Plessis **DC**



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Projet PLESSIS DC

Création d'un datacenter au Plessis-Robinson (92)

Pièce n°3 : Capacités techniques et financières

Mars 2026

EODD ingénieurs conseils

Composition du dossier accompagnant la demande d'autorisation environnementale

Pièce	Intitulé
Pièce 0	Composition du dossier accompagnant la demande d'autorisation environnementale Grille de correspondance entre le dossier et le formulaire CERFA n°15964*03
Pièce 1	Note de présentation non technique du projet
Pièce 2	Présentation administrative et technique du projet
Pièce 3	Capacités techniques et financières
Pièce 4	Plans
Pièce 5	Résumé non technique de l'étude d'impact
Pièce 6	Étude d'impact
Pièce 7	Annexes de l'étude d'impact
Pièce 8	Étude de dangers
Pièce 9	Directive IED – Meilleures Techniques Disponibles
Pièce 10	Directive IED – Rapport de base
Pièce 11	Compatibilité du projet par rapport aux arrêtés ministériels de prescriptions générales d'enregistrement ICPE
Pièce 12	Éléments relatifs aux installations de production d'électricité
Pièce 13	Autorisation pour l'émission de Gaz à Effet de Serre

SOMMAIRE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE 3
2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ PLESSIS DC 3
3. CAPACITÉS TECHNIQUES 4
3.1 Expérience et organisation du porteur de projet 4
3.2 Une maîtrise d'œuvre et ingénierie du projet experte en centre de données 7
3.3 Organisation de l'exploitation du site 11
3.4 Normes, certifications et remise en état 12
4. CAPACITÉS FINANCIÈRES 12
5. CONCLUSION 14
6. ANNEXES 14

ILLUSTRATION

Illustration 1 : Morland Mixité Capital 5
Illustration 2 : La Pointe des Arts Île Seguin 6
Illustration 3 : Institut Nationale de la Propriété Industrielle 7
Illustration 4 : Tour RB12 7

TABLEAUX

Tableau 1 : Identification du demandeur et du site 3

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La présente demande d'autorisation environnementale concerne la création et l'exploitation d'un centre de données informatiques (datacenter) situé 22 avenue Galilée, sur la commune du Plessis-Robinson (Hauts-de-Seine). Le projet est porté par la société PLESSIS DC.

Conformément aux dispositions du **3° du I de l'article D.181-15-2 du Code de l'Environnement**, le présent document a pour objet de décrire :

« ***Une description des capacités techniques et financières*** *mentionnées à l'article L.181-27 dont le pétitionnaire dispose, ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'autorisation, les modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation* ».

2. PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ PLESSIS DC

La société PLESSIS DC, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 904 053 808, a été constituée en tant que société de projet principalement par les sociétés EMERIGE et PLESSIS DÉVELOPPEMENT, dans le but exclusif de développer et porter le projet de centre de données du Plessis-Robinson.

Le tableau ci-dessous présente les éléments administratifs de la société PLESSIS DC dont EMERIGE est le Président.

Tableau 1 : Identification du demandeur et du site

Identification du demandeur	
Raison sociale	PLESSIS DC
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Siège social	121 avenue de Malakoff 75 016 Paris
N° SIREN	904 053 808
N° SIRET	904 053 808 00013
Activités principales exercées	Location de terrains et d'autres biens immobiliers (68.20B) : • la location et l'exploitation d'immeubles non résidentiels (bureaux, espaces commerciaux, halls d'exposition, salle de conférence, de réception ou de réunion, installations d'entreposage en libre-service, etc.) ; • la location de terres et terrains, notamment à usage agricole ; • la promotion immobilière d'autres biens immobiliers en vue d'une exploitation propre ; • la location de fonds de commerce ; • la location au mois ou à l'année de boxes ou de lieux de garage de véhicules.
Capital social	1 000,00 €

Identification du demandeur	
Signataire de la demande	M. Yann Bloch (Directeur Général Emerige Tertiaire) ybloch@emerige.com
Personne chargée du suivi du dossier	M. David Marigny (Directeur Délégué Développement Immobilier d'entreprise) – dmarigny@emerige.com

Le Kbis de la société PLESSIS DC est joint en Annexe 1.

3. CAPACITÉS TECHNIQUES

3.1 Expérience et organisation du porteur de projet

L'équipe portant le projet PLESSIS DC dispose d'une expérience significative dans le montage, la conception et la réalisation de projets immobiliers complexes et de grande ampleur, tant en immobilier tertiaire qu'en opérations mixtes à forts enjeux d'innovation techniques, urbains et environnementaux.

Au cours des dernières décennies, les entités associées au projet ont porté la promotion de nombreuses opérations réalisées en site urbain dense, sous fortes contraintes réglementaires et environnementales.

- *Références structurantes du groupe EMERIGE*

Le groupe EMERIGE, fondé par Laurent Dumas en 1989, est l'un des principaux acteurs de la promotion immobilière en Ile-de-France.

Depuis plus de 37 ans, EMERIGE s'est forgé une image d'excellence en conjuguant patrimoine, création, innovation et en faisant appel à de grands noms de l'architecture, du design et de l'artisanat.

Avec plus de 210 collaborateurs, le groupe EMERIGE développe actuellement plus de 175 000 m² d'immeubles tertiaires et plus de 4500 logements en Ile-de-France.

Le groupe EMERIGE est particulièrement présent sur la commune du Plessis-Robinson avec plusieurs opérations en cours au sein du Parc Technologique.

EMERIGE a prouvé sa capacité à porter des projets immobiliers de grande envergure à forte enjeux technique, d'innovation, et d'insertion urbaine.

Nos grands projets de transformation urbaine en sont les ambassadeurs : Morland Mixité Capitale et ses usages multiples au nom de l'innovation sociétale, Beaupassage, nouveau quartier de la rive gauche dédié au bon et au bien-être ou encore le futur pôle culturel et artistique de l'Ile Seguin à Boulogne-Billancourt.

Morland Mixité Capital – Paris 4ème :

En 2016, EMERIGE a été désigné lauréat de « Réinventer Paris » avec le projet Morland Mixité Capitale, qu'il a confié à David Chipperfield Architects et CALQ Architecture pour faire de ce site au cœur de Paris un bâtiment de son temps et le symbole d'une véritable philosophie d'ouverture.

Le projet porte sur la réhabilitation structurelle et architecturale de l'ancien site administratif de la préfecture de Paris, comprenant notamment le curage de l'ensemble du bâtiment existant, la création de deux niveaux de sous-sol et la construction de bâtiments neufs posés sur des arches de 6 mètres de hauteur.

Il donne naissance à un programme immobilier innovant qui comprend plus de 11 usages ouverts aux Parisiens grâce à une rue intérieure vivante et attractive, reliant le Boulevard Morland au Quai Henri IV :

- un hôtel 5 étoiles avec restaurant et bar panoramique ;
- une auberge de jeunesse ;
- une galerie d'art / espace culturel ;
- un marché alimentaire / commerces alimentaires ;
- des commerces de proximité ;
- une crèche / service petite enfance ;
- une piscine et un centre de fitness ;
- des logements sociaux et intermédiaires ;
- des logements accession ;
- des bureaux ;
- des espaces d'agriculture urbaine.

Aux deux derniers étages, le bar et le restaurant de l'hôtel abritent une œuvre panoramique de Studio Other Spaces, accessible à tous- et offrant une vue spectaculaire de Paris.

Morland Mixité Capitale est lauréat du Grand Prix National des Pyramides d'Or 2022 et double lauréat des MIPIM Awards 2023 dans les catégories Best Mixed Use et prix spécial du jury.



Source : EMERIGE

Illustration 1 : Morland Mixité Capital

<u>La Pointe des Arts Île Seguin - Boulogne-Billancourt (92) :</u>

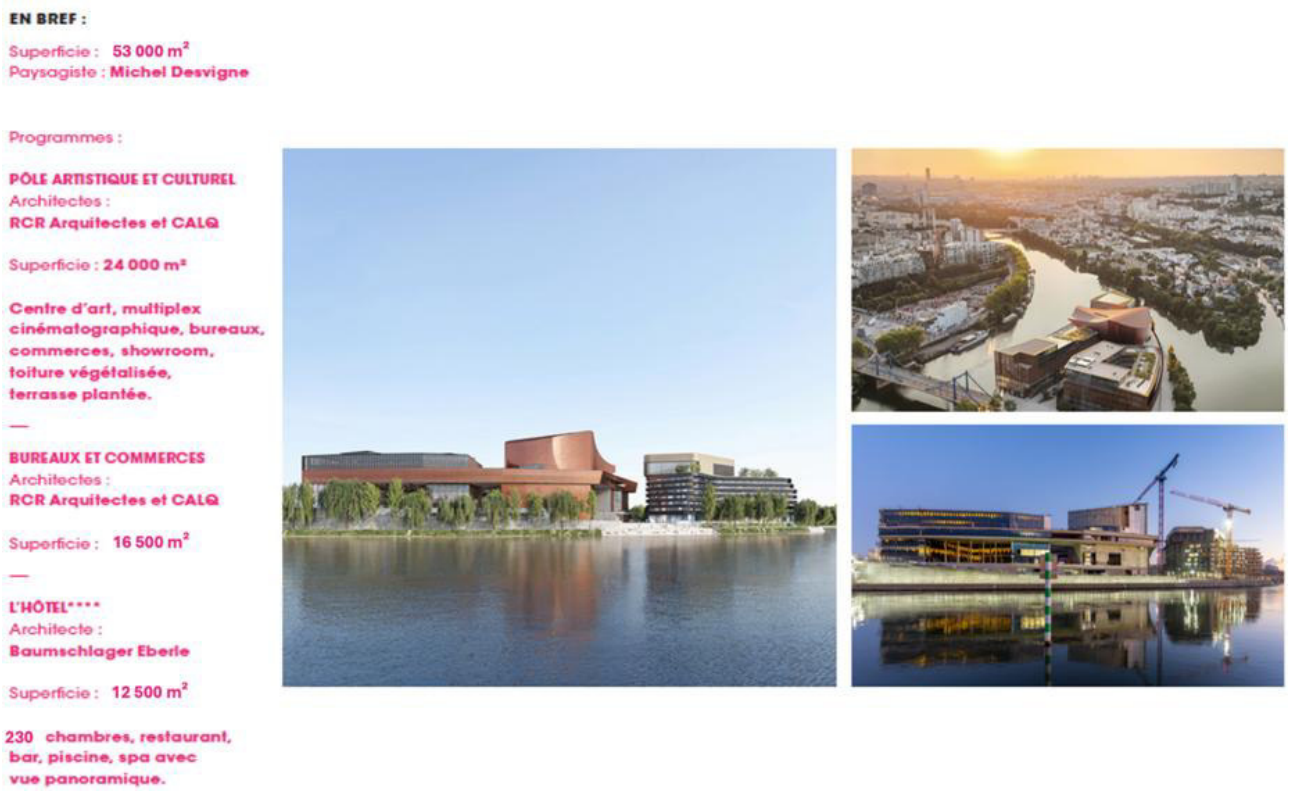
Situé de l'autre côté de la Seine Musicale, sur la pointe amont, le grand pôle culturel et artistique porté par EMERIGE et ses partenaires Ardian et AOG, contribue à faire de l'île Seguin l'une des plus grandes concentrations culturelles d'Europe.

Le projet, qui consiste en la reconversion de l'ancien site industriel des usines Renault, est composé d'un centre d'art contemporain, d'un multiplexe de cinémas et d'un hôtel sur 23 500 m².

Face au pôle artistique, un programme de bureaux et de commerces sera également développé sur plus de 29 500 m².

Ouvert à l'Est sur la vallée de la Seine, au Nord sur Boulogne et au Sud sur les coteaux de Meudon, avec une vue sur l'île Saint-Germain, La Pointe des Arts mise sur le foisonnement des paysages.

Afin de respecter la multitude de points de vue, EMERIGE a choisi de faire appel à plusieurs créateurs qui conjuguent expérience et vision : RCR Arquitectes (lauréats du prestigieux Prix Pritzker 2017), Baumschlager Eberle, CALQ Architecture et le paysagiste de l'île, Michel Desvigne.



Source : EMERIGE

Illustration 2 : La Pointe des Arts Île Seguin

- *Références structurantes de PLESSIS DEVELOPPEMENT*

La société PLESSIS DEVELOPPEMENT a été fondé par Marc CELARIES promoteur immobilier depuis plus de 35 ans.

Il a fait partie des pionniers de la construction en bois au début des années 2000. Fort de ses expériences et de son implication dans des projets résidentiels et tertiaires vertueux, il réalise de nombreuses opérations d'ampleur en France et au Brésil, notamment le siège de l'INPI, premier immeuble au monde de plus de 12 000 m² à énergie positive, qui a été lauréat du grand prix du SIMI en 2014, ou encore la première tour de bureaux d'Amérique du Sud à énergie positive située à Rio de Janeiro.

Il a largement contribué à structurer et démocratiser l'usage du bois dans des opérations de grande ampleur, en démontrant sa pertinence technique, environnementale et économique.



Source : PLESSIS DEVELOPPEMENT

Illustration 3 : Institut Nationale de la Propriété Industrielle



Source : PLESSIS DEVELOPPEMENT

Illustration 4 : Tour RB12

Cette expérience constitue un élément déterminant pour la conduite d'un projet industriel sensible soumis à la réglementation des installations classées.

3.2 Une maîtrise d'œuvre et ingénierie du projet experte en centre de données

PLESSIS DC a réuni autour du projet une **équipe complète et experte de maîtrise d'œuvre et de bureaux d'études spécialisés**, disposant de toutes les compétences nécessaires à la conception et au suivi de réalisation d'un centre de données, notamment :

➢ *Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : **ARCADIS***

En complément de l'équipe de maitrise d'œuvre, **ARCADIS** intervient en tant qu'AMO pour assurer une coordination globale des enjeux du projet.

ARCADIS s'appuie sur des experts internationaux du secteur des technologies pour accompagner les projets de data centers, en proposant des solutions numériques et durables.

Le groupe dispose d'un nombre très important de références en matière de centres de données, en France comme à l'international, couvrant aussi bien la programmation, le pilotage que la coordination de projets complexes.

Cette expérience éprouvée permet de sécuriser les choix structurants, de maîtriser les interfaces entre les acteurs et d'assurer une conduite de projet rigoureuse, en cohérence avec les objectifs techniques, économiques et calendaires.

Références :

- Cloud HQ: CDG1 à Lisses
- Colt PAR2 et PAR3 4 à Villebon
- DLR PAR13 et 14 aux Ulis
- DLR PAR15 à Dugny

➢ *Groupement architectes et structure : **Breitman et Nortec***

Le cabinet d'architectes Breitman&Breitman est reconnu pour son approche exigeante de l'architecture et sa capacité à assurer une intégration architecturale maîtrisée. Leur intervention garantit une conception respectueuse du site, de son environnement urbain et paysager, et des équilibres territoriaux existants.

Par leur sens du détail, leur maîtrise des volumes et des matériaux, et leur dialogue constant avec les acteurs publics, Breitman&Breitman veillent à ce que le projet s'inscrive de manière cohérente et durable dans leur contexte, sans rupture visuelle ni fonctionnelle. Ils sont ainsi le garant de la qualité architecturale et de l'acceptabilité du projet, condition essentielle à sa réussite sur le long terme.

Le Bureau d'Études Structures NORTEC Ingénierie apporte une expertise solide et éprouvée dans la conception et le dimensionnement d'ouvrages à fortes contraintes techniques, en particulier pour des projets de data centers. Il maîtrise les problématiques de charges lourdes, de portance, de vibrations, de durabilité des structures et d'adaptabilité aux évolutions futures des équipements.

Grâce à une approche rigoureuse et pragmatique, NORTEC Ingénierie sécurise les choix techniques dès les premières phases du projet et garantit la robustesse, la fiabilité et la pérennité des structures, en parfaite cohérence avec les exigences opérationnelles et les normes en vigueur. Son intervention constitue un socle technique indispensable à la réussite et à la longévité du projet.

Références :

- Mosquée Aya Sofia à Amsterdam : La Grande Mosquée Aya Sofia, conçue par l'agence Breitman&Nortec, se distingue par une architecture contemporaine sobre et maîtrisée, capable d'exprimer la dimension spirituelle du lieu tout en s'inscrivant avec justesse dans son environnement urbain. Le projet illustre leur savoir-faire dans le dialogue entre tradition et écriture architecturale moderne.
- Quartier Bois des Vallées : Le projet du quartier du Bois des Vallées au Plessis Robinson, réalisé par Breitman&Nortec, illustre une maîtrise fine des enjeux urbanistiques et une attention particulière portée à l'insertion du bâti dans son environnement. La composition des volumes, le traitement des espaces publics et la cohérence d'ensemble témoignent d'une approche rigoureuse visant une intégration architecturale durable et harmonieuse au tissu existant.

➢ *Architecte du Data Center : **RBA***

RBA dispose d'une expertise reconnue dans la conception et le pilotage de projets à forte technicité et est spécialisé dans le domaine des data centers. Il maîtrise les exigences spécifiques de ce type d'infrastructures : continuité de service, sécurité physique, redondance des systèmes, contraintes énergétiques et intégration des normes techniques les plus strictes.

RBA a été créée à Paris en 2006 par deux architectes britanniques, Alex Reid et Adrian Brewin, RBA a connu une croissance régulière et compte à ce jour plus de cent architectes et fonctions support.

RBA est en France l'une des agences d'architecture leader en réalisation de Data Centres. L'Agence a travaillé sur de nombreux projets en Europe et au Moyen-Orient. Parmi ses clients français : Global Switch, Equinix, Digital Realty, Telecity, Sodearif, Bouygues, Microsoft et Amazon. Le principal défi de ces projets consiste à intégrer des processus techniques particulièrement complexes au sein d'espaces largement ouverts.

Habitué à travailler sur des environnements critiques, RBA sait concilier performance technique et fonctionnalité opérationnelle, tout en veillant à l'insertion du projet dans son contexte territorial et réglementaire. Cette approche rigoureuse en fait un partenaire fiable pour des projets de data centers à forte valeur stratégique et à long terme.

Références :

- CLOUDHQ : CDG1 à Lisses
- SEGRO : Bonneuil-sur-Marne et Le Bourget
- PA9&10 à Saint-Denis
- PA13 à Meudon
- PA12 à Argenteuil
- PA15 à Meudon
- COLT : PAR2 et PAR3&4 à Villebon-sur-Yvette ; PAR5&6 aux Ulis
- GOODMAN : PAR02 à Villeneuve-Saint-Georges ; PAR03 à Ballainvilliers ; LLE01 à Brebières
- DLR : PAR13&PAR14 aux Ulis

➢ *Bureau d'Étude MEP : **BLACK&WHITE***

En sa qualité de Bureau d'étude Pluridisciplinaire, **Black & White** couvre un large périmètre d'intervention indispensable à un projet de data center.

En tant que leader mondial dans le secteur de la technologie et des centres de données, Black & White soutient la réussite des projets de bout en bout, en s'appuyant sur une équipe mondiale répartie dans les bureaux en Europe, en Moyenne Orient et en APAC.

Black & White dispose d'une vaste expérience dans les centres de données développés aussi bien pour la colocation traditionnelle au détail, que pour des locataires hyperscales avec une vision éclairée des attentes programmatiques.

Son champ de compétences étendu permet d'aborder de manière cohérente l'ensemble des sujets techniques, depuis les infrastructures et les systèmes jusqu'aux interfaces entre les différents corps d'état.

Cette approche transversale garantit une vision d'ensemble et une prise de décision éclairée à chaque étape du projet. BLACK&WHITE Ingénierie joue ainsi un rôle central dans la maîtrise technique globale, la sécurisation des choix structurants et la pérennité de l'infrastructure.

Références : l'équipe a accompagné plus de 13 clients et délivré plus de 500 MW de capacité IT dans la conception et ingénierie de data centers.

➢ *Environnement et ICPE : **EODD***

EODD ingénieurs conseils est l'un des cabinets français les plus expérimentés et reconnus dans le domaine des autorisation environnementales et de l'ingénierie environnementale.

Depuis plus de 30 ans, il accompagne des projets industriels et d'aménagement dans la gestion des contraintes réglementaires, des études d'impact aux demandes d'autorisation ICPE et environnementale, avec une approche intégrée des enjeux de biodiversité, de sols ou de risques réglementaires.

Sa maîtrise éprouvée des processus d'autorisation et ses références significatives sur des projets de data centers en font un partenaire clé la réussite du projet.

Références : EODD dispose d'un important retour d'expériences concernant les projets de centres de données. EODD a travaillé sur quasiment tous les derniers projets importants qui ont vu le jour, pour la plupart, en Ile de France.

➢ *Préventionniste SSI : **MDS Consulting***

MDS Consulting intervient comme préventionniste incendie du projet. Son expertise permet de définir une stratégie de sécurité incendie adaptée aux contraintes spécifiques d'un data center et conforme au cadre réglementaire en vigueur.

Son rôle est central dans la validation des principes de conception, l'anticipation des risques et le dialogue avec les services instructeurs, afin de sécuriser le projet dès les phases amont.

Références :

- EQUINIX : PA3 - Saint Denis, PA8 – Pantin, PA9 - Saint Denis, PA12 – Argenteuil, PA13 – Meudon, PA14 – Aubervilliers, PA15 – Meudon, BX1 – Bruges, BX2 - Bruges
- COLT : PAR 3&4 - Villebon sur Yvette, PAR 5&6 - Les Ulis, PAR 2 - Villebon sur Yvette
- GLOBAL SWITCH : Clichy la Garenne
- SEGRO : Le Bourget et Bonneuil
- GOODMAN : LLE01 - Brebieres (62), GMG PAR 3 – Ballainvilliers et Villa Nova - Villeneuve St-Georges
- DLR : PAR 18&19 - Bussy St-Georges et PAR 13&14 - Les Ulis
- CAMPUS IA : DC1/ DC2 / DC4 – Fouju
- CLOUD HQ : CDG1/CDG2 - Lisses
- AMAZON : AWS CDG079 - Tigery
- MICROSOFT : PAR03 - Velizy
- DATA HILLS : PAR01 HD - Aulnay-sous-Bois
- FIFTY DATA : PAR02 - Aulnay-sous-Bois

➢ *Bureau de Contrôle : **SOCOTEC***

SOCOTEC intervient en qualité de Bureau de Contrôle du projet. Le groupe est une référence majeure dans le secteur des centres de données, avec de nombreuses missions menées sur des infrastructures critiques en France et à l'international, couvrant les problématiques de sécurité, de continuité d'exploitation et de conformité réglementaire.

Cette expérience spécifique des environnements à forte contrainte technique lui permet de sécuriser la conception et la réalisation des ouvrages, en garantissant la robustesse des installations et leur adéquation aux standards les plus exigeants du secteur.

Références :

- CLOUDHQ : CDG1 à Lisses
- EQUINIX : PA16 à Argenteuil et PA13 à Meudon

Toute l'équipe de maitrise d'œuvre dispose **d'une expérience avérée dans le secteur exigeant des centres de données** avec de nombreuses références permettant d'assurer :

- la conformité réglementaire du projet,
- la maîtrise des risques industriels,
- l'optimisation des performances énergétiques,
- et l'intégration des exigences environnementales dès la phase de conception.

3.3 Organisation de l'exploitation du site

Dans le cadre de la commercialisation du projet, PLESSIS DC prévoit d'intégrer un opérateur de centre de données avant le démarrage des travaux de construction et la mise en service des installations.

Cet opérateur spécialisé sera notamment sélectionné sur sa capacité d'exploitation du centre de données et intégrera la société de projet via la cession d'une participation dans le capital de PLESSIS DC.

L'opérateur retenu sera une **entreprise internationale de premier plan**, disposant d'une **expérience significative dans l'exploitation de centres de données de grande capacité** ; ayant des **références opérationnelles en France et/ou à l'international** et disposant de **moyens humains, techniques et financiers suffisants**, pour assurer l'exploitation du centre de données.

L'organisation fonctionnelle du site comprendra notamment :

- un responsable de site ;
- un responsable sûreté / sécurité ;
- une équipe exploitation-maintenance (OPS) ;
- une équipe informatique et réseaux ;
- des agents de sécurité.

Le projet permettra la création d'emplois qualifiés pour la commune : environ 80 emplois directs liés aux équipes internes de PLESSIS DC basées sur site et 40 emplois indirects liés aux équipes clients basées sur site. Au total, 350 ouvriers du bâtiment seront mobilisés au plus fort de la construction du data center et pour une durée d'environ 5 ans.

Le personnel sera qualifié, formé et habilité. Un programme de formation continue sera mis en œuvre, couvrant notamment :

- les habilitations réglementaires ;
- la formation aux équipements techniques ;
- les procédures d'urgence et exercices de crise ;
- la gestion des incidents environnementaux.

La maintenance préventive et corrective des installations (groupes électrogènes, systèmes de refroidissement, dispositifs de sécurité) sera assurée par des prestataires spécialisés, sélectionnés selon un cahier des charges strict et soumis à un contrôle permanent.

PLESSIS DC restera l'unique titulaire de l'autorisation d'exploiter (ICPE) et l'unique interlocuteur de la préfecture et de la DRIEAT. PLESSIS DC s'assurera du respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ICPE par le(s) occupant(s) et/ou prestataire(s). Ces engagements seront notamment relayés au(x) occupants(s) par le biais des contrats de location (baux) et/ou aux prestataires externes par le biais de contrats tels que des contrats de prestation de service.

3.4 Normes, certifications et remise en état

Le projet visera une certification **LEED GOLD** et sera conforme à la règlementation environnementale en vigueur.

Le site pourra également mettre en place les certifications suivantes : ISO 9001 (management de la qualité), ISO 14001 (management environnemental) et ISO 50001 (management de l'énergie).

Enfin, le projet sera conforme à la règlementation environnementale en vigueur (RE2020 notamment pour la partie bureaux).

En cas de cessation d'activité, dans le cadre de la remise en état du site PLESSIS DC s'entourera de partenaires spécialisés tels que des bureaux d'études certifiés dans le domaine des sites et sols pollués, conformément aux prescriptions ICPE applicables.

4. CAPACITÉS FINANCIÈRES

PLESSIS DC est une SAS, dont EMERIGE est Président et actionnaire majoritaire, ayant un capital social de 1 000 Euros.

À ce stade, les principaux associés de PLESSIS DC sont EMERIGE et PLESSIS DÉVELOPPEMENT. Il est par ailleurs prévu qu'avant le démarrage des travaux de construction, l'opérateur-exploitant intégrera la société de projet via la cession d'une participation dans le capital de PLESSIS DC.

La société PLESSIS DC, filiale du groupe EMERIGE et de la société PLESSIS DEVELOPPEMENT, portera l'ensemble du projet jusqu'à son terme grâce à un financement en fonds propres et à un financement bancaire, qui seront sécurisés une fois l'opérateur-exploitant sélectionné et intégré au capital de la société PLESSIS DC. Dans ce cadre, PLESSIS DC est soutenue financièrement par les actionnaires actuels pour le développement du projet, et sera soutenue financièrement par l'opérateur-exploitant pour la phase de construction et d'exploitation du centre de données.

La solidité financière du groupe EMERIGE et celle de PLESSIS DEVELOPPEMENT constituent un élément de crédibilité et de capacité de portage du projet.

Le groupe EMERIGE fondé par Laurent Dumas en 1989, est l'un des principaux acteurs de la promotion immobilière en Ile-de-France et bénéficie depuis plus de 37 ans d'une réputation établie pour la réalisation de projets nécessitant des ressources financières, techniques et organisationnelles importantes.

Il est également important de souligner que la société EURAZEO est également présente au capital d'EMERIGE à hauteur de 44%, aux côtés de Laurent Dumas qui détient 51% et des cadres d'EMERIGE qui détiennent 5%.

Cette présence constitue un facteur majeur de solidité financière.

Eurazeo est un groupe d'investissement européen de premier plan qui gère 37,4 milliards d'euros d'actifs diversifiés dont 28 milliards pour le compte de clients institutionnels et de particuliers au travers de ses stratégies de private equity, de dette privée, d'immobiliers et d'infrastructures.

Le Groupe accompagne près de 600 entreprises, mettant au service de leur développement l'engagement de ses plus de 400 collaborateurs, son expertise sectorielle, son accès privilégié aux marchés mondiaux via 14 bureaux répartis en Europe, en Asie et aux Etats-Unis, ainsi que son approche responsable de la création de valeur fondée sur la croissance.

Les informations financières disponibles pour les derniers exercices montrent que le Groupe EMERIGE présente :

- un chiffre d'affaires annuel d'environ 384 M€ sur l'exercice 2024 et 293 M€ sur l'exercice 2025 ;
- des capitaux propres d'environ 154,3 M€ sur l'exercice 2024 et 157,7 M€ sur l'exercice 2025.

La société PLESSIS DÉVELOPPEMENT, fondée par Marc CELARIES en 2017, est quant à elle une structure dédiée pour la réalisation des opérations de promotion immobilière au Plessis-Robinson.

EMERIGE et PLESSIS DEVELOPPEMENT ont d'ores et déjà réalisés une co-promotion de 378 logements au Parc Technologique de la ville du Plessis Robinson.

PLESSIS DC a assuré le développement de l'ensemble des études nécessaires au dépôt des demandes d'autorisations administratives.

Le CAPEX global du projet estimé par le Cost Manager ARCADIS est d'environ 600 à 700 millions d'euros hors taxe, incluant :

- les coûts de développement et de conception ;
- les coûts d'acquisition du foncier ;
- les travaux de construction ;
- les équipements techniques ;
- la sous-station électrique ;
- les infrastructures nécessaires à l'exploitation.

L'exploitation d'un data center de 70 MW nécessite un niveau d'engagement financier important et durable afin de garantir la continuité de service, la sécurité des installations et la conformité environnementale de long terme. À ce titre, la société PLESSIS DC a établi une prévision des dépenses d'exploitation annuelles (OPEX), qui s'élèvent à environ 50 à 60 M€ HT par an une fois l'intégralité du centre de données opérationnel et en service (utilisation des 48 MWIT).

Ces dépenses prévisionnelles comprennent notamment :

- énergie électrique dédiée à l'exploitation du site ;
- maintenance préventive et corrective de l'ensemble des équipements (groupes électrogènes, systèmes de refroidissement, onduleurs, transformateurs, GTB/GTC, etc.) ;
- contrats de maintenance réglementaire (ICPE, contrôle des émissions, sécurité incendie, installations de secours) ;
- sécurité physique et contrôle d'accès (gardiennage, supervision 24/7, systèmes de surveillance) ;
- exploitation courante et supervision technique ;
- gestion environnementale et suivi ICPE (mesures, analyses, audits).

Dans le cadre de la commercialisation du projet, PLESSIS DC prévoit, avant le démarrage des travaux de construction et la mise en service des installations, de formaliser un partenariat capitalistique avec le futur opérateur-exploitant du centre de données qui contribuera à sécuriser le financement de la construction et de l'exploitation du projet.

Cet opérateur spécialisé du centre de données sera notamment retenu pour devenir actionnaire de PLESSIS DC et fera l'objet d'une analyse financière approfondie démontrant sa capacité financière ainsi que la mise en place de l'ensemble des garanties financières requises pour sécuriser les financements attendus. Cette

analyse couvrira notamment sa capacité à investir, son historique d'exploitation de centre de données, la solidité de ses bilans, ses références ainsi que sa capacité à mener à bien des projets de cette nature.

Le partenariat avec le futur opérateur sera assuré avant le démarrage des travaux et donc avant la mise en service de l'exploitation.

En cas d'incident ou d'accident, PLESSIS DC disposera ainsi des ressources nécessaires pour :

- financer la remise en état du site ;
- procéder aux opérations de réhabilitation qui s'avéreraient nécessaires en fin d'exploitation ;
- réparer dommages environnementaux le cas échéant.

Des polices d'assurance adaptées seront souscrites afin de couvrir les risques industriels et environnementaux liés à l'exploitation du site.

5. CONCLUSION

En conclusion au regard de :

- l'expérience de l'équipe projet,
- l'organisation technique et opérationnelle mise en place,
- la solidité financière des actionnaires et la sélection rigoureuse de l'opérateur du centre de données

La société **PLESSIS DC disposera des capacités techniques et financières suffisantes** pour assurer :

- la sécurité et la protection de l'environnement ;
- l'exploitation du centre de données ;
- la gestion des incidents ;
- et la remise en état du site en cas de cessation d'activité, conformément aux exigences du Code de l'environnement applicables aux installations classées.

6. ANNEXES

- *Annexe 1 : Extrait Kbis de SCI PLESSIS DC*

ANNEXE 1. Extrait Kbis de PLESSIS DC

Greffe du Tribunal des Activités Économiques de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

Code de vérification : mkRABSezIs
https://controle.infogreffe.fr/controle

N° de gestion 2021B30802

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 17 février 2026

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	904 053 808 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	11/10/2021
Dénomination ou raison sociale	**PLESSIS DC**
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	1 000,00 EUROS
Numéro d'identification Européen - EUID	FR7501.904053808
Adresse du siège	121 avenue de Malakoff 75116 Paris
Activités principales	L'acquisition de tous biens immobilier et droits réels immobiliers, la conclusion de tout bail à construction et de toutes convention d'occupation temporaire du domaine public; la construction et tous immeubles de toutes destinations et usages, et la vente des immeubles construits.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 10/10/2120
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	EMERIGE
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	121 avenue de Malakoff 75116 Paris
Immatriculation au RCS, numéro	350 439 543 Paris

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

Adresse de l'établissement	121 avenue de Malakoff 75116 Paris
Activité(s) exercée(s)	L'acquisition de tous biens immobilier et droits réels immobiliers, la conclusion de tout bail à construction et de toutes convention d'occupation temporaire du domaine public; la construction et tous immeubles de toutes destinations et usages, et la vente des immeubles construits.
Date de commencement d'activité	05/10/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT