OPENBOX CO DESIGN&BUILD

PARTAGE DE VALEURS IMMOBILIÈRES

OpenBox
Co Design&Build

01

OPENBOX ET LE CO DESIGN&BUILD

« CO-CONSTRUIRE
AVEC LES CLIENTS,
C'EST SERVIR
LES PROJETS. »

NOTRE MÉTIER

LOGISTIQUE
E-COMMERCE
BUREAUX
PRODUCTION
PARKINGS

AVEC GARANTIE DE
- **PRIX**
- **DÉLAI**
- **PRESTATIONS**

LE CO DESIGN&BUILD

Une innovation lancée en 2016. En 5 ans, OpenBox a réalisé 250 000 m² en Co Design&Build.

ENGAGEMENT DE RÉSULTAT
Prix-délai-prestations

COLLABORATION
avec nos clients

TRANSPARENCE
Coûts-planning entreprises

PARTAGE DES ÉCONOMIES
sur comptabilité certifiée

“ Co-construire avec les clients, c’est servir les projets. ”

CE QUE NOUS PROPOSONS

TRANSPARENCE

L'accès à l'ensemble des réunions est libre (conception, négociation entreprises, chantier).

Les solutions conçues puis mises en œuvre, le prix des marchés entreprises, les quantités, la situation réelle du planning et de la comptabilité chantier, sont autant d'informations diffusées au client.

COLLABORATION

Le dialogue est la base de cette collaboration : les compétences du maître d'ouvrage, sa connaissance de ses propres besoins et des solutions éprouvées viennent nourrir le projet.

Le contrôle de la part du client ne se fait pas a posteriori mais de façon continue.

OpenBox assume seul les décisions.

PARTAGE

Le partage des économies est rendu possible par un cadre juridique unique qui ne souffre aucune possibilité de contournement de la part d'OpenBox.

Le partage ne se limite pas à un point intermédiaire réalisé au moment des achats mais se fait une fois l'opération livrée, sur des comptes certifiés.

NOS PRINCIPALES ÉTAPES

AVANT PROJET

- Recueil des besoins
- Conception d'une solution
- Approche budgétaire pour arbitrer les décisions
- Demande des autorisations (PC, ICPE…)

PROPOSITION

- Plans
- Descriptif détaillé
- Planning
- Prix détaillé par corps d'états avec aléas et rémunération d'OpenBox

BENCHMARKING

- Le client consulte des contractants généraux ou des maîtres d'œuvre
- Le client fait des comparaisons historiques

CONTRACTUALISATION

- Contractualisation (CPI) et alignement des intérêts
- Obligations de résultat (Prix, délais, prestations, garanties)
- Définition des sujets de collaboration renforcée
- Clé de répartition des économies

NOS PRINCIPALES ÉTAPES

RÉALISATION

- Réunions de chantier
- Comités de pilotage
- Choix techniques
- Situation financière
- Avancement réel
- Modifications

LIVRAISON

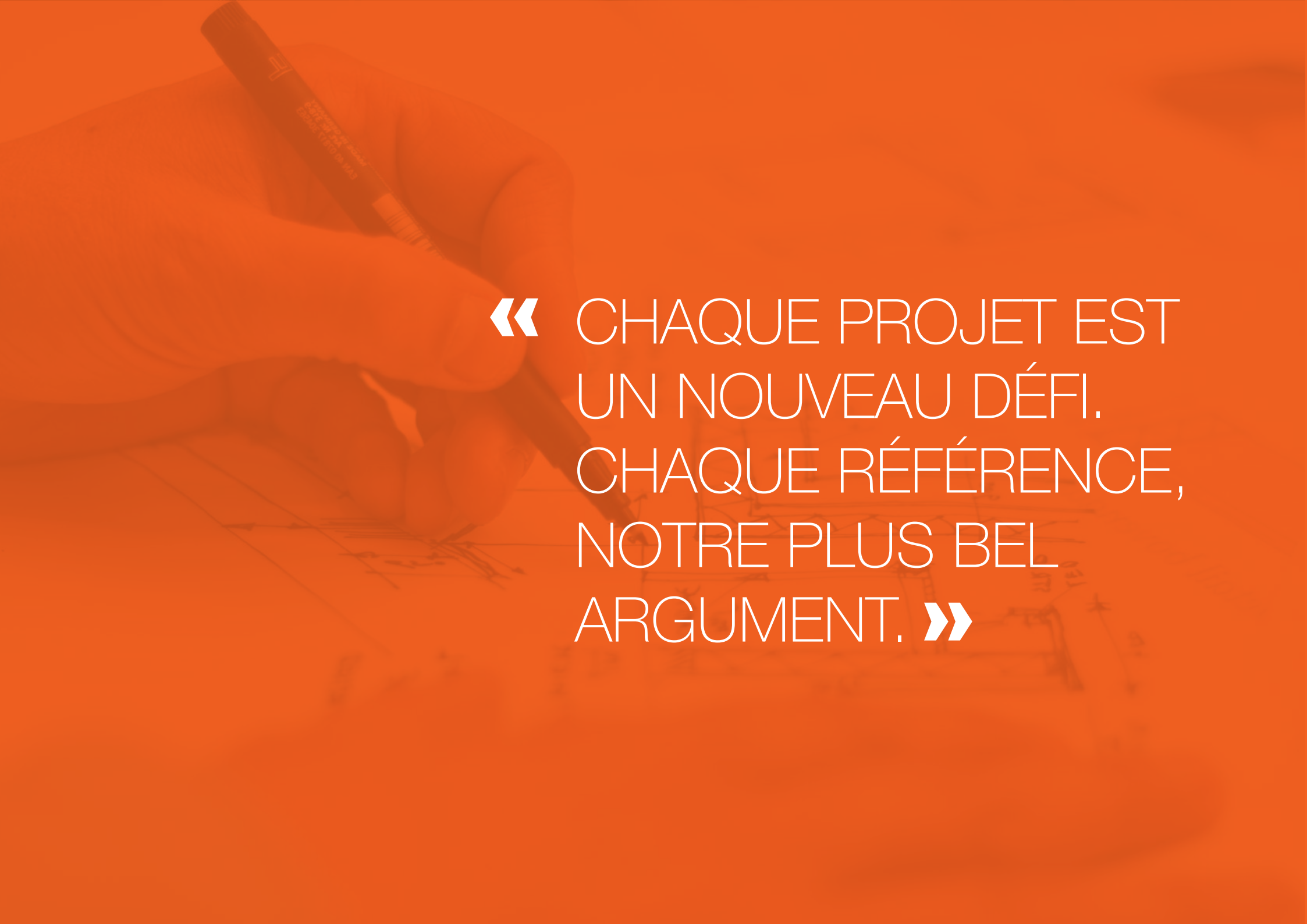
Dès la livraison, les équipes du projet se réunissent pour évaluer la réussite des objectifs.

PARTAGE

Le partage des économies une fois l'opération livrée, sur des comptes certifiés

02

NOTRE PROPOSITION



« CHAQUE PROJET EST UN NOUVEAU DÉFI. CHAQUE RÉFÉRENCE, NOTRE PLUS BEL ARGUMENT. »

MEET THE TEAM

Bertrand Chabanne,
Président-Fondateur
25 ans d'expérience en bâtiments d'entreprise clé-en-main.

David Fitoussi,
Directeur Général
25 ans d'expérience
en Ingénierie
et Entreprise Générale.

- Notre **DIRECTION TECHNIQUE** conçoit les projets, réalise les études de prix, les études d'exécution, la coordination générale de l'opération pour atteindre les objectifs de prix, de délai et de prestations.
- **3 CHEFS DE PROJETS** qui interviennent dès les premiers contacts avec le client. Ils sont garants des engagements d'OpenBox.
- **3 RESPONSABLES ÉTUDES** conçoivent le projet, coordonnent les bureaux d'études, chiffrent les opérations, recherchent les optimisations et accompagnent les chefs de projets pour les études d'exécution.
- Des **PARTENAIRES RÉCURRENTS** pour l'architecture, l'environnement, la géotechnique et les études d'exécution (VRD, Structure, lots techniques…)
- Des **ENTREPRISES** sélectionnées pour leurs compétences, leur solidité financière et leur proximité géographique
- Le **SUPPORT FONCTIONNEL DE BEG INGÉNIERIE :** Garanties financières, Assurance, RH, Juridique, DSI…

NOS GARANTIES FINANCIÈRES

BEG INGÉNIERIE

- BEG Ingénierie apporte un **support fonctionnel** grâce à son expérience et savoir-faire
- BEG Ingénierie fournit la **garantie maison-mère** pour la bonne exécution des travaux
- Associé au capital d'OpenBox

- 350 M€ de travaux gérés
- 220 collaborateurs
- Actionnariat : Cadres dirigeants / BPI France / BNP Développement

BEG INGÉNIERIE

31, rue Henri Poincaré
CS46215
45062 Orléans Cedex 2

Tél : +33 (0)2 38 51 56 56
Fax : +33 (0)2 38 69 32 25

www.beg-ing.com

ATTESTATION

Je soussigné Monsieur Hugues GOLZIO, agissant en qualité de Président Directeur Général de la société **BEG INGENIERIE,** SA au capital de 2 220 000 €, inscrite au RCS d'Orléans sous le numéro 478 342 579, dont le siège social est sis 31, Rue Henri Poincaré – CS 46215 – 45062 ORLEANS Cedex 2, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Hugues GOLZIO, Président Directeur Général,

Associée dans le capital de la société **OpenBox Co Design&Build,** SAS au capital de 200 000 €, inscrite au RCS de Lyon sous le numéro 814 878 377, dont le siège social est sis 235, Cours Lafayette 69006 Lyon.

Atteste par les présentes que la société **BEG INGENIERIE** s'engage solidairement avec la société **OpenBox Co Design&Build** dans l'accomplissement de ses obligations techniques (*i.e.* achèvement de travaux) et de ses obligations financières (*i.e.* garanties bancaires), dans le cas où celle-ci serait retenue à l'issue d'une procédure de consultation.

Fait à Orléans, le 08 janvier 2016,
Pour servir et valoir ce que de droit

Hugues GOLZIO
Président Directeur Général

BEG INGENIERIE
1 rue Henri Poincaré - CS 46215
45062 Orléans cedex 2
Capital social 2 204 000 €
RCS orléans 478 342 579
Tél : 02 38 51 56 56

1/1

B.E.G. Ingénierie
SA au capital
de 2 220 000 euros

RCS Orléans
B 478 342 579

TVA FR 49 478 342 579

Code APE 7112 B

03

PARKINGS AÉRIENS

NOUVELLE GÉNÉRATION

ASTRON

OpenBox
Co Design&Build

PARTENARIAT

ASTRON

OpenBox
Co Design&Build

Gagner du terrain et optimiser le foncier avec la solution de parking multi-étages ASTRON

Des parkings fonctionnels, modulaires, évolutifs et réversibles

DES DÉLAIS DE CHANTIER ET COÛTS MAÎTRISÉS

Dès la conception, grâce aux procédés de fabrication, les délais du chantier sont maîtrisés et s'intègrent facilement dans un projet global.

UNE APPROCHE ÉCO-RESPONSABLE

Les solutions éco-efficaces avec un impact minimal sur l'environnement sont privilégiées : matériaux recyclables, bornes de recharges électriques, multimodalités avec des mobilités douces, utilisation du photovoltaïque, récupération des eaux pluviales, espaces végétalisés, etc.

Une fabrication sur-mesure à votre image.

04

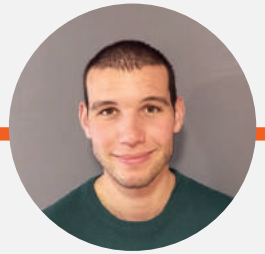
MEET THE TEAM

RESPONSABLES ÉTUDES
CHEFS DE PROJETS
ASSISTANTES

Loïc THOMAS
Chef de Projet

Bertrand CHABANNE
Président

Justine MICHELETTI
Assistante technique
et administrative



Anthony POIX
Chargé d'études

Lionel DESCHAMP
Responsable Études

Thomas
SZCZUREK
Chef de Projet

Georges TSIGAIN
Conducteur de travaux

Frédéric LAMBLOT
Responsable Études

Marine NADEAU
Assistante technique
et administrative

David FITOUSSI
Directeur Général

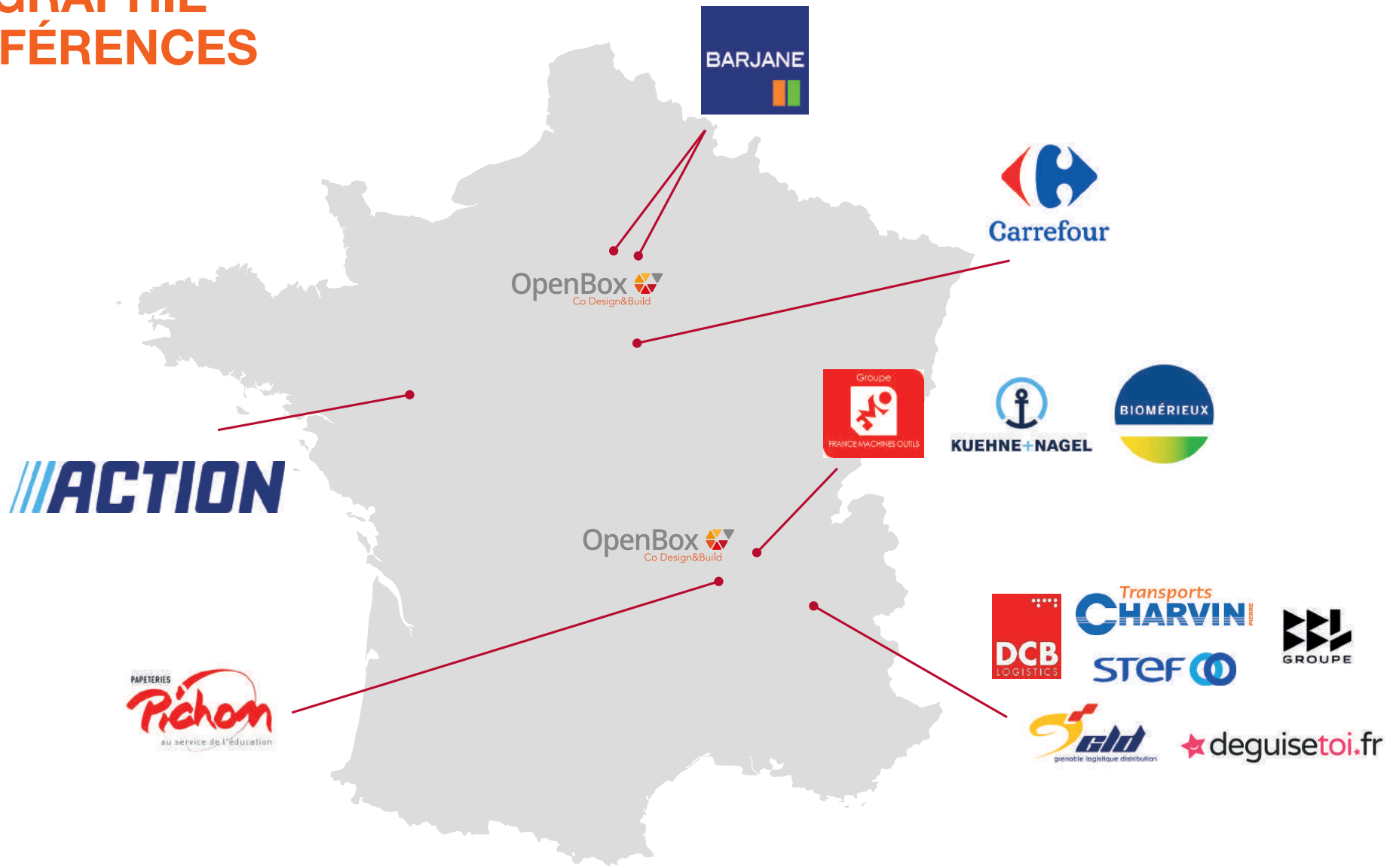
Thomas MOHR
Chef de Projet

05

RÉFÉRENCES

CARTOGRAPHIE DES RÉFÉRENCES

LOGISTIQUE
E-COMMERCE
BUREAUX
ACTIVITÉS
PARKINGS



Bâtiment logistique

BIOMÉRIEUX

Saint-Vulbas (01)

Aménagement des bureaux et locaux sociaux dans l'existant

Durée des Travaux : 12 mois
Surface construite : 4 700 m²
Architecte : tj archi

Construction d'un bâtiment logistique sous température contrôlée (tri-température dont une zone à -31°/-19 °C) en extension d'un bâtiment existant.

Après une phase de conception totale du projet aux côtés de bioMérieux, les premiers travaux de terrassement ont démarré le 31 mai 2021 pour une livraison prévue en mai 2022.

Plateforme logistique

BARJANE

Tremblay-en-France (95)

Logistique traditionnelle en rack et masse avec un quai de messagerie

Durée des Travaux : 10 mois
Surface construite : 13 400 m²

- Espaces logistiques : 12 400 m²
- Bureaux et locaux techniques : 1 000 m²
- Hauteur libre : 10,5 m pour une hauteur d'acrotère de 13,21m

Certification BREEAM – GOOD
Architecte : Agence Franc

OpenBox a répondu au cahier des charges spécifique du client tout en respectant les contraintes de Grand Paris Aménagement.

Le défi était d'atteindre les objectifs élevés fixés en terme de gestion du chantier ainsi que sur les aspects environnemental, architectural et paysager, le tout dans un délai très contraint.

Le bâtiment a été conçu pour être évolutif au sein d'un parc multi-utilisateur.

KUEHNE+NAGEL

Siège social

KUEHNE+NAGEL

Villefranche-sur-Saône (69)

Durée des travaux : 9 mois
Surface construite : 9 500 m²

- Messagerie : 7 000 m²
- Bureaux : 2 500 m²

Labélisation E1C1 et BREEAM GOOD
Architecte : Lesateliers4+

L'agence régionale de KUEHNE+NAGEL a connu un sinistre en Juillet 2019 qui nécessite sa reconstruction en urgence sur l'emplacement existant.
Dans ce contexte, OpenBox a su mobiliser les moyens pour s'engager sur un planning ambitieux. KUEHNE+NAGEL a également jugé l'offre de OpenBox au regard de ses solutions techniques pour satisfaire au label E+C- et BREEAM. La collaboration proposée par le Co Design&Build a convaincu toutes les parties prenantes du projet.

KUEHNE+NAGEL

Agence de distribution régionale

KUEHNE+NAGEL

Villefranche-sur-Saône (69)

Surface : 7 600 m²

Messagerie et bureaux de l'agence.

Intervention en site occupé dans un délai contraint suite à un sinistre.

BREEAM

Plateforme logistique

ACTION

Angers (49)

Durée des travaux : 10 mois
Surface construite : 70 195 m²

- Entrepôt : 66 652 m²
- Bureaux : 2 266 m²
- Locaux Technique : 1 277 m²

Labélisation BREEAM
Architecte : ABETEC

GOOD

Dans le cadre de son développement sur le territoire Français, le groupe ACTION a fait confiance à OpenBox pour la construction d'un nouvelle plateforme logistique proche de Angers (49). OpenBox a su répondre aux attentes du groupe Néerlandais, notamment sur les questions de planning et de conformité environnementale.

Centre de distribution

BARJANE

Louvres (95)

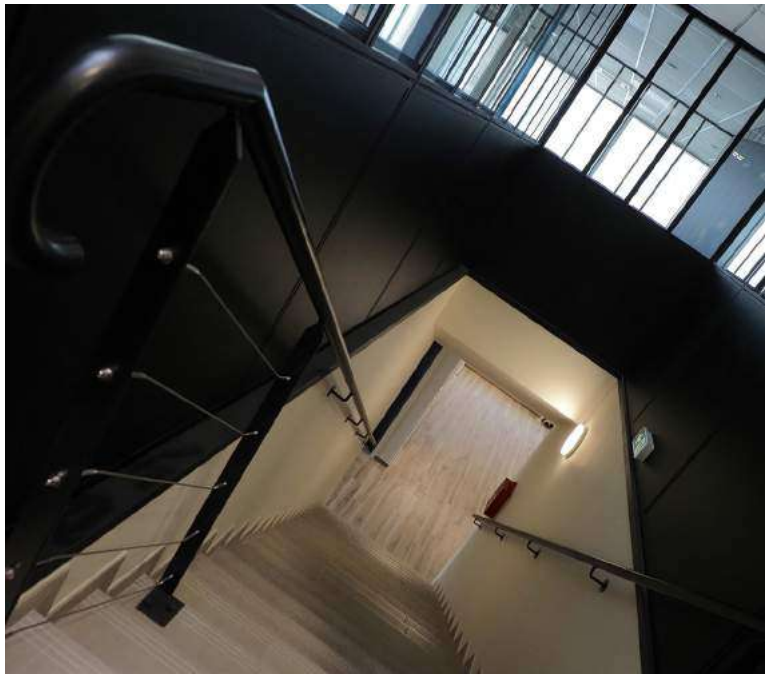
Durée des travaux : 2 phases de Juin 2019 > 2020
Surface du terrain : 8 ha
Surface construite : 37 700 m²

- Hall d'activités : 35 730 m²
- Bureaux : 1 240 m²
- Locaux Technique et de charge : 730 m²

Labélisation HQE Excellent
Architecte : Agence Franc

Nous avons répondu à un cahier des charges très exigeant en matière de qualité architecturale, paysagère et environnementale, pour accueillir une activité logistique de pointe, adaptée aux process d'exploitation des deux locataires : ba&sh et SeD Supply Chain Solutions.

Ce projet est doublement certifié ISO 14001 et HQE Excellent.



Carrefour

Remodeling entrepôt logistique froid positif et négatif

Plessis-Pâté (91)

Durée des travaux : 7 mois
Surface du site : 20.000 m²
Surface réhabilitée : 10.200 m²

- Création de locaux avec nouvelle destination
- Remise à niveau du site (conformité ICPE + préparation à la mécanisation)
- Création d'une installation complète de froid industriel

Architecte : Agence Franc

La filiale e-commerce du groupe Carrefour a souhaité réaménager ce bâtiment localisé au Plessis-Pâté (91).

L'ancien site de **brasserie a été réaménagé en site mécanisé tri- température.**
À noter notamment, une Cellule de 1200 m² à -25°C, dévolue au stockage de produits surgelés

Une attention particulière a été portée à la planimétrie du dallage pour permettre le déplacement des robots de préparation de commande.

Siège social et plateforme logistique

Veauche (42)

Logistique automatisée (transtockeurs et préparation de commande)

Durée des travaux : 10 mois
Surface construite : 21 486 m²

- Cellules & Locaux techniques : 18 229 m²
- Bureaux & Locaux sociaux : 3 257 m²

Architecte : XXL Atelier

PICHON appartient au groupe MANUTAN qui porte une attention particulière aux conditions de travail et au contenu de sa marque. OpenBox a intégré ces besoins dans son projet et a remporté l'appel d'offres. OpenBox a travaillé en étroite collaboration avec SAVOYE LOGISTICS qui a été sélectionné pour le process automatisé.

"Nous attachons une très grande importance à la qualité de vie au travail : concevoir nos bureaux et nos entrepôts fait partie intégrante de notre stratégie de développement. OpenBox a su faire des choix de qualité, conformes et en ligne avec notre état d'esprit couronné par le label Great Place to Work. Espérons que ces orientations apporteront également cette belle reconnaissance aux Papeteries Pichon. J'ai également apprécié l'esprit entrepreneur des équipes d'OpenBox et les circuits de décisions extrêmement courts. La collaboration et la transparence, une évidence pour eux, ont fait écho à nos valeurs."

XAVIER GUICHARD, DIRECTEUR GÉNÉRAL,
GROUPE MANUTAN

Bâtiment d'activités

Saint-Quentin-Fallavier (38)

Logistique traditionnelle en rack et masse avec un quai de messagerie

Durée des Travaux : 10 mois
Surface construite : 18 000 m²

- 3 cellules : 16 000 m²
- Bureaux : 1 700 m²

Certification BREEAM – GOOD
Architecte : SOHO

GOOD

Toutes les décisions ont été prises avec un seul objectif : assurer la continuité d'un service de qualité pour les clients chargeurs du groupe. Le délai était notamment un enjeu majeur avec les dates de fin de baux. **OpenBox** s'est engagé très rapidement sur le prix et un délai compétitif afin de sécuriser la date de livraison.L'esprit entrepreneurial d'OpenBox était également un atout pour partager les risques avec le client.

"Bien sûr le prix, la compréhension de notre projet, les garanties et les compétences étaient des éléments fondamentaux de notre décision. Au moment du choix, nous avons donné notre confiance à des entrepreneurs qui incarnaient leur entreprise et leur métier. Leur proximité géographique a également fait la différence"

PIERRE CHARVIN, DIRECTEUR GÉNÉRAL DES TRANSPORTS CHARVIN

Plateforme logistique

Vaulx-Milieu (38)

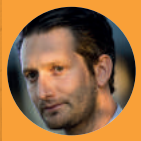
Logistique frais avec racks mobiles et mezzanines pour Co-Packing

Surface construite : 30 000 m²

- 4 cellules et mezzanines de stockage de 28 310 m²
- 700 m² de bureaux
- 111 m² de charge
- 85 m² de sprinkler

Architecte : SOHO

STEF maîtrise parfaitement ses besoins, ses solutions techniques et les coûts. Les délais sont également très encadrés. L'expertise technique d'OpenBox a permis de relever le défi et de garantir à son client, le développeur DCB LOGISTICS, le résultat de l'opération en termes de prix, de prestations, de date de livraison.



"Nous avions toutes les raisons d'être circonspects vis-à-vis d'OpenBox qui n'avait qu'un an au début de la consultation. Nous connaissions la qualité des hommes. Ils ont su nous convaincre par leur compréhension du projet et la solidité de leurs engagements"

GRÉGOIRE MORGENROTH-MONCHANIN,
RESPONSABLE DU DÉVELOPPEMENT,
DCB LOGISTICS

“ Nous avons travaillé en mode projet, tous ensemble, notamment dans les réunions de Co Design&Build où nous avons été informés des prix des entreprises, des arbitrages techniques, des marchés de travaux, des économies attendues…”

SYLVAIN FERREIRA, CEO DE JADÉO / DEGUISETOI.FR

deguisetoi.fr

E-Commerce

Vaulx-Milieu (38)

Logistique B to C avec picking en mezzanine et convoyeurs

Durée des travaux : 8 mois
Surface construite : 13 500 m²

- Logistique : 12 000 m²
- Bureaux, locaux sociaux, showroom et studio photographique: 1 200 m²

Qualification BREEAM niveau PASS
Architecte : XXL Atelier

BREEAM PASS

OpenBox a agi sur toute la chaîne, de la localisation, la conception, les autorisations, le financement, la construction…
À l’issue de l’opération, le partage d’économies a conduit OpenBox à remettre un chèque de plus de **100K€** à Deguisetoi.fr.

Plateforme logistique

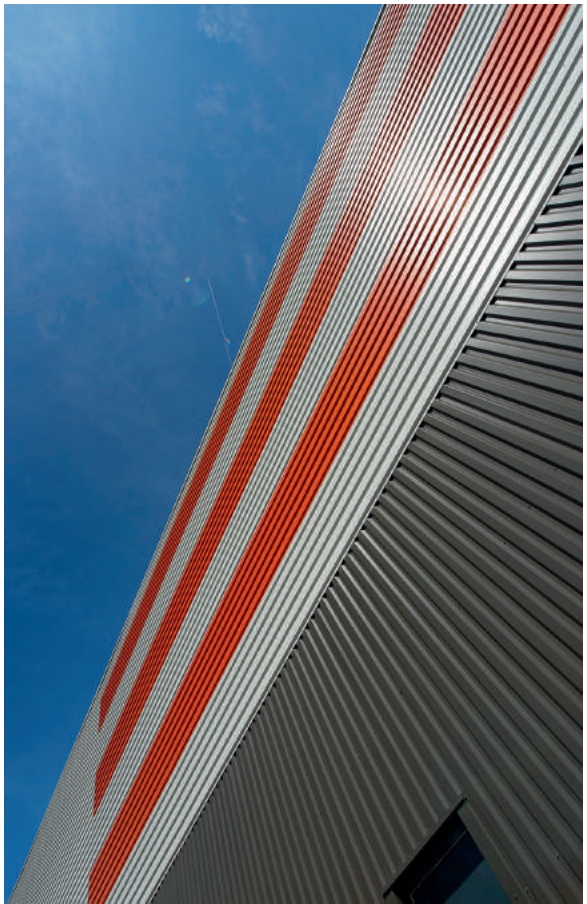
Logistique traditionnelle en rack et masse avec pont roulant pour activité emballage

Durée des travaux : 9 mois
Surface construite : 24 000 m²
Architecte : SOHO

La compétitivité d'OpenBox a permis à GLD de bénéficier d'une économie sensible sur cet investissement. OpenBox a apporté son expertise en immobilier logistique pour une conception optimale.
GLD a toujours gardé le contrôle sur toutes les décisions concernant son projet. Les décisions lui ont été soumises de manière documentée pour permettre un choix éclairé.

“ La solidité technique, juridique et financière validée, il n’y avait aucune raison de ne pas profiter d’une solution plus transparente, plus collaborative et plus économique.”

PASCAL DOMINOIS,
DIRECTEUR DES OPÉRATIONS DE GLD



06

ENVIRONNEMENT ET CERTIFICATION

NOUS CERTIFIONS NOS BÂTIMENTS

CERTIFICATION HQE BÂTIMENT DURABLE

CODE FOR A SUSTAINABLE BUILT ENVIRONMENT BREEAM BRE GLOBAL

E+ C- ÉNERGIE POSITIVE & RÉDUCTION CARBONE

RÉNOVATION BBCA BAS CARBONE

LEED AP BD+C

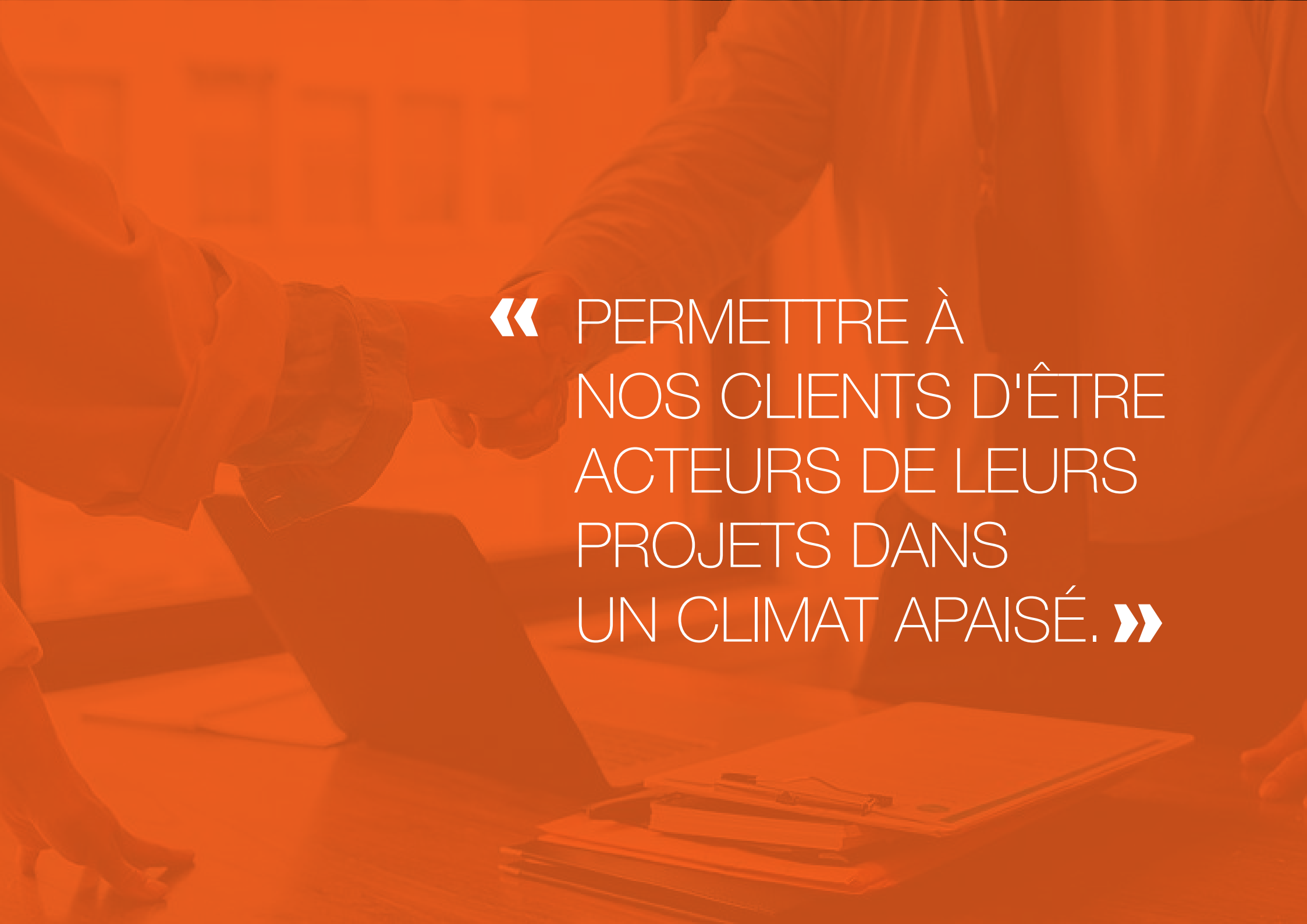
INNOVATION

Nous vous proposons des projets en BIM.

Parce que le BIM :

- est bien plus qu'une simple modélisation 3D
- permet de concevoir, analyser, produire les modèles à toutes les phases du projet
- garantit un meilleur partage et une meilleure structuration des informations
- a tout son sens dans notre offre de Co-Design&Build

BIM : LE PROCESSUS GLOBAL DE CRÉATION ET DE GESTION DES INFORMATIONS POUR UNE RESSOURCE DE CONSTRUCTION.


« PERMETTRE À
NOS CLIENTS D'ÊTRE
ACTEURS DE LEURS
PROJETS DANS
UN CLIMAT APAISÉ. »

OpenBox
Co Design&Build

26 RUE LOUIS BLANC
69006 LYON

15, RUE TRAVERSIÈRE
75012 PARIS

www.openbox-codb.com

David FITOUSSI
Mob : +33 6 09 24 79 30
Tél : +33 4 26 22 95 49
david.fitoussi@openbox-codb.com

Bertrand CHABANNE
Mob : +33 6 75 07 15 18
Tél : +33 4 26 22 95 49
bertrand.chabanne@openbox-codb.com