



CONSTRUCTION D'UN ENTREPOT
PROJET BREBIERES – BATIMENT B

PJ 5 – Capacités techniques et financières

Sommaire

Sommaire

1	DEMANDEUR.....	3
2	L'ENTREPRISE GOODMAN.....	4
3	LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE	5
3.1	LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS.....	5
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
4.2	CAPACITES FINANCIERES.....	10
4.3	GARANTIE FINANCIERES.....	11

1 DEMANDEUR

Raison sociale **GOODMAN France**
Forme juridique SARL Unipersonnelle
Capital social 5 000 002,00 €
Siège Social 24 Rue de Prony 75 017 PARIS
N° SIRET..... 408 627 354 00116
Signataire Paul RINDER
Qualité..... Responsable technique
Téléphone 01 55 35 08 50
Mail Paul.Rinder@goodman.com

Le demandeur au présent dossier est la société Goodman France (ci-après « GOODMAN »)

2 L'ENTREPRISE GOODMAN

GOODMAN est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques, de développement de plateformes logistiques et de gestion d'actifs logistiques.

GOODMAN met à disposition de ses clients tout son savoir-faire et toute son expertise sur l'investissement, le développement, la construction et la gestion d'actifs logistiques.

GOODMAN a une présence mondiale avec des opérations en cours de développement en Europe, en Amérique du Nord, en Amérique du Sud et dans la zone Asie Pacifique. GOODMAN investit dans des parcs d'activité, des immeubles logistiques et des centres de distribution. GOODMAN intervient pendant toute la durée de vie d'un entrepôt, que ce soit pendant la phase de conception, de réalisation, de gestion, d'acquisition, de cession et même en fin de cycle pour la cessation définitive d'activité et la reconversion du site.

Ainsi, GOODMAN prend en charge chaque projet de construction dans son intégralité :

- recherche de fonciers disponibles ;
- montage financier et juridique adapté à chaque opération ;
- définition d'un programme de construction :
 - optimisation de la conception architecturale ;
 - définition des caractéristiques techniques ;
- obtention des autorisations administratives ;
- mise en œuvre complète jusqu'à livraison finale ;
- mise en location du bâtiment pendant la durée d'exploitation ;
- gestion du bâtiment pendant la durée d'exploitation.

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

3.1 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS

GOODMAN développe des projets immobiliers d'entrepôts destinés à la vente à ses propres fonds d'investissement et à la location à un ou plusieurs locataires sous contrat de bail commercial. En l'occurrence, dans chacun de ses projets, GOODMAN a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité au moins au début de la vie de l'entrepôt (c'est-à-dire a minima jusqu'à la construction et la mise en exploitation de l'entrepôt par ses soins avec un occupant à l'intérieur), jusqu'à ce que le tiers investisseur propriétaire dudit entrepôt – s'il le décide – effectue les démarches afin de devenir lui-même **l'exploitant** en titre de l'entrepôt. GOODMAN est donc, en tant qu'exploitant de l'entrepôt concerné, **le seul interlocuteur de l'administration responsable du respect des prescriptions applicables en vertu de la police des installations classées.**

Pour le reste, une fois construits, les entrepôts sont loués à un ou à plusieurs tiers locataires sous contrat de bail commercial. Ces locataires ne revêtent pas nécessairement la qualité d'exploitant en titre de l'entrepôt. S'agissant des entrepôts multi-locataires, il y a lieu de relever que la circonstance que l'exploitant en titre ne soit pas l'un des locataires mais la société qui exploite l'entrepôt constitue une garantie – donnée à l'administration – que les prescriptions applicables seront respectées dans le temps de manière indifférenciée par tous les locataires et non pas par l'un d'entre eux seulement. Un tel montage juridique et financier des projets d'entrepôt s'inscrit dans le droit fil des lignes directrices fixées par le Ministère en charge de l'environnement, à la fois au sein du « Guide d'application de l'arrêté ministériel du 5 août 2002 relatif aux entrepôts » (lequel a été abrogé et remplacé par l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux entrepôts) puis au sein du « Guide d'application de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510 », dans sa version de février 2018.

Ainsi que l'indiquent les guides précités, un tel montage conduit concrètement l'exploitant à prendre deux séries de précautions au moment de la mise en place de son projet.

D'une part, un tel montage suppose de concevoir l'entrepôt ab initio comme pouvant accueillir la plus large gamme de produits possible dans les quantités maximales susceptibles d'être stockées. Sur le plan juridique, cette conception donne lieu au classement dudit entrepôt sous le nombre le plus élevé possible de rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, rendant ainsi opposable l'ensemble des prescriptions techniques associées à chacune des rubriques concernées.

Cela étant posé, il y a lieu de préciser que le sort des entrepôts destinés à être occupés par plusieurs locataires est exactement le même que celui des entrepôts destinés à être occupés par un seul et même locataire, dont l'exploitant en titre prévoit une enveloppe maximale de risques dans le cadre de son dossier de demande d'autorisation/d'enregistrement, en deçà de laquelle il pourra procéder librement à l'allocation des produits stockés tout au long de l'exploitation de l'entrepôt. Le marché de la logistique (dans lequel

on constate en pratique que les baux conclus par les propriétaires d'entrepôt avec les locataires sont usuellement renouvelés tous les deux à trois ans) invite d'ailleurs l'ensemble des porteurs de projets à concevoir des entrepôts susceptibles d'accueillir divers locataires dont les besoins sont susceptibles de changer rapidement.

D'autre part, sur le plan de la gestion des risques, une conception de l'entrepôt selon des capacités de stockage maximales permet de prévoir des mécanismes particulièrement prudents de gestion des incidents (notamment les incendies dans les cellules de stockage).

Ainsi, si la taille des cellules est déterminée lors de la conception du bâti de l'entrepôt, la nature et les quantités de produits stockés seront naturellement appelées à varier selon les usages de l'entrepôt et les occupants qui s'y succèderont.

Dans ce cadre, GOODMAN prend soin de concevoir des entrepôts qui sont – dès l'origine – conçus pour accueillir la plus large gamme de produits visés par la nomenclature des installations classées et introduit, dans les calculs des flux thermiques en cas d'incendie, les quantités maximales de produits susceptibles d'être stockés dans chaque cellule selon le mode de stockage retenu (stockage au sol, stockage en vrac, etc.). Ces données sont introduites dans le logiciel unique de l'INERIS (FLUMILOG), lequel calcule d'une manière uniforme, pour tous les entrepôts de la même catégorie, les flux thermiques maximaux.

Et c'est en fonction de ces flux thermiques maximaux (encore appelés « enveloppes de risques maximales ») que l'implantation de l'entrepôt sur le terrain est décidée et que les prescriptions relatives à l'incendie et aux eaux d'extinction sont arrêtées dans le titre d'exploitation. De sorte que – quel(s) que soi(en)t le ou les occupant(s) futur(s) de l'entrepôt et les produits qu'il(s) y entreposera(ont) – les risques engendrés par l'activité de stockage qui sera exercée auront été anticipés a maxima dès le démarrage du projet et ne pourront aller au-delà de l'enveloppe maximale de risques calculée ab initio dans le dossier de demande de titre d'exploitation.

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 GOODMAN **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

GOODMAN met en œuvre les compétences de l'équipe développement, laquelle est intégralement **composée de spécialistes chevronnés du domaine de la logistique** :

- Philippe Arfi, référent pour les problématiques immobilières :
 - 20 années d'expérience

- Benoît Chappey, référent pour toutes les problématiques en matière de développement management :
 - 20 années d'expérience

- Eric Boutoille,, référent pour les problématiques ICPE.
 - 20 années d'expérience

Par ailleurs, en complément des expertises internes propre à GOODMAN intégrant les connaissances techniques nécessaires au développement et à l'ingénierie de construction et de gestion de plateformes logistiques (lesquelles résident non seulement dans l'équipe managériale, mais aussi chez les développeurs, les chefs de projet, dessinateurs/ projeteurs, etc.), GOODMAN s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études techniques et environnementaux reconnus pour leurs compétences dans leurs domaines respectifs et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre du projet objet de la présente demande, des bureaux d'études et des spécialistes ont assisté GOODMAN dans l'élaboration du projet d'entrepôt et, concrètement, dans la constitution du dossier de demande (M. CHEVALIER Consultant Sénior en Environnement et Risques Industriels pour l'analyse des risques et le cabinet d'architecte ARCHI-FACTORY pour le traitement architectural et paysager du projet).

A l'appui de cette expertise technique reconnue, GOODMAN a développé, depuis 2007, de nombreux programmes logistiques d'envergure.

Voici plusieurs exemples de projets développés par GOODMAN sur le territoire national :

- Plateforme logistique de Amazon (Boves) : 107 000 m² ;
Bâtiment soumis au régime :
 - de l'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - de la Déclaration Contrôlée pour les rubriques 2910, 4802 ;
 - de la Déclaration pour les rubriques 2925 ;

Plateforme logistique de Carrefour (Saint-Gilles) : 68 000 m²

Bâtiment soumis au régime :

- de l'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4320, 4331, 1450, 4755,
- de la Déclaration Contrôlée pour les rubriques 2910, 4510, 4511,
- de la Déclaration pour les rubriques 2925, 4440, 4441, 4801,

Plateforme logistique de Cdiscount (Andrézieux-Bouthéon) : 61 000 m²

Bâtiment soumis au régime :

- de l'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663,
- de la Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910,
- de la Déclaration pour la rubrique 2925,

Plateforme logistique de Renault (Lambres-lez-Douai) : 25 000 m²

Bâtiment soumis au régime :

- de l'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663,
- de la Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910, de la Déclaration pour la rubrique 2925.

4.1.2 MISE EN ŒUVRE DES COMPETENCES DU DEMANDEUR

En tant que destinataire de l'arrêté d'autorisation et exploitant de l'entrepôt, GOODMAN – 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(s) locataire(s), en lien avec le propriétaire de l'entrepôt.

Précisément, afin de s'assurer de la conformité de la plateforme logistique vis-à-vis de la réglementation (et notamment des prescriptions issues de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux entrepôts), GOODMAN s'engage notamment :

- à respecter et à faire respecter par le propriétaire et par le(s) locataire(s) l'arrêté préfectoral d'enregistrement délivré et l'ensemble des prescriptions générales applicables ;
- à mettre en place et à faire réaliser, aux côtés du propriétaire, les contrôles réglementaires, et à mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant.

En outre, le propriétaire 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.

Ces engagements sont notamment imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux) liant le propriétaire du bâtiment aux utilisateurs du site. Ainsi, des sanctions, allant jusqu'à la résiliation des contrats, sont prévues au sein de ces baux pour garantir le respect des prescriptions de l'arrêté d'enregistrement.

Dans le cadre de la remise en état du site lors de la cessation définitive d'activité, GOODMAN dispose des compétences techniques de son équipe managériale et de ses ingénieurs et chefs de projets, mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés tels que des bureaux d'études en sites et sols pollués par exemple.

Il résulte des éléments qui précèdent que GOODMAN dispose **en propre** des compétences techniques nécessaires à la mise en place et à l'exploitation de l'entrepôt 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 (entrepôt soumis à la législation des installations classées) menées par GOODMAN sur l'ensemble du territoire national et rappelées ci-dessus.

4.2 CAPACITES FINANCIERES

4.2.1 CAPACITES FINANCIERES DU DEMANDEUR POUR EDIFIER ET METTRE EN EXPLOITATION L'ENTREPOT

GOODMAN dispose et met en œuvre des capacités financières solides qui lui ont permis d'assurer la construction et la mise en service de l'entrepôt dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

En effet, les résultats financiers de GOODMAN sur les 3 derniers exercices sont présentés dans le tableau suivant :

Année	Chiffres d'affaires	Résultat net
2017	28 567 330 €	44 276 €
2018	49 812 001 €	3 605 589 €
2019	103 611 864 €	16 159 311 €

Ces capacités financières sont d'autant plus confortables que les capacités financières que GOODMAN met en œuvre pour la conduite de son projet sont intégralement constituées de fonds propres.

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

GOODMAN 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.

En effet, GOODMAN est en mesure d'établir, notamment sur la base du retour d'expérience dont elle dispose, que le budget nécessaire au respect des obligations pesant sur l'exploitant d'un entrepôt de cette superficie occupé par différents locataires et soumis à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement s'élève à une somme **de l'ordre de 80 000 euros à 180 000 euros par an.**

Un tel budget permet notamment d'assumer les charges relatives aux contrôles périodiques et réglementaires, à la maintenance et à l'entretien de l'entrepôt (il s'agit, concrètement, des contrôles, de l'entretien et de la maintenance des exutoires de fumée, des portes coupe-feu, du sprinkler, des issues de secours, de l'installation de protection contre la foudre, de la toiture, du système de télésurveillance, etc).

Du reste, le budget dont dispose GOODMAN permet également de faire face à l'évacuation des produits stockés, à la mise en sécurité de l'entrepôt et à la remise en état du site ayant accueilli ledit entrepôt en cas de cessation définitive d'activité.

Au bénéfice de ces éléments et au regard notamment du résultat net de la société sur les trois derniers exercices, GOODMAN 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 de l'entrepôt 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, GOODMAN n'est pas soumise à l'obligation de constituer des garanties financières.