

SCEP

Département
Aménagement
Durable et
Dynamiques
Territoriales

mars 2018

Les dynamiques des constructions d'entrepôts dans les franges, les couronnes et le pourtour de l'Île-de-France (1980-2014)

Synthèse



Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

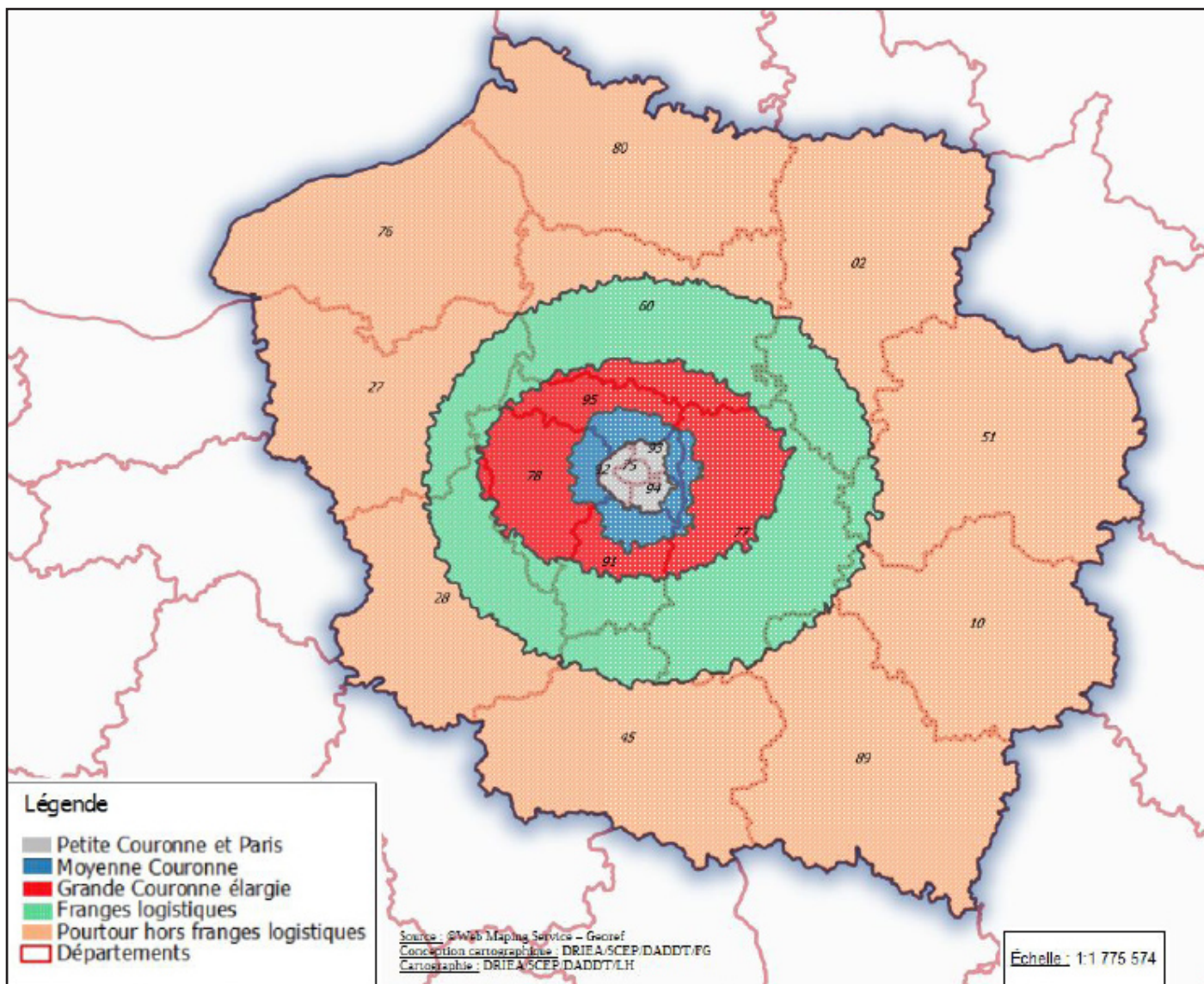


Figure 1 : les périmètres retenus pour l'analyse des franges

Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle

1 - Résumé et démarche

Les principaux résultats

- Une tendance globale à la baisse de la construction d'entrepôts en 35 ans sur l'ensemble du périmètre défini ;
- Une place majeure et un poids qui ne cesse de s'accroître pour la Grande Couronne élargie ;
- Un signal récent observé sur les franges logistiques ;
- Un fort accroissement de la part des entrepôts de grande taille ;
- Le poids des entrepôts de petite taille qui reste globalement élevé sur l'ensemble de la période (1980-2014).

La démarche

L'observation des évolutions quantitatives et spatiales des constructions d'entrepôts contribue à éclairer les changements intervenus dans l'organisation de la filière logistique et les différentes stratégies développées par ses acteurs. L'entreposage, et donc la localisation des entrepôts, est un révélateur fort des stratégies des entreprises en matière de logistique.

Comment évoluent les dynamiques de construction dans le temps et l'espace ?

L'approche par la construction d'entrepôts développée dans cette étude vise à dégager des éléments de réponse à ces questions essentielles en termes d'aménagement et de développement durable.

Les périmètres fonctionnels d'analyse retenus

Après une première analyse globale des résultats obtenus, cinq grands périmètres géographiques ont été définis dans le cadre de cette étude pour cerner au mieux les dynamiques des couronnes et des franges logistiques.

Au vu de l'objet premier de l'étude, à savoir le poids des franges logistiques dans la dernière période (2010-2014) et son évolution dans le temps (1980-2014), il est proposé le découpage suivant :

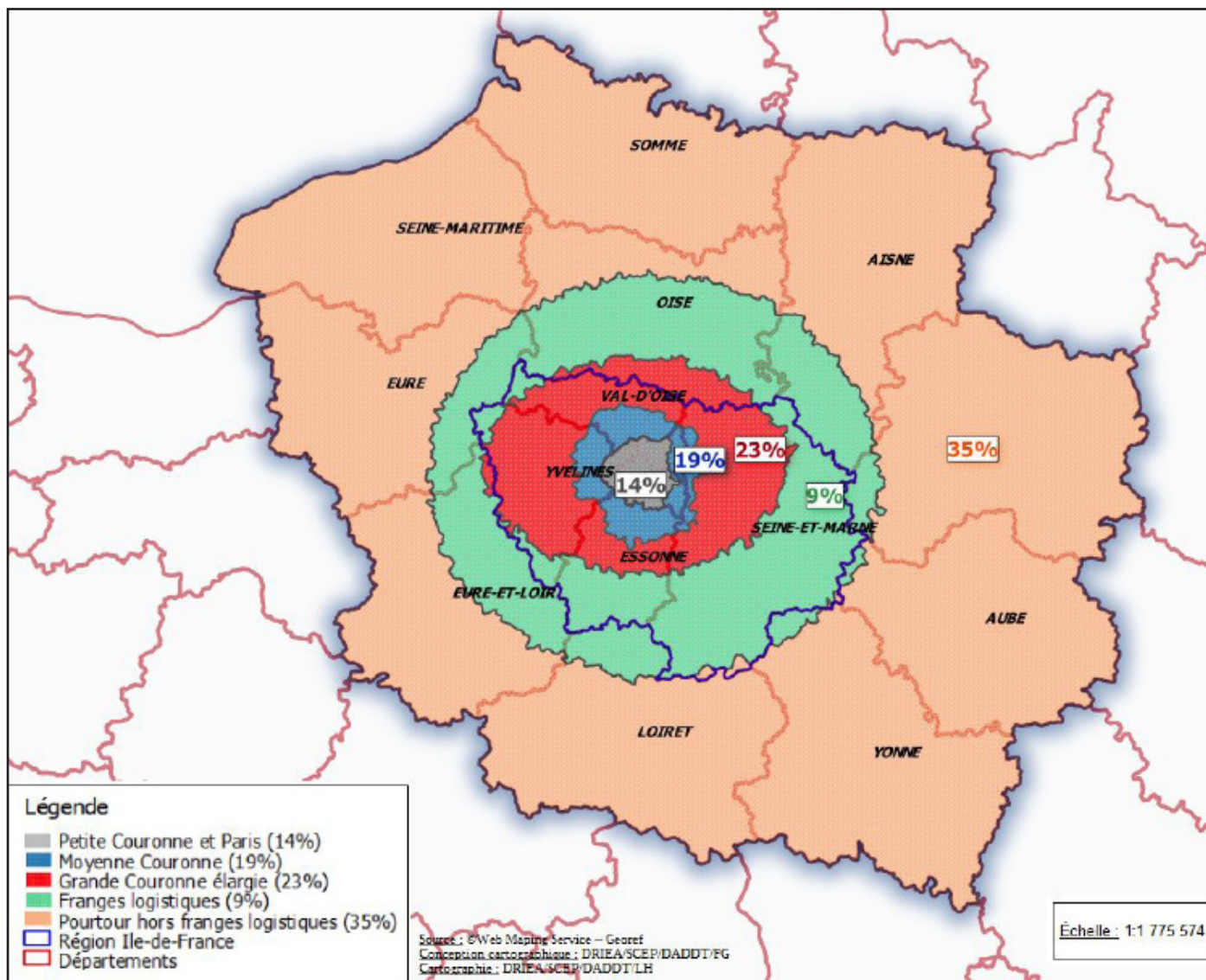


Figure 2 : la répartition des constructions par secteur géographique

Source : DRIEA, Sit@del2 en date réelle

- les franges logistiques, dans les départements en limite de l'Île-de-France (dont l'Oise et l'Eure et Loir) mais également en région francilienne (essentiellement dans la Seine et Marne mais aussi dans le Sud de l'Essonne), en vert sur la carte 1. Le périmètre retient « l'entre aires logistiques » en limites (interne et externe) de l'Île-de-France¹ [(les franges de la logistique)] ;
- la Grande Couronne élargie (troisième couronne logistique) essentiellement en Île-de-France mais également étendue à plusieurs communes de l'Oise (et très subsidiairement de l'Eure et Loir), en rouge sur la carte 1. Les limites externes de ce périmètre ont été calées sur le dessin des 11 grandes aires logistiques définies précédemment²;
- la Moyenne Couronne logistique entre francilienne et A 86, en bleu sur la carte 1 ;
- la Petite Couronne (ou Proche Couronne) et Paris [(les couronnes)] en deçà de l'A86, en gris sur la carte 1 ;
- les communes du Pourtour de l'Île-de-France au-delà des franges logistiques, dans les départements limitrophes de l'Île-de-France ainsi qu'en Seine-Maritime et dans la Somme, en orange sur la carte 1.

Ces différents périmètres ont été retenus sur la base de trois approches complémentaires connues par ailleurs :

- les couronnes, espace globalement interne à l'Île-de-France, sur la base de documents d'aménagement propres à la région capitale. Ex : SDRIF (Schéma directeur de la Région Île-de-France) ;
- les franges logistiques, notamment sur la base d'analyses distances/temps et d'intensité de construction d'entrepôts (approche propre à la logistique) ;
- les franges « franciliennes » au sens développé notamment par l'ex « DATAR », maintenant Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), depuis au moins les années 1990.

La combinaison de ces trois approches permet d'avoir une approche spécifique à la logistique tout en permettant de s'extraire des frontières franciliennes et des autres limites administratives.

1 Voir l'étude sur le « Renouvellement du parc d'entrepôts en Île-de-France », rapport final, Samarcande TLT-SCET, 2012-2013, pour la délimitation interne des franges logistiques.

Voir également l'étude sur « Les dynamiques de construction d'entrepôts dans le Bassin parisien - Fascicule 1 », pour la délimitation externe des franges logistiques.

2 Voir en annexe la carte de repérage des périmètres fonctionnels.

2 – Principales caractéristiques des constructions d’entrepôts

a - Les franges logistiques et la Grande Couronne élargie associées représentent en poids près de 33 % des constructions sur l’ensemble de la période (1980-2014)

Sur les 34 millions de m² d’entrepôts construits globalement (1980-2014) [(voir définition, source et méthodologie page 11)], la Grande Couronne élargie représente un peu plus de 23 % des constructions et les franges logistiques près de 9,5 %.

Répartition géographique	Nombre de permis	Surface (en m ²) 1980-2014	Construction (en %)	Nombre de permis de construire (en%)	Nombre de commune
Franges logistiques	1 443	3 261 490	9,4%	11,8%	363
Grande Couronne élargie	1 877	8 032 640	23,2%	15,3%	282
Moyenne Couronne	2 169	6 691 540	19,3%	17,7%	172
Petite Couronne+Paris	1 567	4 664 179	13,5%	12,8%	89
Pourtour Ile-de-France (hors franges)	5 187	11 997 182	34,6%	42,4%	1 356
TOTAL Ile-de-France + Pourtour	12 243	34 647 031	100,0%	100,0%	2 262

Pour sa part, le Pourtour de l’Île-de-France représente près de 35 % des constructions d’entrepôts.

b - Renforcement de la Grande Couronne élargie et baisse du poids de la zone centrale dans le temps

Pour chacun des périmètres géographiques définis, une analyse comparative des évolutions spatiales peut être entreprise. Elle montre le fort desserrement des constructions d’entrepôts dans la Grande Couronne élargie. Parallèlement, les poids des Petite et Moyenne Couronnes se réduisent à chaque sous période :

- passage de 18 % à 6 % pour la Petite Couronne ;
- passage de 22 % à 14 % pour la Moyenne Couronne.

La part du Pourtour remonte, quant à elle, en dernière période (de 34 % à 38%).

Figure 3 : le poids par sous période (*) et par secteur géographique des constructions d’entrepôts (en%)

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)

Le poids par sous période et par secteur géographique des constructions d’entrepôts (en %)

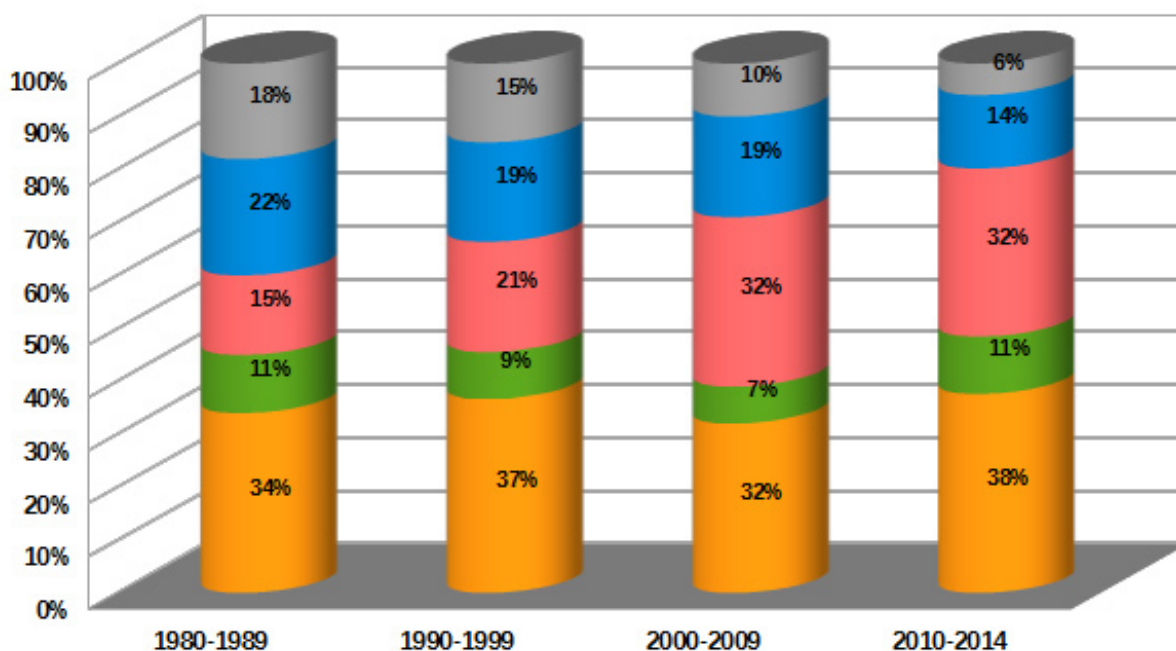
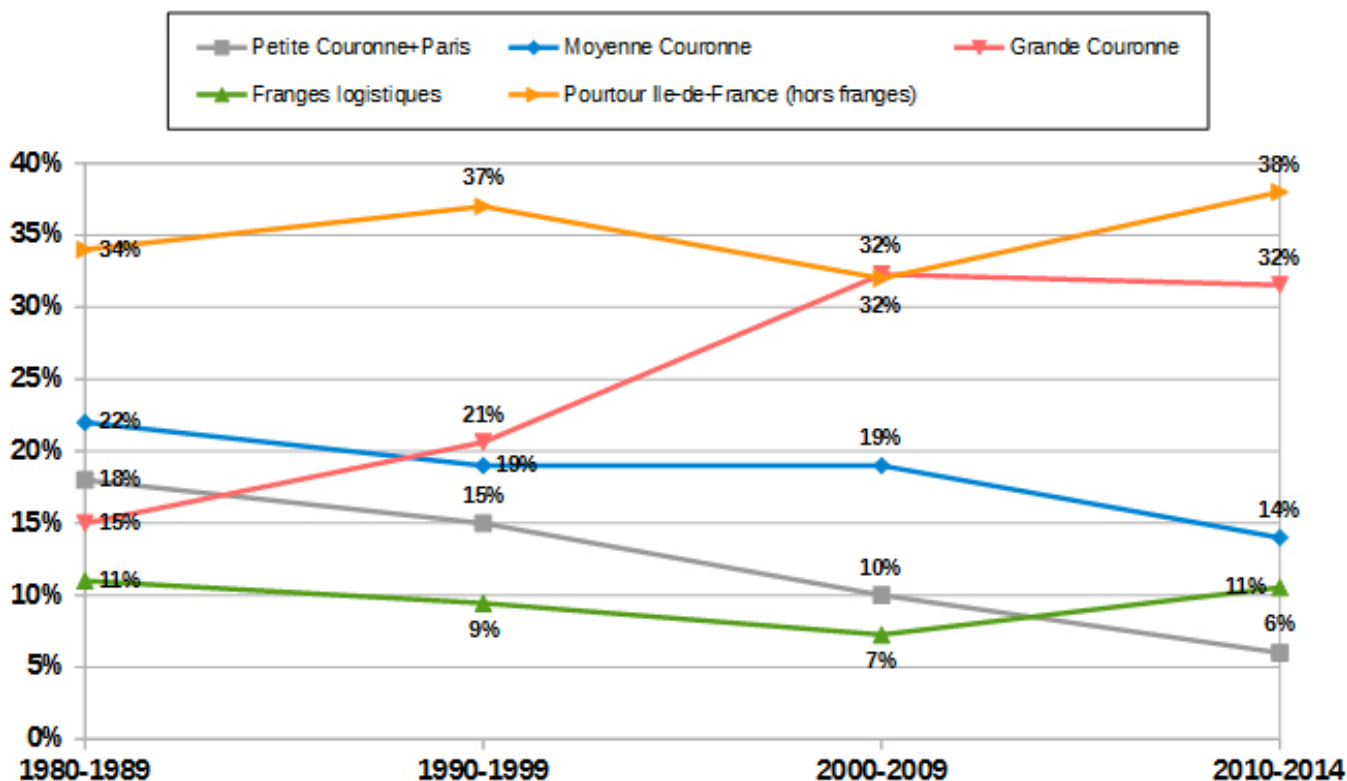


Figure 4 : évolution des constructions d'entrepôts par sous période (en%)
 Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)

Évolution des constructions d'entrepôts par sous période (en %)

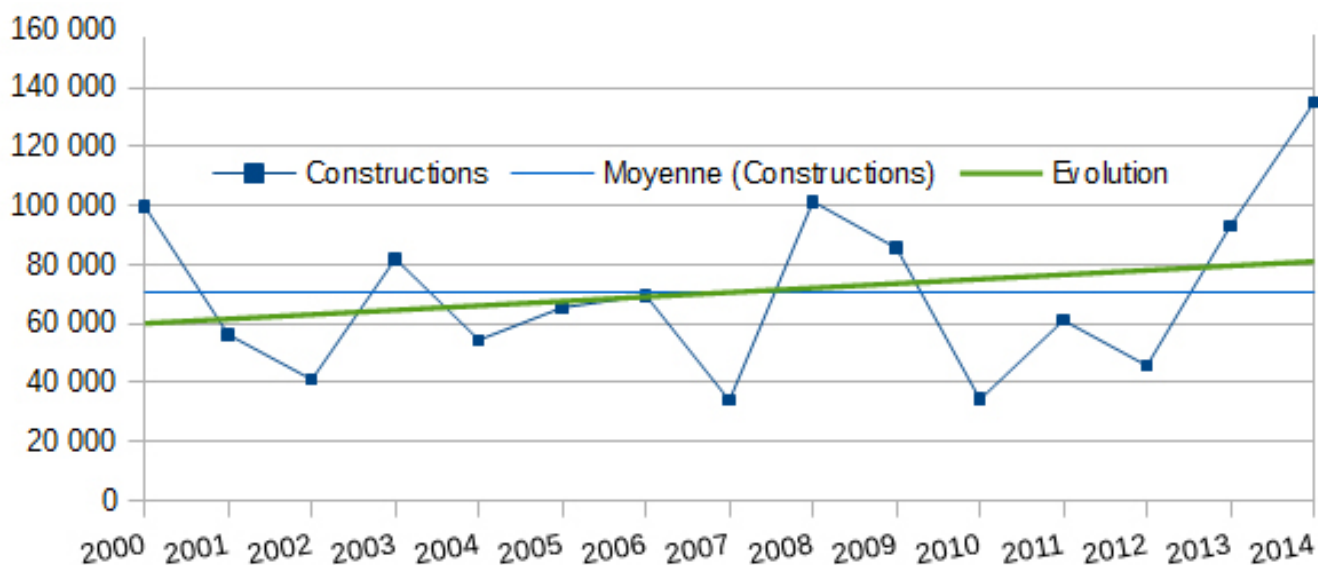


Par ailleurs, une légère remontée du poids des franges logistiques (en valeur absolue et relative) sur la dernière période traduit en définitive une certaine stabilité sur longue période.

Il convient de mettre en parallèle le poids des franges logistiques pour l'ensemble de la période considérée (9,5% entre 1980 et 2014) et celui pour la dernière sous période (10,5% entre 2010 et 2014).

Cette évolution, constituée d'une baisse continue sur 30 ans (1980-2009), est suivie d'une légère reprise (rattrapage ou effet de la crise économique et financière de 2007?) en fin de période (retournement daté plus précisément à 2007, voir graphes 3 et 4).

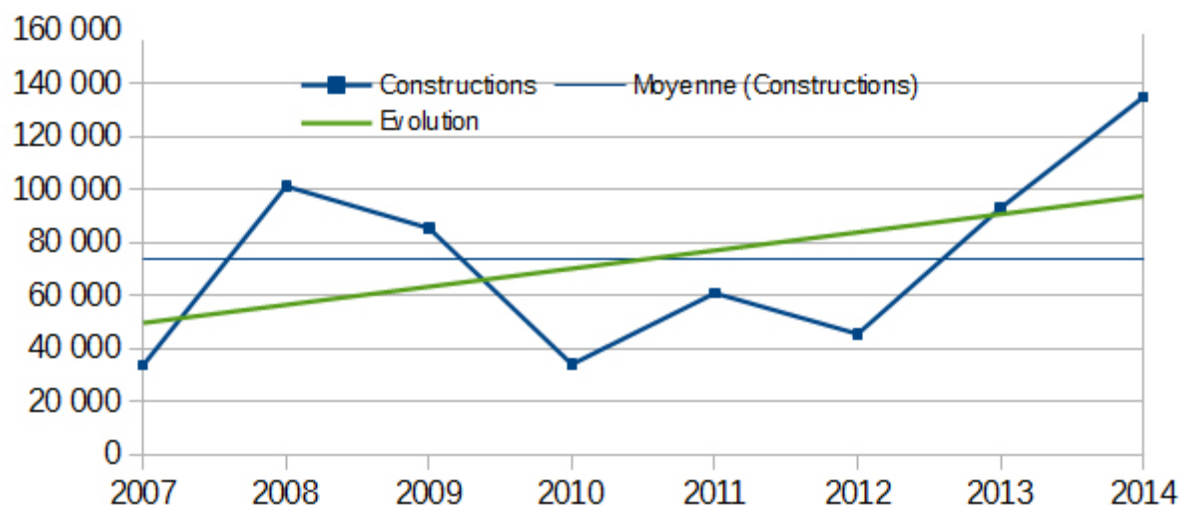
Figure 5 : les constructions (en m²) dans les franges logistiques - Evolution 2000-2014
 Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



Les résultats montrent une évolution légèrement à la hausse sur 15 ans (2000-2014) liés essentiellement à une reprise durant la sous-période 2007-2014. **Ce dernier point est spécifique aux franges logistiques et mérite d'être souligné** au regard d'une tendance générale à la baisse des constructions d'entrepôts pour l'ensemble des secteurs géographiques.

Figure 6 : Les constructions (en m²) dans les franges logistiques - Evolution 2007-2014

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



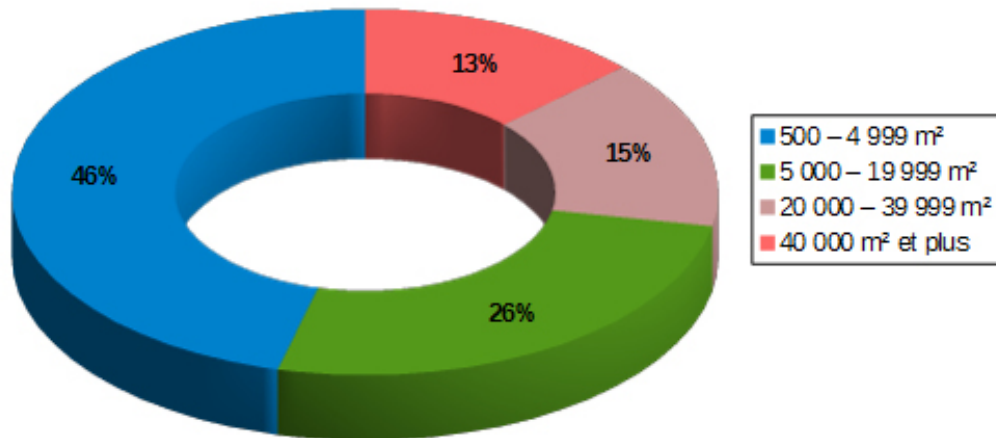
Parallèlement, toujours à propos des franges logistiques, **il faut noter le poids de ces constructions dans l'Oise (1 165 000 m²) et dans l'Eure et Loir (842 000 m²) durant l'ensemble de la période**. Ces deux derniers points méritent sans doute une attention particulière.

Si les entrepôts de 40 000 m² et plus représentent 13 % des surfaces réalisées, la part des constructions inférieures à 5000 m² est de 46 % pour l'ensemble de la période³ (1980-2014)

Seuil construction (en m ²)	Nombre de permis	Surface (en m ²)	Surface (en %)	Nombre de permis de construire (en%)
500 – 4 999 m ²	10 948	15 906 506	46%	89%
5 000 – 19 999 m ²	1 041	9 176 823	26%	8%
20 000 – 39 999 m ²	189	5 198 346	15%	2%
40 000 m ² et plus	65	4 365 356	13%	1%
TOTAL	12 243	34 647 031	100%	100%

3 46 % des constructions de plus de 500 m² et sans doute près de 50 %, en tenant compte des entrepôts de moins de 500 m².

Figure 7 : La part des constructions par tranches de surface
 Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



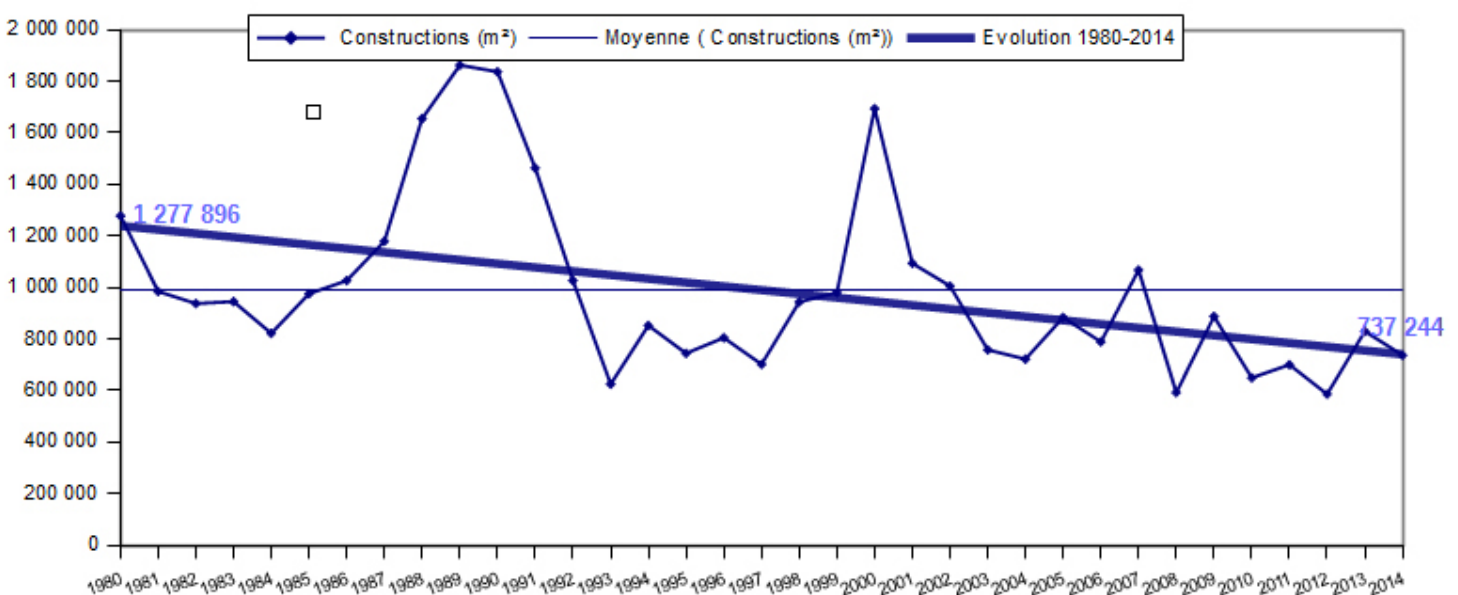
Les principaux résultats obtenus par **tranche de surface** pour l'ensemble de la période (1980-2014) indiquent plus précisément que :

- Dans la tranche des 500 à 4 999 m², près de 34 % des surfaces d'entrepôts sont localisés dans la Moyenne et la Proche Couronne, tandis que 40 % le sont dans le pourtour hors des Franges Logistiques ;
- Pour les constructions comprises entre 5 000 et 20 000 m², près de 40 % des surfaces d'entrepôts sont localisées dans la Moyenne et la Proche couronne ;
- 42 % des surfaces d'entrepôts comprises entre 20 000 et 40 000 m² sont localisées dans la Grande Couronne élargie et les Franges Logistiques ; plus de 44 % des surfaces d'entrepôts supérieures à 40 000 m², sont localisés dans la Grande Couronne élargie. En revanche, les franges logistiques ne se distinguent pas particulièrement (6 %) dans cette catégorie. Toutefois, à elles deux, elles représentent 50 % des surfaces supérieures à 40 000 m².

3 - Cinq tendances à suivre et dont l'analyse des ressorts présente un enjeu particulier

I - Une tendance globale à la baisse de la construction d'entrepôts en 35 ans sur l'ensemble du périmètre retenu

Figure 8 : Evolution des constructions (en m²) d'entrepôts de 1980 à 2014
 Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



Globalement, le taux d'évolution baisse d'environ 40 % entre les deux années extrêmes. Une analyse comparative montre également - hormis dans la Grande Couronne élargie - une baisse plus ou moins prononcée de la construction d'entrepôts sur longue période pour chacun des secteurs géographiques.

Une approche complémentaire par grande sous période en moyenne annuelle conforte les résultats obtenus.

Périodes	Moyenne annuelle des constructions
1980 – 1989	1 166 710
1990 – 1999	997 964
2000 – 2009	949 567
2010 – 2014	700 926

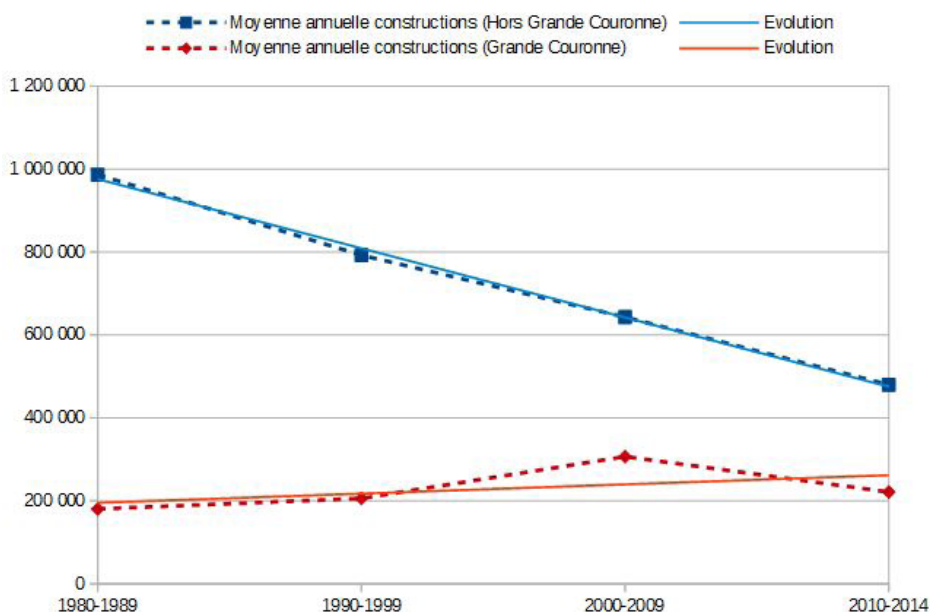
II - La place et le poids de la Grande Couronne élargie doivent être relevés à plus d'un titre

Parmi les cinq secteurs géographiques, la Grande Couronne élargie est la seule à avoir une évolution des constructions d'entrepôts à la hausse sur 35 ans, tant en terme relatif qu'absolu.

Il faut souligner notamment de ce fait, le renforcement du poids relatif de la Grande Couronne élargie dans le temps (passage de 15,5 % à 31,5%).

Figure 9 : Evolution comparée dans et hors de la Grande Couronne – Moyenne annuelle (1980-2014)

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



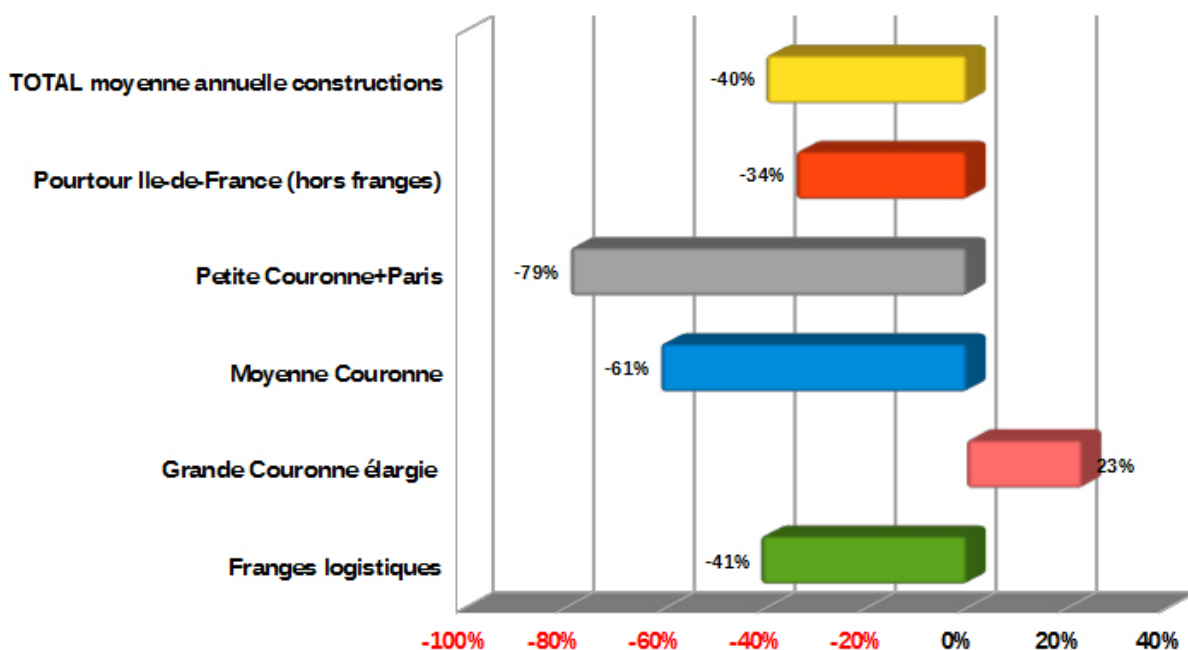
En particulier, l'évolution des moyennes annuelles de construction d'entrepôts entre 1980-1989 et 2010-2014 par secteur géographique montre que le seul taux d'évolution positif concerne la Grande Couronne élargie, point qui mérite d'être souligné.

Le taux d'évolution des moyennes annuelles de constructions d'entrepôts pour les années 1980-2009 et 2010-2014

Moyenne annuelle des constructions	Moyenne annuelle (1980-1989)	Moyenne annuelle (2010-2014)	Taux d'évolution
Franges logistiques	125 930	73 889	-41%
Grande Couronne élargie	180 361	221 083	+23%
Moyenne Couronne	252 213	98 097	-61%
Petite Couronne+Paris	207 741	43 593	-79%
Pourtour Ile-de-France (hors franges)	400 464	264 264	-34%

Figure 10 : Taux d'évolution par secteur géographique – Moyenne annuelle entre périodes 1980-1989 et 2010-2014

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



Ainsi sur la base des moyennes annuelles des constructions d'entrepôts entre les deux périodes retenues ici (1980-1989 et 2010-2015), le seul secteur géographique en développement est la **Grande Couronne élargie (+ 23%)**.

De même en ce qui concerne les entrepôts de grande taille, les principaux résultats obtenus par secteur géographique pour l'ensemble de la période (1980-2014) indiquent plus précisément que :

- Plus de 24 % des surfaces d'entrepôts de la Grande Couronne élargie sont supérieures à 40 000 m², alors que cette tranche représente un peu moins de 13 % des constructions de l'ensemble des 5 secteurs géographiques retenus.
- Près de 22 % des surfaces d'entrepôts de la Grande Couronne élargie sont compris dans la tranche des 20 000 à 40 000 m².

Dans ces conditions, les agréments récents (2015 et plus encore 2016) accordés en matière d'entrepôts⁴, notamment dans la Grande Couronne, méritent une attention particulière quant aux évolutions tendancielle et à leur conséquence sur l'armature et les flux logistiques régionaux.

III - Le signal donné au cours de la période récente à propos des franges logistiques doit être également relevé

Sur la base des moyennes annuelles calculées pour les deux périodes retenues ici (2000-2009 et 2010-2014), le taux dégagé est de **-26 %** pour l'ensemble des 5 secteurs géographiques retenus. Le seul taux de variation positif durant cette période de 15 ans concerne les Franges Logistiques (+ 7 %). Ce point mérite également d'être souligné.

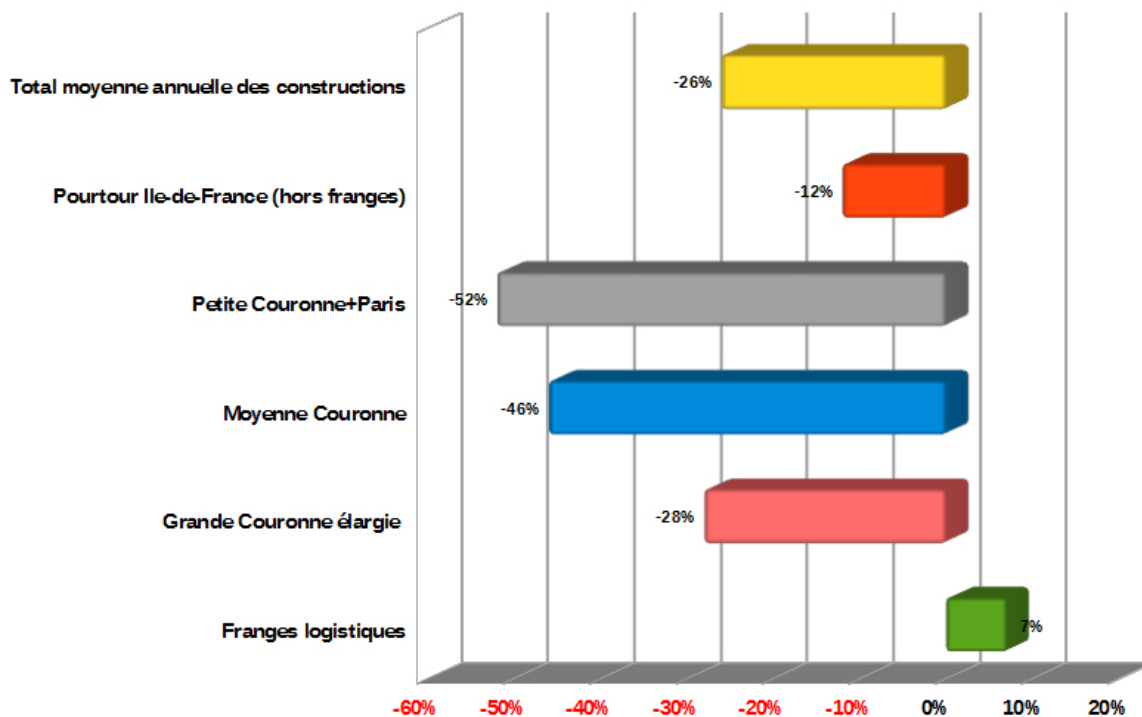
Le taux d'évolution des moyennes annuelles de constructions d'entrepôts pour les années 2000 et les années 2010

Moyenne annuelle des constructions	Moyenne annuelle (2000-2009)	Moyenne annuelle (2010-2014)	Variation entre périodes	Taux d'évolution (en %)
Franges logistiques	68 947	73 889	4 942	+7%
Grande Couronne élargie	306 513	221 083	-85 430	-28%
Moyenne Couronne	182 469	98 097	-84 372	-46%
Petite Couronne+Paris	91 044	43 593	-47 451	-52%
Pourtour Ile-de-France (hors franges)	300 594	264 264	-36 330	-12%
Moyenne totale annuelle des constructions	949 567	700 926	-248 641	-26%

4 Voir la publication sur les « Agréments relatifs à l'immobilier d'entreprises en Île-de-France - Année 2016 », DRIEA IF BIE, février 2017.

Figure 11 : Taux de variation des moyennes annuelles de construction (2000-2009 et 2010-2014)

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)

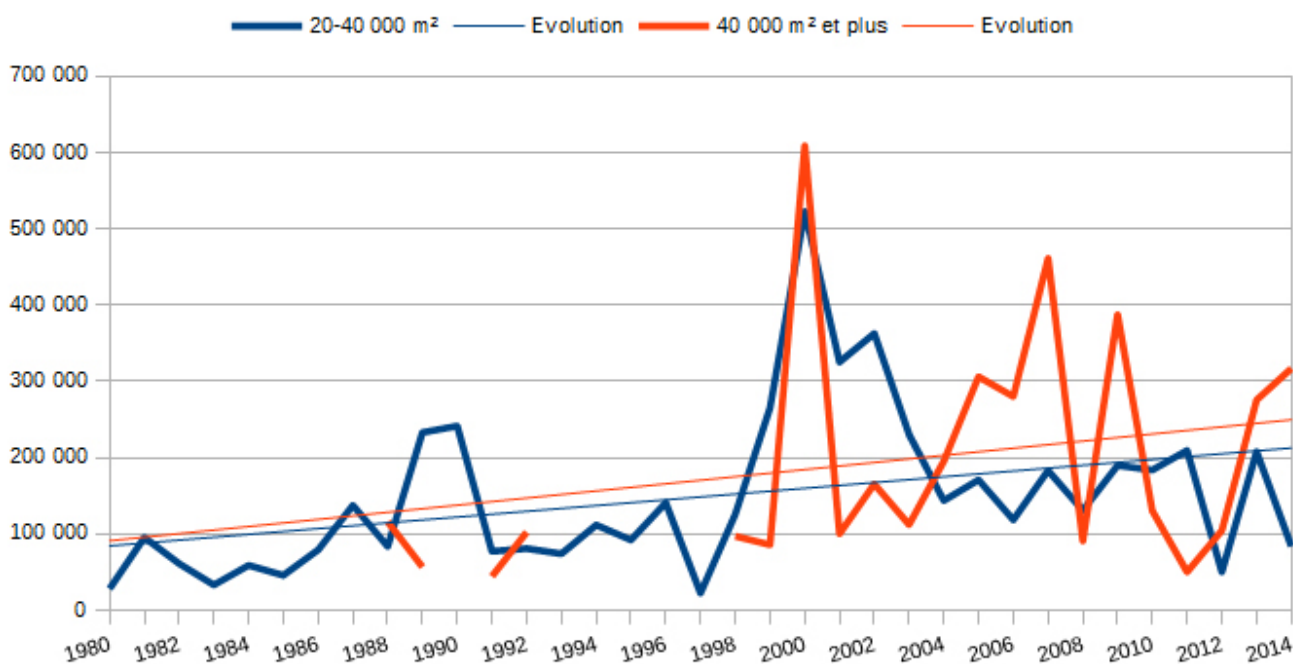


IV - Un fort accroissement de la part des entrepôts de grande taille

Ainsi les surfaces de 40 000 m² et plus, passent de moins de 4 % durant la période des années 80, à 25 % dans la période 2010-2014.

Figure 12 : Les constructions d'entrepôts de 20 000 m² et plus (1980-2014) - Tranches 20 000-39 999 m² et 40 000 m² et plus

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



V - Le poids des entrepôts de petite taille (moins de 5 000 m²) reste élevé sur l'ensemble de la période

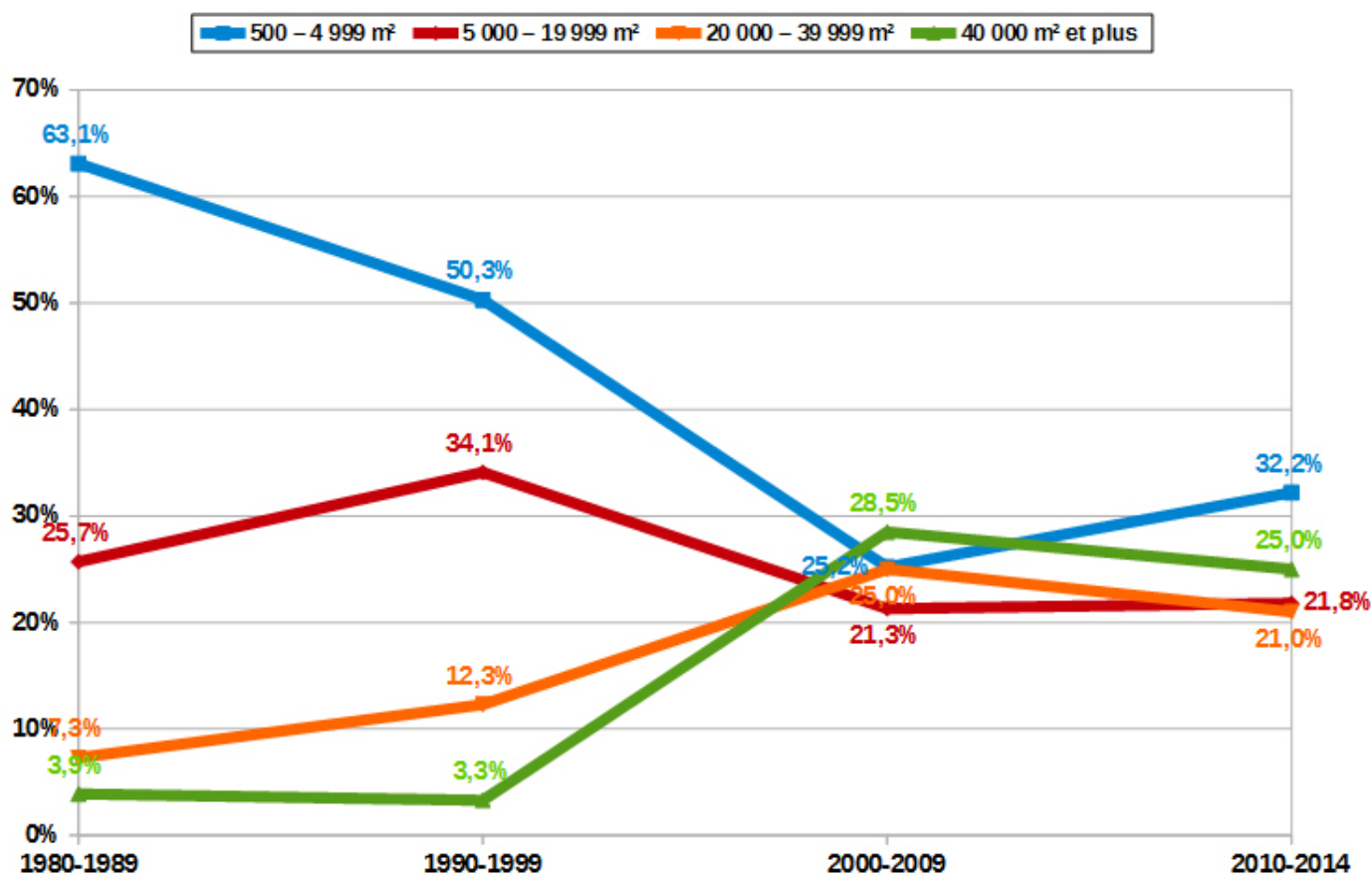
Entre 1980 et 2014, les entrepôts compris entre 500 et 5 000 m² représentent globalement 46 % des constructions.

Même si la part des entrepôts de petite taille baisse fortement sur le long terme, elle reste la première tranche de construction de l'ensemble avec 32 % des mises en chantier entre 2010 et 2014.

Seuil construction (en m ²)	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-2014	TOTAL
500 – 4 999 m ²	63,1%	50,3%	25,2%	32,2%	45,9%
5 000 – 19 999 m ²	25,7%	34,1%	21,3%	21,8%	26,5%
20 000 – 39 999 m ²	7,3%	12,3%	25,0%	21,0%	15,0%
40 000 m ² et plus	3,9%	3,3%	28,5%	25,0%	12,6%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

Figure 13 : Evolution des constructions (*) d'entrepôts par tranche de surface (en %)

Source : Sit@del2 en date réelle et DRIEA (traitement)



Les données retenues et le champ de l'étude proposé

Définition, source et méthodologie

Les constructions

Les données sur la construction des entrepôts proviennent de la base statistique Sit@del2, de la série des mises en chantier en date réelle exprimée en Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

Pour l'étude, seuls les permis de construire d'entrepôts de plus de 500 m² ont été retenus.

Il a en effet été constaté que pour les petites surfaces d'entrepôts de nombreux permis comprenant du stockage concernaient des activités agricoles (stockage agricole), des commerces de détail (réserves), ainsi que des activités tertiaires (archivage, réserve, dépôt, etc.) dont la fonction première n'est pas une activité logistique dominante au sens habituellement retenu.

Très généralement, les données statistiques en matière de construction d'entrepôts, ainsi que les analyses associées sont établies à partir d'un seuil de 5 000 m². Du fait notamment du développement d'activités comme la messagerie ou celles combinant logistique et assemblage/post fabrication, le seuil de 1 000 m² est également parfois retenu dans le cadre de rapports et de notes diverses.⁵

Sur l'ensemble du Bassin parisien, les surfaces d'entrepôts inférieures à 500 m² représentaient, entre 1980 et 2010, en moyenne 11 % des surfaces construites d'entrepôts. S'agissant de l'Île-de-France, ce pourcentage tombe à moins de 6 %.

Les constructions ont été comptabilisées sous forme de flux cumulés.

Les démolitions d'entrepôts ne sont pas prises en compte dans le cadre de cette étude par manque de données à l'échelle du Bassin parisien.

Pour l'Île-de-France cependant, les démolitions et le renouvellement ont été traités dans d'autres documents (voir références bibliographiques) à partir du foncier (Mode d'Occupation du Sol (MOS)), de l'estimation et de la caractérisation du parc d'entrepôts ainsi que du renouvellement du parc d'entrepôts.

Pour aller plus loin :

- « Le renouvellement du parc d'entrepôts en Île-de-France », Samarcande pour la DRIEA, 2013.
- « 375 000 emplois salariés dans la logistique en Île-de-France », INSEE Analyses Île-de-France, février 2015.
- « Les dynamiques spatiales à l'œuvre sur longue période dans la logistique en Île-de-France », DRIEA, 2012.
- « L'immobilier d'entrepôts en Île-de-France, estimation au 1er janvier 2010, remise à jour du parc d'entrepôts », DRIEA, 2013.

⁵ Voir les rapports annuels de CBRE sur « La logistique et les locaux d'activités en France » et voir également « Les entrepôts et leur activité en 2010 », CGDD, chiffres et statistiques n° 334, juillet 2012.

**Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement
et de l'Aménagement
ÎLE-DE-FRANCE**

21-23 rue Miollis
75732 Paris Cedex 15
Tél : 33 (01) 40 61 80 80
Fax : 33 (01) 40 61 85 85

www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr