

# DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT CONSTRUCTION D'UN ENTREPOT DE FRET

EM2C PROMOTION AMENAGEMENT  
COLOMBIER-SAUGNIEU (69)

Capacités techniques et financières



**KALIÈS**  
Étude & conseil  
en environnement,  
énergie & risques industriels

## REVISIONS

Date	Version	Objet de la version
30/06/2022	1	Création du document
12/10/2022	2	Modifications en réponse aux demandes de compléments formulées le 12/07/2022
05/12/2022	3	Modifications en réponse aux demandes de compléments formulées le 25/10/2022

## TABLE DES MATIERES

I.	Renseignements administratifs.....	2
II.	Présentation du porteur du projet.....	2
II.1.	Capacités techniques .....	4
II.2.	Capacités financières .....	4

## I. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Raison sociale	EM2C Promotion Aménagement
Forme juridique	SAS (Société par Actions Simplifiées)
Siège Social	Chemin de la Plaine 69390 Vourles
Adresse du site	Rue du Portugal 69124 Colombier-Saugnieu
Site Internet	www.em2c.com
Effectif futur du site	90 personnes
Montant du capital	10 000
N° de SIRET	47914616900012
Code NAF	4110B - Promotion immobilière de bureaux
Président	M. Yohann PATET
Chargé du suivi du dossier	A.CALVELLI 04 72 31 94 44

*Tableau 1 : Renseignements administratifs de la société*

## II. PRESENTATION DU PORTEUR DU PROJET

La société EM2C Promotion Aménagement assure la maîtrise d'ouvrage du projet. Filiale « Promotion et Aménagement » du Groupe EM2C, elle dirige la totalité des étapes et composantes d'opérations immobilières.

La société EM2C Promotion Aménagement a été créée le 19 octobre 2004 par Yvan PATET, Président d'EM2C Groupe. La société est spécialisée dans l'activité de promotion immobilière et se développe autour de deux axes de compétences :

- Promotion : Clé en main locatif/ VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) / CPI (Contrat de Promotion Immobilière).
- Aménagement : Étude de faisabilité/ montage juridique et réglementaire/ conduite de procédures administratives/ planification/préparation des sols et viabilisation.

Les dates clés du groupe et de la société sont les suivantes :

- 1<sup>er</sup> avril 1990 : création du groupe EM2C,
- de 2002 à 2004 : croissance externe avec le rachat de différentes sociétés,
- 2007 : création des filiales EM2C Aménagements et EM2C Promotion,
- 2014 : Création de la filiale Home Invest Promotion (immobilier résidentiel),
- 2017 : Création de la filiale Valoripolis (foncier),
- 2021 : Création de la marque de logement Ôm2c.

En 2020, après 30 ans d'existence, le groupe fête ses 3 millions de mètres carrés construits.

Quelques opérations en développement ou finalisées sont présentées ci-après.



Projet mené à bien et finalisé en 2019.

Développement d'une plateforme de stockage et d'activité de 5 260 m<sup>2</sup> au sein de la ZA Les Bruyères à Rillieux-la-Pape (69).

Opération d'aménagement de logistique.



Projet mené à bien et finalisé en 2019.

Plateforme de stockage 16 000 m<sup>2</sup> à La Crèche (79).

Opération d'aménagement de logistique.



Projet livré en 2020

Plateforme logistique froid à Loone-Plage (59)

Surface des bâtiments : 5 700 m<sup>2</sup>

Opération d'aménagement de logistique.



Projet en cours

Projet SKY ONE lauréat de l'Appel à Projets Innovants de « Dessine-moi Toulouse » pour le Site N°8 - Aéroport de Toulouse Blagnac Zone 1.

Projet de 2 immeubles tertiaires en R+6 au sein de l'aéroport de Toulouse Blagnac (31).

Projet d'aménagement tertiaire.

Figure 1 : Quelques projets d'aménagement portés par le groupe EM2C et ses filiales

## II.1. CAPACITES TECHNIQUES

---

S'appuyant sur l'expertise foncière et le savoir-faire technique du groupe en termes de principes constructifs, EM2C Promotion Aménagement répond avec précision aux demandes identifiées des investisseurs, utilisateurs ou représentants du secteur public. En qualité de Maître d'Ouvrage à part entière, elle conçoit et réalise des programmes complets répondant aux besoins d'un marché local maîtrisé.

Pour chaque réponse, les enjeux et les contraintes des utilisateurs sont placés au cœur de la réflexion et de l'organisation (qualité architecturale, excellence constructive et performances énergétiques). Un soin particulier est apporté à la localisation, à la facilité d'accès du futur bâtiment jusqu'à l'anticipation d'une future et éventuelle reconversion.

Les projets sont gérés à la fois en phase conception et en phase exploitation par un directeur de programmes, un responsable de programme ainsi qu'un responsable technique. L'effectif EM2C Promotion Aménagement est de 16 salariés en 2022.

L'ensemble de l'équipe en charge du projet dispose d'une expérience avérée dans le domaine de la conception et de l'aménagement de l'immobilier professionnel. En toute phase du projet, l'équipe d'EM2C Promotion Aménagement s'entoure de professionnels et d'experts dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et également de la réglementation environnementale, pour s'assurer de répondre aux exigences de protection des intérêts visés aux articles L.211-1 et L511-1 du Code de l'Environnement.

En phase amont, un bureau d'étude compétent en la matière accompagne EM2C Promotion Aménagement dans la conception d'un bâtiment conforme aux exigences de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement applicable au projet.

En phase aval, et avant la construction du bâtiment, EM2C Promotion Aménagement fera réaliser, par un organisme compétent également, un audit de conception sur la base des Dossiers de Consultation des Entreprises (DCE) des sociétés retenues pour la construction du projet.

En phase travaux, des audits de recollement seront également réalisés pour s'assurer du respect des dispositions constructives, paysagères et réglementaires telles que rédigées dans le dossier ICPE.

Ces différentes procédures sont intégrées dans le Système de Management de la Qualité (SMQ) du groupe EM2C (qui s'applique également à la branche EM2C Promotion Aménagement). Le service Qualité Sécurité Environnement (QSE) du groupe veille à la bonne application et mise en œuvre du SMQ, au travers d'audits internes fréquents.

## II.2. CAPACITES FINANCIERES

---

Le montant total de l'opération est estimé à environ 30-40 millions d'euros. Ce montant comprend les études nécessaires à la conception mais également la construction du bâtiment. L'opération pourra être financée par fonds propres et par l'obtention de prêts auprès d'un ou plusieurs établissements bancaires.

Les produits engendrés par EM2C Promotion Aménagement sur les trois dernières années sont les suivants :

- Année 2020 : 5 949 k €,
- Année 2021 : 3 976 k €,
- Année 2022 : 5 060 k €.

Ces produits correspondent majoritairement aux honoraires de gestion que facture la société EM2C Promotion Aménagement dans le cadre de son activité de Promoteur. L'activité de promoteur immobilier d'EM2C Promotion Aménagement (comme tout promoteur immobilier) est assurée par des sociétés ad'hoc créées pour porter les opérations de promotion immobilière. Le produit total du métier Promotion Immobilière est donc le suivant :

- Année 2020 : 30 889 k €,
- Année 2021 : 67 682 k €,
- Année 2022 : 64 064 k €.

La société EM2C Promotion Aménagement étant une filiale du Groupe EM2C, quelques chiffres clés (2021) d'EM2C Groupe sont présentés dans le tableau ci-dessous.

EM2C Groupe	
Capital social (k€)	2 641
Capitaux propres (k€)	5 900
Total bilan (k€)	33 308

*Tableau 2 : Capacité financière K€ (2021) d'EM2C Groupe*

EM2C Groupe a produit un chiffre d'affaires, sur les 3 dernières années :

- 2019 : 74 600,00 k€HT,
- 2020 : 57 968,00 k€HT,
- 2021 : 93 289,00 k€HT.