



Construction du bâtiment LD2 de la plateforme multimodale et logistique de Dourges (62)

Voie de la Motte-62119-Dourges


PJ47- Capacités techniques et financières



Version 1 – Février 2023

Identification et révision du document

Identification du document

Projet	Construction du bâtiment LD2 de la plateforme multimodale et logistique de Dourges (62)
Maître d'Ouvrage	SPL DELTA 3
Document	Capacités techniques et financières
Version	Version 1 – Février 2023
Etabli par	 Qualiconsult SÉCURITÉ

Révision du document

Version	Date	Rédacteur(s)	Qualité du rédacteur(s)	Contrôle
0	13/01/2023	S. MENGUE ELA	Ingénieur Environnement	-
1	03/02/2023	S. MENGUE ELA	Chef de projet Environnement	-

Sommaire

1 DEMANDEUR	4
2 SPL DELTA 3	5
3 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE	6
3.1 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS	6
3.2 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER PARTICULIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE	6
4 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU DEMANDEUR	7
4.1 CAPACITES TECHNIQUES	7
4.1.1 <i>Compétences et expérience du demandeur</i>	7
4.1.2 <i>Mise en œuvre des compétences du demandeur</i>	9
4.2 CAPACITES FINANCIERES	10
4.2.1 <i>Capacités financières du demandeur pour édifier et mettre en exploitation la Logistique urbaine</i>	10
4.2.2 <i>Capacités financières du demandeur pour assurer l'exploitation et l'éventuelle cessation d'activité du site</i>	10
4.3 GARANTIE FINANCIERES	11

1 DEMANDEUR

Raison sociale SPL DELTA 3
Forme juridique SA à conseil d'administration
Capital social 900 000.00 €
Siège Social 7 Boulevard Louis XIV 59 800 LILLE
N° SIRET 43407877000030
Signataire Emmanuel Favreuille
Qualité Directeur général
Téléphone 03 28 16 90 70
Mail efavreuille@delta-3.com

Le demandeur du présent dossier est la SPL DELTA 3.

2 SPL DELTA 3

Delta 3 est un outil original mais également important dans son concept et sa dimension, puisque nulle part ailleurs existe la combinaison de trois équipements : un terminal de transport combiné rail – route – voie d'eau avec un faisceau de triage et un quai sur le canal de la Deûle. S'ajoutent à ces installations près de 600 000 m² d'entrepôts répartis autour des installations ferroviaires et un centre de services tertiaires. La mise en chantier de la plateforme multimodale a débuté en avril 2001 avec une mise en service le 15 décembre 2003.

La plate-forme a reçu le nom de DELTA 3, exprimant son caractère tri-modal et sa vocation à être un lieu de massification en amont des ports maritimes du nord de l'Europe.

La mise en place de cette plateforme naît au début des années 1990, du fait de la saturation du terminal rail-route de la gare de Lille Saint-Sauveur.

Le terminal de transport combiné est constitué des éléments suivants :

- **Infrastructure ferroviaire**
 - Un faisceau d'attente rail de 750 m de long ;
 - Une zone de chantier multimodal multimodal comprenant des voies ferrées, des zones de stockage containers, 4 portiques rail/route et un portique trimodal donnant sur le quai fluvial ;
 - le terminal qui est une propriété de Delta 3 et est raccordé aux voies Paris-Lille et Lens-Ostricourt du réseau ferré national ;
 - PIVOS, qui permet la gestion de l'ensemble des aiguillages de la plate-forme à partir d'un point informatique. Cet outil améliore la productivité des mouvements de train et garantit également une sécurité optimale sur le site.
- **Infrastructure fluviale**
 - 1 quai fluvial de 250 m ;
 - Le portique trimodal ;
- **Zone de stockage de conteneurs**, disposant d'une capacité de 2500 EVP, cette zone est équipée de prise « reefer » pour le stockage de produit nécessitant une température contrôlée. La zone est également agréée pour recevoir des marchandises dangereuses ;
- **D'une zone d'extension.**

3 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE

3.1 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS

La SPL DELTA 3 dispose de l'intégralité des capacités techniques de celle-ci et peut s'appuyer sur son réseau d'experts.

L'objectif du présent projet est de permettre la poursuite du développement de l'activité de SPL DELTA 3 qui mettra en location le futur bâtiment ou le vendra.

3.2 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER PARTICULIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE

Le projet objet de cette demande ne déroge pas au montage juridique et financier expliqué ci-dessus.

4 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU DEMANDEUR

La présente description des capacités techniques et financières du demandeur vise à exposer, en application des articles L. 512-7-3 et R. 512-46-4, 7° du code de l'environnement, les capacités techniques et financières que la SPL DELTA 3 **entend mettre en œuvre**, à même de lui permettre d'assurer la construction et la mise en service, l'exploitation et la pérennité du respect des prescriptions applicables (y compris pour le cas d'un entrepôt loué par un tiers), la cessation éventuelle de l'exploitation et la remise en état du site dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

4.1 CAPACITES TECHNIQUES

4.1.1 COMPETENCES ET EXPERIENCE DU DEMANDEUR

La SPL DELTA 3 a porté l'ensemble de demandes de permis de construire et d'autorisation et d'exploiter des entrepôts réalisés sur la ZAC DELTA 3.

L'expérience accumulée depuis 2002, la connaissance des réglementations applicables et des modalités d'exploitation des entrepôts est un gage de sérieux quant au suivi des demandes d'autorisation administrative.

Le syndicat Mixte de Dourges (composé de la région Hauts-de-France, des agglomérations d'Hénin Carvin, de Douai et Lens Liévin, de la communauté de Communes Pévèle Carembault) a confié à Delta 3 l'aménagement et la promotion immobilière de la plate-forme multimodale de Dourges comprenant un terminal de transport combiné, un centre de service et quatre zones logistiques.

Aménageur et promoteur de référence, la SPL DELTA 3 a obtenu en 2003 le prix de l'innovation logistique dans la catégorie « installations et sites logistiques ». Ce prix décerné par un jury de professionnels, récompense le concept novateur de Delta 3 : la combinaison sur un site unique d'un terminal de transport combiné et d'entrepôts logistiques de dernière génération.

En qualité de promoteur immobilier, Delta 3 a déjà réalisé à ce jour plus de 550 000 m² d'entrepôts à savoir :

- Un parc locatif divisible de 150 000 m² « Distripole DELTA 3 » (arrêté DCVC-EIM-TN/FT n°2003-115 du 31 Mars 2003°.
- Un entrepôt embranché fer de 35 000 m² « Distrirail Delta 3 » (arrêté DCVC-EIM-TN/FT n°2003-448 du 23 décembre 2003) ;

Construction du bâtiment LD2 de la plateforme multimodale et logistique de Dourges (62) Capacités techniques et financières

- Un entrepôt de 70 000 m² pour Leroy Merlin (arrêté DCVC-EIM-TN/FT n°2006-72 du 23 mars 2006) ;
- Un entrepôt de 52 000 pour Décathlon (arrêté DAECS-PE-BIC-ND 2008-126 du 29 mai 2008) ;
- Un parc logistique locatif divisible de 153 000 m² environ « ZLD lot n°3 » (arrêté DPI-BPUPE-SIC-LL n°2016-285 du 28 novembre 20- livré en tranche de 2017 à 2021.
- Un entrepôt embranché fer de 39 000 m² environ « LB1 embranché fer » (arrêté DCPPAT-BICUPE-SIC-LL-2017-192 du 18 Août 2017) livré en 2018 à Ecs2XL.
- Un entrepôt de 75 000 m² « ZLD lot n°1 pour BFL en cours d'extension (environ 38 000 m²) livré en 2019.

La SPL DELTA 3 s'appuie sur ses experts internes pour développer et aménager des projets ambitieux aux côtés des acteurs publics. Urbanistes, Architectes, Spécialistes des Territoires et de l'Environnement, les équipes de DELTA 3 ont la capacité de piloter dans leur intégralité les projets d'aménagement.

Après avoir rendu les terrains constructibles et les avoir aménagés et viabilisés, les responsables de programmes accompagnent les entreprises dans la concrétisation de leurs projets immobiliers. La SPL DELTA 3 se positionne en interlocuteur unique en capitalisant sur ses équipes pour permettre aux futurs utilisateurs de se concentrer pleinement sur le développement de leur activité.

4.1.2 MISE EN ŒUVRE DES COMPETENCES DU DEMANDEUR

En tant que destinataire de l'arrêté d'autorisation et exploitant, la SPL DELTA 3 – qui sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenue de respecter et de faire respecter par les occupants les prescriptions de l'arrêté préfectoral obtenu – mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec le futur preneur du site.

Précisément, afin de s'assurer de la conformité du site vis-à-vis de la réglementation (et notamment des prescriptions issues des arrêtés ministériels), la SPL DELTA 3 s'engage notamment :

- à respecter et à faire respecter par la SPL DELTA 3 l'arrêté préfectoral délivré et l'ensemble des prescriptions générales applicables ;
- à mettre en place et à faire réaliser, les contrôles réglementaires, et à mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant.

En outre, la SPL DELTA 3 fera, en toute hypothèse, procéder à une vérification annuelle des quantités de marchandises stockées pour chaque rubrique de classement par le biais de cabinets spécialisés en la matière.

Dans le cadre de la remise en état du site lors de la cessation définitive d'activité, la SPL DELTA 3 dispose des compétences techniques de son équipe managériale et de ses équipes, mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés tels que des bureaux d'études en environnement et maîtrise des risques par exemple.

Il résulte des éléments qui précèdent que la SPL DELTA 3 dispose **en propre** des compétences techniques nécessaires à la mise en place et à l'exploitation du site objet du présent dossier dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

Ces compétences techniques ont, du reste, largement pu être éprouvées dans le cadre des nombreuses opérations comparables (autres sites immobiliers avec la même activité) menées par la SPL DELTA 3.

4.2 CAPACITES FINANCIERES

4.2.1 CAPACITES FINANCIERES DU DEMANDEUR POUR EDIFIER ET METTRE EN EXPLOITATION LA LOGISTIQUE URBAINE

Les capacités financières de l'entreprise sont telles qu'elles lui permettent de mener à bien l'exploitation de ses activités et de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

Elles lui permettent également la remise en état du site en cas de cessation d'activité.

La société delta 3 est dotée d'un capital de 900 000 € détenu à hauteur de :

- 16,66% par la région Hauts-de-France ;
- 83,34% par le syndicat Mixte pour la réalisation de la plate-forme multimodale de niveau européen de Dourges.

Les capitaux propres de la société s'élèvent fin 2021 à **2 414 322 €**. Le total des capitaux propres tenant compte de ceux inscrits au bilan des opérations d'aménagement s'élèvent quant à eux à **40 981 282 €**.

Les 5 derniers bilans de la DELTA 3 met en évidence les résultats suivants :

Année	Chiffres d'affaires	Résultat net
2021	8 503 331 €	43 742 617 €
2020	22 646 595 €	93 424 152 €
2019	52 182 634 €	129 480 949 €
2018	60 578 916 €	118 838 880 €
2017	34 525 294 €	39 839 505 €

4.2.2 CAPACITES FINANCIERES DU DEMANDEUR POUR ASSURER L'EXPLOITATION ET L'EVENTUELLE CESSATION D'ACTIVITE DU SITE

La SPL DELTA 3 dispose et met en œuvre des capacités financières solides qui lui permettent d'assurer l'exploitation et la pérennité du respect des prescriptions applicables, la cessation éventuelle de l'exploitation et la remise en état du site dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

Construction du bâtiment LD2 de la plateforme multimodale et logistique de Dourges (62) Capacités techniques et financières

En effet, la SPL DELTA 3 dispose, notamment sur la base du retour d'expérience, le budget nécessaire au respect des obligations pesant sur l'exploitant d'un site de cette superficie et soumis à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Un tel budget permet notamment d'assumer les charges relatives aux contrôles périodiques et réglementaires, à la maintenance et à l'entretien du site (il s'agit concrètement des contrôles, de l'entretien des issues de secours, de la toiture, du système de télésurveillance, etc.).

Au bénéfice de ces éléments et au regard notamment du résultat net de la société sur les trois derniers exercices, la SPL DELTA 3 dispose des capacités financières lui permettant de faire face aux obligations réglementaires qui pèsent sur elle pour assurer l'exploitation et l'éventuelle cessation d'activité du site en application de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4.3 GARANTIE FINANCIERES

- Arrêté du 31/07/12 relatif aux modalités de constitution de garanties financières prévues aux articles R. 516-1 et suivants du code de l'environnement
- Arrêté du 31/05/12 fixant la liste des installations classées soumises à l'obligation de constitution de garanties financières en application du 5° de l'article R. 516-1 du code de l'environnement

Conformément à l'annexe II et l'article 2 de l'arrêté du 31/05/12 susvisé, la SPL DELTA 3 n'est pas soumise à l'obligation de constituer des garanties financières.