

# DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Avril 2023

## SCI FERRILOG

Parcelle n°2

ZAC Ecoparc de Ferrières-en-Gâtinais

45 210 FERRIERES-EN-GATINAIS

### 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>3</b>
<b>2</b>	<b>CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES .....</b>	<b>4</b>
2.1	Capacités techniques .....	4
2.2	Capacités financières .....	5

**1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

<b>Raison sociale</b>	SCI FERRILOG
<b>Forme juridique</b>	Société civile immobilière
<b>Numéro de SIRET</b>	951 510 551 00017
<b>Capital social</b>	5 000,00 €
<b>Activités principales</b>	L'acquisition, la propriété, la construction, l'administration, à titre exceptionnel la vente, de tous les biens et droits immobiliers.
<b>Siège Social</b>	17 RUE ARCHIMEDE 33700 MERIGNAC
<b>N° R.C.S.</b>	951 510 551 R.C.S. BORDEAUX
<b>Signataire</b>	Monsieur Jean-Luc LOUBET
<b>Qualité</b>	Directeur général de la société SCI FERRILOG
<b>Personne chargée du dossier</b>	Monsieur Eric GAROT
<b>Téléphone</b>	06 89 73 66 04
<b>Mail</b>	e.garot@valimmo-groupe.fr

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

## **2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES**

L'exploitant du site sera la SCI FERRILOG.

La SCI FERRILOG est détenue par la Société par Actions Simplifiée VALIMMO. 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 FERRILOG (bénéficiaire). L'attestation de la maîtrise indiquant que la SCI FERRILOG est autorisée par la Communauté de Communes des Quatre Vallées à déposer un dossier de demande d'autorisation environnementale est en pièce jointe n°2 du présent dossier de demande d'autorisation environnementale.

### **2.1 Capacités techniques**

La SCI FERRILOG a confié l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage de la construction de son futur entrepôt logistique à la société VAILOG France. 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.

La SCI VAILOG France est la filiale française de la société VAILOG. La société VAILOG est spécialisée dans le développement de plateformes 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. 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.

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€. Les bâtiments bénéficient des plus hauts standards logistiques et environnementaux : tous les nouveaux entrepôts bénéficient de la certification BREEAM et 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

## 2.2 Capacités financières

La SCI FERRILOG est une filiale de la société VALIMMO qui est elle-même une filiale de la Société par Actions Simplifiée SODIVAL – Société de Divertissements et Articles de Loisirs, au capital de 7 817 280, 54 euros. En 2022, la SAS SODIVAL a bénéficié d'une cotation Banque de France A1+.

Pour rappel, la cotation Banque de France se compose :

- D'une cote d'activité représentative du niveau d'activité de l'entreprise (dans la majorité des cas correspondant au chiffre d'affaires) traduite par une lettre,
- D'une cote de crédit, traduite par un chiffre, qui situe l'entreprise sur une échelle de risque de crédit à vingt-deux positions.

Le niveau d'activité est classé sur une échelle de A à X, la lettre A correspondant à un niveau de Chiffre d'Affaires supérieur à 750 millions d'euros.

Le chiffre correspond à la cote de crédit, c'est-à-dire à la capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à 3 ans. La cote de crédit est notamment fondée sur :

- L'examen de la situation financière de l'entreprise et son évolution prévisible après analyse de la rentabilité et de la structure du bilan. La dimension « groupe » est également prise en compte dans cette analyse ;
- L'appréciation portée sur l'environnement économique de l'entreprise ;
- Les entreprises qui lui sont apparentées ou avec lesquelles elle entretient des relations commerciales ou économiques étroites ;
- L'existence d'incidents de paiement-effets ou de procédures judiciaires.

La cotation 1+ du groupe SODIVAL, meilleure note possible attribuée à seulement 3,8% des sociétés, correspond à une capacité de l'entreprise à honorer ses engagements financiers à trois ans estimée « Excellente ++ » par la Banque de France.

Les capacités financières de la SCI FERRILOG, de société VALIMMO et du groupe SODIVAL leur permettent donc de faire face à leurs responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

La société SCI FERRILOG souscrira pour ce projet 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 une autre filiale du Groupe SODIVAL qui exploite actuellement un site logistique de 60 000m<sup>2</sup> à Moissy-Cramayel (77550) mais la SCI FERRILOG restera titulaire de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

La société SCI FERRILOG sera donc l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs. Le bail signé entre ces deux filiales du groupe SODIVAL comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site et une copie de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter lui sera remise.

Dans le cadre de la gestion du site, la SCI FERRILOG vérifiera également la maintenance et la bonne exploitation des équipements (voirie, réseau, sprinkler, espaces verts, sécurité du site, etc.). La SCI FERRILOG 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 SCI FERRILOG, 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, le locataire aura la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la SCI FERRILOG 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

**ANNEXES**

**Annexe n°1 : KBIS SCI FERRILOG**



N° de gestion 2023D00775

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 23 avril 2023

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	951 510 551 R.C.S. Bordeaux
<i>Date d'immatriculation</i>	21/04/2023
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SCI FERROLOG</b>
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	5 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	17 Rue Archimède 33700 Mérignac
<i>Activités principales</i>	L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, à titre exceptionnel la vente, de tous biens et droits immobiliers. Les mêmes opérations pour tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. L'acquisition, la détention et la gestion de titres de participation, de val
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 21/04/2122
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 janvier
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/01/2024

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	LOUBET Jean-Luc, Yannick, Jacques
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 26/05/1969 à Nantes (44)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	34 Rue du Général de Gaulle 35800 Saint-Briac-sur-Mer

**Associé indéfiniment responsable**

<i>Dénomination</i>	SOCULTUR
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Rue Archimède 33700 Mérignac
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	519 780 795 Bordeaux

**Associé indéfiniment responsable**

<i>Dénomination</i>	VALIMMO
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	17 Rue Archimède 33700 Mérignac
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	423 263 961 Bordeaux

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	17 Rue Archimède 33700 Mérignac
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, la propriété, la construction, l'administration, à titre exceptionnel la vente, de tous biens et droits immobiliers.
<i>Date de commencement d'activité</i>	07/04/2023
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création



**Greffé du Tribunal de Commerce de Bordeaux**

PALAIS DE LA BOURSE  
CS 51474  
33064 BORDEAUX CEDEX

N° de gestion 2023D00775

*Mode d'exploitation*

Exploitation directe

Le Greffier



*Handwritten signature in blue ink with an arrow pointing to the seal.*

FIN DE L'EXTRAIT

