

DEMANDE D'ENREGISTREMENT

PROJET VIRTUO AUXERRE DEVELOPPEMENT



DESCRIPTION DES CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU PETITIONNAIRE

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



SOCOTEC

Bureau de Besançon

4 rue du Colonel Maurin – 25000 BESANCON

834 096 497 00187

☎ : 03 81 51 52 50

Intervenant SOCOTEC	Gilles MARMORAT Tel 03 81 51 52 50 Gilles.marmorat@socotec.com	Chef de projet
----------------------------	--	-----------------------

Date d'édition	Référence du rapport (chrono)	Nature de la révision	Rapport rédigé par	Rapport validé par
Septembre 2022		Rapport initial v1.0	Gilles MARMORAT	Hermann KABLAN

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

SOMMAIRE

1. IDENTITE DU DEMANDEUR	4
1.1 PRESENTATION GENERALE	4
1.2 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS	5
2. CAPACITES TECHNIQUES	7
3. CAPACITES FINANCIERES	12

1. IDENTITE DU DEMANDEUR

1.1 Présentation générale

VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY (VIRTUO) est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques.

VIRTUO met à disposition de ses clients, tout son savoir-faire et son expertise de l'investissement, du développement, de la construction et de la gestion de plateformes logistiques. Pour cela elle développe des projets immobiliers destinés soit à la vente soit à la location sous contrat de bail commercial. VIRTUO 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 reconversion du site.

VIRTUO propose le développement de plateformes logistiques « clé en main ». À cet effet, VIRTUO intervient auprès de ses clients comme interlocuteur unique et pilote les différentes étapes de leurs projets depuis la conception jusqu'à la réalisation finale. VIRTUO est également à même de développer des projets en « blanc », en s'appuyant notamment sur des partenaires financiers.

Ainsi, VIRTUO peut prendre en charge le projet de construction dans son intégralité :

- ◆ Recherche de fonciers ;
- ◆ Montages financier et juridique ;
- ◆ Définition d'un programme :
 - 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 pour exploitation.

1.2 Renseignements administratifs

Raison sociale	VIRTUO AUXERRE DEVELOPPEMENT
Adresse du siège social	2-22 Place des Vins de France 75012 PARIS
Adresse du site	Parc d'activité "AUX'R PARC" 89380 APPOIGNY
Forme juridique	SARL
N° SIRET	910 974 971 00012
Code APE	7112B
Signataire de la demande	Grégory BLOUIN Gérant
Personne en charge du dossier	Olivier POLAK Chef de Projet

VIRTUO AUXERRE DEVELOPPEMENT SARL (VIRTUO) est une société spécialisée dans la gestion de projets immobiliers logistiques.

VIRTUO met à disposition de ses clients, tout son savoir-faire et son expertise de l'investissement, du développement, de la construction et de la gestion de plateformes logistiques.

Pour cela, elle développe des projets immobiliers destinés soit à la vente soit à la location sous contrat de bail commercial.

VIRTUO 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 reconversion du site.

VIRTUO propose le développement de plateformes logistiques « clé en main ». À cet effet, VIRTUO intervient auprès de ses clients comme interlocuteur unique et pilote les différentes étapes de leurs projets depuis la conception jusqu'à la réalisation finale.

VIRTUO est également à même de développer des projets en « blanc », en s'appuyant notamment sur des partenaires financiers.

Ainsi, VIRTUO peut prendre en charge le projet de construction dans son intégralité :

- ◆ Recherche de fonciers ;
- ◆ Montages financier et juridique ;
- ◆ Définition d'un programme :
 - 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 pour exploitation.

2. CAPACITES TECHNIQUES

VIRTUO bénéficie des compétences de l'équipe managériale de la société :

- ◆ Grégory BLOUIN, Président et référent pour les problématiques immobilières
 - 5 années Directeur Général chez VAILOG HOLDING FRANCE, France ;
 - 3 années Fund Manager (Europe) chez LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT, France ;
 - 6 années First Vice-Président (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 3 années Project Manager chez OVE ARUP & PARTNERS, U.K.

- ◆ Jean-Michel LEMIUS, Associé, Directeur des Opérations et référent pour toutes les problématiques en matière de développement management
 - Depuis 2011 Directeur des Opérations chez VIRTUO, France
 - 7 années Directeur du Project Management (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France
 - 11 années Directeur de Projet Immobilier chez GEODIS, France
 - 6 années Dessinateur Deviser chez POLYPAL et chez GWS MERTENS, France

- ◆ Paulo FERREIRA, Associé, Directeur HSE & Développement Durable et référent pour les problématiques ICPE et aux affaires publiques.
 - Depuis 2012 Directeur HSE & Développement Durable chez VIRTUO, France ;
 - 1 année Corporate HSE Manager (US – Europe - Chine) chez IBA, Belgique ;
 - 7 années Vice President HSE (Europe du Sud) chez PROLOGIS, France ;
 - 5 années Chef de Projet chez TAUW (Bureau d'étude en environnement), France.

- ◆ Grégory LOËSEL, Associé, Directeur du Développement
 - Depuis 2012 Directeur de Développement chez VIRTUO, France ;
 - 5 années Directeur du Project Management (France) chez PROLOGIS, France ;
 - 7 années Responsable Immobilier chez LOXAM, France ;
 - 6 années Conducteur de Travaux chez BOVIS S.A.

Par ailleurs, en complément des expertises internes propre à VIRTUO (équipe managériale, développeurs, chef de projet, dessinateur/ projeteurs, ...) intégrant les connaissances technique du développement et d'ingénierie de construction de plateformes logistique, VIRTUO s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leurs domaines et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre de ce projet des bureaux d'études et spécialistes ont assisté VIRTUO dans la constitution du dossier d'Enregistrement, le Cabinet d'architecte AECO pour le traitement architectural et paysager du projet, ...

De même, VIRTUO fait appel à des consultants dans le cadre de la mise en place de certifications environnementales de ses bâtiments (Breeam, HQE, ...). Ce sera le cas pour ce projet où la certification Breeam niveau Good sera recherchée. Développé par le Building Research Establishment (BRE) au Royaume-Uni en 1990, BREEAM est connu comme étant le premier

système d'évaluation et de certification de la performance environnementale des bâtiments. Ce programme volontaire de certification par tierce partie s'applique à divers types de projets et classe les impacts des bâtiments sur l'environnement dans 10 catégories : Gestion, Bien être et santé, Energie, Transport, Matériaux, Eau, Déchets, Paysage et écologie, Pollution, Innovation.

Dans le cadre de sa politique environnementale et en tant que membre actif de l'AFILOG, VIRTUO a signé la « Charte d'Engagement Réciproque ». VIRTUO s'engage notamment à :

- ◆ Ce que l'ensemble de ses nouveaux projets atteignent la neutralité carbone d'ici 2040 ;
- ◆ Installer des panneaux photovoltaïques sur la toiture de ses entrepôts ;
- ◆ Rendre systématique la certification environnementale de ses bâtiments (BREEAM®, Label Biodiversity®, ...)
- ◆ Mettre en place systématiquement en place des dispositions pour accueillir la biodiversité sur ses bâtiments ;
- ◆ Promouvoir la gestion écologique des espaces végétalisés ;
- ◆ ...

Depuis 2010, la société VIRTUO développe plusieurs programmes d'envergure, destinés aux grands groupes et opérateurs nationaux.

Voici quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que développeur :

- ◆ Plateforme logistique de Bonneuil-sur-Marne (94) : 18 000m²
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331, 4755 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 1450, 1532, 4320, 4321.Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- ◆ Plateforme logistique de Sainghin-en-Mélantois (59) :10 000m² ;
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour la rubrique 1511 ;Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- ◆ Plateforme logistique de Saint-Quentin Fallavier (38) :12 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 1511.Certification Environnementale BREEAM Niveau Good

- ◆ Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 42 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
 - De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
 - De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- ◆ Plateforme logistique de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13) : 24 000m².
Bâtiment soumis aux régimes :
 - D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1 ;

- D'Enregistrement pour la rubrique 2663-2 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 4330, 4331 ;
- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- ◆ Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 36 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- ◆ Plateforme logistique de Bully-les-Mines (62) : 18 000m².

Bâtiment soumis aux régimes d'Enregistrement pour les rubriques ;

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 4330, 4331 ;
- De Déclaration pour les rubriques 4320, 4321.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- ◆ Plateforme logistique de Miribel (01) : 36 000 m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 1511, 2910 ;
- De Déclaration pour les rubriques 2925, 4320, 4321, 4330, 4331.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- ◆ Plateforme logistique de Courcelles (62) : 30 000 m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration pour les rubriques 2910 et 2925.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- ◆ Plateforme logistique de Le Plessis-Pâté (91) : 10 000 m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1511, 4802 ;
- De Déclaration pour la rubrique 2925.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good

- ◆ Plateforme logistique de Arles (13) : 30 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour les rubriques 1436, 2910 ;
- De Déclaration pour les rubriques 2925, 4320, 4321, 4330, 4331.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- ◆ Plateforme logistique de La Chevrolière (44) : 32 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 1185 ;
- De Déclaration pour la rubrique 2925.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

- ◆ Plateforme logistique de Châteaudun (28) : 24 000m².

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration Contrôlée pour la rubrique 2910 ;
- De Déclaration pour la rubrique 2925.

Certification Environnementale BREEAM Niveau Very Good visée

◆ ...

Ci-après, quelques exemples de projets traités par VIRTUO en tant que Development Manager :

- ◆ Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 2) (91) : environ 50 000m² au sol, environ 140 000m² en surface développée.

Bâtiment soumis au régime :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;

- ◆ Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 1) (92) : 30 000m² au sol, 60 000m² en surface développée.

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- D'Enregistrement pour la rubrique 1511.

- ◆ Plateforme logistique à étage (Rez-de-chaussée + 3) (57) : 46 500m² au sol, 186 000m² en surface développée.

Bâtiment soumis aux régimes :

- D'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663 ;
- De Déclaration pour les rubriques 2910 - 1185 - 2925 1511.

◆ ...

La démarche de VIRTUO consiste à répondre volontairement aux exigences de la réglementation en consultant dès la conception de ses projets les services de l'Etat et en associant au plus tôt le ou les futur(s) exploitant(s) de ses plateformes. En effet, l'établissement objet de ce dossier a pour vocation à être loué à un(des) locataire(s) qui exploitera la plateforme logistique.

VIRTUO en tant que pétitionnaire de la demande sera titulaire de l'autorisation d'exploiter. Ainsi, VIRTUO sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenu de respecter et faire respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral obtenu. A ce titre, VIRTUO mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec son (ses) locataire(s).

Au-delà d'assurer de la conformité constructive de la plateforme logistique vis-à-vis de la réglementation, et notamment de l'Arrêté Ministériel du 11 avril 2017, VIRTUO s'assurera également :

- ◆ De respecter et faire respecter auprès de son (ses) locataire(s) l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale délivré ;
- ◆ De mettre en place et faire réaliser les contrôles réglementaires, de mettre en œuvre les actions de suivis nécessaires le cas échéant ;
- ◆ De faire 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 seront imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux) liant le propriétaire des bâtiments aux utilisateurs du site. Ainsi, des sanctions, allant jusqu'à la résiliation du bail, sont prévus au sein de ce bail pour se prémunir en cas d'un éventuel manquement du locataire vis-à-vis des prescriptions de l'arrêté d'exploiter.

De même, dans le cadre de la remise en état du site en cas de cessation d'activité définitive, VIRTUO 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.

3. CAPACITES FINANCIERES

Les résultats du groupe VIRTUO sur les 4 derniers exercices sont présentés dans le tableau suivant :

Année	Chiffres d'affaires
2020	33 601 928 €
2019	26 797 731€
2018	18 514 650€
2017	18 341 733 €

La société Virtuo Industrial Property s'engage à mettre à la disposition de la société VIRTUO AUXERRE DEVELOPPEMENT SARL tous les moyens financiers nécessaires pour lui permettre de réaliser le projet et d'exécuter l'ensemble des obligations résultant de l'autorisation environnementale, notamment les obligations liées à la cessation d'activité du site et à sa remise en état.

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.

Les capacités financières que VIRTUO met en œuvre pour la conduite de ses projets dans le respect du code de l'environnement sont également constituées par le financement provenant de partenaires investisseurs ou bien par un mécanisme de prêt bancaire.

Dans le cadre de ce projet, VIRTUO fait appel à un partenaire financier. Ce partenaire est un fonds d'investissement ou institution bancaire spécialisés dans les projets logistiques. Il dispose de fonds propres significatifs largement capables de porter financièrement l'opération, apportant ainsi à VIRTUO toutes les capacités financières nécessaires au développement de son projet en couvrant la construction et la remise en état du site en cas de cessation définitive d'activité. L'exploitation, quant à elle, sera assurée par un ou des locataire(s) utilisateur(s) du site. Dans le cadre de la signature du bail, il est systématiquement vérifié que le locataire dispose des capacités financières pour exploiter le bâtiment, garantie indispensable à toute société louant son bien.

Dans tous les cas, le montage financier de cette opération de plateforme logistique sera assuré avant même la construction du projet et par conséquent avant la mise en exploitation de l'établissement.