de disposer d'une offre immobilière complète, intégrant l'ensemble du processus, de la maîtrise foncière à la gestion, en passant par la conception, les autorisations administratives et la réalisation,
- l'intérêt des investisseurs pour un concept immobilier nouveau, offrant une rentabilité élevée via une offre locative flexible et évolutive en regard de la baisse relative de rendement des actifs immobiliers traditionnels,
- l'ouverture d'esprit des collectivités locales souhaitant développer l'emploi sur leurs territoires.

L'équipe de PRD repense chacune de ses missions avec une ouverture d'esprit qui lui permet d'imaginer des produits répondant très précisément aux problématiques des utilisateurs, des investisseurs et des collectivités, tout en étant, souvent, des « facteurs de progrès » pour le marché.

1997-2000 : L'innovation logistique

Conçu dès 1997, Distripôle, le réseau®, innove en créant un nouveau concept : le "produit investisseurs logistique" avec les premiers immeubles standardisés lancés en blanc.

Le concept Distripôle, le réseau® a reçu en 2001 le premier Prix de l'Innovation Logistique – SITL (Salon International du transport et de la Logistique).

Propriété de grands investisseurs, soucieux du rendement de leur patrimoine, ces immeubles

locatifs aux équipements mutualisés offrent aux investisseurs, utilisateurs et collectivités une meilleure longévité et une plus grande sécurité. Aujourd'hui Distripôle, le réseau® représente 12 parcs avec 51 bâtiments soit 1 598 000 m² construits.

2002 : Le développement durable

En 2002, PRD engage en collaboration avec la **Communauté de Communes du Val Bréon** et l'Association Seine et Marnaise de Sauvegarde de la Nature (ASM SN) Distripôle Val Bréon (Chatres-77) Opération d'aménagement alors inédite en France, elle anticipe le besoin de très grands bâtiments logistiques. Le montage juridique, administratif et financier est conçu sous le signe de l'innovation. Cette opération d'aménagement privée, de grande ampleur, est le fruit d'une démarche collaborative : engagements avec les parties intéressées, partenariat vécu au quotidien et dans la durée ont permis de mettre en place des solutions de logistique et de transport durables à seulement 40 km de Paris. Cette démarche a été saluée au SITL 2006 par le 1er prix de l'innovation – catégorie développement durable co-décerné par un jury d'utilisateurs et l'ADEME.

*185 ha dont 90 de zones naturelles préservées ou créées et 95 ha de surfaces commercialisées
356 000 m² construits -7 bâtiments logistiques dont 6 embranchés fer –investissement : 270 M€ -
investisseurs : AEW Europe et CAAM RE*

2003 / 2009 : La multi-modalité

Depuis 2003, PRD contribue à l'essor de la multi-modalité en France. Cinq réalisations ont fait l'objet d'investissements pour le report des flux terrestres permettant ainsi la bi ou tri-modalité

- Dourges/Delta 3 (au sud de Lille-59) : 188 000 m² un site trimodal construit, développé en association avec la Sem Delta3, Prix de l'innovation logistique 2003-SITL Danone Eaux France (à Ambérieu en Bugey-01) : 42 000 m² de surface logistique qui reçoit chaque jour un train complet, soit 95% du trafic, et supprime ainsi 13 000 camions sur les routes
- Leroy Merlin (à Valence-26) : 55 000 m² à proximité immédiate du port de Valence sur le Rhône et une desserte ferroviaire nationale pour un gain net de 6 000 trajets camions/an
- Val Bréon (à Châtres -77) : 356 000 m² répartis sur 6 bâtiments embranchés fer de très grande taille pour Castorama, Ikea, Conforama, Kronembourg, Kuehne et Nagel, Cenpac, Heppner
- Fos Distriport (à Marseille-13) : 87 968 m² un bâtiment embranchable fer au cœur du seul site logistique portuaire Français d'Europe du sud.

11 sites – 326 ha – 1 300 000 m² construits – 35 bâtiments

2005 / 2013 : La mise en œuvre d'un projet d'aménagement complexe

En 2005, PRD apporte au Grand Lyon (69) une réponse d'aménagement adaptée pour une problématique longue et complexe.

PRD s'est engagé pour imaginer, maîtriser, financer, concevoir et réaliser les espaces nécessaires au développement du nouveau pôle agroalimentaire et de distribution privé. Celui-ci a fait l'objet d'un montage juridique, administratif et financier original et complexe pour doter les grossistes en fruits et légumes d'espaces de vente en libre accès à la propriété.

Concertation, écoute des grossistes ont été les guides de l'action au quotidien pour développer cet ensemble privé unique en France et ainsi libérer une large emprise foncière au cœur de la ville de Lyon.

Un immeuble de cette opération a été récompensé par le Grand Prix -catégorie immobilier logistique 2007-au SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise).

En 2013, le parc a accueilli l'implantation du siège régional et la plateforme logistique de France Boissons (Groupe Heineken) ;

Terrain : 40 ha – surface construite : 131 000 m² - investissement : 100 M€

investisseurs : AEW Europe et CAAM RE, grossistes, producteurs en fruits et légumes

2008/2009 : Les énergies renouvelables

En 2008, PRD initie et réalise une des plus puissantes centrales photovoltaïques intégrée au bâti, livrée fin 2009 au cœur de la zone multimodale Fos Distriport (13). Cette opération, qui favorise le développement de l'électricité verte en France, a été acquise par un joint-venture constitué entre Axa Reims et EDF EN.

La toiture d'une plateforme logistique de 88 000 m² est équipée de cellules photovoltaïques incluses dans la membrane d'étanchéité. Elle produira chaque année 1 979 MW/h, ce qui correspond à la consommation d'un équivalent de 800 foyers. Ce sont 700 tonnes équivalent européen de CO₂ qui seront ainsi économisées chaque année, et plus de 14 000 tonnes sur la durée du contrat. La quantité totale de CO₂ économisée correspondra à un équivalent de 70 millions de m² parcourus par un véhicule de tourisme.

En 2009, PRD participe aux côtés de l'Office National des Forêts et de l'EPANI (38) à la création d'un "Puits de Carbone": plantation d'une forêt de 10 ha au cœur de la zone industrielle de Chesnes Nord à Satolas (38).

Consommant d'importantes superficies de terrain et sachant que les forêts sont d'importants capteurs de CO₂, PRD participe financièrement au « Puits de Carbone » de L'EPANI pour restaurer une réelle biodiversité.

2009 : La charte Bonne Energie

PRD dépose la charte « Bonne Énergie » pour concevoir tous ses immeubles de bureaux comme autant de prototypes. Une faible empreinte carbone et une conception innovante leur assurent pérennité et adaptabilité dans le temps.

Les immeubles de bureaux de PRD sont conçus selon la charte Bonne Énergie, qui prévoit en premier lieu leur labellisation BEPOS (Bâtiment à énergie positive). C'est une performance environnementale ambitieuse et une démarche innovante directement liées au nouveau label E+C- anticipant la réglementation thermique de 2020.

PRD réfléchit aussi de manière globale à l'empreinte carbone de ses bâtiments : le choix des matériaux de construction et leur transport, leur cycle de vie et leur pérennité, jusqu'au choix des technologies et des outils de production énergétique.

PRD utilise la géothermie pour produire l'énergie nécessaire au fonctionnement de ses immeubles, elle peut assurer 90 % des besoins énergétiques. Ils sont également équipés d'un éclairage LED, d'un système de récupération et de réutilisation des eaux pluviales (qui peut couvrir jusqu'à 80 % des besoins en eau) et d'une cinquième façade souvent équipée de panneaux photovoltaïques afin de couvrir jusqu'à 100 % des consommations énergétiques moyennes réglementaires.

Les immeubles Bonne Energie sont à proximité immédiate de moyens de transport structurants, favorisant un cadre de vie où le confort de l'utilisateur est privilégié :

- Bonne Energie® à Grenoble (38) 1 500 m², 1er immeuble de bureaux en France à énergie positive lancé en blanc. Bonne Energie® produit plus d'énergie primaire renouvelable qu'il n'en consomme et anticipe la norme BEPOS (1er prix national des Eco-quartiers, prix Constructéo 2009 du Moniteur, et lauréat PREBAT).
- Bonne Energie à Pantin (93) 6 200 m², réalisation de la Cité régionale de l'environnement de la région Île-de-France (HQE et Breeam Very Good ; prix lauréat de l'appel à projet BEPOS de l'ADEME)

2014/2015 Bâtiment de grande dimension

PRD réalise le plus grand immeuble logistique locatif de France de 113 000 m² à Saint Martin de Crau (13) pour Castorama, enseigne leader sur le marché du bricolage.

Le bâtiment livré en 2015 est implanté au cœur du marché logistique du sud de la France et à proximité du port à containers de Fos-distriport (certifié HQE et Breeam Good).

2016/2017 Plateforme logistique de dernière génération

PRD a réalisé à Réau-Moissy Cramayel (77) LogOne une plate-forme logistique nouvelle génération de grande ampleur de 63 000 m² certifiée sur le plan environnemental.

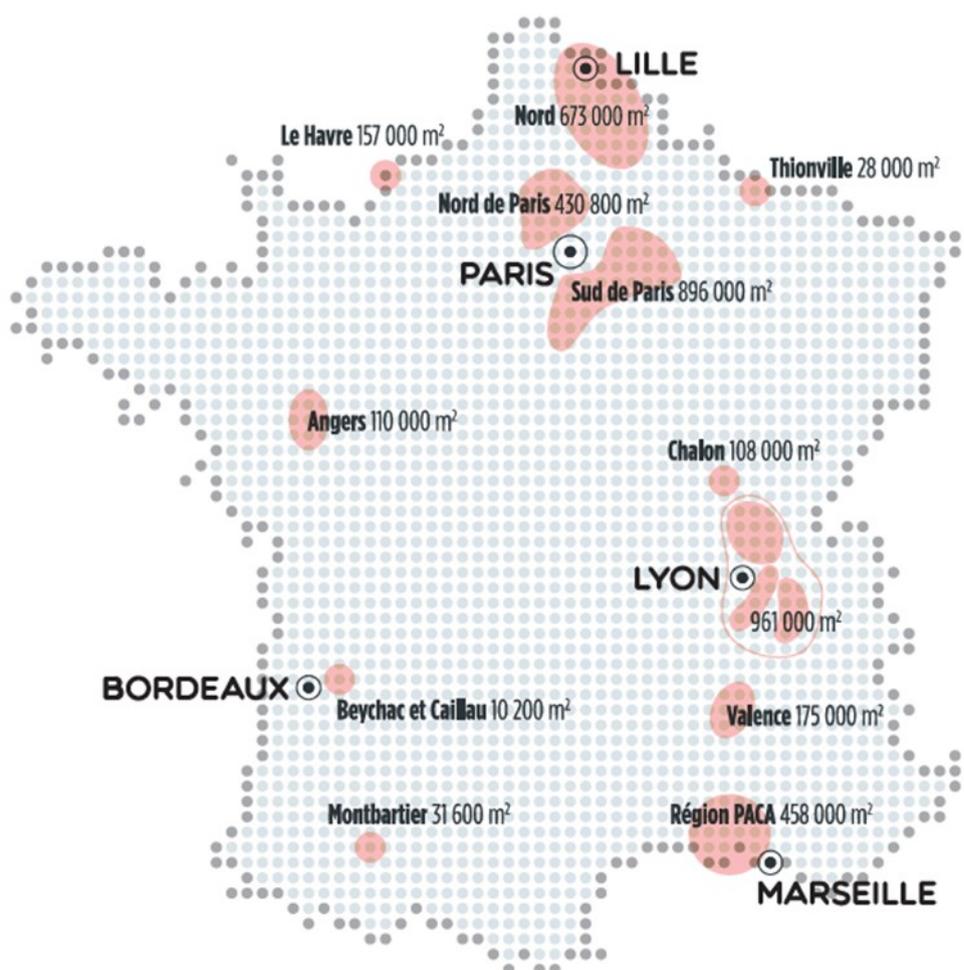
LogOne se distingue tant par sa technique que par son traitement architectural qui rompt avec les pratiques jusqu'à présent observées dans l'univers des bâtiments de stockage : des dimensions inhabituelles, une architecture innovante sur un terrain très généreusement végétalisé, des façades habillées de bambous, des espaces de bureaux qui s'élèveront sur des piterrains. LogOne a pour ambition d'être le fleuron du parc immobilier logistique francilien (certifié HQE et Breeam Good ; Grand prix du SIMI catégorie immobilier logistique 2017).

2. CAPACITES TECHNIQUES

A ce jour, PRD a réalisé plus de 4 millions de surfaces logistiques.

Aménagement, promotion/construction
et investissement en immobilier logistique

Plus de 4 millions de m² construits



PRD sait s'entourer d'équipes techniques compétentes et montrant une expérience certaine dans le domaine de la logistique (architecte, bureaux d'études, paysagiste, maître d'œuvre) afin de concevoir et de construire des bâtiments répondant aux normes en vigueur et aux besoins des logisticiens.

A la création du bâtiment, PRD est titulaire de l'autorisation d'exploiter. A la vente du bâtiment, c'est l'investisseur ou le futur utilisateur qui devient le titulaire.

Dans ce cas, chaque bail signé par un locataire comporte une clause spécifique imposant au locataire le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral. Une copie de cet arrêté est annexée au bail remis au locataire.

Le titulaire de l'autorisation d'exploiter vérifie les références et les capacités de chaque locataire, préalablement à la signature du contrat de location. Il met en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté d'autorisation.

Des contrôles réguliers seront effectués par le propriétaire directement ou par l'intermédiaires de bureaux d'études afin de s'assurer du respect des prescriptions relatives à l'exploitation et en particulier de l'adéquation des produits présents (nature, quantité) avec les rubriques ICPE autorisées par l'arrêté préfectoral, les moyens de sécurité en place (sprinkler, rétention, etc).

Dans le cas d'un locataire unique, l'autorisation d'exploiter peut être transférée au locataire.

3. CAPACITES FINANCIERES

PRD a acquis une forte expérience reconnue dans le domaine de la réalisation de parcs logistiques et bénéficie de la confiance des établissements bancaires ou investisseurs institutionnels qui assurent le financement de l'opération et garantissent son bon achèvement.

PRD a historiquement travaillé sur la durée avec un nombre limité de grands investisseurs institutionnels et fidèles qui ont marqué leur satisfaction avec la récurrence systématique de la relation : AEW gestionnaire du fonds Logistis (Caisse des Dépôts, CNP, Prédica), GE, Crédit Agricole, AXA Reim et plus récemment AG, Aviva et STAM Europe.

Le tableau ci-dessous présente le chiffre d'affaires de PRD sur les dernières années.

Année	Chiffres d'affaires (en millions d'euros)	Résultat net (en millions d'euros)
2020	113	25
2021	128	31
2022	161	40

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