



Communiqué de presse

Paris, le 20 mars 2024

## Améliorer la performance énergétique de l'immobilier logistique : les propriétaires et locataires organisent le partage de responsabilité

**A l'occasion du Salon international du transport et de l'immobilier logistique (SITL), du 19 au 21 mars 2024, Afilog, Union TLF, France Supply Chain et le Club Demeter, représentants des propriétaires et exploitants de l'immobilier logistique, ont signé une charte de principes communs visant à organiser et à partager la responsabilité de la performance énergétique des bâtiments, telle que prévue par le décret tertiaire.**

Fixé par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le **"décret tertiaire"**, promulgué en juillet 2019, **impose aux propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires d'améliorer la performance énergétique du bâti** afin de réduire de 60% la consommation d'énergie d'ici 2050 par rapport à 2010.

Cependant, **le décret ne précise pas la répartition des responsabilités entre le bailleur et l'exploitant** pour ces travaux de performance énergétique. Cette absence de précision ajoute à la complexité dans la négociation du bail entre un propriétaire, cherchant à valoriser son patrimoine, et un locataire, désireux de maîtriser ses charges.

Or, si le décret tertiaire semble, à première vue, stipuler un partage des coûts de performance énergétique entre les parties, l'analyse du texte révèle davantage **un partage des bénéfices**, puisque l'obligation de rénovation ne concerne que les travaux pour lesquelles les économies réalisées dépassent les coûts. En outre, aucune directive ne précise la répartition des gains entre les parties.

### Des principes communs pour garantir une mise en œuvre équitable

C'est pour œuvrer à la construction de relations apaisées entre propriétaires et locataires, qu'un collectif emmené par **Afilog**, et rejoint par la fédération professionnelle **Union TLF** et les associations **France Supply Chain** et **Club Demeter**, a défini **un corpus de principes communs** pour définir **une répartition équilibrée et équitable des responsabilités et des bénéfices** entre les parties.

Ces principes, basés sur la coopération entre le bailleur et l'exploitant, recouvrent quatre points essentiels :

- **Il faut agir** : Face à l'urgence climatique, propriétaires et locataires de l'immobilier logistique, comme tous les acteurs de l'économie, doivent agir pour réduire la consommation énergétique des bâtiments et baisser les émissions de gaz à effet de serre
- **Le propriétaire pilote l'action** : le propriétaire est naturellement le pilote global de l'amélioration continue de la performance du bâtiment
- **L'action est financée par l'économie d'énergie** : le locataire reverse au propriétaire le montant équivalent à l'économie réalisée grâce aux travaux de rénovation
- **Il faut un dispositif de pilotage adapté** qui permette d'encadrer toutes les phases du projet de rénovation énergétiques (audits préalables, contrats, travaux de rénovation, mesure des économies d'énergie)

La **Charte de principes communs** a été présentée et signée par Claude Samson, président d'Afilog, Yannick Buisson, président du conseil Supply chain de l'Union TLF, Yann de Feraudy, président de France Supply Chain

et de Julien Darthout, délégué général du Club Demeter lors du Salon international du transport et de l'immobilier logistique.

**Un bilan d'étape est prévu dans deux ans** pour analyser la pertinence de ces principes communs dans la mise en œuvre du "décret tertiaire" dans le secteur logistique.

*"La signature de cette charte pour une application juste et équilibrée du décret tertiaire dans l'immobilier logistique est l'aboutissement d'une discussion de plus de 18 mois entre nos quatre organismes. Ce n'est pas courant que des acteurs représentant des intérêts divergents se mettent spontanément autour de la table pour trouver des solutions équilibrées. C'est le cas aujourd'hui et nous sommes très fiers de ce corpus de principes communs qui révèlent la maturité de notre secteur, qui sait inventer les dispositions manquantes et fluidifier les relations entre propriétaires et locataires"* se réjouit **Claude Samson, président d'Afilog**.

*"L'Union TLF a souhaité prendre part au projet porté par Afilog avec France Supply Chain et le Club Demeter pour montrer notre détermination collective à faire face aux enjeux d'amélioration de la performance énergétique du bâti. La mise en œuvre du décret tertiaire a soulevé de nombreuses questions. La clarification apportée aujourd'hui par notre charte de principes communs est une réponse constructive et équilibrée qui assure la réduction de notre empreinte carbone et la pérennité économique de notre secteur."* explique **Yannick Buisson, président du Conseil Supply Chain de l'Union TLF**.

*« Nous avons souhaité soutenir l'initiative d'Afilog pour faire entendre la position des utilisateurs des immeubles : le législateur doit tenir compte de leur point de vue car ils sont les acteurs majeurs du marché et de la décarbonation. Les investisseurs immobiliers, qui sont souvent les propriétaires des bâtiments doivent ouvrir un dialogue avec les occupants afin que les adaptations techniques des immeubles soient réparties de manière équitable. Enfin, cette charte s'inscrit dans une vision long terme de l'immobilier logistique. »* **Yann de Feraudy, président de France Supply Chain**.

---

#### **Contact médias**

Servane Haycraft (Marengo) : [servane@marengoconseil.fr](mailto:servane@marengoconseil.fr) / 06 50 47 88 55

Constance Laan (Afilog) : [constance.laan@afilog.fr](mailto:constance.laan@afilog.fr)

#### **A propos d'Afilog**

Association professionnelle rassemblant l'ensemble des acteurs de l'immobilier logistique et industriel en France et en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Pologne, etc.), Afilog œuvre à l'intégration de la logistique dans les politiques d'aménagement du territoire, de réindustrialisation et de décarbonation. Nos 130 adhérents<sup>1</sup> jouent un rôle clé dans le fonctionnement de l'économie réelle, au service de la compétitivité et de la souveraineté économique de la France.

#### **A propos d'Union TLF**

L'Union des entreprises de Transport et de Logistique (Union TLF) est l'organisation professionnelle représentant l'ensemble des métiers de la chaîne du transport et de la logistique. Les entreprises adhérentes de l'Union TLF interviennent dans l'ensemble de l'organisation des flux de marchandises : transport routier de marchandises, messagerie, logistique, livraison urbaine et transport léger, multimodal (ferroviaire, fluvial), location de véhicules industriels, transport maritime, aérien et représentants en douane avec TLF Overseas. Les adhérents de l'Union TLF représentent près d'un tiers des salariés de la branche (32,47%), soit plus de 200 000 salariés.

#### **A propos de France Supply Chain**

La communauté FRANCE SUPPLY CHAIN BY Aslog agit pour renforcer l'impact de la Supply Chain dans la compétitivité des entreprises et en faire un levier pour un monde plus durable. Son réseau de 5000 membres, professionnels, enseignants-chercheurs et étudiants met en commun idées et expériences afin d'apporter des solutions concrètes aux acteurs de la Supply Chain.

#### **A propos de Club Demeter**

Depuis 2022, le Club Demeter Logistique Responsable est une plate-forme de référence et d'échange pour organiser des expérimentations dédiées à la supply chain et à la maîtrise des impacts sociaux et environnementaux. Le Club Demeter réunit des entreprises leaders de l'industrie, de la distribution, de la prestation logistique et du secteur public. Son champ d'action s'étend à l'ensemble des opérations logistiques et de transport en France, et porte sur tous les aspects induits de la maîtrise des impacts. Les objectifs prioritaires sont de promouvoir, expérimenter et mettre en œuvre des actions concrètes, mesurables et respectueuses, dans les trois domaines du développement durable : l'économie, le social et l'environnement. En 20 ans, ce sont plus de 100 projets conduits collectivement au sein de l'association.

---

<sup>1</sup> Des entreprises d'aménagement et de construction, des promoteurs, des architectes, des investisseurs, des transporteurs et logisticiens, et des acteurs publics.