

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DES INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)

PROJET DE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE MULTIMODALE
SUR LE PORT DE GENNEVILLIERS (92)

PROJET GREEN DOCK

PARTIE 2

Pièce 2.2

Maîtrise foncière, technique et financière

Cahier 4/4

Sommaire

1. Maîtrise foncière (PJ 3)
2. Capacités techniques et financières (PJ 47)
3. Estimation du coût global de la mise en œuvre du projet d'assainissement (PJ 13)



GOODMAN France
24, rue de Prony
75017 Paris

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale au titre des installations classées (ICPE)

PROJET DE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE MULTIMODALE SUR LE PORT DE GENNEVILLIERS (92)

PROJET GREEN DOCK



PJ n 3 – Maîtrise foncière

Version 0 du 09/01/2024

Identification et révision du document

Identification du document

Projet	Construction et exploitation d'une plateforme de logistique urbaine multimodale- Projet Green Dock Gennevilliers (92)
Maître d'Ouvrage	GOODMAN France
Document	PJ n°3 – Maîtrise foncière
Version	Version 0 du 09/01/2024

Révision du document

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Rédacteur(s)	Qualité du (des) rédacteur(s)	Vérificateur / Approbateur	Validation
0	09/01/2024	5	Franck MALMASSON	Directeur de Projet ICF (*)	Rhoana Zanotelli - Direction Technique GOODMAN France	Nicolas OTAL – Directeur Technique GOODMAN France

* Il est rappelé que la prestation est réalisée par Antea France intervenant sous sa marque ICF.

**AVIS d'ATTRIBUTION
CONVENTION D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL
N°4160
Terrain Route du Bassin n°6
Port de Gennevilliers (92230)**

Suite à la mise en œuvre par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine (GPFMAS) d'une publicité et d'un appel à projets visant l'occupation d'un terrain de 62.950 m², route du Bassin n°6 sur le port de Gennevilliers, la société GOODMAN FRANCE a présenté un projet en vue d'occuper l'emplacement pour y développer ses activités.

La société GOODMAN FRANCE a présenté le meilleur projet.

Le Directoire du Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine a donc autorisé le Directeur Général Délégué de la Direction Territoriale de Paris à signer avec la société GOODMAN FRANCE une convention d'occupation domaniale lui permettant d'occuper ce terrain.

Principales caractéristiques de la convention d'occupation domaniale :

- Superficie du terrain : 62.950 m²
- Convention constitutive de droits réels
- Durée : durée maximale de 66 ans à compter du 1^{er} janvier 2023. La durée de la convention est ramenée à une durée maximale de 60 ans à compter de la date de démarrage des travaux.
- Destination : plateforme logistique multimodale

La redevance due par la société GOODMAN France durant la durée de la convention d'occupation domaniale varie selon le stade d'avancement du projet. Pendant une première période courant de la phase d'études qui démarre à compter du 1^{er} janvier 2023 et jusqu'au 1^{er} jour de la quinzaine de démarrage des travaux, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2028, une redevance à taux réduit est due par la société GOODMAN FRANCE.

A compter du 1^{er} jour de la quinzaine de démarrage des travaux et au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2029, la redevance à taux plein afférente à cette occupation est due en application des livres I et II du Cahier des Charges fixant les conditions administratives, financières et techniques applicables aux installations industrielles et commerciales, du domaine public géré par le Grand Port Fluvio-Maritime de l'Axe Seine, approuvé par délibération du Conseil d'Administration du Port Autonome de Paris date du 3 octobre 2012 et modifié par décision du Directoire en date du 3 décembre 2021.



La convention d'occupation domaniale a été signée le 02 novembre 2022.

Service auprès duquel la convention peut être obtenue ou consultée :

Agence de Gennevilliers– 62 Route principale du Port – CE 112 – 92631 Gennevilliers Cedex–
Téléphone : 01.46.13.98.98 – adresse mail : accueilg@haropaport.com

Juridiction chargée des procédures de recours :

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise – 2-4 Boulevard de l'Hautil 95027 Cergy Pontoise –
Téléphone : 01.30.17.34.36 – Télécopie : 01.30.17.34.69

Date de publication : 09 novembre 2022

AUTORISATION DE CONSTRUCTION SUR LE DOMAINE PUBLIC

Je soussigné, Jean PLATEAU, Directeur de l'Agence de Gennevilliers, certifie que GOODMAN FRANCE, est titulaire d'une convention d'occupation du domaine public et autorise GOODMAN FRANCE à déposer un dossier de Demande d'Autorisation Environnementale pour un projet d'entrepôt à étage, 28 route du bassin n°6, sur le Port de Gennevilliers.

Cette autorisation vaut notamment autorisation au titre des articles R.181-13 et D.181-15-2 du Code de l'Environnement.

La demande présentée au GRAND PORT FLUVIO MARITIME DE L'AXE SEINE se compose des pièces suivantes :

- CERFA N°15964*03 (19/12/2024)
- Pièces administratives :
 - PJ01 : PLAN DE SITUATION 25000^e (A26)
 - PJ02 : ELEMENTS GRAPHIQUES (A26)
 - PJ03 : MAÎTRISE FONCIERE (GOODMAN)
 - PJ04a : ETUDE D'IMPACT
 - PJ04b : ANNEXES ETUDE D'IMPACT (yc 20 annexes)
 - PJ04c : RNT ETUDE D'IMPACT (yc 20 annexes)
 - PJ07 : NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET
 - PJ08 : SYNTHESE DES MESURE ENVISAGEES
 - PJ11 : DESCRIPTION DES MODALITES DE TRAITEMENT DES EAUX COLLECTEES ET DES BOUES PRODUITES
 - PJ13 : ESTIMATION DU COUT GLOBAL DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'ASSAINISSEMENT
 - PJ46 : DESCRIPTION TECHNIQUE
 - PJ47 : CAPACITES TECHNIQUES & FINANCIERES (GOODMAN)
 - PJ48 : PLAN D'ENSEMBLE (A26)
 - PJ49 : EDD ET ANNEXES
 - PJ62 : LETTRE AVIS MAIRE ET EPT
 - PJ63 : LETTRE AVIS PROPRIETAIRE
 - PJ52 : CONFORMITE AUX AMPG

Toute modification de la composition ou du contenu du dossier d'Autorisation Environnementale sera soumise à l'accord du GRAND PORT FLUVIO MARITIME DE L'AXE SEINE.

La présente autorisation ne présume pas de la validation de la demande d'Autorisation Environnementale sollicitée, laquelle sera délivrée par l'autorité compétente après notamment vérification de la conformité du projet avec les réglementations en vigueur.

Fait à Gennevilliers, le 08 janvier 2024

Jean
Plateau

Signature
numérique de
Jean Plateau
Date : 2024.01.08
18:01:44 +01'00'



GOODMAN France
24, rue de Prony
75017 Paris

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale au titre des installations classées (ICPE)

PROJET DE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE MULTIMODALE SUR LE PORT DE GENNEVILLIERS (92)

PROJET GREEN DOCK



PJ n 47 - Capacités techniques et financières

Version 2 du 21/12/2023

Identification et révision du document

Identification du document

Projet	Construction et exploitation d'une plateforme de logistique urbaine multimodale- Projet Green Dock Gennevilliers (92)
Maître d'Ouvrage	GOODMAN France
Document	PJ n°47 - Capacités techniques et financières
Version	Version 2 du 21/12/2023

Révision du document

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Rédacteur(s)	Qualité du (des) rédacteur(s)	Vérificateur / Approbateur	Validation
0	24/04/2023	13	Franck MALMASSON	Directeur de Projet ICF (*)	Rhoana Zanutelli - Direction Technique GOODMAN France	Nicolas OTAL – Directeur Technique GOODMAN France
1	07/11/2023	13				
2	21/12/2023					

* Il est rappelé que la prestation est réalisée par Antea France intervenant sous sa marque ICF.

Sommaire

1 DEMANDEUR	5
2 L'ENTREPRISE GOODMAN FRANCE	6
3 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE	7
3.1 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS	7
3.2 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER PARTICULIER DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE	8
4 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU DEMANDEUR	9
4.1 CAPACITES TECHNIQUES	9
4.1.1 <i>Compétences et expérience du demandeur</i>	9
4.1.2 <i>Mise en œuvre des compétences du demandeur</i>	10
4.2 CAPACITES FINANCIERES	11
4.2.1 <i>Capacités financières du demandeur pour édifier et mettre en exploitation l'entrepôt</i>	11
4.2.2 <i>Capacités financières du demandeur pour assurer l'exploitation et l'éventuelle cessation d'activité du site</i>	12
4.3 GARANTIES FINANCIERES	14

1 DEMANDEUR

Raison sociale Goodman France
Forme juridique SARL Unipersonnelle
Capital social 5.000.002,00 €
Siège Social 24 rue de Prony, 75017 PARIS
N° SIRET 408 627 354 00116
Signataire Nicolas OTAL
Qualité Directeur technique
Téléphone +33 6 43 97 55 02
Mail Nicolas.Otal@goodman.com

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

2 L'ENTREPRISE GOODMAN FRANCE

Goodman est un groupe international spécialisé en immobilier d'entreprise, qui détient, développe et gère des sites durables et de haute qualité, stratégiquement localisés dans les grandes métropoles à proximité des plus importants bassins de consommation, répondant aux besoins de l'économie physique et digitale.

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.

Le groupe Goodman est présent 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 données. 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.

Le groupe compte plus de 1000 collaborateurs et 30 filiales, présentes dans 17 pays pour un total d'environ 18,5 millions de m² d'actifs sous gestion dont aujourd'hui, Goodman détient 5 millions de mètres carrés d'immobilier d'entreprise en Europe et près de 650.000 m² en France.

La société Goodman France, filiale française du groupe, développe depuis sa création en 2005 des plateformes logistiques, des parcs d'activités et des centres de données, principalement en régions parisienne et lyonnaise.

La société Goodman France dispose de 18 personnes salariées. Ces activités portent sur le développement et la gestion d'immobilier d'entreprise en France.

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

3.1 LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER DES PROJETS

Goodman France développe des projets immobiliers d'entrepôts appartenant à ses propres fonds d'investissement et loués à un ou plusieurs locataires sous contrat de bail commercial. En l'occurrence, dans chacun de ses projets, Goodman France 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 France 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 construit, les entrepôts sont loués à un ou à plusieurs tiers locataires sous contrat de bail commercial. Ces locataires ne revêtent pas 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 du 24 septembre 2020.

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, ce 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 succéderont. Dans ce cadre, Goodman France 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.). 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

Dans le cadre du projet Green Dock, Goodman France a vocation à être titulaire du titre d'exploitation sollicité et sera exploitant de la plateforme, restant ainsi le seul interlocuteur responsable au regard de l'administration. En outre le projet sera financé par Goodman France sur ses fonds propres.

Goodman France restera en outre seul propriétaire de l'installation, qui sera louée à des professionnels.

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. 181-27 et D. 181-15-2° du code de l'environnement, les capacités techniques et financières que Goodman France **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 France met en œuvre les compétences de l'équipe développement, laquelle est intégralement composée de spécialistes chevronnés du domaine, dont entre autres :

- Philippe Arfi, référent pour les problématiques immobilières, gérant et directeur de la société Goodman France :
 - 20 années d'expérience
- Nicolas Otal, Directeur Technique de l'Opération :
 - 6 années d'expérience dans la conception et la construction d'actifs immobiliers d'activités et logistique
- Rhoana Zanotelli, Responsable Technique de l'Opération :
 - 4 années d'expérience dans la conception et la construction d'actifs immobiliers d'activités et logistique
- Stéfan Bizien, Property manager, gestionnaire de site de l'Opération :
 - 15 années d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers de parc d'activités et logistique
- Thibault Vanhaezebrouck, référent pour toutes les problématiques en matière de développement commercial :
 - 6 années d'expérience

Par ailleurs, en complément de ses expertises internes intégrant les connaissances techniques nécessaires, Goodman France 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 France dans l'élaboration du projet et, concrètement, dans la constitution du dossier de demande :

- A26-GL en tant qu'agence d'architecture, en charge du Permis de Construire du projet,
- ANTEA France en tant que bureau d'études environnement, en charge de la rédaction du DDAE, en tant que bureau d'études qualité de l'air et bilan de gaz à effet de serre,
- ARTELIA en tant que bureau d'études sites et sol pollués,
- BIOTOPE en tant qu'expert et bureau d'études biodiversité,
- BURGEAP en tant que bureau d'études géotechnique et hydrogéologiques,
- CARDEM en tant qu'entreprise de diagnostic et dépollution pyrotechnique,
- CDVIA en tant que bureau d'études de trafic routier et fluvial,
- CERIB en tant que bureau d'ingénierie incendie,
- EGIS en tant que bureau d'études VRD, Energie et Fluides,

- ELIOTH en tant que bureau d'études environnement (climat/carbone) et façades,
- EODD en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage DDAE,
- FLUYDIN en tant que bureau d'études en charge des modélisations des scénarios accidentels dans le cadre du PPRT,
- GE-CO en tant que préventionniste en charge des sujets sécurité incendie,
- GINGER en tant que bureau d'études loi sur l'Eau et géothermie,
- GSE en tant bureau d'études structure et économie de la construction, et contractant général, en charge de la future construction du projet,
- INGELUX en tant que bureau d'études luminosité,
- LISI en tant que bureau d'ingénierie désenfumage,
- PAYET en tant que paysagiste et bureau d'études certifications environnementales,
- QUALICONSULT en tant que bureau de contrôle et SPS,
- SC ENGINEERING en tant qu'expert systèmes d'extinction automatique incendie (sprinkler),
- SHIP ST en tant qu'architecte naval,
- VENATECH en tant que bureau d'études acoustique.

A l'appui de cette expertise technique reconnue, Goodman France a développé, dernièrement sur le territoire national :

- Brebières 68.000 m² ;
Bâtiment soumis aux régimes :
 - De l'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1&2 ;
 - De l'Enregistrement pour les rubriques 4734-2,4331 ;
 - De la Déclaration pour les rubriques 2925, 4320,4321.
- Lambres C4 48.000 m² ;
Bâtiment, SEVESO seuil bas, soumis aux régimes :
 - De l'Autorisation pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1&2, 4130-2, 4140-2, 4001 ;
 - De l'Enregistrement pour les rubriques 4331, ;
 - De la Déclaration pour les rubriques 2910-A, 2925, 4510, 1450, 4150, 4320, 4130-1, 4140-1.
- Lambres C2 24.000 m² ;
Bâtiment soumis au régime :
 - De l'Enregistrement pour les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663-1&2
- Sury-le-Contal 61.600 m² ;
Bâtiment soumis au régime :
 - De l'Autorisation pour les rubriques 1510.

4.1.2 MISE EN ŒUVRE DES COMPETENCES DU DEMANDEUR

En tant que destinataire de l'arrêté d'autorisation et exploitant, Goodman France – qui sera l'unique interlocuteur vis-à-vis de l'administration et sera tenu 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 du site.

Précisément, afin de s'assurer de la conformité vis-à-vis de la réglementation (et notamment des prescriptions issues de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 modifié relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510), Goodman France s'engage notamment :

- A respecter et à faire respecter l'arrêté préfectoral qui lui sera délivré et l'ensemble des prescriptions générales applicables ;

- A 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, un *Property Manager* (gestionnaire de site) dédié sera en charge de surveiller l'activité du ou des locataires au regard de l'autorisation d'exploiter obtenue. Il s'agira en effet d'assurer que les produits qui seront stockés seront, par leur nature et/ou leur quantité compatibles avec l'aménagement et la structure du bâtiment, l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

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'autorisation.

Dans le cadre de la remise en état du site lors de la cessation définitive d'activité, Goodman France dispose des compétences techniques de son équipe managériale, mais aussi de l'assistance externe de partenaires spécialisés.

Il résulte des éléments qui précèdent que Goodman France 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 prouvées dans le cadre des nombreuses opérations comparables menées 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 France reste propriétaire des locaux et se porte garant en tant que propriétaire pour assurer la maîtrise financière des investissements liés à la protection de l'environnement.

Goodman France dispose et met en œuvre des capacités financières solides qui lui permettront d'assurer la construction et la mise en service du site dans le respect des intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement. Le présent projet est estimé à environ 150 M€.

Les chiffres d'affaires sur les quatre derniers exercices (2019 à 2022) sont présentés dans le tableau suivant :

Année	Chiffres d'affaires
2019	104 millions d'€
2020	57 millions d'€
2021	59 millions d'€
2022	83 millions d'€

La société Goodman France SARL, filiale française du Groupe Goodman, mènera l'ensemble du projet jusqu'à son terme grâce à un financement en fonds propres.

Pour ce projet, Goodman France est également appuyée par le Groupe Goodman. Ce groupe est listé en Australie sur l'indice ASX et présente à l'issue de son exercice 2022 des capitaux propres de 10 milliards d'euros et des disponibilités à hauteur de 661 millions d'euros.

Au regard de ces éléments, la société Goodman France 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.

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

Goodman France 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 France 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 site 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 200.000 euros à 300.000 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 du site (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.).

Au bénéfice de ces éléments et au regard notamment du résultat net de la société sur les trois derniers exercices, Goodman France 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.

Une lettre de confort établie par Goodman Management Holding est présentée ci-après afin de garantir que Goodman France remplira toutes ses obligations dans le cadre du projet Green Dock et de.

DocuSign Envelope ID: 16D029D5-B794-4E08-B280-EBBA192B8B06

Goodman France SARL
24, rue de Prony
75017 Paris
(le "Destinataire")

Luxembourg, le 19 décembre 2023

LETTRE DE CONFORT

La société ci-après dénommée :

Goodman Management Holdings (Lux) S.à.r.l.,

- société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois,
- dont le siège est sis au 5, rue de Strasbourg, L-2561, Luxembourg, GD Luxembourg,
- identifiée au registre du commerce du Luxembourg sous le numéro B117046,
- au capital social de 1.000.000€ (*un million d'euros*),
- et dûment représentée par MM. Philippe Van Der Beken et Dominique Prince, gérants ;

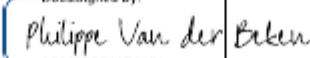
En sa qualité d'associé de la société Goodman France SARL dont le siège est sis 24, rue de Prony, 75017 Paris, identifiée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 408 627 354,

- a. Déclare avoir connaissance du projet d'investissement que la société Goodman France SARL a décidé d'entreprendre et qui consiste, sur le site de Gennevilliers, en la réalisation d'un projet de bâtiment logistique dénommé « GREENDOCK »,
- b. Confirme qu'elle mettra les moyens financiers nécessaires (sous forme d'apports en capital ou d'emprunts intra-groupe) à disposition de sa filiale, la société Goodman France SARL, afin que cette dernière soit en mesure, en particulier au plan financier, d'assurer l'ensemble des obligations à sa charge résultant de l'autorisation environnementale, y compris celles concernant la cessation éventuelle de l'exploitation et la remise en état du site.

La présente lettre d'intention n'est valable que pour autant que la société Goodman France SARL demeure exploitant du site et que le soussigné en demeure associé. Elle prendra fin dans l'hypothèse où l'autorisation environnementale devait être transférée ou dans l'hypothèse où l'activité devait être effectivement reprise par un tiers.

Fait à Luxembourg,
Le 19 décembre 2023

Goodman Management Holdings (Lux) S.à.r.l.,

Philippe Van der Beken DocuSigned by:  ASCS6B549EC4E9	Dominique Prince DocuSigned by:  FF4B8FA835AF6AD
--	---

4.3 GARANTIES FINANCIERES

- ✓ Arrêté du 31/07/12 modifié 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 modifié 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 France n'est pas soumise à l'obligation de constituer des garanties financières.



GOODMAN France
24, rue de Prony
75017 Paris

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale au titre des installations classées (ICPE)

**PROJET DE PLATEFORME DE LOGISTIQUE URBAINE
MULTIMODALE SUR LE PORT DE GENNEVILLIERS (92)**

PROJET GREEN DOCK



**PJ n 13 – Estimation du coût global de la mise en oeuvre du
projet d'assainissement**

Version 0 du 05/10/2023

Identification et révision du document

Identification du document

Projet	Construction et exploitation d'une plateforme de logistique urbaine multimodale- Projet Green Dock Gennevilliers (92)
Maître d'Ouvrage	GOODMAN France
Document	PJ n°13 – Estimation du coût global de la mise en oeuvre du projet d'assainissement
Version	Version 0 du 05/10/2023

Révision du document

Indice Version	Date de révision	Nombre de pages	Rédacteur(s)	Qualité du (des) rédacteur(s)	Vérificateur / Approbateur	Validation
0	05/10/2023	5	F. MALMASSON	Directeur de Projet ICF (*)	Rhoana Zanotelli - Direction Technique GOODMAN France	Nicolas OTAL – Directeur Technique GOODMAN France

* Il est rappelé que la prestation est réalisée par Antea France intervenant sous sa marque ICF.

Sommaire

1. Préambule	4
2. Estimation du coût global de la mise en œuvre du projet d'assainissement.....	5

1. Préambule

Le projet Green Dock de création d'une plateforme logistique multimodale sur le port de Gennevilliers envisagé par Goodman France est caractérisé par des activités inscrites dans la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et dans la nomenclature des Installations, Ouvrages et Travaux d'Aménagement (IOTA).

L'entrepôt projeté par Goodman France sera classé sous le régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n°1510-2b de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Bien que le projet soit soumis à enregistrement au titre de la réglementation des ICPE, et à autorisation au titre de la réglementation IOTA, et compte tenu de l'ampleur du projet et des demandes d'aménagement projetées, Goodman France a demandé à ce que sa demande soit instruite selon les règles de procédure relatives à l'autorisation environnementale, conformément à l'article R.512-46-9 troisième alinéa du code de l'environnement, avec le dépôt d'un Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale (DDAE) comprenant l'ensemble des pièces requises au titre de l'article R.181-13 du code de l'environnement sans passage par la procédure d'Enregistrement ni d'examen au cas par cas. Cette démarche a été validée par le Préfet de région par courrier du 31/08/2023.

Goodman France entend ainsi répondre à l'ensemble des exigences induites par une telle procédure.

Le formulaire CERFA N°15964*03 relatif à la demande d'autorisation environnementale impose un certain nombre de pièces à joindre. La présente note constitue la P.J. n°13 « Estimation du coût global de la mise en oeuvre du projet d'assainissement, son impact sur le prix de l'eau, le plan de financement prévisionnel, ainsi que les modalités d'amortissement des ouvrages d'assainissement », comme appelé par le point 5° du I de l'article D.181-15-1 du code de l'environnement.

N° 06	EAUX USEES				545 000,00 €
N°06-1	Collecteur principal Ø200				
	Sous total - Collecteur principal Ø200	ml	690	250,00	172 500,00 €
N°06-2	Regard + tampon EU				
	Sous total - Regard + tampon EU	U	21	1 300,00	27 300,00 €
N°06-3	Boîte de branchement				
	Sous total - Boîte de branchement	U	8	650,00	5 200,00 €
N°06-4	Poste de relevage EU (yc conduite de refoulement)				
	Sous total - Poste de relevage EU (yc conduite de refoulement)	U	1	65 000,00	65 000,00 €
N°06-5	Station d'épuration				
	Sous total - Station d'épuration	Fl	1	250 000,00	250 000,00 €
N°06-6	Contrôle de qualité (IV + essai d'étanchéité)				
	Sous total - Contrôle de qualité (IV + essai d'étanchéité)	Fl	1	25 000,00	25 000,00 €

Cet ouvrage sera entretenu et maintenu par une société spécialisée tout au long de la vie du projet (montants pris en compte dans les frais d'entretien du site indiqués à un autre endroit du DDAE), et changé si nécessaire.