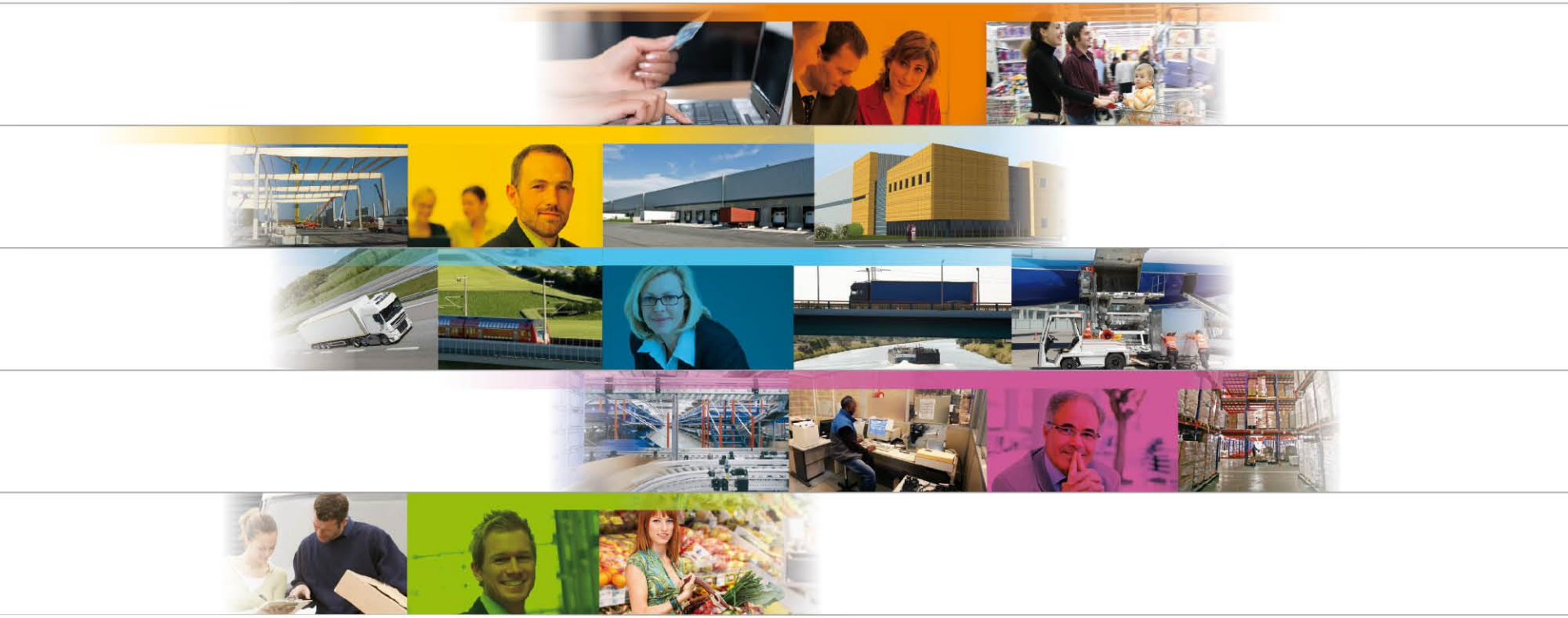
afilog

*L'association*
*qui construit **aujourd'hui***
*la logistique de **demain***



*Distributeurs et industriels - Prestataires logistiques - Investisseurs - Promoteurs - Services immobiliers - Aménageurs*

# Les membres d'Afilog

afilog

L'association
qui construit aujourd'hui
la logistique de demain

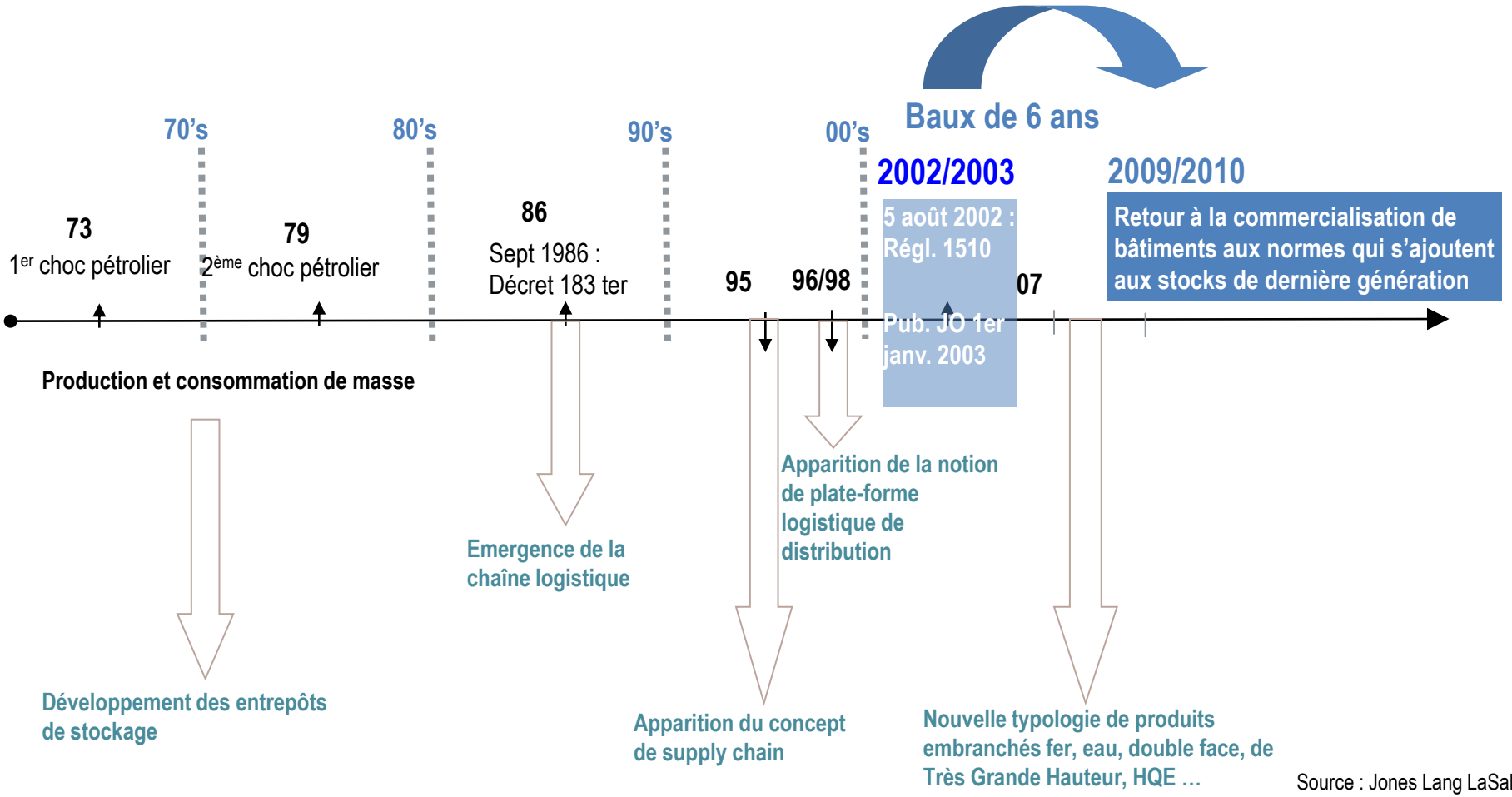
Distributeurs et industriels - Prestataires logistiques - Investisseurs - Promoteurs - Services immobiliers - Aménageurs

# Présentation de TLOG, nouvelle grille de cotation des plates-formes logistiques

# Le contexte

- ✓ Marché locatif et marché investissement de plus en plus segmentés.
- ✓ Parc faisant référence à la même grille depuis 10 ans.
- ✓ Un partie non négligeable de ce parc vieillissant.
- ✓ Le souhait de tous les acteurs (investisseurs, développeurs, architectes, utilisateurs, constructeurs, commercialisateurs …..) d'avoir une meilleure visibilité sur ce marché.
- ✓ Un outil au service d'une meilleure compréhension du marché et de la valorisation de cette classe d'actifs.

# Evolution de la logistique …




Source : Jones Lang LaSalle

# Grille Celog 2003 …

| Liste des critères | Cotation | Classe A | | Classe B | | Observations |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Impératif | Facultatif | Impératif | Facultatif | |
| Détention d'une autorisation d'exploiter | | X | | X | | |
| Système d'extinction aux normes | | X | | X | | |
| Veille physique incendie/anti-intrusion 24h/24 sur site | | | X | | X | |
| Ensemble des surfaces d'entrepôts en RDC et à quais | | X | | X | | |
| Niveleurs de quais, sas ou auvent sur 80% minimum des portes | | X | | | X | |
| Existence d'un parking PL distinct du parking VL | | X | | | X | |
| Possibilité de créer une aire d'attente PL | | | X | | X | |
| Terrain clos | | | X | | X | |
| Site bi-modal ou proximité d'un chantier multi-modal (distance du chantier 45min et 30 km max) | | | X | | X | |
| Trame 20/12m autorisant 240m² sans poteau min | | X | | X | | |
| Quais – Classe A = 1/1000m²*; Classe B = 1/1500m² | | X | | X | | |
| Profondeur – 2X la façade pour un maximum de 130m, (ne s'applique pas aux entrepôts double face) | | X | | X | | |
| Entrepôt double face | | | X | | X | |
| Surface des bureaux et locaux sociaux entre 2,5 et 10% | | | X | | X | |
| Planéité – 5mm sous la règle des 2m maximum | | X | | | X | |
| Services intégrés au site (Transports, restauration…) | | | X | | X | |
| Accès non nuisant, ne traversant pas une agglomération, situé à - de 10km max d'un axe à 4 voies | | X | | | X | |
| Bassin d'emplois 100'000 actifs min / rayon de 25km | | | X | | X | |
| Isolation chauffage Hors gel | | X | | X | | |
| Résistance au sol Classe A 5T/m²*; Classe B 3T/m² | | X | | X | | |
| Eclairement naturel 5% y compris désenfumage | | | X | | X | |
| Aire de manœuvre Classe A 35m*; Classe B 32m | | | X | X | | |
| Hauteur utile sur toute la surface de stockage<br>Classe A = 9,3m min*; Classe B = 7,5m | | X | | X | | |

# Grille Celog 2003 … 2012

2003

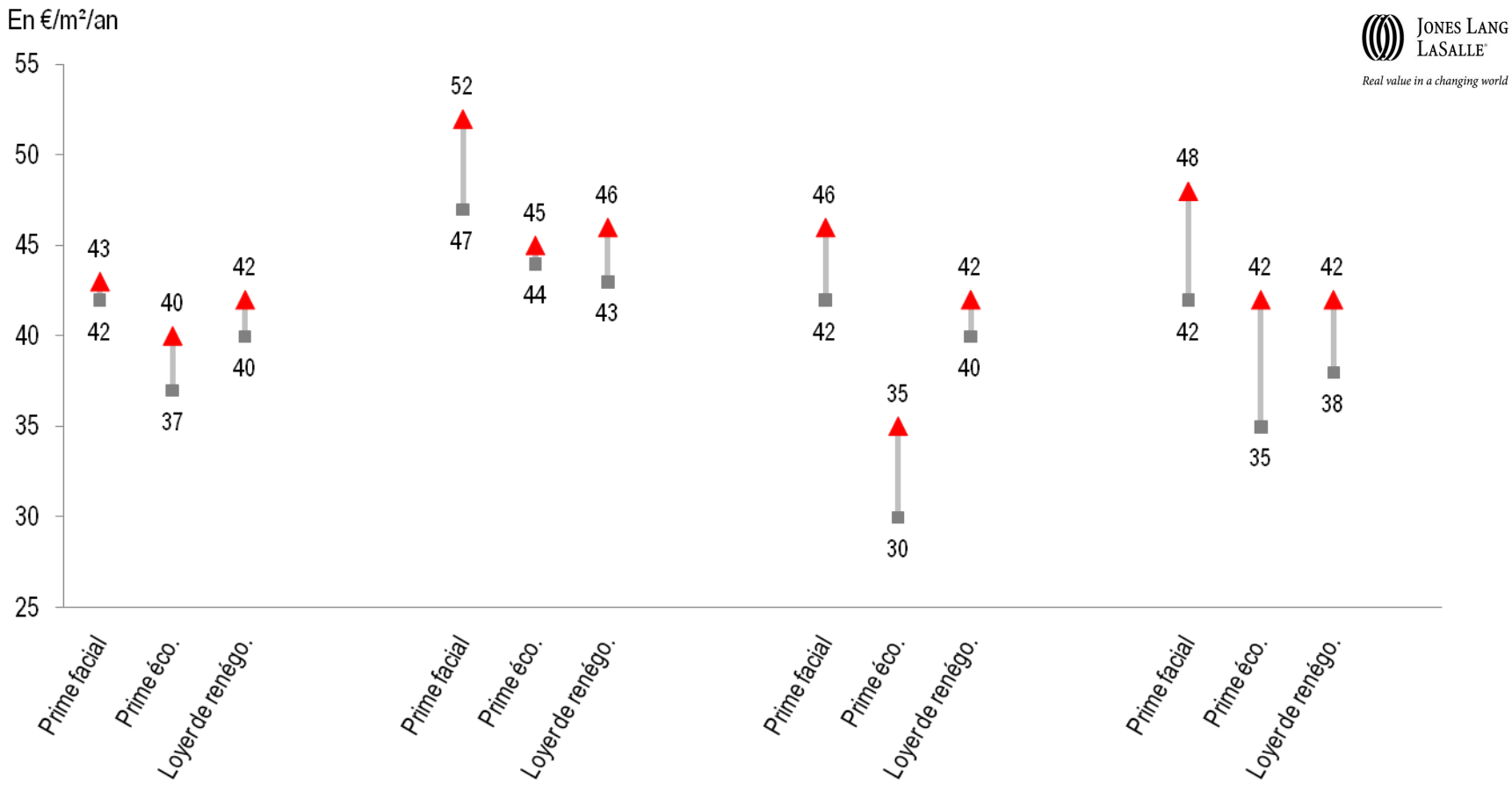
*« Nous déterminons la classe d'appartenance de l'entrepôt en fonction de la Grille de Cotation des Entrepôts Logistiques (CELOG) soumis à la nomenclature ICPE (Installations Classées Protection de l'Environnement) rubrique 1510.*
*Cette grille, élaborée par l'ORIE en 2003, comprend **23 critères**, applicables aux entrepôts qui disposent préalablement d'une **autorisation d'exploiter 1510**. Suivant cette cotation, pour intégrer la classe A, l'entrepôt considéré doit réunir **14 critères impératifs** (13 pour les entrepôts double face), et **8 des 11 critères facultatifs**. »*

- ✓ Ces critères restent d'actualité pour qualifier à la base un entrepôt de classe A.
- ✓ Mais il y a trop de disparités aujourd'hui dans le parc logistique de classe A : évolution des prestations, des réglementations, des process de la supply chain …
- ✓ Importance croissante du « HQE » et de nouveaux critères à intégrer.
- ✓ Un marché à maturité : fin de la production de masse et en parallèle augmentation des opérations pour comptes propres

2012

# Depuis 2008, un marché à plusieurs vitesses …

## Valeurs locatives d'implantation et de renégociation par secteur géographique au 1S 2011



# Depuis 2008, un marché à plusieurs vitesses …

Entrepôt Classe A de 2002
Prochain break possible en 2013
Occupé par un Prestataire
Localisation Prime
Loyer actuel de 38 €/m²
Valorisé à 462 €/m²

Entrepôt Classe A de 2009
Prochain break possible en 2021
Occupé par un Chargeur
Localisation secondaire
Loyer actuel de 42 €/m²
Valorisé à 621 €/m²

# … Au service de tous les acteurs

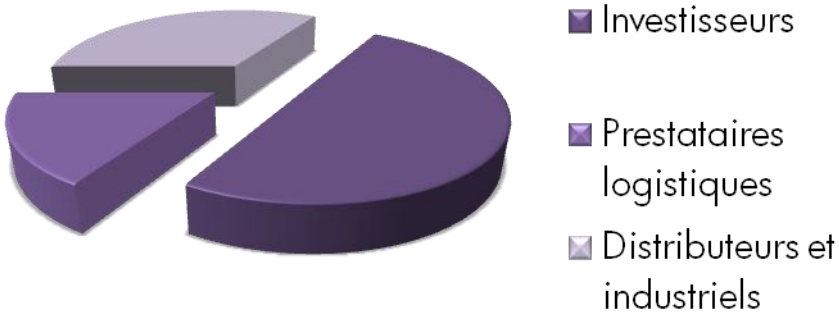
- À l'initiative de Jones Lang LaSalle
  *Real value in a changing world*

- Un groupe de travail multidisciplinaire chez Afilog
  Jones Lang LaSalle – CBRE – Gicram – FM Logistic – Monoprix – AEW – AXA Real Estate – Foncière Europe Logistique – Goodman

- Pour une grille de lecture transparente, homogène et objective par rapport à l'immobilier logistique et notamment pour les experts immobiliers (Afrexim)

# … Au service de tous les acteurs

- Un parc d'entrepôt de près de 40 millions de m²
  dont la détention est répartie ainsi :




- Parc de Classe A d'environ 18 millions

- Enjeu : pouvoir « coter » plus finement les entrepôts de classe A concerne les acteurs investisseurs et promoteurs autant que les chargeurs et prestataires logistiques.

=> valorisation des entrepôts (bilan / immobilisations – sale & lease-back)

# Comment fonctionne TLOG ?

- ✓ Trois familles de critères : techniques, localisation, occupation.
- ✓ La notation : chaque critère est divisé en sous critère évalué sur une échelle.
- ✓ Le calcul : des points (parfois des points négatifs).

| Prestations techniques | Base | Mon entrepôt |
|---|---|---|
| **Developpement Durable** | | |
| Labéllisé au stade le plus élevé du référentiel | 5 | |
| Labéllisé | 3 | |
| Base | 0 | |
| **Autorisations et enregistrements** | | |
| 1510, 1530, 2662, 2663 + | 8 | |
| 1510, 1530, 2662 et 2663 | 6 | 6 |
| 1510, 1530, 2662 ou 2663 | 4 | |
| 1510, 1530, 1532 | 2 | |
| 1510 | 0 | |
| Autorisations rattachées au bâtiment si dans un parc | 1 | |

*« Sur 8 points possibles dans ce sous critère, mon entrepôt en obtient 6 »*

| Mon entrepôt est noté TLOG : | | |
|---|---|---|
| Critères techniques (50%) | 71,74% | A |
| Critères localisation (50%) | 78,85% | A |
| Critères occupation (50%) | 41,75% | - |

**Bâtiment Classe A - AAA = Trois critères**
**Bâtiment Classe A - AA = Deux critères**
**Bâtiment Classe A - A = Un seul critère**

*« Mon entrepôt est à ce jour noté A -AA. Si demain, les conditions d'occupation s'améliorent (moins de vacance par exemple), il deviendra A -AAA »*

Une grille évolutive en fonction des évolutions des marchés : nouvelles normes, nouvelles pratiques …..

# Conclusions

- ✓ Une grille reconnue :
  - *en interne par l'ensemble des acteurs*
  - *en externe auprès des institutions*

- ✓ Une déclinaison européenne à envisager.

- ✓ Un outil efficace dans un marché de plus en plus segmenté :
  - *pour les experts*
  - *pour les investisseurs*
  - *pour les chargeurs / prestataires logistiques*
  - *pour les constructeurs*
  - *…..*