

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Octobre 2025

Projet SCI Les Mureaux
Rue de la Nouvelle France
78130 LES MUREAUX

Capacités Techniques et Financières

SD ENVIRONNEMENT

19Bis avenue Léon Gambetta 92120 MONTROUGE

+33 (0)1 46 94 80 64

contact@sd-env.fr

SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU DEMANDEUR	3
2	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES	4
2.1	La SCI LES MUREAUX	4
2.2	La SCI LES MUREAUX - Exploitant	5
2.3	Capacités Financières	7
3	ANNEXES	8
3.1	Attestation de vente – 25 juillet 2024	8
3.2	Kbis – LES MUREAUX	10

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

SCI LES MUREAUX

Rue de la Nouvelle France – Les Mureaux

1 PRESENTATION DU DEMANDEUR

Raison sociale	LES MUREAUX
Forme juridique	Société Civile Immobilière
Capital social	1 000,00 €
Siège Social	1 Rue de Chazelles 75 017 PARIS
N° SIRET	930 688 015 00013
Signataire	Monsieur Thierry HERRMANN
Qualité	Président
Contact	Monsieur Alban MARION
Téléphone	06 77 84 98 47
Mail	alban.marion@atmos-capital.com

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

2.1 La SCI LES MUREAUX

L'exploitant du site sera la SCI LES MUREAUX, une société civile immobilière créée spécifiquement pour détenir et exploiter le site logistique. Elle est gérée par H LOG 2 et H LOG Capital Bis, deux entités du véhicule d'investissement H LOG Capital, fruit d'un partenariat stratégique entre ETERNAM, ATMOS Capital et Herrmann Frères & Fils.

ETERNAM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), spécialisée dans l'investissement immobilier. Elle propose une gamme complète de solutions : fonds d'investissement, club deals, conseil en SCPI et investissements en immobilier résidentiel.

Elle se distingue par sa solide expertise dans l'immobilier d'entreprise et l'hôtellerie, avec plus d'un milliard d'euros d'actifs sous gestion. Elle joue un rôle central dans la structuration, le financement et le pilotage du projet via le véhicule H LOG.

La situation financière d'ETERNAM, alliée à l'expertise de ses partenaires dans le secteur logistique, permettra d'exploiter le site conformément aux exigences applicables et aux conditions d'exploitation prescrites par la réglementation en vigueur, notamment en matière d'environnement.

Le groupe ETERNAM compte 26 collaborateurs pour un encours sous gestion de plus de 1,4 milliard d'euros.

Les liens existants entre les différentes sociétés mentionnées ci-dessous :

Entité	Rôle
Eternam	Gestionnaire de fonds, co-investisseur dans H LOG.
Atmos Capital	Co-investisseur, asset manager, partenaire institutionnel.
Herrmann Frères	Co-investisseur, à l'origine de H LOG.
H LOG Capital / 2	Holding logistique issue du partenariat (H LOG vehicle).
H LOG Capital Bis	Structure sœur, signataire/gérant de la SCI Les Mureaux.
SCI Les Mureaux	Structure propriétaire du site aux Mureaux, gérée par H LOG.

2.2 La SCI LES MUREAUX - Exploitant

L'exploitation du site se fera grâce à l'expertise d'ATMOS Capital qui assurera l'asset management de l'actif. La SCI LES MUREAUX est gérée par un contrat d'asset management qui la lie avec ATMOS CAPITAL.

Acteur reconnu en France, la société ATMOS Capital sera garante du respect de la prise en compte de la réglementation, tant au niveau du bailleur que du suivi des locataires.

ATMOS CAPITAL. gère aujourd'hui 36 immeubles dont 18 ICPE représentant un total de 400 000 m².

Le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral incombera à la SCI LES MUREAUX qui restera titulaire de l'autorisation. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs. A ce titre, la SCI LES MUREAUX, représentée par la société ATMOS Capital mettra en place les formations, audits et exercices adéquats avec ses locataires.

La SCI les Mureaux 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 un ou plusieurs locataire(s). Une copie de l'arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au(x) locataire(s).

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'autorisation 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 SCI LES MUREAUX 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.

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

SCI LES MUREAUX

Rue de la Nouvelle France – Les Mureaux

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 de la SCI des Mureaux 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 de l'état des stocks et du plans de stockage,
- 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.

Cette capacité technique passe par une équipe de professionnels reconnus en particulier les équipes d' ATMOS Capital.

2.3 Capacités Financières

Comme indiqué précédemment, la SCI LES MUREAUX est détenue par la société ETERNAM.

La SCI LES MUREAUX se portera garante pour assurer la maîtrise financière des investissements liés à la protection de l'environnement.

La société SCI LES MUREAUX est entièrement détenue :

- A hauteur de 90% par le SIPS H LOG 2,
- A hauteur de 10% par la société H LOG BIS.

Les capacités financières de l'entreprise sont telles qu'elles lui permettront de mener à bien l'exploitation de ses activités et de faire face à ses responsabilités en matière d'environnement, de sécurité et d'hygiène industrielle.

La société ETERNAM est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF, spécialisée dans l'immobilier. Elle intervient sur toute la chaîne de valeur de ce secteur, en proposant des solutions variées telles que des fonds d'investissement immobilier, des club deals, du conseil en allocation de SCPI, et des investissements en lots résidentiels.

ETERNAM se distingue par son expertise en sélection et structuration d'opérations dans l'immobilier d'entreprise et l'hôtellerie représentant un total de plus de 1 milliard d'euros d'encours sous gestion. Nous nous considérons donc comme étant dans une position rare grâce à notre envergure, à la disponibilité des fonds et à la rapidité d'exécution.

La situation financière de la société permettra d'exploiter le site conformément aux exigences applicables et aux conditions d'exploitation prescrites par la réglementation en vigueur, notamment en matière d'environnement.

3 ANNEXES**3.1 Attestation de vente – 25 juillet 2024**

Anne-Hélène Garnier
Valérian Conrad-Bruat
Pascal Potier
Vincent Hustache
Stéphanie Philippe
Victor Sempé
Hélène Guézennec
Notaires associés

ATTESTATION DE VENTE

Je soussigné, Maître Anne-Hélène GARNIER, notaire associée de la société dénommée « OUDOT NOTAIRES », titulaire d'un office notarial dont le siège est à Paris (75008) 7-9 rue Saint-Florentin, code CRPCEN 75059,

Atteste avoir reçu le 25 juillet 2024 l'acte de VENTE consentie

Par la société dénommée **SOCIETE FONCIERE ET COMMERCIALE D'INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 9 929 068,50 €, dont le siège social est situé 37 BIS Rue Saint-Romain Lyon (69008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 562 113 134.

Au profit de la société dénommée **LES MUREAUX**, société civile immobilière au capital de 1000,00 euros, dont la siège est situé 1 rue de Chazelles, Paris 75017, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 930 688 015.

DES BIENS CI-APRES :

Situation et références cadastrales du terrain

A LES MUREAUX (YVELINES) 78130 Lieudit « Chemin de la Nouvelle France » et « 3 rue de la Nouvelle France ».

Deux bâtiments dits « MURPEN » et MURPART » cadastrés comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
AB	41	CHE DE LA NOUVELLE FRANCE	6ha76a80ca
AB	42	9020 RUE DE LA NOUVELLE FRANCE	6ha71a37ca
Total :			13ha 48a 17ca

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

SCI LES MUREAUX

Rue de la Nouvelle France – Les Mureaux

Description des constructions

Pour le bâtiment « MURPEN » : Une plateforme logistique à destination industrielle d'une surface hors œuvre nette et brute de 21 634,70 mètres carrés.

Pour le bâtiment « MURPART » : Un bâtiment sur lequel sont édifiés deux bâtiments :

- Un bâtiment administratif composé d'un rez-de-chaussée élevé sur terre-plein et d'un étage sous toiture ;
- Un bâtiment de stockage composé d'un rez-de-chaussée sur terre-plein sous toiture.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des BIENS vendus à compter du jour de la signature.

L'Acquéreur a la jouissance des Biens à compter de ce jour à savoir par la perception des loyers en qualité de bailleur les Biens étant actuellement loués.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à PARIS (75008), 7-9 rue Saint-Florentin,

Le 25 juillet 2024.

P.O. 

3.2 Kbis – LES MUREAUX

Greffé du Tribunal de Commerce de Paris
1 quai de la Corse
75198 Paris CEDEX 04

N° de gestion 2024D04321

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 12 juillet 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	930 688 015 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	12/07/2024
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LES MUREAUX
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	1 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	1 rue de Chazelles 75017 Paris
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail et location ou autrement, de biens immobiliers, ou de droits portant sur ces biens ; la réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tout tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 11/07/2123
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2024

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**Gérant**

<i>Dénomination</i>	H LOG CAPITAL BIS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	1 rue de Chazelles 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	930 284 377 Paris

Associé

<i>Dénomination</i>	H LOG 2
<i>Forme juridique</i>	Société d'investissement à capital variable
<i>Adresse</i>	50 boulevard Haussmann 75009 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	922 232 301 Paris

Associé

<i>Dénomination</i>	H LOG CAPITAL BIS
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	1 rue de Chazelles 75017 Paris

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	1 rue de Chazelles 75017 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail et location ou autrement, de biens immobiliers, ou de droits portant sur ces biens ; la réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tout tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres.
<i>Date de commencement d'activité</i>	02/07/2024
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création

Le Greffier


FIN DE L'EXTRAIT

R.C.S. Paris - 12/07/2024 - 13:30:45