



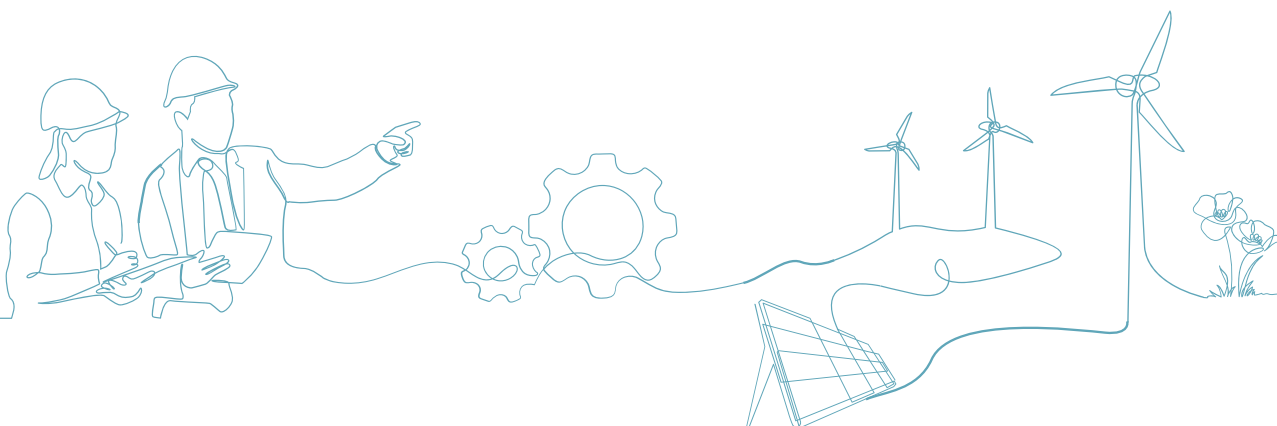
PDC Industrial FR III

Campus logistique Panattoni Park Orléans

Dossier de demande d'autorisation environnementale

PJ47 - Capacités techniques et financières

Référence n° : R25107.1b - Version juillet 2025



Maîtrise des risques industriels, professionnels, environnementaux

Fiche signalétique

Client			
Raison sociale	PDC Industrial FR III		
Adresse du siège social	63 avenue des Champs Elysées - 75008 Paris		
Adresse postale des correspondances	PANATTONI France - 63 avenue des Champs Elysées, 75008 PARIS		
Interlocuteur	Llorenç JALLE GARRIDO	Technical Development Director PANATTONI France	ljallegarrido@panattoni.com

Site	
Nom du site	Panattoni Park Orléans
Adresse du site	Rue du Paradis / Rue des sablons – 45140 Ormes
Activité exercée	Campus logistique

Document			
Référence	R25107.1		
Référence projet Néodyme	P22001		
Titre du rapport	Dossier de demande d'autorisation environnementale PJ47 - Capacités techniques et financières		
Version du rapport	b	17/07/2025	Version validée pour dépôt
	a	17/07/2025	Version initiale pour approbation

Rédacteur	Vérificateur / Approbateur
Caroline BERNARD	Sylvain GRIAUD

Seules sont autorisées les copies intégrales du présent rapport pour des fins prévues à la commande de l'étude.
Toute reproduction intégrale ou partielle faite sans autorisation est illicite et constitue une contrefaçon.
Version V01 – juillet 2024



Objet

Le présent document contient les éléments mentionnés à l'article R. 512-46-4 du Code de l'environnement relatif à la demande d'enregistrement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), suivants :

« 7° Une description des capacités techniques et financières mentionnées à l'article L. 512-7-3 dont le pétitionnaire dispose ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'enregistrement, les modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation ».

Depuis la mise en place de la téléprocédure relative au dépôt des dossiers de demande d'autorisation environnementale dématérialisée, le présent document constitue la Pièce Jointe n°47 de la demande.

Sommaire

1.	Présentation du demandeur.....	5
2.	Capacités techniques.....	6
3.	Capacités financières.....	10
ANNEXES		12

Liste des annexes

Annexe 1 : Kbis de la société PDC Industrial FR III

Annexe 2 : Présentation de la société Panattoni France

Liste des figures

Figure 1 : Principaux chiffres clefs de l'activité de Panattoni en Europe	6
Figure 2 : Principaux chiffres clefs des activités de Panattoni en Europe	6
Figure 3 : Projets Panattoni France développés ou en cours de développement	7
Figure 4 : Équipe Panattoni France	8
Figure 5 : Organigramme	10

Liste des tableaux

Tableau 1 : Identité de la société, de l'établissement et du demandeur.....	5
Tableau 2 : Éléments financiers de Kajima Properties (en millions d'euros)	10
Tableau 3 : Éléments financiers de PDC Industrial FR III s (en millions d'euros)	11

1. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

La présente demande d'autorisation environnementale, portant modification de son projet du Campus logistique Panattoni Park Orléans, est portée pour le compte de la société PDC Industrial FR III par Panattoni France. Panattoni France réalise une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de PDC Industrial FR III.

Tableau 1 : Identité de la société, de l'établissement et du demandeur.

Demandeur	
Identité	John HARCOURT
Qualité	Président
Exploitant	PDC Industrial FR III
Forme Juridique	Société par actions simplifiée
N°RCS	904 479 326 00020
Code NAF	6820B - Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Adresse siège	Panattoni France - 63 avenue des Champs Élysées, 75008 Paris
Site faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale	
Adresse site	Rue du Paradis - 45140 Ormes
Nature de la demande	Projet : Demande d'Autorisation Environnementale : Article L. 181-1 2°. Installations classées pour la protection de l'environnement, ICPE , mentionnées à l'article L. 512-1 du Code de l'Environnement. 1°. Installations, Ouvrages, Travaux et Activités, IOTA , mentionnés au I de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement.
Activité sollicitée au travers de la demande	Parc logistique
Personne en charge du suivi du dossier	
Identité	Lorent JALLE GARRIDO
Qualité Mail	Technical Development Director PANATTONI France ljallegarrido@panattoni.com

Le Kbis de la société PDC Industrial FR III est joint en annexe 1.

2. CAPACITÉS TECHNIQUES

Panattoni Europe est la branche européenne d'un des plus grands développeurs de projet immobiliers industriels et logistiques, the Panattoni Development Company, fondé aux USA en 1986 par Carl Panattoni. Legroupe Panattoni est hautement expérimentée, major du secteur et spécialiste des projets industriels avec plus de 35 années d'expérience dans le secteur de l'industrie logistique.

Panattoni Europe est le leader du développement immobilier logistique et industriel en Europe, avec plus de 21 millions de m² de bâtiments développés sur le continent depuis 2005.

Panattoni : leader en europe

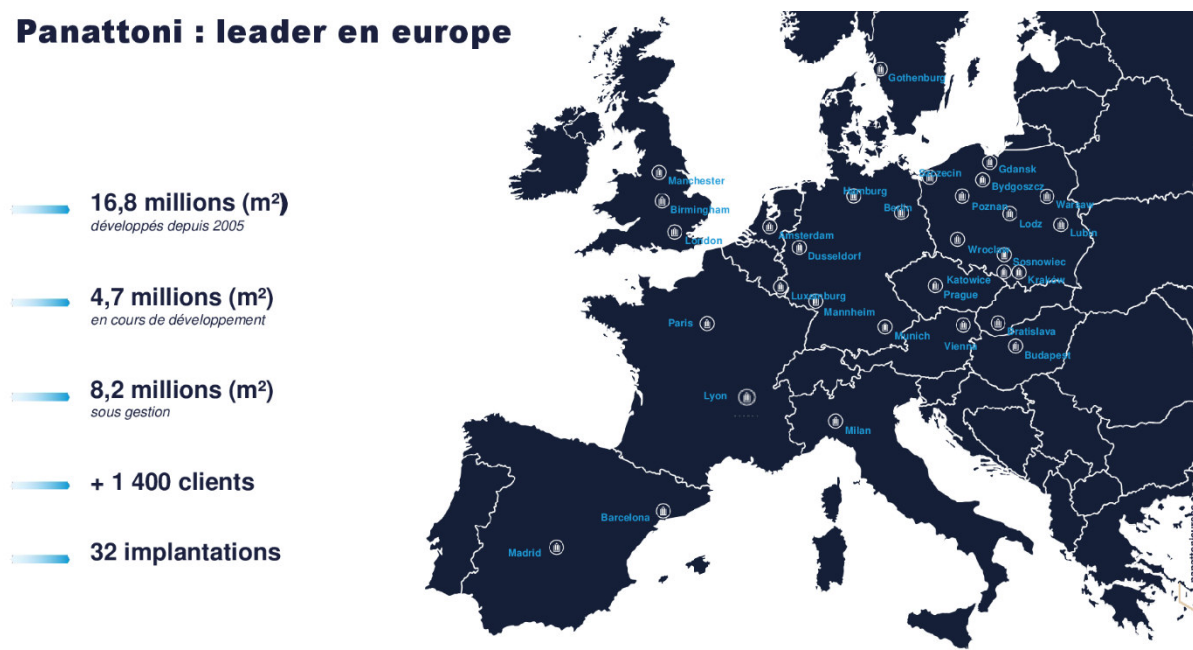


Figure 1 : Principaux chiffres clefs de l'activité de Panattoni en Europe

Le groupe Panattoni est hautement expérimenté, major du secteur et spécialiste des projets industriels avec plus de 35 années d'expérience dans le secteur de l'industrie logistique. Ses clients sont des industriels, des logisticiens ou des e-commerçants. Leurs activités s'étendent de l'agro-alimentaire aux produits pharmaceutiques, de la vente au détail à la construction automobile, que ce soit sur des projets clés en main ou des projets développés en blanc. Panattoni développe la solution immobilière idéale pour chaque type de produit et offre la plus large gamme de solutions logistiques et industrielles du marché.

Les principaux chiffres clefs de ces activités en Europe sont illustrées ci-dessous.



Figure 2 : Principaux chiffres clefs des activités de Panattoni en Europe

Ainsi, Panattoni en Europe :

- › est le plus gros développeur industriel en Europe ;
- › avec une capacité à lever des fonds parmi un large panel d'investisseurs mondiaux ;
- › pour une expertise dans le développement de projets clés en main
- › autour de standards de qualité avec une approche environnementale dédiée.

Panattoni Europe a ouvert des bureaux en France en 2021. L'ambition de Panattoni France est de mettre à disposition de ses clients des produits immobiliers adaptés à leurs besoins, partout en France et dans les meilleurs délais.



Figure 3 : Projets Panattoni France développés ou en cours de développement

L'objectif est de minimiser son impact sur la planète avec des bâtiments de dernière génération, certifiés et labellisés (certification BREEAM, labels BiodiverCity®, ...).

A l'heure de l'objectif zéro artificialisation nette des sols, Panattoni France met l'accent sur l'acquisition de friches industrielles, de terrains déjà artificialisés et de bâtiments industriels vieillissants

Panattoni France a une équipe de 17 personnes dont la majorité dispose de plus de 10 ans d'expérience en matière de développement et de gestion d'immeubles industriels et logistiques. L'équipe de Panattoni en France est donc constituée de professionnels très expérimentés dans le développement et la gestion d'entrepôts logistique.



Figure 4 : Équipe Panattoni France

Par ailleurs, Panattoni France peut également s'appuyer sur des compétences techniques en externe. Notamment, la gestion technique « quotidienne » des bâtiments est réalisée par les locataires eux-mêmes ou par une société spécialisée dans ce domaine. À ce titre, ce mode de gestion déléguée, mis en œuvre par le précédent titulaire de l'arrêté préfectoral, sera maintenu et confié à la société SPJ Conseils.

Les locations sont, et seront, contractualisées par des baux commerciaux, dans lesquels sont énoncées les obligations des locataires vis-à-vis de la réglementation ICPE. A ce titre, chaque bail signé par un locataire comporte une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploiter.

Pour chacun de ses projets, PANATTONI s'appuie sur l'expertise de ses équipes expérimentées avec l'appui de professionnels spécialisés et notamment architectes (Cabinet FRANC), bureau d'études spécialistes de la réglementation ICPE (Néodyme), assistant à maîtrise d'ouvrage (ACCIL) contractant général (IDEC), bureau d'études naturaliste (ARP Astrance), cabinet spécialisé dans les certifications environnementales...

Par ailleurs, Panattoni France s'appuie sur l'expérience du bureau d'études Néodyme pour le suivi des ICPE de l'ensemble des bâtiments Panattoni et notamment :

- › le suivi et le contrôle de la réglementation ICPE (audits de réception de bâtiments, respect des exigences réglementaires des arrêtés préfectoraux et des arrêtés ministériels applicables à ses sites, accompagnement lors des inspections DREAL, ...)

- › l'évaluation des impacts environnementaux et réglementaires lors des nouveaux projets (étude de faisabilité ICPE en phase de commercialisation, due diligence environnementale, rédaction de porter à connaissance)
- › les sensibilisations aux risques environnementaux et industriels auprès des exploitants (mise en place des PDI / POI, exercices d'évacuation, déversement, ...).

Enfin, dans le cadre du classement Seveso du Campus logistique Panattoni Park Orléans, PDC Industrial FR III définira la Politique de Prévention des Accidents Majeurs (PPAM) de l'établissement.

Cette politique décrira les dispositions de nature organisationnelle en matière de prévention des accidents majeurs. Elle déclinera des actions de sensibilisation, des actions de formation qui devront être intégrées dans un plan d'actions par le(s) locataire(s) dans le cadre d'un management intégré et d'une démarche de progrès continu.

L'exploitant aura la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- › la déclaration des incendies et des accidents auprès l'administration 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.

3. CAPACITÉS FINANCIÈRES

Afin de mener à bien le projet, Panattoni a constitué un tour de table financier avec la société d'investissement Kajima Properties, qui est l'actionnaire de référence de la société PDC Industrial FR III, propriétaire de l'actif.

Les co-actionnaires Panattoni et Kajima, détenteurs de la société de projet PDC Industrial FR III ont acquis le 16/02/2022 un portefeuille d'actifs situé dans la zone d'activité d'Ormes. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres apportés par les deux co-actionnaires.

Kajima Properties est la filiale spécialisée dans l'investissement et le développement immobilier en Europe du groupe japonais Kajima Corporation. Celui-ci a été fondé en 1840 et est aujourd'hui l'un des acteurs majeurs du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'ingénierie à l'échelle internationale. Il a en particulier réalisé la construction de l'aéroport de Kansai à Osaka, du Pont du Canal de Suez en Egypte ou du Métro de Dubaï aux EAU.

Ses références ainsi citées justifient de la solidité financière du nouvel exploitant.

Tableau 2 : Eléments financiers de Kajima Properties (en millions d'euros)

Année (au 31/12)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires	16 889	15 458	13 871
Résultats net	730	667	648

Le redéveloppement du site en deux entrepôts d'une surface totale de 62,546 m² pour un coût prévisionnel de 78 millions d'euros sera financé par un prêt bancaire d'un montant de 40 millions d'euros et par ajout de fonds propres des deux co-actionnaires pour le reliquat.

Ce principe est résumé sur l'organigramme ci-dessous :

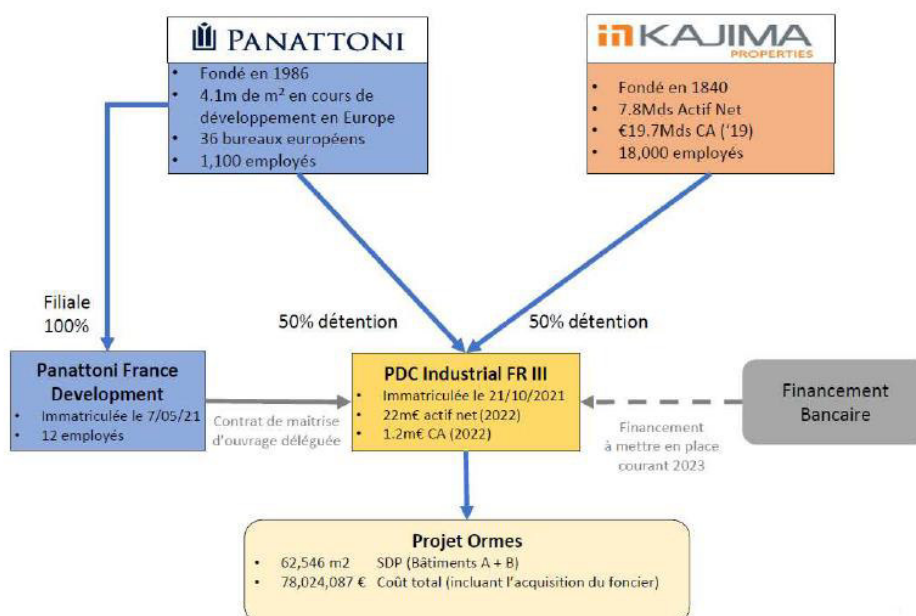


Figure 5 : Organigramme

Par ailleurs, la réalisation de l'acquisition du parc logistique existant par la société PDC Industrial FR III sur ses ressources financières propres permet également de justifier de la solidité financière du groupe.

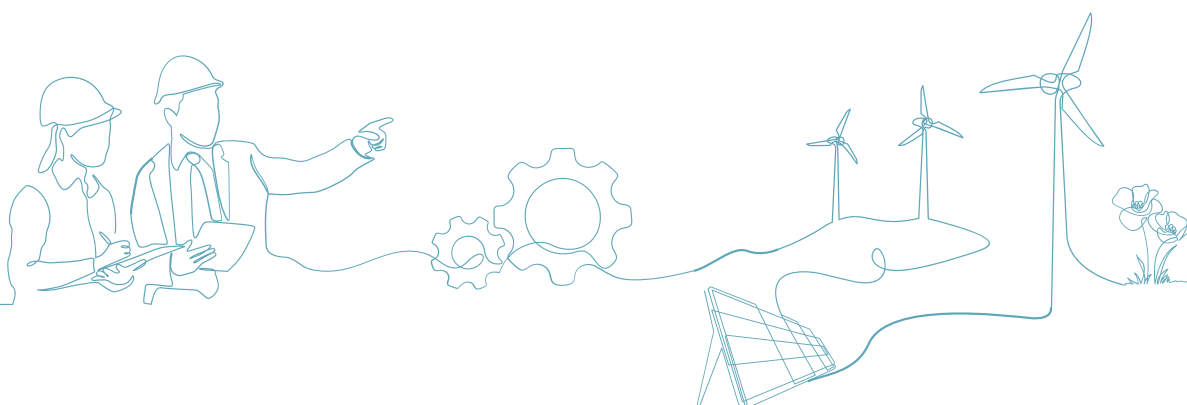
La location des bâtiments existants est associée au paiement des loyers et des charges locatives facturées aux locataires. Ces montants venant ainsi couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement du site, de sa fiscalité et de la vérification et de la maintenance de ses équipements. Cette obligation est régie par un contrat de bail commercial entre le bailleur et chacun des locataires.

Pour parer à l'inexécution totale ou partielle des engagements locataires, il est important de rappeler que Panattoni France choisi d'être titulaire de l'arrêté préfectoral d'exploiter de ses bâtiments. Cet engagement démontre que le groupe est en capacité d'assumer pleinement ses responsabilités civiles et pénales en matière d'environnement, de sécurité et d'hygiène industrielle.

Tableau 3 : Éléments financiers de PDC Industrial FR III s (en millions d'euros)

Année (au 31/12)	2023
Chiffre d'affaires	934
Résultats net	113

ANNEXES



ANNEXE 1 : KBIS DE LA SOCIÉTÉ PDC INDUSTRIAL FR III

Extrait d'immatriculation principale au registre du commerce et des sociétés

Juillet 2024

(2 pages)



N° de gestion 2021B32087

Extrait Kbis**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**
à jour au 7 juillet 2025**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro 904 479 326 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation 21/10/2021
Dénomination ou raison sociale **PDC INDUSTRIAL FR III**
Forme juridique Société par actions simplifiée
Capital social 10 000,00 EUROS
- Mention n° 22 du 02/08/2023 CONTINUATION DE LA SOCIÉTÉ MALGRÉ UN ACTIF NET DEVENU INFÉRIEUR À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30-06-2023
Adresse du siège 63 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris
Activités principales Promotion et location immobilières
Durée de la personne morale Jusqu'au 20/10/2120
Date de clôture de l'exercice social 31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**Président**

Nom, prénoms Harcourt John Benjamin
Date et lieu de naissance Le 16/08/1974 à Wellington (Nouvelle-Zélande)
Nationalité néo Zélandaise
Domicile personnel 10 St Giles Square WC2H8AP Londres (Royaume-Uni)

Directeur général

Nom, prénoms Mark Connor
Date et lieu de naissance Le 13/08/1966 à NEW YORK (Etats-Unis)
Nationalité Américaine (Etats Unis)
Domicile personnel 5 Rue De Strasbourg L 2561 Luxembourg (Luxembourg)

Directeur général

Nom, prénoms Bumpstead Daniel Lee
Date et lieu de naissance Le 01/02/1990 à High Wycombe (Royaume-Uni)
Nationalité Britannique
Domicile personnel 10 St Giles Square WC2H 8AP Londres (Royaume-Uni)

Directeur général

Nom, prénoms Cals Salvi
Date et lieu de naissance Le 21/04/1982 à Castres (81)
Nationalité Française
Domicile personnel 22 rue Salomon de Rothschild 92150 Suresnes

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

Adresse de l'établissement 63 avenue des Champs-Élysées 75008 Paris
Activité(s) exercée(s) Promotion et location immobilières
Date de commencement d'activité 12/10/2021
Origine du fonds ou de l'activité Création

Greffé du Tribunal des Activités Économiques de Paris

1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2021B32087

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



ANNEXE 2 : PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ PANATTONI FRANCE

Panattoni France

(6 pages)

 PANATTONI

France



Le leader européen du développement industriel et logistique

Depuis plus de 35 ans, Panattoni est un promoteur immobilier de référence dans le secteur industriel et logistique

- Un **pure player** 100 % dédié à l'immobilier industriel
- Une expertise sur les **projets clés en main**
- Une grande **couverture internationale** garantie par la présence de **dirigeants locaux**

- **1986** : Création de la société par Carl Panattoni (États-Unis)
- **2005** : Premier bureau européen ouvert à Varsovie (Pologne)
- **2021** : Ouverture du premier bureau français à Paris
- **2025** : 60 bureaux dans le monde (Amérique du Nord, en Europe et en Inde)



La philosophie du groupe :

**Une vision internationale,
Une dimension locale.**

60 millions

de m² développés
dans le monde

8,2 milliards

d'euros d'investissement
déployés en Europe
depuis 2005

23,5 millions

de m² développés
en Europe

Notre expertise

1

Pré-développement

2

Permis & autorisation

3

Travaux & livraison

4

Commercialisation

5

Gestion d'actifs

Une implantation réussie en France

- **Septembre 2021**

Implantation de Panattoni en France et nomination de **Salvi Cals** comme Directeur Général

- **Un objectif**

Créer dans **toute la France** une offre de produits immobiliers de dernière génération adaptés aux **besoins des entreprises**

- **Un axe stratégique fort**

Le redéveloppement de **friches industrielles**



Panattoni France

2 bureaux

17 employés

PÔLE DÉVELOPPEMENT & COMMERCIALISATION



Gregory WALKER
Directeur Développement



Joanna JAROLIM
Directrice Développement



Julien PETIT
Directeur Développement



Laurent SCHUSTER
Directeur du développement
Business & partenariats stratégiques



Clément PRIEUR
Responsable commercialisation
locale



Salvi CALS
Directeur Général

L'équipe Panattoni France

PÔLE TECHNIQUE



Llorenç JALLE GARRIDO
Directeur Technique



Gérard DELACOURT
Directeur Technique Adjoint
Midi & Sud de la France



François BONNEVILLE
Directeur Technique Adjoint
Midi & Nord de la France



Élise NÈGRE
Responsable Projet

PÔLE FINANCE ET OPÉRATIONS



Grégoire CHALLE
Directeur Finance
et Opérations



Xavier MOUETTE
Directeur Relations
Investisseurs



Alexis BOMBARD
Analyste



Julia KHALAYNEN
Responsable
Opérations Finance



Romaric POTTIER
Directeur Gestion d'Actifs



Flora TRENA
Gestionnaire d'actifs



Agathe DUCELLIER
Directrice Marketing
Communication

Une présence conséquente et en croissance

- **6 projets** en cours de développement pour un total de **+ de 190 000 m²**
- **460 millions d'€** investis en France
- **+ de 350 000 m²** d'opérations sécurisées
- **50 %** de projets de redéveloppement de friches industrielles sur les projets en développement





Néodyme Breizh
Agence Bretagne Loire-Atlantique
34 rue Léopold Sédar Senghor
29900 Concarneau
02 98 90 15 49
contact@neodyme.bzh

SIÈGE SOCIAL
6 rue de la Douzillère
37300 JOUE-LES-TOURS
02 47 75 18 87
www.neodyme.fr
neodyme@neodyme.fr
N° SIRET : 478 720 931 00052
TVA Intra : FR11 478 720 931

