

COMMUNIQUÉ PRESSE

29 octobre 2024

FACE AUX DÉFIS ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX, GSE DÉPLOIE SES SOLUTIONS

Acteur incontournable de l'immobilier logistique et d'entreprise, GSE continue de renforcer sa position en répondant aux défis économiques et environnementaux actuels. En intégrant des solutions innovantes et durables, le groupe déploie une expertise de pointe dans la réhabilitation de friches, la construction en hauteur, et le développement de data centers. Avec une croissance soutenue et un engagement résolu en faveur du développement durable, GSE s'adapte aux besoins changeants de ses clients tout en anticipant les enjeux futurs de l'immobilier.

Fondé en 1976, le groupe GSE s'est imposé comme un acteur incontournable de l'immobilier logistique d'entreprise. En tant que contractant global, il prend en charge l'intégralité des projets de construction, depuis le montage financier et la recherche foncière jusqu'à la conception et le service après-vente. GSE se distingue par la réalisation de bâtiments intelligents et durables dans les secteurs industriels, logistiques, tertiaires, commerciaux et de loisirs, avec un engagement contractuel sur le prix, les délais et la qualité.

Implanté en France, ainsi que dans six pays européens et en Chine, le groupe compte aujourd'hui plus de 620 collaborateurs répartis sur 15 sites en France. Depuis sa création, GSE affiche une croissance continue dans tous ses secteurs d'activité, atteignant cette année 875,5 millions de chiffre d'affaires sur l'exercice 2023/2024, pour plus d'un million de mètres carrés construits.

En France, GSE se concentre sur une offre spécialisée dans la logistique et une gamme multiproduit à travers son réseau régional, tandis que ses activités à l'international représentent désormais 50 % de son chiffre d'affaires.

Analyse marché de la logistique

En 2024, le marché de l'immobilier logistique français traverse une période de transformation marquée par une légère reprise des investissements, avec une demande qui devrait entraîner une reprise de la construction. Après une année 2023 compliquée, le secteur reprend progressivement de l'élan, notamment grâce à la baisse de l'inflation et à une politique monétaire plus accommodante de la Banque centrale européenne (BCE), qui a réduit son taux directeur à 3,5 % en septembre.

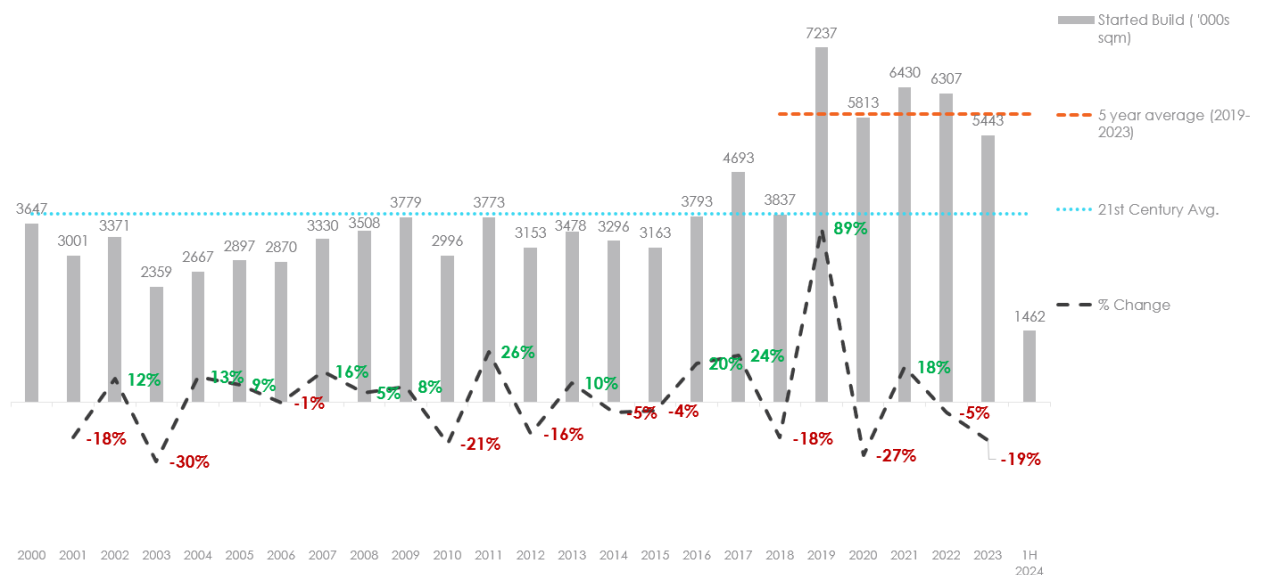
Le marché de l'immobilier logistique en France reste actif, stimulé par l'essor du commerce en ligne, les prestataires de services logistiques tiers (3PL) et la transformation numérique et la montée des attentes des consommateurs pour des délais de livraison toujours plus courts. La demande se concentre particulièrement sur les zones proches des grandes agglomérations et axes de transport.

Les investissements dans l'immobilier logistique ont atteint environ 1,5 milliard d'euros au 1^{er} semestre 2024, soit une hausse de 27 % par rapport à la même période en 2023. Cette reprise reste cependant en dessous de la moyenne des cinq dernières années, marquant une prudence des investisseurs, principalement dans les grands portefeuilles.

À ce jour, l'immobilier logistique représente 36 % des investissements en immobilier industriel et logistique (I&L), confirmant son attractivité par rapport aux bureaux et autres segments tertiaires.

Malgré une légère augmentation des surfaces inoccupées, le taux de vacance nationale reste bas à 4,3 %, ce qui le situe toujours sous le seuil d'équilibre de 5 %. Cependant, le marché observe une croissance continue des espaces commerciaux disponibles pour un cinquième trimestre consécutif, totalisant 3,1 millions de mètres carrés, soit une augmentation de 27 %. Cette offre croissante pourrait offrir plus de flexibilité aux entreprises, notamment celles de l'e-commerce et les 3PL, qui constituent aujourd'hui plus de 50 % de la demande. Cette résilience attire de nouveaux investissements, consolidant la position de l'immobilier logistique comme un actif stratégique pour les investisseurs en quête de stabilité et de rendement dans un contexte économique incertain.

21st century evolution of France logistics – total market in started build



Source : INSEE April 2022; SITADEL2 Données du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire CGDD/SDES/BSOL - Analyse Fenrix

DRAFT

Au niveau européen, le marché des actifs immobiliers industriels et logistiques marque également le pas, avec un ralentissement prononcé. En 2023, le volume des investissements en I&L est resté largement en-deçà des deux dernières années (2021 et 2022).

Nouvelles tendances et développement de grands projets

Le segment des entrepôts XXL continue de croître, avec cinq transactions conclues au 1^{er} semestre, soit une augmentation de 115 % par rapport à 2023. Ce dynamisme dans les projets de grande envergure témoigne d'un retour de l'intérêt pour ces infrastructures adaptées aux besoins d'entreposage de masse, malgré une baisse des permis de construire de 20 % en 2023. Les transactions XXL représentent plus de 50 % de la demande au premier trimestre 2024, un chiffre bien supérieur aux moyennes historiques, et les mises en chantier suivent cette tendance avec une hausse notable

S'adapter au défi écologique

Prioriser le développement durable est désormais une nécessité impérieuse, y compris dans le secteur de la logistique. Il est essentiel de livrer des bâtiments à haute performance énergétique, certifiés par des labels tels que BREEAM.

L'innovation est également cruciale pour créer des bâtiments capables de fonctionner en autoconsommation, notamment grâce à l'intégration de panneaux photovoltaïques. En Italie (Turin), GSE a livré pour Vailog-Segro le premier bâtiment du pays en quête de la certification Zéro Carbone délivrée par l'International Living Future Institute.

Enfin, et plus particulièrement avec l'entrée en vigueur de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2021, l'engagement environnemental en logistique passe aussi par la réhabilitation des friches industrielles, contribuant ainsi à la lutte contre l'artificialisation des sols. Si la réduction de l'artificialisation des sols est une nécessité dans le contexte actuel, où la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles menace la biodiversité, contribue au changement climatique et fragilise les écosystèmes, il demeure indispensable pour la France de poursuivre son développement immobilier afin d'assurer notamment la production d'énergies renouvelables et la réindustrialisation du pays. Des objectifs qui peuvent paraître contradictoires et qui ont conduit au blocage de nombreux projets de construction, notamment des projets importants économiquement.

Malgré tout, il existe plusieurs solutions pour remplir tous ces objectifs à la fois, dont deux entre autres sortent du lot : la construction verticale (bâtiment logistique multi-niveau) et la réhabilitation de friches industrielles.

La réhabilitation de friches, enjeu majeur face à la raréfaction de foncier

C'est sur ce constat que GSE a choisi d'utiliser l'ensemble de ses compétences pour proposer des solutions globales dans la réhabilitation de friches, qui permettent de présenter des projets non seulement en accord avec la loi ZAN, mais qui répondent également à l'unicité de chaque projet : terrain, localisation, objectifs, etc. Il faut dire que les friches représentent un potentiel énorme pour la requalification des espaces urbains. Leur réhabilitation permet non seulement de limiter l'extension urbaine, mais aussi de redynamiser des quartiers souvent délaissés. De quoi s'inscrire pleinement dans les objectifs de la loi ZAN, qui cherche à concilier développement urbain et préservation de l'environnement.

Mais la réhabilitation de friches est un processus complexe qui implique diverses étapes et de multiples compétences. Il faut ainsi réaliser de nombreux travaux : dépollution, déconstruction, désamiantage puis mise aux normes... Sans compter que les friches peuvent s'avérer être de véritables réservoirs de biodiversité. Il peut donc être également nécessaire de réaliser un pré-diagnostic écologique qui peut compliquer, voire empêcher, un projet de reconversion sur friche.

« Nous avons pris une longueur d'avance chez GSE, en ayant fait de l'objectif de la limitation de l'utilisation de nouveau foncier une de nos priorités, et ce depuis plusieurs années » se réjouit Roland PAUL, Président de GSE. « Nos équipes ont acquis, au fil des nombreux projets de réhabilitation, une expertise précieuse en la matière. »

Une diversité de réhabilitation, gage de l'expertise des équipes GSE en la matière

De nombreux exemples de réhabilitation de friches illustrent le potentiel de cette approche. Ainsi, à Bessé-sur-Braye (72), GSE a procédé à la réhabilitation de plus de 8 000 m² de bâtiments industriels en conservant 50 % de l'existant auxquels sont venus s'ajouter de nouveaux bâtiments sur mesure.

De même, le projet de plateforme colis de 19 000 m² pour La Poste Immobilier en banlieue de Rouen (76) prend place sur une ancienne friche industrielle. Le bâtiment présente un haut niveau de prestations avec une certification BREEAM Excellent. La plateforme a été dotée d'un système de chauffage par géothermie, qui assure près de 80 % des besoins de chauffage du bâtiment, le reste étant fourni par des pompes à chaleur aérothermiques. Le dispositif permet de s'affranchir du gaz et de réduire au maximum les émissions carbone du bâtiment, tout en optimisant les frais de consommation.



Vue drone du projet ManikHeir à Bessé-sur-Braye (72) – Crédit photo GSE

Autres exemples : pour des projets situés à la Verrière (78) et à Garonor (93), GSE a d'abord procédé à la déconstruction complète des anciens bâtiments ainsi qu'à une purge des fondations afin de rendre le terrain hospitalier à de nouvelles constructions. À Hambourg, face à la raréfaction du foncier en Allemagne, GSE et ses partenaires ont fait le double choix de la réhabilitation d'une ancienne friche industrielle et de la construction à étages, outil idéal d'optimisation des surfaces constructibles.

De quoi donner vie à des projets sur des fonciers dont le prix n'a que peu varié ces dernières années, portés par les atouts de la friche, comme sa localisation et son accessibilité, et dont les autorisations d'urbanisme sont majoritairement acceptées, grâce à la volonté des élus de garder une certaine sobriété foncière.

Aujourd'hui, plus de 10 000 friches non reconverties sont répertoriées par le CEREMA¹, mais un grand nombre ne sont pas répertoriées. D'autant que le « marché » de la friche est « vivant », puisque des usines ouvrent et ferment chaque jour. Sur les seuls secteurs logistique, industriel et tertiaire, on compte plus de 2 000 friches, preuve du potentiel et de la nécessité de développer ce marché.

Construire en hauteur pour optimiser le potentiel de chaque projet

GSE ne limite pas ses initiatives d'optimisation foncière à la seule reconversion de friches. « *Chaque année, 24 000 hectares de sols naturels et agricoles sont artificialisés, et il est improbable qu'une telle superficie de friches soit disponible* », explique Roland Paul. « *La reconversion des friches ne peut donc pas être la seule solution. La construction verticale, avec des bâtiments multi-niveaux, constitue également une réponse pertinente.* »

Anticipant cet enjeu, GSE a développé depuis de nombreuses années une expertise avancée dans la construction multi-niveaux, se positionnant comme un leader sur le marché français. Ce type de construction permet de réduire l'emprise au sol des bâtiments, tout en intégrant des éléments durables, comme des espaces verts, des panneaux photovoltaïques, et du béton bas-carbone.

Chaque projet de construction multi-niveaux intègre au moins un étage, souvent accompagné d'une zone pour les camions et d'une rampe d'accès. La complexité technique de ces structures réside dans la gestion harmonieuse de la circulation des personnes, des marchandises, de l'espace de stockage et des transports.

¹ Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Depuis 2019, les entrepôts à étages de dernière génération se sont multipliés en France. La plateforme logistique Paris Air2, construite par GSE au port de Gennevilliers (92), couvre 63 000 m² et permet l'acheminement des marchandises par voie fluviale jusqu'au port de Bercy, facilitant ainsi les livraisons du dernier kilomètre dans Paris et en Île-de-France.

GSE conçoit également des plateformes à étages intégrant des processus automatisés sur mesure. Par exemple, le bâtiment de 182 000 m² sur 4 niveaux à Augny (57), près de Metz, a été spécialement conçu pour un leader mondial du e-commerce. Adapté aux besoins spécifiques du client, ce site peut gérer jusqu'à 550 000 colis par jour, avec des flux logistiques optimisés dès la conception du projet.

Enfin, en Allemagne, GSE a réalisé le projet Mach 2 à Hambourg, le premier bâtiment multi-niveaux à deux étages du pays. Ce projet ambitieux, d'une surface de 123 000 m², a nécessité la réhabilitation d'une friche industrielle et inclut des aménagements spécifiques, comme un parking pour véhicules légers sous la cour des poids lourds, le tout après une phase de dépollution conduite par les experts de GSE.

GSE a également été lauréat de l'appel à projets de Grand Paris Aménagement pour le développement d'un parc d'activités à étages de 20 347 m² au sein du parc Aerolians Paris, à Tremblay-en-France (93).



Maquette BIM à gauche et vue drone à droite du projet Aerolians - Crédits photos : GSE

Le projet, composé de 3 bâtiments à étages, se distinguera par la modularité de ses 19 cellules. L'étage sera desservi par une rampe d'accès extérieur donnant accès à une coursière extérieure pour Véhicules utilitaires légers (VUL) en R+2.

Doté notamment d'une centrale photovoltaïque en toiture, le projet bénéficiera de caractéristiques environnementales élevées pour viser l'obtention de la certification BREEAM1 en niveau Very Good, mais également des labels Energie Positive et Réduction Carbone, au niveau E2C1, et BiodiverCity.

Défi de la souveraineté numérique : GSE mise sur les data centers

Les data centers jouent un rôle crucial dans l'écosystème numérique mondial et leur importance ne cesse de croître avec l'essor des échanges de données numériques dans tous les domaines. Actuellement, 10 % des entreprises génératrices de données utilisent un data center ou un cloud décentralisé pour le stockage, un taux qui devrait atteindre 75 % en 2025. Cela implique que le marché appelé Edge Data Centers devrait subir une croissance très importante au cours des prochaines années.

D'autant que les data centers s'affichent comme un investissement porteur et en pleine croissance offrant des rendements locatifs attractifs puisque les entreprises sont prêtes à payer des loyers élevés avec des baux de longue durée.

Rien qu'en France, pour l'année 2025, on estime le besoin de construction de data centers à 1 million de m².

Un data center n'est pas une simple construction comme d'autres bâtiments, mais exige de nombreuses particularités techniques. Encore faut-il également proposer aux clients des infrastructures bien implantées et de qualité. Un projet de data center idéal demande donc des experts en immobilier, mais également en numérique tant il demande un concentré de savoir-faire. Sur le premier point, deux aspects sont majeurs : la localisation et la technicité du bâtiment. Car la localisation est un facteur crucial, le site devant offrir une connectivité réseau optimale. De plus, il faut impérativement mettre sur pied une infrastructure spécialisée et performante, notamment en termes de refroidissement, de gestion de l'énergie et de la température.

C'est là que se distingue GSE, avec une nouvelle Business Unit spécialisée dans la construction de data centers, composée d'une équipe technique et commerciale solide, dotée d'une expertise pointue dans le domaine des data centers et de l'ingénierie, et notamment dans la conception de l'enveloppe et du noyau. GSE propose ainsi des solutions complètes et sur mesure pour réaliser des projets de data centers, depuis la recherche/qualification foncière, la conception architecturale et technique (réalisée sous BIM) à une construction réalisée avec les standards les plus élevés en termes de sécurité jusqu'au commissioning. Cette équipe de plus de 380 ingénieurs spécialisés en génie civil, électrique, refroidissement et QHSE (Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement) garantit une gestion rigoureuse des risques et le respect strict des procédures. GSE peut assurer le développement, l'ingénierie et la construction de sites.

GSE a d'ores et déjà engagé un premier projet, en collaboration avec AQ Compute, pour la construction d'un data center de 43 000 m² à Barcelone (Espagne). Ce campus de 60 MW comprendra plusieurs bâtiments de centres de données, la première phase offrant une puissance totale de 15 MW. Conçu selon des principes de durabilité, le centre utilisera 100 % d'énergie renouvelable et disposera de systèmes de refroidissement adaptés aux racks à haute densité et répondant aux exigences de l'intelligence artificielle (IA).



Crédit photo : AQ COMPUTUE - PQI

A PROPOS DE GSE

Depuis sa création en 1976, GSE est le spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Contractant Général, GSE assure la prise en charge complète de projets de construction, de la recherche et qualification de fonciers au service après-vente, en passant par les études techniques, la conception et la réalisation. GSE réalise des bâtiments intelligents et durables dans les secteurs industriel, logistique et tertiaire. GSE intervient également sur la réalisation de Data Centers, la construction de parkings aériens et a lancé son activité dédiée à la rénovation de bâtiments. GSE a réalisé un chiffre d'affaires de 875.5 millions d'euros en 2023/24 (la clôture de l'exercice intervient au 31 mars). « Entreprise à Mission » depuis 2023, le groupe compte plus de 600 collaborateurs répartis dans six pays en Europe, et en Chine, dont 14 implantations en France. Depuis 2019, GSE a rejoint le groupe GOLDBECK, leader sur le marché européen de la construction clé en main avec un CA de plus de 6 milliards d'euros, employant environ 12 000 personnes sur plus de 100 sites.

Plus d'informations sur GSE : <https://www.gsegroup.com/>

CONTACT PRESSE

Galivel & Associés - Carol Galivel / Valentin Eynac / Doriane Fougères

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Tél : 01 41 05 02 02 // Port : 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com // www.galivel.com

GSE – Adeline Leveque

Responsable marketing et communication

presse@gsegroup.com // www.gsegroup.com/en/