

Modulog System by GSE Premiers bâtiments en France

Leader de la conception et la construction de bâtiments logistiques et industriels, GSE s'apprête à lancer le chantier de ses deux premiers entrepôts Modulog en Gironde. Avec le soutien des collectivités locales, cette offre innovante embranchée fer de 75 000 m² divisibles proposera un rapport qualité/prix très compétitif sur le marché des immeubles logistiques de dernière génération.

A l'origine de tous projets, il y a souvent une relation humaine fondée sur la confiance et la reconnaissance de compétences. Aussi lorsque les maires de Saint-Yzan-de-Soudiac et de Saint-Mariens ainsi que le Président de la Communauté de Communes du canton de Saint Savin ont rencontré l'équipe de GSE il y a quelques mois, tous étaient convaincus qu'ils seraient appelés à se revoir. Le temps pour les deux communes et la Communauté de Communes d'unir leurs moyens pour identifier des parcelles de terrain capable d'accueillir des immeubles logistiques de dernière génération, les quatre partenaires se sont retrouvés autour d'une même ambition : aménager un parc logistique multimodal avec la construction, dans une première phase, de deux entrepôts avec bureaux dont un embranché fer, soit une offre de 71 641 m² divisibles.

« A l'initiative du projet, les trois collectivités ont choisi GSE pour son expertise et sa capacité à les accompagner dans toutes les étapes de sa réalisation. Cet accompagnement est essentiel pour des élus soucieux de créer une dynamique de territoire et des emplois », déclare Grégory Walker responsable du développement foncier chez GSE. De cette collaboration étroite est née la proposition d'aménagement de GSE épousant deux attentes fortes exprimées par les élus : *« La qualité de construction et d'intégration paysagère, et l'accueil de futures activités sans risque pour les populations ».*

Au cœur de bassins de consommation

Situé au nord de la Gironde, le futur parc aménagé sur un terrain de 14 hectares s'adresse à tous les profils d'utilisateurs : industriels, distributeurs et prestataires transport-logistique. *« Cette flexibilité est le premier atout du projet. Elle est obtenue grâce à la localisation géographique et à la desserte du site embranché fer ».* A proximité immédiate, on trouve plusieurs bassins de consommation importants dont ceux de Bordeaux, Angoulême, Limoges, Poitiers et La Rochelle. Ces pôles économiques et d'emplois qualifiés sont desservis par la Nationale 10 à 2x2 voies gratuites, un des axes majeurs du schéma de transport régional relié à un réseau autoroutier dense.

Dessertes optimisées

Paris par l'A10, Lyon et Genève avec la transversale A89, Toulouse par l'A62 avant Montpellier, Perpignan ou Marseille, et l'A63 en direction de Bayonne et l'Espagne, « ce réseau autoroutier élargit considérablement la zone de chalandise de Saint-Yzan / Saint-Mariens. Elle s'étend encore davantage grâce à l'embranchement fer adossé à la gare de Saint-Yzan et à ses 25 faisceaux autorisant des envois massifiés, économiques et écologiques. En plus de relier les principales villes françaises et européennes, cette ligne ferroviaire permet de rejoindre tous les ports maritimes dont celui de Bordeaux. Avec ses différentes installations à Ambès, Bassens, Pauillac et Le Verdon, ce dernier traite toutes les marchandises à l'importation comme à l'exportation. Dans le transport de conteneurs par exemple, il est intégré aux réseaux des principales compagnies maritimes, soit un accès à plusieurs centaines de ports à travers le monde ».

Polyvalence des bâtiments

Les deux immeubles logistiques de Saint-Yzan / Saint-Mariens s'adapteront à tous les marchés de ses futurs clients : local, régional, national et européen. « D'environ 37 000 m² divisibles, chaque entrepôt propose six cellules de 6 000 m² équipées de cinq à six portes à quai avec possibilité d'en rajouter deux. Situé face arrière d'un des deux bâtiments, l'embranchement fer complète ces équipements. Grâce à cette modularité, le site répond à tous les besoins logistiques avec la possibilité de créer un ensemble homogène pour une couverture géographique large ou, pour des zones de chalandise plus régionales, des capacités d'une à plusieurs cellules». Cette polyvalence est d'ailleurs confortée par les classes ICPE 1510/1530/2662/2663 autorisées et la possibilité d'aménager des cellules en froid positif.

Outil à haut rendement logistique

De dernière génération, les deux plates-formes construites en vis à vis et clôturées sont conçues selon les normes en vigueur et les standards logistiques les plus pointus « afin d'optimiser le nombre de palettes stockées, leurs mouvements et les préparations de commandes. De 83 à 118 m de profondeur, ils garantissent chacun une trame de 17,10 m et une longueur de stockage de 60 m au minimum. La hauteur utile est de 10 m avec des charges au sol de 4,5 tonnes/m² en pied de rack. Développées en partenariat avec nos clients industriels, distributeurs et logisticiens depuis 30 ans, ces caractéristiques reconnues et éprouvées assurent un haut rendement logistique en minimisant les coûts de préparation et à la palette pour l'essentiel des produits ». Autres témoignages de l'adaptation des bâtiments aux préoccupations logistiques actuelles : «La dissociation des flux poids lourd / voiture, la mise à disposition d'aires d'attente pour les camions, la possibilité de stocker des conteneurs à l'extérieur, un sprinklage ESFR et une pré configuration sécurité pour recevoir un réseau de vidéo surveillance, un accès contrôlé et gardienné. Le choix entre ces solutions est fait avec le client selon son organisation».

Offre compétitive dès 2011

De Gironde à l'Espagne, la richesse de ces prestations est peu fréquente ou à des prix très élevés. *« A la flexibilité et au professionnalisme de nos outils, la compétitivité est l'autre atout de l'offre logistique de Saint-Yzan / Saint-Mariens. En location, un produit de qualité similaire non embranché fer est commercialisé entre 46 et 48 € le mètre carré hors taxes. A Saint-Yzan, nos estimations sont de 42 € le mètre carré hors taxes pour le bâtiment embranché fer et de 40 € pour le second entrepôt. Ce rapport qualité/prix n'existe pas aujourd'hui à l'échelle régionale. Il est le fruit de notre expertise à l'origine du concept Modulog »*. La vente d'un immeuble fait également partie des possibilités commerciales offertes par GSE. Livraison clé en main du premier bâtiment prévue au second trimestre 2011.

Contacts presse :

Isabelle Tessier – GSE

04 90 23 74 41 – 06.76.12.43.85

Isabelle Tessier – itessier@gsegroup.com

Silviane Dubail – SD Com'

Tél. : +33 1 45 29 94 02 – Email : sdubail@sdcom.fr