



RECONVERSION DE LA BA 103

-

PRESENTATION DU PROJET « NARVAL »

PRESENTATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 30 SEPTEMBRE 2014

Présentation du porteur de projet

- ✓ **BT IMMO GROUP**, groupe d'investisseurs privés intervenant sur tous types de développements immobiliers ;
- ✓ Groupe qui possède à l'heure actuelle 230 000 m² de locaux en Ile-de-France (valeur estimée : 140 millions d'euros) ;
- ✓ Intérêt pour la BA 103 grâce à son positionnement au centre de l'Europe, son réseau dense d'infrastructures routières et son accès immédiat aux grandes capitales européennes ;
- ✓ Projet : développement d'un parc e-commerçant constituant un hub de pré-livraison international ;
- ✓ Développement global de 600 000 m² de bâtiments de e-logistique sur les anciennes pistes, avec une première tranche de 200 000 m² prévue sur l'extrémité Est de la piste.

Schéma d'implantation



Caractéristiques du projet global

- ✓ Emploi : hypothèse basse de création de 1300 emplois à l'issue du programme d'investissement (10% de cadres et cadres supérieurs) ;
- ✓ Réutilisation de la base de vie pour les salariés et les chauffeurs poids lourds : cafétéria, restaurants, hôtellerie, crèche d'entreprise, salles de sport, pressing, espaces de formation, ... Possibilité de laisser les bâtiments existants sur la Base à disposition des entreprises qui construiront le canal Seine-Nord pour une durée déterminée ;
- ✓ Flux de poids lourds : entre 600 et 700 camions par jour, travaux d'aménagement à réaliser sur la D 939 (ronds-points, entrée de l'A26 au niveau de Marquion,...) ;
- ✓ En raison de l'activité, la présence de La Poste sur le site est indispensable ;
- ✓ Politique tarifaire : location des bâtiments à un prix légèrement inférieur au marché de la logistique régional : environ 35€ HT/m²/an
- ✓ Financement : opération estimée à 250 millions d'euros. Montage en crédit-bail avec apport de 10 à 20% de fonds propres.
- ✓ Intérêt prononcé pour l'utilisation du canal Seine-Nord (report modal) et de la plateforme de Marquion
- ✓ Projet innovant dans la mesure où tout est centré autour d'internet : ce n'est pas de la logistique pure, toutes les activités liées à internet peuvent s'implanter sur site (dans les anciens bureaux notamment).

Première tranche



- ✓ Livraison prévue pour 2017 de 3 bâtiments pour une superficie totale de 200 000 m² ;
- ✓ Flux estimé : 200 camions par jour ;
- ✓ Préalables : étude faune/flore, loi sur l'eau, acquisitions foncières, dépollution, ICPE, révision des documents d'urbanisme, permis d'aménager, permis de construire.

Délibération

- ✓ Ce projet nécessitera la totalité du foncier de la Base, et exclut donc toute autre possibilité de reconversion. Le porteur demande donc un soutien total au Syndicat Mixte de la BA 103, qui se prononcera à ce sujet lors d'un comité syndical prévu le 6 Octobre.
- ✓ **Il est donc demandé au Conseil Communautaire d'émettre un avis sur ce projet, en vue de son examen lors du comité syndical de la BA 103.**

