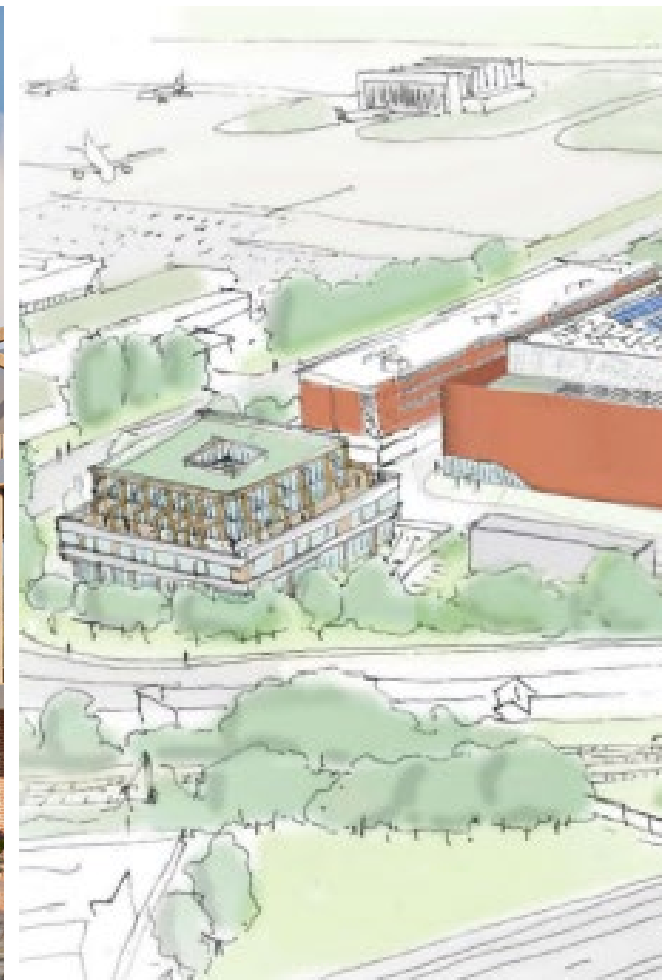


Centre de données

Paray-Vieille-Poste

Hines

Réunion de consultation du public - 7 septembre 2026



DEROULE

Présentation du déroulé de la consultation du public

Présentation de Hines / SNC Paray DC et de l'équipe projet

Présentation du projet, réalisation des travaux et maîtrise des nuisances

Temps d'échanges

Conclusion et modalités de participation



PARAY-VIEILLE-POSTE
Centre de Données

Présentation de la consultation du public

PROJET DE DATA CENTER - PARAY-VIEILLE-POSTE

Comment participer à la consultation ?



Permanences en Mairie

Mardi 22 septembre · 15h – 18h
Mercredi 14 octobre · 14h30 – 17h30

Mairie de Paray-Vieille-Poste



Réunion publique de clôture

Jeudi 19 novembre 2026 · 20h

Mairie de Paray-Vieille-Poste



Contribuer en ligne

Registre dématérialisé : www.consultation-dc-paray.fr

Déposer une contribution : www.consultation-dc-paray.fr/contribuez

Par e-mail :
consultation-dc-paray@registre-dematerialise.fr

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

PARAY-VIEILLE-POSTE : consultation du public sur l'autorisation environnementale et le permis de construire concernant un projet d'implantation d'un Data Center, présenté par la société SNC PARAY DC

Présentation

Déroulement

Présentation de la consultation



PARAY-VIEILLE-POSTE : consultation du public sur l'autorisation environnementale et le permis de construire concernant un projet d'implantation d'un Data Center, présenté par la société SNC PARAY DC

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

Avis de consultation du public

Prochain(s) évènement(s)

- > **Lundi 7 septembre 2026**
Réunion publique - Mairie de Paray-Vieille-Poste, à 20h00
- > **Mardi 22 septembre 2026**
Permanence - Salle Colbert de Paray-Vieille-Poste, 15h00 - 18h00
- > **Mercredi 14 octobre 2026**
Permanence - Salle Colbert de Paray-Vieille-Poste, 14h30 - 17h30
- > **Jeudi 19 novembre 2026**
Réunion publique - Mairie de Paray-Vieille-Poste, à 20h00

Le porteur de projet PARAY DC / HINES

GROUPE HINES

Une société familiale, Un acteur mondial

Fondée en 1957 par Gerald D. Hines,

Aujourd'hui dirigée par son fils Jeffrey C. Hines
et sa petite-fille Laura Hines-Pierce.

68 ans d'expérience

Dans les domaines de l'investissement, l'acquisition, le
développement, l'asset et le property management.

Création de valeur

Intervention sur toute la chaîne de valeur immobilière :
opérateur totalement intégré.

Réseau mondial combiné à l'expertise d'équipes locales.

Stabilité de l'équipe de direction

Continuité de l'esprit entrepreneurial et d'une vision
pionnière de l'immobilier.

Alignement d'intérêt avec les plus grands investisseurs
mondiaux.



ADAM HINES
Chief of Staff, Office of the CEO

JEFFREY C. HINES
Chairman & Co-CEO

LAURA HINES-PIERCE
Co-CEO

Hines en chiffres

PORTFEUILLE

80 Md €

ACTIFS SOUS GESTION¹

8

FONDS INSTITUTIONNELS DIVERSIFIÉS

2 068

PROJETS RÉALISÉS OU EN COURS
ET ACQUIS, TOTALISANT 68 M M²

10 M m²

PORTFEUILLE DE SERVICES IMMOBILIERS POUR COMPTE
DE TIERS²

837 actifs

GÉRÉS, TOTALISANT 27 M M²

ÉQUIPES

4 638

COLLABORATEURS

69 ans

D'EXPÉRIENCE

15

MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF,
AVEC UNE ANCIENNETÉ MOYENNE DE 16 ANS

11

MEMBRES DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT,
AVEC UNE ANCIENNETÉ MOYENNE DE 20 ANS⁴

PRÉSENCE

30

PAYS

457

VILLES

5

CONTINENTS

Données au 31 décembre 2025.
¹Inclut les actifs sous gestion de l'organisation mondiale Hines et de RIA au 31 décembre 2025.
²Inclut 409 actifs au 31 décembre 2025.
⁴Ancienneté au comité d'investissement au 31 décembre 2024.
HINES | CONFIDENTIEL ET PROPRIÉTÉ DE HINES

Nos trois métiers



Gestion d'investissements

Nous co-investissons dans des actifs et portefeuilles sélectionnés dans le monde entier.

Nous excellons dans l'identification d'investissements bénéfiques pour les personnes, les territoires et la planète.



Développement immobilier

Nous développons des immeubles et des lieux de vie qui élèvent sans cesse les standards du secteur.

Nos équipes conçoivent et réalisent des opérations immobilières d'envergure qui fixent les plus hautes références en termes de qualité.



Services de gestion

Hines gère les actifs et les portefeuilles avec une attention particulière, transformant les lieux en espaces que l'on aime fréquenter.

Nous offrons des expériences mémorables aux collaborateurs, aux résidents et aux visiteurs.

PRÉSENTATION

France

Depuis 1995, Hines réalise en France des projets emblématiques aux côtés d’architectes de renom, contribuant à façonner le paysage de nos villes. Forte des standards du groupe à l’international, son équipe locale porte la croissance de Hines à travers le développement, les acquisitions et la gestion d’actifs et immobilière, avec une exigence constante de qualité et d’innovation qui conforte sa position de leader sur le marché.

2,2 Md €
ACTIFS SOUS GESTION¹

46
COLLABORATEURS

602 000 m²
SURFACE TOTALE GÉRÉE

902 000 m²
DÉVELOPPEMENTS LIVRÉS

1,2 M m²
BUREAUX

469 000 m²
LOGISTIQUE / CENTRE DE DONNEES

64 100 m²
RESIDENTIEL

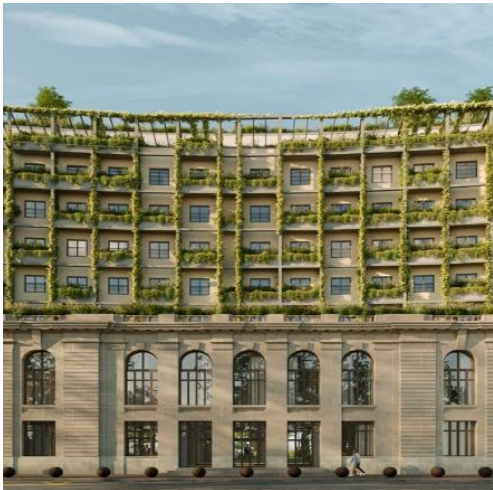
22 800 m²
COMMERCE



707 M€



445 M€

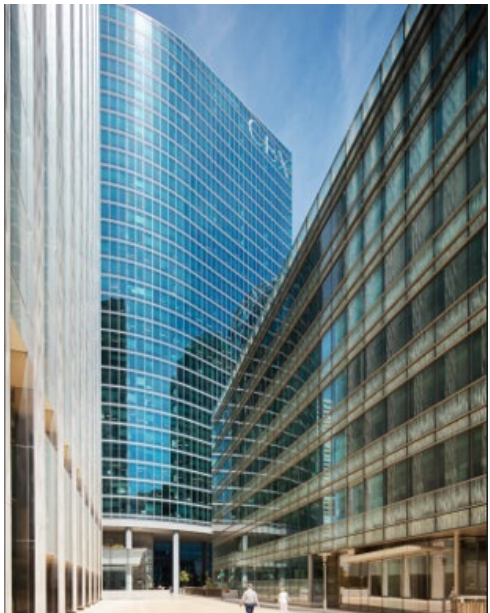
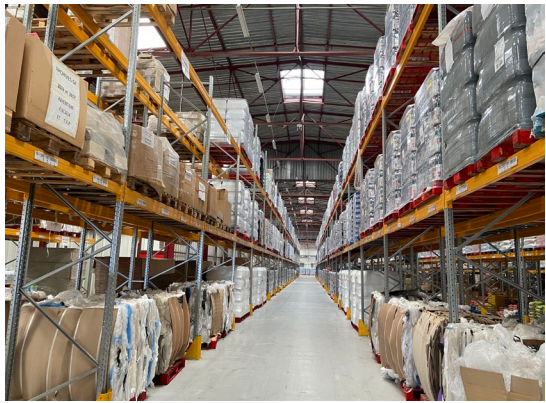


255 M€



829 M€

Données au 31 décembre 2025. Effectif au mois de juin 2026.; Inclut uniquement les actifs sous gestion fiduciaire au 31 décembre 2025.



Contexte

Les raisons de faire ce projet

L'HISTOIRE DU FONCIER

1946 - 1973

Activité industrielle

Site exploité près de 30 ans par Técalémit, à l'origine de la pollution des sols.

1974 - 2024

Air France

Reprise du site pour des activités tertiaires et de formation, pendant 50 ans.

Mise en vente

Changement stratégique

Évolution de la politique immobilière d'Air France ; cession souhaitée Air France.

Aujourd'hui

Un projet mixte

Développement d'un projet mixte bureau et centre de données

POURQUOI UN CENTRE DE DONNÉES SUR CE SITE ?

- ✓ Répond au cahier des charges de la cession d'Air France avec une classe d'actif qui permet de financer la dépollution du site et de régénérer une friche industrielle
- ✓ Une localisation recherchée : proximité du hub parisien, connectivité aux réseaux de fibre, avec une forte demande des opérateurs
- ✓ Conforme à la doctrine régionale (DRIAT) pour l'implantation des centres de données en Île-de-France : friche, valorisation de la chaleur fatale
- ✓ Un impact minimal sur le voisinage
- ✓ Un projet mixte avec un pôle tertiaire bénéficiant d'une programmation flexible



Perspective – pôle tertiaire et centre de données

Les enjeux et les impacts d'un centre de données

DES ENJEUX MAJEURS



Stratégique

Une infrastructure devenue aussi critique que l'énergie ou les transports.



Économique

Une croissance exponentielle des données et de l'IA créant une forte demande et des investissements importants



Souveraineté nationale

Une réalité : Héberger et traiter les données en Europe, dans le cadre du RGPD.



Emploi

Une filière en croissance : Des emplois qualifiés, en phase de chantier comme en exploitation.



Sécurité des données

Une protection physique et numérique des données, assurée 24h/24.

DES IMPACTS À MAÎTRISER



Intégration urbaine et paysagère

Une insertion architecturale soignée et une localisation adaptée au tissu urbain.



Impact environnemental

Des consommations d'électricité et d'eau à limiter, une empreinte carbone à réduire.



Nuisances potentielles

Bruit des équipements, lumière et éclairage nocturne, trafic en phase de chantier.



Équipements techniques

Fluides frigorigènes, groupes de secours : des installations classées et encadrées (ICPE).

CENTRE DE DONNEES

Qu'est-ce qu'un centre de données ?

Un bâtiment industriel qui héberge, alimente, refroidit et protège des serveurs informatiques, fonctionnant en continu, 24h/24 et 7j/7 afin de pouvoir assurer la disponibilité des données de façon immédiate.

L'usine invisible du numérique : si Internet est un réseau routier, les centres de données en sont les entrepôts : chaque clic transite par l'un d'eux en quelques millisecondes.

TROIS GRANDS TYPES D'USAGE

Stockage



Conserver et sauvegarder les données : archivage, cloud, sauvegardes des entreprises et des administrations.

Média & contenus

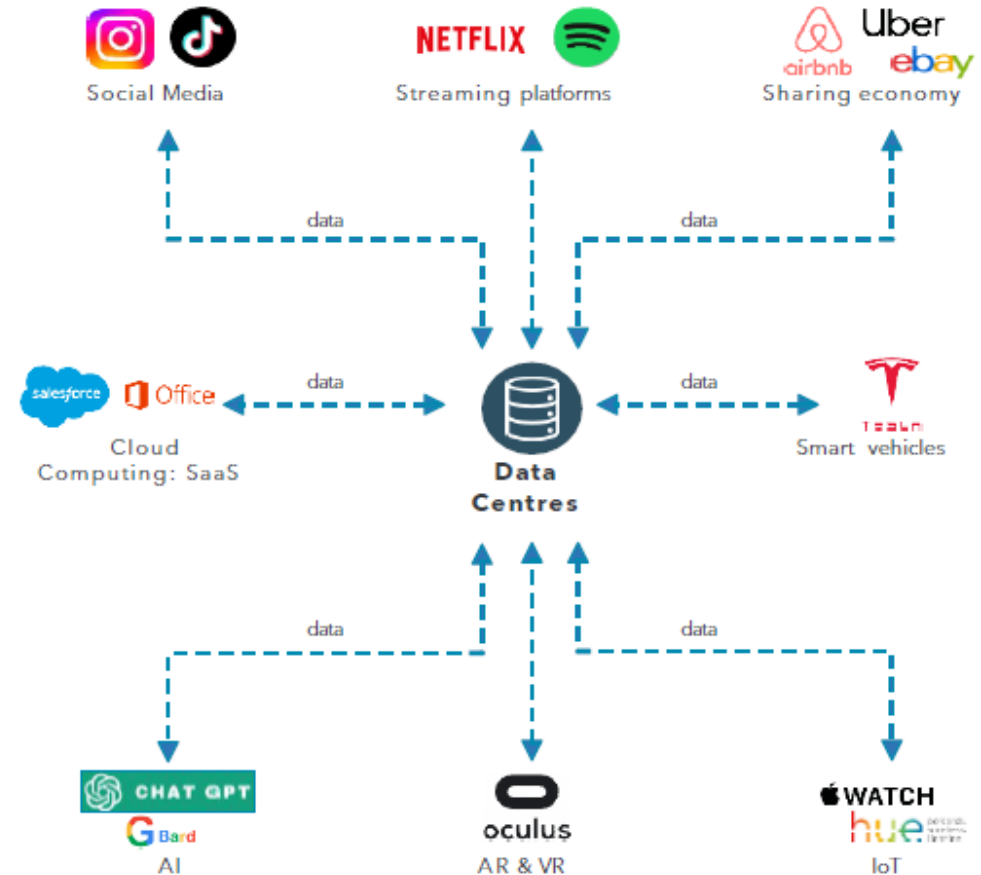


Diffuser en temps réel : streaming, réseaux sociaux, e-commerce, au plus près des utilisateurs.

Intelligence artificielle

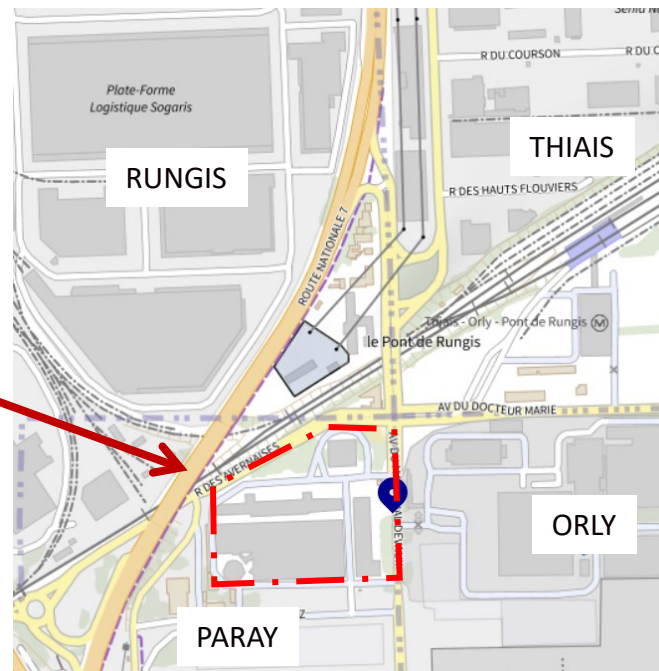
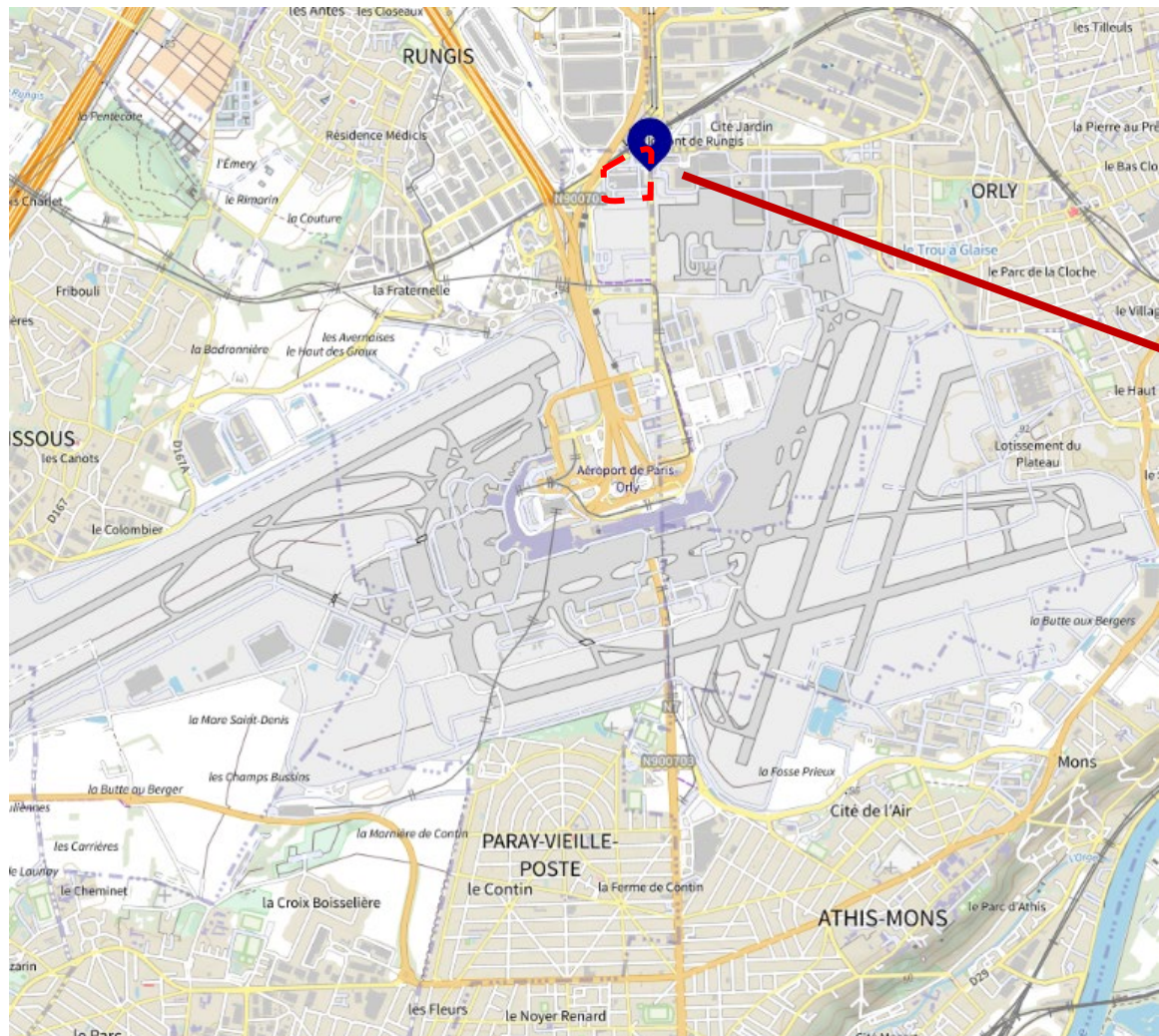


Entraîner et exécuter les modèles d'IA : des besoins de puissance très supérieurs à l'informatique classique.



Le projet

Localisation & accès



Accès Transports

- 11 min de l'Aéroport d'Orly
- 25 min de la Gare de Lyon

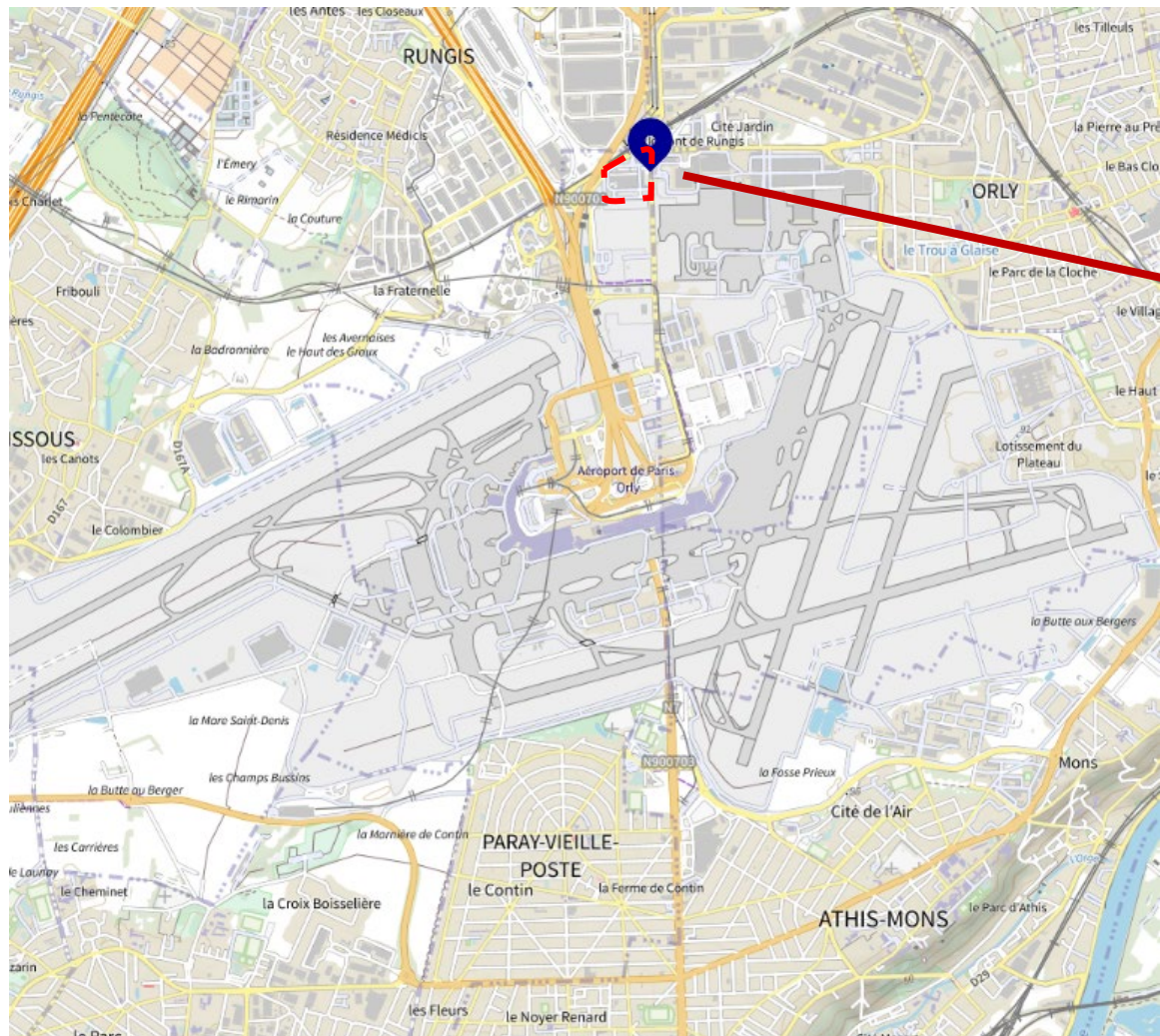


Accès Autoroute

- 15 min de la Porte d'Italie
- 30 min de La Défense



Localisation & accès



Accès Transports

- 11 min de l'Aéroport d'Orly
- 25 min de la Gare de Lyon



Accès Autoroute

- 15 min de la Porte d'Italie
- 30 min de La Défense

A106

D7

A86

Site existant

Historique du site :

- Activité industrielle de 1946 à 1973 (TECALEMIT)
- Rachat par AIR France en 1974

Principales caractéristiques du site :

- 3 bâtiments principaux représentant une surface construite de 33 000 m²
- Forte pollution historique
- Terrain fortement artificialisé avec peu de potentiel pour d'autres activités
- Nombre réduit d'habitations à proximité
- Accès à moindre impact au réseau électrique haute tension (poste « Rungis » de RTE à 200 m)
- Présence d'un réseau de chaleur urbain à proximité (Thiais).
- Excellente accessibilité
- Fort impact bruit lié aux infrastructures bordant le terrain



Remédiation à une pollution significative

Friche industrielle inoccupée avec :

Amiante et plomb dans les bâtiments existants

Pollution profonde des sols avec atteinte de la nappe phréatique, découverte en 2016, sous surveillance de la préfecture et de l'APAVE, comprenant :

- Des anomalies en composés chlorés (COHV) au Sud du site, avec la découverte d'une source de produit concentré à 10 m de profondeur
- Des impacts en hydrocarbures (HCT, HAP, BTEX) au droit des anciennes cuves à fuel au centre du site
- Des anomalies en hydrocarbures au nord du site, à proximité du restaurant d'entreprise.

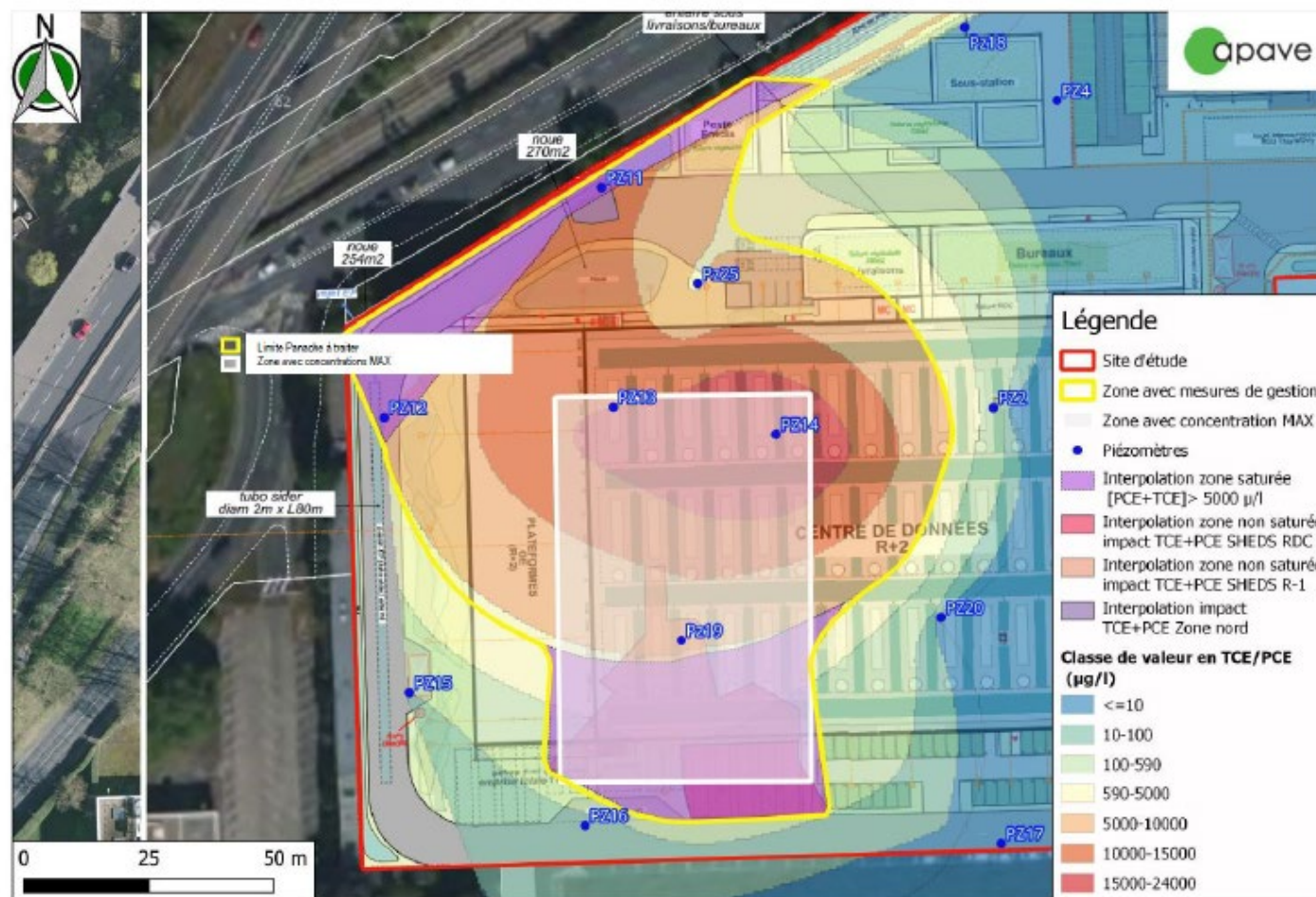


Illustration 47 : Cartographie des concentrations dans les eaux souterraines en PCE+TCE > 5000 µg/l

Plan de masse - Centre de Données 90MW

Centre de données
Surface : 23 100 m²

Bureaux
Zone de livraison
Surface : 2 900 m²

Bâtiment Valorisation
Chaleur fatale

Sous station haute
tension RTE

Pôle tertiaire
Surface: 3 000 m²



Zoom sur le Pôle tertiaire



PÔLE TERTIAIRE

- ✓ Conservation et surélévation d'un étage pour marquer l'entrée de ville
- ✓ Bâtiment indépendant d'environ 3 000m² en R+2 et d'une hauteur de 15m, avec ses accès propres
- ✓ Programme évolutif : formation, coworking ou école
- ✓ Plateaux modulables de 800m², liberté d'aménagement
- ✓ Espace fitness en sous-sol
- ✓ Restauration / cafétéria en terrasse

Le projet :

Perspectives architecturales

CENTRE DE DONNÉES

Vue du site - Entrée principale



CENTRE DE DONNÉES

Vue du site depuis le RN7



CENTRE DE DONNÉES

Vue du pôle tertiaire



Le projet :

Performance & Environnement

Un double raccordement pour garantir une alimentation fiable et continue

Un double raccordement pour plus de fiabilité :

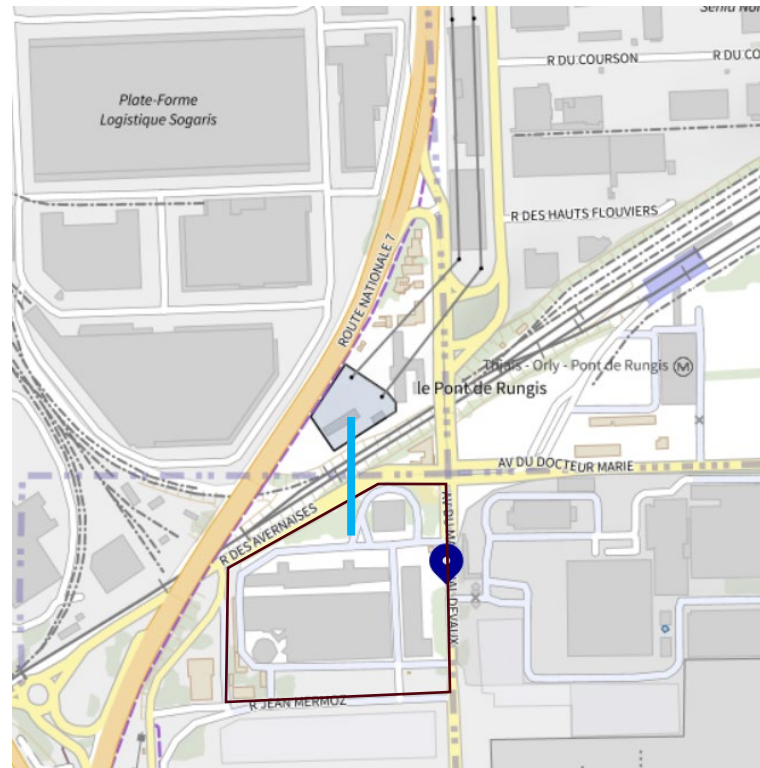
- Création d'une liaison aéro-souterraine à 225kV depuis le poste de Chevilly-Larue pour la puissance principale du site
- Raccordement direct avec le poste RTE de Rungis,

Un calendrier en deux temps

- Raccordement Enedis : alimentation de la première tranche du projet
- Raccordement RTE : alimentation du site à pleine capacité

Une contribution au réseau local

- Un investissement qui participe à la modernisation du réseau électrique haute tension du territoire



Des mesures prévues pour valoriser la chaleur fatale

Un principe : valoriser la chaleur des serveurs

- La chaleur des serveurs est récupérée et réinjectée dans un réseau de chaleur urbain
- En hiver, elle préchauffe aussi l'air neuf introduit dans le bâtiment
- Obligation réglementaire pour tout datacenter de plus de 1 MW (directive UE 2023/1791)

Un partenariat engagé avec la Ville de Thiais

- Proposition de SNC Paray DC à la ville de Thiais et à Geothilys pour mener les études préalables
- Proposition d'étude validée par le Maire de Thiais le 9 octobre 2025
- Lettre d'intention signée, avec un cadre d'études et un calendrier
- Engagement financier par la SNC de prise en charge des mesures conservatoires sur dimensionnement des réseaux

18 %

de chaleur valorisée

3

réseaux de chaleur urbains à proximité : Thiais, Rungis, ADP Orly
Avec un potentiel additionnel de valorisation

Une démarche environnementale au cœur du projet

DÉMARCHE ERC (ÉVITER - RÉDUIRE - COMPENSER)

Inscrite dans le Code de l'environnement depuis la loi du 10 juillet 1976, la séquence ERC s'applique à l'ensemble des thématiques environnementales du projet (air, bruit, eau, sol, santé, paysage, biodiversité...).



Éviter

Supprimer les impacts à la source : site déjà artificialisé/pollué, adaptation des emprises et du planning de chantier.



Réduire

Limiter l'intensité et la durée des impacts non évités : dispositifs anti-pollution, gestion des nuisances, charte de chantier.



Compenser

En cas d'impacts résiduels significatifs, mise en œuvre de mesures compensatoires proportionnées aux enjeux.

NEUTRALITÉ CARBONE

2040

Ambition Groupe HINES : neutralité carbone opérationnelle sur son portefeuille immobilier mondial

Net Zéro Carbone

Certification interne HINES visée pour le projet SNC PARAY DC

1,22 / 1,36

PUE visé (annualisé / peak)

< 0,9 %

Part du bilan GES du projet dans les émissions du territoire Grand Orly Seine Bièvre

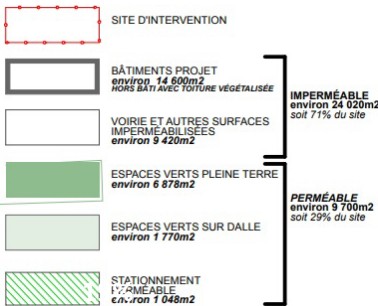
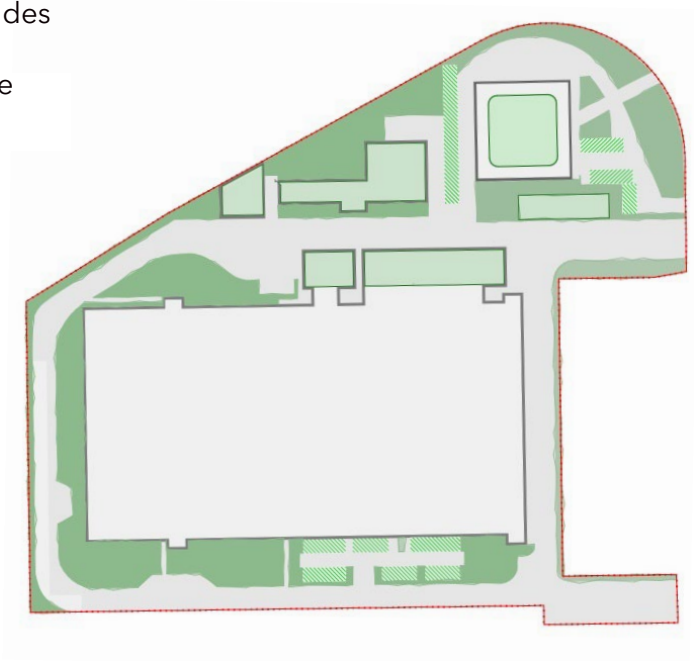
LES CERTIFICATIONS



Une conception privilégiant la désimperméabilisation du site

Un site entièrement artificialisé, reconstruit avec une réduction des surfaces imperméables, une augmentation des surfaces paysagées et une récupération des eaux de pluie sur la parcelle

	Existant	Projeté
Surfaces paysagées	4 000 m ²	7 000 m ²
Surfaces imperméables	27 000 m ²	24 000 m ²
Surfaces perméables (yc toitures paysagées)	6 000 m ²	9 700 m ²
Perméabilité en % de la surface totale	19%	29%
Récupération des eaux de pluie	N/A	A la parcelle



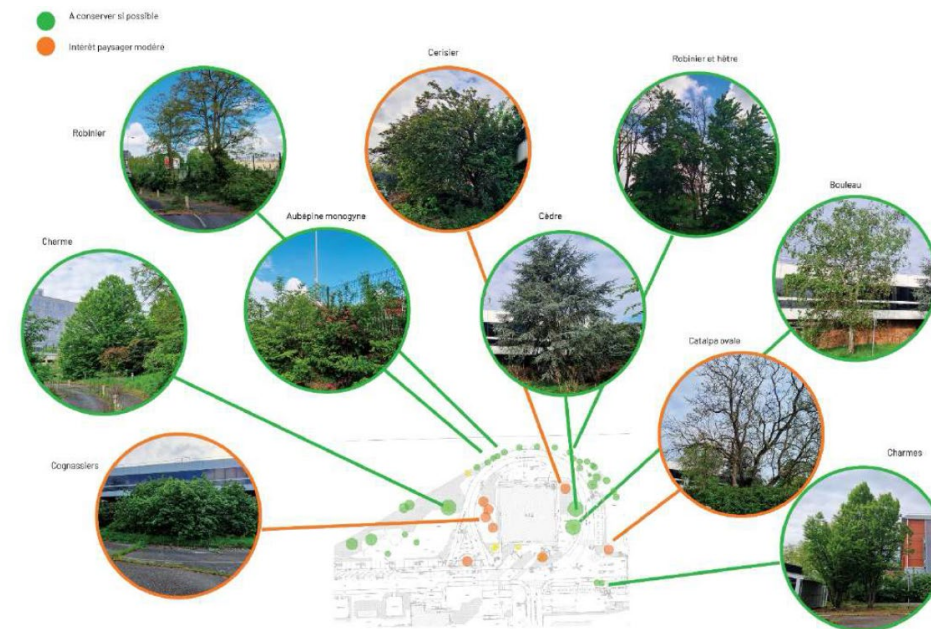
86 % → 64 %
Taux d'imperméabilisation du site après projet

14 % → 36 %
Part de surfaces perméables (dont pleine terre)

Une attention sur les espaces verts

Principes généraux de conception:

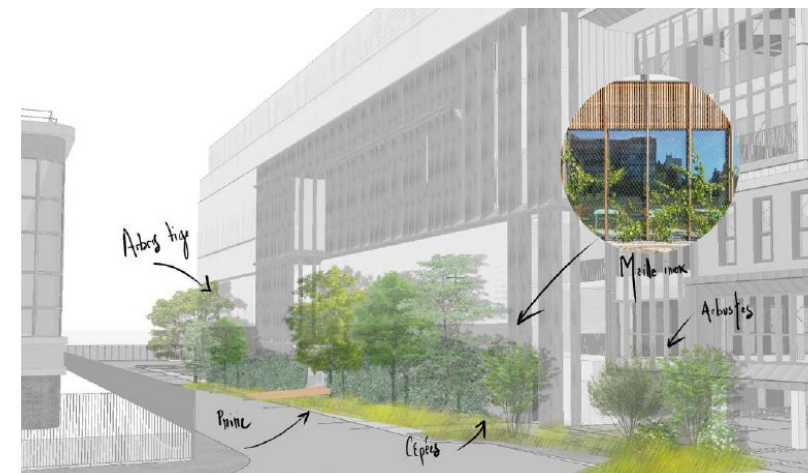
- Conservation des arbres principaux au Nord du site
- Augmentation de 17 % de surface de pleine terre (supérieur aux 10 % demandés par le PLU)
- Création de noues en bordure
- Végétalisation des toitures (immeuble de bureaux et Pôle Tertiaire) sur 1 000 m²
- Point d'attention sur l'entrée du Pôle Tertiaire et la façade « Résidence ».



Relevé des zones prioritaires



Vue séquence d'entrée Pôle Tertiaire



Vue séquence façade est sur résidence

Un impact sur la biodiversité faible

Etat des lieux du site :

- Aucun zonage écologique réglementaire sur le site (Natura 2000, ZNIEFF, ENS) ; site hors Trame Verte et Bleue, sans corridor écologique fonctionnel.
- Diagnostic biodiversité 4 saisons réalisé par le bureau d'études TRANS-FAIRE (oct.-déc. 2024, avr.-mai 2025).

Oiseaux

FAIBLE

Nidification avérée d'un couple de Mésange charbonnière ; Chardonneret élégant (menacé) et Faucon crécerelle en alimentation/transit.

Chiroptères

MODÉRÉ

4 espèces protégées en transit/chasse : Pipistrelle commune (dominante), P. de Nathusius, P. de Kuhl, Sérotine commune.

Mammifères non-volants

FAIBLE

1 Hérisson d'Europe observé, espèce protégée en déclin régional.

Flore & habitats

FAIBLE

152 espèces recensées, majoritairement communes/rudérales ; 10 espèces exotiques envahissantes.

Amphibiens, reptiles, odonates, orthoptères

AUCUN

Absence totale : site fortement imperméabilisé et artificialisé, sans milieu humide.



Potentiel d'accueil des oiseaux à enjeux — Source : Diagnostic biodiversité 4 saisons, TRANS-FAIRE (2025)

Des mesures prises pour préserver la biodiversité



Évitement

- Adaptation du planning et des horaires de travaux (périodes les moins sensibles)
- Aucun usage de produits phytosanitaires en exploitation



Réduction

- Clôtures perméables à la petite faune, avec échappatoires
- Haies arborées / arbustives et lisières en limites de parcelle
- Gestion écologique différenciée des espaces verts
- Lutte préventive contre les espèces exotiques envahissantes



Accompagnement

- Nichoirs à oiseaux (mésanges, bergeronnette grise, rouge-gorge)
- Pierriers et piles de bois mort, refuges pour la petite faune
- Gîtes à abeilles sauvages (bûches percées, fagots de tiges)
- Suivi des espèces protégées en phase chantier et exploitation

Les retombées économiques du projet

- En phase de construction, effectifs prévisionnels de 120 managers et ouvriers sur une période de 2 ans et demi.
- En phase d'exploitation prévision d'environ 80 emplois directs et 300 emplois indirects (fonctions commerciales et techniques)
- Renforcement de l'attractivité de la zone
- Un pôle tertiaire permettant d'accueillir plus de 200 collaborateurs
- Retombées fiscales pour l'établissement public territorial et la commune
- Production de chaleur décarbonée pour le réseau de chaleur urbain
- Participation dans les investissements de modernisation du réseau d'électricité haute tension.

Emplois directs

Equipe Management

- Directeur des opérations
- IT Manager
- Equipe technique IT
- Ingénieur HSE
- Responsable sécurité
- Responsable technique
- Asset manager
- Gestionnaire de contrats et son équipe
- Responsable services généraux
- Responsables de maintenance
- Responsable Projets

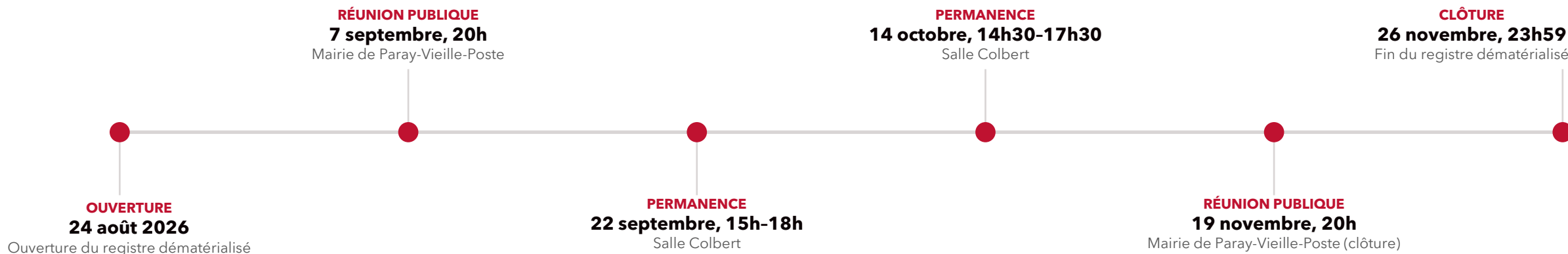
Equipe Centre de données

- Responsable de site
- Assistant responsable de site
- Chefs d'équipe
- Techniciens de Quart
- Ingénieur Processus & Méthodes
- Equipe sécurité et lutte incendie
- Agents d'entretien

Le projet :

Planning

Planning prévisionnel



ET ENSUITE ?



Consultation

Clôture le 26 novembre 2026. Synthèse des contributions du public et rédaction du rapport du commissaire enquêteur



Autorisation

Instruction du dossier par les services de l'État. Arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter visé fin 2026



Travaux

Démolition, désamiantage puis dépollution et construction. Démarrage Q2 2027 et mise en service à partir de mai 2030

Conclusion

LE PROJET



Un projet en phase avec les dernières orientations réglementaires



Un projet travaillé en concertation qui contribue au développement du territoire



Un projet proche des infrastructures existantes (fibres, électricité,...)



Une localisation correspondant à de forts besoins dans un territoire en phase d'aménagement



Un site lourdement pollué et un projet qui propose une véritable régénération du foncier



Un projet qui contribue au développement des énergies décarbonnées à travers la revalorisation de la chaleur fatale



Un projet qui doit soutenir une filière en forte croissance



Un projet mixte intégré soucieux de son impact environnemental et des nuisances potentielles

Merci