



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Les dynamiques de construction d'entrepôts en Île-de-France et dans ses franges 1990 – 2019



© AdobeStock

**RDV connaissance du fret et de la logistique, Aubervilliers
Annelaure Wittmann (DRIEAT/SCDD/DCAT) – 12/07/2022**

Contexte et rappel législatif & réglementaire

→ Mise à jour de l'étude DRIEAT « *Les dynamiques des constructions d'entrepôts dans les franges, les couronnes et le pourtour de l'Île-de-France (1980-2014)* » publiée en 2018.

→ Étudier les évolutions de la construction d'entrepôts sur les 30 dernières années : volumes mis en chantier et répartition spatiale

Contexte

- Défi du secteur logistique : répondre aux évolutions des modes de consommation accélérées par la crise sanitaire depuis 2020 tout en limitant les impacts environnementaux de ce développement

- **Loi Climat-Résilience** : objectif national de **réduction de moitié** de la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années par rapport à la dernière décennie

- **SDRIF** en cours de révision, devra fixer **une trajectoire francilienne de réduction** de la consommation d'espaces NAF

- Orientations en vigueur de la Préfecture de région pour l'instruction des demandes **d'agrément** d'entrepôts en Île-de-France (depuis le 1^{er} mars 2022 : intégration de l'objectif ZAN, densification, utilisation des ZAE et friches...)



Données mobilisées pour l'étude

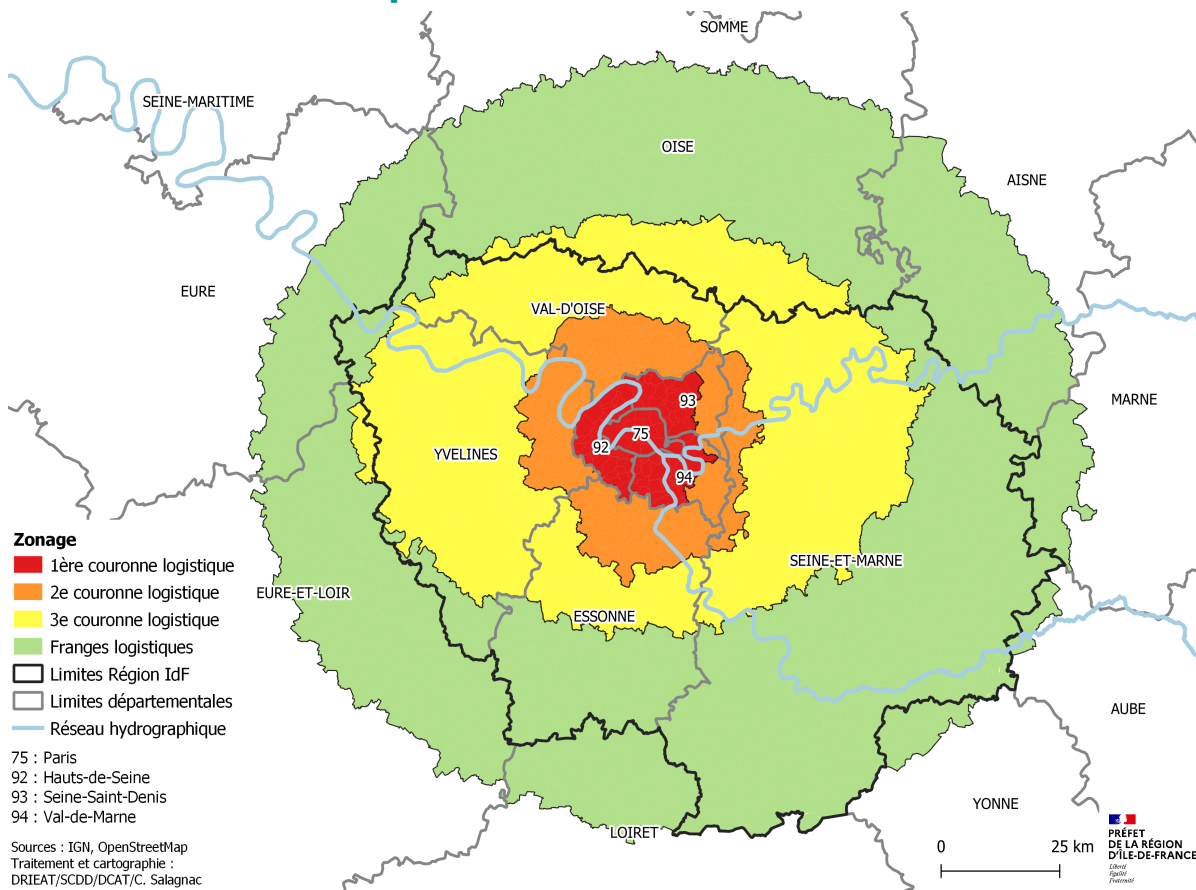
SDES / Sit@del2

- base de données nationale des autorisations d'urbanisme (série en date réelle des locaux autorisés et commencés tenant compte des annulations ou suppressions)
- Pour l'étude :
 - seuls les permis de construire d'entrepôts > 500 m² de surface de plancher (SDP)
 - suivi de la construction brute uniquement (pas les démolitions)

DRIEAT / agréments

- Base de données régionale des agréments d'immobilier d'entreprise délivrés par l'État en Ile-de-France
- Procédure préalable au permis de construire :
 - pour les entrepôts > 5 000 m² SDP
 - en IDF sauf cantons exemptés (art. R 510-6 du code de l'urbanisme)

Périmètre spatial de l'étude



1ère couronne logistique

en deçà de l'A86 (Paris, Hauts-de-Seine, une partie Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne)

2e couronne logistique

entre la Francilienne et l'A86

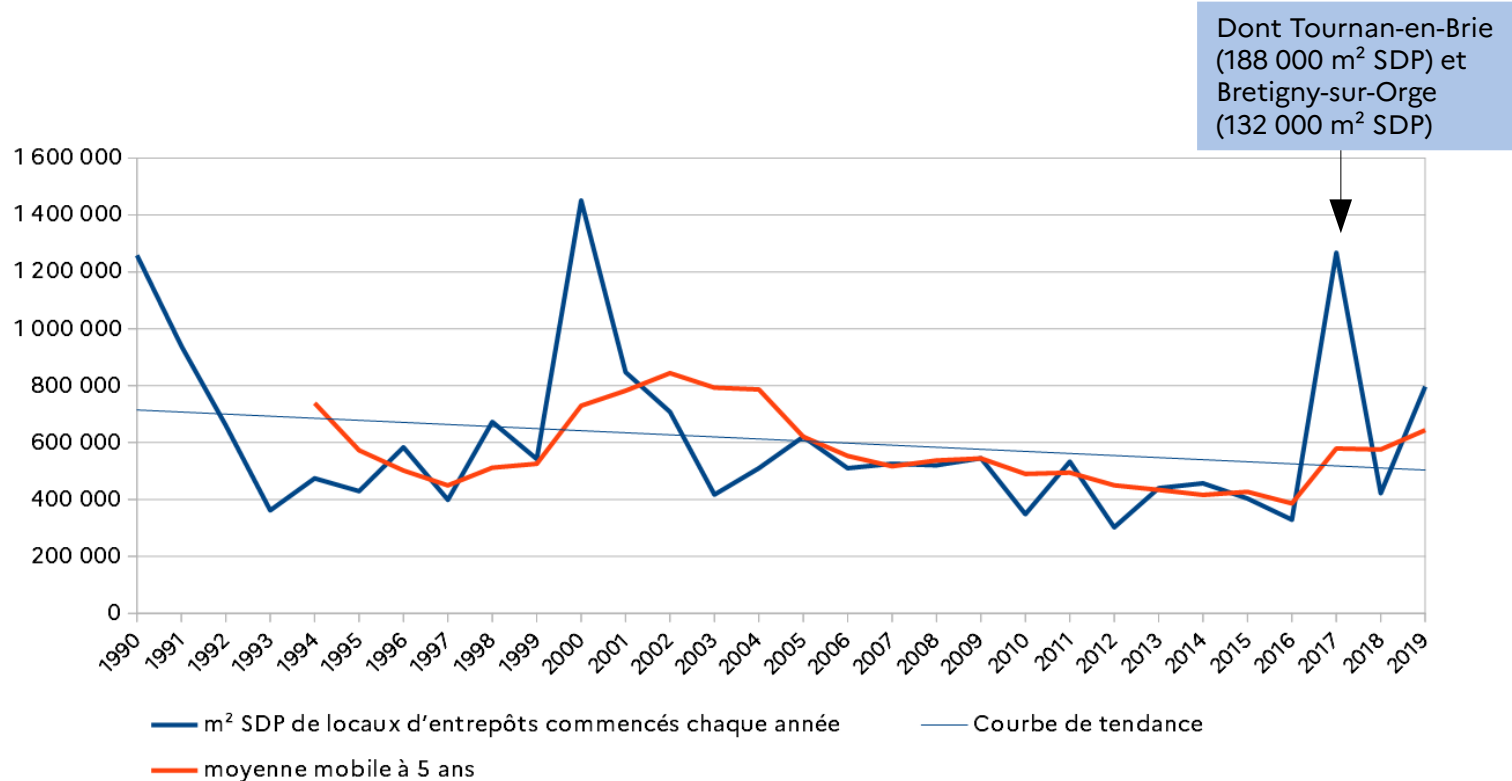
3e couronne logistique

une partie de la grande couronne
 + une partie de l'Oise et de l'Eure-et-Loir

Les franges logistiques de l'IDF

une partie de la grande couronne
 + la majeure partie de l'Oise
 + une partie des départements limitrophes (Aisne, Aube, Eure, Eure-et-Loir, Loiret, Marne, Yonne)

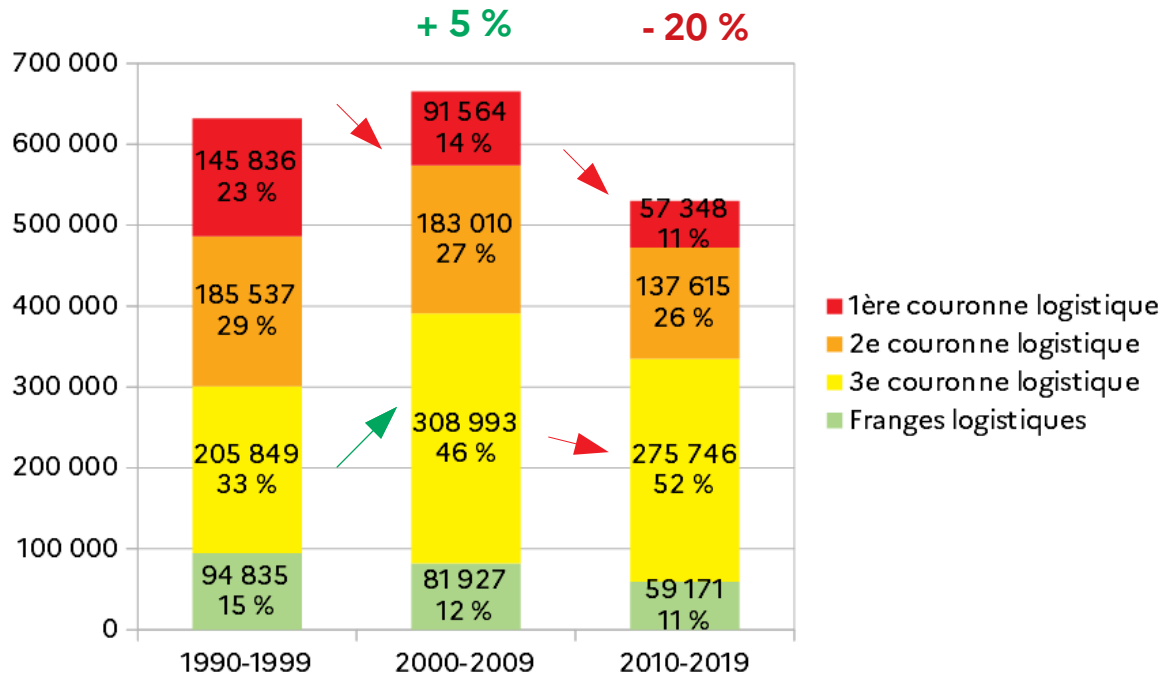
Baisse des mises en chantier depuis les années 2000 mais une reprise perceptible sur les 3 dernières années



Source : Sit@del2, locaux d'entrepôts commencés en date réelle, extraction du 01/12/2021. Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

La 3e couronne logistique concentre désormais plus de la moitié des mises en chantier d'entrepôts

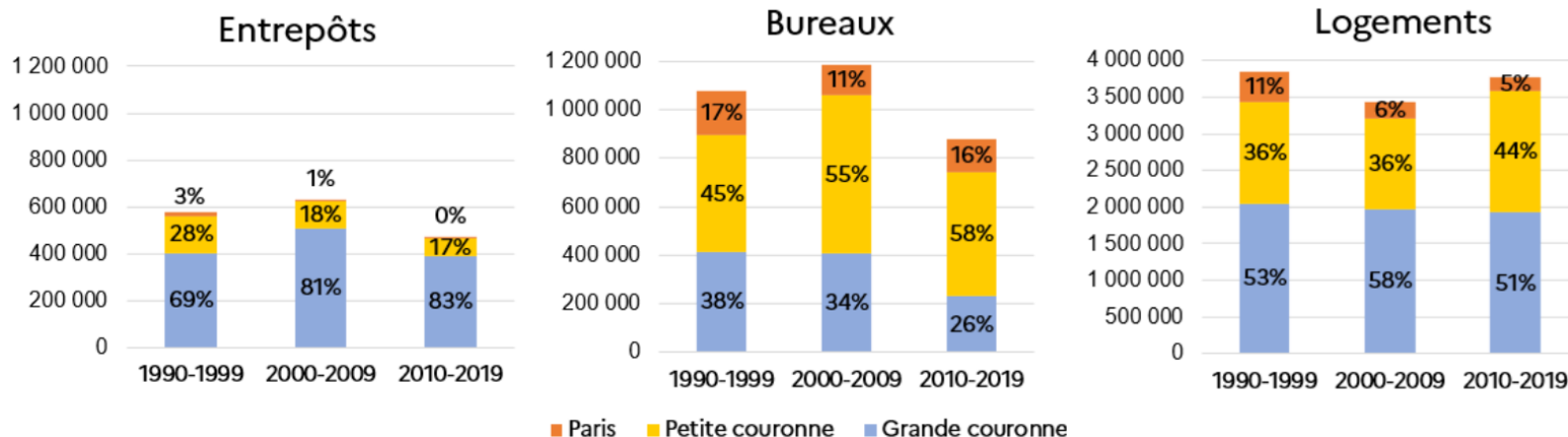
Surfaces d'entrepôts mises en chantier en moyenne annuelle (en m² SDP)



Sources : Sit@del2, locaux d'entrepôts commencés en date réelle, extraction du 01/12/2021. Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

Logements et tertiarisation en petite couronne

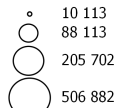
Moyennes annuelles de m² SDP mis en chantier en Île-de-France par type de locaux



Source : Sit@del2, locaux et logements d'entrepôts commencés en date réelle, extraction du 05/10/2021. Traitements : DRIAT/SCDD/DCAT

Un déséquilibre Est-Ouest en matière de développement logistique

Nombre de m² d'entrepôts mis en chantier entre 1990 et 2019



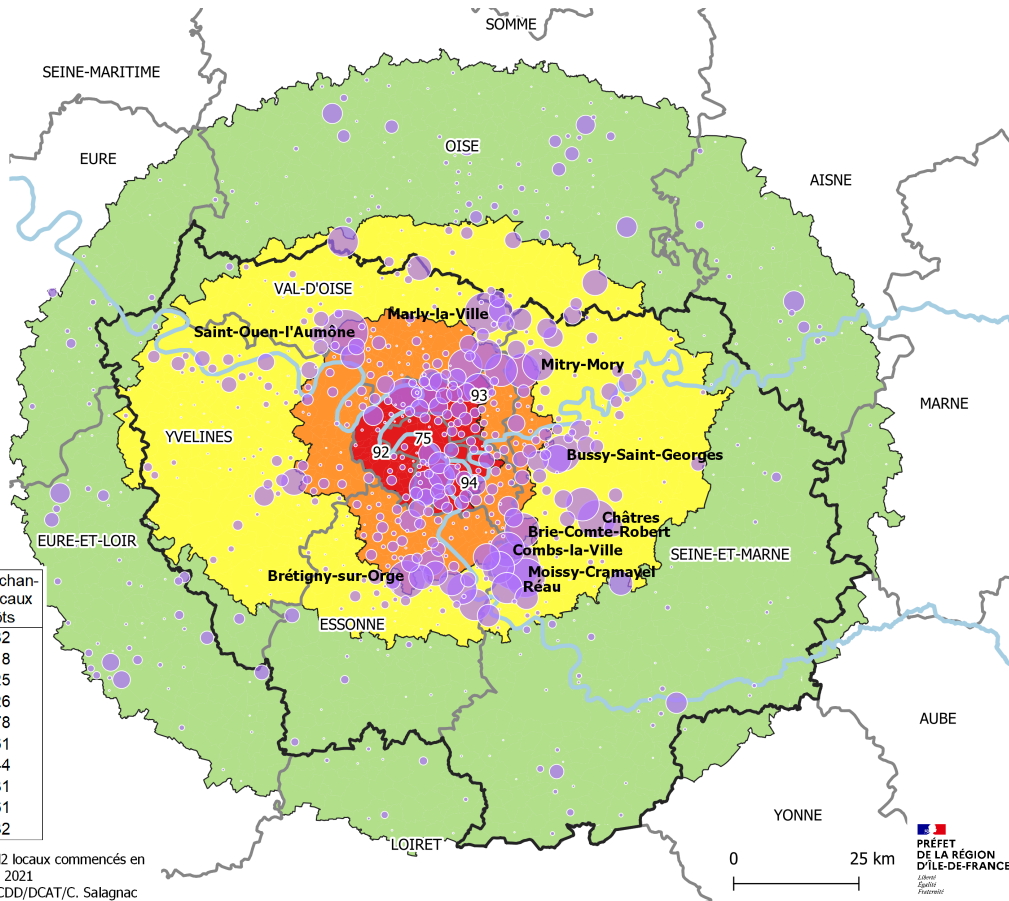
Zonages

- 1ère couronne logistique
- 2e couronne logistique
- 3e couronne logistique
- Franges logistiques
- ▭ Limites Région IdF
- ▭ Limites départementales
- Réseau hydrographique

75 : Paris
92 : Hauts-de-Seine
93 : Seine-Saint-Denis
94 : Val-de-Marne

Commune	M ² mis en chantier des locaux entrepôts
Moissy-Cramayel	506 882
Saint-Ouen-l'Aumône	445 518
Marly-la-ville	364 525
Réau	335 826
Châtres	310 678
Brétigny-sur-Orge	305 461
Bussy-Saint-Georges	280 144
Brie-Comte-Robert	265 131
Combs-la-Ville	262 261
Mitry-Mory	251 932

Sources : IGN, OpenStreetMap, Sit@del2 locaux commencés en date réelle, extraction au 1er décembre 2021
Traitement et cartographie : DRIET/SCDD/DCAT/C. Salagnac

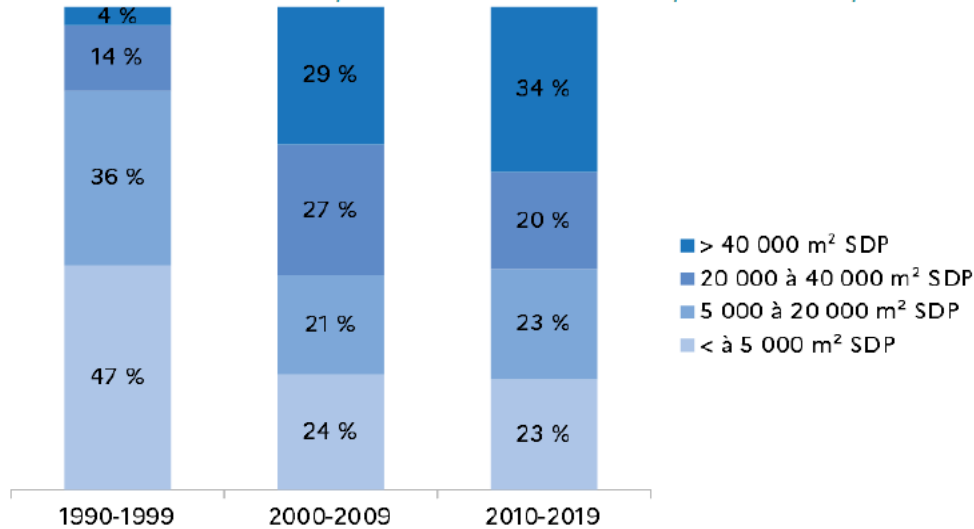


Les 10 communes aux volumes les plus importants mis en chantier sont pour moitié en **3e couronne logistique** et pour l'autre moitié en **2e couronne logistique**.

8 communes de **1ère couronne logistique** ont accueilli chacune > 100 000 m² SDP de construction d'entrepôts : Chevilly-Larue, Gennevilliers, Aulnay-sous-Bois, Vitry-sur-Seine, Saint-Denis, Paris 13^e, Ivry-sur-Seine et Pierrefite-sur-Seine.

De plus en plus d'entrepôts XXL

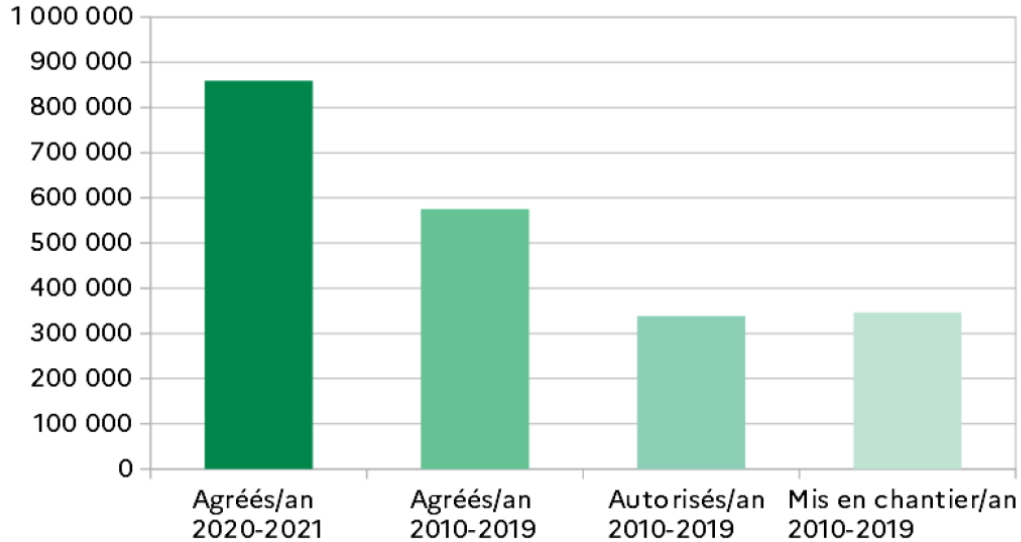
Evolution de la répartition des mises en chantier par taille d'entrepôts en m² SDP



Source : Sit@del2, locaux d'entrepôts commencés en date réelle, extraction du 01/12/2021. Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

Perspectives : des volumes annuels agréés proches du million de m² SDP depuis la crise sanitaire

Volumes annuels moyens d'entrepôts (opérations > 5 000 m² SDP)



Sources : Sit@del2, locaux d'entrepôts autorisés (date de décision favorable) et commencés (date d'ouverture de chantier) > 5000 m² SDP en date réelle, extraction du 01/12/2021 ; DRIEAT/base agréments au 31/12/2021, autorisés > 5 000 m² SDP.

Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

Sur 2020-2021, les plus grosses opérations agréées (dont agréments modificatifs) :

- 128 000 m² SDP à Montereau-sur-le-Jard (CA Melun Val de Seine)
- 85 000 m² SDP à Aulnay-sous-Bois (T7)
- 85 000 m² SDP à St-Pathus (CC Plaines et Monts de France)
- 82 000 m² SDP à Ablis (CA Rambouillet Territoires)
- 80 600 m² SDP à Lisses (CA Sénart).

Sur 2010-2019 :

- **Entrepôts > 40 000 m² SDP** : 52 % des volumes agréés
- **Principaux départements** : Seine-et-Marne (36 % des SDP agréées), Val d'Oise (20 %) et Essonne (17 %)
- **7 % de surfaces réinvesties** (≠ construction neuve) parmi les surfaces totales agréées.