

Partie 1

PRESENTATION DU PETITIONNAIRE

1	La société CARGO PROPERTY DEVELOPMENT SAS	3
2	Capacités techniques	5
3	Capacités financières	6

1 La société CARGO PROPERTY DEVELOPMENT SAS

Nom ou raison sociale : CARGO PROPERTY DEVELOPMENT SAS

Statut : SAS

Adresse du siège social :
Zone industrielle - Route de Paris
14 120 Mondeville

Signataire de la demande : Antoine LEMOINE
Responsable du développement - France

Les transformations de l'immobilier logistique du groupe Carrefour avant 2017 :

- Dès 2008, le parc immobilier du groupe Carrefour a été logé dans une filiale dédiée, Carrefour Property. À cette occasion, Carrefour a repris le contrôle d'une grande partie de ses galeries commerciales, au travers de sa filiale Carmila.
- En 2013-2014, Carrefour a engagé un 1^{er} plan de transformation Supply Chain, baptisé CARAVELLE, visant à améliorer les process logistiques et redéployer le parc immobilier pour doter le groupe de plates-formes dernière génération, multifonctions (alimentant à la fois les hypers et les autres formats de magasins), et sur lesquelles il a repris la main, soit en étant propriétaire, soit étant locataire direct. (60 entrepôts totalisant plus de 2.5 Millions de m², la moitié sont exploités en propre par des collaborateurs de Carrefour Supply Chain). La plateforme de Poupry 1 (130 000 m²) réalisée précédemment s'inscrivait dans ce schéma

Le 23 janvier 2018, Alexandre Bompard (P-DG de Carrefour) a dévoilé sa stratégie digitale et présenté un plan de transformation baptisé 2022, qui prévoit :

- 2,8 milliards d'euros d'investissement dans le digital et l'omnicanal en 5 ans,
- L'ouverture d'un portail marchand unique Carrefour.fr en 2018,
- La signature d'un partenariat stratégique avec Tencent qui va permettre au groupe de jouer un rôle de premier plan dans l'alimentaire en Chine.

La stratégie se décline au plan logistique et prévoit :

- Le développement de la livraison H+1 et du click&collect, étendu à 10 nouvelles villes françaises, soit 15 au total,
- La livraison sur rendez-vous dans 26 villes (soit 15 de plus), grâce à un partenariat avec la Poste et sa filiale Stuart,
- Dès 2019, 50% des magasins du parc français seront capables de recevoir les commandes en click&collect,

L'ouverture de 170 drives en 2018 (notamment des drives piétons), pour un parc de 400 drives précédemment

Carrefour est en train de passer à une organisation de deuxième génération, autour de nouvelles plateformes de préparation de commandes capables de fournir 15 000 références produits,

- À proximité des centres urbains pour avoir un accès par des moyens de transport doux,
- Afin de pouvoir répondre aux enjeux de la livraison urbaine.
- Ainsi, les 2 premières plates-formes de préparation de commandes (« PPC ») ont ouvert à Aulnay-sous-Bois (93) et Saint Quentin Fallavier (38).

La plateforme de Poupry 2, objet du présent dossier est un site de préparation de commande dans un rayon de 10-20 Km de l'agglomération Orléanaise pouvant par la suite s'appuyer sur des centres de distribution urbaine. Dans ce cas, les effectifs seront répartis entre les différents sites, 150 personnes pour le site de préparation de commande et 50 à 80 personnes sur le ou les centres de distribution urbaine.

Le développement des nouveaux immeubles de Préparation de Commandes du groupe est mené par l'entité CARGO Property Développement, filiale à 100 % de Carrefour

2 Capacités techniques

Le groupe CARREFOUR exploite directement ou indirectement plus d'une cinquantaine d'entrepôts en France répartis sur tout le territoire. L'exploitation de ces établissements est assurée soit par la société Carrefour Supply Chain, filiale logistique du groupe soit par des prestataires extérieurs spécialisés.

Le projet de restructuration du réseau logistique s'est appuyé sur des équipes spécialisées au sein du service immobilier (Carrefour Property), du service logistique (Carrefour Supply Chain) et des exploitants actuels concernés, personnels de terrain assurant aujourd'hui, dans les bases logistiques existantes, la gestion des différents établissements.

Afin d'assurer une vision globale de toutes les problématiques liées à de tels projets immobiliers (financier, urbanisme, technique, réglementaire, etc), des équipes opérationnelles ont été mises en place et des partenaires spécialisés viennent en appui des équipes du groupe : architectes, bureaux d'étude, assistant maîtrise d'ouvrage.

Les nouveaux établissements viennent pour partie en remplacement de bâtiments existants. La mise en route et l'exploitation future des nouvelles installations seront donc assurées par les personnels opérationnels ayant l'expérience des établissements actuels.

3 Capacités financières

Le chiffre d'affaire du Groupe Carrefour à 85,7 Md € HT est en hausse constante (+3,3%) depuis la cinquième année consécutive et cette croissance est notamment due à la montée en puissance du schéma multi format, qui a d'ailleurs initié la restructuration de toute la carte logistique de Carrefour.

Le montant des capitaux propres s'élève à 12 008 M€ et le montant de la dette à 4 531 M€.

CARGO PROPERTY DEVELOPMENT est détenue à 100% par le Groupe Carrefour.

Le groupe opère directement ou indirectement une cinquantaine de bâtiments logistiques répartis sur tout le territoire national. Carrefour a opéré en milieu d'année 2015 un changement de stratégie en enrichissant son patrimoine actuel principalement constitué de surfaces de vente et de parc d'activités, de plateformes logistiques.