

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Révision Mai 2022

SCCV AREFIM BRESLES 1

AIRPORT PARK® - Bâtiment B

BRESLES (60 510)

**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	La SCCV AREFIM BRESLES 1 exploitant.....	6
2.3	Capacités financières	8

1 PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Raison sociale	SCCV AREFIM BRESLES 1
Forme juridique	Société Civile Immobilière de Construction Vente
Capital social	10 000,00 €
Siège Social	2, Impasse de l'Induction 67 800 BISCHHEIM
N° SIRET	90113124300015
Signataire	Monsieur Valéry FENES
Qualité	Cogérant AREFIM GE
Contact	Monsieur Benoît DUFFOURS
Téléphone	07 63 63 58 72
Mail	bduffours@arefim-ge.com

2 CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

2.1 La société KS Groupe

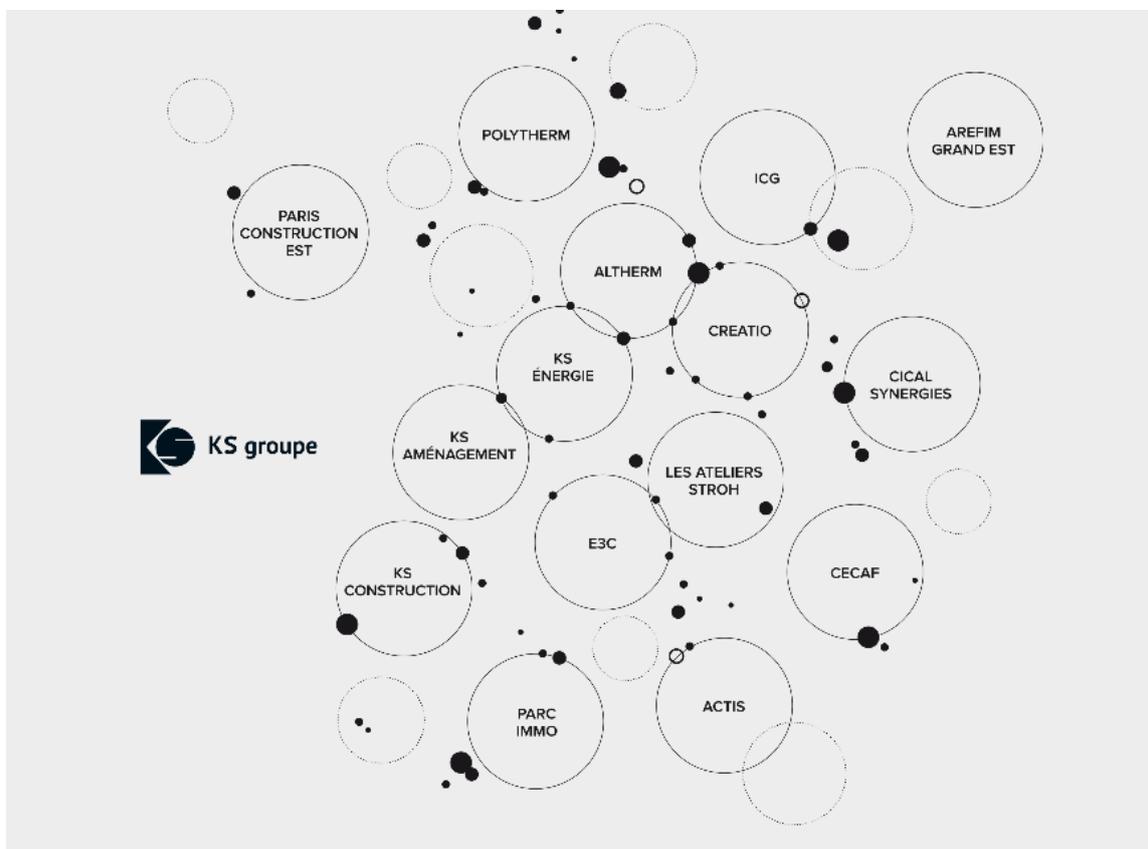
La SCCV AREFIM BRESLES 1 est une filiale à 100% de la société AREFIM GE, elle-même filiale de KS Groupe.

La vocation de AREFIM GE 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 GE, 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 GE 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 44 00 m² à Cernay-les-Reims (51) : AP obtenue en 25 juillet 2019 sous le régime de l'autorisation. Réalisation en cours.
- Site de 13 500 m² à Vendenheim (67) : AP obtenue en février 2019 sous le régime de l'enregistrement. Réalisation en cours.

2.2 La SCCV AREFIM BRESLES 1 exploitant

La SCCV AREFIM BRESLES 1 restera propriétaire du bâtiment et titulaire de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de l'établissement. Elle sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Comme indiqué plus avant, la SCCV AREFIM BRESLES 1 est une filiale de la société AREFIM GE, elle même filiale de KS Groupe.

Une équipe de personnes au sein d'AREFIM GE 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 SCCV AREFIM BRESLES 1 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 SCCV AREFIM BRESLES 1 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 GE 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 2019 était de 2 766 151 €.

Le chiffre d'affaires 2018 était de 2 332 573 € et celui de 2017 s'élevait à 2 143 420 €.

2.3.2 AREFIM GE

Une description des capacités financières de la société AREFIM GE est disponible en fichiers supplémentaires. Ce document présente les différents investissements de la société ainsi que les recettes prévues pour les 5 prochaines années.

AREFIM
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE **GRAND EST**
AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE
2 impasse de l'induction
67800 Bischheim

TABLE DES MATIERES

PRESENTATION DE LA SOCIETE _____	3
FICHE SIGNALÉTIQUE _____	4
CAPITAL ET ASSOCIÉS _____	5
VALEUR VENALE DES BIENS IMMOBILIERS DETENUS AU 17/02/2021 _____	5
PRESENTATION DES INVESTISSEMENTS _____	6
DESCRIPTION DES BIENS IMMOBILIERS _____	6
FINANCEMENTS _____	7
EMPRUNTS _____	7
APPORTS EN COMPTES COURANTS _____	7
RECETTES PREVUES _____	8
LOYERS DÉTAILLÉS PAR LOTS POUR LES 5 PREMIÈRES ANNÉES _____	8
L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS _____	9
COMPTES DE RESULTATS PRÉVISIONNELS _____	10
CASH FLOWS PRÉVISIONNELS _____	11
BILAN PRÉVISIONNEL _____	12

PRESENTATION DE LA SOCIETE

AREFIM Grand Est est l'association de 2 sociétés indépendantes qui rayonnent sur l'ensemble du territoire français.

Elle associe AREFIM une foncière française spécialisée en développement et location de bureaux, plateformes logistiques et messageries et KS groupe, groupe de sociétés spécialistes de la construction sous une même bannière.

AREFIM poursuit sa croissance volontariste de développement de son patrimoine immobilier avec une stratégie qualitative Prime en ce qui concerne le locataire et la localisation.

AREFIM développe ses propres bâtiments au sein de parcs modernes et adaptés à l'Entreprise d'aujourd'hui (concept de bien-être au travail, développement durable, ...).

KS groupe a été fondé en 1958 par une famille de dirigeants locaux. Totalement indépendant, le groupe s'appuie sur ses 300 collaborateurs pour mettre en oeuvre 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 15 entités : KS construction, Polytherm, E3C, KS aménagement, Creatio, KS énergie, Les Ateliers Stroh, Altherm, CICAL SYNERGIES, CECAF, SPHERE, Parc Immo, Actis, Paris Construction Est.

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

- Site de 44 00 m² à Cernay les Reims (51) AP obtenu le 25 juillet 2019 sous le régime de l'autorisation. Réalisation en cours
- Site de 13 500 m² à VENDENHEIM (67) AP obtenu en février 2019 sous le régime de l'enregistrement. Réalisation en cours
- Site de rubriques 6 458 m² à ESCHAUD (67) sous le régime de la Déclaration 2663-2 Réalisation en Cours

Fiche signalétique

Désignation de la société : **AREFIM GE**

2 Impasse de l'Induction
67800 BISCHHEIM

Téléphone : 03.88.19.14.44

Date de création : 27/06/2018

Structure juridique : SARL

Capital : 10 000 €, divisé en 1 000 parts sociales

Objet social : L'acquisition, la prise à bail, la propriété de terrains ou d'immeubles : Administration, mise en valeur et l'exploitation des biens sociaux, activité de marchands de biens, promotion immobilière, de lotisseur ou d'investisseur immobilier

Régime fiscal : impôt sur les sociétés

Option pour la TVA : oui

Capital et associés

Le capital de la société se décompose comme suit :

Associés	Nombre de parts	Apports en €	Dont libéré
SA KS GROUPE	510	5 100	5 100
AREGIS FINANCES	490	4 900	4 900
Soit 2 associés	1 000	10 000	10 000

VALEUR VENALE DES BIENS IMMOBILIERS DETENUS AU 17/02/2021

La valeur vénale de l'ensemble immobilier est détaillée ci-après :

Nature	Terrain ?	Prix au m2	Surface en m2	Valeur totale
Batiment ESCHAU (MENICON)	non	1 100	6 076	6 683 600
Batiment REISCHTETT (SIEHR)	non	1 100	13 674	15 041 400
VALEUR VENALE TOTALE		1 100	19 750	21 725 000

PRESENTATION DES INVESTISSEMENTS

Description des biens immobiliers

Détail de l'investissement	Montants HT en €	Type
Terrain Reischtett	1 443 986	Acquisition
Coût de construction Reischtett	7 913 285	Construction
Terrain Eschau	687 608	Acquisition
Coût de construction Eschau	4 834 276	Construction
TOTAL INVESTI	14 879 155€	

Commentaires :

Cette étude financière a pour but de présenter les résultats et cash-flow de trésorerie à partir de la mise en service des bâtiments sur une période de 5 ans.

FINANCEMENTS

L'ensemble des financements s'élève à 14 950 000 €.

Emprunts

Liste des emprunts destinés à financer les investissements :

Emprunts	Montants en €	Chaque paiement	Date de début	Durée	% d'intérêt
Emprunt Reischtett	8 400 000	160 062	01/01/2021	60	1.8
Emprunt Eschau	4 400 000	87 556	01/01/2021	56	1.55
TOTAL EMPRUNTE	12 800 000				

Nb : les taux d'intérêts s'entendent assurance incluse et les différés éventuels de remboursement sont exprimés en trimestres.

Apports en comptes courants

Comptes courants	Apports en €	Retraits en €	Apports nets cumulés	Rémunération
Année 1	2 150 000		2 150 000	21 500
Année 2			2 171 500	21 715
Année 3			2 193 215	21 932
Année 4			2 215 147	22 151
Année 5			2 237 298	22 373

RECETTES PREVUES**Loyers détaillés par lots pour les 5 premières années**

Années	2021	2022	2023	2024	2025
Loyers SIEHR	705 870	714 340	722 913	731 587	740 367
Loyers MENICON	374 995	379 495	384 049	388 657	393 321
Total en €	1 080 865	1 093 835	1 106 961	1 120 245	1 133 688

L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Bénéfices annuels
Trésorerie annuelle
Net disponible par associé

Comptes de résultats prévisionnels

En €	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025
Loyers encaissés	1 080 865	1 093 835	1 106 961	1 120 245	1 133 688
QP résultat sur opérations faites en commun	3 000 000	1 100 000	0	0	0
Total des produits	4 080 865	2 193 835	1 106 961	1 120 245	1 133 688
Indemnités d'éviction	0	0	0	0	0
Primes d'assurance	16 000	16 192	16 386	16 583	16 782
Frais de gérance et rémunération	11 000	11 132	11 266	11 401	11 538
Dépenses d'entretien	0	30 000	30 600	31 212	31 836
Salaires	146 000	146 000	146 000	146 000	146 000
Charges sociales	58 500	58 500	58 500	58 500	58 500
Intérêts des emprunts	214 445	201 101	187 525	173 715	159 666
Intérêts des comptes courants d'associés	21 500	21 715	21 932	22 151	22 373
Dotation aux amortissements	637 378	637 378	637 378	637 378	637 378
Total des charges	1 104 823	1 122 018	1 109 587	1 096 940	1 084 073
Impôt sur les bénéfices	902 617	312 308	0	3 102	8 937
Bénéfice ou perte	2 073 425	759 509	-2 626	20 203	40 678

Cash flows prévisionnels

En €	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025
Trésorerie d'exploitation	2 710 803	1 396 887	634 752	657 581	678 056
Nouveaux Emprunts	12 800 000	0	0	0	0
Apport en capitaux	0	0	0	0	0
Apports en comptes courants	2 171 500	21 715	21 932	22 151	22 373
Dépôts de garantie	266 286	2 093	2 118	2 143	2 169
Total ressources	17 948 589	1 420 695	658 802	681 875	702 598
Amortissements d'emprunts	776 028	789 373	802 949	816 759	830 808
Investissements	14 879 155	0	0	0	0
Retraits en comptes courants	0	0	0	0	0
Charges non déductibles	0	0	0	0	0
Dividendes versés	0	0	0	0	0
Total emplois	15 655 183	789 373	802 949	816 759	830 808
Variation de trésorerie	2 293 406	631 322	-144 147	-134 884	-128 210
Trésorerie cumulée	2 293 406	2 924 728	2 780 581	2 645 697	2 517 487

Bilan prévisionnel

En €	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025
Actif immobilisé brut	14 879 155	14 879 155	14 879 155	14 879 155	14 879 155
- amortissements	637 378	1 274 756	1 912 134	2 549 512	3 186 890
Actif immobilisé net	14 241 777	13 604 399	12 967 021	12 329 643	11 692 265
Trésorerie	2 293 406	2 924 728	2 780 581	2 645 697	2 517 487
TOTAL ACTIF	16 535 183	16 529 127	15 747 602	14 975 340	14 209 752
Capitaux propres	2 073 425	2 832 934	2 830 308	2 850 511	2 891 189
Comptes courants	2 171 500	2 193 215	2 215 147	2 237 298	2 259 671
Emprunts	12 023 972	11 234 599	10 431 650	9 614 891	8 784 083
Dépôts de garantie	266 286	268 379	270 497	272 640	274 809
TOTAL PASSIF	16 535 183	16 529 127	15 747 602	14 975 340	14 209 752