



## COMMUNIQUÉ PRESSE

3 juin 2024

# ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE, GSE DÉPLOIE SES SOLUTIONS POUR REDONNER VIE AUX FRICHES

***Entrée en vigueur en 2021, la Loi Climat et Résilience veut réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles via l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Une exigence qui pourrait freiner la construction de certains grands projets, pourtant incontournables pour assurer le dynamisme économique des territoires. Pour continuer à construire tout en préservant les sols restés naturels, une solution existe et semble présenter de nombreux avantages : la réhabilitation des friches. Qu'il s'agisse de rénovation ou d'opération de démolition-construction, cette solution pourrait, accompagnée d'autres solutions d'optimisation, répondre aux besoins grandissants d'entrepôts logistiques, notamment dans des zones avec peu de nouveaux fonciers disponibles. Fortes de leur expérience et de leurs connaissances, les équipes de GSE en sont devenues de véritables experts.***

Avec l'entrée en vigueur de la Loi Résilience et Climat, en 2021, la Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) a fait son apparition. Son but : réduire progressivement l'artificialisation des sols pour arriver à une neutralité totale en matière d'utilisation des sols en 2050. 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. Ainsi, après avoir longtemps favorisé l'étalement urbain, la France a décidé de passer à la sobriété en matière de consommation des sols naturels. Ainsi, tout en poursuivant le but de protéger et préserver la biodiversité, la France compte bien 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 notamment sortent du lot : la construction verticale et la réhabilitation de friches industrielles.

### **La réhabilitation de friches, oui, mais pas seulement**

C'est sur ce constat que GSE, contractant général en immobilier d'entreprise, 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 des friches est un processus complexe qui implique de nombreuses 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 m<sup>2</sup> de bâtiments industriels en conservant 50 % de l'existant auxquels sont venus s'ajouter de nouveaux bâtiments sur mesure. En réutilisant la structure existante, GSE a pu optimiser l'utilisation du foncier et réutiliser les plateformes et matériaux.



***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'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, portées 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.

« Plus de 10 000 friches non reconverties sont répertoriées par le CEREMA<sup>1</sup> mais un grand nombre de friches non répertoriées existent », révèle Amiel BOULLEMANT expert friches GSE, qui poursuit. « Il faut surtout savoir que le « marché » de la friche est vivant puisque des usines ouvrent et ferment chaque jour. Si on se concentre sur le secteur logistique, industriel et tertiaire, on compte plus de 2000 friches. »

### Une approche Multi-Niveaux pour optimiser le potentiel de chaque projet

Mais la reconversion de friches n'est pas la seule solution d'optimisation du foncier mise en œuvre par GSE.

« Chaque année, 24 000 hectares de sols naturels et agricoles sont artificialisés et il est peu probable qu'une telle surface soit disponible en friche » analyse Amiel BOULLEMANT, « La reconversion de friches ne peut pas être la seule solution. La construction verticale est également une solution avec la conception de bâtiments Multi-Niveaux ».

Face à cet enjeu, GSE a misé depuis de nombreuses années sur la construction Multi-Niveaux, prenant une longueur d'avance sur le marché hexagonal. Son offre de construction verticale permet de réduire la surface au sol du bâtiment, et est également vertueuse, grâce à la création d'espaces verts, l'emploi de panneaux photovoltaïques ou encore l'utilisation de béton bas-carbone. L'expérience GSE permet également de, parfois, faire plutôt le choix de la reconstruction d'une friche, plutôt que sa réhabilitation dans le cas d'anciens bâtiments dont les processus de dépollution sont souvent très coûteux et peu efficaces.

Chaque construction Multi-Niveaux englobe au moins un étage, qui est accompagné par une zone dédiée aux camions ainsi que souvent d'une rampe d'accès. Toute la complexité technique d'une structure à plusieurs étages découle de cette configuration. La construction d'un bâtiment Multi-Niveaux nécessite une synchronisation efficace entre la circulation des personnes, le cheminement des marchandises, leur transport, l'espace de stockage et la nature des articles.

Depuis 2019, les entrepôts à étages de dernière génération ont fait leur apparition en France. Ainsi, la plateforme logistique Paris Air2, d'une superficie de 63 000 m<sup>2</sup>, construite par GSE au cœur du port de Gennevilliers, permet le stockage des marchandises et l'expédition par voie fluviale jusqu'au port de Bercy. La livraison du dernier kilomètre aux clients parisiens et franciliens s'effectue grâce au fret fluvial.

Il existe également des plateformes à étages intégrant un process automatisé spécifique à un utilisateur. Le bâtiment logistique de 4 niveaux situé à Augny près de Metz a été construit pour un leader mondial du e-commerce. De la conception à la gestion de l'intégration du process, les équipes ont adapté le bâtiment au process du client. Le nombre de colis expédié par jour peut atteindre 550 000. La gestion du flux doit être simulée dès la genèse du projet.

Premier bâtiment Multi-Niveaux à deux étages en Allemagne, le projet Mach 2 pour Four Parx a été construit à Hambourg. D'une surface de 123 000 m<sup>2</sup>, il a constitué un défi majeur de conception et de construction. Ce projet impliquait la réhabilitation d'une friche industrielle avec dépollution du site grâce à nos experts et des aménagements spécifiques, tels qu'un parking pour les véhicules légers sous la cour poids lourds.

---

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



*Vue drone du projet Four Parx à Hambourg (Allemagne) – Crédit photo GSE*

## À 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 (du montage financier, recherche et qualification foncière, études techniques, conception et réalisation au service après-vente), et s'engage contractuellement sur le prix, le délai et la qualité de l'ouvrage. GSE réalise des bâtiments intelligents et durables dans les secteurs industriels, logistiques, tertiaires, commerciaux et de loisirs, pour un chiffre d'affaires d'un peu plus d'un milliard d'euros en 2022/23, contre 743 millions d'euros en 2021/22 (la clôture de l'exercice intervient au 31 mars). Le groupe compte plus de 600 collaborateurs répartis dans six pays en Europe, et en Chine, dont 15 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](mailto:galivel@galivel.com) // [www.galivel.com](http://www.galivel.com)

### **GSE – Adeline LEVEQUE**

Responsable marketing et communication

[presse@gsegroup.com](mailto:presse@gsegroup.com) // [www.gsegroup.com/en/](http://www.gsegroup.com/en/)