

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Révision Mai 2025

AREFIM ROYE – Lot B

LES PORTES DE PICARDIE

80 700 ROYE

**Capacités techniques et
financières**



19 Bis avenue Léon Gambetta
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

www.b27.fr
contact@b27.fr

SOMMAIRE

1	PRÉSENTATION DU DEMANDEUR	4
2	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES	5
2.1	La société KS Groupe.....	5
2.2	AREFIM ROYE exploitant.....	6
2.3	Capacités financières	8

1 PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Raison sociale	AREFIM ROYE
Forme juridique	Société par actions simplifiée à associé unique
Capital social	1 000,00 €
Siège Social	2 Impasse de l'Induction, 67800 Bischheim
N° SIRET	89833486700014
Signataire	Monsieur DUFFOURS Benoit
Qualité	Gérant
Contact	Monsieur MALLEVILLE Adrien
Téléphone	07 60 52 94 35
Mail	amalleville@arefim-ge.com

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

2.1 La société KS Groupe

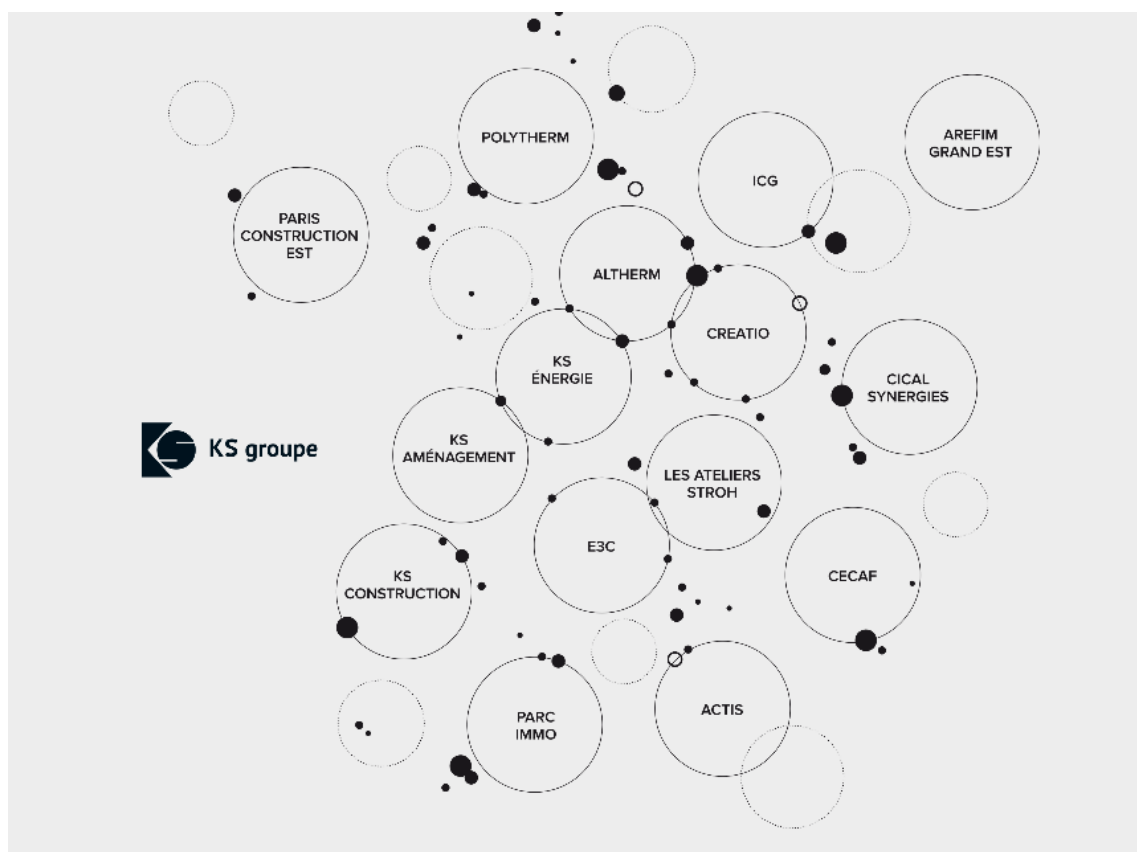
La société AREFIM ROYE est une filiale à 100% de la société AREFIM, elle-même filiale de KS Groupe.

La vocation de AREFIM est de mettre à disposition de professionnels de la logistique les bâtiments et équipements nécessaires à leur activité en location sous contrat de bail commercial.

Fondé en 1958 et dirigé par une famille de dirigeants locaux, totalement indépendant, KS groupe s'appuie sur ses 420 collaborateurs pour mettre en œuvre un panel complet de prestations autour de l'acte de construire : promotion, conception, pilotage, structures, énergies, fluides, aménagement, finitions.

Cette richesse de compétences pluridisciplinaires tend vers un même objectif : une approche sur mesure des besoins du client. Aujourd'hui, après plus de 60 ans d'écoute de ses clients et de développement, KS groupe est en mesure d'être l'interlocuteur unique de tous projets immobiliers, du montage à la livraison.

KS groupe regroupe les entités : KS construction, Polytherm, E3C, KS aménagement, Creatio, KS énergie, Les Ateliers Stroh, Altherm, CICAL SYNERGIES, CECAF, SPHERE, Parc Immo, Actis, Ecotherm, Paris Construction Est, AREFIM, ICG.



Chaque entreprise étant spécialisée dans une ou plusieurs activités du bâtiment, KS groupe offre le bouquet complet des prestations dans l'acte de construire : KS Groupe intègre toute une variété de métiers vouée à combler les besoins associés à la construction et au bâtiment : maçon, chef de chantier, conducteur de travaux, ingénieur, menuisier, chauffagiste, techniciens ...

AREFIM et les autres filiales, développent plusieurs programmes d'envergures et est propriétaire d'entrepôt pour la plupart classés pour l'environnement. On peut citer :

- Site de 50 000 m² à Bresles (60) : AP obtenu 01/09/2021 sous le régime de l'enregistrement. Exploitation en cours.
- Site de 64 000 m² à Château-Thierry (01) : AP obtenu le 12/10/2022 sous le régime de l'autorisation, SEVESO Seuil Haut. Réalisation en cours.
- Sites de 86 500 m² et 42 000 m² à Hagondange et Talange (57) : AP obtenus le 27/04/2023 sous le régime de l'autorisation. Réalisation en cours.

2.2 AREFIM ROYE exploitant

La société AREFIM ROYE restera propriétaire du bâtiment. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Comme indiqué plus avant, la société AREFIM ROYE est une filiale de la société AREFIM, elle même filiale de KS Groupe.

Une équipe de personnes au sein d'AREFIM est dédiée spécifiquement à l'exploitation de l'installation. Les compétences existantes au sein du groupe regroupent tout l'éventail des compétences nécessaires à la gestion de ce type particulier d'actifs (gestionnaires, risk managers...).

La société AREFIM ROYE aura l'obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l'arrêté préfectoral,
- d'imposer le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral à ses locataires,
- de veiller à l'entretien, à la maintenance et le contrôle réglementaire des équipements.

Le bâtiment sera loué à des professionnels (logisticiens ou industriels). Dans ce cadre, un bail sera conclu avec le locataire. Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses de type suivant :

« Le preneur s'engage à ce que les modalités d'exercice de l'activité qu'il mettra en œuvre dans le périmètre de l'immeuble soient conformes à tout moment aux prescriptions de l'arrêté d'enregistrement ou aux prescriptions applicables à l'installation soumise à déclaration, et plus généralement à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,

compte tenu de l'évolution de cette réglementation, y compris en ce qui concerne un éventuel plan d'opération interne dont l'élaboration et la mise en œuvre demeureront sous sa responsabilité et à sa charge. »

La société AREFIM ROYE aura vérifié 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 préfectoral portant autorisation 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, l'arrêté préfectoral portant autorisation, ainsi que le dispositif d'extinction automatique mis en place.

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 d'AREFIM 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.

Le locataire assurera la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité,
- Environnement,
- Maintenance.

Sécurité :

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

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 :

Le locataire assurera la maintenance du site :

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

2.3 Capacités financières

2.3.1 KS GROUPE

Aujourd'hui, l'Entreprise de Taille Intermédiaire (ETI) KS groupe c'est : 20 entreprises liées à l'acte de construire, 140 millions de CA cumulé et 420 collaborateurs. Classée parmi les 50 premiers groupes indépendants de construction et d'infrastructures en France, la société cultive sa différence : indépendance, croissance durable et valorisation du savoir-faire de l'artisan avec les moyens d'un groupe polyvalent.

Son chiffre d'affaires en 2022 était de 153 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires 2021 était de 127 millions d'euros et celui de 2020 s'élevait à 131 millions d'euros.

2.3.2 AREFIM

Les principaux éléments du patrimoine et des revenus fonciers d'AREFIM ont décrits ci-dessous.

Le patrimoine et les projets sont situés en France avec :

- 93.000 m² existants : 4 actifs loués représentant une surface d'environ 100 000 m² et un loyer d'environ 5 Millions d'euros.
- 136.000 m² en développement et sécurisés (PC Purgés, Befasignés ou en cours) : La livraison de ces projets est prévue en 2025 pour environ 140 000m² de bâtiments et un loyer projeté d'environ 8,5 Millions d'Euros.
- 230.000 m² en cours de développement (PC purgés, terrain achetés ou sécurisés, sous LOI), représentant de 14 M€ de loyers sous LOI
- Les projets à l'étude représentent, eux, environ 500.000 m² pour un potentiel de loyer de 31M€.

Différentes références :

Les portes de l'Oise à Beauvais

Les portes de Champagne à Château-Thierry

Le Zebra Park à Duppigheim

Le Metal Park à Metz

Un document complétant les capacités financières de la société AREFIM ROYE est disponible en fichiers supplémentaires.

Le Kbis de la société AREFIM ROYE a également été ajouté dans les fichiers supplémentaires du dossier de demande d'autorisation.