AEW

À PROPOS DE AEW

AEW, un des leaders mondiaux de l'investissement immobilier et de la gestion d'actifs, a chargé GSE d'agrandir un bâtiment logistique existant de 45 000 m², loué à Intersport, en ajoutant 37 000 m² supplémentaires. Ce projet se situe dans le parc logistique d'AEW, au cœur du parc industriel de la plaine de l'Ain. AEW développe ce projet pour LOGISTIS, son fonds paneuropéen spécialisé dans la logistique.

LOGISTIS possède une surface totale de 310 000 m² de logistique dans la région lyonnaise, avec la France représentant 45 % de son portefeuille, évalué à 5 milliards d'euros. Ce projet fait partie de l'approche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) d'AEW, qui mise sur l'investissement responsable. AEW développe des stratégies ESG (Environnement, Social et Gouvernance) et met en œuvre des solutions concrètes pour améliorer la performance ESG de ses actifs immobiliers.

LES BESOINS ET DÉFIS RENCONTRÉS

CONTEXTE

Notre Client AEW a confié à GSE l'extension d'un bâtiment logistique existant de 45 000 m², loué à Intersport, afin de développer 37 000 m² supplémentaires. Ce bâtiment est situé dans leur parc logistique, au cœur du parc industriel de la plaine de l'Ain. Cette extension soutient la croissance sur site du locataire actuel, Intersport, distributeur de référence d'articles de sport, qui a signé un bail ferme de 9 ans couvrant à la fois le bâtiment d'origine et son extension. Ce projet a une double vocation : rénovation et extension.

PROJET

Le projet d'extension, certifié BREEAM « Excellent », offre des prestations de haute qualité technique et environnementale. Il a obtenu les labellisations BiodiverCity®, CIRCOLAB et BBCA pour les bureaux et respecte les engagements de la Charte AFILOG, signée par AEW. GSE s'engage sur le bilan carbone et ces labels. L'entrepôt associe fondations en béton bas carbone CEM VI et charpente mixte bois-béton, réduisant l'empreinte carbone tout en garantissant robustesse et durabilité.

DÉFIS TECHNIQUES

Les travaux, réalisés en site occupé, ont nécessité un phasage précis pour limiter l'impact sur l'exploitation et les nuisances pour le personnel. Le projet intègre la réduction de l'empreinte environnementale et les enjeux de biodiversité, en accord avec les processus du Client. S'inscrivant dans une démarche carbone rigoureuse, il respecte un seuil de 430 kg CO^2/m^2, allant au-delà du seuil carbone contractuel de 550 kg CO^2/m^2 pour l'ensemble de l'opération. Le défi principal a été de valoriser le savoir-faire de GSE en construction durable.

POINTS CLÉS

La mise aux normes du bâtiment existant améliore le confort des utilisateurs. Le projet augmente la surface logistique et intègre l'automatisation, tout en visant une empreinte environnementale forte. Des innovations techniques sont mises en place : pompes à chaleur Veotherm, ciment CEM VI, structure bois, plancher CLT, façade ossature bois et réemploi des matériaux et équipements.



L'EXPERTISE GSE
ET NOTRE DÉMARCHE ÉCORESPONSABLE

FOCUS SUR LA CERTIFICATION

FRANCE / SAINT VULBAS (01)

AEW – INTERSPORT

Rénovation et construction d'un entrepôt logistique et bureaux – 37 058m² livré en 2025

BREEAM Excellent sur l'extension / BREEAM Good sur l'existant / BIODIVERCITY Base / BBCA standard / Label de réemploi CIRCOLAB / Impact carbone extension < 550 kg eq.CO²/m²













JASON GRUNDY
DEPUTY FUND MANAGER
DE LOGISTIS
CHEZ AEW

Ce projet accompagne un de nos locataires historiques, Intersport, dans sa croissance sur notre parc de la Plaine de l'Ain. Ce développement stratégique pour LOGISTIS accroît sa présence en région lyonnaise, dans un emplacement prime et chroniquement sous-offreur de surfaces logistiques, tout en générant des revenus sur le long terme pour le fonds à des niveaux de loyers de marché. Ce projet s'accorde également parfaitement avec l'ADN de LOGISTIS, qui consiste à investir sur le long terme dans des parcs logistiques d'envergure et à proposer à ses locataires des immeubles de qualité, démontrant une démarche environnementale ambitieuse