



SEGRO

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

SEGRO Bonneuil/Sucy - Centre de Données

Création d'un datacenter à Bonneuil-sur-Marne et
Sucy-en-Brie (94)

Pièce n°3 : Capacités techniques et financières

Version publique

Février 2025

 **EODD**
ingénieurs conseils

Composition du dossier accompagnant la demande d'autorisation environnementale

Pièce	Intitulé
Pièce 0	Composition du dossier accompagnant la demande d'autorisation environnementale Grille de correspondance entre le dossier et le formulaire CERFA n°15964*03
Pièce 1	Note de présentation non technique du projet
Pièce 2	Présentation administrative et technique du projet
Pièce 3	Capacités techniques et financières – Version publique
Pièce 4	Éléments relatifs aux installations de production d'électricité
Pièce 5	Étude d'impact sur l'environnement
Pièce 6	Résumé non technique de l'étude d'impact
Pièce 7	Annexes de l'étude d'impact
Pièce 8	Étude de dangers
Pièce 9	Directive IED – Meilleures Techniques Disponibles
Pièce 10	Directive IED – Rapport de base
Pièce 11	Plans réglementaires

SOMMAIRE

- 1. Contexte réglementaire.....4
- 2. Présentation du groupe SEGRO.....4
- 3. Capacités techniques et financières6
 - 3.1 Capacités techniques de SEGRO6
 - 3.2 Capacités financières de SEGRO7
 - 3.3 Capacités techniques et financières de futur locataire8
- 4. ANNEXES.....9

ILLUSTRATIONS

- ILLUSTRATION 1 : LOCALISATION DES VILLES ABRITANT DES SITES EXPLOITÉS PAR SEGRO4
- ILLUSTRATION 2 : LOCALISATION DES SITES EXPLOITÉS PAR SEGRO DANS LA RÉGION PARISIENNE5

TABLEAUX

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Cette demande d'autorisation environnementale concerne la création et la mise en exploitation d'un datacenter (centre de données informatiques), SEGRO Bonneuil/Sucy - Centre de Données, situé dans la ZAC des Petits Carreaux, au 2 avenue des Myosotis, sur les communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie dans le département du Val-de-Marne (94).

Le projet est porté par la société SEGRO Parc des Petits Carreaux, filiale de la société SEGRO France.

Conformément au 3° du I. de l'article D. 181-15-2 du Code de l'Environnement, ce document présente :

« **Une description des capacités techniques et financières** mentionnées à l'article L. 181-27 dont le pétitionnaire dispose, ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'autorisation, les modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation ».

Cette version du document est à destination du public. Une version confidentielle, intégrant des éléments financiers non communicables sur SEGRO, a été transmis en parallèle aux services de l'État.

2. PRÉSENTATION DU GROUPE SEGRO

Depuis 1920, SEGRO crée des solutions immobilières pour la logistique, la distribution urbaine et l'activité, permettant de répondre aux besoins d'un large éventail de clients sur l'intégralité de la chaîne logistique, quel que soit le secteur d'activité et la taille de l'entreprise. Cotée à la Bourse de Londres, à la Bourse de Paris et figurant dans le FTSE 100, SEGRO détient et gère un patrimoine de 10,3 millions de m² pour une valeur de 24,4 milliards d'euros, et opère au Royaume-Uni, en France et dans six autres pays européens.



Illustration 1 : Localisation des villes abritant des sites exploités par SEGRO

SEGRO France :

Présent en France depuis 1973, SEGRO détient, développe et gère un patrimoine d'1,8 million de m². Composés de plateformes dédiées à la distribution urbaine et à la grande logistique ainsi que de parcs d'activités modernes et durables, les actifs de SEGRO sont situés en zone urbaine et à proximité des grands axes de transports, sur les quatre principaux marchés de la dorsale que sont Lille, Paris, Lyon et Marseille.

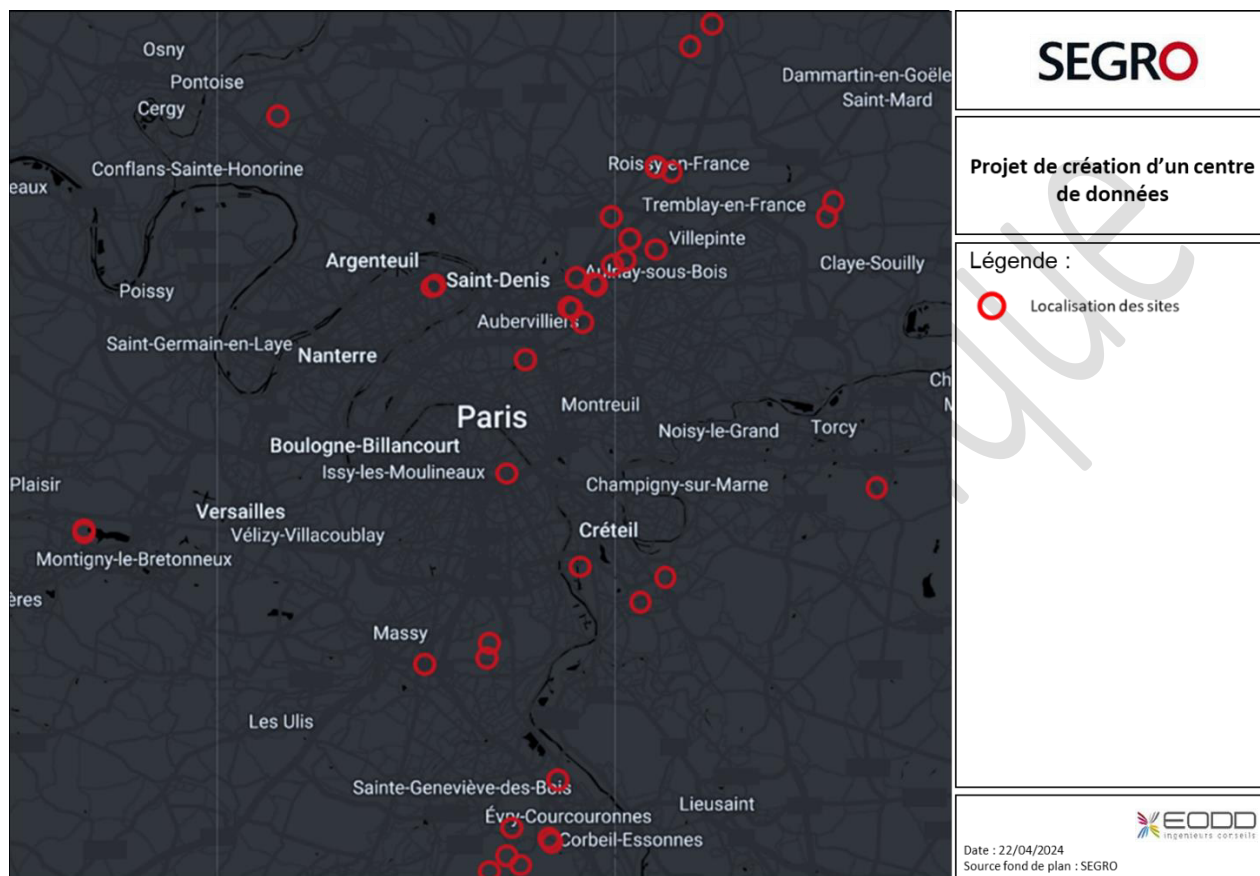


Illustration 2 : Localisation des sites exploités par SEGRO dans la région Parisienne

SEGRO Parc d'activités des Petits-Carreaux (Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie) :

En décembre 2020, SEGRO France a pris le contrôle de la société Sofibus Patrimoine (société créée en septembre 1969) auparavant propriétaire du parc d'activités des Petits Carreaux. Aujourd'hui, le SEGRO Parc des Petits Carreaux représente 50 hectares, 150 000 m² d'espaces d'activités, 20% d'espaces verts, 150 entreprises clientes locataires de SEGRO et environ 3 000 salariés qui travaillent au sein du parc d'activités.

SEGRO Parc des Petits Carreaux est donc propriétaire des terrains sur lesquels va s'implanter le projet. Un justificatif de maîtrise foncière est disponible en Annexe 2 de ce document.

3. CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

L'ensemble du groupe SEGRO dispose de l'expérience et des capacités humaines, techniques et financières pour mener à bien le projet et concevoir le site dans le respect de l'environnement et des règles de sécurité. Le projet bénéficiera de moyens adaptés à ses activités.

Toutefois, le projet est voué à être exploité par un locataire : c'est ce dernier qui mettra en place ses propres moyens humains et matériels pour exploiter le site selon son retour d'expérience. À ce stade, l'identité du futur exploitant n'est pas connu.

Mais, les capacités techniques et financières de l'exploitant seront naturellement portées à la connaissance de l'administration dès que celui-ci sera désigné, et au plus tard à la mise en service conformément aux dispositions de l'article R. 181-15-2 du code de l'environnement.

3.1 Capacités techniques de SEGRO

Le Groupe SEGRO emploie 460 salariés, comptabilise près de 1 500 clients et gère 10,4 millions de m² d'infrastructures pour 24,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion totaux.

Présente en France depuis 1973, la société SEGRO France emploie 60 salariés, détient, développe et gère un patrimoine d'1,8 million de m², dont 150 000 m² d'espaces d'activités présents sur le parc des Petites Carreaux.

Dans le souci constant d'améliorer l'empreinte écologique de ses opérations, SEGRO inscrit systématiquement ses projets dans une démarche de certification environnementale (HQE, DGNB, LEED ou BREEAM). Il s'agit d'améliorer les performances énergétiques des ouvrages, notamment en matière de consommation, leur pérennité et leur qualité architecturale afin d'assurer un meilleur confort pour les clients utilisateurs.

Depuis cinq ans, le nombre de projets SEGRO bénéficiant d'une certification environnementale a augmenté de façon significative : tous les nouveaux bâtiments SEGRO d'une surface de plus de 10 000 m² bénéficient au minimum d'une certification BREEAM « Très Bien » ou équivalente selon les normes HQE, DGNB et LEED.

Ces dernières années, la grande majorité des projets de SEGRO ont concerné d'anciennes friches. Sur l'ensemble du portefeuille de SEGRO, 15 friches ont été requalifiées par les équipes SEGRO, ce qui représente 39% de la surface totale détenue par SEGRO. En 2025, les friches reconverties par SEGRO représenteront 44% du portefeuille SEGRO. En France, c'est 75% du portefeuille SEGRO de 1,8 millions de m² qui a été bâti sur des terrains industriels déjà artificialisés de longue date.

Depuis 2015, SEGRO investit de manière soutenue dans les systèmes de panneaux photovoltaïques installés en toiture des bâtiments SEGRO, afin de fournir une source d'énergie durable et à faible émission de carbone. Depuis 2018, SEGRO a augmenté sa capacité à fournir ces panneaux solaires, portant ainsi la production photovoltaïque à 35,4 MW pour l'ensemble des bâtiments.

De plus, SEGRO a lancé des initiatives en faveur des véhicules propres et de la biodiversité locale : installation de stations GNL (Gaz Naturel Liquéfié) ; bornes de chargement pour véhicules électriques ; mise en place de prairies fleuries, d'éco-pâturages, d'hôtels pour insectes ou encore de jardins potagers.

Ainsi, dans le cadre du projet, les certifications suivantes seront mises en place :

- **ISO 14 001** : Management de l'environnement (mise en œuvre par le futur locataire) ;
- **BREEAM Excellent** : Performance environnementale d'un bâtiment ;
- **BiodiverCity AABC** : Qualité biodiversité des opérations immobilières ;
- **RE2020 exclusivement pour la partie bureaux (FOH)** : Réglementation environnementale des bâtiments neufs.

Ces certifications seront appliquées au projet du Parc des Petits Carreaux.

Aujourd'hui, SEGRO est propriétaire de 32 datacenters en Europe représentant 260 000 m² de surface de plancher et 450 MW de puissance informatique installée par les opérateurs occupants ces bâtiments. 29 de ces datacenters, dont deux en cours de construction, sont situés sur le Slough Trading Estate à l'ouest de Londres.

En France, SEGRO souhaite développer son premier datacenter sur le site objet du présent DDAE. Son patrimoine immobilier est composé de plateformes dédiées à la distribution urbaine et à la grande logistique (classées ICPE en régime d'autorisation ou d'enregistrement) ainsi que de parcs d'activités modernes et durables.

Le groupe SEGRO dispose donc de toute l'expérience et des capacités techniques nécessaires au développement de ce datacenter, depuis sa création et sa construction jusqu'à sa mise à l'arrêt et son démantèlement.

Même si dans le cas présent SEGRO n'exploitera pas le site, son retour d'expérience est précieux dans la phase de création du projet et le sera lors de son démantèlement.

À noter que la gestion du parc d'activités étant sous le contrôle de SEGRO, le locataire bénéficiera donc de l'ensemble des moyens techniques permettant de soutenir le site lors de son exploitation. Le parc d'activités est sécurisé grâce à la mise en place d'un poste de garde avec gardien durant la journée des jours de fermeture (weekend et jours fériés de 8h à 18h) au nord du parc d'activités, des points d'accès au parc ouverts uniquement durant la journée, la présence d'une équipe de sécurité patrouillant durant la nuit (18h à 8h), et d'un système de vidéosurveillance fonctionnant 24h/24h 7j/7.

3.2 Capacités financières de SEGRO

En cas d'incident ou d'accident, le demandeur sera en mesure d'assumer financièrement la remise en état du site, l'achat de matériels de dépollution le cas échéant, et la réparation si nécessaire des dommages à l'environnement résultant du dysfonctionnement de l'établissement.

SEGRO France est cotée à la bourse de Londres et de Paris sur Euronext.

Le capital social de SEGRO France est de 102 735 964,00 €. **Elle est ainsi largement en mesure de supporter les obligations au titre de la police des installations classées.** Le capital social de SEGRO Parc des Petits Carreaux est de 15 000 000,00 €.

Les données plus précises justifiant des capacités financières de SEGRO Parc des Petits Carreaux et SEGRO France ont été transmises dans un document confidentiel aux services de l'État.

3.3 Capacités techniques et financières de futur locataire

Le projet a vocation à être exploité par un locataire. Son identité n'étant pas encore connue, le présent chapitre se base sur le retour d'expérience de SEGRO dans l'exploitation de datacenter.

Les capacités techniques et financières de l'exploitant seront portées à la connaissance de l'administration dès que possible et au plus tard à la mise en service de l'installation.

Toutefois, ce locataire aura l'obligation de souscrire à des polices d'assurance permettant à la société de faire face à ses responsabilités en cas de sinistre qui atteindrait l'environnement du site.

Le choix de ce locataire par SEGRO se fera sur la base de critères spécifiques tels que :

- la solvabilité de la société : SEGRO évaluera la société sous la forme d'un scoring dont le résultat influera sur les garanties financières à fournir (plus le score est bas, plus la société devra fournir des garanties importantes), avec au besoin une garantie de la maison mère directement ;
- la nature et la provenance des fonds : est-ce que les fonds proviendront d'un emprunt bancaire, de fond propre ou d'un fond d'investissement ;
- la durée d'engagement envisagée : SEGRO favorise les sociétés s'engageant sur une longue durée de location (supérieure à 12 à 20 ans).

De son côté, le futur locataire aura la responsabilité d'aménagement le datacenter avec ses propres équipements. Pour s'assurer de la compatibilité de ces équipements avec le projet, il réalisera une Due Diligence de son côté.

Il est prévu un total de 70 emplois directs employés de l'opérateur du datacenter hors emplois indirects comme ceux des sous-traitants) sur le site. En se basant sur la dernière étude réalisée par EY (cabinet d'audit financier et de conseil), il est calculé la création d'1,5 emploi indirect pour 1 emploi direct dans la filière datacenter. Il est donc estimé la création de 105 emplois indirects induits par le développement du projet datacenter objet du présent DDAE. Le projet permettra la création d'emplois qualifiés pour les deux communes de Bonneuil-sur-Marne et Sucy-en-Brie.

Le personnel intervenant sur le site sera formé et qualifié. Afin de garantir de bonnes capacités techniques, la société disposera d'une organisation fonctionnelle structurée, qui se traduira notamment par la présence sur le site de :

- 15 techniciens de maintenance ;
- 35 techniciens dans les salles informatiques et locaux techniques ;
- 20 emplois liés à sécurité du site (directeur sécurité du site, gardiennage, ...).

La gestion technique des installations sera assurée par l'exploitant. La maintenance préventive et corrective, les interventions techniques sur les dispositifs de refroidissement, les groupes électrogènes et sur les matériels de sécurité seront effectués par des sociétés spécialisées. Des contrats seront mis en œuvre avec ces prestataires spécialisés selon un cahier des charges strict et dont le respect sera contrôlé.

4. ANNEXES

- *Annexe 1 : Extrait Kbis de SEGRO Parc des Petits Carreaux*
- *Annexe 2 : Justification de maitrise foncière*

Version publique

ANNEXE 1. Extrait de Kbis de SEGRO Parc des Petits Carreaux



N° de gestion 1969B04438

Extrait Kbis

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

à jour au 5 septembre 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	692 044 381 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	30/10/1969
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SEGRO Parc des Petits Carreaux
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	15 000 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, la construction, la détention, la location et la gestion de biens et droits immobiliers ; toutes opérations nécessaires à leur usage, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 29/10/2068
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Président

<i>Dénomination</i>	SEGRO FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	722 053 691 Paris

Commissaire aux comptes titulaire

<i>Dénomination</i>	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	672 006 483 Nanterre

SOCIÉTÉ RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION

- Mention n° 32864 du 07/07/2005	SOCIÉTÉ AYANT PARTICIPE A L'OPERATION DE FUSION : DENOMINATION SOCIÉTÉ PROFINOR FORME JURIDIQUE SA SIEGE SOCIAL 43 RUE TAITBOUT 75009 PARIS RCS 692 044 381
----------------------------------	---

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL

<i>Adresse de l'établissement</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, la construction, la détention, la location et la gestion de biens et droits immobiliers ; toutes opérations nécessaires à leur usage, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation.
<i>Date de commencement d'activité</i>	30/10/1969
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- *Mention n° 1*

SOCIETE REGIE PAR LA LOI DU 24 JUILLET 1966 ET LE DECRET
DU 23 MARS 1967 SUR LES SOCIETES COMMERCIALES.SUR LES
SOCIETES COMMERCIALES

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



ANNEXE 2. Justification de maîtrise foncière du site

Dossier suivi par
Louis GOURRET
0144773765
lg.14pyramides@paris.notaires.fr
1104366 /LG /LG /JBR

ATTESTATION

Maître Louis GOURRET, Notaire associé soussigné, membre de la Société par Actions Simplifiée « 14 PYRAMIDES NOTAIRES », SAS titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à PARIS (17^{ème}), 29 avenue Mac-Mahon , identifié sous le numéro CRPCEN 75192,

CERTIFIE ET ATTESTE :

- Qu'il résulte d'un état hypothécaire délivré le 11 juillet 2024 que la société **SEGRO Parc des Petits Carreaux** est propriétaire des parcelles suivantes :

Sur la Commune de BONNEUIL-SUR-MARNE (VAL-DE-MARNE) :

Section	N°	Lieudit	Contenance
D	267	AV DES VIOLETTES	0ha 06a 86ca
D	268	1 AV DES ORANGERS	0ha 24a 02ca
D	269	2 AV DES ORANGERS	2ha 10a 13ca

Pour les avoir acquises, alors qu'elle était dénommée « BANQUE DE FINANCEMENT DE BUREAUX ET D'USINES - S.O.F.I.B.U.S » aux termes d'un acte de vente par les Consorts HOTTINGUER, reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 20 décembre 1973 et publié au service de la publicité foncière du Val-de-Marne, les 1^{er} et 2 avril 1974, volume 788 numéro 5.

- Qu'il résulte de deux états hypothécaires délivrés les 10 et 11 juillet 2024 que la société **SEGRO Parc des Petits Carreaux** est propriétaire de la parcelle suivante :

Sur la Commune de SUCY-EN-BRIE (VAL-DE-MARNE) :

Section	N°	Lieudit	Contenance
AZ	205	9B AV DU BOUTON D'OR	5ha 55a 40ca

Pour l'avoir acquise, alors qu'elle était dénommée « BANQUE DE FINANCEMENT DE BUREAUX ET D'USINES - S.O.F.I.B.U.S » aux termes d'un acte de vente par les Consorts HOTTINGUER, reçu par Maître LACOURTE, notaire à PARIS le 20 décembre 1973 et publié au service de la publicité foncière du Val-de-Marne, les 1^{er} et 2 avril 1974, volume 788 numéro 5.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PARIS, le 11 juillet 2024

Maître Louis GOURRET


 **14PYRAMIDES**
NOTAIRES

29, avenue Mac-Mahon - 75017 PARIS