



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Mardi 10 octobre 2023

Les entrepôts logistiques membres d'AFILOG vont déployer 5 millions de m2 de panneaux photovoltaïques en 5 ans, l'équivalent de la puissance d'une centrale nucléaire.

AFILOG, l'association des acteurs de l'immobilier logistique et industriel, a organisé sa conférence annuelle ce mardi 10 octobre à l'Hôtel de l'Industrie (Paris VI^e), réunissant plus de 150 acteurs de la filière, élus et représentants de l'État. A cette occasion, AFILOG a lancé une grande mobilisation de ses membres pour transformer les entrepôts logistiques en centrales énergétiques, montrer la progression de la filière sur ses autres engagements environnementaux, et rappeler le rôle de la logistique dans la réindustrialisation du pays... rôle mis à mal par la crise du foncier que traverse l'immobilier logistique et industriel.

« De la même façon qu'il n'y a jamais eu de grande victoire dans l'Histoire sans victoire logistique, il n'y aura pas de révolution écologique sans révolution logistique. L'immobilier logistique et industriel est aujourd'hui à un tournant de son histoire, où il peut et il doit devenir l'une des clés de la transition environnementale : pour mailler le territoire, pour optimiser les flux de marchandises, pour produire de l'énergie renouvelable, pour épauler la réindustrialisation de la France », explique Claude Samson président d'AFILOG.

« L'accélération de la production nationale d'énergies renouvelables est l'une des clés pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'énergie solaire est l'un des principaux vecteurs pour y parvenir, en l'absence de construction de nouvelles centrales nucléaires ou de nouveaux barrages hydrauliques dans la prochaine décennie. AFILOG se mobilise ainsi pour contribuer à l'effort national », ajoute Diana Diziain, directrice déléguée d'AFILOG.

Les membres d'AFILOG ont lancé le déploiement massif de centrales photovoltaïques sur les toitures et les sites de leurs entrepôts.

Les membres d'AFILOG ont établi en septembre un premier recensement collectif de leurs projets d'installation de centrales photovoltaïques : **5 millions de mètres carrés de panneaux photovoltaïques en 5 ans**, essentiellement sur les toitures d'entrepôts neufs ou réhabilités. Ces nouvelles installations représenteront une puissance d'**1,2 Gigawatt crête** : à leur pic de fonctionnement, ces nouvelles centrales photovoltaïques atteindront **la puissance d'une centrale nucléaire** et couvriront l'équivalent de **la consommation annuelle de 600,000 habitants** (détails des calculs en fin de communiqué).

Embargo jusqu'au 10 octobre 9h30

C'est une initiative volontaire et proactive, coconstruite par les acteurs de la filière, en lien avec les services de l'État. Les entrepôts en France sont en effet engagés depuis plusieurs années dans un mouvement de couverture de leurs toitures et parkings, qui s'est traduit en 2021 dans la [Loi Climat](#) (obligation de couverture de 30% des toitures d'entrepôts neufs ou réhabilités) et dans une [Charte d'Engagements](#) réciproques avec l'État (objectif volontaire d'atteindre 50%). Son accélération a été actée lors de [l'Université de la Ville de Demain](#), en juillet dernier, en présence de 200 décideurs de la ville, des territoires et du monde de l'énergie, avec la création de groupes de travail chargés de traiter les freins techniques (renforcement des toitures, étanchéité...), réglementaires (réinjection d'énergie sur site, localement ou dans le réseau, redistribution...) et financiers.

Cette mobilisation va surtout représenter une part importante de la mobilisation nationale que s'apprête à lancer le gouvernement dans le cadre de la Stratégie française énergie-climat. Les groupes de travail lancés par le Ministère de la Transition Énergétique ont en effet [recommandé le mois dernier](#) de doubler le rythme d'installation de centrales photovoltaïques en France (à 5,5 GW/an) en utilisant davantage les « grandes toitures » (25% du total). Autrement dit, la mobilisation des membres d'AFILOG pourrait représenter près de **5% de l'objectif national de puissance installée, et 20% de l'objectif national de déploiements de centrales solaires en toiture.**

« C'est une mobilisation historique, volontaire et massive, qui va rendre possible la réalisation d'un grand plan national. Elle rassemble même au-delà de la filière : nous l'avons initiée à l'Université de la Ville de Demain aux côtés du 'Booster des ENR&R', avec au total une cinquantaine d'acteurs de l'immobilier logistique, tertiaire, commercial et résidentiel », explique Vincent Kirklar, directeur immobilier du groupe STEF, et pilote de la mission Énergie d'AFILOG.

Une fois produite, l'énergie devra pouvoir être distribuée plus aisément

En même temps que l'engagement sur la production, les acteurs réunis veulent aussi mettre en place des dispositifs permettant de mieux redistribuer l'énergie ainsi produite. Il s'agit de développer l'autoconsommation collective et d'alimenter la mobilité durable.

- **L'énergie durable produite localement par les entrepôts devra être capable d'alimenter les collectivités, entreprises, industries, commerces ou habitants** situés à proximité et qui ne peuvent pas autoproduire toute l'énergie dont ils ont besoin.
- Elle visera également à alimenter des stations multi-énergies où les véhicules de tous ordres pourront venir se ravitailler.

Pour cela, des évolutions réglementaires seront nécessaires pour : faciliter la revente locale d'énergie entre le producteur d'énergie photovoltaïque et l'utilisateur final ; 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 des 2 kilomètres et des 3 MWh installés. AFILOG veut aussi travailler collectivement, aux côtés de l'État, sur les leviers à faire évoluer à plus long terme (tarif d'usage des réseaux de transport locaux de l'énergie, prix de revente, fiscalité énergétique, etc...).

Embargo jusqu'au 10 octobre 9h30

AFILOG a présenté un bilan de la Charte d'engagements environnementaux pris avec l'État (2021 – 2024), dans lequel la plupart des indicateurs progressent. De nouveaux adhérents s'apprêtent à la rejoindre.

AFILOG a présenté un bilan intermédiaire de la [Charte d'engagements réciproques avec l'État](#) basé sur un recensement récent auprès de ses membres signataires. Ce dernier a permis de quantifier précisément leurs avancées sur les engagements en faveur :

- **des énergies renouvelables** : 90% des projets d'entrepôts prévoient désormais de couvrir au moins la moitié de leur toiture avec des panneaux photovoltaïques (vs. 60% avant la signature de la Charte).
- **des études environnementales** : 97% des projets font l'objet d'une étude par un écologue, 97% appliquent leurs recommandations (vs. resp. 100% et 96%), et 97% des projets ont une démarche de certification environnementale (vs. 93%)
- **de l'objectif Zéro Artificialisation Nette** : la majorité (55%) des projets d'entrepôts sont désormais fléchés vers des friches et des sols déjà artificialisés. Un chiffre élevé mais qui a connu une baisse depuis 2021 (vs. 63%), due à la moindre disponibilité de friches logistiques depuis le vote de la loi ZAN.
- **de la gestion durable de l'eau** : 93% des projets réinfiltrent l'eau pluviale au plus près de leur lieu de chute (vs. 64%)
- **de la biodiversité** : 91% des projets préservent la végétation autour du bâtiment et des voiries (vs. 80% auparavant). En particulier, 84% des entrepôts signataires ont planté ou vont planter des haies champêtres sur au moins la moitié de leurs bordures (vs. 83%), 81% plantent ou planteront des essences favorables aux pollinisateurs (vs. 77%) et 77% des entrepôts ont une gestion écologique des espaces végétalisés (vs. 86%). 99% des entrepôts ont mis ou vont mettre en place des dispositions pour accueillir la biodiversité sur les bâtiments (vs. 86% auparavant)

« Quand nous avons la maîtrise totale des sujets, nos projets remplissent les objectifs fixés, que ce soit en faveur de l'énergie ou de la biodiversité. Nous avons encore des efforts à produire et des combats à mener, sur la végétation et l'accès aux friches notamment », explique Salvi Cals, managing director de Panattoni France, et co-pilote de l'application de la Charte d'Engagements chez AFILOG.

Plusieurs membres d'AFILOG s'apprêtent à signer à leur tour la Charte d'engagements, leurs noms seront rendus publics lors du prochain Comité Interministériel de la Logistique, en fin d'année. Parmi eux, la Société de Développement Axe Nord (SDAN), présente dans les Hauts-de-France et notamment dans le port de Dunkerque, illustre la dynamique à l'œuvre :

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

AFILOG a rappelé le rôle de la logistique comme bras ouvrier de la réindustrialisation en France... tout en pointant la crise du foncier, qui le remet en cause.

Selon CBRE, **les acteurs industriels représentent une part de plus en plus importante de la demande de nouveaux entrepôts logistiques en France (15 % en 2022 comme en 2023**, contre 2 à 3% au début des années 2000). Les acteurs de l'industrie agro-alimentaire et automobile ont été particulièrement actifs. Les professionnels de la transaction immobilière notent une forte hausse des demandes traitées et en cours sur les 18 derniers mois. Les utilisateurs se positionnent principalement dans les régions où les réserves logistiques sont les plus importantes.

Dans les schémas industriels modernes, la fonction logistique, lorsqu'elle n'est pas directement intégrée au bâtiment industriel, est remplie par des entrepôts chargés de lui fournir ses intrants ou d'expédier ses produits finis. Conçus pour s'adapter à l'évolution de l'activité (cours profonds, hauteurs libres, dalles très résistantes, bonne couverture en énergie...), ils sont en général implantés à proximité immédiate, proche des nœuds d'infrastructures de transport (route, fer, fluvial...) et des bassins de main d'œuvre.

« La logistique est le bras ouvrier de l'industrie, elle l'accompagne partout où elle se développe, il en va de la compétitivité de toute la chaîne industrielle. Pour cette raison, la filière logistique est fortement impliquée dans le plan de reconquête industrielle, et dans l'application de la loi 'Industrie Verte' », rappelle Diana Diziain, directrice déléguée d'AFILOG.

Or, la situation du foncier en France pose question au développement de la logistique industrielle. D'après une étude conjointe de BNP Paribas Real Estate, Arthur Loyd, CBRE, EOL, JLL et Cushman & Wakefield, publiée au premier semestre, **les deux-tiers des régions françaises sont en situation de forte tension, avec des taux de vacance inférieurs à 5% dans les entrepôts logistiques, voire de pénurie (moins de 1%)**. Résultat : les entreprises industrielles sont découragées d'évoluer, d'accepter de nouveaux contrats, de diversifier leurs activités ou de déménager pour s'agrandir ou se moderniser.

« Exception faite des Hauts de France, et à la marge du Centre Val-de-Loire et de la Normandie le long de l'axe Seine, c'est une situation qui touche la France entière, depuis plusieurs années maintenant. Elle demande plus que jamais une mobilisation urgente et ambitieuse de l'État et des collectivités pour mieux caractériser la demande en entrepôts, les disponibilités en friches, etc. », explique Paulo Ferreira, Directeur Général Associé de VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY et vice-président d'AFILOG.

Le lien entre industrie et logistique est également illustré par le besoin de faire revenir des unités de fabrication de panneaux photovoltaïques en France et en Europe, afin de conforter le bilan carbone des panneaux et ainsi des bâtiments équipés.

Installations photovoltaïques : hypothèses et calculs

Hypothèses

- 1 panneau solaire (1,7 m², taille standard) présente une puissance installée moyenne de 300 à 400Wc, suivant sa qualité (source : [EDF](#))
- Des panneaux photovoltaïques d'1 kilowatt crête de puissance peuvent produire entre 900 kWh et 1300 kWh d'électricité par an, selon l'ensoleillement local (source : [EDF](#))
- Les réacteurs nucléaires les plus installés en France ont une puissance de 900 MW ou 1300 MW.
- Un réacteur nucléaire de 900 MW produit en moyenne 6000 GWh d'énergie électrique par an (source : [EDF](#))
- Un habitant consomme en moyenne 2,2 MWh d'électricité par an en France (source : [EDF](#))

Calculs

- Le recensement à date des projets de centrales solaires par les membres d'AFILOG sur leurs entrepôts représente 5 millions de mètres carrés dans les 5 prochaines années.
- C'est l'équivalent d'environ 3 millions de panneaux de taille standard
- Soit une puissance installée de 1200 MW crête (estimation des porteurs de projets)
- Et une production de plus de 1300 GWh/an (estimation des porteurs de projets)
- Soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 600,000 habitants

Contacts presse

Grégoire Silly (EVIDENCE)

Gregoire.silly@evidenceparis.fr

06 99 10 789 99

Constance Laan (AFILOG)

Constance.laan@afilog.fr