

**MM INVEST**  
**PARC D'ACTIVITES PORTES SUD**  
**RUE ALBERT CAQUOT**  
**28 500 VERNOUILLET**



**DEMANDE D'ENREGISTREMENT**  
**Installation classée pour la protection de l'Environnement**

**Pièce jointe 11 – Capacités techniques et financières**

Octobre 2023  
Version 3



**PÔLE SÉCURITÉ ENVIRONNEMENT**

Siège social - Agence Sud  
ZAC Pôle Actif  
14, allée du Piot  
30660 Gallargues le Montueux  
Tél. : 04 66 35 72 64

Agence Île-de-France  
9, allée des Impressionnistes  
Le Monet - BP 57269 Villepinte  
95957 Roissy CDG Cedex  
Tél. : 01 48 17 78 11

AMF Qualité Sécurité Environnement  
SARL au capital de 8 000 €  
SIREN 448 464 917 - APE 7112 B  
TVA Intracommunautaire FR 10448464917  
[www.andine-groupe.com](http://www.andine-groupe.com)

**RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**

<b>Dénomination sociale</b>	MM INVEST
<b>Représentant de l'exploitant</b>	Mme MAYA MEYER – Présidente
<b>Adresse du siège</b>	3 Avenue Hoche 75008 Paris
<b>Adresse du site actuel</b>	
<b>Adresse du futur site</b>	ZAC PORTE SUD
<b>Forme juridique</b>	SAS
<b>N° SIRET</b>	479 187 098

**ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ MM INVEST**

La SAS MM INVEST, société par actions simplifiée, immatriculée sous le SIREN 479187098, est en activité depuis 18 ans. Implantée à PARIS (75008), elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Depuis le début de son activité. Maya MEYER est président de la société SAS MM INVEST.

Elle détient notamment un ensemble immobilier de 12.000 mètres carrés à Saint-Pierre loué à La Bourbonnaise de distribution dont la valeur est estimée à 27 millions d'euros, un entrepôt de 7000 mètres carrés à Châteauroux d'une valeur de 1,5 millions d'euros et 50% des parts d'une SCI détenant des actifs immobiliers à Mont d'Or en Nouvelle Calédonie, dont la valeur est estimée à 820.000 euros. .

**LOCATAIRE DE LA FUTURE PLATEFORME**

Le preneur du futur bâtiment logistique sera le groupe CAFOM.



La société CAFOM est une Société Anonyme au capital de **47.912.776,20 €**.

Le groupe CAFOM, créé en 1985, est un acteur majeur dans l'aménagement et de l'équipement de la maison à travers un réseau de magasins en Outre-Mer et un site européen de vente en ligne de mobilier.

Le Groupe Cafom privilégie la maîtrise de ses approvisionnements. Le Groupe a ainsi constitué dès son origine sa propre centrale d'achat et sélectionné ses produits auprès d'un large réseau de fabricants (Asie du Sud-est, Amérique du Sud, Europe, Moyen-Orient).

La distribution en Outre-mer constitue le pôle d'activité historique du Groupe, initiée dans le milieu des années 1970 par la vente de matériel HI-FI à domicile et quelques années plus tard par la signature d'un accord de franchise avec l'enseigne BUT couvrant la Guadeloupe, la Martinique et la Guyane puis la Réunion

Aujourd'hui, fort de son expérience et de son savoir-faire, le Groupe CAFOM occupe une position de leader sur l'ensemble des territoires d'Outre-mer (Guadeloupe, Guyane, Martinique, Saint-Martin, Ile de la Réunion et Nouvelle Calédonie) et exploite en franchise les marques But et Habitat ou par l'intermédiaire d'un contrat de licence les marques Darty et Nature et Découvertes ( Cafom exploite également les enseignes First Déco et Musique et Son.

**Le groupe CAFOM compte 1 000 collaborateurs à travers le monde.**

**Il dispose d'une force logistique tournée autour de 3 plateformes situées en France à Amblainville (60) et Rouen (76), en Chine (Shenzhen) , 32 magasins Outre-Mer (Antilles, Guyane, Réunion, Nouvelle Calédonie) et 6 bureaux de sourcing (France, Indonésie, Inde, Chine, Suisse, Pologne).**

### **CAPACITES TECHNIQUES**

Pour l'implantation de sa nouvelle plateforme de distribution, la SAS MM Invest se repose techniquement sur les capacités de la société EOL, acteur majeur de l'immobilier d'entreprise en France.



EOL loue, vend et fait construire des locaux industriels, des entrepôts, des plateformes logistiques et des locaux commerciaux. L'approche technique d'EOL s'appuie sur des équipes expérimentées et un portefeuille de plus de 3 000 immeubles.

Dans le cadre du projet MM Invest, EOL propose une assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une mission clé-en-main, de la définition du projet à la livraison de l'immeuble, en passant par la recherche du terrain le plus adapté aux enjeux et son aménagement, conformes aux réglementations en vigueur.

La société EOL dispose d'expertises internes propres (équipe managériale, direction technique, chef de projet, ...) intégrant les connaissances techniques du développement et de l'ingénierie de construction de plateformes logistiques.

Elle s'appuie également sur un réseau de partenaires et de bureaux d'études reconnus pour leurs compétences dans leur domaine et dans le montage de projets logistiques.

Ainsi, dans le cadre du projet, un bureaux d'études techniques et un cabinet d'architecte ont assisté la société EOL en phase de conception pour monter les dossiers de demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, et notamment les sociétés listées ci-dessous :

NOM	Adresse
<p><b>AGENCE FRANC</b> Architectes – groupe FRANC</p>  <p>AGENCE FRANC GROUPE FRANC</p>	<p>7, rue Bayard 75008 PARIS Tél : 01 71 49 69 70</p>
<p><b>ANDINE GROUPE</b> Pôle Sécurité Environnement Service Bureau d'études</p>  <p>ANDINE GROUPE</p>	<p>Parc E-Valley 12 avenue de France 62860 EPINOY Tél : 01 48 17 77 13</p>

La SAS MM Invest en tant que pétitionnaire de la demande sera titulaire de l'autorisation d'exploiter.

A travers ce dossier, la SAS MM Invest assure le respect des prescriptions générales réglementaires qui lui sont applicables, notamment celles dictées par :

- l'Arrêté Ministériel du 11 avril 2017 modifié par l'arrêté du 24 septembre 2020,
- l'Arrêté Ministériel du 1<sup>er</sup> juin 2015 modifié par l'arrêté du 22 septembre 2021.

En tant qu'exploitant du site, la SAS MM Invest sera l'interlocuteur unique des autorités administratives et de l'inspection des installations classées.

L'exploitant mettra en place les contrôles réglementaires périodiques et s'assurera du respect des dispositions en matière d'exploitation, notamment la gestion des matières stockées et la mise en œuvre des consignes de sécurité.

Un plan de défense incendie sera établi avant la mise en exploitation du site.

## **CAPACITES FINANCIERES**

Dans le cadre de son projet de création d'une nouvelle plateforme logistique, la société SAS MM Invest fait appel à un financement bancaire ou crédit-bail immobilier propre à réaliser les travaux relatifs à la construction et à l'exploitation de la plateforme logistique.

Les résultats des sociétés MM Invest et CAFOM sur les 4 derniers exercices sont présentés ci-après :

	2018	2019	2020	2021
Chiffre d'affaires SAS MMInvest	2.926.926 €	3.028.490 €	3.028.490 €	
Chiffre d'affaires CAFOM	299,34 ME	304,19 ME	317 ME	397,8 ME

Un tableau de synthèse des exercices 2019 et 2020 de MM Invest est présenté ci-dessous.

Synthèse des comptes annuels - 2020		
Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires nets	3.028.490	3.028.490
Produits d'exploitation	3.033.196	3.028.490
Charges d'exploitation	6.236.747	6.146.671
<b>Résultats d'exploitation</b>	<b>(3.203.551)</b>	<b>(3.118.181)</b>
Produits financiers	70.643	-
Charges financières	787.296	787.295
<b>Résultat financier</b>	<b>(716.653)</b>	<b>(787.295)</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>(3.920.204)</b>	<b>(3.905.476)</b>

### Budget prévisionnel / plan d'investissement:

Couts		Financement	
Terrain	2 350 000,00	FP	7 070 000,00
Construction	28 000 000,00	CH ou CBI 5%	28 280 000,00
Taxes	500 000,00		
Études	500 000,00		
Équipements	4 000 000,00		
	<b>35 350 000,00</b>		<b>35 350 000,00</b>

Le cout du projet est estimé à 35,35 M€

Le financement par crédit hypothécaire, crédit-bail immobilier ou portage investisseur institutionnel portera sur une enveloppe de l'ordre de l'ordre de 30 M€, selon les conditions de marché.

Le CA projeté pour l'implantation sera supérieur à 100 M€ à horizon de 5 ans suivant la livraison soit, 2031.

À cet horizon, le site emploiera 200 personnes fonctionnant 310 jours par an. L'activité s'étalera en semaine de 5h30 – 12h50, 13h – 20h20, 22h10 – 5h30 du lundi au vendredi, soit 3x8h 24/24h. Le samedi et dimanche de 6h à 17h, soit 11/24h.

**KBIS de la société SAS MM Invest**

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

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



N° de gestion 2020B15209

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 28 août 2022

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	479 187 098 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	30/06/2020
<i>Transfert du</i>	R.C.S. de Bobigny en date du 15/06/2020
<i>Date d'immatriculation d'origine</i>	28/10/2004
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	SAS MM INVEST
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	6 013 900,00 EUROS
<i>- Mention n° 14 du 20/04/2021</i>	CONTINUATION DE LA SOCIETE MALGRE UN ACTIF NET DEVENU INFERIEUR A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL. ASSEMBLEE GENERALE DU 28-12-2020
<i>Adresse du siège</i>	3 avenue Hoche 75008 Paris
<i>Activités principales</i>	Propriété et gestion, de tous biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toutes participations dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, a quelque endroit qu'ils se trouvent. Administration, gestion par voie de location meublée avec offre de prestations de services para hôtelières de tous biens immobiliers dont elle est propriétaire ou qu'elle se propose d'acquérir. Conseil en affaires et patrimoine, intermédiaire pour opérations relatives aux droits sociaux de sociétés immobilières, animation et coordination de toute société, conseil en aménagement et architecture, commerce de gros.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 28/10/2103
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

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

<i>Nom, prénoms</i>	MEYER MAYA
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 10/02/1973 à PARIS 8E ARRONDISSEMENT
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	188 avenue Victor Hugo Paris Arrondissement 75116 PARIS

**Commissaire aux comptes titulaire**

<i>Nom, prénoms</i>	Bourge Laurence
<i>Nom d'usage</i>	Le Boucher
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/08/1955 à Paris 0ème (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	1-3 rue du Départ 75014 Paris

**Commissaire aux comptes suppléant**

<i>Dénomination</i>	ERIC BENECH AUDIT ASSOCIES
<i>Adresse</i>	parc Club du Millenaire Batiment 23 1025 Rue Henri Becquerel 34000 Montpellier
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	453 116 691 Montpellier

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	3 avenue Hoche 75008 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Propriété et gestion, de tous biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toutes participations dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, a quelque endroit qu'ils se trouvent.

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

N° de gestion 2020B15209

Administration, gestion par voie de location meublée avec offre de prestations de services para hôtelières de tous biens immobiliers dont elle est propriétaire ou qu'elle se propose d'acquérir. Conseil en affaires et patrimoine, intermédiaire pour opérations relatives aux droits sociaux de sociétés immobilières, animation et coordination de toute société, conseil en aménagement et architecture, commerce de gros.

*Date de commencement d'activité* 01/10/2004  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- *Mention n° 1 du 30/06/2020* LA SOCIETE NE CONSERVE AUCUNE ACTIVITE A SON ANCIEN SIEGE

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT