

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Juin 2022

Projet L'EUROPEENNE

ZAC du Bosquel
80 160 LE BOSQUEL

**Capacités techniques et
financières**



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DU DEMANDEUR	4
2	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES	5
2.1	La société L'EUROPEENNE.....	5
2.2	La SAS L'EUROPEENNE exploitant.....	6
2.3	Capacités financières	8

1 PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Raison sociale	L'EUROPEENNE
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée
Capital social	100 000,00 €
Siège Social	Rue du Moulin 80 850 BERTEAUCOURT-LES-DAMES
N° SIRET	91347054800011
Signataire	Monsieur Jean-Bernard GRUBIS
Qualité	Directeur Général
Contact	Monsieur Jean-Bernard GRUBIS
Téléphone	06 83 84 54 94
Mail	jbgrubis@yahoo.fr

Un extrait K-bis de la SAS L'EUROPEENNE est joint en annexe du présent document.

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

2.1 La société L'EUROPEENNE

L'exploitant du site sera la SAS L'EUROPEENNE. Cette société est présidée par la société OSAE PARTNERS.

OSAE PARTNERS est une société de gestion française indépendante, spécialisée en immobilier et agréé par l'AMF. Depuis 2008 elle a réalisé 2Md € d'investissement dans des projets immobiliers. Elle conserve actuellement sous gestion 1 Md € d'actifs immobiliers.

La société OSAE PARTNERS investissait traditionnellement dans les bureaux, le résidentiel, l'hôtellerie, le commerce, l'enseignement et les résidences santé et services. Elle diversifie aujourd'hui son activité dans les actifs industriels et logistiques.

La société OSAE PARTNERS s'est construite autour de ses trois valeurs fondatrices :

- **Confiance**
 - OSAE PARTNERS construit des relations de confiance sur le long terme par le respect de nos engagements et la transparence
 - Attaché à l'alignement d'intérêts, OSAE PARTNERS fédère toutes les parties prenantes autour de nos projets
- **Progrès**
 - Passion d'apprendre : OSAE PARTNERS développe son expertise à travers la variété de nos projets et l'évolution des usages
 - Passion d'entreprendre : OSAE PARTNERS voit la complexité et le changement comme des opportunités d'innover et de créer de la valeur
- **Contribution**
 - Acteur de projets urbains structurants, OSAE PARTNERS est conscient de sa responsabilité et de son impact sur la ville de demain
 - OSAE PARTNERS s'attache à réaliser des projets qui concilient performance financière et contribution sociétale et environnementale

Sa politique RSE (Responsabilité sociétale des entreprises) porte notamment sur la durabilité des projets qu'elle développe :

- **Construire la ville de demain**
 - Performance énergétique
 - Matériaux certifiés et respectueux de l'environnement
 - Faible consommation énergétique
 - Espaces et aménagements extérieurs

- **Architecture durable**
 - Matériaux & design pérennes
 - Conception architecturale optimisée
 - Préservation du patrimoine et de l'histoire des sites
- **Labels environnementaux**
 - HQE, BREEAM, BBC, Biodiversity, WiredScore, E+C-
- **Protection environnementale**
 - Gestion rigoureuse de l'eau, des déchets et de la pollution sur les chantiers
 - Biodiversité des espaces verts

2.2 La SAS L'EUROPEENNE exploitant

Le projet de parc logistique a été conçu pour le compte de la société L'EUROPEENNE par une équipe pluridisciplinaire spécialisée dans la conception de plateformes logistiques.

MAITRE D'OUVRAGE :  Rue du MOULIN 80850 - BERTEAUCOURT-LES-DAMES T: 06 83 84 54 94	ARCHITECTE :  A26 GL 165 bis, rue de VAUGIRARD 75015 - PARIS T: 09 70 75 52 80
CONCEPTION-REALISATION :  AXESS GRANDS PROJETS 8, rue Henri Rochefort 75017 - Paris Tel. +33 (0)1 12 99 69 33	BET ENVIRONNEMENT :  B27 SDE 19 Bis ave Léon Gambetta 92120 MONTROUGE Tel. +33 (0)1 46 94 80 64
PAYSAGISTE CONCEPTEUR: P.E.A.U. NEUVE Patrick MERLIER 21, rue Neuve 80200 - SOYECOURT Tel. +33 (0)6 25 77 46 11	BET VRD :  EVIA Rue du MOULIN 80850 - BERTEAUCOURT-LES-DAMES T: 02 22 52 79 49

La société L'EUROPEENNE restera propriétaire des trois bâtiments du parc logistique et titulaire de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de l'établissement. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

La société L'EUROPEENNE aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral,
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral à ses locataires,
- de veiller à l'entretien, à la maintenance et le contrôle réglementaire des équipements.

Les bâtiments seront loués à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec chaque locataire. Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses de type suivant :

« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en œuvre dans le périmètre de l'immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, compte tenu de l'évolution de cette réglementation, y compris en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l'élaboration et la mise en œuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge. »

La société L'EUROPEENNE aura vérifié les références et les capacités du locataire au préalable à la signature du contrat de location et mettra en place des contrats de gestion permettant d'entretenir les installations mises à la disposition et d'en faire exécuter les contrôles réglementaires édictés dans l'arrêté préfectoral portant autorisation lors des contrôles périodiques des installations qu'il mettra en place.

A cette fin, le contrat sera établi entre le propriétaire et un bureau spécialisé dans l'environnement.

Il s'agira en effet de s'assurer que les produits qui seront stockés sont, par leur nature et/ou leur quantité, compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral portant autorisation, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

Sous l'autorité du propriétaire/exploitant, 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 société L'EUROPEENNE 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.

Le locataire assurera la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité,
- Environnement,
- Maintenance.

Sécurité :

La gestion et l'entretien des installations techniques seront assurés par le locataire.

Le site sera entièrement clos.

Environnement :

Une équipe spécialisée assurera l'entretien de tous les espaces verts.

Les déchets seront collectés et traités par des sociétés spécialisées.

Maintenance :

Le locataire assurera la maintenance du site :

- Entretien du bâtiment, des voiries, des réseaux et des espaces verts,
- Maintenance des équipements liés à la sécurité du site : réseau d'extinction automatique, réseau incendie.

La SAS L'EUROPEENNE ne sera pas directement présente sur le site mais les trois bâtiments seront sous le contrôle d'un gestionnaire technique 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 SAS L'EUROPEENNE mettra également en place des audits internes pouvant être réalisés par un bureau d'étude spécialisé qui lui permettront du respect par le locataire des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

2.3 Capacités financières

Comme indiqué précédemment, la société OSAE PARTNERS qui préside la SAS L'EUROPEENNE est une société de gestion française indépendante, spécialisée en immobilier et agréé par l'AMF. Depuis 2008 elle a réalisé 2Md € d'investissement dans des projets immobiliers. Elle conserve actuellement sous gestion 1 Md € d'actifs immobiliers.

Son fondateur, Laurent HALIMI avait auparavant fondé et développé durant 11 ans la gestion de fonds immobiliers de Weinberg Capital Partners, notamment à travers deux fonds discrétionnaires (WREP#1, WREP#2).

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 13 mai 2022

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	913 470 548 R.C.S. Amiens
<i>Date d'immatriculation</i>	13/05/2022
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	L'EUROPEENNE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	100 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	Rue du Moulin 80850 Berteaucourt-les-Dames
<i>Activités principales</i>	Directement ou indirectement pour son propre compte ou en participation avec des tiers, en France : L'acquisition, la détention, la gestion de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, la location des immeubles, l'acquisition et la détention d'actions ou de parts sociales de sociétés propriétaires, directement ou indirectement, d'actifs immobiliers, l'arbitrage de ses actifs, la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations, et plus généralement la réalisation de toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant, directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 13/05/2121
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2022

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	OSAE PARTNERS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	71-73 AVENUE DES CHAMPS-ÉLYSÉES 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	520 917 485 RCS Paris

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	LAFFOUCRIERE Grégoire
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 16/05/1984 à Paris 16ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	181 Rue Legendre 75017 Paris

Directeur général

<i>Nom, prénoms</i>	GRUBIS Jean-Bernard Irénée
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 04/05/1969 à Amiens (80)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	10-57 Chemin de Malaquis 80000 Amiens

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	PREJEAN AUDIT ET CONSEIL
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	30 Avenue De Messine 75008 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	480 962 364 RCS Paris

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	Rue du Moulin 80850 Berteaucourt-les-Dames
-----------------------------------	--

Greffé du Tribunal de Commerce d'Amiens

18 Rue Lamartine
BP 40201
80002 AMIENS Cedex 1

N° de gestion 2022B00589

Activité(s) exercée(s)

L'acquisition, la détention, la gestion de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, la location des immeubles, l'acquisition et la détention d'actions ou de parts sociales de sociétés propriétaires, directement ou indirectement, d'actifs immobiliers, l'arbitrage de ses actifs, la mise en place des moyens financiers nécessaires à ces opérations, et plus généralement la réalisation de toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant, directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus

Date de commencement d'activité

12/05/2022

Origine du fonds ou de l'activité

Création

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT