

# Projet Mixte datacenter et entrepôt multi-étagé

## Zone ACTISUD – Marseille 16<sup>ième</sup>

### SEGRO URBAN LOGISTICS MR1

#### Dossier de demande d'autorisation environnementale unique

Octobre 2024



Exploitant :

# SEGRO

Assistance à Maîtrise  
d'Ouvrage :



Critical Building  
Datacenter consultants

Bureau d'études ICPE :



Maîtrise d'œuvre :



## PJ 47 (Réf. Cerfa N° 15964\*03)

### Capacités techniques et financières



L'ingénierie  
acoustique et vibratoire  
depuis 1975



### TRAFALGARE



### RG Consultant

INGÉNIEUR FOUDEUR

**ETAT DES MODIFICATIONS**

DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	INDICE
06/11/2023	Création du document	0
11/12/2023	Intégration des remarques de SEGRO	1
21/10/2024	Suppression des garanties financières suite à la parution du décret 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement qui abroge notamment l'obligation de constitution de garanties financières pour les installations à Autorisation (article 57). Intégration du chapitre 4 détaillant cette évolution réglementaire. Modification des perspectives du projet suite aux évolutions de plans de la plateforme logistique.	2

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>IDENTITE DE L'EXPLOITANT</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>CAPACITES TECHNIQUES</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>REFERENCES DE SEGRO EN LOGISTIQUE</b> .....	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>REFERENCES DE SEGRO EN DATA CENTRE</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>CAPACITES FINANCIERES</b> .....	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>GARANTIES FINANCIERES : EVOLUTION SUITE A LA LOI INDUSTRIE VERTE</b> .....	<b>13</b>

## 1 IDENTITE DE L'EXPLOITANT

Société	SEGRO URBAN LOGISTICS MR1
Forme juridique :	Société Civile Immobilière au capital social de 10 000 Euros
Siège social :	20 rue Brunel 75 017 PARIS
SIREN	913 876 660 RCS Paris
SIRET :	913 876 660 00014
Code NAF :	Location de terrains et d'autres biens immobiliers (6820B)
Signataire de la demande	Laurence GIARD
Qualité du signataire :	Directeur général
Adresse du site objet de la demande :	ZA ACTISUD 90 chemin du ruisseau Mirabeau 13 016 MARSEILLE
N° de parcelles et section cadastrales	Section 0D parcelles 84, 90, 91, 131, 144, 145, 153,156
Superficie	57 723 m <sup>2</sup>

Le K-BIS de la société est fourni en page suivante.

Greffes du Tribunal de Commerce de Paris  
1 QUAI DE LA CORSE  
75198 PARIS CEDEX 04

Code de vérification : y5e2ecFmWA  
<https://contrôle.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2022D04008

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 10 décembre 2023

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	913 876 660 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	24/05/2022
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>SEGRO URBAN LOGISTICS MRI</b>
<i>Forme juridique</i>	Société civile immobilière
<i>Capital social</i>	10 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activités principales</i>	L'acquisition, la cession, la construction et l'aménagement de tous immeubles ou biens immobiliers en vue ou dans le cadre de leur gestion. L'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 23/05/2121

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

*Gérant*

<i>Dénomination</i>	SEGRO FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	722 053 691 Paris

*Associé*

<i>Dénomination</i>	SEGRO HOLDINGS FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	492 720 537 Paris

*Associé*

<i>Dénomination</i>	SEGRO FRANCE
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme
<i>Adresse</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	722 053 691 Paris

**SOCIÉTÉ RESULTANT D'UNE FUSION OU D'UNE SCISSION**

- *Mention n° 14 du 27/06/2023* SOCIÉTÉ AYANT PARTICIPÉ À L'OPÉRATION DE FUSION :  
DÉNOMINATION FÉRAUD FORME JURIDIQUE Société civile SIEGE  
SOCIAL 20 rue Brunel 75017 Paris RCS 420 995 995 RCS Paris

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	20 rue Brunel 75017 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'acquisition, la cession, la construction et l'aménagement de tous immeubles ou biens immobiliers en vue ou dans le cadre de leur gestion. L'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers.
<i>Date de commencement d'activité</i>	18/05/2022

**Greffes du Tribunal de Commerce de Paris**

1 QUAI DE LA CORSE  
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2022D04008

*Origine du fonds ou de l'activité*

*Création*

Le Greffier



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. G.', written over a horizontal line.

FIN DE L'EXTRAIT



## 2 CAPACITES TECHNIQUES

---

Depuis plus d'un siècle, SEGRO crée des solutions immobilières sur-mesure permettant à ses clients de créer et valoriser leurs produits ou services.

SEGRO est la première foncière européenne (anglaise) spécialisée dans l'immobilier destiné à la distribution urbaine, l'activité et la logistique. SEGRO détient 223 biens en Europe.

Sur le territoire français, SEGRO dispose de 58 biens répartis dans 4 régions de France :



SEGRO est titulaire des arrêtés préfectoraux des sites classés ICPE dont il est propriétaire.

## 2.1 Références de SEGRO en Logistique

Le tableau ci-dessous recense les plateformes logistiques classées ICPE exploitées par SEGRO.

Numéro d'établissement	Nom établissement	Adresse 1	Adresse 2	Code postal	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO	Rubriques ICPE
6524056	Chronopost Aulnay - Segro Logistics Park	Boulevard André Citroën		93600	AULNAY SOUS BOIS	Autres régimes		non connu
7403936	ex SCI JP BLANC MESNIL repris par SEGRO	1 RUE JEAN PERRIN	ZI PONT YBLON	93150	LE BLANC MESNIL	Enregistrement	Non Seveso	1510
6516989	SCI SEGRO Logisitics Park Aulnay	Boulevard André Citroën		93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non Seveso	1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925
7405952	SEGRO FRANCE S.A.	Z.I.GARONOR BATIMENT 23		93150	Le Blanc-Mesnil	Enregistrement	Non Seveso	1510
6516611	SEGRO FRANCE S.A.	ZI GARONOR bâtiment 22		93150	Le Blanc-Mesnil	Enregistrement	Non Seveso	1510, 1530, 2925
6519325	SEGRO GENNEVILLIERS SCI (Ex VAILOG)	21-23, route Principale du Port		92230	GENNEVILLIERS	Autorisation	Non Seveso	1510, 1185, 2910, 2925, 4755
7404132	SEGRO GOBELINS	105 rue des Gobelins		75013	Paris	Autorisation	Non Seveso	1510, 2925
6507063	SEGRO LOGISTICS	5 Rue Désir Prévost	ZAC La Marinière	91070	BONDOUFLE	Autorisation	Non Seveso	1510, 2925
10600205	SEGRO LOGISTICS SAS	Rue de la Vanoise	ZAC des Corbèges	69960	Corbas	Autorisation	Non Seveso	1450, 1530, 1532; 2925, 4718
6506778	SEGRO LOGISTICS SAS	26 et 28 avenue du Fief	ZAC DES BETHUNES	95066	Saint-Ouen-l'Aumône	Autorisation	Non Seveso	1510, 2910, 2925
6508754	SEGRO LOGISTICS SAS	13 rue Clement Ader	ZAC des Ciroliers	91700	Fleury-Mérogis	Enregistrement	Non Seveso	1510, 2910, 2925
10600173	SEGRO LOGISTICS SAS	5, chemin de la fonderie		69740	Genas	Autorisation	Non Seveso	1510, 2910, 2925
6507000	SEGRO LOGISTICS SAS (F.E.L.)	Parc d'activité Les Terres de Guepelle		95470	Saint-Witz	Autorisation	Non Seveso	1510, 2910, 2925
6512369	SEGRO TRADING FRANCE	ZI de Mitry-Compans	Rue Marcelin Berthelot	77290	MITRY MORY	Autorisation	Non Seveso	1510, 1530, 2662, 2663, 2925, 1412
6524414	SEGRO URBAN LOGISTICS PR2 (ex SAS LES GRANDS CHAMPS DEV)	Z.A. Les Grands Champs		95500	Le Thillay	Enregistrement		non connu

Tableau 1 – recensement des entrepôts dont SEGRO est propriétaire et titulaire de l'arrêté préfectoral d'autorisation



## 2.2 Références de SEGRO en Data centre

---

Concernant les datacenters, SEGRO développe 2 projets en région parisienne, les dossiers ICPE sont en cours.

Toutefois, SEGRO est le principal propriétaire et développeur immobilier de data centres en Europe selon un modèle de « shell and core » se traduisant par la construction de la partie immobilière du data centre (la coque), la sécurisation de l'alimentation électrique et la location du data centre à des opérateurs qui ont la charge d'installer leurs propres équipements techniques et informatiques.

En prévision d'un monde de plus en plus numérique, SEGRO a construit son premier data centre sur le Slough Trading Estate en 2005. Aujourd'hui, SEGRO est propriétaire de 32 data centres en Europe représentant 260 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 450 MW de puissance informatique installée par les opérateurs occupants ces bâtiments. 29 de ces data centres, dont deux en cours de construction, sont situés sur le Slough Trading Estate, localisé à l'ouest de Londres.

Le Slough Trading Estate, parc d'activités détenu par SEGRO depuis plus de 100 ans, est considéré aujourd'hui par beaucoup comme le deuxième pôle mondial de centres de données après Ashburn, en Virginie.



*Figure 1 - Photographie du Slough Trading Estate, West London*

Parmi les clients data centre de SEGRO figurent des opérateurs comme CyrusOne, Equinix, GTR, Iron Mountain, NTT et VIRTUS, ainsi que diverses banques et opérateurs de télécommunications.

Depuis 2020, la stratégie de SEGRO est d'exporter son expertise de développeur et de propriétaire de data centres à travers les pays européens dans lesquels SEGRO est établi, à savoir l'Allemagne, l'Espagne la France, l'Italie, les Pays-Bas, la Pologne et la République Tchèque. Aujourd'hui, 220 000 m<sup>2</sup> de projets data centre sont en cours de développement\* en dehors de l'Angleterre représentant environ 350 MW de puissance électrique.

\*développement : phase de préparation et dépôts des autorisations administratives.

### Références Data Centres SEGRO



Cyrus One – 54 MW IT- Slough (Angleterre)



GTR – 40.5 MW IT – Slough (Angleterre)



Projet de développement – 90 MW IT – Milan (Italie)



Projet de développement – 130 MW IT – Iver (Angleterre)



Faisabilité projet – 40 MW IT– Barcelone (Espagne)



Projet de développement – 20 MWIT – Marseille (France)

Le projet de Marseille s’inscrit dans la continuité des objectifs de développement de SEGRO en région PACA et s’inscrit pleinement dans son engagement de requalification d’anciennes friches industrielles afin de répondre aux évolutions de la société et aux enjeux environnementaux, particulièrement dans un contexte de raréfaction du foncier.

Ces dernières années, la grande majorité des projets de SEGRO ont concerné d’anciennes friches à l’instar du programme de Saint Quentin-Fallavier en Isère livré en 2023 sur l’ancienne centrale d’achat des magasins Leclerc.

Sur l’ensemble du portefeuille de SEGRO, 15 friches ont été requalifiées par les équipes SEGRO, ce qui représente 39% de la surface totale détenue par SEGRO. En 2025, les friches reconverties par SEGRO représenteront 44% du portefeuille SEGRO. En France, c’est 75% du portefeuille SEGRO de 1,8 millions de m<sup>2</sup> qui a été bâti sur des terrains industriels déjà artificialisés de longue date.

### 3 CAPACITES FINANCIERES

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

Les résultats financiers de SEGRO des 3 dernière années mettent en évidence sa capacité à mettre en œuvre ses projets.

<b>Exercice comptable clos au :</b>	<b>Chiffres d'affaires en Millions d'€</b>	<b>Capacité d'auto-financement en Millions d'€</b>
2020	20,9	8,4
2021	24	6,4
2022	26,8	10,9

## 4 GARANTIES FINANCIERES : EVOLUTION SUITE A LA LOI INDUSTRIE VERTE

---

La loi n°2023-973 relative à l'industrie verte est entrée en vigueur au lendemain de sa publication, soit le 25 octobre 2023.

Elle a eu pour effet de modifier l'article L. 516-1 du code de l'environnement qui stipule désormais :  
« *La mise en activité, tant après l'autorisation initiale qu'après une autorisation de changement d'exploitant, des installations mentionnées aux articles L. 229-32 et L. 515-36, des carrières et des installations de stockage de déchets est subordonnée à la constitution de garanties financières.* »

Aussi, **les ICPE qui étaient visées au 5° de l'article R.516-1, à savoir, « [...] 5° Les installations soumises à autorisation au titre du 2° de l'article L. 181-1 (cas du datacenter de SEGRO) et les installations soumises à autorisation simplifiée au titre de l'article L. 512-7, susceptibles, en raison de la nature et de la quantité des produits et déchets détenus, d'être à l'origine de pollutions importantes des sols ou des eaux. »** ne sont plus soumises à l'obligation de constituer des garanties financières.

Par conséquent, pour toute nouvelle demande d'autorisation ou d'enregistrement, ainsi que pour toute demande de changement d'exploitant, à compter de cette date, il n'y a plus lieu d'imposer la constitution des GF 5°.

Le décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement est venu apporter les modifications suivantes sur le sujet :

- **Son article 57** est venu modifier l'article R516-1 du code de l'environnement en supprimant le point 5°. Désormais l'article R516-1 du code de l'environnement prévoit :

« *Les installations dont la mise en activité est subordonnée à l'existence de garanties financières et dont le changement d'exploitant est soumis à autorisation préfectorale sont :*

1° *Les installations de stockage des déchets, à l'exclusion des installations de stockage de déchets inertes ;*

2° *Les carrières ;*

3° *Les installations figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 ;*

4° *Les sites de stockage géologique de dioxyde de carbone.*

*Sont exemptées des obligations de constitution de garanties financières les installations classées mentionnées aux 1°, 2°, 3° et 4° qui sont exploitées directement par l'Etat ou qui bénéficient d'une garantie financière de la part de l'Etat leur permettant d'effectuer les opérations visées au deuxième alinéa de l'article L. 516-1.*

*La demande d'autorisation de changement d'exploitant, à laquelle sont annexés les documents établissant les capacités techniques et financières du nouvel exploitant et la constitution de garanties financières est adressée au préfet.*

*Cette demande est instruite dans les formes prévues aux articles R. 181-45 et R. 512-46-22.*

*Pour les installations mentionnées aux 1° et 2° l'avis de la commission consultative départementale compétente n'est pas requis. A défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de trois mois, le silence gardé par le préfet vaut autorisation de changement d'exploitant.*

*Pour les installations mentionnées aux 3° et 4°, à défaut de notification d'une décision expresse dans un délai de trois mois, le silence gardé par le préfet vaut refus de l'autorisation de changement d'exploitant. »*

⇒ **Ainsi, le projet SEGRO n'est plus visé par l'article R516-1 du code de l'environnement.**

- **Son article 64** prévoit que « *Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui ont prescrit antérieurement au 25 octobre 2023 la constitution de garanties financières pour les installations mentionnées au 5° du R. 516-1, dans sa rédaction en vigueur à la veille de l'entrée en vigueur du présent décret, sont abrogées. Pour ces mêmes installations, lorsque les garanties financières ont été constituées conformément aux a et e du I de l'article R. 516-2, les actes de cautionnement en cours de validité sont caducs. Lorsque les garanties financières ont été constituées conformément au b du I de l'article R. 516-2, la déconsignation des sommes correspondantes se fait auprès de la Caisse des dépôts et consignations, à la demande des exploitants.* »

⇒ Ainsi, pour le projet SEGRO dont l'arrêté préfectoral n'est pas encore publié et le sera en 2025, il n'a pas lieu que le préfet prescrive la constitution de garanties financières.

- **Son article 65** abroge les arrêtés suivants :
  - 1- Le décret n°2012-633 du 3 mai 2012 relatif à l'obligation de constituer des garanties financières en vue de la mise en sécurité de certaines installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - 2- Le décret 2015-1250 du 7 octobre 2015 relatif aux garanties financières pour les installations classées pour la protection de l'environnement ;
  - 3- L'arrêté ministériel du 31 mai 2012 fixant la liste des installations classées soumises à l'obligation de constitution de garanties financières en application du 5° de l'article R. 516-1 du code de l'environnement ;
  - 4- L'arrêté ministériel du 31 mai 2012 relatif aux modalités de détermination et d'actualisation du montant des garanties financières pour la mise en sécurité des installations classées et des garanties additionnelles en cas de mise en œuvre de mesures de gestion de la pollution des sols et des eaux souterraines.

⇒ Ainsi, tout le corpus réglementaire qui était applicable pour le calcul des garanties financières est abrogé. Il n'y a donc plus lieu de prendre en compte ces éléments pour le projet SEGRO.

