

DOSSIER D'ENREGISTREMENT ICPE DU PROJET DE CREATION D'UN ENTREPOT LOGISTIQUE

Castets (40)

PIECE JOINTE N°5 : CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Juin 2023

N° Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
CASTETS	SI TOU	Pièce jointe n 5 : Capacités techniques et financières	Mathilde MOUSTAFIADÈS	08/06/23	Version définitive	Patrick LACAN

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 5 : Capacités techniques et financières	Mathilde MOUSTAFIADÈS	08/06/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

SOMMAIRE

1	CAPACITES TECHNIQUES	4
2	CAPACITE FINANCIERES	6

1 CAPACITES TECHNIQUES

La société ALTAE est spécialisée dans la construction, la promotion, l'étude, la conception, le pilotage et la réalisation de tous programmes immobiliers.

Entreprise familiale et indépendante créée en 2003, la société ALTAE, SAS au capital de 300 000 €, est une filiale du groupe aquitain EOVEST.

ALTAE, société de promotion immobilière dont le siège social est implanté dans l'agglomération bordelaise dispose d'une agence à Bayonne et de bureaux à Mont de Marsan.

Elle intervient sur tout type d'ouvrage que ce soient des logements, des bureaux, des opérations mixtes, du commerce, de la logistique, ...

ALTAE conçoit et développe des programmes immobiliers tertiaires dans le cadre de projets en blanc destinés à la vente ou à la location.

Au travers des 110 000 m² déjà réalisés, ALTAE dispose d'une véritable expérience dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

Ses références la positionnent comme un acteur majeur dans ce secteur et en fait un partenaire privilégié des collectivités dans le développement économique des territoires tertiaires aquitains.

Le futur établissement de Castets présentera une superficie d'entrepôt d'environ 33 000 m².

Les cellules projetées, faisant l'objet de la présente demande, permettront d'entreposer des produits stockés en racks.

Ce bâtiment logistique sera construit et équipé conformément aux dispositions qui lui sont applicables. Il respectera entre autres l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions applicables aux entrepôts couverts.

A ce titre, il disposera entre autres :

- de moyens pour la détection incendie (.....)
- de moyens pour la sûreté de l'établissement (portails d'accès, clôture périphérique ...),
- d'un réseau permettant le confinement d'éventuels eaux d'extinction,
- d'autres équipements de protection et d'intervention (murs coupe-feu séparatifs REI120, exutoires de fumées ...).

Ce bâtiment de stockage sera associé à des équipements techniques permettant de s'assurer de la bonne fonctionnalité du bâtiment logistique.

Ce bâtiment sera destiné à recevoir un ou plusieurs locataires. L'obligation de respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de l'établissement sera intégrée au sein de clauses dans les baux de location conclu. Ainsi, chaque bail signé par un locataire comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'enregistrement.

Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire.

CASTETS	SOLER IDE Toulouse	Pièce jointe n 5 : Capacités techniques et financières	Mathilde MOUSTAFIADÈS	08/06/23	Version définitive
Dossier	Agence	Document	Rédigé par	Date	État

Le bail prévoira les clauses suivantes :

- l'autorisation simplifiée a été accordée à la date du (...). Le preneur s'engage à respecter cette autorisation et atteste qu'il relève de la réglementation des installations classées.
- en conséquence, le preneur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires au respect de cette autorisation et à exploiter les lieux en conformité avec cette dernière.

La société Altae, titulaire de l'autorisation d'exploiter, conservera l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral ;
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'exploiter aux locataires ;
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs.

Sous l'autorité du propriétaire/exploitant, le locataire conservera la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la société Altae 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.

En cas de non-respect des natures, quantités et modalités de stockage des produits, le bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur et le locataire expulsé si ce dernier ne respecte pas les dispositions prévues dans l'arrêté préfectoral d'enregistrement.

Enfin, étant destiné à être mis en location, les horaires de fonctionnement de l'établissement pourront être organisés en 3x8 du lundi au vendredi, avec la possibilité de fonctionner les week-ends suivant les besoins des locataires.

2 CAPACITE FINANCIERES

Comme indiqué précédemment, la société ALTAE est la filiale du groupe EOVEST destinée à développer les activités de construction, de promotion, de conception et de réalisation de programme immobiliers. A ce titre, elle dispose de capacités financières suffisantes pour développer le projet faisant l'objet de ce dossier comme l'illustrent les chiffres financiers suivants :

	2020	2021	2022
Produits d'exploitation (€)	18 117	24 916	43 023
Charges d'exploitation (€)	16 317	23 624	42 234
Résultat d'exploitation (€)	1 800	1 292	789
Le résultat courant avant impôts – RCAI (€)	1 528	1 168	567
Résultat Net (€)	1 065	1 199	409

Le chiffre d'affaires d'Altae ces dernières années est le suivant :

CA HT 2020	CA HT 2021	CA HT 2022
28 000 K€	32 000K€	34 604 k€

Le coût des travaux hors prestations intellectuelles est de l'ordre 20 000k€.

Pour le financement, celui-ci se compose de deux façons :

- 20% d'apport en fonds propre
- 80 % seront financés en emprunt auprès d'un partenaire bancaire de premier rang.



SOLER IDE Toulouse

Bureau d'études et de conseils en Environnement

4, rue Jules Védrières – BP 94204

31031 TOULOUSE Cedex 04

Tél : 05 62 16 72 72