

# DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

Révision Novembre 2021

## Projet SAMFI-INVEST

Rue de Montaran

45 400 FLEURY-LES-AUBRAIS

**Capacités techniques et  
financières**



19 Bis avenue Léon Gambetta  
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

[www.b27.fr](http://www.b27.fr)  
[contact@b27.fr](mailto:contact@b27.fr)



# **SOMMAIRE**

<b>1</b>	<b>RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PRESENTATION DU DEMANDEUR .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIERES .....</b>	<b>5</b>
3.1	Capacités techniques .....	6
3.2	Capacités financières .....	8

**1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

<b>Raison sociale</b>	SAMFI-INVEST
<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée
<b>Numéro de SIRET</b>	55382083800058
<b>Capital social</b>	57 800 000,00 €
<b>Code activité</b>	7010Z : Activités des sièges sociaux
<b>Siège Social</b>	Rue du Poirier 14 650 CARPIQUET
<b>N° R.C.S.</b>	Caen B 553 820 838
<b>Signataire</b>	Alain SAMSON
<b>Qualité</b>	Président
<b>Personne chargée du dossier</b>	Anna DANG
<b>Téléphone</b>	07 78 01 04 34
<b>Mail</b>	adang@exia.fr

## **2 PRESENTATION DU DEMANDEUR**

Le Groupe **SAMFI-INVEST** est une société d'investissement indépendante avec un actionnariat 100% familial basé en Normandie, qui, à partir de son activité historique, les services aux entreprises, a choisi de se diversifier dans des métiers où il peut occuper des positions de challengers par rapport aux leaders présents sur ces marchés. La diversité de ces activités lui permet d'assurer une meilleure répartition des risques.

Le groupe est présidé par Alain SAMSON, son fondateur, qui est également le président du Groupe MALHEBE depuis 1996 et qu'il a racheté en 2001.

Alain SAMSON a été le moteur dans la croissance du Groupe MALHERBE qui est aujourd'hui un des leaders français du transport de marchandises générales en lots et groupage (+ de 30 agences en France, 2 500 collaborateurs, 3 700 cartes grises dont 1 400 moteurs en parc propre, 315 M€ de chiffre d'affaires).

En créant sa holding familiale SAMFI-INVEST, Alain SAMSON a su diversifier ses activités notamment dans l'immobilier aux entreprises.

De part son expérience, SAMFI-INVEST se fait fort de répondre aux besoins des entreprises en leur proposant des projets de construction ou de réhabilitation sur mesure. Son patrimoine se compose de bâtiments occupés par des entreprises ou organismes de qualité, sur la base de baux longue durée (294 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et bâtiments commerciaux, 24 M€ de loyers annuels).

SAMFI-INVEST se développe sur le territoire national en investissant dans des ensembles immobiliers loués par des entreprises ou organismes de qualité.

Elle assure auprès d'eux une prestation de gestion locative adaptée.

SAMFI-INVEST accompagne ses clients tout au long du développement de leur projet : la recherche du foncier, l'élaboration conjointe du cahier des charges et du budget, la conception, la construction et la livraison clé en mains de l'ensemble immobilier. Notre volonté est de créer un vrai partenariat entre l'utilisateur, l'investisseur et l'entreprise de construction. Nos équipes travaillent main dans la main avec les différents acteurs du projet afin de proposer une solution optimale à l'utilisateur.

## **3 CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIERES**

La société SAMFI-INVEST dispose des capacités techniques et financières nécessaires à la réalisation de ce projet, dans des conditions satisfaisantes de sécurité et de protection de l'environnement.

### 3.1 Capacités techniques

SAMFI-INVEST a l'expérience de la réalisation de programmes de promotion variés : habitation, des centres commerciaux, des programmes à usage mixte : Bureaux, Résidences Séniors, Résidences Étudiantes, immobilier logistique, que ce soit en co-promotion avec des acteurs locaux ou directement par ses équipes.

La société SAMFI-INVEST restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'arrêté d'enregistrement de l'établissement. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Ce bâtiment sera loué à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le locataire. Le bail comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'enregistrement qui aura été pris. Un gestionnaire technique dédié sera en charge de surveiller l'activité du locataire au regard de l'arrêté d'enregistrement obtenu.

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

Le bail prévoira les clauses de type suivant :

« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en oeuvre dans le périmètre de l'immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté d'enregistrement ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, compte tenu de l'évolution de cette réglementation, y compris en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l'élaboration et la mise en oeuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge.

Le titulaire de l'arrêté d'enregistrement vérifiera les références et les capacités du locataire au préalable à la signature du contrat de location et mettra en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à la disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté d'autorisation lors des contrôles périodiques des installations qu'il mettra en place. A cette fin, le contrat sera établi entre le propriétaire et un bureau spécialisé dans l'environnement.

Il s'agira en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral d'enregistrement, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

Le titulaire de l'arrêté d'enregistrement aura l'obligation :

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

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 d'AREFIM et la conservation de leur compte-rendu,
- l'organisation du plan de secours et des exercices de mise en oeuvre 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.

Chaque bail signé avec un locataire comporte une clause spécifique, imposant au locataire dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté d'enregistrement du site.

Une copie de l'arrêté d'enregistrement sera soumise au locataire.

L'exploitant assure la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité,
- Environnement,
- Maintenance.

**Sécurité :**

La gestion et l'entretien des installations techniques sont assurés par l'exploitant.  
Le site sera entièrement clos.

**Environnement :**

Une équipe spécialisée assure l'entretien de tous les espaces verts.  
Les déchets sont collectés et traités par des sociétés spécialisées.

**Maintenance :**

L'exploitant assure la maintenance du site :

- Entretien des bâtiments, des voiries, des réseaux et des espaces verts,
- Maintenance des équipements liés à la sécurité du site : réseau d'extinction automatique, réseau incendie.

### **3.2 Capacités financières**

La société SAMFI-INVEST s'appuie sur un capital propre de 57,8 M€. Ses fonds propres représentent 105 M€ et ses investissements immobiliers représentent 255 M€.

Une pièce complémentaire transmise par le mandataire a été ajoutée en PC1. Ce document présente un bilan complet des résultats du groupe SAMFI-INVEST.