Embargo jusqu'au 22 décembre 13h

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Vendredi 22 décembre 2023

Pour un immobilier logistique répondant au défi de la réindustrialisation

A l'occasion du Comité Interministériel de la Logistique, Afilog appelle à poursuivre et à accentuer le travail conjoint entre l'Etat et les professionnels

Deux ans après la signature de la charte d'engagements réciproques entre AFILOG, l'association des acteurs de l'immobilier logistique et industriel et les ministères de la Transition Écologique, du Logement et de l'Industrie, les acteurs de l'immobilier logistique poursuivent leurs engagements et les complètent par une volonté de produire massivement de l'énergie. Alors que le Comité Interministériel de la Logistique (CILOG) se réunit ce 22 décembre en présence de la ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher, et du ministre délégué chargé des Transports, Clément Beaune, Afilog **appelle à poursuivre et à accentuer le travail conjoint mené depuis 2017 avec l'Etat et souhaite une continuation du soutien de l'Etat à la filière, dont le rôle est indispensable à la réindustrialisation.**

1. Charte des engagements réciproques Etat-Afilog pour la double performance environnementale et économique de l'immobilier logistique : une dynamique confirmée par trois nouveaux signataires

En septembre 2021, AFILOG signait avec l'État une charte d'engagements réciproques en faveur de la performance environnementale et économique des entrepôts. Deux ans après, dans un contexte marqué par des politiques publiques de réindustrialisation, décarbonation et sobriété foncière, **la profession confirme son plein engagement**.

AFILOG a récemment dressé un bilan intermédiaire de la Charte, mettant en lumière les avancées significatives réalisées par ses membres signataires. Parmi elles :

- Une utilisation croissante des énergies renouvelables dans la conception des entrepôts : 90% des projets d'entrepôts prévoient désormais de couvrir au moins la moitié de leurs toitures avec des panneaux photovoltaïques (vs 60% avant la signature de la Charte).

- Une meilleure prise en compte des études environnementales : 97% des projets font l'objet d'une étude par un écologue, 97% appliquent leurs recommandations (vs respectivement 100% et 96%) et 97% des projets ont une démarche de certification environnementale (vs 93%).

Embargo jusqu'au 22 décembre 13h

- Une meilleure prise en compte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette : la majorité (55%) des projets d'entrepôts sont désormais fléchés vers des friches et des sols déjà artificialisés. Un chiffre élevé mais qui a connu une baisse depuis 2021 (vs 63%), due à la moindre disponibilité de friches logistiques depuis le vote de la loi ZAN.

- La gestion durable de l'eau : 93% des projets réinfiltrent l'eau pluviale au plus près de leur lieu de chute (vs 64%).

- Une meilleure prise en compte de la biodiversité : 91% des projets préservent la végétation autour du bâtiment et des voiries (vs. 80% auparavant). En particulier, 84% des entrepôts du dispositif ont planté ou vont planter des haies champêtres sur au moins la moitié de leurs bordures (vs 83%), 81% plantent ou planteront des essences favorables aux pollinisateurs (vs 77%) et 77% des entrepôts ont une gestion écologique des espaces végétalisés (vs 86%). Enfin, 99% des entrepôts ont mis ou vont mettre en place des dispositions pour accueillir la biodiversité sur les bâtiments (vs 86% auparavant).

La Charte d'engagements voit **l'adhésion de trois nouveaux signataires**, la Société de développement Axe Nord (SDAN), Logistics Capital Partners (LCP) et Parcolog Gestion (Groupe Generali) : des membres d'AFILOG qui s'apprêtent à leur tour à signer la Charte lors du prochain Comité Interministériel de la Logistique le 22 décembre prochain.

"La SDAN croit fermement en l'harmonie entre la performance économique et la responsabilité environnementale et sociétale, incarnée par l'adoption de solutions techniques novatrices, telles que l'utilisation de matériaux durables et l'intégration de systèmes énergétiques renouvelables. L'adhésion à la Charte d'engagements reflète notre engagement pour un immobilier participant à façonner un avenir plus durable », **explique Julien de Lapize, CEO de la SDAN** présente dans les Hauts-de-France et notamment sur le port de Dunkerque.

« LCP adhère à ces engagements réciproques qui renforcent la volonté des signataires de contribuer conjointement à un objectif d'intérêt général. LCP adhère à cette charte qui ne dissocie pas performance environnementale et économique dans un contexte où les effets des changements climatiques sont de plus en plus tangibles. La majeure partie des éléments de cette charte correspond à des pratiques mises en œuvre par LCP à l'échelle européenne. » **Emmanuel Mercier, Business Development Leader chez LCP**

« Nous sommes ravis de rejoindre les signataires de la Charte d'engagements réciproques Afilog qui promeut des actions que nous menons déjà et nous engage pour les actions à venir. Depuis plus de 20 ans nous privilégions l'efficacité énergétique pour nos clients locataires et la valorisation du patrimoine Parcolog. La signature de la Charte est un témoignage des engagements forts de Generali pour un immobilier responsable et vertueux. Nous travaillerons avec encore plus d'ardeur et de motivation à l'obtention de labels environnementaux plus exigeants, à développer des toitures et ombrières photovoltaïques, et à réduire notre impact carbone. »
Pierre David BAYLAC Head of Logistics Europe GENERALI
Arnaud DERNONCOUR Directeur Associé PARCOLOG GESTION

Embargo jusqu'au 22 décembre 13h

2. Des surfaces logistiques de qualité, au bon endroit et au bon prix : conditions de la réindustrialisation

- **La réindustrialisation a besoin d'une planification du foncier logistique assortie d'une sécurisation des projets**

Les politiques publiques de réindustrialisation, décarbonation de l'économie, production d'énergie, auront besoin de logistique. Relocaliser des activités industrielles en France signifie nécessairement de relocaliser aussi des stocks (matières premières, composants, produits finis…), ce qui **intensifiera les besoins logistiques**. L'économie circulaire et les circuits courts se traduiront par de nouveaux besoins logistiques.

Ces besoins logistiques doivent être déclinés en besoins fonciers, qui doivent s'inscrire sur les territoires dans les meilleures conditions environnementales, a fortiori dans un contexte de sobriété foncière.
Au cours du CILOG, le Gouvernement a annoncé une nouvelle impulsion pour les conférences régionales de la logistique et pour les travaux d'identification des besoins en matière de foncier. Une cartographie opérationnelle des sites dédiés à la logistique est nécessaire pour que le secteur puisse répondre aux attentes des industriels et se conformer à leurs calendriers.

Des mesures de simplifications administratives, très attendues dans le cadre du chantier de simplification lancé par Bercy le 16 novembre 2023, permettront de **sécuriser les opérations**.

- **La réindustrialisation a besoin d'immobilier logistique à un coût maîtrisé**

Le durcissement de l'environnement économique et le resserrement des conditions d'octroi des crédits sont des facteurs qui complexifient sensiblement le lancement de nouveaux projets immobiliers, logistiques mais pas seulement. Le taux de vacance est sur certains secteurs inférieur à la limite critique de 5% et bien inférieur au taux de 8% auquel un marché est réputé fluide.

- Chiffres ici https://afilog.org/tensionfonciere.pdf

Dans ces conditions les loyers ont augmenté fortement.

- Chiffres ici https://afilog.org/evolutionloyers.pdf

Afilog attire l'attention sur les conséquences de cette augmentation générale des loyers qui pénalise les acteurs les plus fragiles, notamment les PME et TPE. **L'économie française a besoin de loyers logistiques maîtrisés dans un moment aussi sensible que la réindustrialisation**.

- **La réindustrialisation a besoin d'un parc logistique moderne et écologique**

Alors que le parc logistique français se modernise, se verdit, contribue à la transition énergétique et apporte la preuve de sa performance environnementale croissante (biodiversité, carbone, gestion de l'eau…), une confusion subsiste parfois entre les bâtiments modernes construits ces dernières décennies et des bâtiments très anciens non connus de l'administration, non conformes à la réglementation et potentiellement dangereux. Il est important que les services en charge de faire respecter la réglementation sur les entrepôts recensent et prennent des mesures concernant les bâtiments qui ne sont pas aux normes.

- Chiffres ici afilog.org/obsolescence

Embargo jusqu'au 22 décembre 13h

Aux côtés de France Logistique, **Afilog est pleinement mobilisée pour contribuer à la transformation écologique, à la souveraineté économique et à la transition énergétique de la France**.

Afilog et ses adhérents sont au rendez-vous : ils sauront produire les surfaces logistiques dont les filières industrielles ont besoin, sous réserve que les conditions soient réunies sur le foncier, le cadre réglementaire, le cadre de production et de redistribution d'énergie. Ils entendent œuvrer **en pleine cohérence avec les politiques publiques et dans la continuité du travail commun déjà engagé depuis plusieurs années avec l'Etat, à travers la Charte, la production conjointe de données à l'usage des collectivités et le partage d'expertise**. Afilog a pleinement confiance en la continuité du soutien manifesté à la filière depuis 2017.

Le soutien renouvelé de l'Etat permettra de conforter cette dynamique forte et positive, à travers par exemple, des avancées concrètes dans le cadre du chantier lancé par Bercy le 16 novembre de simplification administrative, mais aussi en facilitant l'accès aux friches et l'instruction rapide des projets (multi étages, projets sur friches, projets producteurs d'énergie au-delà des obligations réglementaires…).

Afilog est l'association professionnelle représentant les professionnels de l'immobilier logistique et industriel depuis 2001. Elle regroupe 132 adhérents.
Afilog | L'association qui construit aujourd'hui la logistique de demain

Contact presse

Constance Laan (AFILOG)

Constance.laan@afilog.org

06 62 10 34 77