

Révision Juin 2021

Pièce jointe n°47

PRESENTATION DES CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

SCCV STOCKESPACE
PAYS DE THELLE

Parc du Pays de Thelle
Bâtiment C
60 540 BELLE-EGLISE



ENVIRONNEMENT

• **SONIA DADI environnement**
• > conseil en environnement,
ingénierie et études techniques

• 19 bis, avenue Léon Gambetta
92120 MONTRouGE
TÉL : 01.46.94.80.64
• *sonia.dadi@sdenvironnement.fr*

SOMMAIRE

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES ●—————

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS | 5 |
| 2 | CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES | 6 |
| 2.1 | Capacités techniques | 7 |
| 2.2 | Capacités financières | 6 |

1 RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Raison sociale | STOCKESPACE PAYS DE THELLE |
| Forme juridique | SCCV |
| Capital social | 1000 € |
| Siège Social | 251 bd Pereire 75017 PARIS |
| N° SIRET | 880 961 743 00015 |
| N°RCS | 880 961 743 RCS Paris |
| Signataire | Monsieur Jean-Christophe COURNE-NOLEO |
| Qualité | Président |
| Personne en charge du dossier | Monsieur Pierre PRIGENT |
| Qualité | Responsable de programme |
| Téléphone | 01 40 40 29 40 |
| Mail | pprigent@alsei.com |

Un extrait KBIS de la SCCV STOCKESPACE PAYS DE THELLE est joint en annexe n°1 du présent document.

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Le groupe ALSEI est un développeur immobilier qui réunit des équipes pluridisciplinaires depuis l'architecture jusqu'au montage financier ce qui lui permet de prendre en charge la gestion d'un projet immobilier depuis son origine en gérant l'acquisition des terrains et en assurant la conception du projet, le montage des opérations et jusqu'à la livraison à l'acquéreur ou la remise des clés aux locataires.

Le groupe ALSEI partage son activité entre la filière logistique avec la création de parcs logistiques à l'enseigne STOCKESPACE et la réalisation de parcs d'activités multi produits sous le label INNOVSPACE.

STOCKESPACE permet d'accueillir des entreprises recherchant des entrepôts logistiques à partir de 5 000 m².

Le groupe ALSEI a développé un parc logistique STOCKESPACE sur le Port Autonome du Havre. Ces entrepôts sont parfaitement adaptés à leur environnement. Ils permettent une utilisation optimale des voies de communication à proximité (fleuve, voies ferrées, routes...).

Ce parc de trois bâtiments développe 135 000 m² d'entrepôt et 3 600 m² de bureaux et représente un investissement de 70 M€.

INNOVSPACE

Les parcs d'activités INNOVSPACE ont été créés pour accueillir toutes les entreprises recherchant des locaux techniques de 200 à 1 500 m² environ.

Le groupe ALSEI a développé et livré à ce jour deux parcs d'activités INNOVSPACE :

- Innovespace Val d'Europe, sur la commune de Montévrain (77) : le parc d'activités présente 1 500 m² de Bureaux divisibles et 5 892 m² d'activité.
- Innovespace Les Malines, sur la commune de Lisses (91) : le parc d'activités présente 1 166 m² de bureaux et 5 026 m² d'activité.

Quatre autres parcs d'activités INNOVSPACE sont actuellement en cours en réalisation :

- Innovespace Val d'Europe II, sur la commune de Montévrain (77).
- Innovespace Bordeaux sur la commune de Saint Jean d'Ilac (33) : le parc d'activités développera 14 300 m² répartis sur 3 bâtiments.
- Innovespace Saint Denis (93) : le parc d'activités développera 20 000 m² de surface d'activités.
- Innovespace Sénart (77) : le parc d'activités développera 17 450 m² de surface d'activités.

En tout ce sont près de 90 000 m² que le groupe a déjà construit et livré en tenant compte des réalisations clés en mains réalisées par ALSEI, dont la majeure partie est à ce jour commercialisée.

2.1 Capacités financières

La SCCV STOCKESPACE PAYS DE THELLE sera filiale à 100% du groupe ALSEI

En 2019, le groupe ALSEI a réalisé un chiffre d'affaire de 124 M€ pour un résultat de 5,5 M€.

Les capacités financières du groupe ALSEI lui permettent de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, sécurité et hygiène industrielle.

2.2 Capacités techniques

Le groupe ALSEI bénéficie d'une véritable expertise dans le secteur de l'immobilier logistique et possède de nombreuses références dans la construction de grands bâtiments logistiques réalisés pour le compte d'utilisateurs ou d'investisseurs.

Ainsi le groupe dispose de l'expérience nécessaire pour mener à bien le développement d'un projet logistique.

Le groupe ALSEI restera propriétaire de l'établissement et titulaire de l'arrêté préfectoral. Il sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Ce bâtiment sera loué à une ou des sociétés ayant besoin de surfaces d'entreposage (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le ou les locataires. Chaque bail comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au(x) locataire(s).

Le groupe ALSEI vérifiera 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 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 de la plateforme logistique, l'arrêté ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

Le locataire aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté d'exploiter au locataire
- de veiller à l'entretien et à la maintenance des équipements communs
- d'organiser le gardiennage du site en cas de multi-locataires
- d'établir un règlement intérieur en cas de multi-locataires

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 du groupe ALSEI 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.

Chaque bail signé avec un locataire comporte une clause spécifique, imposant au locataire dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site.

Une copie de l'arrêté préfectoral sera soumise au locataire.

L'exploitant assure la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité,
- Environnement,
- Maintenance.

Sécurité :

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

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 :

L'exploitant assurera la maintenance du site :

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

Le Groupe ALSEI ne sera pas directement présente sur le site mais le bâtiment sera 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.

Le Groupe ALSEI 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. Ces audits internes seront au minimum annuels.

ANNEXES

1. **KBIS SCCV STOCKESPACE PAYS DE THELLE**
2. **PRESENTATION ALSEI**

PIÈCE JOINTE N°47 - ANNEXE 1

KBIS SCCV STOCKESPACE PAYS DE THELLE



N° de gestion 2020D00556

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 28 janvier 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Immatriculation au RCS, numéro</i> | 880 961 743 R.C.S. Paris |
| <i>Date d'immatriculation</i> | 24/01/2020 |
| <i>Dénomination ou raison sociale</i> | STOCKESPACE PAYS DE THELLE |
| <i>Forme juridique</i> | Société civile de construction vente |
| <i>Capital social</i> | 1 000,00 EUROS |
| <i>Adresse du siège</i> | 251 boulevard Pereire 75017 Paris |
| <i>Activités principales</i> | L'acquisition en une ou plusieurs tranches de terrains situés sur les communes de belle-église et de chambly (Oise), cadastres section Za N.56 et N.73 ; la construction et l'aménagement sur ce terrain en une ou plusieurs fois de tous entrepôts et/ou immeubles de la vente, en totalité ou par lots, des biens construits avant ou après leur achèvement ; accessoirement, la location desdits biens en stock, en totalité ou pour parties, dans l'attente de leurs ventes ; et généralement toutes dispositions se rattachant à la réalisation de l'objet social pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de l'activité sociale. |
| <i>Durée de la personne morale</i> | Jusqu'au 23/01/2119 |

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

Gérant

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Dénomination</i> | ALSEI ENTREPRISE |
| <i>Forme juridique</i> | Société par actions simplifiée |
| <i>Adresse</i> | 251 boulevard Pereire 75017 Paris |
| <i>Immatriculation au RCS, numéro</i> | 851 034 280 Paris |

Associé

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Dénomination</i> | SDMA |
| <i>Forme juridique</i> | Société en commandite par actions |
| <i>Adresse</i> | 251 boulevard Pereire 75017 Paris |
| <i>Immatriculation au RCS, numéro</i> | 834 392 326 Paris |

Associé

| | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Dénomination</i> | ALSEI ENTREPRISE |
| <i>Forme juridique</i> | Société par actions simplifiée (Société à associé unique) |
| <i>Adresse</i> | 251 boulevard Pereire 75017 Paris |
| <i>Immatriculation au RCS, numéro</i> | 851 034 280 Paris |

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

| | |
|--|---|
| <i>Adresse de l'établissement</i> | 251 boulevard Pereire 75017 Paris |
| <i>Activité(s) exercée(s)</i> | L'acquisition en une ou plusieurs tranches de terrains situés sur les communes de belle-église et de chambly (Oise), cadastres section Za N.56 et N.73 ; la construction et l'aménagement sur ce terrain en une ou plusieurs fois de tous entrepôts et/ou immeubles de la vente, en totalité ou par lots, des biens construits avant ou après leur achèvement ; accessoirement, la location desdits biens en stock, en totalité ou pour parties, dans l'attente de leurs ventes ; et généralement toutes dispositions se rattachant à la réalisation de l'objet social pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de l'activité sociale. |
| <i>Date de commencement d'activité</i> | 13/01/2020 |
| <i>Origine du fonds ou de l'activité</i> | Création |

N° de gestion **2020D00556**

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

PIÈCE JOINTE N°47 - ANNEXE 2

PRESENTATION ALSEI

GROUPE **ALSEI**

DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

CONSTRUIRE LA VILLE
EMBELLIR LA VIE

alsei
immobilier d'entreprise

davril
immobilier durable

opale
immobilier durable

aic
ingénierie construction

2am
asset management

GROUPE
OPALE **ALSEI**
OCÉAN INDIEN

GROUPE **ALSEI**
DÉVELOPPEUR IMMOBILIER

PARIS - LYON - LILLE - NANTES - LA RÉUNION

251 boulevard Pereire, 75017 Paris - 01 40 40 29 40
alsei.com

Crédits photos et illustrations : pix123 David Vasicek, MW Architectes, pas 3D, STRATER, 3 MOTIONS, Alexi PAOLI, Technographe - Manuel PANAGET, L'Atelier Architectes, HABITEO, FC ST LEU, MUMA, Yann DENTU, Frédéric CHILLET, EPSILON 3D, Nicolas KALOGERPOULOS, Agence EAI, Yannick AH-HOT, SUGARSTUDIO, GPMH, Groupe ALSEI, ZOKO - Pierre FERRIN, Mairie d'Eaubonne, Steve Azer, RAM, Chinnaipong. Illustrations, photos et document non contractuels. 11/19 - 433 414 786 RCS Paris - **bmadr**. Imprimé sur papier issu de forêts gérées durablement 





À L'ÉCOUTE DE L'HUMAIN, EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Charles Baudelaire disait que « la forme d'une Ville change plus vite que le cœur des mortels ». C'est si vrai que notre société est en train de vivre une mutation écologique qui aura des conséquences sur notre quotidien. Le gouvernement français n'a-t-il pas en juin 2019 fait inscrire dans la loi la notion « d'urgence écologique et climatique » ?

Le développement urbain participe à cette évolution et porte une responsabilité considérable dans ces changements car il est le lieu de la création des projets qui devront, demain, constituer des quartiers à faibles émissions, limiter les consommations d'énergie primaire, contribuer à la limitation puis la suppression du carbone, favoriser le retour de la biodiversité en Ville, tendre vers la disparition des îlots de chaleur...

Vous découvrirez dans cette plaquette que l'ensemble des collaborateurs du Groupe ALSEI est mobilisé vers cet objectif et que tous les projets développés, en immobilier d'entreprise comme en immobilier résidentiel, sont définis en prenant ces principes comme hypothèse de base.

Le Groupe ALSEI construit des logements en ayant pour principale préoccupation le bien-être des futurs résidents et des locaux d'entreprises dans le souci du respect de l'ergonomie du poste de travail.

C'est lorsque nous aurons satisfait aux préoccupations des usagers dans le respect de l'environnement de notre planète, et seulement à ce moment, que nous pourrons dire que nous avons répondu aux enjeux de la mutation de la Ville.

Jean-Christophe Courné-Noléo,
Président du Groupe ALSEI

AMÉNAGER LE TERRITOIRE
ET PARTICIPER AUX MUTATIONS URBAINES

P.04-05

VERS UN IMMOBILIER INNOVANT,
RESPONSABLE ET DURABLE

P.06-07

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE,
UNE CULTURE DU GROUPE ALSEI

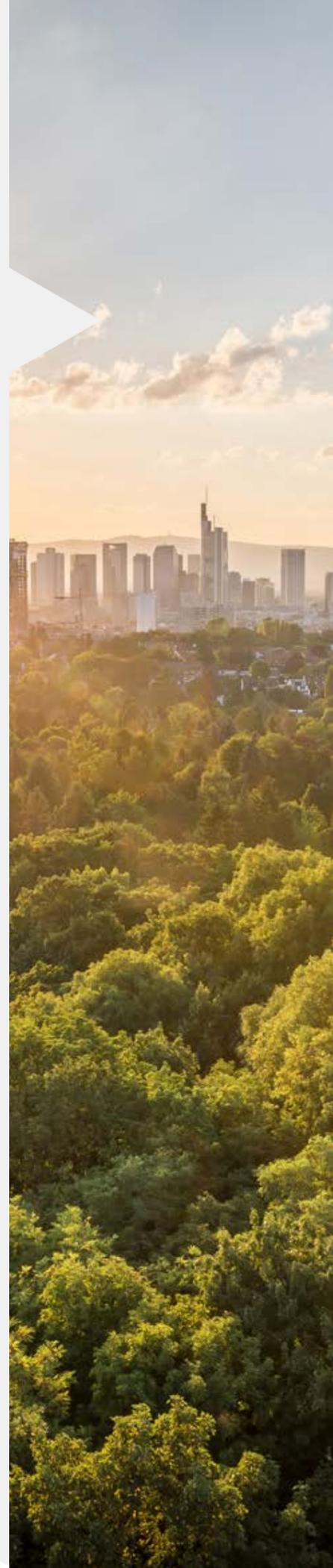
P.08-13

DES RÉSIDENCES ALLIANT CONFORT,
INNOVATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

P.14-17

LE GROUPE ALSEI,
UNE ENTREPRISE ENGAGÉE

P.18-19



AMÉNAGER LE TERRITOIRE ET PARTICIPER AUX MUTATIONS URBAINES



UN TRAVAIL COLLABORATIF AVEC LES VILLES, LES ADMINISTRATIONS, LES COLLECTIVITÉS

Le Groupe ALSEI travaille en partenariat avec les territoires pour accroître leur attractivité en créant des projets porteurs de qualités urbaines, économiques, environnementales et sociétales.

Au-delà des valeurs communes de professionnalisme, de créativité et d'engagement, ce qui réunit les collaborateurs

du Groupe, c'est aussi l'ambition d'imaginer et de participer à la construction de la Ville de demain aux côtés des collectivités locales, d'accueillir de nouveaux habitants, de contribuer à créer de nouveaux emplois, en participant à des projets urbains de toutes natures.

ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES POUR CRÉER DES LIEUX INNOVANTS, COLLABORATIFS, PARTAGÉS ET CONVIVIAUX

Les besoins et les usages évoluent. Le monde du travail se mêle désormais au logement, les entreprises installent des espaces de détente qui s'apparentent plus à la bibliothèque ou au salon qu'à des locaux de travail.

L'atténuation des frontières entre vie professionnelle et vie privée conduit le Groupe ALSEI à accompagner ces évolutions et proposer des expériences programmatiques innovantes dans l'aménagement des espaces de travail et des services aux utilisateurs : solutions digitalisées pour les nouveaux résidents, création d'espaces de coworking dans les projets tertiaires, aménagement de lieux de convivialité, accueil de FabLab dans les locaux d'activités, installation de Pop Up au sein des commerces...



RÉPONDRE AUX ATTENTES DE CHACUN

Qu'il s'agisse d'une entreprise, d'un particulier ou d'une collectivité, le Groupe ALSEI répond aux attentes de chacun en apportant son expertise et des solutions adaptées à chaque profil.

Le bien-être des futurs utilisateurs est placé au cœur de la réflexion afin d'assurer fonctionnalité, confort et performance.

Le Groupe ALSEI s'inscrit très en amont dans la réflexion sur les mutations à venir des territoires, faisant écho, notamment, aux thématiques développées par le label Smart City. Participer à la création de la Ville intelligente, c'est pour le Groupe, chercher à concilier les enjeux sociaux, culturels et environnementaux en réponse aux besoins des institutions, des entreprises et des citoyens.

DES PROJETS INTÉGRÉS DANS LEUR ENVIRONNEMENT S'APPUYANT SUR DE MULTIPLES COMPÉTENCES



Qualité architecturale, insertion urbaine, pérennité de la construction, innovation, inscription dans une démarche environnementale exigeante et vertueuse, optimisation des coûts de fonctionnement sont autant d'éléments intégrés à chaque projet pour garantir une pertinence au long terme.

Le Groupe ALSEI crée des cercles de réflexion et réunit des architectes, des urbanistes, des ingénieurs, des professionnels de l'immobilier, des sociologues, des philosophes, des développeurs urbains... toutes compétences utiles pour apporter des réponses pertinentes aux besoins des Villes et aux attentes des futurs utilisateurs des immeubles qu'il conçoit.

VERS UN IMMOBILIER INNOVANT, RESPONSABLE ET DURABLE



IMAGINER DES ESPACES DE VIE ET DE TRAVAIL PRÉSERVANT L'ENVIRONNEMENT

En tant qu'acteur de l'immobilier durable, le Groupe ALSEI s'applique à réaliser des immeubles responsables et écologiques tout en proposant des solutions innovantes.

Chaque projet fait l'objet d'une réflexion pragmatique en matière d'impact environnemental, orientée vers la réduction des consommations énergétiques, la réduction de l'empreinte carbone et une gestion responsable de l'eau et des déchets. L'impact d'un chantier maîtrisé, l'usage de matériaux durables issus de filières éco-responsables, une conception permettant le réemploi...

Autant de réflexions et de préoccupations qui président aux choix faits pour chaque nouveau projet.

Les solutions sont parfois simples mais impliquent d'adapter chaque projet au contexte local : bien orienter un immeuble dans son environnement, prévoir des logements traversants et des occultations extérieures pour éviter de recourir à la climatisation, utiliser des matériaux renouvelables et recyclables comme le bois, minimiser le recours aux énergies fossiles en privilégiant des énergies vertes adaptées au contexte local (solaire, géothermie...).

COEUR DE VILLE À LA POSSESSION, PREMIÈRE SMART CITY D'OUTRE-MER

Avec le Cœur de La Possession, c'est la Ville de demain qui sort de terre. Lancé en 2013, ce projet a été reconnu comme le premier quartier à obtenir le prestigieux label Smart City dans un territoire ultramarin. Il ouvre une nouvelle page du paysage urbain réunionnais. À l'horizon 2025, cette ville intelligente accueillera plus de 5 500 habitants, 1 800 logements, 80 000 plantations, 8 500 m² de commerces, 7 000 m² de bureaux et 1 000 m² d'ateliers.



LA BIODIVERSITÉ AU CŒUR DE NOTRE RÉFLEXION

La perte de biodiversité est aujourd'hui plus rapide qu'à aucune autre période de l'Histoire.

25 à 50 % des espèces actuellement connues pourraient disparaître avant 2050 : abeilles, papillons, oiseaux...

De nombreuses populations animales et végétales sont en déclin et, si la disparition d'espèces fait partie d'un processus naturel, l'activité humaine a indéniablement accéléré le rythme d'extinction au point que la situation actuelle est comparable à une crise biologique majeure.

C'est pour enrayer ce bouleversement que le Groupe ALSEI crée des réserves de biodiversité dans chacun de ses nouveaux projets en réalisant des prairies, des jardins, des vergers, en végétalisant chaque espace libre qu'il s'agisse d'une toiture ou d'une terrasse...

"ALSEI ENTREPRISE met en place des solutions de nichoirs, d'hôtels à insectes et de ruches, toutes sortes de dispositifs pour faciliter l'installation de la biodiversité au sein de ses programmes."

Jean-Christophe CURNÉ-NOLÉO,
Président du Groupe ALSEI



UNE DÉMARCHE NOVATRICE POUR UN IMMOBILIER DURABLE

Le Groupe ALSEI se positionne résolument dans l'anticipation des normes et des usages.

Un immeuble pérenne doit assurer durablement le bien-être de ses occupants. Les réalisations du Groupe répondent aux attentes de leurs usagers immédiats aussi bien que pour les générations futures. C'est pourquoi le Groupe ALSEI a choisi de proposer les labels les plus exigeants pour ses programmes immobiliers : HQE, Minergie, BREEAM, BiodiverCity@...

Par ailleurs, la prise en compte des spécificités locales, qu'elles soient tropicales à La Réunion ou tempérées en métropole, conduit les collaborateurs du Groupe ALSEI à concevoir des solutions innovantes et efficaces. Précurseur de l'habitat bioclimatique, le Groupe ALSEI propose des solutions qui se déclinent aussi bien sur les programmes urbains en Ile-de-France ou en région lyonnaise, qu'en repensant l'architecture traditionnelle réunionnaise avec des concepts novateurs.

Outre l'intégration des énergies renouvelables dès la conception de ses projets, le Groupe ALSEI valorise par exemple l'utilisation des matériaux biosourcés locaux, tels que le bambou et le cryptomeria à La Réunion ou issus de la filière bois en métropole.

NOS LABELS :



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, UNE CULTURE DU GROUPE ALSEI



ALSEI ENTREPRISE est né autour de la problématique de l'immobilier technique et a rapidement développé ses compétences aux autres segments de l'immobilier d'entreprise. Qu'il s'agisse de bureaux en site urbain dense, d'hôtels industriels, de logistique urbaine, d'hôtellerie, de commerces ou de parcs logistiques, ALSEI ENTREPRISE sait proposer une réponse adaptée et innovante et dispose de références reconnues.

Spécialiste des process, ALSEI ENTREPRISE a l'expérience de l'immobilier industriel et fait partie des pionniers dans le domaine du parc d'activités. Leader national sur ce segment des immeubles polyvalents et flexibles présentant des ateliers et des bureaux d'accompagnement, ALSEI ENTREPRISE intègre à ses projets de nombreuses innovations, des lieux de convivialité partagés, tout en étant respectueux de l'environnement.

ALSEI ENTREPRISE conçoit et réalise ses immeubles en répondant aux attentes exprimées par les entreprises en termes de localisation, de productivité et de fiabilité. Afin d'être ancré dans les territoires et d'être résolument proche des utilisateurs et de leurs problématiques, ALSEI ENTREPRISE dispose, outre son siège à Paris, de plusieurs implantations en région ainsi qu'à l'Île de La Réunion.

Le savoir-faire d'ALSEI ENTREPRISE résulte d'une parfaite connaissance des missions de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, tant sur des projets d'immeubles neufs et de réhabilitation - comme unique partenaire ou en co-promotion - que de réalisations de grande envergure ou d'opérations plus petites.

ALSEI ENTREPRISE PROPOSE

Un ensemble de solutions immobilières afin d'accompagner ses clients utilisateurs, investisseurs, entreprises ou organismes publics dans leurs projets ou investissements, complété par une offre dite « clé en main ».



PARCS D'ACTIVITÉS
POLYVALENTS ET FLEXIBLES

IMMEUBLES DE BUREAUX
CRÉATIFS



PARCS LOGISTIQUES
FONCTIONNELS

HÔTELS ET COMMERCES



PARCS D'ACTIVITÉS POLYVALENTS ET FLEXIBLES, DESTINÉS AUX PME ET PMI

ALSEI ENTREPRISE a développé un concept de parcs d'activités évolutifs, adaptables et accessibles : les parcs INNOVESPACE.

Ces programmes sont dédiés à tout type d'entreprise - de la PME à la filiale de grands Groupes - à la recherche de locaux techniques et de services inhérents à un parc tertiaire : adresse de qualité, visibilité, parkings, sécurité, espaces verts... Ces ensembles immobiliers répondent à toutes les normes techniques assurant une parfaite polyvalence des locaux et proposent des surfaces entre 180 et 1 500 m².

Dotés d'une architecture moderne, ils sont localisés sur des sites visibles à proximité des grands axes de communication, facilement accessibles par les réseaux routiers et les transports en commun.



IMMEUBLES DE BUREAUX CRÉATIFS POUR TRAVAILLER AUTREMENT

Siège social d'entreprise ou immeuble situé en façade urbaine, geste architectural ou campus dans un écrin végétal, les programmes de bureaux développés par ALSEI ENTREPRISE correspondent aux nouveaux enjeux professionnels, aux évolutions sociétales et aux enjeux climatiques.

C'est pourquoi ALSEI ENTREPRISE imagine et conçoit des immeubles de bureaux correspondant aux nouveaux usages et aux nouvelles façons de travailler, sans déroger à la fonctionnalité et à l'ergonomie du poste de travail :

de grandes flexibilités d'aménagement (espaces cloisonnés, salles de réunions, espaces de travail partagés, lieux de convivialité...), des surfaces variées à vocations différentes, une grande divisibilité et modularité des plateaux...

ALSEI ENTREPRISE imagine des immeubles présentant tous les atouts techniques nécessaires aux entreprises susceptibles de s'intéresser au quartier du futur immeuble (classification ERP, qualité du capacitaire...), en recherchant le confort de l'utilisateur et en se différenciant par des lieux de convivialité qui satisferont autant les collaborateurs que les dirigeants.

Le Groupe ALSEI s'est appliqué à lui-même ces principes au sein de son siège social.

Entièrement rénové, le siège du Groupe ALSEI a été aménagé dans un esprit de travail en « mode projet », avec de multiples espaces pour travailler à 2, à 4 ou en petits groupes, pour communiquer en visioconférence ou échanger de façon conviviale. Une matériauthèque au design original est devenu un lieu caractéristique de cette évolution des modes de fonctionnement et un vaste lieu de convivialité baptisé « l'ami-temps » par les collaborateurs est désormais le lieu des échanges informels et des moments de détente.



PARCS LOGISTIQUES FONCTIONNELS FAVORISANT LA BIODIVERSITÉ

« La logistique, ce ne sont pas des boîtes dissimulées en périphérie des centres urbains » précise Claude SAMSON, Président de l'AFILOG, en éditorial d'un ouvrage sur l'immobilier logistique.

C'est pourquoi dans le prolongement de cette ambition qualitative, ALSEI ENTREPRISE a imaginé le concept STOCKESPACE. Ces parcs logistiques répondent aux normes les plus avancées des entreprises et aux cahiers des charges techniques les plus complets. Situés sur les pôles majeurs de transport des marchandises, ils se trouvent à proximité de modes de transport variés (route, fer, mer, fleuve et air) correspondant aux enjeux de la distribution. Ils s'adaptent également aux nouveaux enjeux du e-commerce en intégrant la logistique au cœur des Villes.

Les parcs logistiques réalisés par ALSEI ENTREPRISE s'inscrivent dans une démarche socialement responsable et respectueuse de la biodiversité :

- ▶ Des espaces fortement paysagés : prairies fleuries, haies champêtres...
- ▶ Des modes de transport doux pour limiter les émissions de CO₂ : emplacements dédiés au covoiturage, places de stationnement pour les véhicules électriques, voies cyclables...
- ▶ La recherche de l'exemplarité dans la construction : toitures végétalisées, panneaux solaires...
- ▶ Des hôtels à insectes et nichoirs prenant place dans les espaces naturels aménagés au sein des développements logistiques afin d'accueillir les insectes volants et rampants...



HÔTELS ET COMMERCES RÉPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES CLIENTS

LA KANOPÉE À LA RÉUNION

Projet mixte

C'est au cœur du centre-ville de La Possession que sortira de terre La Kanopée. Ce centre commercial est un projet mixte qui alliera commerces, bureaux et habitations. Cette ville du nord-ouest de l'île deviendra ainsi le premier centre-ville à avoir un mall commercial à ciel ouvert. Pour le GROUPE OPALE ALSEI, ce projet s'inscrit dans son ambition de faire naître la Ville du futur.

Le poumon économique de La Possession

Centre commercial à ciel ouvert, La Kanopée redessine le centre-ville de La Possession. Ce projet donne un nouveau souffle à une ville qui a été reconnue comme la première Smart City d'outre-mer.

Dynamiser l'économie locale

Ce nouveau bijou architectural deviendra l'un des pôles d'attractivité majeur pour l'ensemble de la commune et de cette région de l'île. À terme, ce centre commercial viendra vivifier le tissu économique de l'agglomération, en créant une Ville durable, agréable à vivre et intelligemment gérée : avec 5 000 m² d'espaces commerciaux, 3 300 m² de bureaux dont un espace de coworking, 2 700 m² d'espace santé et deux grandes esplanades.

Vaste zone de chalandise

La Possession n'est qu'à quelques minutes des principales villes de l'île, comme Le Port et Saint-Denis. D'ici 2025, elle comptera quelque 40 000 habitants.

Soutenu par les nouvelles technologies de la Ville intelligente, ce nouvel espace répondra aux attentes non seulement des habitants mais aussi à ceux des commerçants en offrant un cadre attractif et sécurisant. Le marché alimentaire de la zone de chalandise est estimé à 80 millions d'euros en 2022.



Nous assistons à une croissance exponentielle des nuits hors foyers qu'il s'agisse de loisirs, de travail ou d'obligations diverses.

Cette évolution suppose de s'adapter à ces nouvelles demandes en proposant d'autres services autour de la convivialité, de la discrétion, du bien-être.

Il s'agit désormais pour les clients de vivre une expérience, d'échanger, de favoriser le contact humain...

Le commerce doit également s'adapter à la concurrence du commerce en ligne. Les projets immobiliers d'ALSEI ENTREPRISE accompagnent l'ensemble de ces évolutions.

DES RÉSIDENCES ALLIANT CONFORT, INNOVATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE



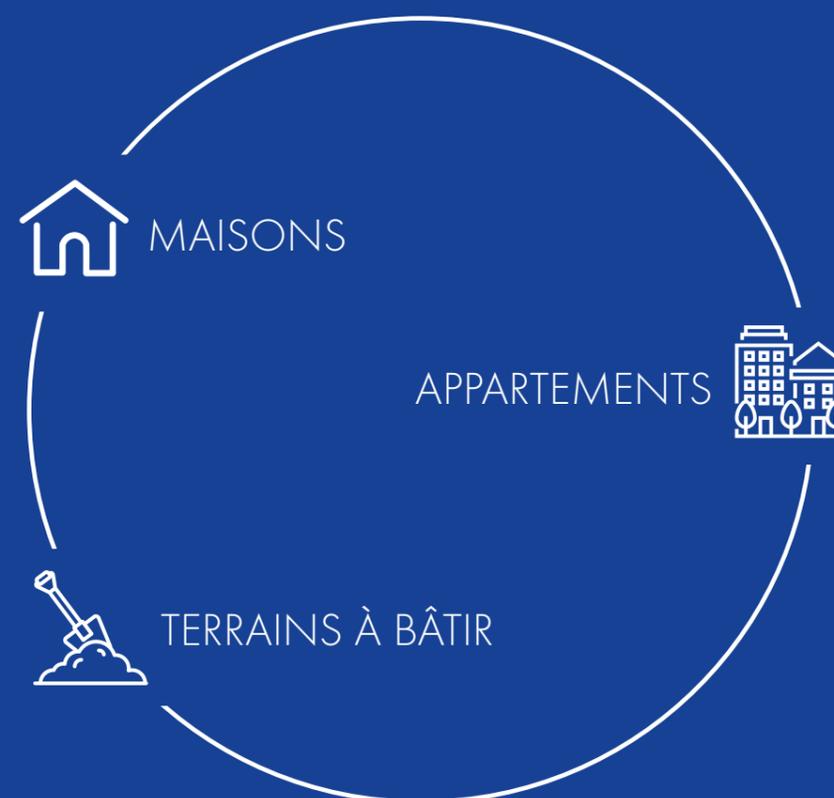
Logements à vocation patrimoniale, résidence principale, en accession ou locatif, à vocation de standing ou patrimoine d'un bailleur social, les logements conçus

par le Groupe ALSEI, sous les enseignes DAVRIL (en métropole) ou OPALE (à La Réunion), anticipent les besoins et envies des futurs résidents.



NOTRE SAVOIR-FAIRE

Promoteur, aménageur et lotisseur, nos métiers s'orientent vers une pluralité de produits adaptés à chaque besoin. De la conception architecturale en passant par la construction et la livraison des logements, c'est avec la plus grande des exigences que les équipes de DAVRIL et OPALE mettent au service des acquéreurs leur savoir-faire, qu'il s'agisse de la réalisation de logements collectifs, de maisons individuelles ou de lotissements.



ACCOMPAGNER L'HABITAT SOCIAL

Partenaires des acteurs publics et de l'habitat social, DAVRIL et OPALE engagent leur savoir-faire au service des collectivités locales et des bailleurs sociaux en concevant des logements qualitatifs, durables et agréables, en lien

avec les cahiers des charges des organismes spécialistes de l'habitat social. Les logements conçus à destination des bailleurs répondent au même niveau d'exigence que ceux voués à l'accession libre.

INTÉGRER LES NOTIONS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

- ▶ Concevoir des résidences issues de l'immobilier vert labélisées (HQE, RT 2020, BBC...)
- ▶ Maîtriser les consommations d'énergie et l'empreinte carbone de chacune des réalisations
- ▶ Respecter des normes environnementales strictes en matière de construction et d'équipements
- ▶ Mettre au cœur de l'habitation les personnes à mobilité réduite
- ▶ Être un partenaire du développement durable des territoires



DES OUTILS NUMÉRIQUES À DISPOSITION DES NOUVEAUX RÉSIDENTS

Chaque client dispose d'un espace personnalisé lui permettant de suivre depuis son ordinateur, sa tablette ou son mobile, son projet immobilier, d'échanger avec son conseiller commercial, tout en ayant accès à tous ses documents (contrat de réservation, acte de vente, plans...) en temps réel.

Les futurs acquéreurs ont la possibilité de suivre en direct les travaux de leur projet immobilier grâce à l'installation de boîtiers photos numériques.



DES LOGEMENTS CONNECTÉS

- ▶ Des lieux de vie gérés de manière intelligente via des applications simples et intuitives pour permettre aux résidents d'accéder à de nombreuses fonctionnalités dans la gestion de leur logement, y compris à distance.
- ▶ Des outils qui apportent du confort de vie en permettant une régulation plus efficace des équipements (chauffage, éclairage, alarmes...).
- ▶ Une application domotique donne accès à une conciergerie virtuelle et à l'utilisation de services communs à l'ensemble de la résidence. À titre d'illustration, elle peut permettre de disposer de services de pressing, de réservation de spectacles, de gardes d'enfants ...
- ▶ Une solution de véhicules mutualisés pour offrir aux résidents et utilisateurs des bureaux la possibilité de bénéficier de véhicules dédiés pour des utilisations courtes (à la demi-journée par exemple).



LE GROUPE ALSEI, UNE ENTREPRISE ENGAGÉE



LES BEAUX-ARTS EN MÉTROPOLÉ ET À LA RÉUNION

Les métiers de l'Art de Construire font référence au compagnonnage, au parcours instructif qui était délivré traditionnellement dans les écoles des Beaux-Arts. Les architectes étaient formés dans ces académies.

C'est pourquoi, le Groupe ALSEI s'est engagé très tôt dans une politique de mécénat auprès de plusieurs institutions prestigieuses situées dans les régions où le Groupe ALSEI réalise des développements :

- ▶ Le Groupe ALSEI fait partie du cercle des Mécènes du MuMa, le Musée d'art moderne André Malraux au Havre.
- ▶ Le Groupe ALSEI a soutenu à plusieurs reprises le musée Léon Dierx à Saint-Denis de La Réunion, rare musée des Beaux-Arts ultramarin.
- ▶ Le Groupe ALSEI a également participé plusieurs années au festival d'Art Lyrique de la Basilique de Saint-Denis en Île-de-France.

DÉCOUVERTE DES CHANTIERS DU GROUPE ALSEI PAR DES LYCÉENS

À La Réunion, le GROUPE OPALE ALSEI accueille régulièrement des lycéens sur ses chantiers, pour partager son savoir-faire et communiquer la passion de bâtir.

Au programme : présentation des métiers, enjeux et phases de réalisation d'un programme immobilier, partages et échanges entre professionnels du BTP et futurs acteurs du secteur.



PARTICIPER AU RENOUVEAU DE LA FORÊT

Parce que le CO₂ le plus vertueux sera toujours celui qui n'a pas été émis, le Groupe ALSEI a choisi de déployer une politique volontariste et pragmatique pour réduire au maximum ses émissions de CO₂ : remplacement progressif de la flotte de véhicules pour des modèles hybrides ou tout électriques, suppression des consommations en plastique à usage unique, recours à la visioconférence pour limiter les déplacements, passage à l'électricité verte, réduction du papier...

Dans la continuité de cette démarche, le Groupe ALSEI a pour ambition de compenser l'ensemble des déplacements de ses collaborateurs.

Mi-2019, les dirigeants du Groupe ont décidé d'accomplir un premier acte concret en plantant 878 arbres pour compenser les émissions de CO₂ générées par le séminaire annuel en partenariat avec Reforest'Action.

Fondée en 2010, Reforest'Action est une entreprise à vocation sociale permettant aux particuliers et aux entreprises d'agir concrètement en faveur de la préservation et de la restauration des forêts en France et dans le monde. Ses projets de reforestation contribuent à la lutte contre le changement climatique et l'érosion de la biodiversité, et au développement socio-économique local.



PARTENAIRE DES ÉVÉNEMENTS DES TERRITOIRES

En tant que société impliquée dans les territoires et proche des collectivités, des utilisateurs et des habitants, le Groupe ALSEI participe à plusieurs projets solidaires et collectifs de proximité.

DAVRIL accompagne notamment l'opération « Les Natures en Folie », un événement qui se déroule dans le parc de la

Chesnaie à Eaubonne. Il regroupe plus de 1 000 participants autour des thématiques de la biodiversité, de la nature et du développement durable.

DAVRIL a également eu plusieurs fois l'occasion de contribuer aux Foulées Eaubonnoises et est un soutien historique de l'équipe de football du FC Saint-Leu dans le Val d'Oise.

