



et  
yo

# BAROMÈTRE

DE LA PERFORMANCE  
ENVIRONNEMENTALE  
DU SECTEUR  
IMMOBILIER  
LOGISTIQUE

Etyo Green Insight

[etyo.com](https://etyo.com)



# SOMMAIRE

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Avant-Propos              | 05 |
| Notre Démarche            | 06 |
| Périmètre de l'Étude      | 09 |
| Focus Energie             | 11 |
| Décret Tertiaire          | 14 |
| Décret BACS               | 16 |
| DPE                       | 17 |
| Taxonomie Européenne      | 20 |
| Focus Risques Climatiques | 21 |
| Conclusion                | 25 |
| Perspectives              | 26 |
| Notre équipe              | 27 |





# AVANT-PROPOS

La performance environnementale est aujourd'hui un enjeu central pour l'ensemble du secteur immobilier, et la logistique n'y échappe pas. Actifs essentiels au fonctionnement de nos chaînes d'approvisionnement, les entrepôts restent pourtant peu étudiés dans les référentiels classiques, davantage tournés vers les bureaux, commerces ou logements.

C'est pour combler ce manque qu'Etyo a lancé en 2024 la première édition de ce Baromètre, offrant une photographie inédite de la consommation énergétique des bâtiments logistiques en France. Cette première étape a permis de poser les bases d'un suivi structuré, construit sur des audits de terrain.

En 2025, le Baromètre franchit une nouvelle étape : fort d'un périmètre élargi à 6,5 millions de m<sup>2</sup> analysés, il consolide la représentativité des données et affine la méthodologie et s'enrichit de deux dimensions complémentaires :

- le suivi des trajectoires énergétiques à périmètre constant, pour évaluer les progrès réels dans le temps ;
- l'évaluation des risques climatiques, afin d'anticiper l'exposition et la résilience des actifs face aux aléas physiques.

En proposant une lecture segmentée par typologie, ce Baromètre permet aux acteurs de la profession de situer leurs actifs par rapport à des repères fiables, tout en identifiant les leviers d'action les plus pertinents. Enfin, il permet de disposer d'éléments tangibles pour évaluer leurs portefeuilles au regard des critères de durabilité, en particulier ceux définis par la Taxonomie européenne.

**6,5 millions  
de m<sup>2</sup>**

surface totale d'actifs  
logistique analysée en  
2025 par nos équipes

**+49% vs 2024**

**1 382 GWh**

consommation totale des  
bâtiments audités

**0,9 % conso  
énergétique parc  
tertiaire français**

**RENNES**

1 382 GWh équivaut à la  
consommation électrique  
résidentielle annuelle  
d'une métropole comme  
Rennes



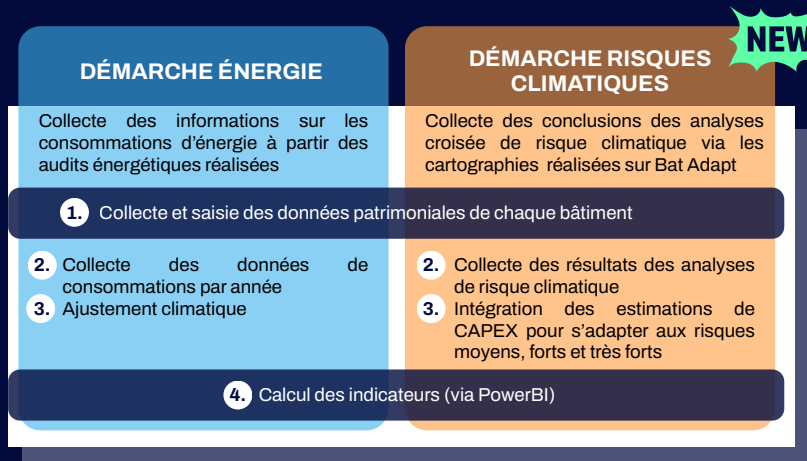
**Clémence LE VAN**

**Head of Etyo Green Insight & Partner**

# NOTRE DÉMARCHE

Si l'édition 2024 a permis de poser les bases et de collecter un premier jeu de données patrimoniales et énergétiques, l'édition 2025 va plus loin en enrichissant l'analyse et en ouvrant de nouveaux axes d'étude :

- l'analyse des risques climatiques,
- l'amélioration de la méthode d'ajustement climatique,
- le suivi des tendances à périmètre constant selon la méthodologie de l'OID.



## POURQUOI CE BAROMÈTRE ?

Conçu pour apporter un éclairage spécifique sur la performance environnementale du patrimoine immobilier logistique en France, il se concentre sur les particularités de ce secteur. Le baromètre vise à offrir un cadre de référence clair et pertinent, permettant aux acteurs de mieux comprendre les enjeux qui leur sont propres et de piloter leur patrimoine dans une logique de gestion responsable et engagée.



## MÉTHODOLOGIE - DONNÉES ÉNERGÉTIQUES

L'objectif principal du baromètre est de dresser un état des lieux exhaustif et représentatif de la performance énergétique du parc logistique analysé, en s'appuyant exclusivement sur les données brutes collectées. Afin de refléter au mieux l'utilisation réelle des bâtiments, le choix a été fait de ne pas normaliser les consommations selon les intensités d'usage (taux d'occupation, horaires, etc.).

La rigueur climatique est bien prise en compte, via un ajustement selon la méthode du Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET). Celui-ci permet de neutraliser les variations météorologiques d'une année sur l'autre.

Cette édition 2025 introduit également une analyse des tendances à périmètre constant, permettant d'évaluer l'évolution réelle des performances énergétiques en neutralisant les effets liés aux entrées ou sorties de bâtiments dans la base de données.



## BAROMÈTRE EXISTANT

Cette édition 2025 permet également de comparer ces résultats à ceux du baromètre de l'OID pour en vérifier la cohérence et mieux situer l'analyse dans le contexte global du secteur tertiaire.



Baromètre de la Performance énergétique 2024 publié le 12 Décembre 2024

## CONTRÔLE QUALITÉ

Afin de s'assurer de la pertinence du référentiel, les règles suivantes ont été appliquées pour évaluer la qualité de la donnée exploitée et pour valider l'intégration de cette donnée dans l'étude :

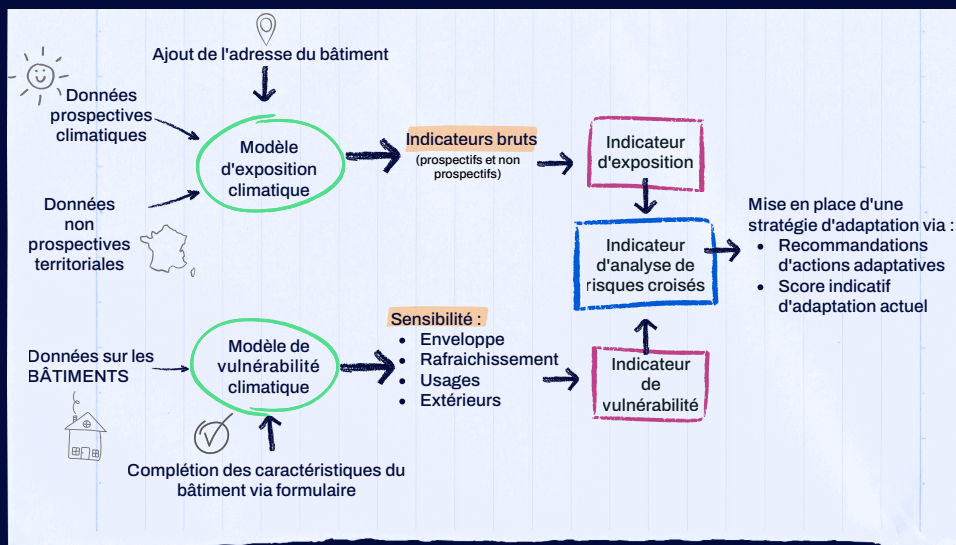
### RÈGLES

- 1 **Complétude de la donnée patrimoniale**  
Le niveau de complétude requis des données pour un actif doit être supérieur à 80%
- 2 **Taux d'occupation**  
Tout actif ayant un taux de vacance supérieur à 10% est exclu.
- 3 **Cohérence de la donnée**  
Les consommations sont exclues lorsque l'on constate des évolutions de plus de 60% d'une année à l'autre
- 4 **Distinction de la consommation par source d'énergie**  
Tout actif disposant de plusieurs sources d'énergie (électricité, gaz, fioul, biomasse, etc.) et consolidant l'ensemble de ses consommations en un seul total global, est exclu du périmètre.

## MÉTHODOLOGIE - RISQUE CLIMATIQUE

**NEW**

L'analyse de risque climatique consiste à évaluer la vulnérabilité d'un bâtiment aux aléas climatiques présents et futurs, à l'échelle de son site d'implantation. Elle vise à identifier les menaces directes sur la continuité d'exploitation, la structure, le confort ou les systèmes techniques du bâtiment, dans un contexte de dérèglement climatique.



Pour évaluer l'exposition du parc logistique aux risques climatiques, l'outil BAT-ADAPT de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) a été utilisé. Il permet d'analyser la vulnérabilité des bâtiments face aux aléas climatiques selon plusieurs horizons temporels (2030, 2050, 2070, 2090) et trois scénarios d'émissions :

- **RCP 2.6** : Trajectoire à +1,5 °C (faibles émissions de gaz à effet de serre), conforme aux objectifs de l'Accord de Paris
- **RCP 4.5** : Niveau intermédiaire d'émissions de gaz à effet de serre
- **RCP 8.5** : Scénario dit de "statu quo" ou "business as usual", avec très fortes émissions de gaz à effet de serre

**BAT-ADAPT**  
ANALYSE DES RISQUES CLIMATIQUES

**OID**  
OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER DURABLE

## RISQUE DE L'ALÉA CLIMATIQUE =

### EXPOSITION

- **Aléa Climatique** : Nature de l'aléa, intensité, lieu et fréquence (probabilité et durée)
- **Autres facteurs environnementaux** : aggravant et atténuant



### VULNÉRABILITÉ

- **Sensibilité** : critères techniques tels que les choix de construction, la fiabilité des réseaux et les mesures d'amélioration de la résilience
- **Enjeux d'usage** : capacités de gestion de crise et difficultés à faire face en raison de facteurs économiques sociaux ou démographiques

Cet indicateur de risque croisé (exposition × vulnérabilité) est analysé dans le baromètre, afin d'objectiver l'exposition du parc logistique aux principaux aléas climatiques.

L'analyse repose sur des résultats modélisés à l'horizon 2050, selon le scénario RCP 8.5, également appelé scénario "statu quo" ou "business as usual", qui correspond à une trajectoire à très fortes émissions de gaz à effet de serre, en l'absence de mesures ambitieuses de réduction.

PERIMETRE DE L'ETUDE

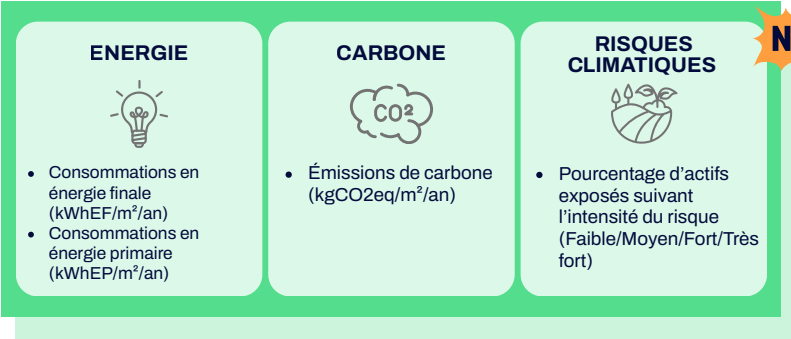
LES TYPOLOGIES ÉTUDIÉES

Dans cette étude, plusieurs typologies de bâtiments logistiques ont été analysées, chacune présentant des caractéristiques énergétiques distinctes. Les catégories retenues correspondent à celles définies par le dispositif éco-énergie tertiaire.

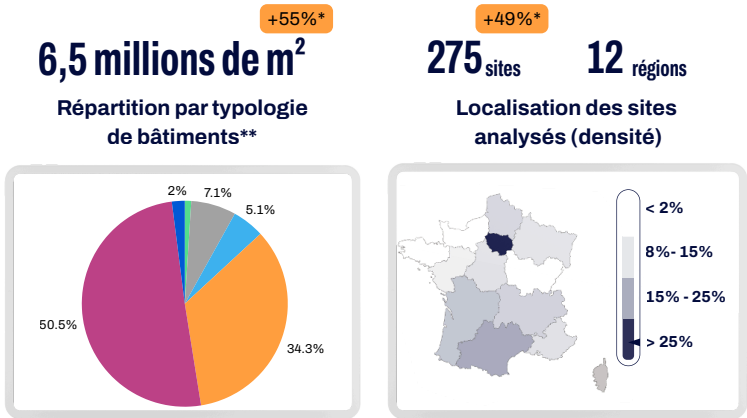
Chaque type de bâtiment présente des défis énergétiques spécifiques, nécessitant une approche différenciée. Cette année, l'échantillon comporte un nombre plus significatif de bâtiments relevant du stockage mixte, donc cette typologie a été intégrée à l'analyse comparative. En revanche, la catégorie "température dirigée" (hors froid positif et négatif) reste insuffisamment représentée pour permettre des enseignements robustes et n'est donc pas incluse dans cette édition.



LES INDICATEURS CLÉS



DONNÉES CLÉS



\*Évolution par rapport aux chiffres de l'édition 2024  
\*\*Chaque couleur correspond à une typologie d'entrepôts tel que défini en haut de la page

# CARACTÉRISTIQUES DE NOTRE ÉCHANTILLON

28%

des actifs situés en IDF

Représentation homogène sur toute la France

Diversité des périodes de construction

25%

d'entrepôts construits après les années 2010



47%

d'entrepôts chauffés et hors gel



37%

d'entrepôts non chauffés



8% de la surface totale des bâtiments logistiques déclarée sur OPERAT est analysée dans ce baromètre



89% des données sont issues de factures ou de plateforme de management de l'énergie.



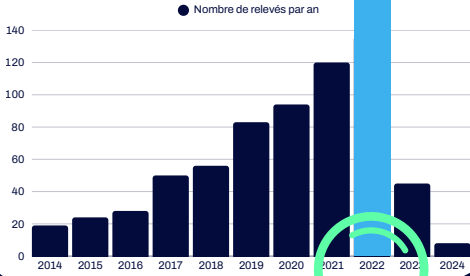
Fioul 1%

Gaz 27%

Électricité 72%

L'électricité constitue la principale source d'énergie, représentant 72% des consommations totales en kWh

Année de consommation



Les données ont été collectées à partir de relevés fiables et précis, garantissant l'exactitude et la pertinence des résultats présentés.

L'année 2022 a été choisie comme année de référence pour cette étude en raison de la donnée disponible.

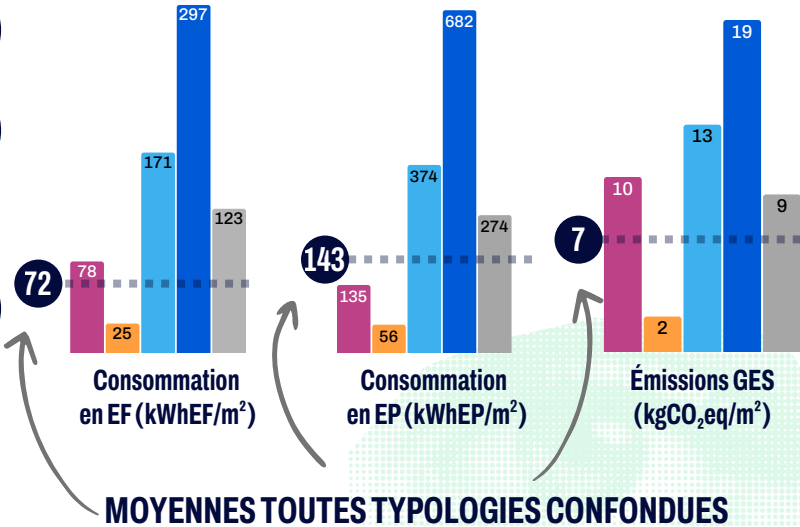


RÉSULTATS DES MOYENNES SURFACIQUES 2025

NEW



FOCUS ÉNERGIE



CONSTAT

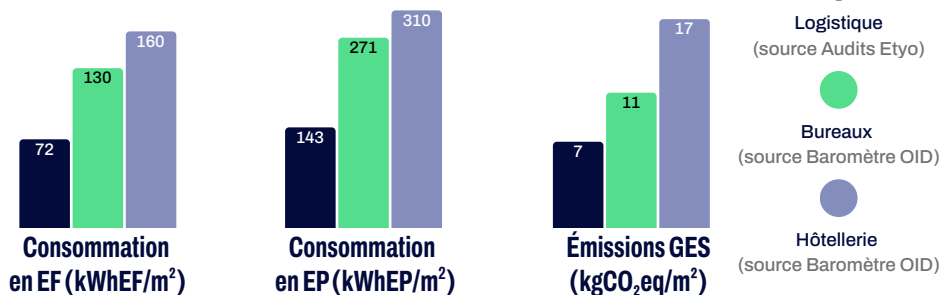
Par rapport à l'édition 2024, les ordres de grandeur restent globalement stables, avec des variations modérées. Les consommations énergétiques et émissions de GES varient fortement selon les typologies logistiques, en lien avec les besoins techniques spécifiques.

- Les entrepôts en froid négatif sont les plus énergivores, en raison d'un fonctionnement en continu et d'équipements puissants .
- Les froids positifs suivent, avec une réfrigération constante.
- Les entrepôts chauffés se placent en milieu de spectre.
- Les non chauffés restent les plus sobres, leurs besoins se limitant souvent à l'éclairage.

Nouveauté 2025 : la typologie « mixte », combinant zones chauffées et réfrigérées, affiche une consommation moyenne de 123 kWhEF/m²/an, reflétant cette double sollicitation.

Cette hiérarchie confirme la nécessité d'une lecture par usage, pour adapter les leviers d'action.

## ANALYSE SECTORIELLE (VS BENCHMARK OID 2024)



## CONSTAT

Les entrepôts logistiques présentent des niveaux de consommation et d'émissions bien inférieurs à ceux des autres secteurs tertiaires :

- En énergie finale :
  - Les bureaux consomment +80 % de plus que la logistique,
  - Les hôtels, encore plus énergivores, affichent +122 % d'écart.
- En énergie primaire, les écarts restent marqués :
  - +89 % pour les bureaux,
  - +117 % pour les hôtels.
- Côté émissions de GES, les bureaux émettent +57 % de plus que la logistique, et les hôtels +143 %.

Ces écarts s'expliquent par des usages plus intensifs dans les bureaux et hôtels (chauffage, climatisation, occupation permanente), tandis que la logistique reste souvent partiellement chauffée et majoritairement alimentée en électricité (72 %).

## L'ŒIL D'ETYO

## Enjeux énergétiques clés du secteur

Le secteur logistique, bien que sobre en intensité énergétique, doit relever un défi majeur : la sortie progressive du gaz, encore largement utilisé pour le chauffage, notamment dans les actifs anciens. Les solutions thermodynamiques offrent un levier de décarbonation, mais restent freinées par les coûts, la complexité en rénovation et des usages spécifiques.

Une approche pragmatique est nécessaire : adapter les solutions à chaque typologie, cibler selon les usages, et intégrer ces actions dans une stratégie globale énergie-climat, sans compromettre la performance opérationnelle.

## Potentiel photovoltaïque à mobiliser

Un second levier structurant est l'exploitation du potentiel solaire en auto-consommation offert par :

- Les toitures importantes des entrepôts récents, souvent conçus "PV-ready",
- Et les parkings extérieurs, désormais ciblés par l'obligation d'équipement issue de la loi APER (à horizon 2028).

Le déploiement de photovoltaïque en toiture ou en ombrières présente un double intérêt :

- Pour le locataire : réduction directe de la facture énergétique grâce à l'autoconsommation,
- Pour le propriétaire : opportunité de production et de revenus pérennes, via la vente d'électricité ou la valorisation locative.

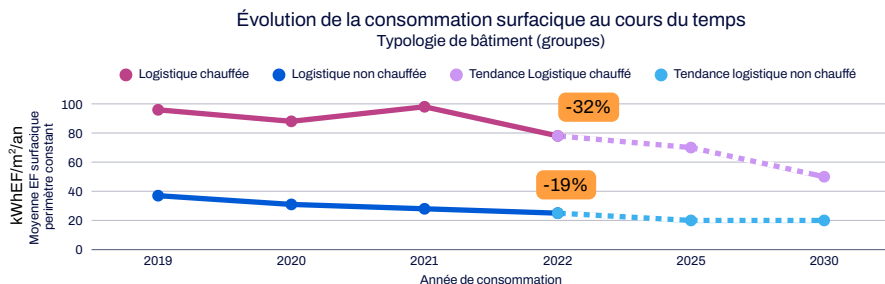
À terme, les solutions de stockage d'électricité et les modèles d'autoconsommation collective devraient permettre d'accroître encore la rentabilité et la résilience de ces installations, en facilitant leur intégration dans les logiques de réseau local ou de flexibilité énergétique.

## TRAJECTOIRE D'ÉVOLUTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE

NEW

La période 2019-2022 fait apparaître une trajectoire consolidée des consommations d'énergie, différenciée entre stockages chauffés et non chauffés.

L'analyse repose sur la méthodologie à périmètre constant définie par l'OID, qui consiste à recalculer les indicateurs d'une année sur l'autre à partir du même sous-échantillon de bâtiments présent sur deux années consécutives. Cette approche permet de neutraliser les effets liés aux entrées ou sorties d'actifs dans la base et d'assurer une comparabilité fiable dans le temps.



### CONSTAT

L'analyse des consommations d'énergie finale à périmètre constant entre 2019 et 2022 met en évidence deux tendances selon les typologies :

#### 1. Stockage non chauffé

La consommation moyenne passe de 37 à 25 kWhEF/m²/an entre 2019 et 2022, soit une baisse de 32 %. Si cette tendance structurelle, liée à la rénovation du parc et à l'usage généralisé de l'éclairage LED se poursuivait, nous pourrions atteindre jusqu'à 20 kWhEF/m²/an en 2030 (-46 %).

#### 2. Stockage chauffé

Après une hausse temporaire en 2021, la consommation chute à 78 kWhEF/m²/an en 2022, contre 96 en 2019 (-19 %). La tendance projetée en 2030 permettrait d'atteindre 48 kWhEF/m²/an en 2030, soit -48 %.

Ces trajectoires sont alignées avec les objectifs 2030 du Décret Tertiaire, à condition de maintenir les efforts sur la rénovation, le pilotage énergétique (Décret BACS), et la sobriété opérationnelle.

### L'OEIL D'ETYO

Cette trajectoire offre un éclairage précieux sur les dynamiques de transformation énergétique du parc logistique. Elle confirme que les efforts d'optimisation sur les usages passifs tels que l'éclairage portent leurs fruits, et que les segments les plus performants se stabilisent sur des niveaux de consommation bas.

Du côté des bâtiments chauffés, l'amélioration observée en 2022 malgré un contexte volatil témoigne d'une capacité croissante du secteur à piloter ses consommations, en particulier via la régulation des équipements thermiques et des campagnes de sobriété.

Dans les années à venir, il faudra être attentifs à l'effet d'entraînement potentiel du Décret Tertiaire, dont l'échéance 2030 pourrait constituer un levier d'accélération. Il sera intéressant d'observer si la trajectoire actuelle se confirme, voire s'amplifie, à mesure que les acteurs se structurent autour de feuilles de route énergétiques et d'investissements ciblés.

# DECRET TERTIAIRE

Après l'établissement d'un constat clair et détaillé de la performance énergétique de l'immobilier logistique en France, l'analyse se poursuit par un examen du positionnement de ce secteur au regard des réglementations en vigueur.

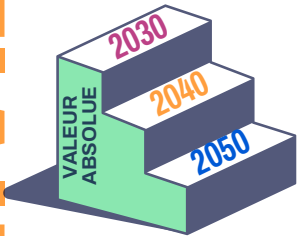
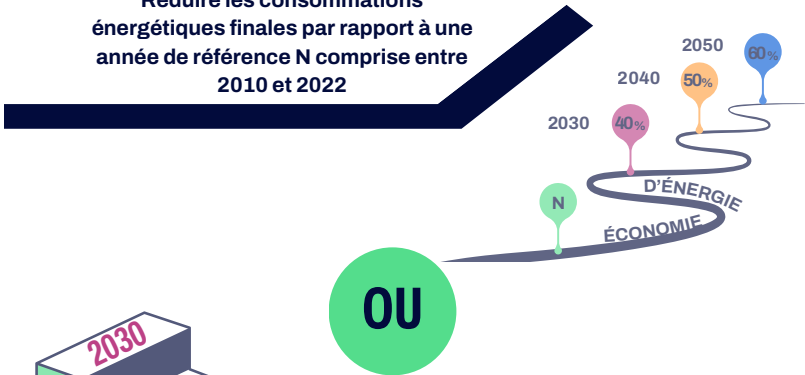
Le dispositif éco-énergie tertiaire, également appelé "Décret Tertiaire", constitue le premier cadre étudié. Il s'agit d'un dispositif réglementaire engageant les acteurs du secteur tertiaire vers la sobriété énergétique à horizon 2050.

## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le décret tertiaire impose une réduction progressive de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments à usage tertiaire. Les objectifs sont progressifs et peuvent être atteints suivant deux modalités alternatives :

### MÉTHODE VALEUR RELATIVE

Réduire les consommations  
énergétiques finales par rapport à une  
année de référence N comprise entre  
2010 et 2022



### MÉTHODE VALEUR ABSOLUE

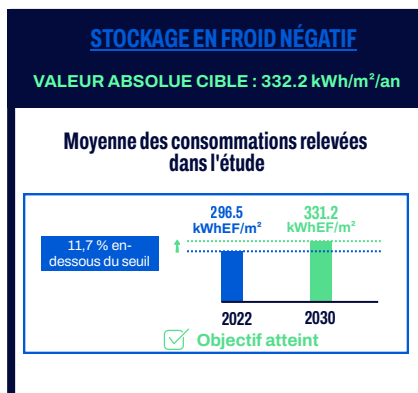
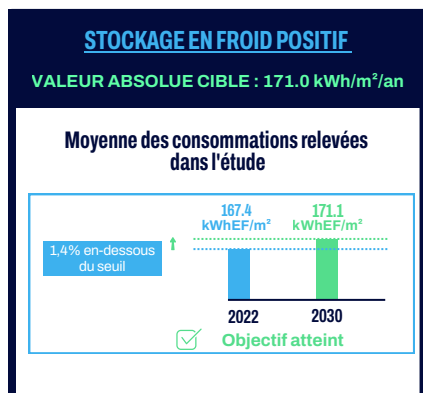
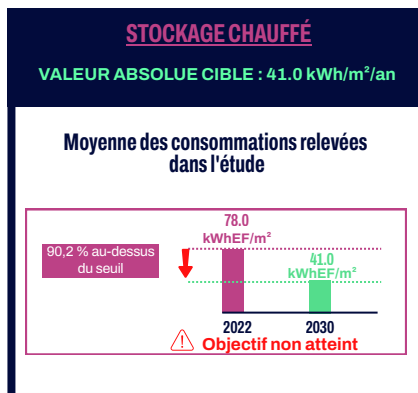
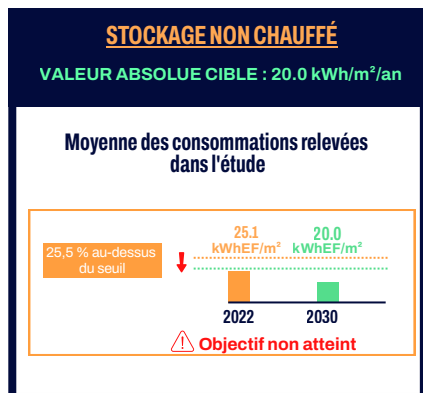
Atteindre un seuil de consommation  
fixé en valeur absolue

$$C_{abs} = CVC + USE$$

## HYPOTHÈSES DES VALEURS CIBLES ABSOLUES 2030

Dans cette étude, les consommations moyennes en énergie finale des entrepôts logistiques ont été comparées aux valeurs absolues du Décret Tertiaire, selon quatre typologies : chauffé, non chauffé, froid positif et froid négatif.

La typologie "mixte" a été exclue, son profil énergétique étant trop variable selon la répartition des zones thermiques pour définir une Valeur Absolue pertinente.



## L'ŒIL D'ETYO

L'analyse de notre échantillon révèle que les valeurs absolues du Décret Tertiaire ne sont pas atteintes en moyenne pour les entrepôts chauffés (+90 %) et non chauffés (+25 %).

Toutefois, les baisses déjà observées entre 2019 et 2022 (-32% pour le non chauffé, -19% pour le chauffé) indiquent qu'une conformité en valeur relative d'ici 2030 reste possible, à condition de poursuivre les efforts de sobriété et d'accélérer la sortie du gaz.

À l'inverse, les entrepôts à froid positif et négatif affichent d'ores et déjà des consommations conformes aux seuils en valeurs absolues 2030, traduisant une performance mieux maîtrisée sur ces usages.

NEW

La trajectoire de performance énergétique observée dans le parc logistique s'inscrit dans un cadre réglementaire de plus en plus structurant. À ce titre, le Décret BACS (Building Automation & Control System) constitue une étape clé pour accompagner l'atteinte des objectifs du Décret Tertiaire.

## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE



### ÉCHÉANCES RÉGLEMENTAIRES

**Depuis le 1er janvier 2025**

BACS obligatoire pour tout site tertiaire dont les équipements de chauffage, de refroidissement ou de ventilation dépassent 290 kW.

**Au 1er janvier 2027**

Seuil abaissé à 70 kW.



### OBJECTIFS

Piloter et optimiser le fonctionnement énergétique, réduire les consommations et améliorer le suivi des usages.

**Un levier clé pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire.**

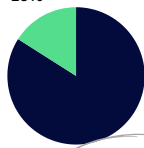
## DÉCRET BACS 2025 : UN SECTEUR LOGISTIQUE ENCORE EN RETARD SUR LA GTB

Malgré l'entrée en vigueur du Décret BACS depuis janvier 2025, le secteur logistique reste en net retard dans le déploiement des systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (GTB), pourtant rendus obligatoires pour les installations de plus de 290 kW

Deux freins principaux expliquent ce décalage :

- Un parc historiquement peu instrumenté, où la GTB est souvent jugée disproportionnée, notamment dans les entrepôts chauffés uniquement pour le hors gel, mais qui franchissent malgré tout les seuils de puissance.
- Une grande hétérogénéité des usages et des équipements, rendant le pilotage énergétique difficile sans solution centralisée.

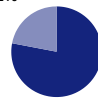
Non concerné BACS  
16%



Assujetti BACS  
84%

Assujettissement BACS (> 290 kW) :  
état des lieux de notre échantillon analysé

Présence de système GTB  
22%



Absence de système GTB  
78%

## L'ŒIL D'ETYO

Contrairement aux bureaux, les entrepôts ont des usages plus variables (chauffage ponctuel, équipements partiels, occupation irrégulière), ce qui rend une GTB ultra-performante souvent inadaptée.

**L'enjeu est donc de mettre en place un pilotage sobre et ciblé, centré sur les usages clés (chauffage, froid, éclairage), compris par les exploitants, et intégré à la stratégie Décret Tertiaire et ESG.**

Sans instrumentation adaptée, les sites perdent en capacité à suivre, ajuster et prouver leur trajectoire de réduction d'ici 2030. La réussite repose sur des solutions proportionnées, un déploiement progressif et une adhésion des équipes terrain.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment. Il évalue la consommation d'énergie et l'impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (très performant) à G (très énergivore).

Ce dispositif s'inscrit dans la politique énergétique européenne, dont l'objectif est de réduire la consommation des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, notamment par l'identification des passoires thermiques.

Le DPE vise ainsi à informer l'acquéreur ou le locataire sur la "valeur verte" du bien, à recommander des travaux d'amélioration et à estimer les charges énergétiques.

## RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Dans le cadre des bâtiments tertiaires, la réalisation d'un DPE est obligatoire dans plusieurs situations, sauf exceptions définies à l'article R. 126-15 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces situations incluent :

**DPE**



Le cas d'une vente : tout bâtiment tertiaire mis en vente doit être accompagné d'un DPE.



Pour la construction de bâtiments neufs : Un DPE est requis pour les nouvelles constructions afin d'évaluer leur performance énergétique initiale.



Pour les bâtiments publics : Les bâtiments de plus de 250 m<sup>2</sup>, occupés par des services publics et recevant du public (de la 1ère à la 4e catégorie), doivent également être dotés d'un DPE.



## ENJEU DU DPE DANS LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE

L'application du DPE dans le secteur logistique pose des défis particuliers : les entrepôts avec leurs vastes surfaces, la diversité de leurs typologies (entrepôts frigorifiques, non chauffés, mixtes), et l'utilisation d'équipements spécifiques (comme les systèmes de réfrigération et d'éclairage à grande échelle), ont des besoins énergétiques très différents des bâtiments tertiaires traditionnels.

L'échelle proposée par le DPE ainsi que sa méthode d'évaluation permettent-elles de refléter fidèlement ces spécificités ?

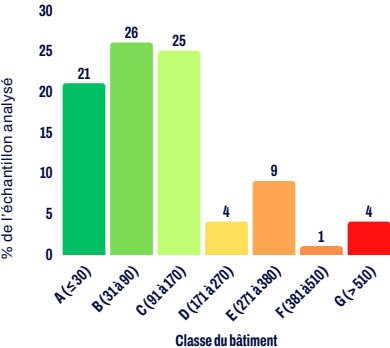


# DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE TERTIAIRE

Cet échantillon met en évidence les niveaux de consommation et d'émissions des entrepôts étudiés.

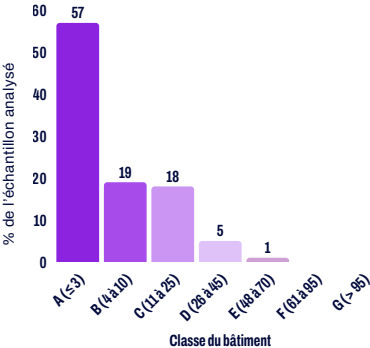
## Étiquette Énergie - Énergie Primaire (kWhEP/m²/an)

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - EP - 2022



## Étiquette Climat - Émissions carbone (kgCO<sub>2</sub>eq/m²/an)

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE - GES - 2022



## ÉCHELLE

Les entrepôts logistiques n'étant pas identifiés explicitement dans la définition des échelles de DPE du secteur tertiaire, l'échelle correspondant à "Autres cas" est utilisée pour définir leurs étiquettes DPE.

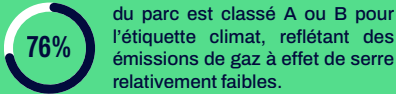
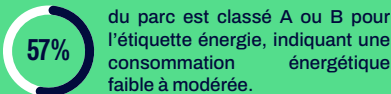
Concernant les entrepôts réfrigérés, les systèmes techniques fonctionnant en continu afin de maintenir un niveau de température acceptable, l'échelle correspondant à "Bâtiment à occupation continue" est retenue.

|                                                                                      | ● Stockage chauffé | ● Stockage non chauffé |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
|                                                                                      | ÉNERGIE            | CLIMAT                 |
| Autres cas                                                                           | A ≤ 30             | ≤3                     |
| (par exemple : théâtres, salles de sport, restauration, commerces individuels, etc.) | B 31 à 90          | 4 à 10                 |
|                                                                                      | C 91 à 170         | 11 à 25                |
|                                                                                      | D 171 à 270        | 26 à 45                |
|                                                                                      | E 271 à 380        | 46 à 70                |
|                                                                                      | F 381 à 510        | 71 à 95                |
|                                                                                      | G >510             | >95                    |

|                                                                                                       | ● Stockage de froid positif | ● Stockage de froid négatif |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                       | ÉNERGIE                     | CLIMAT                      |
| Bâtiment à occupation continue (par exemple : hôpitaux, hôtels, internats, maisons de retraite, etc.) | A ≤ 100                     | ≤12                         |
|                                                                                                       | B 101 à 210                 | 13 à 30                     |
|                                                                                                       | C 211 à 370                 | 31 à 65                     |
|                                                                                                       | D 371 à 580                 | 66 à 110                    |
|                                                                                                       | E 581 à 830                 | 111 à 160                   |
|                                                                                                       | F 831 à 1130                | 161 à 220                   |
|                                                                                                       | G >1130                     | >220                        |

## CONSTAT

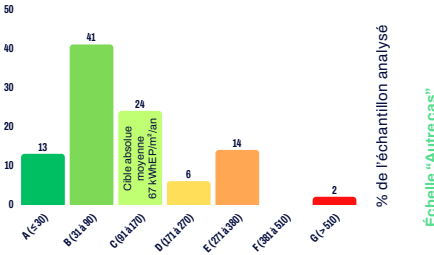
Le parc d'actifs logistiques étudié présente une majorité d'actifs performants, avec une forte prédominance des classes A et B, tant pour l'étiquette énergie que pour l'étiquette climat. En effet :



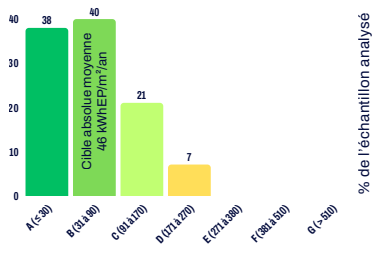
# DPE TERTIAIRE VS DISPOSITIF ÉCO-ÉNERGIE TERTIAIRE (DEET)

Les cibles absolues moyennes du DEET par typologie ont été traduites en Énergie Primaire afin d'être comparées aux étiquettes DPE. Il a été estimé que le chauffage des cellules était assuré par du gaz (coefficient de conversion égal à 1).

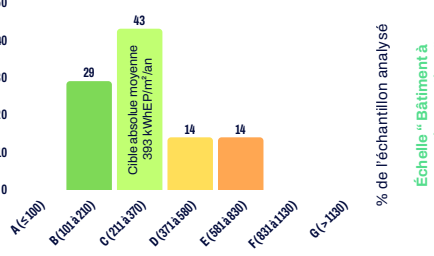
**STOCKAGE CHAUFFÉ**  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN EP EN 2022



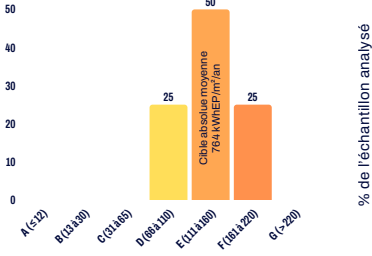
**STOCKAGE NON CHAUFFÉ**  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN EP EN 2022



**STOCKAGE EN FROID POSITIF**  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN EP EN 2022



**STOCKAGE EN FROID NÉGATIF**  
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE EN EP EN 2022



## L'ŒIL D'ETYO

Même lorsque les entrepôts de stockage froid respectent les seuils absolus du Décret Tertiaire 2030, cette performance n'est pas valorisée par les DPE actuels. Le recours important à l'électricité, combiné au facteur de conversion en énergie primaire de 2,3, dégrade artificiellement la notation, souvent en classe E, F ou G. Ce décalage soulève la question de la pertinence du DPE pour le stockage froid, dont les usages diffèrent largement de ceux des bâtiments tertiaires classiques.

## UNE ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE CONFIRMÉE POUR 2026

L'arrêté publié au Journal Officiel le 26 août 2025 entérine une évolution majeure dans le calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE). À compter du 1er janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité en énergie primaire sera abaissé de 2,3 à 1,9, afin de mieux refléter les évolutions du mix énergétique français et l'électrification croissante des usages. Cet abaissement améliore globalement les notations DPE, notamment pour les bâtiments électrifiés comme les entrepôts logistiques.

- la part des sites classés A ou B passe de 57 % à 66 %,
- les classes D à G reculent de 18 % à 13 % en 2026, soit un recul global de -5 points, principalement en E (-5 pts) et C (-10 pts), au profit des classes supérieures.

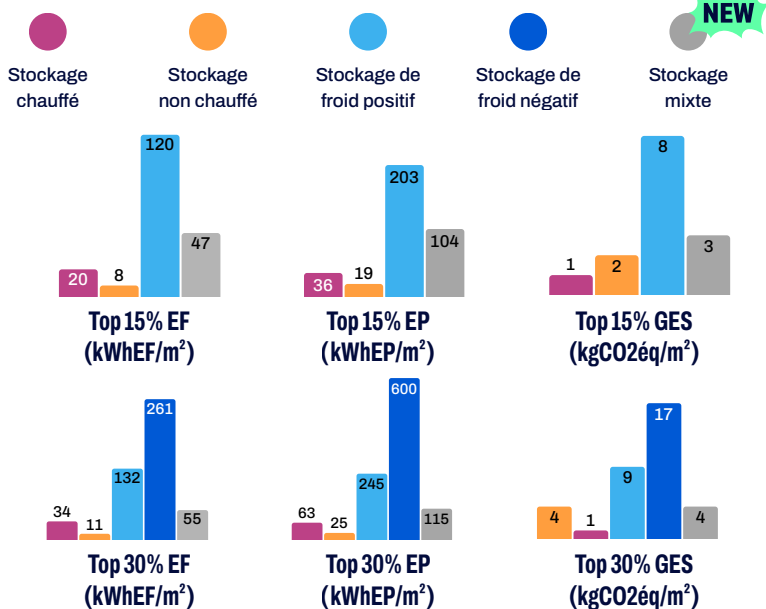
Ce changement valorise les actifs sobres mais pénalisés jusqu'ici par leur intensité électrique, comme les entrepôts froids. Toutefois, il ne corrige pas entièrement le décalage entre performance réelle et notation DPE, faute de prise en compte des spécificités logistiques (occupation intermittente, systèmes partiels, faible usage de chauffage).

# TAXONOMIE EUROPÉENNE

La Taxonomie européenne permet de définir les activités vertes dites “alignées” et ainsi de connaître le degré de durabilité d'un portefeuille ou d'une entreprise par ses activités. Pour répondre à l'enjeu relatif à l'atténuation au changement climatique, il faudra :

- Pour la contribution substantielle, présenter un DPE de classe A ou faire partie du Top 15 % de son marché régional.
- Pour les DNSH (Do No Significant Harm), avoir un DPE de classe C ou faire partie du Top 30 % de son marché.

L'élaboration des Top 15 % et Top 30 % est donc cruciale afin que les acteurs puissent qualifier leur bâtiment existant comme “durable” selon la taxonomie.



## L'ŒIL D'ETYO

Dans le cadre de la Taxonomie verte, la performance énergétique peut être démontrée soit via la classe DPE (A ou C), soit via l'appartenance au TOP 15 % ou 30 % des bâtiments les plus performants d'un secteur.

Les résultats de notre échantillon illustrent clairement l'intérêt d'une analyse par typologie. Par exemple, le TOP 15 % en stockage non chauffé atteint 8 kWhEF/m², alors qu'il monte à 120 kWhEF/m² en stockage froid. Ces écarts importants montrent qu'une moyenne globale tous usages confondus ne reflèterait pas la réalité du terrain :

- Elle pénaliserait les entrepôts frigorifiques, naturellement plus énergivores, mais souvent bien optimisés ;
- Et elle masquerait les marges de progrès des entrepôts chauffés ou non chauffés, en nivelant les performances.

Une analyse différenciée par typologie est donc essentielle pour évaluer équitablement les performances et orienter les efforts d'amélioration de façon cohérente.

Le changement climatique n'est plus une menace abstraite : il s'impose comme une réalité tangible et mesurable. L'intensification des phénomènes météorologiques extrêmes (canicules, inondations, sécheresses, tempêtes, incendies) affecte déjà nos territoires, nos infrastructures et notre quotidien.

Dans ce contexte, le secteur immobilier, responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France et comptant parmi les actifs les plus durables, se trouve à la croisée des vulnérabilités... Mais aussi des leviers d'action.

Parmi les typologies immobilières particulièrement concernées, le secteur logistique est en première ligne. Ces bâtiments, souvent à surfaces importantes, peu végétalisés, situés en périphérie urbaine ou en zones inondables, cumulent de nombreux facteurs de vulnérabilité face aux aléas climatiques.

Leur bon fonctionnement repose sur la continuité opérationnelle, ce qui les rend d'autant plus sensibles aux interruptions dues à des événements extrêmes.

## ACTEURS DU BÂTIMENT ET DE LA VILLE : LES 3 GRANDS DÉFIS CLIMATIQUES



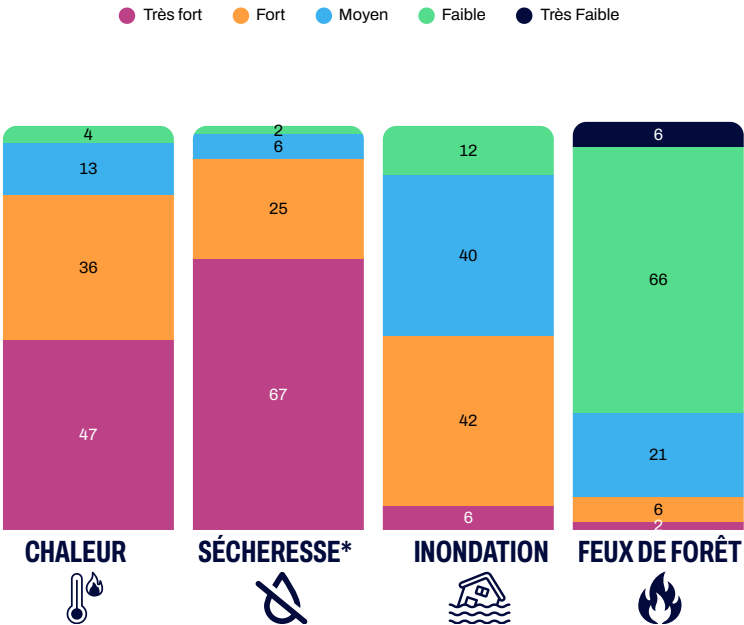
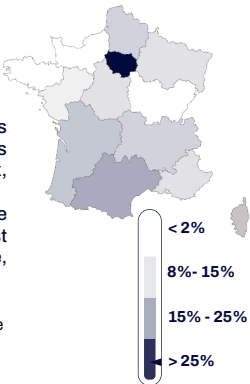
Ces aléas peuvent endommager les structures, altérer les conditions de confort & santé des occupants, perturber l'exploitation des bâtiments...



# RÉSULTATS 2025

Pour bien interpréter les résultats, deux points clés sont à noter :

- Contrairement à l'analyse énergétique, l'évaluation des risques climatiques n'est pas segmentée par typologie d'usage, car les principaux déterminants sont la localisation de l'actif et son niveau de résilience (matériaux, équipements, entretien).
- 35 % des actifs analysés sont situés en Île-de-France, région peu exposée aux aléas extrêmes mais fortement urbanisée. Le reste de l'échantillon est réparti de façon équilibrée sur d'autres régions, ce qui donne une vision large, bien que partiellement influencée par le poids francilien.



\*Les résultats présentés pour ce risque concernent uniquement l'exposition, car le module de vulnérabilité n'est pas encore disponible dans l'outil BAT-ADAPT.

## CONSTAT

L'analyse des risques climatiques met en évidence plusieurs vulnérabilités caractéristiques du parc logistique, liées à la fois à sa localisation et à sa morphologie :



Le risque d'inondation demeure significatif (48 % regroupant fort et très fort)  
L'exposition aux feux de forêts apparaît globalement faible (66 % des sites faiblement exposés).



Ces résultats s'expliquent en partie par la répartition géographique, avec 35 % des actifs situés en Île-de-France, région peu exposée aux incendies mais sensible à la chaleur et à la sécheresse.



La morphologie des entrepôts logistiques (forte emprise au sol, voiries imperméables, faible présence de végétation) accentue par ailleurs l'exposition aux aléas, en particulier aux îlots de chaleur.

# L'ŒIL D'ETYO

Aujourd'hui, l'enjeu ne se limite plus à la seule performance énergétique, mais s'étend à la résilience physique des bâtiments : confort des occupants, maintien des activités, intégrité du bâti.

L'adaptation doit se penser dans une logique globale et cohérente avec les autres enjeux ESG. Par exemple, face au risque de chaleur, la tentation d'ajouter des systèmes de climatisation pourrait améliorer le confort... tout en augmentant fortement la consommation énergétique. À l'inverse, des solutions passives (ombrages, végétalisation, gestion des îlots de chaleur) peuvent répondre à plusieurs objectifs à la fois : climat, énergie, biodiversité.

C'est dans ce cadre que nos études intègrent des plans d'actions d'adaptation hiérarchisés, en cohérence avec les autres obligations réglementaires et les opportunités de mutualisation :

- Décret Tertiaire : réduction des consommations
- Loi APER : production photovoltaïque sur toiture ou parking
- Gestion durable de l'eau : réduction du ruissellement, récupération des eaux pluviales

L'adaptation n'est pas une charge isolée mais un levier stratégique à croiser intelligemment avec les démarches de performance énergétique et de valorisation patrimoniale.

## EXEMPLES DE SOLUTION D'ADAPTATION

|                                                                                   | STRUCTURE, MATÉRIAUX ET RÉSEAUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | MALADAPTATION (POUR UN BÂTIMENT EXISTANT)                                                                                                                                                                                                                      | USAGES ET COMPORTEMENTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Améliorer la ventilation naturelle dans le bâtiment (brasseurs d'air, free-cooling...)</li><li>• Choisir des revêtements de murs et de toits à fort albédo</li><li>• Améliorer l'isolation et l'inertie des parois opaques (toiture et façades)</li></ul>                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Créer une toiture végétalisée</li><li>• Installer des filtres UV sur les vitres</li><li>• Installer des équipements de climatisation</li><li>• Végétalisation non adaptée</li></ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Communiquer sur les risques aux occupants</li><li>• Mettre en place des dispositifs et consignes de secours</li><li>• Flexibiliser les pratiques d'organisation du travail</li><li>• Adapter la végétation au climat</li></ul>                                                                                                                          |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Adapter les fondations</li><li>• Désolidariser les éléments de structure</li><li>• Rigidifier la structure</li><li>• Protéger les réseaux</li><li>• Créer un jardin de pluie</li><li>• Prioriser la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage et le nettoyage</li></ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Planter des arbres à proximité de la structure du bâtiment</li><li>• Végétalisation non adaptée</li></ul>                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Communiquer sur les risques aux occupants</li><li>• Mettre en place des dispositifs et consignes de secours</li><li>• Flexibiliser les pratiques d'organisation du travail</li><li>• Adapter la végétation au climat</li></ul>                                                                                                                          |
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Installer des dispositifs anti-eau (clapets anti-retour, détection de fuite...)</li><li>• Surélever les éléments de structure</li><li>• Dimensionner la gestion des eaux pluviales sur la parcelle</li><li>• Aménager des bassins de gestion des eaux pluviales</li><li>• Réemployer les eaux pluviales</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gestion des eaux pluviales mal dimensionnée</li><li>• Canalisations non sécurisées entraînant un risque de pollution</li><li>• Maintenance insuffisante des dispositifs de protection (ex. vannes obstruées)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Communiquer sur les risques aux occupants</li><li>• Mettre en place des dispositifs et consignes de secours</li><li>• Concentrer les équipements et activités essentiels aux étages supérieurs</li><li>• Adapter la végétation au climat</li><li>• Végétaliser les abords du bâtiment</li><li>• Installer des dalles alvéolées sur le parking</li></ul> |





Ce baromètre constitue une photographie consolidée de la performance énergétique des bâtiments logistiques en France, basée sur les audits menés par les équipes Etyo. Il marque un tournant dans l'évaluation d'un secteur jusqu'ici peu documenté à cette échelle, en offrant une lecture fine et segmentée des usages réels.

Pour rester pertinent, cet outil sera enrichi et actualisé chaque année, afin d'affiner les analyses, intégrer les évolutions réglementaires et anticiper les grandes tendances du secteur.

La diversité des usages (froid, chauffé, mixte, non chauffé) impose une approche sur-mesure, loin des standards tertiaires classiques. C'est pourquoi l'analyse typologique reste au cœur de notre méthodologie, pour identifier des leviers d'action adaptés à chaque profil d'entrepôt.

L'intégration d'une analyse des études de risques climatiques est une nouveauté majeure de cette édition 2025.

Face à l'intensification attendue des aléas (chaleur, sécheresse, inondation...), il devient indispensable de croiser les enjeux énergétiques et climatiques pour bâtir des stratégies globales : plus résilientes, plus efficaces, et plus créatrices de valeur à long terme.

**Performance énergétique, adaptation climatique et cadre réglementaire : trois piliers autour desquels le secteur logistique devra structurer sa trajectoire de durabilité et de décarbonation.**



La mission de ce baromètre est d'offrir aux acteurs du marché un outil clair, fiable et actionnable, basé sur des données concrètes issues d'audits de terrain. Les équipes d'Etyo ont mobilisé leurs expertises pour transformer ces données en indicateurs clés, répondant aux besoins spécifiques du secteur.

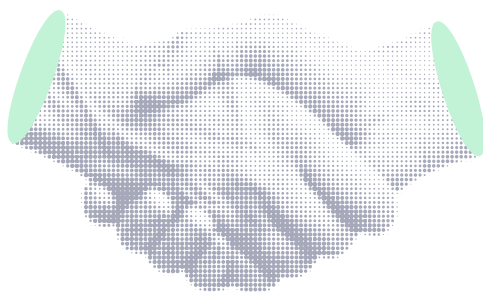
En s'appuyant sur des outils technologiques performants et des audits précis, ce baromètre permet d'accompagner les acteurs du secteur dans leur transition énergétique. Centraliser et exploiter efficacement les données ESG (Environnement, Social, Gouvernance) devient un atout majeur pour optimiser la gestion des actifs et garantir une amélioration continue des performances.

Ainsi, ce baromètre ne se limite pas à être un outil statique. Il devient un levier stratégique pour aider les acteurs de l'immobilier logistique à mieux piloter la transition énergétique de leurs actifs, tout en garantissant une vue d'ensemble précise et essentielle pour chaque typologie d'entrepôt.

# PERSPECTIVES

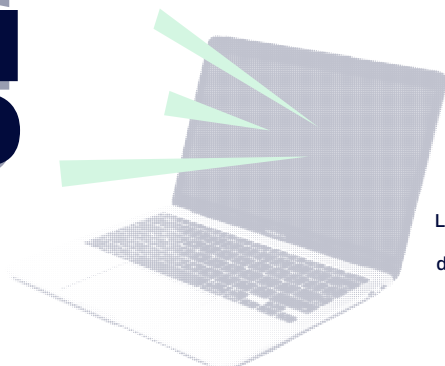
## Collaboration renforcée

L'objectif est de collaborer avec un maximum d'acteurs du secteur, dont l'OID, afin de maximiser la collecte de données pour ce baromètre et d'encourager l'adoption des meilleures pratiques en matière de performance énergétique.



## Suivi des trajectoires et tendances

L'évolution des performances énergétiques et l'analyse des tendances sur plusieurs années seront suivies, afin de fournir des insights pertinents sur l'évolution du secteur.



## Élargissement de l'échantillon

Un élargissement de l'échantillon est prévu afin d'offrir une représentation plus équilibrée de toutes les typologies d'entrepôts, permettant ainsi de mieux comprendre les dynamiques propres à chaque segment.



## Intégration des données ESG

L'ambition est d'intégrer davantage de données ESG exploitables, afin d'évaluer de manière plus complète la performance environnementale et sociale de l'immobilier logistique.

# NOTRE ÉQUIPE



**Clémence  
LEVAN**

Head of Etyo Green Insight  
Associée

[clemence.levan@etyo.com](mailto:clemence.levan@etyo.com)

Etyo est un cabinet de conseil et AMO indépendant, intervenant en Immobilier, Développement Durable, Supply Chain et Restauration collective.

Les équipes, pluridisciplinaires et animées par une vision globale et une expertise pointue, conçoivent des solutions sur mesure et durables adaptées aux enjeux de leurs clients.

En Développement Durable, Etyo accompagne ses partenaires sur l'Immobilier Responsable et Décarboné, la Finance Durable et la Stratégie ESG. Grâce à une approche à 360° et à la mobilisation de compétences variées, le cabinet favorise le dialogue entre disciplines pour répondre aux contraintes réglementaires comme pour valoriser les opportunités de transformation. L'objectif : générer un impact positif sur les investissements, les stratégies et les projets.

Experts en gestion de projet, les collaborateurs d'Etyo travaillent en synergie sur l'ensemble de leurs métiers. Le cabinet opère en France et en Europe, avec des implantations à Paris, Lille, Lyon, Nantes, Marseille, Toulouse, Bordeaux et Strasbourg.

**Arielle  
ANDRIAN**

Sustainable Real  
Estate Manager

[arielle.andrian@etyo.com](mailto:arielle.andrian@etyo.com)



## IMMOBILIER RESPONSABLE ET DÉCARBONÉ (AMO / MOD)

- Programmation : faisabilité, alignement, certification, définition des ambitions de développement durable
- Performance énergétique et trajectoire carbone

**Camille  
LIGUORI**

Renewable  
Energy Manager

[camille.liguori@etyo.com](mailto:camille.liguori@etyo.com)



- Faisabilité et mise en œuvre d'énergies renouvelables
- Maîtrise des risques environnementaux (ICPE, sites et sols pollués, risques climatiques...)

**Morgane  
PERIS**

Environmental  
Risk Manager

[morgane.peris@etyo.com](mailto:morgane.peris@etyo.com)



- Audit patrimonial et stratégie immobilière décarbonée
- Due Diligence ESG et valorisation extra-financière

**Karen  
MASSICOT**

Manager - ESG  
Strategy

[karen.massicot@etyo.com](mailto:karen.massicot@etyo.com)



## FINANCE RESPONSABLE ET STRATÉGIE ESG

- Stratégie ESG et création des outils de rating associés
- Alignement réglementaire (SFDR, Taxonomie, CSRD...)
- Structuration du reporting extra-financier
- Labellisation et référentiels ESG (ISR, B-CORP...)



[etyo](#)



[www.etyo.com](http://www.etyo.com)



PARIS - LILLE - LYON - NANTES - TOULOUSE - BORDEAUX - MARSEILLE  
STRASBOURG





**etyo**  
impact players