

Préfecture du Loiret

A l'attention de Madame la Préfète

Service de la coordination des politiques publiques et de
l'appui territorial
181 rue de Bourgogne
45 000 ORLEANS

Votre Interlocuteur :

Julien LECOUTERE

Directeur de Programmes logistiques

P. 06 37 01 02 37

j.lecoutere@groupe-quartus.com

Courrier en RAR n°2C17692397264

Paris, le 07 aout 2023

Objet :

Demande de prorogation de l'arrêté préfectoral du 14 juin 2019 autorisant la société QUARTUS LOGISTIQUE à exploiter une plate-forme logistique (bâtiment P3) sur le territoire de la commune de BOISSEAUX.

Madame la Préfète,

Par un courrier daté du 24 mai 2023, la société QUARTUS LOGISTIQUE a sollicité la prorogation au 14 juin 2025 du délai de mise en service de la plate-forme logistique (bâtiment P3) ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 14 juin 2019, modifié par arrêté complémentaire du 14 avril 2022.

Par un courrier daté du 20 juillet 2023 et reçu en nos bureaux le 28 juillet 2023, vous nous avez demandé d'apporter des justifications complémentaires sur cette demande de prorogation.

En réponse à ce courrier, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après une présentation détaillée des contraintes qui, selon nous, permettent de justifier cette demande de prorogation au regard des dispositions de l'article R. 181-48 du code de l'environnement.

Le projet de plate-forme logistique (bâtiment P3) a malheureusement subi un contexte défavorable.

En effet, la sortie de crise du Covid 19 cumulée avec le déclenchement de la guerre en Ukraine a généré une difficulté de financement significative depuis octobre 2022, puis une remontée progressive des taux d'emprunt bancaires. Cette dégradation du marché financier entraîne une inflation du taux de capitalisation des loyers impactant de façon très négative la commercialisation des projets immobiliers.

Au surplus, la hausse spectaculaire des énergies et du coût des matériaux a surenchéri le coût de construction global de la plate-forme logistique impactant, ici encore, le processus de commercialisation de l'immeuble.

Or, une pré-commercialisation portant sur *a minima* 60 % des surfaces du bâtiment P3 s'avère nécessaire pour lancer les travaux de construction.

Nous sommes optimistes pour que cette pré-commercialisation aboutisse avec la foncière CLARION d'ici le mois d'octobre 2023, ce qui permettrait de lancer la phase de construction au premier trimestre de l'année 2024 pour une durée de 14 mois.

Sur la base de ce planning, une prorogation du délai de mise en service au 14 juin 2025 est donc nécessaire afin d'accompagner la mise en exploitation du bâtiment P3.

Enfin, il est important de souligner que la situation, tant en fait qu'en droit, du terrain et de son environnement proche n'a pas évolué depuis l'autorisation d'exploiter du 14 juin 2019.

Le projet s'inscrit toujours dans le même contexte réglementaire (aucune évolution du PLU en vigueur n'étant intervenue) et il n'existe aucune nouvelle construction au voisinage du site qui n'aurait pas été prise en compte lors de l'instruction initiale.

L'instruction ayant conduit à l'obtention de l'autorisation d'exploiter reste donc pleinement pertinente du point du respect des intérêts protégés visés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 du code de l'environnement, ainsi que de l'appréciation du caractère acceptable de l'installation au sens de l'article L. 181-3 du code de l'environnement.

En vous remerciant par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter à la présente demande, je vous prie de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de notre très haute considération.

Julien LECOUSTERE

Directeur de programmes logistiques

QUARTUS LOGISTIQUE
S.A.S au capital de 18 000 000 €
R.C.S PARIS 502 089 485
TVA FR 87 502 089 485
Siège social : 1-3-5 rue Paul Cézanne
75008 Paris