



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

PIPA-DC1 – BLYES (01)

CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

ETAPE 7 DU DEPOT DEMATERIALISE

P.J. N°47 DU CERFA 15964*03

D.181-15-2-I-3° DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

19 mars 2026

Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s)	Marion SALAÜN
Version	B
Référence	BIL-1004212
Numéro CRM	BAUK107902
Nom du fichier	BIL-1004212_PIPA-DC1_DDAE_E7.6_CAP-TECH-FIN_B.docx

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
A	17/03/2026	Marion SALAÜN	Audrey ALLONCLE	Première émission
B	19/03/2026	Marion SALAÜN	Audrey ALLONCLE	Compléments

DESTINATAIRES

Nom	Entité
-----	--------

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	4
2 - RAPPEL DU CONTEXTE DU PROJET	5
3 - CAPACITES TECHNIQUES	6
3.1 - Caractéristiques H&DC Participations.....	6
3.1.1 - Présentation institutionnelle synthétique d'H&DC Participations	6
3.1.2 - Moyens humains mis à disposition pour le projet	6
3.1.2.1 - Équipe cœur du projet.....	6
3.1.2.2 - Effectif mobilisable	7
3.1.3 - Moyens techniques mis à disposition.....	7
3.1.4 - Conclusion.....	7
3.2 - Caractéristiques FREO Group.....	8
3.2.1 - Présentation institutionnelle synthétique de FREO Group	8
3.2.2 - Moyens humains mis à disposition pour le projet	8
3.2.2.1 - Équipe et expertise	8
3.2.2.2 - Effectif mobilisable	8
3.2.3 - Moyens techniques mis à disposition.....	9
3.2.4 - Conclusion.....	9
3.3 - Entité qui exploitera l'installation	10
3.4 - Conclusion	10
4 - CAPACITES FINANCIERES	11

1 - INTRODUCTION

Le présent dossier de demande d'autorisation environnementale est réalisé conformément à la section 2 du chapitre unique du titre VIII du livre 1er de la partie réglementaire du Code de l'environnement.

Il comporte les informations requises réparties selon les différentes étapes de la procédure de dépôt dématérialisée, conformément au *Guide de préparation de la téléprocédure de demande d'autorisation environnementale, version 1.04 du 1^{er} juillet 2023* :

- Étape 1 : Type de demande ;
- Étape 2 : Identification du pétitionnaire ;
- Étape 3 : Description du projet ;
- Étape 4 : Localisation ;
- Étape 5 : Activités ;
- Étape 6 : Étude d'impact / d'incidence ;
- **Étape 7 : Autres pièces/études ;**
- Étape 8 : Plans ;
- Étape 9 : Récapitulatif.

Le présent document décrit les capacités techniques et financières du pétitionnaire et sera déposé lors de la réalisation de l'étape 7 de la téléprocédure.

2 - RAPPEL DU CONTEXTE DU PROJET

Face à la croissance des besoins en stockage des données, notamment pour la recherche et l'industriel, le Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (SM PIPA) cherche à implanter un Data Center sur ses terres, à proximité de Lyon.

La réalisation d'un Data Center *hyperscale* répond à un besoin structurel d'infrastructures numériques indispensables au fonctionnement des activités économiques contemporaines et des services publics. La numérisation croissante des entreprises industrielles, logistiques et tertiaires, le développement des outils d'analyse de données, de calcul intensif et d'intelligence artificielle, l'augmentation des usages pour les particuliers, ainsi que la digitalisation des administrations, des établissements de santé, de l'enseignement et des services aux citoyens, génèrent une demande soutenue en capacités d'hébergement, de traitement et de sécurisation des données. Ces infrastructures constituent désormais des équipements de base, comparables aux réseaux d'énergie ou de transport, nécessaires au maintien de la compétitivité des territoires et à la continuité des services essentiels.

Le projet PIPA-DC1 s'inscrit dans cette dynamique en visant à offrir une capacité d'accueil numérique robuste, résiliente et énergétiquement performante, implantée au sein d'un parc industriel existant. Il contribue au développement économique local par la création d'emplois directs et indirects, par la mobilisation de filières techniques spécialisées et par le renforcement de l'attractivité du territoire pour des activités à forte valeur ajoutée. Par ailleurs, l'intégration d'une démarche de performance énergétique et de valorisation de chaleur fatale participe aux objectifs publics de transition énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'optimisation des ressources. À ce titre, le projet présente un intérêt général à la fois économique, industriel et environnemental, au service des entreprises, des collectivités et des usagers du territoire.

Le projet consiste en la réalisation d'un Data Center en zone rurale sur la commune de Blyes, dans le département de l'Ain (01), au sein du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain (PIPA). Le terrain résulte du découpage foncier de la parcelle 000 AB 55, ayant conduit à la création de deux lots distincts : le lot C, d'une superficie de 44 991 m², et le lot D, d'une superficie de 6 009 m², pour une superficie totale de 51 000 m².

La société de projet PIPA-DC1 résulte du rapprochement entre H&DC Participations et FREO Group. Elle réunit, au sein d'une structure commune, l'expertise technique et réglementaire d'un développeur spécialisé dans les Data Centers et la solidité financière ainsi que les capacités organisationnelles d'un investisseur européen de premier plan.

Ce partenariat repose sur une complémentarité forte des compétences, combinant la maîtrise opérationnelle et territoriale d'H&DC Participations, incluant le développement du projet, l'ingénierie, la conduite des procédures d'autorisation (ICPE et permis de construire) et la coordination avec les acteurs locaux, avec les capacités de FREO Group en matière d'analyse stratégique, de gouvernance, de structuration des projets et de financement.

3 - CAPACITES TECHNIQUES

3.1 - Caractéristiques H&DC Participations

3.1.1 - Présentation institutionnelle synthétique d'H&DC Participations

H&DC Participations est une société française spécialisée dans l'identification, le développement et la structuration de projets de Data Centers sur le territoire national. Créée en 2023, elle s'appuie sur plus de 25 années d'expérience de ses associés fondateurs dans les secteurs du développement immobilier, des grands territoires, des infrastructures critiques et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'entreprise intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur d'un projet de Data Center :

- Recherche et qualification de foncier ;
- Vérification des disponibilités électriques ;
- Études de faisabilité et analyse des risques ;
- Maîtrise foncière et création des sociétés de projet ;
- Montage des dossiers réglementaires (permis de construire, autorisations environnementales, ICPE, loi sur l'eau) ;
- Réservation et sécurisation de la puissance électrique ;
- Structuration juridique et financière ;
- Commercialisation et cession des sociétés de projet.

H&DC Participations développe aujourd'hui plusieurs projets de 16 MW à 450 MW IT dans différentes régions françaises, dont les projets de Dardilly, Blyes (PIPA), Noyon, Bordeaux, Reims, Toulouse, etc.

3.1.2 - Moyens humains mis à disposition pour le projet

L'équipe H&DC Participations est composée de profils complémentaires réunissant des expertises en développement, ingénierie, réglementation ICPE, immobilier, gestion de projet et relations territoriales.

3.1.2.1 - Équipe cœur du projet

Jérôme Lecerf – Président H&DC Participations

Expert en développement de grands projets et relation institutionnelle.

20 ans d'expérience auprès des collectivités et en promotion immobilière. Pilote la coordination territoriale et les relations avec les services de l'État.

Sébastien van Moere – Associé fondateur

Ingénieur de formation, Sébastien van Moere dispose de plus de 25 ans d'expérience dans le bâtiment, la promotion et le développement immobilier. Il a notamment créé puis assuré pendant plusieurs années la direction et la gestion d'un groupe de promotion immobilière, après avoir évolué au sein de grands groupes tels que Bouygues Construction et Disneyland Paris.

Au sein de la société, il supervise l'ensemble des aspects techniques des projets, la coordination des études et le montage opérationnel des opérations, en veillant à la cohérence globale des choix techniques, réglementaires et économiques.

Charles-Édouard Olivetti – Associé, Développement Sud-Est

Ingénieur spécialisé en montage d'opérations immobilières complexes. Responsable du développement et du pilotage opérationnel des projets dans le quart Sud-Est, dont le projet présenté.

François Aireau – Développement Sud-Ouest

Expert communication & marketing, en charge de l'acceptabilité locale et de la relation territoriale.

Matthieu Gallego – Board advisor

12 ans d'expérience dans l'ingénierie de Data Centers et la direction AMO d'envergure internationale. Apporte son expertise technique et accompagne la cohérence du design général.

3.1.2.2 - Effectif mobilisable

H&DC Participations mobilise :

- 5 personnes en interne dans le montage et le pilotage des projets ;
- Un architecte partenaire chargé de la conception, de l'intégration architecturale, de la production des pièces PC/ICPE et de la coordination des études techniques ;
- Des bureaux d'études spécialisés (ingénierie électrique, HVAC, ICPE, écologie, géotechnique, hydraulique), sélectionnés selon les besoins du projet ;
- Des équipes juridiques (structuration foncière, urbanisme, ICPE) ;
- Un réseau d'AMO spécialisés Data Centers.

3.1.3 - Moyens techniques mis à disposition

H&DC Participations s'appuie sur une organisation et des outils permettant de maîtriser le développement de Data Centers de 20 MW à 1 GW, notamment :

- Outils de modélisation et d'analyse :
 - Système d'Information Géographique pour l'analyse de sites,
 - Plateformes de suivi de projet,
 - Outils de planification réglementaire,
 - Tableaux de bord financiers et planning consolidés ;
- Ingénierie externe qualifiée (BE pluridisciplinaires) pour :
 - Études électriques HTA/HTB et raccordement RTE/Enedis,
 - Études environnementales (étude d'impact, ICPE, loi sur l'eau, études carbone, gestion EP),
 - Études thermiques / architecture Data Center,
 - Études réseaux / voiries / VRD ;
- Cabinet d'architecture spécialisé pour :
 - Conception architecturale générale et spécifique aux typologies Data Center (volumétrie, façades, intégration paysagère),
 - Optimisation fonctionnelle des bâtiments techniques (zoning, circulations, accès secours, compartimentage, cohérence FOH / salles IT / locaux techniques),
 - Définition des matériaux et traitements de façades adaptés aux contraintes thermiques, acoustiques, réglementaires et aux objectifs ESG,
 - Production des pièces graphiques et écrites nécessaires aux dossiers PC et autorisation environnementale ICPE,
 - Accompagnement en phase conception détaillée.

3.1.4 - Conclusion

H&DC Participations présente donc des capacités techniques, humaines et organisationnelles complètes, lui permettant de mener à bien le développement d'un Data Center de grande puissance.

3.2 - Caractéristiques FREO Group

3.2.1 - Présentation institutionnelle synthétique de FREO Group

FREO Group est un gestionnaire indépendant d'investissements et de marchés privés (*real estate, private markets*) opérant à l'échelle paneuropéenne. Le groupe, fondé initialement en 1996, est aujourd'hui présent dans de nombreux pays européens avec plus de 80 professionnels spécialisés.

FREO privilégie une approche « co-investisseur » (le groupe investit avec ses clients) et s'engage sur un alignement d'intérêts entre les dirigeants, les équipes et les investisseurs.

Sa philosophie opérationnelle repose sur une intervention active dans la sélection d'actifs immobiliers, la structuration du capital, l'identification de potentiels de création de valeur et la gestion active jusqu'à la cession.

En France, FREO dispose d'une présence territoriale (dont Paris/Marseille) et d'un historique de projets immobiliers, notamment dans les bureaux, résidence étudiante ou conversions.

Dans le cadre du projet PIPA-DC1, la participation de FREO en tant que co-proprétaire (50 %) de la société de projet témoigne de son intérêt à s'engager dans des actifs d'infrastructures critiques et de grande envergure, en complément des activités classiques d'immobilier.

3.2.2 - Moyens humains mis à disposition pour le projet

3.2.2.1 - Equipe et expertise

- FREO Group dispose d'un réseau de plus de 80 professionnels hautement qualifiés dans le secteur immobilier et financier ;
- L'équipe de direction comprend des partenaires senior disposant d'une moyenne de plus de 20 ans d'expérience dans l'industrie immobilière ;
- En France, FREO est interconnecté à des structures locales et dispose d'équipes dédiées à la gestion d'actifs, au développement de projets, à l'investissement et à la gestion d'opérations complexes.

3.2.2.2 - Effectif mobilisable

Bien que FREO n'ait pas nécessairement une équipe dédiée au volet de développement de Data Center, pour le projet PIPA-DC1 elle mobilise

- Une équipe de développement & structuration qui collaborera avec H&DC Participations et les bureaux d'études pour assurer le montage de l'opération ;
- Des spécialistes internes (acquisition/financement/asset management) qui peuvent participer aux revues de gouvernance, aux comités d'investissement, à l'analyse de rentabilité & valorisation ;
- Un réseau d'experts externes (ingénierie, juridique, fiscal, etc.) auquel FREO a accès *via* ses plateformes européennes.

3.2.3 - Moyens techniques mis à disposition

FREO Group, bien que focalisé initialement sur l'immobilier, apporte les moyens suivants :

- Une capacité d'analyse d'investissement robuste : due diligence foncière, structuration financière, gestion d'actifs ;
- Une gouvernance de projet professionnelle : comité d'investissement, reporting financier, gestion des risques, conformité & durabilité (ESG) ;
- Un réseau d'accès à des partenaires techniques (ingénierie, travaux) grâce à ses expériences immobilières de haut niveau et ses relations investisseurs/institutionnels ;
- Une capacité à mobiliser des financements et structurer des montages complexes, ce qui est un atout pour un projet « Data Center » de grande envergure.

3.2.4 - Conclusion

La participation de FREO Group à hauteur de 50 % dans la société PIPA-DC1 renforce le dossier de développement du Data Center : elle apporte une assise financière, une gouvernance de projet immobilière de haut niveau, et un réseau d'experts. Bien que l'entité d'exploitation ne soit pas encore désignée, les engagements pris garantissent que cette dernière bénéficiera d'une organisation solide et conforme aux exigences d'installation critique.

3.3 - Entité qui exploitera l'installation

À ce stade du développement, l'entité exploitante n'est pas encore désignée, ce qui est courant dans le cadre de projets développés en société de projet.

L'organisation prévue est la suivante :

- L'installation sera exploitée par l'opérateur qui acquerra la société de projet ou par une structure dédiée dont la désignation interviendra après le dépôt du dossier d'exploitation ou avant la mise en service.
- Les futurs exploitants opérant ces infrastructures disposent d'équipes hautement qualifiées (électriciens HTA/HTB certifiés, ingénieurs *cooling*, équipes maintenance 24/7, responsables conformité ICPE, personnels habilités SST, H0B0, etc.).
- PIPA-DC1 s'engage à transmettre aux services de l'État, dès leur désignation, les éléments précis relatifs :
 - À l'organigramme de l'exploitant,
 - Au niveau d'effectif,
 - Aux habilitations et formations,
 - Au programme de maintenance et de surveillance,
 - Au plan de prévention des risques.

L'identification de l'exploitant interviendra en phase aval du projet, conformément aux pratiques du secteur et aux montages en société de projet.

3.4 - Conclusion

L'association d'H&DC Participations et de FREO Group au sein de PIPA-DC1 réunit, dans une même société de projet, l'expertise technique et réglementaire d'un développeur spécialisé Data Centers et la solidité financière et organisationnelle d'un investisseur européen de premier plan.

Ce partenariat combine la maîtrise opérationnelle complète d'H&DC Participations (développement, ingénierie, procédures ICPE/PC, coordination territoriale) avec les capacités d'analyse, de gouvernance, de structuration et de financement de FREO.

Cette complémentarité garantit une approche robuste, sécurisée et parfaitement alignée pour développer un Data Center de grande puissance, depuis la phase de conception jusqu'à l'arrivée de l'exploitant final.

Elle constitue ainsi un gage de fiabilité, de crédibilité et de réussite pour un projet stratégique comme PIPA-DC1.a

4 - CAPACITES FINANCIERES



LEADING IN INTERNATIONAL INVESTMENT
AND ASSET MANAGEMENT



EST. 1996

Intro

Established in 1996, FREO Group is an independent international investor, developer and manager of high quality real estate. From 12 offices in Germany, the United Kingdom, France, Spain, Italy, Switzerland, Luxembourg and the USA, FREO has worked on more than 60 projects totalling around 2.4 Mio sqms.

Our Team



Matthias Luecker
CEO
FREO Group
m.luecker@freogroup.com



Sven Andersen
CFO
FREO Group
s.andersen@freogroup.com



Prof. Dr. Hartmut Leser
CIO
FREO Group
h.leser@freogroup.com



Erwan Le Berre
Managing Director
FREO Group
e.leberre@freogroup.com



Nils Kruse
Managing Director Group
General Counsel
FREO Group
n.kruse@freogroup.com



Brian Borg
Senior Advisor
FREO Group
b.borg@freogroup.com



Patrick Burkart
Managing Director
FREO Germany
p.burkart@freogroup.com



Sebastian Mogos-Lindemann
Managing Director
FREO Germany
s.mogos-lindemann@freogroup.com



Romain Fremont
Managing Director
FREO France
r.fremont@freogroup.com



Philippe Pinot
Managing Director
FREO France
p.pinot@freogroup.com



Bernd Hofer
Managing Director
FREO Switzerland
b.hofer@freogroup.com



Luigi Martinenghi
Managing Director
FREO Italy
l.martinenghi@freogroup.com



Oscar de Navas
Managing Director
FREO Spain
o.denavas@freogroup.com



Daniel Mayans
Managing Director
FREO Spain
d.mayans@freogroup.com



Paolo Rela
Head of Asset Management
FREO Italy
p.rela@freogroup.com



Wilhelm Burkard
Executive Director
FREO Germany
w.burkard@freogroup.com



Pierre Lageix
Head of Investments
FREO France
p.lageix@freogroup.com



Ignacio Pareja
Head of Acquisitions
FREO Spain
i.pareja@freogroup.com



Benjamin Ly
Co-Head of Asset Management
FREO France
b.ly@freogroup.com



Imene Bougherira
Co-Head of Asset Management
FREO France
i.bougherira@freogroup.com



Jorge Gutierrez
Head of Asset Management
FREO Spain
j.gutierrez@freogroup.com



Dennies Florian
Vice President Investments
FREO Germany
d.florian@freogroup.com



Dr. Miriam Esders
ESG Group Officer
FREO Switzerland
m.esders@freogroup.com



€52bn of cumulative client assets under management in partnership with the world's leading institutional and private investors



Summary track record:
25 years of operation,
€32 billion transactions,
2.3x Equity Multiple



Highly experienced, integrated leadership team that includes **recognized experts** in their market, asset class and practice area

Over 80 experienced professionals originating deals **across Western Europe** the **UK and US**



Pan European
regulatory
permissions



to provide investment
advice, arrange
investments and
manage AIFM fund
structures

Continuously
successful
realization
of projects



across
changing
user
trends

Strong inhouse
Sustainable Building
capabilities



Europe



- FREO Coverage
- FREO Office

US



New York



World locations

- FREO Coverage
- FREO Office

Sustainable (Re-) Development

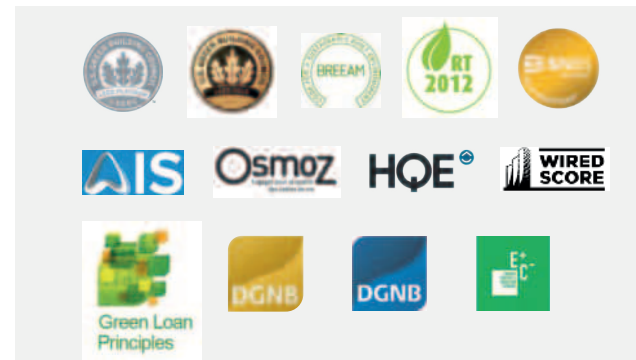
FREO supports the goals of the sustainable development framework introduced with the 2030 Agenda for Sustainable Development by the UN in September 2015 and the Paris Agreement of the EU in October 2016 to strengthen the response to climate change by creating a pathway towards lowered greenhouse gas emissions and a climate-resilient development.

The experience in sustainable real estate of our interdisciplinary team enables us to aim for comprehensive sustainable solutions, from the inception over the construction to the management of all asset classes.

In addition to high-class new constructions, we offer the sustainable retrofit of existing building stock, an essential part of every national strategy for climate neutrality.

The sustainability focal points of FREO are supplemented by project-specific sustainability goals

Working hard to achieve our goals



A person's hands are shown holding a smartphone, with a blurred background of a cityscape at dusk.

Well-Being

A wheelchair is positioned on a set of stairs, with a blue tint over the image.

Inclusion & Accessibility

A view through a window showing a city skyline with a bridge, under a green tint.

Health & Safety

A 3D architectural rendering of a multi-story building with a green roof and colorful facade.

Retrofit of Existing Building Stock

A modern building at night with lights on, and people walking on a sidewalk in front.

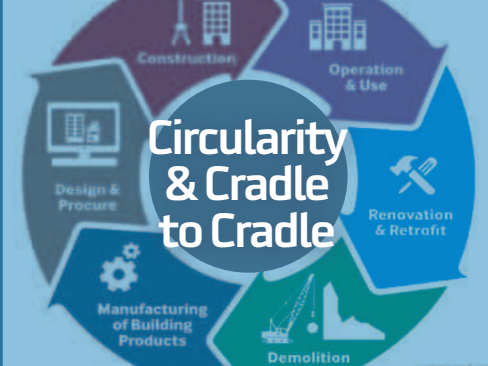
Positive Social Impact

An aerial view of a city with various buildings and green spaces, under a dark blue tint.

Climate Neutrality

A close-up of a white wind turbine against a blue sky.

Energy Efficiency & Renewable Energy

A circular diagram showing the building lifecycle: Design & Procure, Construction, Operation & Use, Renovation & Retrofit, Demolition, and Manufacturing of Building Products.

Circularity & Cradle to Cradle

A hand holding several coins, with various icons floating around, under a green tint.

Responsible Governance

A person working at a computer with multiple monitors displaying data and charts.

Digitalisation, Monitoring & Data Management

A close-up of water droplets on a green leaf, under a green tint.

Water & Waste Efficiency

A modern interior space with large windows and a clean, minimalist design.

Flexibility & Convertibility

Ongoing Projects





nexus TriTowers | Hamburg
(Germany)

Area: 8.681 sqm
Use: Office
Completion: 2025

Seydelstrasse | Berlin
(Germany)

Area: 2.839 sqm

Use: Office

Completion: 2023



Developer and total contractor



JED 2226 | Schlieren
(Switzerland)

Area: 15.000 sqm
Use: Office / Laboratory
Completion: 2025



Lilo | Puteaux (Paris region)
(France)

Area: 14.580 sqm
Use: Student housing
Completion: 2025



Collisée II | Saint Quen
(France)

Area: 16,589 sqm
Use: Office
Completion: 2023





Via Sbodio & Viall Folli | Milan
(Italy)

Area: 16.900 sqm
Use: Residential
Completion: 2025



Estel | Barcelona
(Spain)

Area: 52.000 sqm

Use: Office / retail & parking

Completion: 2025





Mile | Barcelona
(Spain)

Area: 38.093 sqm

Use: Office

Completion: 2022



10 Grand Armée | Paris
(France)

Area: 8,100 sqm

Use: Retail / Urban logistics

Completion: 2025



LaSierra | Madrid
(Spain)

Area: 31.100 sqm

Use: Office

Completion:

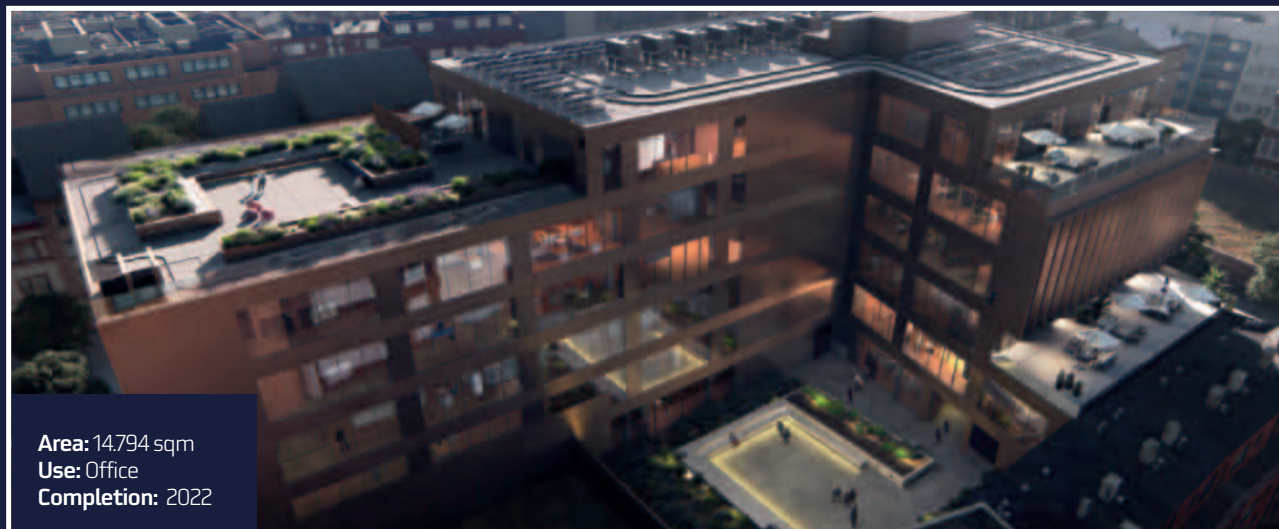
1. Phase 05/2022

2. Phase 05/2023



Track Record

Diagrame | Barcelona
(Spain)



Area: 14.794 sqm
Use: Office
Completion: 2022



East Side Mall | Berlin
(Germany)



Area: 37800 sqm
Use: Retail
Completion: 2018

TRION Leipziger Platz | Berlin
(Germany)



Area: 8.950 sqm
Use: Retail, gastronomic business, Office
Completion: 2021

25hrs Hotel | Munich
(Germany)



Area: 9.500 sqm
Use: Hotel
Completion: 2017

Pablo Picasso | Nanterre
(France)



Area: 34.803 sqm
Use: Office
Completion: 2018

Le Clarté | Rueil Malmaison
(Paris region)
(France)



Area: 5.129 sqm
Use: Office
Completion: 2021

Boston + Sister | Madrid
(Spain)



JC 6 Building

Area: 15.099 sqm
Use: office
Completion: 2019



M44

Area: 24.731 sqm
Use: office
Completion: 2019



Almogávars | Barcelona
(Spain)

Area: 8.550 sqm
Use: office
Completion: 2020



Mall of Switzerland | Lucerne
(Switzerland)

Area: 65.000 sqm
Use: retail
Completion: 2017

3 Minster Court | London
(UK)



Area: 25.000 sqm
Use: office
Completion: 2017

79 Clifton | New York
(USA)



Area: 52.375 sqf
Use: Multifamily
Completion: 2021



Get in touch

info@freogroup.com
media@freogroup.com

freogroup.com

