

Concerto Développement est un promoteur spécialisé en immobilier logistique établi depuis plus de vingt ans, et qui a intégré le Groupe Kaufman et Broad en 2015. Son directeur général, Jean-Paul Rival, nous fait part de son expérience avec GNAT Contractant.

**Votre projet à Chatres (10) est une 1<sup>ère</sup> réalisation avec GNAT Contractant et pour un client très exigeant...**

Et avec un sujet original, dirons-nous. Puisque c'était la première fois que le Ministère des Armées travaillait avec un promoteur privé, et dans une logique locative. De plus, le délai était très court : un an tout compris, 10 mois de construction. Pour un ensemble conséquent (6 cellules de 6000m², 2500m² de bureaux, locaux sociaux) et, surtout, qui a évolué en cours de projet parce que fait dans les règles de militarisation, avec des spécificités assez uniques pour ce type de bâtiment.

**Des études process ont été réalisées par GNAT Ingénierie, comment s'est déroulée la collaboration ?**

Effectivement le site a une partie mécanisée ; il a fallu concevoir l'intégration du process dans le bâtiment comme par exemple permettre aux convoyeurs de passer les murs coupe-feu... Beaucoup de choses peuvent être faites intelligemment quand on les anticipe. Nous avons apprécié l'accessibilité et la rapidité de décision de la direction, la disponibilité des équipes mais aussi leur grande compétence en terme de conseils techniques et de mise en œuvre. N'importe quel constructeur n'est pas capable de faire de la logistique. Quand on rentre dans le détail, ce sont vraiment des métiers très intéressants d'ingéniosité et de sophistication. Cela s'est bien passé avec GNAT Contractant, c'est pourquoi nous avons décidé de mener avec eux notre projet suivant à La Chapelle-d'Armentières (59).



Architecte : Lenoir & Associés  
Photographie : Michel Jolyot  
Site de Chatres (10)

« N'importe quel constructeur n'est pas capable de faire de la logistique ».



Jean-Paul Rival,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL

**Là encore les délais étaient très serrés...**

Oui, avec en outre des problématiques considérables d'intempéries et de Covid en 2020 ! Concernant la météo, nous savions que ce serait compliqué en hiver dans le Nord, mais nous nous sommes retrouvés dans une sorte de marécage ! Impossible de traiter pour stabiliser la plateforme... Donc les difficultés se sont accumulées au démarrage mais le chantier a repris très vite et tout s'est bien déroulé. Nous avons été mutuellement dans une logique constructive et réaliste, c'est-à-dire opérationnelle et pragmatique, dans l'adaptabilité et le respect. Une nouvelle fois, le projet a abouti dans le temps imparti.



Architecte : M3A Architecture  
Photographie : Fred Laurès

## DGF / Proteame Tri-température maîtisée

Une plateforme tri température suppose de la conception avec des zones bien définies et une grande maîtrise dans la réalisation. À Reithel, dans les Ardennes, GNAT Ingénierie a été le maître d'œuvre pour cette construction en relation avec le locataire DGF. Ce réseau de distribution, qui fournit les industriels de l'agroalimentaire, a clairement défini ses besoins : stockage de matières sèches et deux zones de froid. Un autre point notable est à souligner, car fait assez rare sur une plateforme logistique, la création d'un parking longue durée pour les poids lourds réfrigérés, qui peuvent y stationner plusieurs heures.

## XPO Réhabiliter, un choix responsable

Le groupe américain XPO Logistics a établi un partenariat de longue durée avec GNAT Ingénierie pour la maîtrise d'œuvre. Plusieurs de leurs sites en France ont déjà fait l'objet de son intervention. Ce choix est clairement justifié par le fait assez inhabituel dans le monde de la logistique de réhabiliter des entrepôts et par le savoir-faire reconnu de GNAT Ingénierie en la matière. En effet, la connaissance de tous les méandres administratifs et environnementaux et la maîtrise de ces dossiers lui permet d'accompagner son client tout au long du processus : audit, étude de réindustrialisation de sites, chiffrage, travaux de remise en conformité (désenfumage, murs coupe-feu, etc)... jusqu'aux autorisations d'exploiter. Une collaboration solide, qui ne cesse depuis 10 ans.



Christophe Couvreur,  
DIRECTEUR GNAT CONTRACTANT

### Nos missions :

- » Analyser et compléter le programme
- » Définir le plan directeur
- » Réaliser et suivre les démarches administratives (ICPE et permis de construire)
- » Consulter l'ensemble des acteurs du projet (Entreprises, bureaux de contrôle, SPS, spécialistes...)
- » Coordonner les travaux



info@gnat.fr  
www.gnat.fr

## Immobilier logistique Un savoir-faire à la hauteur des enjeux

02  
LOGISTIQUE  
ET ENTREPRISES  
FAMILIALES

03  
MULTIMODAL  
ET MODULAIRE

04  
RÉHABILITER,  
UN CHOIX  
RESPONSABLE



Architecte : M3A Architecture  
Photographie : Fabien Marchandise  
Site de Roye (80)

INTERVIEW

## Dossin & Fils Vision grand large

**Dossin & Fils, société familiale, stocke depuis près de 50 ans des pulpes de betteraves d'une grande sucrerie voisine. Voila ce qui a amené cette famille d'agriculteurs à, au fil des années, se développer dans l'activité logistique. « Ça, c'est grâce aux compétences de mon père en informatique » nous confie Bertrand Dossin, dirigeant associé. Avec son cousin Matthieu, ils représentent la 3<sup>ème</sup> génération aux commandes de cette entreprise florissante qui emploie aujourd'hui une centaine de personnes, et affiche un CA de 10 M€.**

la construction, la gestion des flux très intenses, un calibrage des machines... mais aussi des contacts. Ensuite, nous avons développé l'activité de logistique de produits finis, notamment dans les domaines agroalimentaire, pharmaceutique et emballage ; d'ailleurs, cette activité est en pleine expansion.

**VOTRE CROISSANCE VOUS A AMENÉ À TRAVAILLER DE NOUVEAU ENSEMBLE...**  
Tout d'abord pour la réhabilitation d'une structure dont nous avions fait l'acquisition. GNAT Ingénierie nous a accompagné dans cette étape, prenant en compte les normes environnementales et les normes constructives. Cela implique l'étude des dossiers techniques puis le suivi de projet et la mise en place du chantier...

**PUIS VIENT UNE NOUVELLE CONSTRUCTION LIVRÉE EN 2020, ET DES EXTENSIONS À VENIR. CELLES-CI ONT-ELLES ÉTÉ PRÉVUES DÈS LE DÉPART ?**  
Exactement. Ce que nous apprécions beaucoup avec GNAT Ingénierie, c'est très clairement leur conseil et leur capacité de voir un projet dans son ensemble. Ce n'est pas juste la construction, il y a en amont la consultation des pouvoirs publics, la conception du dossier environnemental - qui a été particulièrement important ici -, la conception du dossier architectural et ensuite toute la mise en œuvre (coût, consultation des entreprises, suivi de chantier).

**CE SONT DES FACILITATEURS ?**  
L'accompagnement au niveau des points réglementaires : c'est un vrai métier ! L'exploitant ne connaît pas tous les détails techniques et juridiques ; GNAT Ingénierie a tous les services intégrés, ce qui permet de faire avancer un projet de cette envergure, jusqu'au bout. En l'occurrence, le nôtre nécessitait des autorisations préfectorales. De plus, GNAT Ingénierie connaît le développement de notre entreprise, donc les évolutions techniques que peuvent nécessiter nos bâtiments dans le temps et nous proposent d'eux-mêmes des perspectives d'avenir.

**VOUS AVEZ OPTÉ POUR UNE SOLUTION MAÎTRISE D'ŒUVRE. LE BUDGET A-T-IL ÉTÉ RESPECTÉ ?**  
Oui, le budget a été largement respecté. Par ailleurs, étant propriétaire du bâtiment et exploitant, nous savions exactement ce que nous voulions in fine.

**TOUTES LES OPTIMISATIONS POSSIBLES AU BON FONCTIONNEMENT DU BÂTIMENT ONT-ELLES ÉTÉ FAITES ?**  
Dans l'ensemble oui. Nous tâcherons d'optimiser l'exploitation de la parcelle ainsi que les voiries lors de la seconde phase du projet.

### Projet :

**Construction d'un entrepôt 100 % robotisé, comprenant 3 cellules de 12 000 m² chacune et locaux annexes (bureaux, locaux sociaux, maintenance et locaux techniques). 2<sup>e</sup> tranche à venir : 2 cellules de 12 000 m² et atelier annexe.**

## Bertrand Dossin

DIRIGEANT ASSOCIÉ



« Un camion toutes les 15 minutes, c'est une activité très intense ! GNAT Ingénierie nous a accompagné autant sur la conception du bâtiment que sur les flux de circulation ».

# Gamba & Rota

## Haut degré de performance

En tant que spécialiste de la logistique des vins et spiritueux, ainsi que de l'épicerie fine (magasin et e-commerce), la gestion des températures et de l'hygrométrie doit figurer au premier plan dans notre cahier des charges : « Nos standards sont en adéquation avec les exigences clients », souligne Alain Gamba, dirigeant de Gamba développement, qui assure la maîtrise d'ouvrage pour les plateformes logistiques exploitées par la Société familiale Gamba & Rota dans l'Aube. « Tous nos bâtiments sont étudiés minutieusement pour une moindre consommation électrique ».

**GNAT Ingénierie assure pour vous une prestation complète, de l'architecture au volet environnement et à la construction. Comment cela se déroule-t-il ?**

Nous avons 2 principaux interlocuteurs chez GNAT Ingénierie qui interviennent dès l'amont du projet. L'un est le chef de projet qui a pour mission de définir, entre autres, le type et les caractéristiques du bâtiment, en partenariat avec l'architecte. La seconde personne est responsable d'un registre très particulier avec un dossier très technique : l'environnement. Et elle l'a parfaitement piloté pour aboutir à l'obtention de l'autorisation ICPE.

**Donc un minimum d'interlocuteurs...**

C'est la clé de la réussite ! Le chef de projet travaille avec les différents collaborateurs chez GNAT Ingénierie pour coordonner en musique la partition, c'est cela qui est important. Il est notre unique interlocuteur.

**Comment qualifieriez-vous cet accompagnement ?**

Il est essentiel ! Sans lui, il n'y a pas de métier de maître d'œuvre. Il faut que les compétences soient orchestrées par un chef de file. Pour suivre les entreprises de construction, faire des correctifs si nécessaire et réagir très rapidement, les réunions étaient très fréquentes, pour être très performants. Et le chef de projet est un interlocuteur de proximité qui facilite cette organisation.

**Avec GNAT Ingénierie, c'est une confiance renouvelée. Quels sont les points forts de votre collaboration ?**

Ils disposent de services et de personnels qualifiés qui ont su s'imprégner de nos différents projets et de notre activité au fil du temps. Et il fallait bien se connaître pour tenir le timing très serré de construction et ainsi permettre un démarrage d'activité début octobre 2020 ! Travaux démarrés le 15 mai juste après le premier confinement, chantier terminé sans retard.



« La maîtrise d'œuvre,

cela a un coût,

mais cette prestation,

en retour, est millimétrique... »

Architecte : M3A Architecture  
Site de Vendevivre-sur-Barse (10)

Patrice  
et Alain  
Gamba,

PDG ET DIRECTEUR GENERAL



**Projets :**

- **2010 : Première construction d'un Hub de 2 500m² (33 portes à quais) et un bâtiment de stockage en température dirigée (14°-16°)**
- **2018/2020 : Construction d'une cellule de 12 000 m² (14°-16°)**
- **2022/2024 : Construction d'une cellule de 12 000 m² (14°-16°)**
- **Superficie logistique totale exploitée : 40 000 m².**

## TCP : VERT, L'AVENIR

Groupe familial de transport/messagerie/logistique, TCP réunit 350 salariés et compte 60 000 m² d'entrepôts à Sens, Sézanne et Troyes. La collaboration avec GNAT Ingénierie débute en 2007 par l'entremise de la Chambre de Commerce de Troyes. « Ils ont repris au pied levé un dossier ICPE. Ils l'ont mené très rapidement de manière exemplaire, et à un coût très correct. J'ai estimé normal de leur confier le prochain bâtiment. Depuis, nous avons dû en faire 5 ou 6 ensemble... », nous confie le PDG Jean-Marie Tschupp. Ainsi s'enchaînent les projets : 12 000 m² en 2009, 6000 m² en 2012 à Saint-André-les-Vergers (dont 1000 m² destinés au stockage de matières dangereuses). Puis vient Sainte Savine avec 12 000 m² en 2015, 6000 m² en 2018 et 9000 m² livrés fin octobre 2021, avec station de carburant, station de lavage, bureaux et garage.

C'est en premier lieu une histoire d'Hommes. Je suis en relation avec Mr Goury, le directeur technique de GNAT Ingénierie, depuis le début et ça s'est toujours bien passé avec les chefs de projets. Car si notre dernier projet est de 9 000 m², ce seront 27 000 m² in fine. Ils ont donc proposé de concevoir le projet dans son ensemble. Ainsi nos chaussées, nos parkings et le bassin de rétention sont déjà réalisés...

Tout est prévu pour éviter les frais inutiles. Permis de construire et autres formalités sont déjà faits pour les deux prochaines cellules. L'anticipation est un atout. L'écologie en fait partie. Notre dernier bâtiment est prêt pour accueillir des panneaux photovoltaïques. Nous le faisons sur tous les nouveaux bâtiments.

Ainsi nous répond Mr Tschupp lorsqu'on l'interroge sur l'engagement de son entreprise pour les énergies renouvelables, qui se manifeste déjà concrètement dans sa flotte de véhicules. L'étude photovoltaïque a été réalisée par le chef de projet génie électrique de GNAT Ingénierie, qui s'est attaché à lever toutes les interrogations dans cette démarche. Les panneaux photovoltaïques représentent un surcoût. c'est indéniable, mais je pense plus pertinent d'utiliser les immenses surfaces de toiture d'entrepôts que de rendre des champs entiers indisponibles à l'agriculture... Et c'est cohérent avec notre démarche RSE. GNAT Ingénierie réfléchit avec nous sur toutes ces questions. Et même au-delà de la construction : ils nous conseillent aussi sur l'automatisation de certaines opérations logistiques et ce qui peut être amélioré... Ils alimentent notre réflexion. Nous enrichissons mutuellement nos compétences et nos expériences.

Architecte : M3A Architecture  
Site de Sainte-Savine (10)



## Caille SA

### Optimiser

Déménager, archiver, transporter et stocker sont les 4 piliers de Caille SA, société dirigée depuis 1998 par Bertrand Caille, porteur de 170 ans d'histoire familiale à Laon (02). 250 personnes, 31 M€ de CA, 65 000 m² d'entrepôts, l'inscription dans des groupements internationaux tels que Astre et Demeco... L'activité bat son plein sur le quart Nord-Est et l'Ile-de-France.

**Vous venez de mener plusieurs projets avec GNAT Ingénierie. Quels sont-ils ?**

Le premier d'entre eux consistait dans la réhabilitation de notre site à Laon. Il a fallu restructurer pour améliorer l'organisation de nos flux transports, mieux gérer nos fluides, puis nous en avons profité pour mettre également en place une déchetterie interne, car nous sommes sur une politique RSE très engagée, zéro déchets. Nous avons aussi, par la même occasion, réaménagé notre entrepôt pour le rendre plus opérationnel. A Meaux, il s'agissait de réhabiliter une partie de notre entrepôt et d'y créer un plateau de 800 m² de bureaux indépendants, avec salles de réunion et salles de coworking.

**Les projets se sont terminés en septembre. Quel bilan en tirez-vous ?**

Il y avait beaucoup de choses à voir, à revoir, à modifier – et l'atout de GNAT Ingénierie réside dans l'organisation et le suivi des travaux. Ils ont également bien géré le fait que notre activité ne devait pas être perturbée par les travaux en cours en faisant des choix intelligents.

## Catella : « La confiance fait la différence »

« GNAT Contractant fait partie des meilleurs dans sa catégorie. Je travaille avec eux depuis 30 ans ». Thierry Bruneau est PDG de Catella Logistique Europe. Ce groupe suédois de développement d'opérations logistiques pour le compte de tiers, coté en bourse, totalise plus de 700 employés en Europe ainsi que plus de 200 millions d'euros de résultat. « Nos clients sont de grandes marques, avoir des partenaires comme GNAT Contractant, c'est aussi ce qui nous permet de grandir ».

**Quels sont pour vous les atouts de GNAT Contractant ?**

Tout d'abord, son offre globale intégrée, y compris architecturale. GNAT Contractant parvient à la fois à être pluridisciplinaire et très spécialisé. La seconde réponse tient dans son expérience considérable, notamment dans l'agroalimentaire, la logistique, la pharmacie et en systèmes automatisés de par sa maîtrise dans les procédés industriels.

**Parlons de votre projet de Roze.**

On est là dans les Hauts de France, entre Amiens et Charles De Gaulle. Nous y construisons une plateforme logistique de 36 000 m² à la sortie de l'autoroute, qui sera disponible à la location courant 2022. Sur ce foncier, nous ajouterons une messagerie de 6 000 m². Ce site a été fait à l'emplacement d'une ancienne usine textile. La prise en compte des aspects environnementaux mais aussi sociétaux de nos opérations, c'est un peu notre histoire avec GNAT Contractant...



Architecte : Atelier M3  
Site de Mer Chambord (41)

**En quoi votre projet à Mer (41) est-il particulier ?**

Il se nomme le Parc des Portes de Chambord (41) parce qu'il se situe à proximité du parc du célèbre château. Nous avons déjà deux plateformes logistiques et choisi GNAT Contractant pour la réalisation d'une troisième (près de 50 000 m² avec 8 cellules, bureaux, parking VL paysager, bassin de rétention, etc – livraison automne 2022). Il y a la relation de confiance et il y a les contrats, c'est la confiance qui fait la différence.

**GNAT Contractant vous a accompagné dans la certification de vos bâtiments ?**

**Le résultat répond-il à vos attentes ?**

Nous avons fixé un haut niveau d'exigence dans nos cahiers des charges. Cela implique par exemple un circuit court, qu'il s'agisse des poutres de béton, des charpentes, des huisseries... Les deux projets, que nous réalisons pour le compte d'un investisseur québécois (Ivanhoé Cambridge), bénéficieront du label environnemental « BREEAM very good », c'est-à-dire l'un des plus hauts labels de qualité, tant sur le plan de l'énergie que sur le plan des matériaux de construction.



Architecte : M3A Architecture  
Site de Roze (80)



Thierry  
Bruneau,  
PRÉSIDENT

## Delta 3 : Multimodal et modulaire

À Dourges, près de Lens (62), c'est un projet peu commun qui a vu le jour : un bâtiment de 45 000 m² avec embranchement fer.

Une superbe référence pour GNAT Ingénierie, qui en a assuré la maîtrise d'œuvre, accompagné de son partenaire M3A Architecture. Sa particularité est donc d'être desservie non seulement par des camions, mais aussi par des trains avec un quai couvert de 350 mètres de long. Autre spécificité à souligner, la SEM patrimoniale, commanditaire du projet, avait pour prérequis que le bâtiment soit modulable afin de pouvoir s'adapter aux futurs locataires.

Comme si prendre en compte la structure et l'infrastructure n'était pas suffisant, ce marché public a réservé une surprise puisque le futur exploitant a été annoncé en cours de chantier, amenant à mettre en place des particularités initialement non prévues. Il a fallu être très réactif, dans une contrainte de délai importante.