

WESTEA,
filiale du groupe BARJANE



WESTEA
La Galinière - RD7N
13790 Châteauneuf-le-Rouge

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

PJ n°47 – CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Création d'un entrepôt logistique

**Parc d'Activités Aliénor d'Aquitaine
Commune de Poitiers (86)**

Dossier réalisé avec le concours du Bureau VERITAS
Service Maîtrise des Risques - Environnement

Jun 2022

1 SECTEUR D'ACTIVITES DE LA SOCIETE

Le demandeur au présent dossier est la société WESTEA qui est une filiale de BARJANE.

Raison sociale :	WESTEA
Adresse du siège social :	La Galinière, RD7N, 13790 Châteauneuf-le-Rouge
Forme Juridique :	Société en Nom Collectif
Représentant :	M. BARLATIER Léo
Adresse du site objet de la demande :	Parc d'Activités Aliénor d'Aquitaine, 86 000 POITIERS

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

BARJANE 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.

BARJANE 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, BARJANE 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.

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

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 WESTEA 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.

Le projet d'entrepôt dans le Parc d'activités Aliénor d'Aquitaine est destiné à la location sous contrat de bail commercial. Dans chacun de ses projets, WESTEA a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité. WESTEA 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.

2.1 CAPACITES TECHNIQUES

WESTEA est une filiale du groupe BARJANE. L'extrait K-bis de WESTEA est présenté en fin de document.

Depuis 2006, WESTEA et les autres filiales du groupe BARJANE développent plusieurs programmes d'envergure, destinés aux grands groupes et opérateurs nationaux :

- Parc logistique des Bréguières (83), création d'un parc logistique :
 - Bâtiment A, d'une surface d'environ 30 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en décembre 2010 – bâtiment livré en juillet 2012), pour le compte de plusieurs utilisateurs (dont THALES et IRON MOUNTAIN),
 - Bâtiment B, d'une surface d'environ 36 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en mai 2009 – bâtiment livré en juin 2010), pour le compte de LIDL,
 - Bâtiment C, d'une surface d'environ 48 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en décembre 2010 – bâtiment livré en décembre 2013), pour le compte de CARREFOUR.
 - Bâtiment D, d'une surface d'environ 53 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en 2021 – construction en cours)
- Site de 6 000 m² à Beauvais (60) (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en mars 2008 – bâtiment livré en décembre 2008), pour le compte des Parfums GIVENCHY,
- Site de 36 000 m² à Port Saint-Louis du Rhône (13) : création d'un bâtiment logistique sur la zone industrielle du DISTRIPORT (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en octobre 2014 – commercialisation en cours).
- Site de 46 000 m² à Marignane (13) : création d'une plateforme logistique pour DAHER et EUROCOPTER (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en octobre 2009 – Bâtiment livré en janvier 2011)
- Parc Saint Charles à Fuveau (13) : création d'un ensemble de bâtiments logistiques et d'activités
 - Bâtiment 1, d'une surface d'environ 31 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en octobre 2012 – Bâtiment livré en avril 2014), pour le compte de POINT P,
 - Bâtiment 2, d'une surface d'environ 15 500 m² (arrêté préfectoral d'enregistrement obtenu en avril 2012 – Bâtiment livré en juillet 2013), pour le compte de SAN MARINA,
 - Bâtiment 3 d'une surface d'environ 30 000 m² (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter initial obtenu en octobre 2012- Bâtiment livré en 2016), pour le compte de CARREFOUR
 - Site de 52 000 m² à Serris (77) : création d'une plateforme logistique (arrêté préfectoral d'autorisation obtenu en mars 2014 – Bâtiment livré en 2016), pour le compte d'AUCHAN
- Site de 48 000 m² à Tremblay-en-France (93) : création d'une plateforme logistique (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en avril 2015 – Bâtiment livré et exploité par DAHER),
- Site de 60 000 m² à Belleville (69) : création d'une plateforme logistique (arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter obtenu en avril 2016 – bâtiment livré et exploité par ACTION).
- Site de 24 000 m² à Ollainville (91) : création d'une plateforme logistique pour le compte de BIOCOOP,

- Site de 24 000 m² à Noves (13) : création d'une plateforme logistique, pour le compte de BIOCOOP,
- Site de 30 000 m² à Louvres (95) : création d'une plateforme logistique (arrêté préfectoral obtenu en mars 2019 – Bâtiment livré en 2020)
- Parc des Aiguilles à Ensues-la-Redonne (13) : création d'un ensemble de bâtiments logistiques et d'activités :
 - Bâtiment D, d'une surface d'environ 42 000 m² logistique (arrêté préfectoral obtenu en mars 2021)
 - Bâtiment E, d'une surface d'environ 30 000 m² logistique (arrêté préfectoral obtenu en janvier 2020)
 - Bâtiment H, d'une surface d'environ 36 000 m² logistique (arrêté préfectoral obtenu en mars 2021)
- Site de 30 000 m² à Cholet (49) : création d'une plateforme logistique d'environ 36 000 (instruction en cours)

La démarche de WESTEA 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).

Le cas échéant, à défaut de connaître celui-ci avant le montage du projet, les hypothèses de dimensionnement des installations prises en compte sont systématiquement les plus défavorables afin de s'assurer qu'aucun dépassement n'est possible.

Ainsi, en tant que titulaire de l'arrêté d'exploiter, WESTEA – 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).

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), WESTEA 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, il sera procédé à une vérification annuelle des quantités de marchandises stockées pour chaque rubrique de classement.

Ces engagements sont notamment imposés au(x) locataire(s) par le biais des contrats de location (baux). 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, WESTEA 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.

Il résulte des éléments qui précèdent que WESTEA 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 WESTEA sur l'ensemble du territoire national et rappelées ci-dessus.

2.2 CAPACITES FINANCIERES

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 chiffres d'affaires nets de ces trois dernières de BARJANE sont présentés ci-dessous :

- 2019 : 33.8 M€
- 2020 : 37.5 M€
- 2021 : 43.1 M€

Par ailleurs, de par son activité et son régime ICPE, le site n'est pas soumis à l'obligation de constituer des garanties financières, conformément à l'annexe II et l'article 2 de l'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.

Greffé du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence

HOTEL D'ESPAGNET
38 COU MIRABEAU
CS 70791
13625 AIX EN PROVENCE CEDEX 1

Code de vérification : gmJ6auojqV
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2021B01355

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**
à jour au 25 avril 2021**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	898 471 438 R.C.S. Aix-en-Provence
<i>Date d'immatriculation</i>	21/04/2021
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	Westea
<i>Forme juridique</i>	Société en nom collectif
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	la Galiniere Rd7n 13790 Châteauneuf-le-Rouge
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, l'aménagement, l'édification, la construction, la cession, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens immobilier; toutes opérations de promotion immobilière; l'exploitation de centrales photovoltaïques raccordées ou non au réseau et le cas échéant, vente de l'électricité produite.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 21/04/2120
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2021

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**Gérant et associé indéfiniment et solidairement responsable**

<i>Dénomination</i>	BARJANE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	la Galinière Rd7n 13790 Châteauneuf-le-Rouge
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	492 331 343 Aix-en-Provence

Associé indéfiniment et solidairement responsable

<i>Dénomination</i>	GESNORD
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	la Galiniere-Rd7n 13790 Châteauneuf-le-Rouge
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	800 110 462 Aix-en-Provence

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	la Galiniere Rd7n 13790 Châteauneuf-le-Rouge
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, l'aménagement, l'édification, la construction, la cession, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens immobilier; toutes opérations de promotion immobilière; l'exploitation de centrales photovoltaïques raccordées ou non au réseau et le cas échéant, vente de l'électricité produite.
<i>Date de commencement d'activité</i>	17/04/2021
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

N° de gestion 2021B01355

Mode d'exploitation Exploitation directe