

STRATÉGIES LOGISTIQUE

PILOTER ■ L'ENTREPRISE ■ EN MOUVEMENT

SUPPLÉMENT
IMMOBILIER
DU NUMÉRO
204
Décembre 2023
Janvier 2024



@stratlog
strategieslogistique.com

SPÉCIAL
SiMi
2023

MARCHÉ

Pénurie sur la dorsale

BAS CARBONE

Quel référentiel commun ?

Entrepôts XXL : le top 20 national

INTERVIEW

« La filière logistique va déployer 5 Mm²
de panneaux photovoltaïques »

Claude Samson, président d'Afilog



Constructeur de performance



MAISONS DU MONDE/AMUNDI
HEUDEBOUVILLE (27) • Plateforme logistique 70 000 m²

GSG GRAND-QUEVILLY (76) • Réhabilitation site Darty
et création d'un parc d'activités 12 000 m²

ZALANDO/DEKA • MONTEREAU-SUR-LE-JARD (77)
Plateforme logistrique 142 000 m²

GICRAM Groupe conçoit, développe et construit des parcs industriels et logistiques, ainsi que des immeubles d'activité et de bureaux en France depuis plus de 45 ans.

Nous mettons au service de nos clients, industriels/utilisateurs/investisseurs, notre approche intégrée, grâce aux différentes filiales du groupe. Nous offrons une maîtrise globale du projet, depuis les premières ébauches d'Architecture Espace (Conception), jusqu'à la mise en œuvre et la construction par Gicram (Contractant Général), et le développement complet d'une offre clef en main avec Gemfi (Promotion).

Cette maîtrise pluridisciplinaire nous a permis d'accompagner nos clients lors de la réalisation de plus de 2,5 millions de m² et de proposer aujourd'hui des opérations clefs en main sur plus d'une centaine d'hectares de terrain répartis sur toute la France.

Un groupe,
des expertises



siMi.

Retrouvez GICRAM Groupe
STAND C45 Niveau 2

28 bis, rue Barbès
92120 Montrouge
Tél. : +33 (0)1 55 48 90 00

gicramgroupe.com

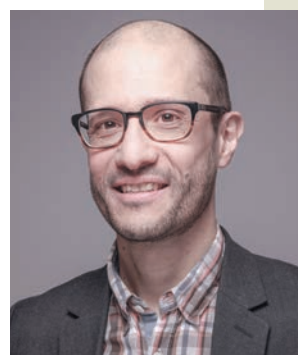
La logistique et le territoire

Symboles de la dynamique du secteur logistique, mais aussi cibles de critiques de citoyens et d'élus, les entrepôts XXL font l'objet d'une mission parlementaire chargée d'en évaluer l'impact écologique, économique et social. Ses conclusions s'annoncent mitigées. Sur le plan environnemental, les entrepôts XXL voire XXXL (voir notre top 20 exclusif, en partenariat avec CBRE) contribuent pourtant à réduire l'empreinte carbone de la distribution de marchandises en consolidant les flux. Un raisonnement de logisticien délicat à faire entendre aux détracteurs des « boîtes à chaussures ».

Même le bond de la production d'énergie verte grâce à 5 Mm² de panneaux photovoltaïques supplémentaires installés sur les entrepôts (lire l'interview de Claude Samson, président d'Afilog) ne suffira sans doute pas à réconcilier les points de vue.

Confrontée à une pénurie foncière croissante (lire notre bilan 2023), la filière logistique doit compter sur le dialogue public-privé pour surmonter les réticences de tous ordres aux implantations logistiques. Les premières Conférences régionales de la logistique, issues du CILOG 2021, ont initié le dialogue. France Logistique ne ménage pas sa peine pour en faire un enjeu d'aménagement du territoire à l'échelon régional et local. Mais, entre contraintes règlementaires et scepticisme devant l'objectif de croissance verte, le chemin vers la planification écologique et économique des entrepôts s'annonce difficile.

Les Journées de la filière transports de marchandises et logistique, organisées par France Logistique le 9 novembre dernier, ont illustré les antagonismes. D'un côté, le corapporteur de la mission parlementaire, le député écologiste Charles Fournier, s'interrogeait lors d'une table-ronde : « *peut-être avons développé la logistique au-delà de nos besoins ?* ». De l'autre, Yannick Buisson, directeur de l'expérience client, du développement durable et des technologies de FM Logistic demandait « *qu'on arrête de caricaturer la logistique* » avant d'interpeler : « *donnez aux entreprises la possibilité d'être vertueuses* ». La balle est dans le camp des territoires.



« Le chemin vers une planification écologique et économique des entrepôts s'annonce difficile. »

Sylvain Chanourdie

STRATÉGIES LOGISTIQUE
PILOTER L'ENTREPRISE EN MOUVEMENT

►Siège Social : Gilles Solard - 16 bis rue du Père Maunoir - 35000 Rennes ►Éditions Presse Pilote – www.strategieslogistique.com – Directeur de la publication : Gilles Solard - gilles.solard@strategieslogistique.com
►Rédaction – Rédacteur en chef adjoint : Sylvain Chanourdie - sylvain.chanourdie@strategieslogistique.com
– Rédaction du site internet : redactionweb@strategieslogistique.com – Ont participé à la rédaction : Renaud Chasle et Érick Demangeon ►Réalisation : Sandy Crocco - creastell@orange.fr ►Publicité : David Ohnona, 06 61 88 41 41 – publicite@strategieslogistique.com ►Abonnements : TBS Blue (Presse Pilote) - 6 rue d'Ouessant - 35760 Saint-Grégoire - abonnement@strategieslogistique.com - 01 86 65 14 68.

France (TVA 2,1 % incluse) : 1 an : 6 numéros + accès web : 119 euros TTC - Étudiants/demandeurs d'emploi : 71 euros TTC sur justificatif. Étranger : nous consulter. Règlement à l'ordre des Éditions Presse Pilote - Pour la CEE, précisez le numéro de TVA intracommunautaire. ►Stratégies Logistique est édité par les Éditions Presse Pilote. Principal actionnaire : Gilles Solard – SAS au capital de 5000 euros – 519521 363 RCS Pontoise – ISSN 1249-2965 – Imprimé en France : Centre Impression, 11 rue Marthe Dutheil - 87220 Feytiat.





LA RÉFÉRENCE POUR DÉCRYPTER LES ENJEUX DE LA LOGISTIQUE DANS L'ENTREPRISE

- > Dernières actualités du secteur
- > Reportages
- > Pilotages
- > Témoignages

STRATÉGIES LOGISTIQUE



DÉCRYPTER - INNOVER - ANTICIPER

3 OFFRES D'ABONNEMENT

- Je choisis l'abonnement 1 an**
- 6 numéros
 - 1 Hors-série + 1 supplément
 - Newsletter Hebdomadaire

à 119 € TTC

au lieu de ~~132 €~~
soit 116,55 € HT

- Je préfère l'abonnement 2 ans**
- 12 numéros
 - 2 Hors-série + 2 suppléments
 - Newsletter Hebdomadaire

à 212 € TTC

au lieu de ~~264 €~~
soit 207,64 € HT

- Je profite de l'abonnement 3 ans**
- 18 numéros
 - 3 Hors-série + 3 suppléments
 - Newsletter Hebdomadaire

à 292 € TTC

au lieu de ~~396 €~~
soit 285,99 € HT

FRAIS DE PORT INCLUS !

Pour tout nouvel abonnement, recevez gratuitement ce numéro spécial réalisé par Challenges et Stratégies Logistique -->

MES COORDONNÉES

SOCIÉTÉ :

NOM :

PRÉNOM :

BÂTIMENT, RÉSIDENCE :

NUMÉRO ET NOM DE LA VOIE :

COMPLÉMENT D'ADRESSE :

CP : VILLE :

TÉLÉPHONE :

EMAIL :

N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE :

(Obligatoire pour l'Europe)

DATE :/...../.....

Je suis informé qu'avec mon abonnement, je recevrai, en lien avec mon activité professionnelle les informations utiles de Stratégies Logistique et de ses partenaires. Je peux à tout moment modifier mes données personnelles à cette adresse mail : strategieslogistique@ma-gestion-contact.fr / Une fois mon abonnement pris en compte, je recevrai par mail les dispositions de la Politique de confidentialité et de protection des données personnelles de Stratégies Logistique.

Signature pour acceptation

POUR MIEUX VOUS CONNAÎTRE ET VOUS SERVIR

- Mon secteur :**
- Commerce / Distribution
 - Industrie
 - Grossiste / Plateforme / Entrepôts
 - Transporteur Terre et Mer
 - Fournisseur d'équipements / Infrastructure / Digital
 - Services / Conseils
 - Administration / Organisme officiel

- Mon service :**
- Direction / Gérance
 - Logistique / Supply Chain
 - DSI
 - Commercial / Marketing
 - Achats
 - Production / BE / BM



ABONNEMENTS

TBS Blue
Presse Pilote
 6 rue d'Ouessant
 35760 Saint Grégoire
abonnement@strategieslogistique.com
Tél. : 01 86 65 14 68

MODE DE RÉGLEMENT :

- Par chèque à l'ordre des Editions Presse Pilote
- Par virement bancaire

Banque : LCL
 N° Compte: 3000 2062 1400 0007 4597 516
 IBAN: FR 18 3000 2062 1400 0007 4597 516
 SWIFT: CRLYFRPP
 Vous recevrez une facture acquittée

À réception de facture :
 Votre référence de commande :

.....

L'immobilier logistique détient une solide expérience dans la production d'énergies renouvelables, un atout pour la décarbonation des entrepôts en phase d'exploitation.
À lire en pages 30 à 34.

SOMMAIRE

Stratégies Logistique > Supplément SIMI > Décembre 2023/Janvier 2024

► DÉCOUVRIR

3 Édito

6 L'année de l'immobilier

- Janvier
- Février
- Mars
- Avril
- Mai
- Juin
- Juillet/Août
- Septembre
- Octobre



→ TOUTE L'INFO SUR :
strategieslogistique.com

► PARTAGER-COMPRENDRE

5

16 Bilan 2023

Une année de transition sauf pour les Hauts-de-France

20 Interview

Claude Samson, président d'Afilog : "La filière va déployer 5 Mm² de panneaux photovoltaïques"

22 Top 20 des entrepôts

Entrepôts XXL : le top 20 national

26 Focus Allemagne

Dernière année d'euphorie outre-Rhin?

28 Focus Royaume-Uni

Royaume-Uni : le mètre carré le plus cher d'Europe

30 Bas carbone

- L'entrepôt bas carbone de demain
- Démarche Net Zero du SBTi
- Référentiel Zero carbon de l'ILFI



Castignac investit dans deux nouvelles plateformes

Castignac (joint-venture entre Brookfield et BT Immo Group) a intégré deux nouvelles plateformes à son portefeuille, à proximité des villes de Rennes (35) et Dole (39). A Rennes, la plateforme récente de 70.000 m² est aujourd'hui intégralement louée à Easydis, la filiale logistique du groupe Casino, sur un bail longue durée. A Dole, la plateforme de 35.000 m² béné-

ficiera d'un programme de restructuration avant d'être relouée. Les conseils sur ces deux opérations ont été les études notariales Jacquin et Noter, le cabinet d'avocat Gide-Loyrette-Nouel, les auditeurs techniques et environnementaux Socotec, Airelles Environnement, SDE 27, Workman Turnbull ainsi que le conseil immobilier BNP Paribas Real Estate. ■



PATRIZIA A RACHETÉ TROIS ENTREPÔTS À KUEHNE+NAGEL

Le gestionnaire d'immobilier européen Patrizia a racheté trois entrepôts, auprès de Kuehne+Nagel, dont deux sont situés à Lyon et un à Strasbourg. Tous sont entièrement loués au logisticien. Cette cession-bail (sale-and-leaseback) porte sur un total de 34.000 m². « *Malgré le climat économique incertain en Europe, nous sommes en mesure de trouver et d'investir dans des actifs très attractifs comme ceux de Lyon et Strasbourg grâce à notre outil exclusif d'intelligence des données Logistics Impact Solution (LIS), combiné à notre expertise locale* », souligne Samy Bougandoura, directeur des investissements de Patrizia France. Le portefeuille d'actifs de Patrizia est ainsi porté à un milliard d'euros.

ID Logistics démarre Loudéac en Bretagne

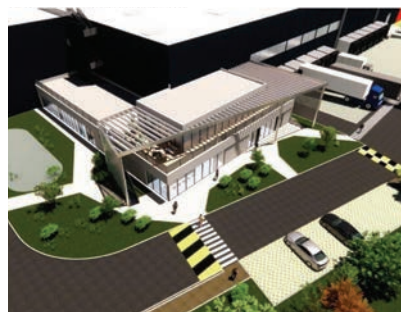
ID Logistics va démarrer les travaux de sa plateforme de 96 000 m² à Saint-Caradec, près de Loudéac (Côtes-d'Armor), au bord de la N164 en Centre-Bretagne, rapporte le site Actu.fr. Ces 657.000 m³ d'entrepôts couverts répartis en cinq cellules de stockage, sur le parc d'activités de Bel-Air. Le site multi-clients accueillera le groupe Adeo avec un site commun à Leroy Merlin et Weldom. En 2021, ID Logistics gérait 7 millions de m² dans 350 entrepôts répartis dans 17 pays, pour un chiffre d'affaires de 1,9 million d'euros en 2021, en forte progression.

Dernières plateformes de la métropole du Mans ?

Deux plateformes logistiques devraient sortir de terre à La Milesse et à Trangé cette année, près du Mans. Stéphane Le Foll, président du Mans Métropole, assure que ce seront les dernières. A La Milesse, un projet d'entrepôt logistique s'étendra sur 4,5 hectares, à la place d'une friche laissée libre après les travaux de la ligne à grande vitesse. A Trangé, la société Scannel va construire une plateforme logistique de 3,5 hectares. Plusieurs associations de lutte pour la défense de l'environnement se sont déjà mobilisées contre le projet. Stéphane Le Foll, président de Le Mans Métropole, estime qu'il a déjà refusé Amazon sur 40 hectares et que les deux projets respectent les nouvelles exigences en matière d'artificialisation des terres. A Trangé, le terrain n'a pas grignoté de terres agricoles. ■

11^e entrepôt pour Skipper Logistique

Skipper Logistique (48 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2021 pour 350 collaborateurs) a investi 18 millions d'euros pour faire construire un bâtiment de 24.000 m² avec température contrôlée (15-25°), situé en Drôme-Ardèche, à 30 minutes de Valence et à une heure de Lyon. C'est le 11^e entrepôt du groupe en France, Skipper Logistique possédant déjà huit entrepôts dans la Drôme et l'Ardèche et deux en région parisienne (avec une filiale installée à Atlanta



aux Etats-Unis). Le nouveau bâtiment, certifié Breeam Very Good, dispose

d'une autorisation ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), afin de stocker 200 tonnes de produits aérosol et 700 tonnes de produits inflammables. Avec une ouverture prévue au printemps prochain, la plateforme logistique des Robins sera dédiée principalement à ses clients de la cosmétique, notamment bio mais « également du Made in France, vin, épicerie fine ou technologies de pointe et french tech », souligne Skipper Logistique. ■

Barjane joue la carte du durable auprès des banques

Barjane prévoit de financer 100 % de ses projets immobiliers par des prêts « verts » et à impact. Cette ambition étend et valorise sa démarche RSE au cœur de sa stratégie, comme en témoigne le Parc des Aiguilles, dans les Bouches-du-Rhône. Depuis sa création, il y a 16 ans, Barjane se distingue sur le marché de l'immobilier logistique. De la conception à la maintenance des entrepôts en exploitation, la PME a une approche patrimoniale de son métier. La longévité des entrepôts de la PME s'appuie sur une stratégie RSE sans compromis. « Nos métiers et réalisations sont certifiés ISO 14 001 (environnement), 50 001 (énergie) et 26 000 (responsabilité sociétale). 100 % de nos bâtiments sont HQE ou BREEAM et parfois Biodiver-City ». En 2023, cette stratégie



Plateforme logistique d'Action sur le parc des Aiguilles

s'étend à son financement avec la signature d'un premier prêt à impact auprès d'Arkéa Banque. « Il s'agit d'un prêt incitatif qui valorise les stratégies RSE des emprunteurs autour de la gouvernance, l'environnement, l'aspect social et le lien avec les parties prenantes », présentent les co-dirigeants. Financièrement, ce dispositif permet de bénéficier de bonifications, revues annuellement sur la base d'audits et d'évaluations menés par un organisme indépendant EthiFinance. « Notre objectif, dès 2023, est de contracter 100 % de prêts durables », ambitionnent-ils. ■

L'ex friche Knorr réhabilitée près de Strasbourg

Arefim, foncière française spécialisée en développement de campus d'activités, a racheté l'ex-site de Knorr, d'une surface de 38.000 m², qui a cessé définitivement son activité en octobre 2021. Cette propriété du groupe Unilever est aujourd'hui partiellement rachetée par la société Umiami, un industriel producteur de viande végétale. Le reste de la zone industrielle de la Bruche à Duppigheim (67), à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg reste aux mains d'Arefim. En accord avec Umiami, le bâtiment de Knorr est déconstruit ainsi que les trois autres plateformes qui appartenaient à un logisticien

en froid. Un développement de 42.000 m² avec deux bâtiments respectivement de 30.000 m² et 12.000 m², répondant aux nouvelles normes environnementales et sociétales, seront développés, en respectant une espèce protégée présente sur le site, le crapaud vert. « Le développement de ces deux bâtiments (l'un en froid négatif, l'autre en tri-température) sur une ancienne friche industrielle, permet de répondre à la demande d'implantation d'utilisateurs dans l'agro-alimentaire. La création d'emplois étant estimée autour de 250 », précise Benoît Duffours, directeur général délégué d'Arefim.

Feu vert pour l'entrepôt logistique Carrefour de Caen

Annoncé depuis huit ans, le projet de plateforme logistique du groupe Carrefour a reçu le feu vert administratif, pour s'implanter à cheval sur les communes de Mondeville, Cormelles-le-Royal et Grentheville (Calvados). Les travaux vont commencer dès ce premier trimestre, le long du périphérique de Caen. Le bâtiment de 76.000 m² va être construit, avec une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques. L'étude d'impact estime à 460 le nombre de poids lourds qui devraient passer par jour. La plateforme logistique du groupe Carrefour (ex-Logidis) sera située sur les anciens terrains de PSA. L'ancienne plate-forme de Carpiquet va donc déménager, avec à la clef la création d'une centaine d'emplois. La livraison du bâtiment est prévue pour septembre 2023. ■

Le projet plateforme logistique Terra 2 abandonné

Le projet de plateforme logistique Terra 2, sur 70.000 m², dans le parc d'activités des Portes du Tarn, entre Toulouse et Albi, a été officiellement abandonné face à l'opposition des riverains et des associations environnementales. La société d'aménagement SPLA Les Portes du Tarn et le promoteur JMG Partners ont officialisé hier, « l'abandon officiel du projet de plateforme logistique Terra 2 ». Les acteurs institutionnels espèrent relancer par ce biais, l'aménagement du parc d'activités des Portes du Tarn sur 198 hectares sur les communes de Saint-Sulpice-la-Pointe dans le Tarn et de Buzet-sur-Tarn en Haute-Garonne., qui « poursuit sa commercialisation et son développement », avec « trois projets en cours, portés par les entreprises françaises Groupe Duval, H2V et Anthelios ». Le président du Conseil départemental du Tarn, Christophe Ramond, espère ainsi que « l'abandon de ce projet de logistique industrielle va permettre un apaisement dans les débats et une installation des entreprises dans un climat serein sur ce parc d'activités nouvelle génération ». De nouvelles entreprises y sont annoncées, comme le promoteur bordelais Anthelios, le groupe Duval ainsi que l'entreprise française H2V qui devrait installer une unité de production d'hydrogène vert. ■

Mont Thabor annonce des hôtels de logistique urbaine « haut de gamme »

L'investisseur et gestionnaire immobilier Mont Thabor livrera en 2024 quatre espaces logistiques entre 3000 et 16 500 m² à Paris et en petite couronne. Affichant « zéro nuisance » et « zéro émission », ouvrant en pied d'immeuble, ces hôtels de logistique baptisés Bright House ciblent le commerce premium de centre-ville et portent un soin particulier aux conditions de travail. Alors que persiste un flou juridique sur le statut des dark stores, un nouvel entrant sur le marché de la logistique urbaine a obtenu l'oreille des élus : Mont Thabor. Les Bright House proposeront une offre de services variés. De la logistique bien sûr avec des espaces de colisage et de stockage déportés destinés en priorité



© Mont Thabor

L'espace de préparation des livraisons du modèle Bright House est conçu pour offrir plus de confort aux livreurs.

aux commerçants de quartier, des espaces de pick-up colis, mais aussi des services de conciergerie, des espaces sportifs et de loisirs ou encore des business et data centers.

A l'heure actuelle, cinq projets sont en développement à Paris dans les 8^{ème}, 9^{ème}, 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements dans des anciens parkings souterrains disposant d'un pied d'immeuble et en

petite couronne de l'ouest parisien dans une ancienne concession automobile. 65 millions d'euros seront notamment investis sur le seul projet de Paris 8^{ème}. Quatre sites seront livrés en 2024 dont le plus grand de 16 500 m². Le plus petit espace fera 3000 m² dans le 12^{ème} arrondissement. Le « zéro nuisance » est mis en avant, avec, de jour comme de nuit, l'ensemble des opérations de manutention et de chargement en véhicules légers réalisés en intérieur en moins de 30 minutes, sans emprise sur la rue ni nuisance pour les riverains. Ces espaces logistiques bénéficieront du label Certibruit et pourront fonctionner en 3x8. Chaque site disposera d'un gestionnaire dédié présent 24h/24. ■

LES TRANSPORTS DUPAS LEBEDA S'INSTALLENT À E-VALLEY

E-Valley, l'immense parc e-logistique qui réhabilite l'ancienne base militaire aérienne de Cambrai (59), accueille la société familiale des Transports Dupas Lebeda. L'entreprise de transport et logistique nordiste siège à Féchain, à quelques kilomètres d'E-Valley. Le transporteur loue une cellule de 6.000 m² dans un bâtiment de 50.000 m², qui accueille également C-Log et Bils-Deroo.

Scannell Properties rachète trois plateformes logistiques

Fin février, Scannell Properties, société privée de développement et d'investissement immobilier, a racheté trois plateformes exploitées par une enseigne de distribution. Situés dans la moitié Nord de la France, ces bâtiments de distribution de classe A totalisent 71.700 m² de surface logistique. La première plateforme, de 22.600 m², est située sur la zone d'Activités du Runanvitzit sur la commune de Ploumagoar, au Sud-Est de Guingamp, dans les Côtes-d'Armor (22). La seconde plateforme de 21.800 m² se situe sur la zone Industrielle de Plantin à Béthune,

à 48 km à l'Ouest de Lille, dans le Pas-de-Calais (62). Le troisième site d'une surface de 27.300 m² est implanté sur la zone Industrielle de la commune de Gondreville, dans la Meurthe-et-Moselle (54). « Après le départ de l'enseigne, qui exploite actuellement les bâtiments, Scannell Properties réalisera dans 12 à 18 mois des travaux de réhabilitation et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, afin de répondre aux enjeux du décret tertiaire et de ses objectifs de réduction des consommations », souligne le communiqué. ■

En Allemagne, les 86.000 m² de Rhenus ne produiront pas de CO2

Sur son futur site de Wesel près de Düsseldorf dans la Ruhr en Allemagne, Rhenus Warehousing Solutions a fait du développement durable « sa priorité absolue ». Cet entrepôt logistique multi-clients, d'une superficie totale de 86.000 m², vise la certification BREEAM Excellent. Situé au sein de la réserve naturelle de Lippeaue, l'entrepôt multi-clients sera remarquable, tant d'un point de vue logistique qu'environnemental et s'intégrera parfaitement sur ce site protégé. Le futur centre logistique ne produira pas de CO₂, grâce à l'une des plus grandes installations solaires interconnectées d'Europe, avec une puissance de crête de neuf mégawatts. D'importants systèmes de stockage par batterie permettront au site de fonctionner sans aucune connexion au réseau énergétique national, même la nuit ! Un système d'énergie géothermique, fonctionnant grâce à l'électricité générée par la centrale solaire, garantira une température correcte des bâtiments. Certaines parties de la façade seront recouvertes de bois et d'autres de plantes vertes afin d'absorber le monoxyde de carbone. L'achèvement des travaux est prévu au cours de l'été 2023.

PGIM Real Estate mise sur la logistique urbaine

PGIM Real Estate lance Proxillog REIM, une plateforme de logistique urbaine en France, dédiée à l'investissement et à l'exploitation d'actifs de logistique urbaine dans les principales villes françaises (Paris, Lille, Lyon et Marseille). Depuis sa création fin 2022, Proxillog a déjà sécurisé l'acquisition de cinq actifs situés à proximité de Paris et de Lyon, pour un montant d'investissement cumulé d'environ 70 millions d'euros. PGIM Real Estate est la société de gestion et d'investissement immo-

bilier de PGIM, dont les actifs bruts sous gestion et administration s'élèvent à 204,4 milliards de dollars. Depuis le lancement du premier fonds (EVP I) en 2015, les fonds value-add européens de PGIM Real Estate se sont concentrés sur les plus importants pôles urbains d'Europe en réalisant 30 transactions d'une valeur de près de 3,5 milliards de dollars au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Espagne et en Italie. Plus de 70 % de ces transactions ont été réalisées off-market.

BUT UNIFIE SES DEUX SITES LOGISTIQUES EN ISÈRE

L'enseigne But, spécialisée dans l'équipement de la maison, a inauguré sa nouvelle plateforme logistique de Janneyrias (38), qui permettra d'économiser plusieurs milliers de trajets de camions et autant de tonnes de CO2 chaque année. Jusqu'alors, le pôle situé en Rhône-Alpes était constitué de deux entrepôts distants de plus de 20 kilomètres, implantés à Pusignan et Mions, nécessitant des allers-retours de camions entre les deux bâtiments et complexifiant la gestion des flux. Avec la fusion des deux sites, But va ainsi économiser l'équivalent de 6.300 trajets en camions économisés chaque année (soit 56 tonnes de CO2). La proximité entre les deux plateformes supprime l'utilisation de 28 camions-navettes, qui sont remplacés par un tracteur de cour électrique assurant le déplacement de marchandises entre les deux plateformes, désormais séparées d'une centaine de mètres.

Un nouveau parc sur la plateforme DLI

Le promoteur belge spécialisé dans l'immobilier d'entreprise BVI.EU a conclu un accord avec le Grand Port Maritime de Dunkerque (GPMD) pour développer un site de cinq hectares sur la plateforme DLI (Dunkerque Logistique Internationale). Ce site comprend de l'espace pour un hall logistique de 12.500 m² et un terminal cross-dock de 8.700m² afin de stocker et de distribuer les marchandises entrantes et sortantes le plus efficacement possible. Des espaces de bureaux sur mesure et suffisamment de places de parking privatives seront également prévus. ■

Un nouvel hôtel de logistique urbaine à Valenton

Porté par le promoteur Faubourg Promotion, un hôtel logistique de plus de 19.000 m² va être construit le long de la nationale 406, entre Valenton et Bonneuil-sur-Marne, dans le sud du Val-de-Marne. Le futur hôtel logistique, baptisé Urban city, va réhabiliter une friche des années 1980. En plus d'espaces de stationnement pour les vélos-cargos, le bâtiment sera coiffé d'un parking de 159 places sur son toit. Un parc solaire assurera une partie de son approvisionnement énergétique. Le nouveau site, visant une certification BREEAM Excellent, avec logistique urbaine au rez-de-chaussée (principalement sur le fret routier), et des bureaux au premier étage, devrait créer entre 300 et 400 emplois.

Vinted Go ouvre trois entrepôts

La plate-forme de ventes de vêtements et accessoires de seconde main ouvre deux nouveaux entrepôts à Lille et Lyon et en projette un troisième à Marseille, pour alimenter ses consignes et livraisons en point de collecte. Après une première implantation au Thillay (95), Vinted Go a à nouveau bénéficié de l'accompagnement de CBRE pour inaugurer un entrepôt de 4.322 m² à Saint-Priest (69) aux portes de Lyon et un site à Roncq (59), près de Lille, dans 4.200m². Ces deux entrepôts

sont neufs, premium et de dernière génération, encourageant davantage les envois et retraits via des points de collecte.

Vinted Go compte également s'installer à Marseille. Avec ces trois nouveaux hubs régionaux, Vinted Go a pour ambition d'atteindre un total de plus de 2.000 consignes opérationnelles et 100.000 colis livrés d'ici à la fin 2023. Le groupe lituanien mettra également en place une livraison 100% décarbonée avec l'installation de bornes électriques pour sa flotte



de véhicules verts. Lancé en 2022, Vinted Go est un nouveau service de consignes et livraisons en casiers. C'est en France, l'un de ses plus grands marchés dans le monde (plus de 23 millions de membres), que Vinted Go développe ces nouveaux centres de tri pour réceptionner, et distribuer les produits. ■

Prologis : taux d'occupation de 98,6 %

Au cours du premier trimestre 2023, Prologis Europe a enregistré un taux d'occupation de 98,6 %, avec des locations ayant représenté plus d'un million de m². La société d'immobilier logistique Prologis Europe comptait au premier trimestre 22,3 millions m². Au Royaume-Uni, la société a construit un nouveau bâtiment de 33.000 m². Elle a réalisé l'acquisition de 3.000 m² de terrain en Pologne et 21.000 m² en Allemagne, et a vendu un bâtiment de 4.600 m² outre-Rhin. Du côté de la location, environ 257.000 m² nouveaux baux ont

été signés et 770.000 m² renouvelés. Lors du premier trimestre 2023, Prologis Europe a notamment loué 6.500 m² à Staci en France, 53.000 m² à Schenker Spol en Tchéquie, et en Allemagne 13.000 m² à Yusen Logistics, 41.000 m² à Lidl et 16.000 m² à Grieshaber Logistik. « *Dans les douze marchés européens où nous sommes présents, nous avons enregistré un taux d'occupation de 98,6 % et une variation de 26,5 % des loyers au cours du dernier trimestre* », souligne Ben Bannatyne, président de Prologis Europe. ■



© Panattoni

Panattoni dévoile ses premiers bâtiments

Entre août et novembre, Panattoni proposera trois nouveaux entrepôts de classe A, de 38 000 à 62 000 m², à Meaux, Beauvais et Troyes. Lancés en blanc, ces bâtiments sont les premiers construits en France par le développeur immobilier américain. D'autres suivront en 2024 et 2025, dont le premier City Dock à Moissy-Cramayel. Avec le concours de GSE, Panattoni a lancé la construction en septembre 2022. « *La livraison est prévue en août prochain et de nombreux prospects se sont déjà manifestés* », a précisé Salvi Cals. Sur un terrain de 8 ha, la surface du bâtiment s'élèvera à 38 000 m², divisible en 4 cellules de 9 000 m². Sa hauteur utile de stockage a été optimisée jusqu'à 11,5 m. Traversant, il sera équipé de 58 portes à quai et d'un parking de 225 places VL. « *Cette offre unique dans l'est francilien, aux portes du Grand Paris, peut accueillir, dans un délai très court, un très large panel d'activités nécessitant une ICPE* », a valorisé Salvi Cals. Visant la certification BREEAM Very Good, sa réalisation, en un an seulement, représente un investissement de 46 M€ pour Panattoni. ■

36.000 M² D'ENTREPÔT VISANT LA CERTIFICATION « ZÉRO CARBONE »

A Orbassano, en proche périphérie de Turin en Italie, le constructeur GSE a livré à Vailog-Segro, promoteur immobilier industriel, une plate-forme logistique qui allie durabilité et innovation. Ce bâtiment est le premier en Italie - et parmi les premiers en Europe - à concourir pour la certification Zéro Carbone par l'International Living Future Institute. Pour la construction, GSE a pulvérisé son objectif de ne pas dépasser la production de 500 kilos de CO₂ par mètre carré, en n'émettant que 325 kg de CO₂ par mètre carré. Soit 30% de mieux que l'objectif ! Des solutions particulièrement innovantes ont été adoptées pour la construction du bâtiment, ainsi l'utilisation de ciment de classe III/B et III/A et l'ajout d'agrégats recyclés pour créer des fondations à faible teneur en carbone et des revêtements de sol industriels ont permis de réduire les émissions de CO₂ de 30 % et 25 % sur ces postes par rapport à l'utilisation de mélanges traditionnels.

Stokomani construit dans l'Oise

Stokomani, acteur majeur du déstockage avec 137 points de vente en France, pose la première pierre de son nouvel entrepôt logistique de 63.220 m² couverts à Verneuil-en-Halatte (60), près de Creil, sur la Zone du Parc Technologique d'Alata. La livraison de cette nouvelle plateforme logistique est prévue pour fin octobre 2023. « *La progression constante de nos ventes nécessite une projection et une augmentation de nos capacités logistiques d'où notre décision de construire cette nouvelle plateforme en complément de notre site logistique de Venette* », a justifié Damien

Defforey, président de Stokomani. L'entrepôt logistique se divisera en six blocs distincts : quatre de 12.000 m², deux de 6.000 m², ainsi que des espaces de bureaux et locaux sociaux sur 1.762 m². Sa façade principale atteindra 14,7 mètres de hauteur pour une longueur de 270 mètres. Cette nouvelle plateforme est dimensionnée pour absorber un trafic journalier de 150 poids lourds. Ce nouvel ensemble immobilier, soucieux de la préservation de l'environnement et de son efficacité énergétique, vise la certification BREEAM excellent. Le parc paysager attendant comptera de plus

de 1.400 arbres et arbustes, soit près de 34.000 m² d'espaces verts. L'entrepôt sera équipé d'une pompe à chaleur en lieu et place de deux chaudières à gaz. Cette pompe à chaleur permettra d'éviter, chaque année d'utilisation, le rejet de 375 tonnes de CO₂. L'isolation thermique totale et l'éclairage full-led permettront de maîtriser la consommation d'énergie. Une analyse du cycle de vie du bâtiment a permis de mesurer son impact carbone ainsi qu'une simulation thermo dynamique pour offrir des conditions de confort de mi-saison et d'été satisfaisantes et les moins énergivores possible.



HÉRITER. TRANSFORMER. S'ENGAGER.

Concept LILK «*Light Industrial, Last Kilometer*»

MARQUE DÉPOSÉE PAR LA SOCIÉTÉ DE LA TOUR EIFFEL, QUI DÉVELOPPE DE LA LOGISTIQUE URBAINE À ÉTAGES.



Ce concept s'inscrit dans la stratégie de diversification de notre patrimoine. Notre approche en logistique urbaine vise à développer des actifs polyvalents qui accueillent des activités industrielles, high-tech et de la petite logistique à proximité immédiate des centres urbains (intra A86). Ces bâtiments conçus en étages accessibles par des petits porteurs ou des poids lourds (par une rampe) permettent également de lutter contre l'artificialisation des sols.

Enfin, ce concept se caractérise par un fort engagement environnemental.



BOBIGNY

BOBIGNY

8 000 m² d'activités en R+1 desservis par une rampe
12 lots modulables de 100 à 1 550 m²

Certification : BREEAM Excellent

Livraison : 1T 2025



NANTERRE

NANTERRE

5 400 m² d'activités en R+2 desservis par une rampe
10 lots modulables de 200 m² et 1 000 m²

Certification : BREEAM Excellent

Livraison : 2T 2024

19.000 m² pour France Boissons dans les Yvelines

France Boissons (Groupe Heineken) va se doter d'une nouvelle plate-forme de 19.000 m² à Buchelay, dans les Yvelines, accompagné par l'investisseur Diderot Real Estate, dans le cadre de la réorganisation de son schéma logistique en Ile-de-France. L'enjeu est stratégique pour le spécialiste de la distribution en « CHR » (cafés, hôtels, restaurants) : il s'agit de regrouper à terme les deux sites existants de Rosny-sur-seine et de Gennevilliers en un seul, plus adapté, plus performant, et au cœur de sa zone de chalandise. Le site comprend environ 17.000 m² d'entrepôt (29 quais), un atelier technique de 500 m², 1.000 m² de bureaux, ainsi

qu'une dalle extérieure de 2.400 m². Ce nouveau bâtiment permettra améliorer les process internes - notamment les opérations de chargement et déchargement - mais aussi d'assurer la sécurité et le confort des 150 collaborateurs qui travailleront sur le site. France Boissons a conclu avec Diderot un bail de 12 ans. Le bâtiment vise les certifiacts BREEAM niveau « Excellent » et BBCA, avec l'installation d'une centrale photovoltaïque sur la totalité de la toiture de l'entrepôt, soit une production de plus de 1.100 KwC/an. Les travaux devraient débuter au premier trimestre 2024, pour un emménagement en fin d'année.



La coopérative Articip acquiert 25 000 m² à L'Horme

Articip, coopérative d'achat dédiée aux métiers du Bois et de la plomberie en charge de la logistique et du stockage pour ses 8300 adhérents, a fait l'acquisition auprès de Valoris Real Estate d'un bâtiment de 25 000 m² à L'Horme (42). L'opération, d'un montant de 6,4 M€, permettra à Articip de transférer l'activité de son site actuel de Corbas, d'une surface de 10 000 m², en fin d'année 2024, à l'issu

de travaux de rénovation du nouvel entrepôt. Ils consistent à relever la toiture et à y installer des panneaux photovoltaïques pour l'alimentation énergétique. Le site, à 40 km de Lyon, bénéficie d'accès à l'autoroute A47, à l'échangeur A7 et à la Rocade Est de Lyon. Cet agrandissement permettra à Articip d'augmenter sa capacité de stockage tout en conservant sa proximité avec la cité des gones. ■

Trois entreprises accueillies au Segro Logistics Park

Le groupe Segro, foncière européenne spécialisée dans l'immobilier logistique et industriel (10 millions de m² en Europe) réhabilite une friche au cœur de la zone de Chesnes de Saint-Quentin-Fallavier, en Isère baptisée le Segro Logistics Park. Après l'implantation de LDLC en 2021, la foncière européenne Segro livrera deux nouveaux bâtiments logistiques en octobre dans une friche qu'elle a totalement déconstruite. Les locataires sont le logisticien Seko Bansard, le groupe BBL et sa filiale Charvin Logistiques. ■

Dachser et FM Logistic s'installent sur le site de GLP à Arras

A peine livrée qu'elle est déjà louée ! La plateforme logistique Magna Park Arras 3, lancée en blanc par GLP et opérationnelle depuis le 28 juin, sera louée par Dachser et FM Logistic. Sur une surface totale de 50 000 m², Dachser en occupera 21 358 m² tandis que 28 614 m² seront alloués à FM Logistic « pour le compte d'un acteur de référence dans le mode de l'impression et de la digitalisation de l'information », a déclaré François Régnier, directeur général France. Positionnée à un carrefour stratégique, à 52 km de Lille, 185 km de Paris et 200 km du Port de Rouen, et raccordée aux autoroutes A1 et A26, la plateforme se compose de cinq cellules, 2 000 m² de bureaux et dispose de 48 portes à quai. Elle répond aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de réduction de la consommation d'énergie des bâtiments et dispose d'aires de repos extérieures ou d'installations sportives pour les salariés.



Decathlon s'installe à Montbartier

Le loueur-développeur Argan a livré clés en main un quatrième site logistique pour Decathlon capable de produire et stocker sa propre électricité. Situé sur la



© Argan

commune de Montbartier (82), au nord de Toulouse, le nouvel entrepôt accueille les équipes de Decathlon précédemment installées sur la commune de Castelnau d'Estrétefonds à une quinzaine de kilomètres. D'une surface de 19 000 m² le bâtiment intègre le système AutOnom qui lui permet de produire et de consommer sa propre énergie verte. Il est doté d'une centrale photovoltaïque en toiture. Argan précise que le bâtiment dispose de climatiseur de toiture et d'un réseau de gaines textiles pour permettre la mise sous température dirigée de l'ensemble des cellules, ainsi qu'un dallage répondant à des exigences spécifiques afin de permettre l'usage de robots dans la préparation des commandes.

Castignac livre 83 000 m² à Log's et Goodyear

Pris à bail fin 2022, l'entrepôt XXL occupe l'ancienne friche industrielle Goodyear d'Amiens-Nord (80). 9 ans après la fermeture de l'usine de pneus Goodyear d'Amiens Nord, le site industriel a achevé sa reconversion à la logistique. Le gestionnaire immobilier Castignac, agissant pour le compte de la joint-venture entre Brookfield et BT Immo, a reconverti l'ancienne friche industrielle de 20 ha, pilotant les travaux de dépollution, désamiantage et démolition de l'usine Goodyear pour y construire une plateforme logistique de 83 000 m². Castignac a révélé le nom des deux occupants de l'entrepôt, qui l'avait loué en BEFA (Baux en

l'État Futur d'Achèvement) dès la fin 2022 : Log'S, acquis par le groupe Deret en mars 2022, et... Goodyear qui fait donc son retour. L'ancien propriétaire du site a pris à bail une « grande partie » du bâtiment précise un communiqué. De classe A et certifié BREEAM, le bâtiment compte 9 cellules de 6.000 et 12.000 m² sous 10,6 mètres. Sa construction avait été confiée à Lhotellier, une entreprise locale, ainsi que Quartus Logistique, contractant partenaire de Castignac et qui construit notamment son projet phare E-Valley à Cambrai. Dans la foulée, Castignac a également annoncé la livraison d'une plateforme logistique et des bureaux totalisant 32 000 m² à Vémars (95), sur le dernier terrain disponible du parc d'activité « La Porte de Vémars ». Ce nouveau bâtiment certifié BREEAM Excellent dont le locataire ne souhaite pas être cité a été réalisé par GSE. ■



© Castignac

P3 s'étend au Royaume-Uni

Le développeur et gestionnaire d'immobilier logistique annonce l'acquisition auprès de Segro de deux actifs logistiques situés dans le centre du pays totalisant 81 000 m². Offrant chacun une connectivité directe avec les principaux réseaux de transport et centres industriels du Royaume-Uni, le premier actif est situé à Crick et comprend environ 36 000 m² de surface locative tandis que le second, de plus de 45 000 m², est situé à Kettering. Les bâtiments ont été développés à partir de 2010 en catégorie A, intégrant la certification BREEAM Very Good, et sont entièrement loués à trois locataires. Pour Frank Pörschke, CEO de P3 Logistic Parks, cette double acquisition, dont le montant n'a pas été dévoilé, « marque une étape importante pour P3, car elle étend nos opérations sur un marché clé réputé pour son industrie logistique dynamique. » Basé à Prague, P3 a des activités commerciales dans 12 pays et emploie plus de 250 personnes dans 11 bureaux situés dans les principales villes européennes, offrant des services intégrés de développement, d'actifs et de gestion immobilière. ■

DENTRESSANGLE IMMOBILIER S'ÉTEND À SAINT-RAMBERT-D'ALBON

A Saint-Rambert-d'Albon (26) entre Lyon et Valence, Dentressangle Immobilier Logistique a posé la première haie d'une future plateforme logistique et industrielle de 28 000 m². Ce centre logistique sera composé de trois cellules de 9 000 m² d'une hauteur sous plafond de 11 mètres et disposant de 27 quais de (dé)chargement. Afin de réduire son empreinte environnementale il bénéficiera d'une consommation énergétique optimisée et d'un impact carbone minimisé notamment par l'installation d'une centrale photovoltaïque d'une capacité de production annuelle de 3,7 MW/h. Dans un communiqué, Dentressangle Immobilier a indiqué que la commercialisation locative de la plateforme, lancée en construction en blanc, est officiellement ouverte et s'adresse à l'ensemble des acteurs économiques régionaux et nationaux souhaitant se développer sur le bassin Lyonnais et la Vallée du Rhône.

Argan et Carrefour construisent à Caen

Cargan-Log, la joint-venture entre Argan et Carrefour, vient de mettre en chantier une nouvelle plateforme logistique de 82 000 m² qui sera louée à la division supply chain du distributeur dans le cadre d'un bail d'une durée de 9 ans. Ce projet, développé sur une ancienne friche industrielle PSA de 30 hectares, implique la conservation des arbres existants et la plantation de plus de 11 000 autres. A l'instar de tous les nouveaux entrepôts d'Argan, ce site sera estampillé Aut0nom. L'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture, couplée à des batteries de



© Argan

stockage de l'énergie, permettra de produire et de consommer sur place une énergie verte qui couvrira la totalité des besoins du site en termes de chauffage, de rafraîchissement et d'éclairage. Le chauffage et le rafraîchissement du site seront assurés par des pompes à chaleur électriques air/

eau moins énergivores que les chaudières à gaz, permettant ainsi de diviser par 12 les émissions de CO₂.

L'entrepôt de Mondeville (14) est situé à proximité de l'échangeur assurant la jonction entre la Nationale 814 - le Périphérique de Caen - et l'A13, reliant Caen au Havre et Paris. Un quart du bâtiment disposera d'une zone réfrigérée, le reste sera dédié à l'entreposage de produits à température ambiante. Le site accueillera également 2 500 m² de bureaux et locaux sociaux. La livraison de l'ensemble est programmée pour l'été 2024. ■

VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY DEVIENT SOCIÉTÉ À MISSION

Virtuo Industrial Property a annoncé l'obtention du statut de société à mission qui, selon le promoteur immobilier, atteste de son engagement à poursuivre des objectifs sociaux et environnementaux qui dépassent la simple rentabilité financière. En devenant Société à Mission, Virtuo s'engage dans une démarche RSE compatible avec la Stratégie Nationale Bas Carbone d'ici à 2030. Officiellement inscrite dans ses statuts mis à jour le 12 juillet 2023, sa ligne de conduite consiste à « revitaliser des espaces propices à l'émergence d'une logistique choisie en interrogeant systématiquement, sous le prisme de l'environnement, de la société et de l'économie, l'impact de ses opérations sur leur écosystème ».

Segro se déploie dans le nord de Paris

Au sud du futur quartier A Park, à 1 km du Segro Park Roissy et à proximité de la D317 puis des autoroutes A1, A3 et A104, le Segro Centre Le Thillay, dédié à la distribution urbaine, se compose de quatre cellules d'une surface totale de 25 200 m², de deux plots distincts de bureaux sur deux niveaux et de locaux de charge électrique. A ses côtés le Segro Park dont la première partie des 4 bâtiments (d'une surface totale de 22 000 m²) a été livrée en 2021 puis la seconde en avril 2023, est loué à 100 % et abrite déjà 10 entreprises dont Logaero - spécialiste du transport et de la logistique dédiés à l'industrie de l'aéronautique - la plateforme e-

commerce Vinted ou le fabricant de composant industriel WAM France. Selon Segro ces deux sites permettent la création de plus de 200 nouveaux emplois. « Le Segro Centre et le Segro Park Le Thillay témoignent d'une réelle évolution dans la conception de la logistique et des bureaux attenants : avènement du bois, agréabilité et qualité d'usage, intégration paysagère... Industrie et logistique sont des secteurs sur lesquels nous capitalisons à travers notamment une approche holistique des projets en lien avec l'unité opérationnelle dédié de Bouygues Bâtiment France », a déclaré Laurence Giard, directeur général de Segro France. ■

Un nouveau centre mondial de pièces de rechange

Mercedes-Benz Truck a démarré les travaux de construction de sa future plateforme logistique dédiée à l'approvisionnement mondial en pièces de rechange pour camions, située à Halberstadt en Allemagne. L'entrepôt d'une surface de 270 000 m² centralisera les pièces de rechanges provenant de 2 600 fournisseurs puis les dispatchera dans 20 centres logistiques régionaux dans le monde entier. « Notre nouveau Global Parts Center est le plus grand projet logistique de l'histoire de notre entreprise. Il jouera à l'avenir un rôle crucial dans l'approvisionnement rapide en pièces de rechange des ateliers d'entretien afin de permettre aux flottes de véhicules de réduire au maximum les temps d'immobilisations », a déclaré Jörg Howe, représentant en chef de Daimler Truck AG. Le nouveau site logistique est prévu dès le départ pour une exploitation neutre en CO₂ et n'utilisera aucun combustible fossile.



L'Oréal inaugure son centre de distribution

Fruit d'un investissement de 11 M€, le centre de distribution de L'Oréal à Vennecy (45), construit par la société à mission Aréfim, permet de fusionner les deux sites logistiques exploités jusqu'ici à Ormes et à Ingré. Composé de 5 cellules de stockage sur 35.000 m², l'entrepôt stocke 15.000 références de produits de luxe (Yves Saint Laurent, Lancôme...) et de maquillage grand public (Maybelline, L'Oréal Paris...). Il offre une capacité de traitement de 3.000 colis par jour, notamment à l'aide de la solution robotisée de Scallog,

soit une trentaine de camions entrants ou sortants à destination des magasins spécialisés et des enseignes de grande distribution. 3 M€ ont été consacrés à réduire l'empreinte environnementale du site qui dispose de 1.800 m² de panneaux photovoltaïques fournissant 25% de la consommation d'électricité, de chaudières biomasses, d'un système de réutilisation des pluies et d'une isolation renforcée. Le bâtiment a reçu une triple certification : LEED® Gold, BREEAM® Excellent et Biodiversity® Performant. ■

Saint-Gobain DSC s'implante à Bresles

DSC, division sanitaire et chauffage de Saint-Gobain Distribution Bâtiment France, a inauguré un nouvel entrepôt à Bresles (60) au sein du campus d'activités Airport Park près de Beauvais. D'une surface de 50 000 m² le bâtiment alimente les 6 bases logistiques de DSC en région dans l'objectif d'assurer une meilleure disponibilité des produits de génie climatique (pompes à chaleur) et leur livraison dans les enseignes Cedeo et Clim+ à J+1. Il compte huit cellules de stockage de 6 000 m² chacune et permet l'expédition d'une quarantaine de camions par jour. La plateforme s'inscrit dans le cadre de la refonte de la stratégie de DSC qui souhaite renforcer son activité e-commerce. Selon Aréfim, le bâtiment, qui a reçu la certification BREEAM Excellent et Biodiversity, répond aux engagements environnementaux et sociétaux du distributeur (construction avec des matériaux biosourcés, potager, mobilité douce, plantation de forêt). ■

100 000 m² livrés au GLP Park Ablaincourt

Le promoteur GLP a terminé la construction d'une plateforme logistique de 100 000 m² située sur le GLP Park Ablaincourt dans les Hauts-de-France. Le bâtiment abritera sur son toit une centrale photovoltaïque composée de 20 000 panneaux dont l'installation sera achevée à la fin de l'année 2023. La future centrale générera 6 940 MWh/an, soit 13 fois la consommation électrique des habitants de la commune d'Ablaincourt-Pressoir. Cette plateforme logistique bénéficie de spécificités ESG best-in-class et vise une certification Breeam Very Good. Le GLP Park Ablaincourt, lancé en blanc fin 2022, est déjà loué à 70% par Intermarché. A ce jour, 38 000 m² sont toujours disponibles à la location, soit 6 cellules, des bureaux et 34 portes à quai. « Dans le paysage immobilier actuel, c'est l'un des plus importants sites logistiques éco-responsables en France. Ce bâtiment s'inscrit complètement dans notre démarche ESG, et notre recherche constante de solutions aidant à réduire les émissions de CO₂ », déclare Philippe Graziani, directeur de GLP France.



© GLP

Telamon vise la neutralité carbone

La plateforme logistique de Nanteuil-le-Haudouin (60) construite par le promoteur Telamon (ex Panhard) atteint la neutralité carbone grâce à sa centrale photovoltaïque. A l'image des annonces similaires de Monoprix en 2021 ou plus récemment de GSE, la « neutralité carbone » des entrepôts devient une tendance forte du marché de l'immobilier logistique. Dans un communiqué Telamon indique avoir fait appel à un bureau d'études spécialisé qui a procédé à l'analyse du cycle de vie du

bâtiment (ACV) sur une projection de 50 ans. Selon cette ACV, qui analyse les tonnes d'équivalents CO₂ liées à la construction, l'exploitation, la potentielle rénovation ou même la déconstruction du bâtiment, ce dernier atteint la neutralité carbone notamment grâce à l'installation d'une centrale photovoltaïque. Telamon a investi plus de six millions d'euros afin de recouvrir la toiture de l'entrepôt (d'une surface totale de 93 000 m²) avec 32 000 m² de panneaux solaires. La puissance générée s'élève à 6 MWh,

soit l'équivalent des besoins électriques annuels de 1 400 foyers français. De plus, pendant la construction, le promoteur a privilégié les matériaux peu émissifs et l'installation d'équipements peu énergivores. Telamon a indiqué son souhait de dupliquer ce process « vertueux » à l'avenir, notamment sur la future plateforme de plus de 100 000 m² livrée dans les prochaines semaines au Havre, pour laquelle le promoteur vise l'obtention de la certification BREEAM en niveau « Excellent ».

Une année de transition sauf pour les Hauts-de-France

Les années post-Covid sont marquées par de multiples incertitudes économiques, financières, géopolitiques et environnementales. Dans l'immobilier logistique, cette conjoncture suspend les grands projets des chargeurs, plus enclins à externaliser. A l'exception des Hauts-de-France, la Dorsale souffre d'une pénurie de foncier et de disponibilités qui attise une hausse générale des loyers. La nouvelle donne monétaire, pour enrayer l'inflation, entraîne une pause des investissements. PAR ÉRICK DEMANGEON

Les Hauts-de-France s'affirment comme la première région logistique de France. L'Insee l'a classée en pole position pour son nombre d'emplois dans la branche, mi-octobre. Son immobilier logistique atteint aussi des sommets, depuis quelques années. En 2019, par exemple, sa demande placée s'est élevée à plus de 762 000 m², sur le segment des entrepôts de plus de 10 000 m², selon l'analyste EOL. Le temps de reprendre son souffle (316 000 m² en 2020), la région « nordiste » s'est emparé, de nouveau, du leadership national en 2021, avec plus de 1,1 Mm² commercialisés !

Après une année 2022 de belle facture (650 000 m²), les Hauts-de-France s'appêtent une nouvelle fois à déjouer la morosité ambiante dans l'immobilier logistique français en 2023. A fin septembre, la région avait déjà commercialisé plus de 560 000 m² (+ 33 %), d'après EOL.



Pierre-Louis Dumont, directeur exécutif I&L France chez CBRE

Fondamentaux sains

Le marché nordiste a de solides bases, dont « l'une des meilleures capacités d'absorption de son offre d'entrepôts en mois de demande placée », déclare Pierre-Louis Dumont, directeur exécutif I&L France, chez CBRE. A fin septembre, cet indicateur s'élevait à 25 mois dans les Hauts-de-France contre, par exemple, 11 mois en Auvergne Rhône-Alpes (AuRA) et 4, seulement, en Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA). « *Les Hauts-de-France offrent encore des alternatives sérieuses aux utilisateurs sur la Dorsale avec un taux de vacance de 6,2 %* », affirme-t-il. Cette disponibilité et « liquidi-





© Delta 3 Dourges

té » de son marché ont été confortées par « la livraison de programmes en blanc de grand volume cette année », en outre.

Les Hauts-de-France disposent d'autres atouts, évoqués par l'Insee dans sa récente étude : « Son positionnement géographique stratégique, au carrefour de l'Ile-de-France et de l'Europe du Nord, porte d'entrée privilégiée vers le Royaume-Uni, contribue au développement de ses activités d'entreposage ». L'Institut statistique louait, aussi, la qualité de son réseau routier et autoroutier, ainsi que la proximité, ou la présence, de grands ports tels que Rotterdam, Anvers, Amsterdam, Zeebrugge, Le Havre,

Dunkerque ou Boulogne-Calais. « Les Hauts-de-France constituent une base arrière logistique pour l'Ile-de-France, où le foncier est plus rare et plus onéreux », met-il en avant également.

Le site multimodal Delta 3 de Dourges (62)



© Prologis



© Arthur Loyd Logistique

Didier Terrier, directeur associé d'Arthur Loyd Logistique

Marché en repli

La bonne santé et les bons indicateurs de la région nordiste tranchent avec l'évolution de l'immobilier logistique français, en 2023. A fin septembre, les données d'EOL et d'Arthur Loyd, portant sur les entrepôts de plus de 10 000 m², établissent la demande placée entre 2,2 et 2,4 Mm², en baisse de 9 à 16 % par rapport à 2022. Sur le segment des « plus de 5 000 m² », JLL et CBRE l'estiment entre 2,5 et 2,6 Mm², en repli de 24 % ! D'ici à la fin de l'année 2023, le marché devrait « atterrir » entre 3 et 3,8 Mm² vendus, selon le périmètre étudié. En 2022, la demande placée avait déjà dévisé de 12 à 15 %, en fonction des sources.

Dans l'immédiat, à la fin du 3^e trimestre 2023, le recul du marché n'est pas homogène. Avec les Hauts-de-France, la région Centre Val-de-Loire, autour d'Orléans, se distingue aussi avec plus de 282 000 m² placés (+ 16 %), rapporte EOL. Elle devance l'Ile-de-France, atone, chutant à 282 000 m² (division par près de 3), et PACA. Second marché de la Dorsale à bien se comporter, la région « Sud » déclare plus de 261 000 m² commercialisés (+ 49 %), d'après l'analyste. Les commentaires accompagnant ces tendances convergent. « L'attente »

continue de prévaloir sur le marché des utilisateurs. Ces derniers doivent, non seulement, tenir compte du durcissement de l'environnement économique, mais également du resserrement du crédit et de l'augmentation du coût de la dette. Ces facteurs complexifient le lancement de nouveaux projets immobiliers », note Didier Terrier, directeur associé d'Arthur Loyd Logistique. Un avis partagé par Pierre-Louis Dumont de CBRE, pour qui, le fléchissement du marché serait « une conséquence logique du refroidissement de l'activité économique et de la pénurie d'offres dans une partie des pôles de l'Hexagone ».

Les logisticiens se distinguent

En plus d'une conjoncture économique, financière et géopolitique incertaine, le tassement des pôles franciliens, lyonnais et, dans une moindre mesure, marseillais, est attribué aussi « à un manque ou à une pénurie d'offres et de fonciers disponibles persistant », s'accordent tous les analystes. Autre constat partagé, la baisse de la demande placée serait due « au retrait des acteurs de la grande distribution (très présents l'an passé, ndlr) et du e-commerce ». Les e-commerçants seraient



Olivier Durif, directeur France Transaction chez JLL

confrontés à une surcapacité de surfaces logistiques, jugée « ponctuelle » par Pierre-Louis Dumont. L'attentisme des chargeurs semble profiter aux prestataires logistiques, en revanche. A l'issue du 3^e trimestre, ils auraient été à l'initiative de 52 à 59 % de la demande placée. « Les logisticiens constituent le principal moteur de l'activité. Ils permettent aux chargeurs de garder une certaine flexibilité quant à leur politique immobilière et bénéficient donc, d'une préférence pour l'externalisation », explique le directeur exécutif I&L France de CBRE. La « pause » de la demande, exprimée par la grande distribution et le e-commerce, semble expliquer le repli des opérations XXL, de plus de 50 000 m², au cours des neufs premiers mois de l'année. Sur cette période, les analystes constatent aussi que, parmi

les chargeurs, grossistes et industriels ont maintenu leurs projets. « A ce stade, il est difficile de dire si l'essor de la demande des industriels n'est que ponctuel, ou s'il s'agit d'une mutation structurelle dans le sillage de la réindustrialisation de la France », s'interroge Didier Terrier, d'Arthur Loyd.

Meilleur équilibre géographique

Avec la région AuRA, autour de 232 000 m² commercialisés à fin septembre, contre près du double l'an passé, selon EOL, la Dorsale concentre la moitié de la demande placée. Illustrés par le Centre Val-de-Loire, plusieurs marchés hors Dorsale enregistrent de belles performances. Tel est le cas, pour l'analyste, de la Normandie (233 500 m²) et de la Bretagne jusqu'à Nantes (près de 220 000 m²). « Plusieurs marchés secondaires profitent d'un regain d'intérêt au détriment de certains marchés historiques comme Paris ou Lyon. Sur 12 mois glissants, c'est-à-dire du 4^e trimestre 2022 au 3^e trimestre 2023, la demande placée conserve un niveau élevé avec près de 3,7 Mm² commercialisés », tempère Olivier Durif, directeur France Transaction chez JLL.

Vacance sous les 5 %

Selon les périmètres étudiés, entrepôts de plus de 5 000 ou de 10 000 m², l'offre immédiate disponible varie entre 2,2 et 2,6 Mm², en croissance de 6 à 11 %, à l'issue des neufs premiers mois de l'année. Elle s'élève à plus de 800 000 m² dans les Hauts-de-France et à 400 000 m², environ, dans le Centre Val-de-Loire. « La hausse des disponibilités s'explique par l'effet conjoint des

L'immobilier logistique en France

- 61 Mm² d'entrepôts de plus de 10 000 m²
- Entre 4,1 et 4,7 % de taux de vacance
- 2,3 Mm² d'offres immédiates
- 3,6 Mm² par an placés en moyenne entre 2018 et 2022
- 70 €/m²/an, loyer Prime moyen
- 5 Mds€ investis en 2022

Sources : AFILOG, Cushman & Wakefield

livraisons de programmes en blanc de grand volume, essentiellement en Hauts-de-France et en Centre Val-de-Loire, auxquelles s'ajoutent des libérations en état d'usage, notamment en Ile-de-France (près de 580 000 m² d'offre immédiate, ndlr) », commente Pierre-Louis Dumont. La hausse de l'offre immédiate ne suffit pas, toutefois, à enrayer un taux de vacance qui se maintient sous le seuil de 5 %, à l'échelle du territoire français. Il s'élèverait entre 4,1 et 4,7 %, selon les sources. Pour CBRE, ces taux seraient au plus bas dans plusieurs pôles majeurs, tels que l'Ile-de-France (4,2 %), AURA (1,3 %) et la région PACA (0,6 % !), ainsi qu'en Bretagne, Occitanie et en Nouvelle Aquitaine.

Loyer en hausse

Le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, conjugué à la raréfaction foncière dans plusieurs bassins logistiques, attise la hausse des loyers logistiques dans l'Hexagone. Depuis le début de l'année 2022, EOL évalue l'augmentation des valeurs locatives entre 10 à 25 %. Sur la Dorsale, les loyers « prime » se négocieraient entre 50 et 87 €/m²/an et de 45 à 65 €/m²/an, hors Dorsale. Les progressions les plus importantes, au cours des 20 derniers mois, concerneraient l'Ile-de-France Nord, PACA et l'Occitanie. « Après avoir connu une nette augmentation en 2022, reflet aussi de la hausse des coûts de construction, les valeurs locatives progressent de manière plus mesurée, se stabilisant même dans certaines régions », nuance Didier Terrier. « L'un des effets pervers de cette évolution haussière est le grippage du marché.

Chute des investissements, rebond espéré en fin d'année

Supérieurs à 5 Mds€, les montants investis dans l'immobilier logistique, en 2021 et en 2022, ne seront pas atteints cette année. Seul un milliard d'euros ont été comptabilisés à fin septembre par EOL et Arthur Loyd, et 1,6 Md€ par CBRE, dont le périmètre s'étend à l'industrie. Sur la même période en 2022, les montants investis culminaient au-dessus des 3 Mds€. « Le marché de l'investissement reste pénalisé par l'instabilité macro-économique », selon Nicolas Chomette. Deux raisons principales semblent expliquer ce revirement. La première, avancée par le consultant associé en investissement chez Arthur Loyd Logistique, est « le net durcissement des conditions de financement et la remontée brutale des taux d'intérêt amorcée mi-2022 », pour enrayer la montée de l'inflation. La Banque Centrale Européenne, par exemple, a redressé mi-septembre ses taux directeurs pour la dixième fois, depuis l'été 2022. Corrélée à la première, la seconde raison, citée par François-Régis de Causans, directeur investissements I&L chez CBRE, est « l'équation risque-rendement troublée par l'instabilité

des conditions financières et le renchérissement du coût de l'emprunt », pour les opérations d'un montant élevé, en particulier. Cette situation a pour conséquence de complexifier les valorisations et les négociations entre vendeurs et acquéreurs potentiels d'actifs. L'ajustement des prix des transactions semble avoir pris du temps et a allongé les délais pour concrétiser les « deals ». « Un phénomène dû à l'attente et à la prudence des investisseurs », confirme EOL. Tant et si bien que l'essentiel des transactions, actées lors des trois premiers trimestres 2023, ont porté sur des montants inférieurs à 100 M€, autour d'opérations unitaires et de petits portefeuilles. Cette période semble achevée, selon les trois analystes, convaincus que les prix se seraient ajustés désormais. « La tendance est en train d'évoluer avec le retour d'opérations sous formes de portefeuilles ou de taille plus importantes », assure François-Régis de Causans. « Porté par l'orientation structurellement favorable de son sous-jacent locatif, le marché de l'investissement devrait se redresser graduellement au 4^e trimestre »,



François-Régis de Causans, directeur investissements I&L chez CBRE



Nicolas Chomette, consultant associé en investissement chez Arthur Loyd Logistique

ajoute le directeur investissements de CBRE. Un optimisme partagé par Nicolas Chomette, d'Arthur Loyd Logistique : « La fin d'année devrait être marquée par la finalisation de plusieurs opérations supérieures à 100 M€. Ces transactions devraient permettre au marché de l'investissement un atterrissage plus favorable en 2023 », entre 2 à 3 Mds€.

Nombre de chargeurs privilégient un maintien de leurs activités dans leurs entrepôts historiques, parfois peu conformes à leurs activités actuelles, plutôt qu'une implantation sur des sites plus adaptés mais à des loyers nettement plus élevés », selon le directeur associé d'Arthur Loyd Logistique.

Même à un rythme modéré, les valeurs locatives devraient continuer à augmenter en

2024, dans les bassins sous-offreurs et leurs territoires limitrophes en particulier. Plusieurs raisons persistantes sont avancées pour justifier cette prévision : le manque de disponibilités et des taux de vacance bas, la rareté et le coût élevé des fonciers, la difficulté d'obtention des autorisations administratives, purgées de tous recours, ou encore, la hausse des coûts de construction et du financement. ■

Claude Samson, président d'Afilog

“La filière va déployer 5 Mm² de panneaux photovoltaïques”

Le changement climatique, la transition énergétique et la relance de l'industrie sont stratégiques pour l'avenir de la France. Les acteurs de l'immobilier logistique sont engagés pour relever ces défis. En témoigne Claude Samson, le président de leur association Afilog.

PROPOS RECUEILLIS PAR ERICK DEMANGEON

Les membres d'Afilog ambitionnent de produire davantage d'énergie renouvelable sur leurs sites logistiques. Quels sont leurs objectifs ?

Claude Samson (CS) : L'entrepôt est clairement un bâtiment à double usage : logistique et de production d'énergie. Lors de l'Université de la ville de demain, en juillet dernier, les membres d'Afilog se sont engagés, de façon volontaire, à accélérer leur production d'énergie

renouvelable. Cet engagement, confirmé le 10 octobre, prévoit l'installation de 5 Mm² de panneaux photovoltaïques, en 5 ans. Ce déploiement représentera une puissance d'1,2 GW crête. Au pic de fonctionnement, ces nouvelles capacités solaires en projet auront la puissance d'une centrale nucléaire. Elles couvriront la consommation annuelle de 600 000 habitants. Dans le cadre de la prochaine Stratégie française énergie-climat, cette mobilisation pourrait représenter jusqu'à 20 % de l'objectif national prévu dans le domaine des centrales solaires installées en toiture.

cessaires comme par exemple faciliter la revente locale d'énergie, entre producteurs et utilisateurs finaux, et obtenir plus de souplesse sur les quantités d'énergie réinjectées dans le réseau. Modifier les règles applicables à l'autoconsommation collective, pour la porter au-delà de 2 km et des 3 MWh installés, assouplir et augmenter la fréquence des appels d'offres de la CRE, pour fluidifier les procédures, mieux planifier les capacités du réseau et mieux répartir les coûts, lors de la conception d'une zone d'aménagement, sont d'autres mesures envisageables.

Charte d'engagements environnementaux, bilan d'étape

L'Etat et les acteurs de l'immobilier logistique, rassemblés au sein d'Afilog, ont signé une charte d'engagements environnementaux et économiques, en juillet 2021.

Quelques-unes de ses avancées ont été précisées le 10 octobre, un an avant son terme, prévu en 2024 :

- **90 %** des projets d'entrepôts prévoient désormais de couvrir la moitié de leur toiture avec des panneaux photovoltaïques
- **97 %** des projets font l'objet d'une étude par un écologue et 97 % appliquent leurs recommandations
- **97 %** des projets suivent une démarche de certification environnementale
- **55 %** des projets d'entrepôts sont désormais fléchés vers des friches et des sols déjà artificialisés ; « ce taux était de 63 % en 2021. Il a baissé en raison de la moindre disponibilité de friches logistiques depuis le vote de la loi ZAN », a précisé Afilog
- **93 %** des projets réinfiltrent l'eau pluviale au plus près de leur lieu de chute
- **91 %** des projets préservent la végétation autour des bâtiments et des voiries.

Quelles sont les actions publiques susceptibles de soutenir et de faciliter la mise en œuvre de cette initiative ?

CS : Les membres d'Afilog souhaitent mettre en place des dispositifs permettant de redistribuer l'énergie renouvelable, produite localement, auprès de collectivités, entreprises, industries, commerces et habitants situés à proximité. Ils ambitionnent, aussi, de soutenir les mobilités durables, en alimentant des stations multi-énergies. Pour cela, des évolutions réglementaires sont né-

Comment le secteur de l'immobilier logistique peut-il contribuer à l'ambition de réindustrialiser la France ?

CS : La logistique est le bras armé de l'industrie à la condition de redonner de la fluidité et de la liquidité à son immobilier. Cela suppose que le taux de vacance soit supérieur à 5 % pour répondre efficacement aux besoins et attentes du marché des utilisateurs. Le rapport sur la Stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel, remis au gouvernement en juillet dernier, estime en outre à 19 800 ha, le besoin



© AFILLOG

en foncier pour l'industrie, et à 2 200 ha, celui pour la logistique associée, d'ici à 2030.

Comment redonner de la fluidité et de la liquidité au marché de l'immobilier logistique ?

CS : Les membres d'Afilog souhaitent la mise en œuvre d'une véritable planification foncière. Laquelle définirait les besoins fonciers, logistiques et industriels qui sont liés et complémentaires, des outils juridiques et financiers adaptés, ainsi qu'une gouvernance opérationnelle. La connaissance du foncier, potentiellement disponible, est un préalable. Pour l'instant, les inventaires n'ont été que partiels. Nous rejoignons, par exemple, l'une des

préconisations, de la Stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel, relative à la préservation juridique des sites ayant accueilli, ou accueillant, des installations ICPE. La mobilisation du foncier détenu par les opérateurs publics (SNCF, EDF, ports...) est une piste à activer également. Enfin, les SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, ndlr) doivent répondre à l'obligation qui leur est faite : quantifier, qualifier et localiser les futurs sites logistiques et industriels. Ce travail doit aboutir à la « cartographie opérationnelle » fixée par le ministre Roland Lescure, lors du Cilog du 12 décembre 2022. La définition de cette cartogra-

“L'entrepôt est clairement un bâtiment à double usage : logistique et de production d'énergie.”

phie suppose une concertation avec les intercommunalités.

La verticalité, par le biais d'entrepôts à étages, avec mezzanines ou équipés d'automatismes de grande hauteur, est-elle une piste à explorer aussi pour limiter les prises au sol ?

CS : La verticalité optimise le foncier. Elle a un réel potentiel de développement près des villes, là où le foncier est rare et les loyers peuvent supporter des coûts de construction majorés. Dans le contexte actuel de la contraction des investissements, les financeurs, plus sélectifs, pourraient privilégier des « produits plus standards » toutefois, au détriment de ces bâtiments spécifiques. Le marché nous le dira comme il cernera, de mieux en mieux, les besoins immobiliers logistiques urbains. Une fois ces besoins déterminés, l'offre immobilière développera des solutions adaptées à la logistique urbaine.

Quelle analyse faites-vous sur l'application du décret Tertiaire ?

CS : La discussion avec les pouvoirs publics sur l'application du décret aux entrepôts secs n'est pas finalisée. Les membres d'Afilog estiment nécessaire de segmenter les bâtiments par usages et de définir, puis alimenter, des indicateurs d'usage (température de chauffe, temps d'utilisation...). Contrairement à la plupart des autres classes d'actifs, la performance environnementale de l'immobilier logistique est très dépendante des exploitants-locataires des bâtiments. Cette caractéristique, liée à l'usage, n'est aujourd'hui pas prise en compte dans le décret Tertiaire, c'est un problème. ■

Entrepôts XXL : le top 20 national

La France compte 23 plateformes de plus de 100 000 m². La construction de ces bâtiments hors norme s'est accélérée à partir de 2018 avant d'enregistrer une pause cette année, à l'instar du marché immobilier dans son ensemble. La deuxième vie de ces bâtiments XXXL devrait offrir de nouvelles capacités. PAR ÉRICK DEMANGEON



© Jean-François Mestre / Amazon

Avec 185 500 m² sur quatre niveaux, la plateforme logistique Amazon d'Augny en Moselle est actuellement la plus grande de France.

*Le futur entrepôt Amazon annoncé récemment à Colombier-Saugnieu (69) n'apparaît pas dans cet état des lieux.

Trois grands secteurs animent le segment des entrepôts de plus de 100 000 m² en France : la distribution généraliste et spécialisée omnicanale, le e-commerce et la logistique contractuelle. Les prestataires et les distributeurs, tous canaux de vente confondus, se partagent l'exploitation des 23 bâtiments recensés avec le concours de CBRE Research. Ces plate-

formes totalisent près de 2,8 Mm² et sont classées A, pour l'essentiel. GXO, FM Logistic et Log's, chez les logisticiens, Amazon* (qui détient le record national avec un site de 185 500 m²) et Ikea, parmi les chargeurs, se distinguent. Ensemble, ils exploitent la moitié de ces bâtiments « XXXL ». Au sein des chargeurs, à noter aussi que la quasi-totalité des enseignes de la grande distri-

bution, en direct ou via leur filiale logistique, opèrent au moins un de ces entrepôts de très grande taille résultant, parfois, d'extensions successives.

Au plan géographique, la Somme est le département qui en héberge le plus. Suivent la Seine-et-Marne, la Moselle, l'Oise et le Pas-de-Calais. Si leurs propriétaires sont très diversifiés, deux catégories

d'acteurs apparaissent : d'un côté, les promoteurs, développeurs, aménageurs et investisseurs, de l'autre, les propriétaires-exploitants du secteur de la distribution, tous canaux de vente confondus, et de la logistique contractuelle. Argan et Ikea en témoignent, en possédant cinq bâtiments de plus de 100 000 m² à eux deux.

Une demande atypique

En Isère, l'enseigne de décoration et de mobilier suédoise Ikea a d'ailleurs été la première entreprise à se lancer dans ce format logistique



Plateforme logistique Conforama de 177 500 m² à Tournan-en-Brie

© DCOMDRONE

Entrepôts de 100 000 m² et plus en France

N°	Emplacement	Surface (m ²)	Année de livraison	Classe	Occupants	Propriétaire
1	Augny (57)	185 516	2020	A	Amazon	Argan
2	Tournan-en-Brie (77)	177 500	2008	A	Conforama	Argan
3	Brétigny-sur-Orge (91)	150 195	2021	A	Amazon	KIS
4	Montereau-sur-le-Jard (77)	140 000	2024	A	Zalando/GXO	Deka Immobilien
5	Castelnaudary (11)	137 882	2017	A	Leclerc	Leclerc
6	Poupry (28)	131 465	2018	A	Carrefour	Argan
7	Neuville-en-Ferrain (59)	128 000	2020	A	Log's	Log's
8	Saint-Laurent-Blangy (62)	127 111	2019	A	Log's	Neworch
9	Amiens Saint-Sauveur (80)	116 645	2022	A	Offre en cours	Infrared
10	Crépy-en-Valois (60)	115 845	2020	A	FM Logistic	FM Logistic
11	La Maxe (57)	111 988	2000	A	IKEA	IKEA
12	Beauvais (60)	110 844	2023	A	Offre en cours	Harbert
13	Saint-Martin-de-Crau (13)	110 522	2015	A	GXO	GLP
14	Argœuves (80)	110 213	2010	A	JJA	P3 Logistic
15	Bully-les-Mines (62)	110 000	2023	A	FM Logistic	SEB
16	Boves (80)	107 267	2018	A	Amazon	Goodman
17	Sandouville (76)	103 602	2023	A	Offre en cours	Goldman Sachs AM
18	Meung-sur-Loire (45)	103 516	2021	A	M2LOG pour Mobivia	Mountpark
19	Ensisheim (68)	102 797	2021	A	Offre en cours/GXO/Indepo Logistics	Garbe
20	Saint-Quentin-Fallavier (38)	102 388	1991	B	IKEA	IKEA
21	Ablaincourt-Pressoir (80)	101 541	2023	A	Offre en cours/ITM	GLP
22	Rambouillet (78)	100 600	2025	A	Lidl	Lidl
23	Montbartier (82)	100 000	2019	A	Easydis (Casino)	Invesco

« XXXL », dès 1991. Plus éparse, au cours des deux décennies qui ont suivi, le développement de ces grandes plateformes s'est accéléré à partir de 2018. A l'exception de 2022, deux à quatre entrepôts, de 100 000 m² et plus, ont été livrés par an entre 2018 et 2023. « Ce segment est complexe à analyser car chaque dossier est unique. Il répond à une recherche de massification ou à une volonté de consolider les flux sur un site donné », constate Pierre-Louis Dumont, directeur exécutif Industriel et Logistique chez CBRE France. S'il est difficile de dresser des tendances, en raison de cette approche « au cas par cas », plusieurs distributeurs spécialisés, tels que Ikea ou Conforama, s'appuient sur ces plateformes XXXL pour consolider leurs flux « Grand import » pour approvisionner le marché français, voire au-delà.

Pause en 2023

Aucun nouveau projet d'entrepôt de 100 000 m² n'a été concrétisé cette année, mais

Source : CBRE Research / Stratégies Logistique

TOP 20 DES ENTREPÔTS



© CBRE

Pierre-Louis Dumont, directeur exécutif I&L France chez CBRE

de nombreux dossiers seraient à l'étude, confie Pierre-Louis Dumont. Plusieurs raisons peuvent expliquer cette « pause » en 2023. Les acteurs, capables de porter de tels projets, semblent déjà équipés et de nombreux e-commerçants seraient confrontés, actuellement, à une surcapacité de surfaces logistiques. Les in-

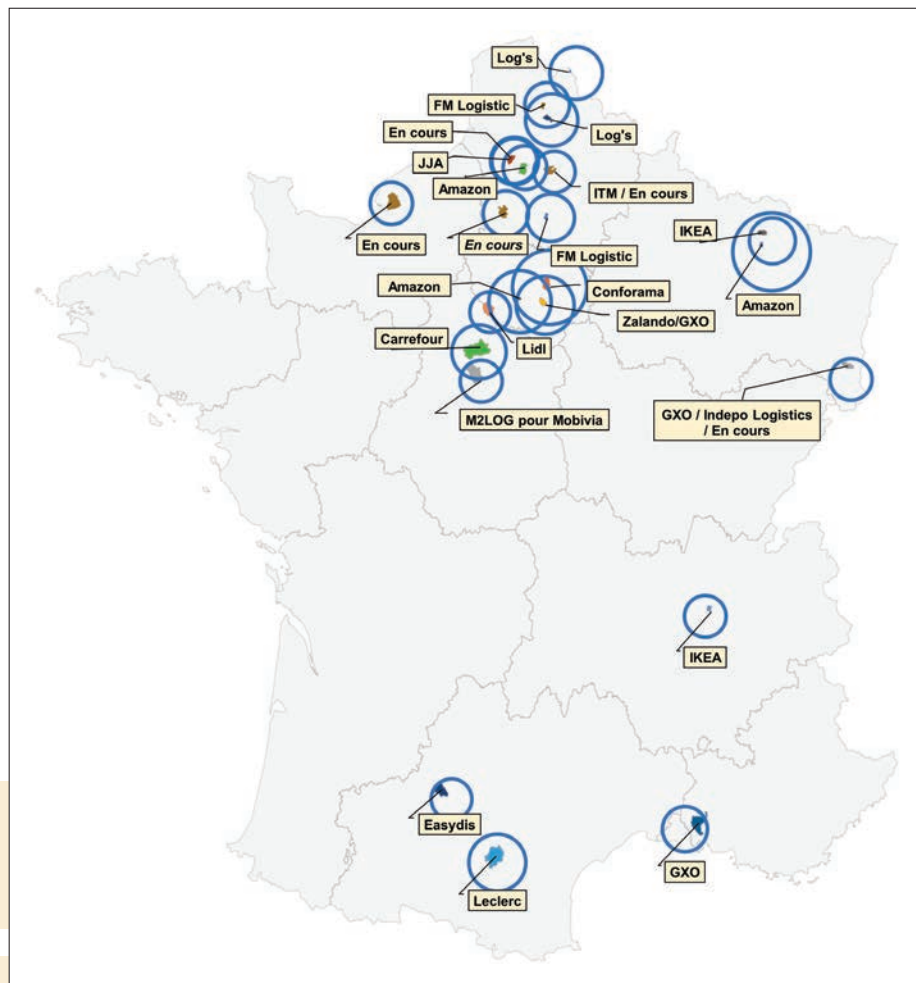


© DR

Plateforme logistique Amazon de 150 000 m² à Bretigny-sur-Orge

certitudes sur la conjoncture économique, le resserrement du crédit, l'augmentation du coût de la dette ou de l'argent et des loyers, sur les surfaces

neuves, sont d'autres facteurs susceptibles d'expliquer cet attentisme. S'ajoute une pénurie d'offres foncières dans une partie des pôles de l'Hexagone.



Source : CBRE Research / Stratégies Logistique

De mono à multi-clients

La reprise des projets XXXL est probable dès 2024, selon CBRE. L'augmentation de leur nombre, au cours des cinq dernières années, interroge sur leur « deuxième vie », toutefois. Bien que la plupart de ces bâtiments aient été aménagés clé en main pour les besoins et à la demande d'un client, « ils demeurent polyvalents et standards, autour de cellules de 6 000 à 12 000 m² », souligne Pierre-Louis Dumont. Autrement dit, ils sont divisibles et « peuvent donc devenir des entrepôts multi-utilisateurs ou clients lors de leur libération », ajoute-t-il. Sachant que la plupart des entrepôts de 100 000 m² et plus ont des baux longs, la mise sur le marché utilisateurs de plusieurs d'entre eux devraient intervenir à court-moyen terme. Ces libérations pourraient détendre le taux de vacance dans les régions affichant des niveaux historiquement bas aujourd'hui. ■

Des solutions innovantes et durables
AMÉNAGEUR | DÉVELOPPEUR | PROMOTEUR

UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE AU SERVICE DE VOS PROJETS IMMOBILIERS LOGISTIQUES

34

35

CATELLA

LOGISTIC
EUROPE

France | Espagne | Allemagne

WWW.CATELLA.FR

CONTACT-CLE@CATELLA.FR

Dernière année d'euphorie outre-Rhin ?

Entre 8 et 8,5 Mm² ont été commercialisés sur le marché de l'immobilier logistique allemand en 2022, selon CBRE, JLL et BNP Paribas. Cette année, la vitalité de la demande placée risque d'être bridée, faute de foncier et de nouvelles capacités disponibles. Cette tension encourage les nouvelles approches immobilières et géographiques.

Bien qu'inférieure à 2021 où elle avait culminé à plus de 8,7 Mm², la demande placée a frôlé ce record l'an passé sur le marché de l'immobilier logistique allemand. Quatre grands enseignements se dégagent de l'exercice écoulé, selon CBRE, JLL et BNP Paribas : une forte demande sur fond de faible taux de vacance et d'offres limitées, marquées par un repli sensible des projets spéculatifs due à la remontée des taux d'intérêt. Une des conséquences de ces évolutions a été une forte augmentation des loyers. En Allemagne comme dans d'autres pays européens, cette hausse a aussi été alimentée par l'inflation des coûts de construction et par l'application de mesures environnementales plus exigeantes. Par filière, le secteur du transport et de la logistique a été le plus actif devant les filières du retail, e-commerce compris, et de l'industrie. Cette dernière s'est approprié plus d'un tiers des surfaces vendues, portées par la transaction du constructeur de véhicules électriques Tesla, à Grünheide (327 000 m²!).



© Panattoni

Plateforme Amazon à Salzgitter. Le géant de l'e-commerce a réalisé en 2022 deux des plus grosses transactions en dehors des grands pôles logistiques allemands, 225 000 m² à Erfurt et 189 000 m² à Kaiserslautern.

Berlin, en première position

Avec la vente de plus d'un million mètres carrés (1,12 Mm², + 69 %), Berlin et ses environs ont représenté le premier marché immobilier allemand en 2022. Cette dynamique est due à la transaction de Tesla en particulier, mais aussi à plusieurs opérations de taille importante. Les quatre grands autres pôles logistiques d'outre-Rhin ont en revanche baissé : - 23 %

autour de Hambourg, - 30 % à Düsseldorf et Munich et - 60 % à Francfort. Le manque d'offres expliquerait ces replis, selon les trois analystes. Ces cinq régions logistiques ont totalisé quelque 2 Mm² (- 3 %). Les loyers Prime y ont augmenté de 12 % à Francfort (7,30 €/m²/mois) à 40 % à Munich (10,50 €/m²/mois). Environ 6,18 Mm² ont été commercialisés en dehors de ces pôles, témoignant de l'étendue géographique du



© GSE



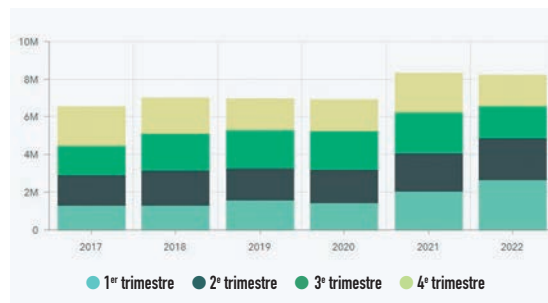
© Panattoni

Mach 2, à proximité du port de Hambourg, est le premier entrepôt multi-étage d'Allemagne.

Parc logistique réalisé par Panattoni à Hambourg.

marché de l'immobilier logistique allemand. « *Ce dernier s'élargit en raison du manque de disponibilités et de la rareté foncière dans les régions historiques* », confirme Dany Brodhag, responsable Allemagne chez GSE. Pour la deuxième année consécutive, ces marchés ont franchi la barre des 6 Mm² placés (6,25 Mm² en 2021). Deux des quatre plus grosses transactions y ont été réalisées par Amazon : 225 000 m² à Erfurt et 189 000 m² à Kaiserslautern. À noter enfin le dynamisme des régions autour de Thuringe (500 000 m², + 180 %), Magdebourg (360 000 m², + 130 %) et en Saxe (200 000 m², + 200 %).

Demande placée (en Mm²)



Données CBRE

mercialisés sur le marché de l'immobilier logistique allemand devraient diminuer en 2023 en raison de la pénurie d'offres et de foncier. Avec d'autres partenaires, GSE est d'ailleurs engagé outre-Rhin dans le recensement de friches à réhabiliter. « *Ces sites sont généralement bien placés et bénéficient déjà d'in-*

frastructures de connexion énergétique. Cela permet d'envisager toutes les logistiques », explique Dany Brodhag. Une autre piste concerne le développement vertical, ou en hauteur, des bâtiments. Sur ce principe, GSE a aménagé avec le promoteur Four Parx et l'investisseur AEW, le premier entrepôt à étages en Allemagne. De 123 000 m², il est situé à Hambourg. « *Depuis son lancement, la totalité de cet entrepôt, appelé Mach 2, est occupée par Airbus, l'entreprise d'ameublement JYSK, le fournisseur informatique Bechtle et le pure player alimentaire Picnic.* »

Les tensions sur le marché immobilier allemand allongent aussi l'instruction des projets. Elles pourraient ouvrir de nouvelles opportunités aux marchés frontaliers, dans l'est de la France en particulier, selon le responsable. Cet avis est également partagé par Thomas Steinmüller, représentant outre-Rhin d'Afilog, citant le cas de la Pologne.

En 2023, la demande placée en Allemagne devrait revenir à son niveau des années 2016 à 2020, soit entre 6 et 7 Mm² placés, selon CBRE, JLL et BNP Paribas. ■

Approches alternatives

Selon CBRE, JLL et BNP Paribas, les volumes com-

L'immobilier logistique allemand en chiffres (données CBRE)

	Données 2022	Évolution 2021-2022	Évolution à 6 mois
Demande placée	8 207 900 m ²	-1 %	↘
Top 5 loyers Prime moyens	7,44 €/m ²	+ 10%	↗
Loyers Prime moyens centres secondaires	5,81 €/m ²	+8 %	↗
Top 5 foncier Prime	535 €/m ²	-2 %	↘
Taux de rendement Prime	3,80 %	+ 0,80 point	↗
Investissements	10,6 Md€	+5 %	↘

Royaume-Uni : le mètre carré le plus cher d'Europe

En 2021 et 2022, la demande placée et les investissements dans l'immobilier logistique a atteint des records outre-Manche, malgré des taux de vacance très bas et des loyers très élevés. 2023 s'annonce comme une année de transition.

Loyer, frais de service et taxes combinés, le Royaume-Uni affiche des prix, au mètre carré logistique, les plus élevés d'Europe. La palme revient à sa région du South East, autour de Londres, premier bassin logistique du pays. Selon la dernière enquête de Savills World Research, le loyer prime s'y négociait jusqu'à 413 € le m²/an, au premier semestre 2023 ! Pour expliquer ce montant, relevé dans un environnement urbanisé, l'analyste évoquait « *les contraintes et pénuries foncières locales et de faibles taux de vacance* ». Valables pour la région londonienne, ces constats caractérisent le marché de l'immobilier logistique britannique dans son ensemble. En témoignent les données de CBRE à fin juin 2023. Sur ses sept principaux marchés logistiques (carte ci-contre),



Les sept marchés logistiques du Royaume-Uni

les loyers moyens recensés par CBRE vont du simple au triple : de 331 à 101 € le m²/an. Ils sont en constante augmentation depuis au moins trois ans, en outre. Quant aux vacances, elles oscilleraient, selon lui, entre 2,3 %, dans la région du Yorkshire & North East, et 6,6 % en Ecosse. Hors Ecosse, le taux moyen national de vacance était de 3,5 % au premier semestre 2023 !

East Midlands, nouvelle terre d'accueil

Au troisième trimestre, la vacance moyenne tendait à remonter vers 4 %. A l'in-

verse, les loyers continuaient de progresser portés, notamment, par des augmentations observées dans l'East et le West Midlands. Ces deux régions, limitrophes au South East considérée comme saturée au plan logistique, enregistrent les meilleurs taux de croissance, en termes d'offres d'entrepôts et de demande placée, depuis quelques années. Au premier semestre 2023, par exemple, l'East Midlands a concentré plus d'un tiers de toutes les surfaces logistiques commercialisées dans le pays. Comparées au loyer moyen de 331 € le m²/an dans la région londonienne, l'East et le West Midlands bénéficient de prix attractifs, autour de 116 € le m²/an. Au troisième trimestre, les loyers logistiques dans ces deux régions se sont appréciés de 3 %, soutenant une hausse moyenne de 1,1 % sur l'ensemble du territoire britannique, selon JLL. La dernière note de ce dernier rapportait un essoufflement, dans la progression des loyers, tout en soulignant qu'ils avaient augmenté à l'échelle nationale, de 7,1 % à fin septembre et de 8,6 % sur les 12 derniers mois ! Entre 2013 et 2022, les loyers logistiques britanniques se sont appréciés de 7 % par an, en moyenne.

Source : ED / Stratégies Logistique



© Geodis Ben Harrison

Chute de la demande placée

À l'instar de la plupart des marchés de l'immobilier logistique européens, la demande placée au Royaume-Uni se contracte fortement en 2023. Publiée initialement en pieds-carrés, elle s'élevait à fin septembre, entre 1 et 1,5 Mm² selon les relevés de CBRE, Savills, JLL, BNP Paribas Real Estate et Cushman&Wakefield. Si leur périmètre d'études varie, selon les tailles et les classes d'entrepôts suivies, tous s'accordaient à fin septembre, sur une baisse du marché britannique des « Utilisateurs » de plus de 50 %, par rapport à la même période 2022. À titre de comparaison, l'an passé et en 2021, les mêmes analystes avaient recensé une demande placée record, comprise entre 3 et 5 Mm². Sur ces deux exercices, les régions South East et des Midlands s'étaient accaparées plus de 50 % des surfaces vendues.

Mouvement de réindustrialisation

Présentée comme « une pause » ou « un ajustement », la baisse des surfaces commercialisées en 2023 aurait plusieurs origines, observées dès 2022. À commencer par le ralentissement économique, sur fond de hausse sensible de l'inflation et des taux d'intérêt, renchérissant le coût de l'argent et de la dette. La demande britannique en entrepôts a évolué aussi. Portée par les e-commerçants en 2020, 2021 et jusqu'à mi-2022, elle s'est rééquilibrée en faveur des prestataires logistiques, de l'industrie et de la distribution omnicanale ; les e-commerçants se montrant moins actifs. Le retour de l'industrie dans

Chute des investissements, après deux années record

De 7,9 Mds£ en 2020, les investissements sur le marché de l'immobilier logistique britannique ont bondi à près de 16 Mds£ en 2021, record historique, pour revenir à 12,5 Mds£ en 2022. Preuve que les années post-Brexit et la pandémie de Covid-19 lui ont profité. Selon BNP Paribas Real Estate, la forte augmentation constatée entre 2020 et 2022 a été alimentée, justement, « par la réorganisation des circuits logistiques post-Brexit et par l'essor du e-commerce », boosté par la crise sanitaire. Outre-Manche, plus de 30 % du chiffre d'affaires des ventes de détail se fait en ligne aujourd'hui, malgré un essoufflement, constaté depuis mi-2022 et qualifié de « temporaire », par plusieurs experts. Mais avec des taux de rendement compris entre 4,75 et 5,5 % selon les régions logistiques (hors Écosse à 6 %), l'euphorie en termes d'investissement est retombée en 2023. À fin septembre, BNP Paribas Real Estate et Cushman&Wakefield comptabilisaient environ 4,8 Mds£ investis. Cette chute serait due, selon les analystes du marché, à « un ajustement » après les records atteints en 2021 et 2022. Avec le renchérissement du coût de l'argent et la hausse des taux d'intérêt, vendeurs et acheteurs potentiels d'opérations unitaires et de portefeuilles recherchaient encore la bonne valorisation des actifs logistiques britanniques...



© Ivanhoé Cambridge

Ajay Phull, responsable des investissements au Royaume-Uni et du capital-investissement en Europe d'Ivanhoé Cambridge

les prises à bail est d'ailleurs considéré comme structurel, dans un mouvement plus large de réindustrialisation. « *De nouvelles approches sont à l'œuvre dans l'industrie britannique avec une préférence pour la méthode « juste au cas » plutôt que « juste à temps ».* La relocalisation de la production a aussi pour but d'échapper aux droits de douane instaurés à l'importation depuis le Brexit », rapporte Ajay Phull. Pour le responsable des investissements au Royaume-Uni et du capital-investissement en Europe d'Ivanhoé Cambridge, « les vulnérabilités de la chaîne

d'approvisionnement mondiale, révélées par la pandémie de Covid-19, ont accéléré la relocalisation des activités de production et d'entreposage, en outre. Les entreprises s'efforcent de réduire leur dépendance à l'égard des supply chain internationales, ce qui les incite à produire et à stocker localement ».

Nouveaux relais de croissance

Selon Ajay Phull, le Brexit a été suivi de plusieurs mesures qui ont eu et auront des impacts sur le marché de l'immobilier logistique britannique à terme. À ses yeux, l'Irlande du Nord est appelée à accueillir davantage de surfaces logistiques pour faciliter les échanges entre le Royaume-Uni, l'Irlande et l'Union européenne. La création de ports francs, nés au lendemain du Brexit, devrait aussi « exercer une influence significative dans l'implantation d'entrepôts logistiques qui y bénéficieront de règles douanières et fiscales allégées et simplifiées ». ■ **ÉRICK DEMANGEON**

Projet de plateforme multimodale à étages Green Dock, réalisé par Goodman sur le port de Gennevilliers.



© Goodman - A26

L'entrepôt bas carbone de demain

Les futurs entrepôts neufs devront respecter la RE2020. Cette réglementation environnementale calcule les émissions de CO2 et les consommations énergétiques d'un bâtiment à partir d'une analyse du cycle de vie. Un pas de plus vers les stratégies bas carbone menées par les aménageurs, développeurs et constructeurs. Mais la création d'un référentiel commun, reconnu et adapté à ces enjeux, reste à définir.

PAR ÉRICK DEMANGEON

De thermique, avec la RT2012, la réglementation française, qui encadre les constructions neuves et extensions, est devenue environnementale avec la RE2020. Cette nouvelle réglementation est en vigueur depuis le 1er juillet 2022 pour les bureaux, dont ceux logés dans les entrepôts

logistiques. Lesquels seront concernés plus largement, une fois clarifié les seuils et indicateurs de la RE2020 consacrés aux bâtiments industriels. Les finalités, objectifs et méthodes de calcul de cette nouvelle réglementation sont connus, en revanche. Ils permettent d'imaginer, d'ores et déjà, les caractéristiques et équipements des

entrepôts logistiques de demain, ainsi que les défis à relever pour les construire, les exploiter, les rétrofiter ou les démolir en fin de vie.

Analyse du cycle de vie

Dans le prolongement de la RT2012, la RE2020 vise à accélérer la performance énergétique, environnementale et le

confort des bâtiments. Elle insiste sur la sobriété énergétique, l'isolation et les énergies décarbonées. Les constructions neuves devront garantir, en outre, un minimum de fraîcheur à leurs occupants lors de forte chaleur. Elle introduit, dans ce cadre, le nouvel indicateur « Degré-heure (DH) ». Quant à l'impact carbone des bâtiments, il sera, désormais, calculé et mesuré en kilogramme de CO₂ par m², avec des baisses fixées à 15 % en 2024, 25 % en 2027 et à 30 % en 2030. La RE2020 instaure, enfin, un contrôle des installations de ventilation. « *La méthode, pour évaluer la performance énergétique et environnementale des bâtiments, s'appuie sur une analyse complète de leur cycle de vie sur 50 ans* », précise Marc Exposito, directeur du Lab GSE. A la différence de la RT2012, qui se limitait à la seule phase d'exploitation, toutes les étapes de la vie du bâtiment sont donc prises en compte par la RE2020 : du sourcing des matières premières, nécessaires à sa construction, à leur rétrofit ou destruction en fin de vie, en passant par ses phases de construction et d'exploitation.

Enjeux liés à la construction

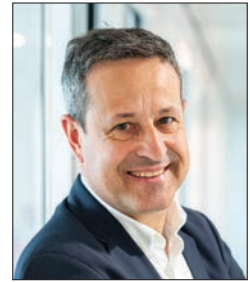
Pour un entrepôt neuf, la construction et ses matériaux associés représentent 60 %, environ, de son impact carbone total (jusqu'à 90 % avec leur destruction*). Les aménageurs, développeurs et constructeurs de ces immeubles expriment un besoin en solutions bas-carbone pour cette phase. Le béton et le métal, utilisés pour le dallage, les charpentes et les bardages par exemple, apparaissent comme les matériaux les plus com-

Référentiel Afilog en projet

L'immobilier logistique vise la neutralité carbone, d'ici 2040. Cette ambition figure dans la charte d'engagements réciproques signée en juillet 2021 entre l'Etat et l'Afilog, fédérant les acteurs de la filière. Passage obligé pour l'atteindre, les deux parties avaient convenu de créer, au préalable, un référentiel sectoriel pour calculer et évaluer les émissions de gaz à effet de serre des entrepôts. « *Sur la base d'une analyse en cycle de vie, la réalisation de ce référentiel a été confiée au Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB)* », affirme Olivier Barge. « *Nous attendons les livrables quant à la définition des indicateurs selon un cahier des charges précis que nous avons transmis* », précise le directeur général d'APRC, copilotant ce dossier au sein d'Afilog.

A ce stade, le référentiel couvrira les scopes 1 et 2. « *Les émissions indirectes du scope 3, plus complexes à mesurer en raison de leur périmètre, seront intégrées par la suite* », assure-t-il. Définir une trajectoire « filière » commune est l'une de ses finalités. Sa réalisation, par le CSTB, répondra aussi aux mises en garde de l'ADEME. Dans un avis paru en février 2022, l'Agence estimait que le concept de « *neutralité carbone ne permet pas de faire le tri entre les démarches réelles et celles relevant du greenwashing, ni de mettre en avant les acteurs qui font preuve de sincérité et s'investissent réellement pour le climat* ». A l'attention des entreprises, elle recommandait d'actionner deux leviers : réduire « *drastiquement* » les émissions de GES, sur un périmètre couvrant leurs scopes 1, 2 et 3, puis séquestrer ou compenser, dans des puits de carbone, les émissions résiduelles impossibles à réduire ou à supprimer.

Pour ces deux raisons, a minima, les acteurs de l'immobilier logistique se déclarent pour la création rapide d'un référentiel, reconnu par les pouvoirs publics, les collectivités locales voire le grand public. Il pourrait contribuer à améliorer l'image et la communication de l'immobilier logistique également.



© G. Perret

Olivier Barge, directeur général d'APRC, copilote le projet de référentiel au sein d'Afilog, pour calculer et évaluer les émissions de gaz à effet de serre des entrepôts.



© GSE

Marc Exposito, directeur du Lab GSE.

plexes à produire selon des procédés décarbonés. Les matériaux bitumés, servant aux voiries et parkings, constituent aussi un challenge, sachant qu'ils peuvent représenter jusqu'à 25 % de l'impact carbone d'un projet logistique. Pour la construction des bâtiments, la RE2020 encourage aussi l'emploi de matériaux biosourcés ou séquestrant le carbone, comme le bois servant aux charpentes en lamel-

lées collées. Elle soutient, également, le recyclage des matériaux, dans une logique d'économie circulaire. Ces enjeux imposent aux industriels, qui fabriquent ces produits, de prévoir, dès leur conception, leur recyclabilité et leur capacité à évoluer ou à être modernisés, au gré du temps et des usages. Un autre défi industriel est « *de développer ces solutions bas-carbone à des coûts compétitifs, respectant les exigences de construction (durabilité, robustesse... reprise dans les documents techniques unifiés - DTU) et réglementaires en vigueur (ICPE, résistance au feu...)* », de l'avis de Jérémie Pouponnot, directeur des opérations du groupe Payet, spécialisé dans le conseil qualité-environnement-biodiversité immobilier. Les émissions générées pour transpor-

*Estimation extraite de l'expérimentation et du label E+C-

BAS CARBONE



© Argan

ter ces matériaux bas carbone, jusqu'aux chantiers seront à intégrer dans la performance énergétique et environnementale globale du bâtiment.

A noter qu'un débat subsiste en logistique sur l'impact carbone réel lié à la réhabilitation de friches, la destruction puis la reconstruction sur un même site. Certains estiment que ces opérations l'augmentent, d'autres pensent qu'elles le diminuent...

Acquis de la RT2012

Pour la phase d'exploitation, aménageurs, développeurs et constructeurs sont déjà très avancés dans l'optimisation des performances énergétiques et environnementales des entrepôts. « *Les leviers principaux ont jusqu'ici été actionnés autour des consommations énergétiques, dimension carbone la plus tangible, à travers l'augmentation des isolants, le gain d'efficacité important offert par l'éclairage led, ou la mise en place de meilleurs systèmes de régulation de chauffage et de production de froid* », confirme Jérémie Pouponnot. Ce dernier



© Payet

Jérémie Pouponnot, directeur des opérations du groupe Payet.

estime jusqu'à 50 % les gains énergétiques et environnementaux obtenus grâce à ces mesures sur les deux dernières décennies. Des avancées obtenues grâce à la RT2012, reconnaît-il.

Solutions disponibles

En phase d'exploitation, plusieurs innovations et équipements devraient se généraliser dans les entrepôts neufs, rétrofités et leurs extensions : abandon des chaudières au gaz et des énergies fossiles, au profit de l'électricité voire le biogaz et la biomasse, des pompes à chaleur, reliées ou non à une installation géothermique, isolation renforcée, consommation énergétique

optimisée via, par exemple, le relamping sous led et une gestion technique des bâtiments (GTB) plus précise... Selon Marc Exposito, directeur du Lab GSE, « *la GTB possède encore un fort potentiel immédiat et sans investissement, pour optimiser la consommation énergétique des bâtiments logistiques* ».

S'agissant des énergies décarbonées, l'immobilier logistique détient, là encore, une solide expérience dans la production d'énergie renouvelable. Laquelle est principalement d'origine solaire et photovoltaïque. Cette production pouvant servir à l'autoconsommation des bâtiments, peut être

suppléée ou complétée par l'achat d'électricité « verte ». La RE2020 pose cependant un nouveau défi, en imposant un minimum de fraîcheur dans les bâtiments lors de fortes chaleurs extérieures, sans nuire à leur performance énergétique et environnementale. Les pompes à chaleur réversibles chauffage-rafraîchissement permettent déjà de répondre à cet enjeu.

A quel coût ?

La question des surcoûts induits par la RE2020 ne semble pas être un frein dans l'immobilier logistique. « *La production industrielle à grande échelle de matériaux de construction décarbonés réduira leur coût. Améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments permet aussi d'économiser les dépenses énergétiques avec un retour sur investissement à considérer dès la phase de conception des entrepôts* », s'accordent Jérémie Pouponnot et Olivier Barge, directeur général d'APRC, en administrateur d'Afilog, en charge de l'environnement. ■

Démarche Net Zero du SBTI



© Goodman - Mary Erhardy

Philippe Arfi, directeur général de Goodman France.

Dans l'attente d'un référentiel créé et reconnu par la filière de l'immobilier logistique et les pouvoirs publics, chaque aménageur, développeur ou constructeur d'entrepôts adoptent des standards et normes existants, ou s'imposent leurs propres règles bas carbone. Parmi les référentiels existants, la démarche Net Zero du Science-based targets initiative (SBTI) est celle retenue par plusieurs entreprises et groupes, dont Goodman par exemple. « *Nous avons opté pour une approche méthodique et scientifique sur l'ensemble de notre périmètre d'action* », présente Philippe Arfi. Conscient qu'un entrepôt « *ne peut pas être totalement neutre en carbone, il s'agit d'un équilibre entre la réduction des émissions des bâtiments, la sobriété énergétique et foncière, et des mesures compensant les émissions résiduelles des projets* », explique le directeur général de Goodman en France. Cette stratégie, inspirée de la démarche Net Zero du SBTI, s'appuie sur une analyse complète du cycle de vie des bâtiments sur 60 ans. « *Couvrant les scopes 1, 2 et 3, elle est appliquée à tous nos nouveaux projets, depuis 2019, et a été utilisée pour évaluer notre parc européen* », ajoute Nicolas Otaï, directeur Développement de Goodman France. Cette démarche a renforcé l'expertise énergétique et environnementale du groupe, reconnaît le responsable RSE de Goodman France, citant l'exemple des lots techniques (réseaux de sprinklage, salle de charge...), au bilan carbone complexe à déterminer. « *Dans ce cas, il est calculé à partir des fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES) de leurs composants* ». Quant aux actions de compensation, elles sont menées de façon globale, à l'échelle du groupe Goodman, et certifiées à l'image de son partenariat avec l'Office national des forêts en France. A titre d'exemple, la plateforme multimodale, de 96 000 m² sur quatre étages (R+3), que Goodman aménage sur le port de Gennevilliers, illustre cette stratégie. Baptisé Green Dock, ce projet en bord de Seine sera réalisé sur une friche industrielle et logistique. A son ouverture, prévue en 2026, il vise les certifications Breeam Outstanding, Biodiversity et le label bas-carbone E+C-. ■

ED



Arthur Loyd Logistique

Arthur Loyd Logistique est une structure du groupe Arthur Loyd, exclusivement dédiée à l'immobilier logistique.

L'équipe Arthur Loyd Logistique capitalise sur son savoir-faire et sa connaissance du marché tout en bénéficiant de la garantie d'indépendance et de l'appui de notre 1^{er} réseau national d'immobilier d'entreprise que représentent les 80 implantations d'Arthur Loyd.



CONSEIL AUX UTILISATEURS

- Prospection immobilière et foncière
- Élaboration du cahier des charges pour des constructions clé-en-main
- Conseil en supply chain : barycentre, autorisations administratives, automatisation...



CONSEIL AUX INVESTISSEURS

- Analyse et valorisation d'actifs unitaires ou portefeuilles
- Conseil en stratégie, commercialisation auprès d'investisseurs
- Partenariat avec les utilisateurs dans le cadre de montages d'opérations investisseurs...



CONSEIL AUX PROPRIÉTAIRES

- Définition des stratégies immobilières : plan marketing
- Sélection des clients utilisateurs
- Commercialisation...



CONSEIL AUX COLLECTIVITÉS

- Accompagnement sur une stratégie de marketing territorial
- Mise en relation avec les acteurs du marché
- Commercialisation des fonciers disponibles...

VOUS RECHERCHEZ DES SURFACES LOGISTIQUES (MESSAGERIE, ENTREPÔT, XL, XXL) ?

RÉGION IDF ET AUTRES RÉGIONS

Félicie de LA METRIE
Tel : 06 16 47 00 34

Didier TERRIER
Tel : 06 09 04 55 57

RÉGIONS RHÔNES-ALPES & PACA

Laurent LAMATIERE
Tel : 04 80 65 83 41

Antoine MONNET
Tel : 06 08 64 71 89

RÉGIONS HAUTS-DE-FRANCE & GRAND-EST

Vincent BLANCHET
Tel : 06 47 01 48 80

Gaël FAYE
Tel : 06 40 84 15 03

Retrouvez nos offres

100 % Immobilier logistique



Référentiel Zero carbon de l'ILFI



© Prologis

Plateforme Prologis réalisée pour Monoprix, à Moissy-Cramayel, certifiée Zero carbon par l'ILFI

Parmi les référentiels utilisés dans l'immobilier logistique, la certification « Zero carbon », de l'International Living Future Institute (ILFI), permet de prouver le caractère bas carbone des entrepôts. Cette distinction évalue leurs consommations énergétiques et émissions de CO₂, ainsi que les actions qui compensent les émissions qui n'ont pu être réduites ou supprimées. A partir d'une analyse du cycle de vie sur 50 ans, son périmètre couvre les phases de construction et d'exploitation. L'approche de l'ILFI exclut donc la phase de démolition et fixe pour règles principales : « 100 % de la consommation d'énergie du site, en phase d'exploitation, doit être compensée par des énergies renouvelables produites sur site ou hors-site et 100 % des émissions de carbone, associées à la construction et aux matériaux utilisés, doivent être évalués et compensés ». S'ajoutent des seuils à respecter. La consommation énergétique des nouveaux bâtiments doit être inférieure à 25 % par rapport à un bâtiment équivalent conforme à la norme ASHARE 90.1-2010. Quant aux émissions de carbone, elles doivent être inférieures à 10 % avec un seuil fixé à moins de 500 kg/CO₂/m². Enfin, les émissions « résiduelles » doivent être couvertes par l'achat de crédits compensatoires carbone certifiés par Green-e Climate ou un programme équivalent.

La certification Zero carbon de l'ILFI a été notamment choisie par Prologis pour sa plateforme de 100 000 m² réalisée pour Monoprix, à Moissy-Cramayel, et inaugurée en octobre 2021. Présentée à l'époque comme

une première mondiale dans le secteur logistique, elle a été inaugurée en octobre 2021. « Sa certification Zero Carbon atteste que notre démarche d'évitement, de réduction et de compensation permettra à la plateforme de neutraliser 150 000 t de CO₂ sur 50 ans, par rapport à un entrepôt standard », affirme Paul Janssen, directeur du développement de Prologis France. Sur une friche industrielle, sa construction représente près de 30 % du volume de CO₂ évité, avec pour principaux leviers la réduction des déchets, l'optimisation des consommations énergétiques et l'emploi de matériaux biosourcés et recyclés. La plateforme a aussi bénéficié de nombreuses innovations, comme la pose d'un béton bas carbone, fabriqué sans cuisson, sur une surface de 400 m². À l'issue de la phase de construction, l'entrepôt affiche un score « de 278 kg/CO₂/m² », soit un bilan quasiment divisé par deux par rapport au seuil fixé par la certification Zero Carbon.



© GSE

Entrepôt Vailog Segro construit par GSE à Orbassano et certifié Zero Carbon par l'ILFI.

Première en Italie

Reconnue Breeam niveau Excellent, la plateforme Vailog Segro de 36 000 m², construite par GSE à Orbassano près de Turin, a également reçu sa certification Zero Carbon par l'International Living Future Institute (ILFI). Les matériaux et les méthodes utilisés lors de sa phase de construction lui permettent d'afficher un score de « 325 kg/CO₂/m² », affirme Marc Esposito, directeur du Lab GSE. « C'est 30 % de mieux que l'objectif fixé par la certification Zero Carbon de l'ILFI, grâce notamment à l'emploi de ciments et de revêtements bas carbone pour les sols, et d'agrégats recyclés pour les fondations. » Le site a en outre été équipé d'une centrale photovoltaïque de 1 MWh en toiture. ■ ED



© Prologis

Paul Janssen, directeur du développement de Prologis France.

Sous le haut patronage
de M. EMMANUEL MACRON
Président de la République

Hyvolution

A WORLD
OF HYDROGEN

PARIS

7^e
ÉDITION

30, 31 JANVIER & 1^{ER} FÉVRIER 2024

PARIS EXPO • PORTE DE VERSAILLES • FRANCE

REJOIGNEZ L'ÉVÉNEMENT LEADER
DE L'HYDROGÈNE DANS LE MONDE

DEMANDEZ VOTRE BADGE GRATUIT À PARTIR DE
NOVEMBRE 2023 AVEC LE CODE **JPGEN**
[PARIS.HYVOLUTION.COM](https://paris.hyvolution.com)





LES SOLUTIONS SUPPLY CHAIN
DE DEMAIN, AUJOURD'HUI

ADVANCED *TECHNOLOGIES*
ADVANCED *SOFTWARE*



www.savoye.com