

# GSE

## Fait entrer la construction logistique dans le futur

Intégré en 2019 à l'entreprise allemande GOLDBECK, leader sur le marché européen de la construction clé-en-main, le groupe GSE présidé par Roland Paul poursuit une croissance annuelle à deux chiffres. Il compte près de 460 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de 670 M€ en 2020. Damien Vernier, directeur commercial Logistique France, et Marc Esposito, directeur Innovation, déroulent la panoplie des solutions proposées aux entreprises.



Damien Vernier



Marc Esposito

### En quoi consiste l'ADN de GSE ?

**Damien Vernier :** Nous sommes un contractant global dont l'objet est de fournir aux entreprises des solutions immobilières. Notre force est de travailler sur toute la chaîne de développement d'un projet : recherche, identification et proposition de terrains, prise en charge des aspects administratifs, conception de bâtiments logistiques, d'activité ou de bureaux, construction de ces bâtiments en respectant des engagements de prix, de délai et de qualité, enfin suivi durant le cycle de vie. Nous concevons les immeubles les plus adaptés à l'environnement-métier de nos clients, de telle manière que ceux-ci puissent s'y installer avec leurs propres organisations et équipements.

### Quelle est la place donnée à l'innovation dans votre fonctionnement ?

**D. Vernier :** L'innovation fait partie de notre valeur ajoutée. Nous sommes une entreprise composée en majorité d'ingénieurs qui travaillent sur la conception et la réalisation des bâtiments et qui développent des solutions et des concepts. Il peut s'agir de propositions clé-en-main comme Cecodia (écologie et bien-être au bureau) ou Modulog (système constructif innovant au service de la performance), ou bien de réponses sur-mesure. Les problématiques actuelles et notamment la loi Energie Climat nous poussent à plan-

cher en permanence sur la qualité énergétique des bâtiments. C'est l'un des enjeux principaux de notre développement.

**Marc Esposito :** Nous avons créé en 2015 une structure qui s'appelle le Lab pour accomplir notre transition numérique et faire de la recherche opérationnelle ainsi qu'un peu de recherche fondamentale au sein d'un écosystème de start-ups. Composé de deux personnes au départ, 23 cette année, le Lab a grandi autour du building information modeling (BIM) avant d'intégrer la partie certification environnementale puis, dernièrement, le volet design : tout ce qui a trait au confort d'utilisation et de vie des usagers,

qui est une thématique grandissante en lien avec les politiques RSE des entreprises.

### Vous parlez du BIM : comment l'insérez-vous dans vos solutions ?

**M. Esposito :** J'ai presque envie de dire que le BIM représentait l'innovation d'il y a quelques années et qu'il est devenu plutôt un outil pour rendre les bâtiments plus environnementaux et moins impactants, pas seulement pour les numériser. Aujourd'hui, le grand cheval de bataille est le bâtiment à faible impact environnemental. Les entités logistiques que nous construisons sont les plus vertueuses de l'immobilier d'entreprise quand on les rapporte à l'impact carbone et à la consommation d'énergie au mètre carré. Ce sont aussi celles qui ont les plus hautes et les plus nombreuses certifications. Chez GSE, nous certifions énormément en Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) et en HQE, et les niveaux excellent voire exceptionnel prennent le pas sur les niveaux pass ou good qui ont quasiment disparu. La plateforme logistique à étages récemment réalisée à Gennevilliers a représenté notre première certification Breeam Excellent et nous commençons à rajouter des labels très importants comme BiodiverCity et E+C- (énergie plus, carbone moins) qui concernent directement les deux objectifs 2050 de la loi Climat : le « net zéro carbone » et le « zéro artificialisation nette » des sols.



Plateforme Paris Air<sup>2</sup> logistique de Gennevilliers pour Vailog Groupe Segro certifié Breeam « Excellent »





Nouvelle plateforme logistique multi-niveaux de 123.000 m<sup>2</sup> en cours de construction pour Four Parx, Allemagne.

### Peut-on citer une invention sortie des cornues du Lab et aujourd'hui normée dans l'offre de GSE ?

**M. Esposito :** Typiquement, la solution EnerGISE qui consiste à mettre à la disposition du client les données énergétiques des bâtiments que nous construisons, de façon à ce qu'il sache en permanence leur consommation réelle. Lancée il y a 3 ans par le Lab, EnerGISE est systématiquement installée sur nos gestions techniques de bâtiment (GTB). C'est en train de prendre de l'ampleur car la déclaration et surtout la réduction de ces consommations vont devenir obligatoires d'ici à 2030.

### Entre les obligations environnementales, la crise sanitaire et les permis de construire, ICPE notamment, de plus en plus attaqués, comment peut-on encore construire de la logistique ?...

**D. Vernier :** Il faut croire que c'est un secteur de l'immobilier qui se maintient de manière assez spectaculaire malgré les obstacles ! Chaque année, en France, plus de 3,6 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments logistiques font l'objet de transactions de la part de clients utilisateurs, dont pas loin de 40 % de nouvelles constructions, soit environ 1,5 million de m<sup>2</sup> construits sur lesquels GSE a une part de marché de plus de 30 %. Le début de l'année 2020 laissait craindre que des projets s'amenuisent voire disparaissent de la

### Comment expliquez-vous cette bonne tenue du marché ?

**D. Vernier :** Par des considérations économiques très rationnelles, à savoir l'intérêt de cette filière pour l'approvisionnement des personnes (et donc pour l'économie nationale), couplé à la forte montée de l'e-commerce. On parle de modes de distribution et de gestion des marchandises complètement différents de ceux du commerce classique, ce qui nécessite de nouveaux bâtiments. Ces deux vecteurs importants poussent le marché. En outre, une forte partie de notre activité est générée par la réorganisation des schémas logistiques de la grande distribution, engagée il y a une dizaine d'années mais toujours en cours. On parle-là de très grands projets XXL dont les superficies atteignent régulièrement 70 à 90.000 m<sup>2</sup> et qui intègrent des technologies de pointe : Stockage grande hauteur (parfois 40 m), stockage à froid positif ou négatif, niveaux d'automatisation et de préparation de commandes très élaborés.

### Quels sont les défis opérationnels que vous devez relever ?

**D. Vernier :** Nous sommes face à une nouvelle problématique majeure qui est d'amener les entrepôts logistiques vers les centres urbains. Le commerce électronique notamment nécessite de s'appro-

cher au plus près du domicile du consommateur. Cela nous oblige à travailler dans des zones où le foncier vierge est quasi-inexistant, donc à miser souvent sur des friches industrielles ou des sites en reconversion, tout en étant contraints de réduire l'occupation des sols. En conséquence, à l'exemple de ce qui se fait en Asie depuis

### De quoi s'agit-il exactement ?

**D. Vernier :** Je citerai nos deux exemples européens. A Gennevilliers, GSE vient de réaliser pour le Groupe Segro un ensemble de 64.000 m<sup>2</sup> (60.000 m<sup>2</sup> de logistique et 4.000 m<sup>2</sup> de bureaux) composé de deux bâtiments superposés de 30.000 m<sup>2</sup> chacun. Les cours camions sont superposés, l'une au rez-de-chaussée, l'autre à l'étage, à laquelle les véhicules accèdent par une rampe. Cela sur un foncier de 8 ha. Si l'on fait le ratio, cela représente 80 % de surface construite par rapport à la taille du terrain, contre 40 % pour des bâtiments classiques. C'est une façon de répondre à l'augmentation des prix du foncier. Et à la demande en zone urbaine. Quant au Four Parx de Hambourg, il présente la même typologie que celui de Gennevilliers en un peu plus grand : il s'agit de deux immeubles qui se font face avec une cour commune à l'étage pour un total de 123.000 m<sup>2</sup>. J'ajoute que notre intégration à Goldbeck est porteuse de synergies. Notre maison-mère propose une solution de parking à étages que GSE va présenter très prochainement sur le marché français.

**M. Esposito :** Les parkings, au passage, constituent l'un des plus grands champs d'innovation des prochaines années. Du fait de l'évolution vers la mobilité verte, nous devons anticiper la façon dont les bâtiments vont permettre aux véhicules électriques de se recharger, que ce soient les camions ou les voitures des salariés. GSE construit par exemple en Espagne un parking pour un grand client dans lequel le plus gros poste budgétaire est de très loin la partie recharge électrique. C'est un exemple de notre recherche appliquée et de notre travail global sur tous les types de projets pour répondre aux demandes actuelles et futures des entreprises.

## « La logistique se maintient de manière assez spectaculaire malgré les obstacles ! »

circulation : ce n'est pas ce qu'il s'est passé. Les décisions d'investissement ont été un peu retardées mais le T4 2020 a été record et 2020 termine au-dessus de la moyenne des 10 dernières années. S'agissant des constructions en blanc en particulier, il y a un appétit soutenu des investisseurs pour développer ce type de bâtiments.

cher au plus près du domicile du consommateur. Cela nous oblige à travailler dans des zones où le foncier vierge est quasi-inexistant, donc à miser souvent sur des friches industrielles ou des sites en reconversion, tout en étant contraints de réduire l'occupation des sols. En conséquence, à l'exemple de ce qui se fait en Asie depuis



Parc d'Activités de l'Aéroport  
310 allée de la Chartreuse  
CS 50051  
84005 Avignon Cedex 1  
www.gsegroup.com