



**GSE**

**INDUSTRIE  
concevoir et construire  
l'usine du futur**



CONTRACTANT GLOBAL EN **IMMOBILIER D'ENTREPRISE**

# Une expérience qui fait la différence



Depuis plus de 40 ans, GSE conçoit et réalise des projets immobiliers pour les industriels. La compréhension de votre métier et de vos flux industriels est notre priorité. Nous concevons des solutions adaptées à votre process en tenant compte de l'ergonomie des espaces. Nous vous garantissons ainsi le meilleur environnement possible pour optimiser vos performances.



L'industrie  
La logistique  
Le commerce  
L'immobilier  
des PME

## À vos côtés, **un contractant global**

Nous mettons à votre disposition notre expertise de contractant global. Cela signifie qu'en appréhendant votre projet de la conception jusqu'à sa réalisation, nous mettons sur pied des équipes d'architectes et d'ingénieurs qui travaillent pour vous en parfaite intelligence. Nous vous proposons des solutions basées sur vos besoins réels et nos retours d'expérience.

**En face de vous : un seul et même interlocuteur.** GSE vous garantit ainsi la totale maîtrise de votre projet : la conception, la réalisation, la livraison clé en main jusqu'à la mise en exploitation et la maintenance de votre bâtiment.

## GSE se concentre sur **4 domaines d'expertise :**

- L'industrie : aéronautique, agroalimentaire, industrie électrique, mécanique plasturgie, et sciences de la vie
- Le commerce : grandes surfaces, retail park, commerces de centre-ville, bâtiment de loisirs
- La logistique : développeurs, 3PL et chargeurs, e-commerce
- Les PME : sièges sociaux, bâtiments d'activité, unités de production, bâtiments de stockage, infrastructures de services.

GSE dispose d'équipes commerciales et techniques autonomes, dédiées, partageant la culture, l'expertise, le savoir-faire et maîtrisant les enjeux dans chacun de ces domaines.



# Les chiffres clés du groupe GSE

LES CHIFFRES CLÉS



15 millions

DE M<sup>2</sup> D'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISES  
RÉALISÉS



12

IMPLANTATIONS  
EN FRANCE

16  
NATIONALITÉS

7

IMPLANTATIONS  
EN EUROPE

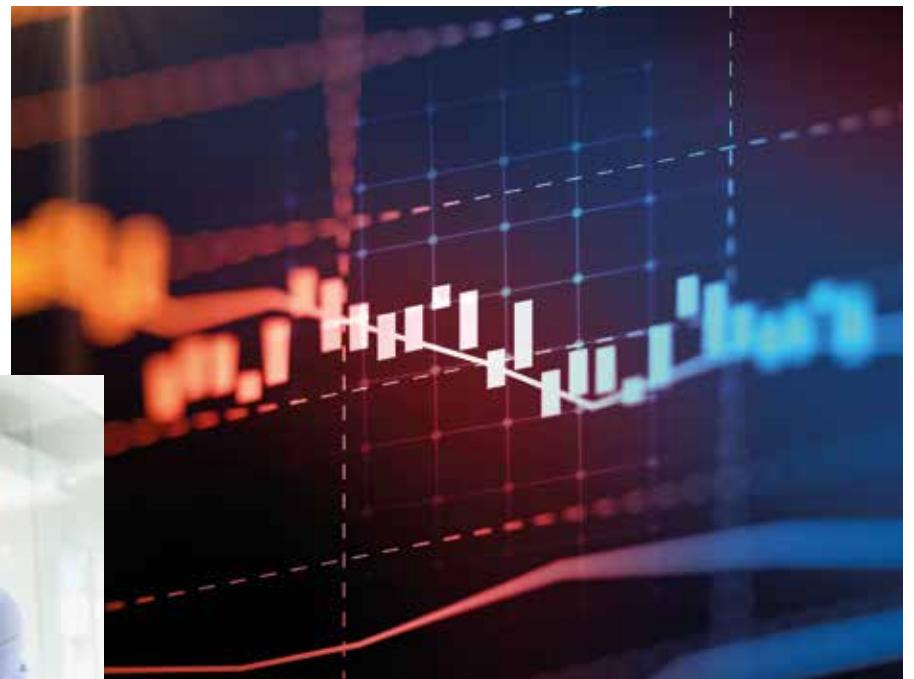
380  
COLLABORATEURS



20 ans  
DE PRÉSENCE  
EN CHINE



70  
PROJETS  
PAR AN



13 millions

D'EUROS DE RÉSULTAT NET

488 millions

D'EUROS DE CHIFFRE D'AFFAIRES

100 millions

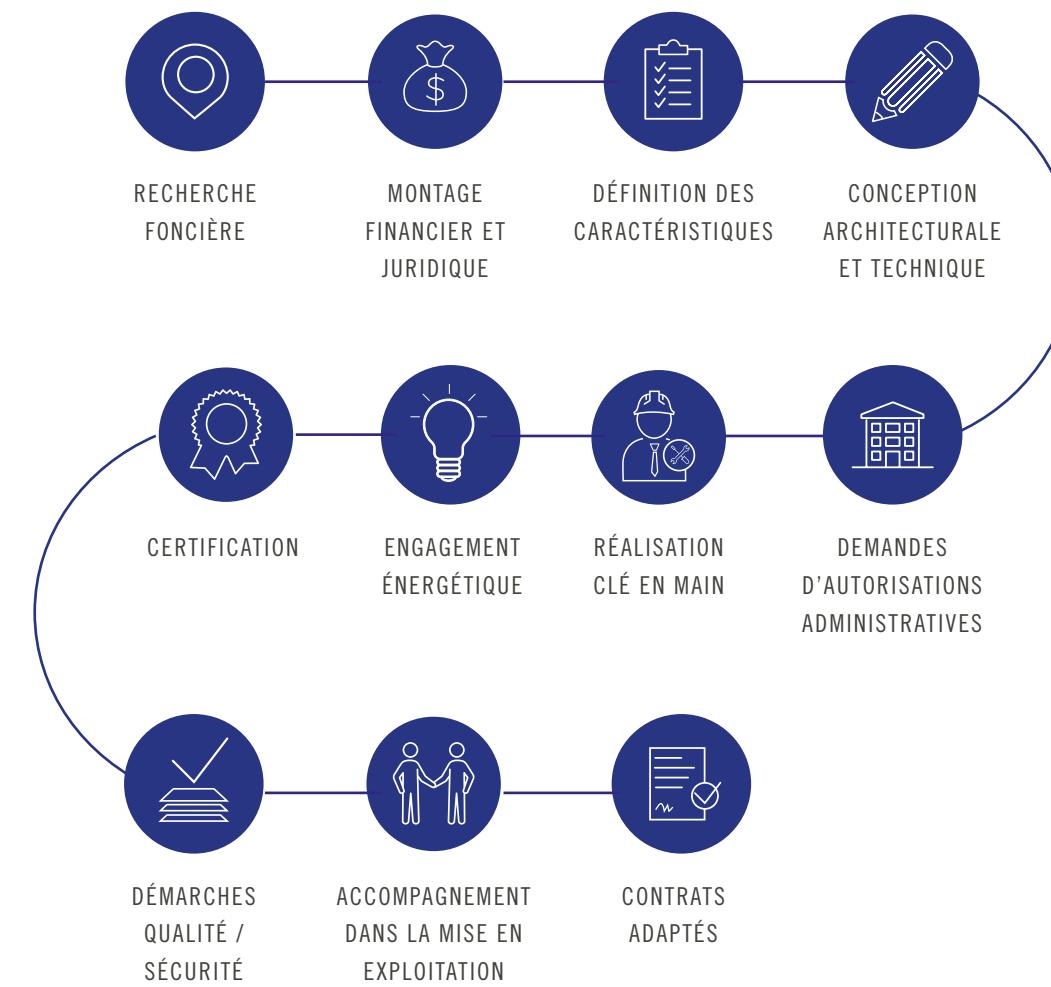
D'EUROS DE TRÉSORERIE NETTE



## UN ACCOMPAGNEMENT DE A À Z

Un projet, un prix, un délai...  
**Et plus encore !**

Les montants en jeu dans les opérations immobilières sont souvent considérables et les enjeux cruciaux. Maîtriser avec finesse et clairvoyance l'optimisation de chaque projet est pour nous une priorité absolue.



# LE PROCESS AU CŒUR DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

**GSE partenaire de votre  
usine du futur.**

Notre ingénierie intégrée vous propose des solutions pragmatiques et réalistes basées sur vos besoins et notre expérience dans la construction.

L'ensemble des études menées en amont nous permettent dans le cadre d'un contrat clé en main, de vous garantir **le meilleur niveau de performance et de qualité, un délai et un prix ferme.**

Un **travail collaboratif** avec vos équipes projets, l'ingénierie process, nos architectes et notre ingénierie intégrée

Nos équipes Fluides, Electricité, CVC, Environnement, BIM connaissent bien vos problématiques : nouvelle unité de production, organisation de vos flux, extension, reconversion, aménagement, optimisation des utilités, économie d'énergie, bâtiment innovant, amélioration du cadre de travail, relocation et valorisation de votre bien immobilier...

Nous vous accompagnons dans vos projets d'unités de production, centres R&D et laboratoires.



Notre **savoir-faire** :

- Schéma directeur
- Programmation
- Avant projet sommaire et détaillé
- Démarches administratives, réglementaires (ICPE, permis de construire ...), architecturales et urbanistiques
- Certifications environnementales
- Gestion interface process / bâtiment
- Planification, gestion de travaux, suivi administratif & financier
- Accompagnement à la mise en service et à l'exploitation

Vos **bénéfices**

- Aide à la prise de décision
- Maîtrise du budget et des délais
- Scénarii sécurisés pour votre développement sur le plan technique, administratif et réglementaire
- Simplification des échanges et concentration des expertises avec une équipe adaptée



Bien intégrer  
votre outil  
de production  
produit toujours  
de bonnes  
solutions.

## VOTRE PARTENAIRE POUR VOTRE USINE DU FUTUR



Aménagement de sites / zones



Schéma directeur de site et Organisation des flux



Audit et diagnostic des existants



Le **BIM**  
(Building Information Modeling), conception, construction, exploitation et maintenance de votre projet



Une usine **frugale**,  
**éco responsable** et **certifiée**



Un bâtiment **intelligent**  
et **connecté** à son écosystème



Une **usine flexible et modulable**  
qui sait s'adapter aux évolutions du process et de votre activité



L'homme au cœur de l'usine du futur qui intègre les **préoccupations sociétales et le bien être au travail**



# Pour des constructions à haute valeur ajoutée



## Notre valeur ajoutée Vos bénéfices

Un interlocuteur unique pour l'ensemble de votre projet

### > Une responsabilité claire

Une ingénierie intégrée  
(électriciens, thermiciens, ingénieurs études,  
BIM managers, études, qualité, sécurité,  
juridique, financier, achats)

### > Votre process au cœur de la conception de votre projet

Optimisation et anticipation

### > Délai, qualité et coûts garantis

Un management de projet éprouvé, transparent et collaboratif

### > Un projet sécurisé, une relation de confiance

La maîtrise des certifications  
(BREEAM, LEED, HQE)

### > Votre projet certifié et pérenne

Des compétences locales dans un réseau international

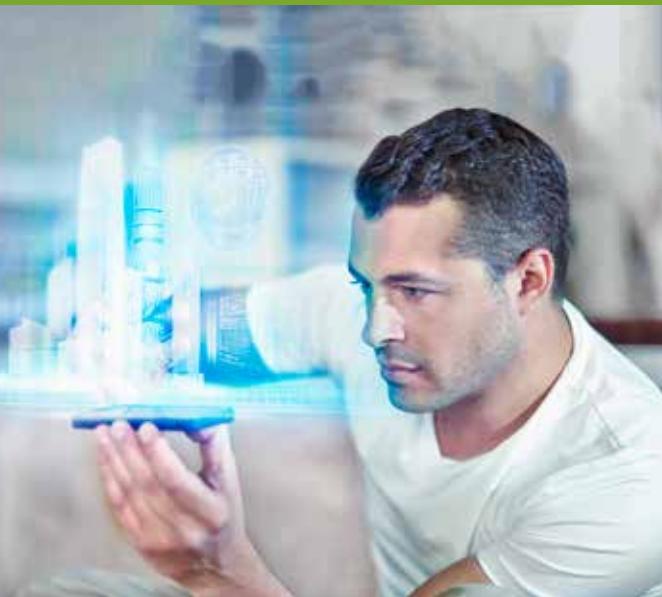
### > Accompagner vos développements en France et à l'étranger

Une société multiculturelle

### > Notre créativité à votre service



# BIM, une révolution au cœur de notre métier



AIR LIQUIDE  
Shanghai Chine

Centre de recherche  
et développement  
de 19 000 m<sup>2</sup>

CERTIFICATIONS  
LEED GOLD et  
CHINESE 2 STARS

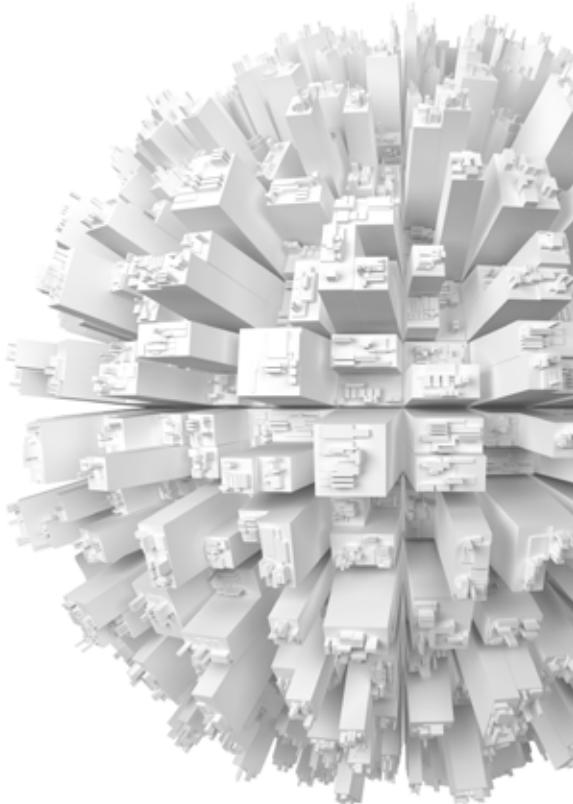
## Une technologie de pointe pour votre usine du futur

Le BIM permet de concevoir, construire et exploiter les bâtiments en se basant sur la création et l'utilisation de modèles 3D.

Comparés aux dessins 3d traditionnels, les modèles numériques utilisent des objets (murs, poutres, équipements techniques, ...) dont les caractéristiques sont renseignées (dimension, épaisseur, constitution, densité, conductivité thermique, ...). On ne dessine plus, mais on construit une maquette numérique unique au service de tous (clients, utilisateurs, architectes, bureaux d'études, entreprises d'installation et de maintenance).

### Vos bénéfices

- Meilleure intégration process / bâtiment
- Maquette évolutive du projet
- Meilleure productivité
- Meilleure qualité
- Réduction des délais globaux du projet
- Simplification et professionnalisation de la maintenance du bâtiment lors de l'exploitation





# Consommation énergétique un bâtiment économe



## Nous nous engageons sur votre consommation

Nous réalisons une analyse poussée de votre process pour définir son schéma énergétique. Vous bénéficiez « d'utilities » parfaitement dimensionnées (chaud, froid, électricité,...)

Nous utilisons une modélisation numérique des consommations pour les calculs théoriques et réglementaires C<sub><</sub>CREF. A cela viennent s'ajouter, des retours d'expérience concrets sur des consommations réelles.

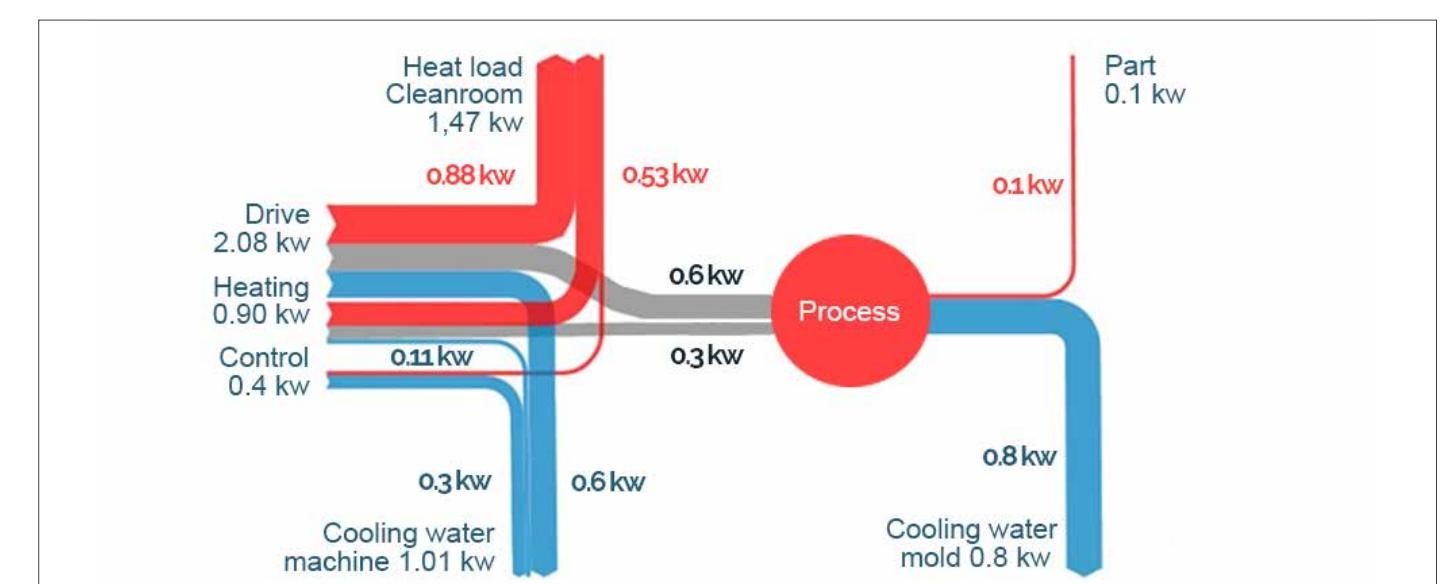


Schneider Electric

Carros (06) - Bâtiment « Odyssée »  
7 500 m<sup>2</sup> de plateau R&D et de bureaux

GSE s'est engagé contractuellement en terme d'efficacité énergétique sur 40 Kwh/m<sup>2</sup> an

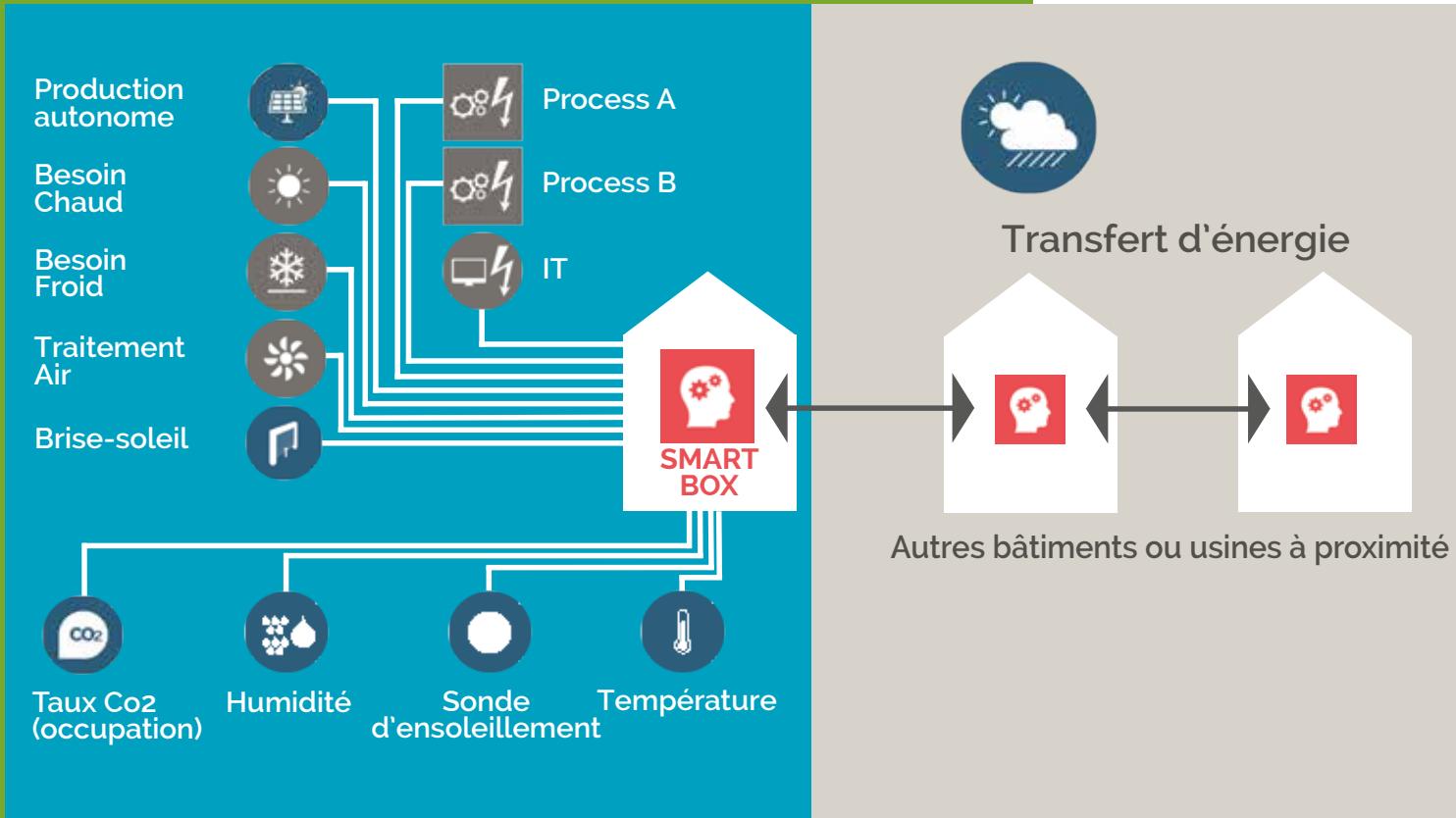
- Certification HPE QA
- Haute performance Énergétique et Qualités associées
- BBC « effinergie » bâtiment
- Basse consommation



# Un bâtiment intelligent et connecté



Une gestion intelligente pour un bâtiment autonome



## Une connaissance en temps réel des besoins énergétiques du bâtiment

L'unité de gestion (smart box) permet d'adapter la consommation du bâtiment aux besoins réels à un instant donné. Inversement, si le bâtiment est équipé d'une production autonome d'énergie, celle-ci peut être utilisée sur place ou réinjectée sur le réseau.

## Un bâtiment connecté à son environnement

Une unité de gestion intelligente qui est capable de piloter les « Utilities » du bâtiment en fonction de son occupation, des besoins process et des conditions extérieures (ensoleillement, température,...).

## Un bâtiment capable de communiquer avec son écosystème

Les bâtiments construits aujourd'hui intègrent un haut niveau d'isolation et une très forte étanchéité à l'air. Aussi la consommation de ces bâtiments est maintenant essentiellement liée aux occupations et aux utilisations process. Il faut ainsi adapter la production et la fourniture d'énergie au fil de l'eau.

L'intelligence de ces bâtiments fournit une photographie précise des besoins énergétiques à la fois utile pour adapter le régime de fonctionnement de tous ses équipements internes (chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, foisonnement process), et pour permettre aux fournisseurs d'énergie d'anticiper les besoins de chaque bâtiment et d'ajuster les productions en conséquence.

La consommation d'un bâtiment devient visible et prévisible au service de tous.

# Une usine flexible et adaptable



GSE vous livre clé en main une unité de production testée et qualifiée au service de votre process.

## Toutes les énergies à disposition de vos outils de production

- Connexions informatiques
- Alimentation électrique de puissance
- Air comprimé
- Gaz et fluides spéciaux
- Eau de refroidissement process
- Alimentation eau chaude / vapeur
- Évacuation des fluides
- Extraction process

**Installez  
Connectez  
Produisez !**

PLUG & PLAY

# Des bureaux et laboratoires modulaires et évolutifs



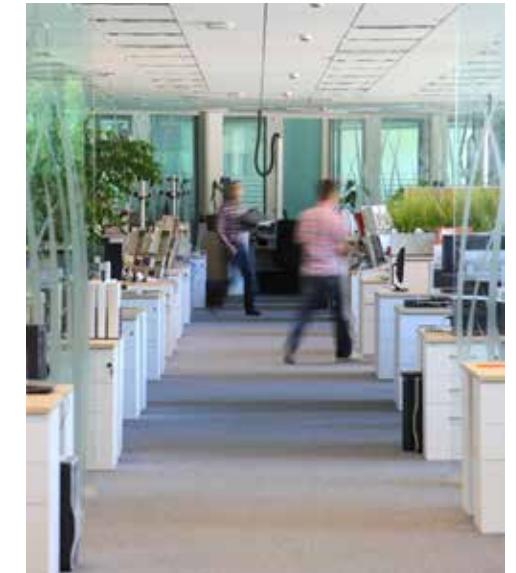
GSE construit des centres de R&D pour des sociétés telles que :  
**IFP, L'ORÉAL, AIR LIQUIDE et THALES** en France, en Europe et en Asie.

Votre unité de production doit être flexible et évolutive aussi bien pour le process que pour les fonctions annexes telles que les **bureaux et laboratoires**.

Nous concevons et construisons des **espaces confortables et ergonomiques** qui s'adaptent à vos besoins.

Le laboratoire doit s'adapter facilement aux évolutions des process et de votre activité. Des ponts d'énergie en plafond pour distribuer les fluides et des paillasses mobiles, tout est pensé pour que vos laboratoires se transforment facilement.

Vos espaces de bureaux doivent également être modulaires et flexibles, pour proposer des agencements adaptés aux besoins de chacun ou par exemple, permettre à vos collaborateurs de s'installer en équipes projets favorisant ainsi la créativité et la productivité.



**Installez,  
Connectez,  
Innovez !**





# L'Homme au cœur de l'usine du futur et de votre activité



## Valoriser votre projet de développement

Les usines et les laboratoires du 21<sup>ème</sup> siècle seront des boosters d'innovation et de créativité. L'homme et ses compétences sont au centre du dispositif pour une efficacité accrue.

GSE vous accompagne dans votre démarche et est force de proposition grâce à son ingénierie intégrée.

### Offrir un cadre de travail harmonieux

Pour que les hommes et les femmes qui y évoluent s'épanouissent et portent haut les valeurs de l'entreprise. Penser les espaces autrement pour favoriser l'innovation et accélérer la créativité.



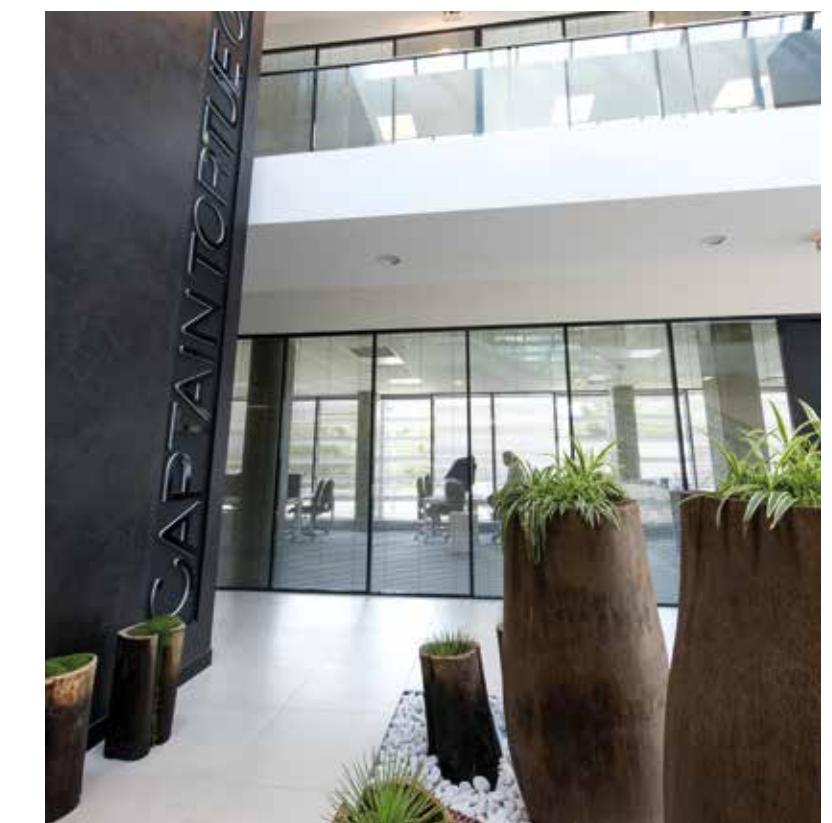
### Disposer d'un bâtiment intuitif

Disposant des dernières technologies, facile à utiliser et adapté à ses utilisateurs.



### S'intégrer à l'écosystème

Construire les interactions entre l'usine du futur et son écosystème pour une parfaite intégration.



## Un projet responsable pour la société et ses salariés.



GSE conçoit et construit votre projet en l'intégrant de façon harmonieuse dans son environnement.

- Réduction des nuisances vers l'extérieur
- Amélioration des ambiances de travail : acoustique, luminosité naturelle, vue sur l'extérieur, jardins ...
- Protection de la santé des salariés : qualité des matériaux, bruit, air, ...



# La certification, une évidence



GSE adhère au  
pacte mondial  
**Global Compact**



Nous vous  
accompagnons  
sur les  
certifications  
majeures du  
marché.



GSE vous accompagne  
dans les démarches de  
certifications  
**LEED / BREEAM / HQE**

GSE conçoit et construit vos projets  
en minimisant leurs empreintes  
environnementales :

- en réalisant un bilan carbone
- en analysant le cycle de vie du bâtiment
- en respectant une charte environnementale « chantier vert GSE »
- en choisissant des matériaux (bois, béton, acier ...) et des systèmes constructifs en toute indépendance
- en dimensionnant au plus juste les besoins pour éviter le gaspillage de ressources





Nos références  
**parlent  
pour  
nous**

Notre stratégie d'entreprise se résume en trois mots :  
la satisfaction client.

Notre objectif, quels que soient l'envergure du projet et le secteur d'activité concerné : être porteur de valeur ajoutée.

Depuis 1976, nous n'avons jamais dérogé à nos principes.  
Les centaines de projets signés GSE en attestent mieux que de longs discours.

## Becton Dickinson Hongrie

Usine de 27 000 m<sup>2</sup>



## Eurogentec Belgique

Rénovation de 2 bâtiments pour une surface au sol de 3 593 m<sup>2</sup> et la construction d'un bâtiment neuf de 1 260 m<sup>2</sup> au sol, sur trois niveaux, dont 1 000 m<sup>2</sup> de laboratoires à atmosphère contrôlée.



## Alstom Chine

Usine de 157 000 m<sup>2</sup> dont 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux.  
Certification LEED



## Air Liquide Chine

Centre R&D de 16 500 m<sup>2</sup> dont 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux et laboratoires de 2 400 m<sup>2</sup>, ISO 8.  
Certification LEED GOLD





SNCF Vénissieux



SNCF Romilly-sur-Seine

# SNCF

Vénissieux (69) et Romilly-sur-Seine (10) - France  
Développement des technicentres,  
centres de maintenance industrielle de 39 000 m<sup>2</sup> et de  
23 700 m<sup>2</sup>.

Ces 2 bâtiments s'inscrivent dans la démarche « atelier du futur » menée par SNCF pour ses centres de maintenance industrielle.

Ils intègrent à leur conception les dernières technologies BIM (Building Information Modeling) pour visualiser en temps réel le fonctionnement du bâtiment et avoir une gestion technique optimisée et rationalisée en termes de maintenance.

**Spécificités du bâtiment de Vénissieux**

- 33 000 m<sup>2</sup> d'atelier industriel
- 6 000 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires
- Certification visée HQE

**Spécificités du bâtiment de Romilly-sur-Seine**

- 23 700 m<sup>2</sup>
- 275 collaborateurs

**Architecte :** UNANIME

## Le bien-être au travail au cœur de ces projets...

A Vénissieux comme à Romilly-sur-Seine, GSE propose des réalisations contemporaines et optimisées. Sur le technicentre de Vénissieux, les bâtiments accueilleront de grandes terrasses canopées pour les bureaux ainsi que de grandes baies vitrées donnant sur les ateliers, **assurant des espaces de travail ouverts et lumineux**, favorables au travail collaboratif.

Dans le même esprit, le site de Romilly-sur-Seine sera équipé de grandes façades vitrées et d'une cafétéria ouverte sur un patio.

## La réponse GSE à la problématique de flexibilité de ces bâtiments

Le projet du Technicentre industriel fait intervenir une maîtrise d'ouvrage bicéphale : l'utilisateur avec SNCF Matériels qui demande un bâtiment au plus près de ses fonctionnalités spécifiques, tout en permettant une grande adaptabilité aux évolutions de l'activité, et le propriétaire S2FIT piloté par SNCF IMMOBILIER qui recherche des locaux suffisamment banalisés et flexibles afin qu'ils puissent s'ouvrir à plusieurs vies.

Pour cela GSE a proposé des locaux tramés et ouverts en supprimant au maximum les points durs qui sont toujours une contrainte à l'évolution (murs coupe-feu non structurels, larges espaces libres entre poteaux).

La distribution des utilités est suffisamment tramée pour permettre des aménagements techniques susceptibles de varier dans le temps.

## Thales France

Centre de Recherche et Développement de 17 900 m<sup>2</sup> dans le domaine de l'optique



## Schneider Electric Allemagne

Centre de R&D et siège social en Allemagne de 24 000 m<sup>2</sup> avec engagement sur les performances énergétiques



## Agrana Chine

Usine de préparation de fruits de 9 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux



## Lisi Aerospace France

Usine de 10 000 m<sup>2</sup> d'ateliers, de locaux sociaux et de locaux techniques





# Isorg Sas Veti

Limoges - France

Ensemble immobilier à usage de bureaux, de stockage et de salle blanche (ISO7) de 3 000 m<sup>2</sup>

Isorg, face à l'accroissement de son activité, souhaitait passer du stade de start-up au stade industriel.

GSE a réalisé un bâtiment flexible et adaptable comprenant une salle blanche (ISO7) et un design moderne.

Un soin tout particulier a été apporté à l'aspect paysager, le bâtiment devant être intégré à l'environnement.

Ce bâtiment est aussi économique en énergie grâce notamment à une sélection d'équipements de récupération de chaleur.



## Becton Dickinson Chine

Unité de production  
de 30 000 m<sup>2</sup>



## GGB France

Usine de production de bagues  
et de coussinets pour l'industrie  
automobile de 20 000 m<sup>2</sup>



## C.r.e. Italie

Unité de production  
de 10 000 m<sup>2</sup> avec process  
pour le stockage et le  
traitement des déchets  
organiques



## L'Oréal France

Centre de recherche  
capillaire mondial de  
25 000 m<sup>2</sup> dont 3 700 m<sup>2</sup>  
de bureaux  
Certification : HQE



# Un réseau international pour vous accompagner en France, en Europe et en Chine



Chaque projet est un nouveau défi. Chaque référence, notre plus bel argument.



GSE UN RÉSEAU

En France, un acteur référent du secteur de l'immobilier d'entreprise

**NOTRE PÔLE INDUSTRIE**  
Tél : + 33 (0)4 90 23 85 58  
[industrie@gsegroupe.com](mailto:industrie@gsegroupe.com)

**GSE - Siège social**

310 Allée de la Chartreuse  
BP 50051  
84 005 AVIGNON CEDEX 1  
Tél : + 33 (0)4 90 23 74 00  
[contact@gsegroupe.com](mailto:contact@gsegroupe.com)

