

TLOG : la nouvelle grille de cotation des plates-formes logistiques

Afin de prendre en compte les évolutions logistiques depuis près d'une décennie, les membres d'AFILOG, sous l'égide de Jones Lang Lasalle, ont travaillé à l'élaboration d'une nouvelle grille TLOG, destinée à apprécier les entrepôts de classe A. La détermination de la Classe A s'opérait depuis 2003 à travers la Grille Celog⁽¹⁾, mise en place par l'Orie.

Cette nouvelle grille TLOG a vocation à devenir une grille unique, à destination de tous les acteurs : investisseurs, chargeurs, logisticiens, promoteurs, experts immobiliers et ce afin que l'ensemble des acteurs de la filière logistique puisse disposer d'une grille de lecture transparente, homogène et objective par rapport à l'immobilier logistique.

Pourquoi une nouvelle grille ?

Le parc d'entrepôts (> 5000 m²) est estimé à près de 40 millions de m² en France. Au sein de ce parc, les entrepôts dits « Classe A » sont évalués à environ 18 millions de m².

La segmentation au sein de ce parc est tel, qu'il devenait impératif d'avoir un outil d'évaluation plus fin : un bâtiment logistique de classe « A » de 2012, ayant éventuellement obtenu une certification HQE n'a pas les mêmes prestations techniques qu'un bâtiment construit en 2000.

La grille **TLOG** permet, tant aux chargeurs qu'aux prestataires logistiques, une meilleure compréhension du marché et de la valorisation des plates-formes logistiques.

TLOG : le résultat d'une réflexion commune

Les membres d'AFILOG ont donc entrepris de mettre en place une grille d'évaluation commune pouvant être utilisée par tous les acteurs de la logistique. Des représentants de chaque métier au sein d'AFILOG ont échangé leurs différents points de vue et partagé leurs visions d'investisseurs, de développeurs, de conseils en immobilier d'entreprise, de constructeurs et de prestataires logistiques.

Pendant un an, le groupe de travail ainsi constitué a déterminé trois nouveaux critères fondamentaux, ainsi que les sous-critères associés, sans remettre en cause la grille existante, et ont fixé des règles pour la pondération de chacun des éléments constitutifs de la classification : quelle importance donner à un label HQE, à un locataire, à une durée de bail ou encore à une zone géographique, ... ?

TLOG , trois nouveaux critères d'évaluation (cf exemples)

- **Les prestations techniques** : le bâtiment est-il labellisé développement durable, de quelles autorisations ICPE dispose-t-il, quel est son niveau de divisibilité, a-t-il une possibilité d'extension, est-il embranché fer ou embranchable fer ... ces éléments permettent déjà de faire une différenciation de qualité entre les bâtiments. Si le bâtiment répond aux spécificités techniques des bâtiments classe A depuis 2002 et à ceux énumérés ci-dessus, il obtient la note minimale recommandée : A-A.
- **La localisation** : suivant le secteur géographique où se situe le bâtiment, la densité des entrepôts dans la zone considérée, le niveau de concurrence, l'importance du bassin d'emploi, les marchés ne sont pas identiques. Par exemple : peu de vacance à Toulouse et beaucoup à Lyon. Est aussi prise en compte la situation du bâtiment par rapport au bassin d'emploi et de consommation, ses accessibilités, etc. La fiscalité en cours dans la zone influe également, un projet de plate-forme étant

en effet un équilibre entre les intérêts de chacun (investisseurs-utilisateurs et collectivités locales). Si le bâtiment obtient la note minimale recommandée dans cette seconde catégorie, en plus de la première, il sera classé : A-AA.

- **L'occupation** : le bâtiment a-t-il un locataire, quelle est la durée de son bail et quelle durée d'engagement lui reste-t-il, quelles procédures d'exploitation sont mises en place en matière de développement durable... Si le bâtiment obtient la note recommandée dans cette catégorie, en plus des deux premières, il est alors classé : A-AAA.

Concevoir une grille évolutive

Autre nouveauté voulue par le groupe de travail : la grille **TLOG** est évolutive. En effet, si le côté technique évolue peu, la localisation et l'occupation du bâtiment sont eux soumis à des changements réguliers. Il est important de rappeler que la classification d'un bâtiment ne peut être qu'une première approche à son appréciation : elle ne peut en aucun cas se substituer au travail d'un expert. La Grille **TLOG** a obtenu le soutien de la Fédération des Experts Immobiliers, l'AFREXIM.

L'objectif visé est d'offrir une meilleure lisibilité à tous, car il sera possible de positionner l'entrepôt dans un contexte et à un instant « T ».

TROIS QUESTIONS A JEAN-MARIE GUILLET DE JONES LANG LASALLE ET ADMINISTRATEUR D'AFILOG A L'ORIGINE DE CETTE NOUVELLE GRILLE TLOG

- Qu'attendez-vous de cette nouvelle grille ?

En complétant la grille Celog avec trois nouveaux critères, il sera plus facile de positionner les bâtiments par rapport aux autres. Les acteurs disposeront d'une photographie de la valeur du bâtiment plus proche de la réalité. Il sera désormais impossible de trouver deux bâtiments cotés à l'identique avec des valeurs allant du simple au double. Cela permettra également aux utilisateurs de trouver le bien répondant au mieux à leurs besoins, grâce à une meilleure compréhension du marché du fait de ce nouvel outil.

- Est-il envisageable que demain il y ait un nouveau décret pour remplacer celui de 2002 ?

Peut-être. Pour l'instant, ce qui compte, c'est la validation par l'ensemble des acteurs concernés par les entrepôts logistiques.

- Va-t-on vers une déclinaison européenne ?

A terme pourquoi pas. Mais nous nous concentrons tout d'abord sur le territoire national. Le label HQE est franco-français. Nous verrons plus tard si les recoupements avec les labels internationaux sont possibles. Chaque chose en son temps.

(1) La grille de cotation des immeubles logistiques (Celog) a été élaborée en 2003 par l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie). C'était il y a une éternité au regard de toutes les évolutions opérées dans cette activité... La classe d'appartenance de l'entrepôt, « A », « B » ou « C », est encore aujourd'hui déterminée sur la base de 23 critères applicables aux entrepôts disposant préalablement d'une autorisation d'exploiter 1510. Suivant cette cotation, pour intégrer la classe A, l'entrepôt considéré doit réunir 14 critères impératifs (13 pour les entrepôts double face), et 8 des 11 critères facultatifs. Pour intégrer la classe B, l'entrepôt considéré doit réunir 10 critères impératifs (9 pour les entrepôts double face), et 8 des 13 critères facultatifs. Tous les autres entrepôts appartiennent à la classe C. La publication du décret le 5 août 2002, sur la base duquel a été établie la grille Celog, a provoqué une importante production de bâtiments de classe « A » : puisqu'il est enfin possible de faire reconnaître la qualité de son entrepôt, de nombreuses constructions démarrent afin de répondre à un besoin qui n'était pas satisfait auparavant

AFILOG rassemble les acteurs liés au développement de la logistique en Europe : distributeurs, industriels, prestataires logistiques, investisseurs, promoteurs/développeurs, aménageurs, architectes, conseils,... Poursuivant la conduite de grands chantiers comme le développement durable, la réglementation, la prévention des risques, la logistique urbaine, AFILOG apporte aussi une vision prospective aux acteurs, au travers de son nouvel observatoire Log&Stat. AFILOG a pour mission, de mettre en valeur le poids économique de la logistique et de mieux faire connaître cette importante activité aux milieux professionnels, aux pouvoirs publics et au consommateur-citoyen. www.afilog.org

Contact presse

Anne-Marie MOREAU

moreau.anne-marie@wanadoo.fr

06.84.57.64.37