

# DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Juillet 2021

## VAILOG FRANCE

ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais  
45 210 FERRIERES-EN-GATINAIS

### **Présentation des 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

### CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

1	RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS .....	5
2	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES .....	6
2.1	Capacités techniques .....	8
2.2	Capacités financières .....	8



## 1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

<b>Raison sociale</b>	<b>VAILOG FRANCE</b>
<b>Forme juridique</b>	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
<b>Numéro de SIRET</b>	849 936 539 00014
<b>Capital social</b>	10 000,00 €
<b>Code activité</b>	6820B / Location de terrains et d'autres biens immobiliers
<b>Siège Social</b>	20 rue Brunel 75 017 PARIS
<b>N° R.C.S.</b>	849 936 539 R.C.S.PARIS
<b>Signataire</b>	Monsieur Eric VERON
<b>Qualité</b>	Gérant de la société VAILOG FRANCE
<b>Personne chargée du dossier</b>	Monsieur Julien MACE
<b>Téléphone</b>	+39 02 12 412 05 29
<b>Mail</b>	Julien.Mace@SEGRO.com
<b>Adresse administrative</b>	20 rue Brunel 75 017 PARIS

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

## 2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

L'exploitant du site sera la Société Civile Immobilière (SCI) VAILOG FRANCE. Une promesse de vente du terrain d'implantation du projet a été signée entre la Communauté de Communes des Quatre Vallées (promettant) et la SCI VAILOG FRANCE (bénéficiaire). L'attestation de la maîtrise indiquant que la SCI VAILOG FRANCE est autorisée par la Communauté de Communes des Quatre Vallées à déposer un dossier de demande d'autorisation environnementale est en pièce jointe n°3 du présent dossier de demande d'autorisation environnementale.

La SCI VAILOG France est la filiale française de la société VAILOG.

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

VAILOG fait partie du Groupe SEGRO ([www.segro.com](http://www.segro.com)), l'un des principaux fonds d'investissement immobilier du Royaume-Uni avec plus de 10 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"> <li>▪ Premier bail signé : 50 000 m<sup>2</sup> à la société INDESIT en Bologne</li> <li>▪ La plus grande superficie louée en Italie : 73 000 m<sup>2</sup> à la société GIOCHI PREZIOSI dans le parc d'activités CSG</li> </ul>	2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelle construction de 93 000 m<sup>2</sup> pour LEROY MERLIN dans le parc logistique CSG</li> <li>▪ Nouvelle construction de 8 500 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour CELESIO</li> <li>▪ Acquisition de la société VAILOG par le groupe SEGRO</li> <li>▪ Nouvelle construction de 17 600 m<sup>2</sup> pour OVS GROUP à Pontenure, Italie</li> </ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Première collaboration avec le fond d'investissement allemand DEKA</li> </ul>		
2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parc d'activités CSG : développement du plus grand parc d'activités logistiques d'Italie (535 000 m<sup>2</sup>)</li> </ul>		
2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développement d'activités avec LaSalle Investment Management</li> <li>▪ Offre de IPIM en Italie : bail pour 54 00 m<sup>2</sup></li> </ul>		
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entente avec LaSalle Asie pour développer ses activités en Chine</li> <li>▪ Premier projet aux Pays-Bas (GEODIS)</li> </ul>	2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelle construction de 37 500 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour ECONATURESI</li> <li>▪ Nouvelle construction de 13 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour YOXX NET-A-PORTER</li> <li>▪ Nouvelle construction de 14 800 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour ONEEXPRESS</li> <li>▪ Nouvelle construction de 17 700 à l'aéroport de Paris Orly</li> <li>▪ Nouvelle construction de 46 000 m<sup>2</sup> à Landriano, Milan pour YOXX NET-A-PORTER</li> <li>▪ Nouvelle construction de 155 000 m<sup>2</sup> à Rome</li> <li>▪ Nouveau bail de 46 000 m<sup>2</sup> avec LIDL à Lyon, France</li> <li>▪ Nouvelle construction de 13 000 m<sup>2</sup> dans le Port de Paris</li> <li>▪ Nouvelle construction de 16 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour JAGUAR LAND ROVER</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Premier projet à Shanghai pour TOLL ASIA (42 000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Première installation photovoltaïque à PIACENZA (28 MW) et CSG (1 MW)</li> <li>▪ Le parc logistique SONGJIANG de VAILOG se classe 4<sup>ème</sup> sur le top 50 des parcs logistiques en Chine</li> </ul>		
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DB SCHENKER SHANGHAI : VAILOG complète le projet de 12 000 m<sup>2</sup></li> <li>▪ VAILOG signe des baux de 100 000 m<sup>2</sup> avec XAC à Kunshan en Chine</li> <li>▪ Nouveau bâtiment sur mesure pour GEODIS à Paris (20 300 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Nouvelle construction de 122 000 m<sup>2</sup> à Shanghai</li> </ul>		
2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelle construction de 64 000 m<sup>2</sup> dans le parc d'activités CSG</li> <li>▪ Premier projet en France (Port de Paris, environ 20 000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Projet de 40 000 m<sup>2</sup> pour DEKA à Pontenure, Italie</li> </ul>	2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelle construction de 42 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour YOXX NET-A-PORTER</li> <li>▪ Nouvelle construction de 28 000 m<sup>2</sup> à Landriano, Milan pour TIESSE</li> <li>▪ Nouvelle construction de 47 300 dans le parc logistique CSG pour LEROY MERLIN (extension)</li> </ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau bail avec IHUSH à Shanghai (24 000 m<sup>2</sup>), nouvelle construction de 30 000 m<sup>2</sup> et 25 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto en Bologne</li> <li>▪ Nouveau bail de 60 000 m<sup>2</sup> pour DARTY à Lyon, France</li> </ul>		
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau projet clé en main pour LA POSTE (21 000 m<sup>2</sup>) dans le Port de Paris</li> <li>▪ Nouvelle construction de 168 000 m<sup>2</sup> à Chongqing (Chine de l'Ouest)</li> <li>▪ Nouveau bail de 101 000 m<sup>2</sup> à Jiading Nord, Shanghai</li> </ul>	2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouvelle construction de 22 600 m<sup>2</sup> dans le parc logistique CSG pour CLOSE2YOU</li> <li>▪ Nouvelle construction de 11 200 m<sup>2</sup> à Turin pour AMAZON</li> <li>▪ Nouvelle construction de 52 700 m<sup>2</sup> dans le parc logistique CSG pour FIEGE-INDITEX</li> <li>▪ Nouvelle construction de 34 200 m<sup>2</sup> à Casirate d'ADDA (Est de Milan) pour AMAZON</li> </ul>
2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nouveau bail de 8 500 m<sup>2</sup> avec DACHSER à l'aéroport d'Orly, Paris</li> <li>▪ Nouvelle construction de 14 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour ONEEXPRESS</li> <li>▪ Nouvelle construction de 14 000 m<sup>2</sup> à l'Interporto de Bologne pour GEODIS</li> <li>▪ Deux baux de 17 500 m<sup>2</sup> pour AMAZON et CHINA POST dans le parc logistique Nanjing Jiangning, Chine</li> <li>▪ Nouveau bail de 65 000 m<sup>2</sup> pour BEST SELLER à Shanghai, Chine</li> </ul>		

Depuis 2003, VAILOG a développé plus d'un million de m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt pour une valeur totale dépassant 500 M€.

VAILOG a également plus de 500 000 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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.

Une présentation de la société VAILOG est jointe en annexe n°2 du présent document.

---

## 2.1 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.

---

## 2.2 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 SCI VAILOG FRANCE restera titulaire de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

La société VAILOG FRANCE 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, VAILOG FRANCE vérifiera également la maintenance et la bonne exploitation des équipements (voirie, réseau, sprinkler, espaces verts, sécurité du site, etc.).

VAILOG FRANCE 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 VAILOG FRANCE, 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 VAILOG FRANCE 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.