



GOVERNEMENT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



---

**CHARTRE D'ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES**  
ENTRE L'ÉTAT ET LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION  
AFILOG, ACTEURS DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE  
**POUR LA PERFORMANCE** ENVIRONNEMENTALE  
ET ÉCONOMIQUE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE  
FRANÇAIS

---

Juillet 2021

Signée par

l'État et le président de l'association AFILOG



## I. PRÉAMBULE

Les signataires s'engagent dans une démarche visant à reconnaître et intensifier leur coopération au service de l'intérêt général. L'État et les membres de l'association AFILOG, acteurs de l'immobilier logistique, approfondissent ainsi leur relation partenariale.

Cette charte renforce des relations basées sur la confiance réciproque, en contribuant à l'élaboration d'actions permettant de répondre aux besoins des territoires en immobilier logistique et à une ambition de transition écologique et de performance économique. Ces actions sont menées en cohérence avec les politiques publiques, notamment climatiques, et dans un contexte de relance industrielle et de compétition européenne accrue.

Pour l'avenir, à court, moyen et long termes, les règles de partenariat inscrites dans cette charte seront amenées à devenir des principes d'action partagés entre ses signataires. Leur mise en œuvre entraînera des effets concrets, mesurables et suivis dans le temps de manière pérenne, que ce soit pour les projets futurs, ceux sur le point d'être déposés ou encore ceux en cours d'instruction.

Ces engagements s'inscrivent dans la continuité de la stratégie initiée à l'automne 2019 par le Gouvernement pour la compétitivité logistique de la France.

## II. SIGNATAIRES

L'État, représenté par :

- > la ministre de la Transition écologique ;
- > la ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement ;
- > la ministre déléguée auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, chargée de l'Industrie.
- > le Président de l'association Afilog, représentant les membres d'AFILOG signataires de la charte, ci-après dénommés « membres signataires ». La liste des membres signataires figure dans la partie VIII du présent document.

### III. PRINCIPES PARTAGÉS

Les signataires privilégient les relations fondées sur des engagements concrets et mesurables, la conduite des changements dans la durée, la transparence des engagements pris et l'évaluation des contributions de chacun, au regard des besoins des territoires en immobilier logistique, dans le respect de l'environnement et la recherche de compétitivité des entreprises françaises.

L'intégration des besoins en immobilier logistique dans les politiques publiques doit être poursuivie et accentuée. Face aux défis climatiques et environnementaux, la filière de l'immobilier logistique souhaite s'inscrire dans une démarche de transition vers des pratiques moins émettrices de gaz à effet de serre et plus respectueuses de l'environnement, à même de contribuer aux engagements pris par la France, notamment par la signature des Accords de Paris.

Dans ce contexte, les membres de l'association AFILOG s'engagent à mettre en œuvre des actions ambitieuses, précises et quantifiables afin de proposer des entrepôts performants sur le plan environnemental, et qui soient à même de répondre aux besoins des territoires en termes d'immobilier logistique. En parallèle, l'État accompagne leurs efforts en facilitant l'accueil et la bonne intégration de ces entrepôts dans les territoires.

La filière de l'immobilier logistique est engagée dans une **accélération de ses contributions à la transition écologique**. Les porteurs de projets d'entrepôts, les gestionnaires d'entrepôts existants et leurs utilisateurs et bénéficiaires ont un rôle essentiel à jouer, à la fois dans la réponse aux besoins des territoires en immobilier logistique, et également dans la réduction de leurs impacts environnementaux (énergie, biodiversité, trafic, empreinte carbone des flux de marchandises associées, etc.) : la localisation et le dimensionnement optimal des entrepôts, au regard d'enjeux croisés, ainsi que les caractéristiques techniques de leurs bâtiments, sont quelques-uns des facteurs de réduction de leurs impacts environnementaux. La filière est également confrontée à une compétition internationale accrue.

Or, la relance économique et notamment industrielle passe par une logistique de proximité. L'impact environnemental et économique se mesure tout au long de chaînes articulant stocks et flux logistiques. Ainsi, il est essentiel, d'une part, que la réhabilitation et la création d'entrepôts soient encouragées à proximité des hubs multimodaux avec un objectif de sobriété foncière, et d'autre part, que la logistique et la distribution urbaine soient réalisées par des entrepôts implantés au plus près des pôles et centralités.

## IV. ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

### ENGAGEMENTS INTRODUCTIFS



• **A./E 0.1** : Les membres signataires s'engagent à entrer systématiquement en dialogue constructif avec les services instructeurs et les autorités compétentes, en présentant les projets avant leur dépôt officiel, afin que les dossiers déposés soient les plus qualitatifs possibles et répondent aux attentes des services instructeurs. L'Etat s'engage à orienter les professionnels de manière à améliorer la qualité des dossiers déposés et à organiser la recherche collective de solutions face à d'éventuelles difficultés au profit d'une instruction plus efficace.

• **A.0.2** : Les membres signataires s'engagent à promouvoir des solutions respectueuses de l'environnement, qu'elles soient d'ordre technique ou organisationnel, dans la conception, la construction et l'exploitation des implantations, et également dans leur déconstruction ou transformation en fin de vie « logistique ». Ils s'engagent à contribuer à la construction de l'écolabel sur les flux logistiques passant par les ports français.

• **A.0.3** : Les membres signataires s'engagent à utiliser tout ou partie des outils de suivi, mis en place par l'État, de leurs impacts, à l'image de la plateforme « Impact » qui leur permet de publier en ligne des indicateurs extra-financiers, notamment relatifs à leurs efforts en matière environnementale.

• **E.0.2** : L'État s'engage à pérenniser le groupe contact interministériel « implantations logistiques et entrepôts ».

### ENGAGEMENTS RELATIFS À LA NEUTRALITÉ CARBONE ET À LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU BÂTI



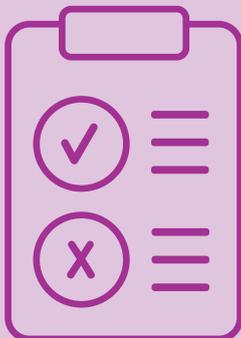
• **A.1.1** : Les membres signataires s'engagent à définir d'ici la fin de l'année 2021, un référentiel de calcul et d'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des entrepôts, sur la base d'une méthodologie d'analyse en cycle de vie, en lien avec l'État et en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB).

• **A./E.1.2** : Les membres signataires s'engagent à couvrir, en moyenne sur l'ensemble des permis déposés entre le 1er janvier 2022 et le 1er janvier 2025, 50 % de leur surface de toiture utile avec des panneaux photovoltaïques. L'Etat s'engage à faciliter l'installation de tels panneaux lors de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale ou d'enregistrement ICPE.

• **A.1.3** : Les membres signataires s'engagent à ce que l'ensemble de leurs nouveaux projets immobiliers atteignent la neutralité carbone d'ici 2040.

• **A.1.4** : Les membres signataires s'engagent, pour tous les projets d'entrepôts dont les permis de construire sont déposés à compter du 1er janvier 2022, à rendre systématique la certification de leurs entrepôts (Haute Qualité Environnementale HQE®, BREEAM®, LEED®).

## CLARIFICATION DES RÈGLES APPLICABLES / DOCTRINE ADMINISTRATIVE



• **E.2.1** : L'État s'engage, dans le cadre du « service après vote » de la loi ASAP et de la publication de ses décrets d'application, à publier d'ici fin 2021 une mise à jour du ou des logigramme(s) d'articulation entre les procédures ICPE (autorisation environnementale et enregistrement ICPE), la procédure d'évaluation environnementale et les autorisations en matière d'urbanisme.

• **E.2.2** : L'État s'engage, dans le cadre du groupe contact interministériel « implantations logistiques et entrepôts », à apporter des clarifications juridiques sur les points de droit précis que les membres de l'AFILOG leur soumettront. Ces clarifications, qui auront vocation à prendre la forme d'une FAQ officielle, seront publiées et transmises aux services instructeurs afin d'assurer sur l'ensemble du territoire une application homogène des dispositions législatives et réglementaires.

## ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INSTRUCTION DES DOSSIERS



• **E.3.1** : L'État se fixe pour objectif de respecter les délais des procédures d'enregistrement et d'autorisation permis par les textes en vigueur :

♦ Pour les dossiers d'enregistrement : 1 mois pour déclarer la recevabilité du dossier à partir de la date de dépôt (déduction faite des éventuelles demandes de compléments) puis 5 mois entre la date de recevabilité et la date de délivrance de l'arrêté.

♦ Pour les dossiers d'autorisation : 10 mois à 12 mois entre la date de dépôt et la date de délivrance de l'arrêté, déduction faite des demandes de complément éventuelles.

Dans ce cadre, l'État veille à rationaliser le nombre de demandes de compléments afin de favoriser une demande de compléments unique et suffisamment anticipée dans un objectif d'optimisation des délais d'instruction.

• **E.3.2** : L'État s'engage à rendre public un bilan annuel des délais d'instruction moyens des projets d'entrepôts classés ICPE et soumis à enregistrement ou autorisation.

• **E.3.3** : L'État réaffirme la mise en place, pour les projets soumis à autorisation et enregistrement, d'un service instructeur pilote chargé d'assurer une coordination des services instructeurs pour orchestrer l'avancement des dossiers et organiser la recherche collective de solutions face à d'éventuelles difficultés.

• **E.3.4** : L'État s'engage, en matière de zones humides, à mener des travaux en 2021 et 2022 pour clarifier l'application cohérente de la réglementation dans les territoires, en s'appuyant, lorsque c'est pertinent sur l'étude d'exemples listés par AFILOG.

## ENGAGEMENTS VISANT À FAVORISER L'ACCÈS AUX FRICHES POUR LA FONCTION LOGISTIQUE ET LEUR RÉUTILISATION

- **A.4.1** : Lorsqu'il existe à proximité du lieu d'implantation une friche à caractéristiques équivalentes (calendrier de disponibilité, desserte, caractéristiques urbanistique de la parcelle, etc.), les membres signataires s'engagent à ce que les projets d'entrepôts dont les permis de construire sont déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2022 soient implantés sur une friche plutôt que sur des terres non artificialisées ou en extension du tissu urbain existant.
- **A.4.2** : Les membres signataires s'engagent à contribuer activement aux concertations menées pour établir les documents d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) des SCOT. Les membres signataires évitent du mieux possible tout projet d'entrepôt générant de l'artificialisation des sols en dehors des secteurs identifiés par ces documents lorsque la qualité et la quantité de fonciers définis par les DAACL répond aux besoins du territoire.
- **E.4.1** : L'État s'engage à réaliser un bilan succinct de la 3<sup>e</sup> vague de sites « clés en main » et de la 1<sup>ère</sup> vague du fonds friches, en mettant en lumière les fonciers dédiés à l'immobilier logistique.
- **E.4.2** : L'État s'engage, sous réserve du respect des autres politiques publiques par ailleurs, dont celles du paysage, des normes ICPE ou incendie ou encore des différentes capacités territoriales d'intervention des SDIS, à promouvoir lors de son association aux travaux des collectivités, une trajectoire des documents d'urbanisme dans le sens d'une moindre artificialisation des sols en rappelant par exemple l'ensemble des règles mobilisables pour y parvenir (gabarit, distances, etc.), dans les secteurs où les besoins sont identifiés comme importants.



## ENGAGEMENTS RELATIFS AUX EAUX PLUVIALES ET À LA BIODIVERSITÉ



- **A.6.1** : Les membres d'AFILOG s'engagent, pour les projets dont les permis de construire sont déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, à infiltrer 100% des eaux pluviales, au plus près de leur lieu de chute, sous réserve des conditions locales, notamment pédologiques, géologiques et hydrologiques.
- **A.6.2** : Les membres signataires s'engagent, pour tous les projets d'entrepôts supérieurs à 20 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont les permis de construire sont déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, à remettre une étude écologique du site initial et du projet par un écologue qui proposera des recommandations pour maximiser le potentiel de biodiversité du site. Les membres signataires s'engagent à prendre les dispositions nécessaires permettant de mettre en œuvre ces recommandations tout au long de la vie du projet.
- **A.6.3** : Les membres signataires s'engagent, pour tous les projets d'entrepôts, dont les permis de construire sont déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, à conserver et protéger la végétation existante lorsque celle-ci ne figure pas dans l'emprise du bâtiment et des voiries.
- **A.6.4** : Pour tous les entrepôts, les membres signataires s'engagent à planter des haies champêtres composées d'arbres et d'arbustes sur deux rangées, sur un linéaire au moins équivalent à 50% de la limite de propriété, et s'inscrivant dans la continuité de la trame verte locale. Dans le cadre de l'axe 3 du [plan gouvernemental en faveur des insectes pollinisateurs et de la pollinisation](#), au moins 50% des linéaires de haies est composé d'essences favorables aux pollinisateurs.
- **A.6.5** : Pour tous les entrepôts, les membres signataires s'engagent à mettre systématiquement en place des dispositions pour accueillir la biodiversité sur les bâtiments : intégration de refuges pour la faune (nichoirs, gîtes, etc.) suivant les préconisations de l'étude écologique systématique ci-avant mentionnée.
- **A.6.6** : Pour tous les entrepôts, les membres signataires s'engagent à promouvoir la gestion écologique des espaces végétalisés :
  - ♦ pour les propriétaires en l'inscrivant comme exigence dans leurs baux ;
  - ♦ pour les utilisateurs en appliquant ces exigences (par exemple : une gestion différenciée des zones de végétation, en réutilisant sur site des produits de taille, tonte et fauche raisonnée, etc.).

## V. TERRITORIALISATION DE LA CHARTE

Le travail conjoint déjà mené et à poursuivre entre les représentants de l'Etat et les professionnels crée les conditions pour que l'immobilier logistique soit plus performant, à la fois sur le plan environnemental et économique. Ce travail ne pourra produire des effets sans l'implication, sur la base du volontariat, des collectivités territoriales.

Sous 18 mois à compter de la signature de la présente charte, l'État et les membres d'AFILOG, représentés par son Président, s'engagent à proposer aux collectivités locales ou à leurs associations, de rejoindre la démarche, afin de répondre aux besoins des territoires en immobilier logistique en conciliant les enjeux environnementaux et économiques. L'implication des collectivités territoriales est essentielle pour une opérationnalité des ambitions de la charte.

Cette proposition de travail en commun entre l'État, les collectivités et les membres d'AFILOG, représentés par son Président, pourra s'articuler autour des questions :

- > de la mobilisation locale des parties prenantes autour des enjeux de logistique, y compris urbaine, en s'appuyant sur des conférences régionales de la logistique initiées d'ici fin 2021 par les services de l'Etat ;
- > de l'intégration de la logistique dans la planification territoriale (SRADDET, SCOT, PLU(i), etc.) exercée par les collectivités pour répondre aux besoins de leurs territoires, ainsi que du rôle de personnes publiques associées de l'État (DDT, DREAL, DREETS, etc.) et des chambres consulaires ;
- > d'évolution du champ des Plans de Mobilité (PDM) pour renforcer leurs outils d'identification de secteurs à privilégier pour l'implantation d'entrepôts, et participer, au sein de la hiérarchie des normes de l'urbanisme, à la prise en compte des enjeux de la logistique en aménagement ;
- > de l'inventaire et de la cartographie des friches, sur la base notamment du déploiement d'outils numériques (CartoFriches, UrbanSimul, etc.) ;
- > des capacités, en lien avec le ZAN, de densification du tissu urbain existant ou encore d'implantation d'entrepôts sur plusieurs niveaux dans le respect de l'insertion paysagère ;
- > de dérogations aux règles des PLU(i), sur le modèle de l'article L. 152-5 du code de l'urbanisme, pour des projets de bâtiments particulièrement exemplaires sur le plan constructif, énergétique, environnemental et paysager, selon des critères précis à déterminer par voie réglementaire.

## VI. SUIVI, ÉVALUATION ET MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE

La mise en œuvre de la présente charte s'inscrira dans un processus d'évaluation confié à France logistique et une restitution sera menée dans le cadre du CILOG. Elle fera l'objet de bilans récapitulatifs tous les ans, pendant 6 ans.

Le groupe contact interministériel se réunira au moins deux fois par an, et en tant que de besoin, pour traiter l'ensemble des points techniques et juridiques qui seraient soulevés par l'application et l'évolution de la présente charte.

Un secrétariat exécutif du groupe contact interministériel, co-assuré par l'administration centrale du ministère de l'Economie et des Finances, l'administration centrale du ministère de la Transition écologique et AFILOG, avec l'appui de France Logistique, veillera aux aspects pratiques (organisation des réunions, compte-rendu, etc.) et préparera, avec l'ensemble des membres du groupe contact, les documents permettant de rendre compte de la mise en œuvre de la présente charte.

## VII. DURÉE DE LA CHARTE

Cette charte entre en vigueur pour une durée de six ans à compter de sa date de signature et pourra le cas échéant, être prolongée sur la base d'un bilan réalisé au bout de la troisième année de mise en œuvre.

## VIII. SIGNATURE





**Barbara Pompili,**  
ministre de la Transition écologique



**Emmanuelle Wargon,**  
ministre déléguée auprès de la ministre  
de la Transition écologique,  
chargée du Logement



**Agnès Pannier-Runacher,**  
Ministre déléguée auprès du ministre  
de l'Économie, des Finances et de la Relance,  
chargée de l'Industrie



**Claude Samson,**  
Président d'Afilog



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*