

La logistique, un segment immobilier de plus en plus vertueux en matière d'ESG

Par :

- Eudes Berthelot, Gérant immobilier senior chez Aviva Investors France
- Bertrand Absolut, Analyste ESG Actifs Réels chez Aviva Investors France

Juin 2021



Les entrepôts de logistique affichent déjà, contrairement aux idées reçues, de bonnes performances environnementales et sont de plus en plus vertueux sur l'ensemble des critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Explications de Eudes Berthelot, gérant immobilier sénior, et de Bertrand Absolut, analyste ESG Actifs Réels, chez Aviva Investors France.

[Quel est l'état des lieux des pratiques environnementales des entrepôts logistiques ?](#)

Bertrand Absolut - Les entrepôts de logistique sont souvent considérés comme les mauvais élèves ESG du secteur immobilier. Or, n'étant pas ou peu chauffés, à l'exception des espaces de bureaux, ces actifs ont bien souvent une performance environnementale et énergétique relativement bonne. L'éclairage représente ainsi le premier poste de consommation d'énergie (hors process spécifique de type chambre froide ...). Par ailleurs, ils sont soumis aux mêmes exigences réglementaires que l'ensemble des bâtiments tertiaires. En France, où la réglementation est pionnière, il s'agit de l'annexe environnementale imposée par l'article 8 de la [loi Grenelle II](#) sur [les baux commerciaux](#)¹, de la réglementation thermique 2012 pour les nouveaux bâtiments, de la réglementation

ICPE et plus récemment du décret tertiaire qui fixe des objectifs ambitieux de réduction de la consommation énergétique à horizon 2030, 2040 et 2050. La réglementation européenne est aussi de plus en plus exigeante, poussée notamment par l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050. Par ailleurs, les certifications BREEAM² ou HQE (Haute Qualité Environnementale) sont devenues un prérequis. Pour autant, de nombreux axes d'amélioration sont possibles, notamment en faveur de la biodiversité avec, par exemple, la végétalisation des sites et des aménagements pour la faune comme des nichoirs pour les oiseaux migrateurs, mais également pour déployer des solutions pour récupérer et réutiliser l'eau.

Eudes Berthelot - En France, la loi 2019 Energie Climat impose aux nouveaux entrepôts de disposer de panneaux solaires sur au moins 30% de la surface de leur couverture. Les actifs de logistique pourraient donc rapidement devenir l'un des principaux vecteurs d'accélération du déploiement des énergies renouvelables.

La réglementation est-elle le seul catalyseur qui rend les entrepôts de plus en plus vertueux ?

B.A. – L'amélioration des pratiques est portée par deux autres tendances : les changements de mode de consommation avec la forte croissance du e-commerce et la transformation digitale. Avec la croissance exponentielle du e-commerce, les entrepôts de logistique deviennent le barycentre entre la production et la consommation. Les enjeux ESG, notamment environnementaux, des entrepôts attirent dès lors de plus en plus l'attention. La demande croissante en entrepôts oblige les propriétaires à rehausser les standards ESG des bâtiments existants. Avec la digitalisation des économies et l'automatisation des chaînes d'approvisionnement, les bâtiments logistiques deviennent des plateformes technologiques et de services, avec une architecture réseau robuste et ouverte afin de s'adapter à l'évolution des usages. De plus en plus de bâtiments sont équipés de capteurs, de détecteurs de présence mais aussi d'éclairages LED, ce qui contribue à améliorer leurs performances énergétiques. A ces catalyseurs s'ajoutent les attentes ESG de plus en plus exigeantes des parties prenantes.

Quelles sont les attentes des locataires ?

B.A. - Les locataires logisticiens sont très sensibilisés aux enjeux ESG et ont des exigences de plus en plus fortes en raison de la réglementation. Ils sont d'ailleurs très proactifs dans la mise en place du décret tertiaire et attendent de leur propriétaire-bailleur une relation de partenariat pour améliorer l'existant. La facture énergétique représentant une part importante des charges d'exploitation pour les logisticiens, ils sont soucieux de son optimisation. Les attentes sont également fortes pour la zone de bureaux des entrepôts. Même si cette surface est proportionnellement faible par rapport à la taille des entrepôts, ils attendent que les bureaux soient confortables notamment en termes acoustique et visuel.

Qu'en est-il des investisseurs ?

E.B. - Afin de valoriser leurs actifs, aussi bien liquides qu'illiquides, les investisseurs institutionnels se doivent de les rendre de plus en plus vertueux en matière ESG. Ils sont aussi de plus en plus nombreux à adopter des stratégies de neutralité carbone à moyen terme. Lorsqu'il s'agit d'actifs immobiliers, le risque d'obsolescence doit également être pris en compte. Là encore, s'assurer des bonnes pratiques ESG de ces actifs, et les améliorer si nécessaire, permet de minimiser ce risque. Par ailleurs, le caractère « responsable » des actifs immobiliers tertiaires est aujourd'hui l'un des premiers critères de sélection avec la qualité de l'emplacement. La logistique prenant une place de plus en plus importante dans les allocations des investisseurs en actifs immobiliers, cette demande croissante est vertueuse pour ce secteur.

Où en sont les pratiques sociales et de gouvernance ?

B.A.- Les logisticiens sont très attentifs aux conditions de travail et au bien-être de leurs salariés. Ils attendent que les locaux soient de conception modulable afin de pouvoir adapter les aménagements aux besoins des collaborateurs. Pour les nouveaux bâtiments, les sources de lumière naturelle sont désormais un prérequis. Ils attendent également de leur propriétaire-bailleur la création d'espaces communs pour favoriser le lien social ainsi qu'une offre de services sur site ou à proximité.

E.B – Les pratiques sociales sont plus faciles à déployer ou à améliorer dans les parcs logistiques que pour des entrepôts logistiques isolés. Les parcs permettent de proposer des services de restauration et de loisirs, des facilités d'accès comme le co-voiturage. Un tel environnement de bien-être et de services dans des zones souvent éloignées des centres de vie permet aux logisticiens de fidéliser leurs employés. Quant aux pratiques de gouvernance, elles reposent notamment sur une collaboration étroite entre le locataire et le bailleur, mais également sur la prise en compte des attentes de tout l'écosystème.

Des plans d'amélioration pour les actifs détenus en direct

Aviva Investors France a défini une grille d'analyse ESG interne sur la base de sa stratégie d'investissement responsable et de ses engagements en faveur de la transition énergétique. Cette grille permet d'établir, pour chaque actif immobilier détenu en portefeuille, un plan d'amélioration très précis à trois ans qui est intégré dans le programme annuel classique de travaux. L'objectif est d'améliorer, pendant la phase de gestion, la notation initiale de l'actif. Ces plans d'amélioration se concentrent sur l'environnement pour répondre à l'urgence des enjeux climatiques, avec par exemple le déploiement de bornes de recharge pour les véhicules électriques, l'installation de panneaux solaires et bien évidemment aussi des actions pour améliorer la performance énergétique des immeubles comme le déploiement d'éclairages LED.

La réalisation des objectifs d'amélioration repose sur la mobilisation et l'engagement de toutes les parties prenantes – locataires, gestionnaire technique, cabinet de conseil et d'audit... –, mais aussi sur un travail de terrain avec tout l'écosystème des bâtiments. En tant que gestionnaire d'actifs responsable, AIF promeut un engagement vertueux, sur la base de partenariats « gagnant-gagnant ».

Références

1. Pour les bâtiments de plus de 2000m²
2. Équivalent du label français HQE, le label BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) est délivré par le **Building Research Establishment** (BRE), un organisme privé **britannique**.

Contacts presse

Marion Duchêne

marion.duchene@shan.fr

Tél : + 33 (0)6 46 47 09 79

Anne-Marie Cravero

Tél : +33 (0)6 11 19 20 68

INFORMATION IMPORTANTE :

Les informations et opinions reflétées dans le présent document sont exclusivement destinées à être utilisées par la presse et les médias financiers. Les informations ou opinions reflétées dans le présent document ne sauraient faire foi ou être considérées comme des conseils.

Ce communiqué de presse fourni par Aviva Investors Global Services Limited ne saurait représenter une quelconque promotion financière, conformément à la dispense du Financial Promotion Order, car Aviva Investors Global Services Limited n'exerce aucun contrôle sur les articles basés sur le présent communiqué de presse préparés et publiés par la presse et les médias financiers.

Sauf indication contraire, la source de toutes les informations est Aviva Investors Global Services Limited (« Aviva Investors ») au 9 juin 2021. Sauf indication contraire, les points de vue et les opinions exprimés dans le présent document sont ceux d'Aviva Investors. Leur

contenu ne doit pas être considéré comme indiquant une garantie de rendement d'un placement géré par Aviva Investors, ni comme un conseil de quelque nature que ce soit. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur d'un investissement et des éventuels revenus attachés peut fluctuer à la hausse comme à la baisse et l'investisseur pourrait ne pas récupérer l'intégralité du capital investi.

AVIVA INVESTORS

Aviva Investors représente l'activité de gestion d'actifs internationale d'Aviva plc. La société offre des solutions et des services en gestion d'investissements et sa performance axée sur les clients répond aux attentes de ces derniers au niveau mondial. Aviva Investors est implanté dans 15 pays des régions Asie-Pacifique, Europe, Amérique du Nord et Royaume-Uni.

AVIVA INVESTORS FRANCE

Aviva Investors France, société de gestion de portefeuille de droit français agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le n° GP 97-114, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 18 608 050 euros, dont le siège social est sis 14 rue Roquépine, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 335 133 229.

Aviva Investors est la dénomination commerciale de la branche de gestion d'actifs du groupe Aviva.

Aviva Investors Global Services Limited

St Helen's, 1 Undershaft, London, EC3P 3DQ Téléphone +44 (0)20 7809 6000

Fax +44 (0)20 7489 7940

Site internet www.avivainvestors.com

Email info@avivainvestors.com

Publié par Aviva Investors Global Services Limited, enregistré en Angleterre sous le n° 1151805. Siège social : St Helen's, 1 Undershaft, London EC3P 3DQ. Agréé et régi par la Financial Conduct Authority et membre de l'Investment Association.

Les appels téléphoniques à Aviva Investors peuvent être enregistrés à des fins de formation ou de suivi.