



**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

Février 2022

Rédaction :

Annelaure Wittmann - DRIEAT/SCDD/DCAT

Louise Hurtel et Céline Salagnac - DRIEAT/SCDD/DCAT (cartographie)

Relecteurs :

Eric Morau - DRIEAT/SCDD/DCAT

Anastasia Wolff - DRIEAT/SCDD

Sources :

- Ministère de la transition écologique / SDES, Sitadel 1990–2019, locaux autorisés et commencés en date réelle
- Ministère de la transition écologique / DRIEAT, base de données de suivi des agréments d'entrepôts au 31 décembre 2021

Crédits photos (couverture) : AdobeStock



© DRIEAT / B. Gauthier

Gennevilliers, entrepôts situés dans la zone du port, 2007

Contexte et méthode d'analyse

Le secteur logistique se trouve aujourd'hui face au défi de répondre à des évolutions dans les modes de consommation, accélérées par la crise sanitaire depuis 2020 (commerce électronique, livraisons à domicile...) tout en limitant les impacts environnementaux de ce développement.

Il s'agit en particulier de maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) dans le contexte de la loi Climat-Résilience qui fixe un objectif national de réduction de moitié de la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années par rapport à la dernière décennie, du Schéma directeur régional de l'aménagement en Île-de-France (SDRIF), dont la révision doit intégrer sa propre trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF, et des orientations de la Préfecture de région pour l'instruction des demandes d'agrément en Île-de-France qui incitent notamment à la polarisation et la densification des zones logistiques existantes.

Aussi, le présent document analyse-t-il les évolutions de la construction d'entrepôts en Île-de-France et dans ses franges logistiques sur les 30 dernières années tant du point de vue des volumes mis en chantier que de leur répartition spatiale, à la lumière des autorisations d'urbanisme.

Données mobilisées

Les données sur la construction proviennent de la base de données nationale des autorisations d'urbanisme Sit@del2, plus spécifiquement la série en date réelle des locaux commencés, ou mis en chantier. Cette série tient compte des annulations ou suppressions de certaines autorisations de construire. Les déclarations préalables et les permis d'aménager représentant des volumes négligeables s'agissant des constructions d'entrepôts, seuls les permis de construire sont ici comptabilisés.

Par ailleurs, seuls les permis de construire d'entrepôts de plus de 500 m² de surface de plancher (SDP) sont retenus pour ne pas perturber l'analyse globale avec des locaux dont la fonction première n'est pas une activité logistique (stockages agricoles, réserves du commerce de détail, archivage des activités tertiaires...).

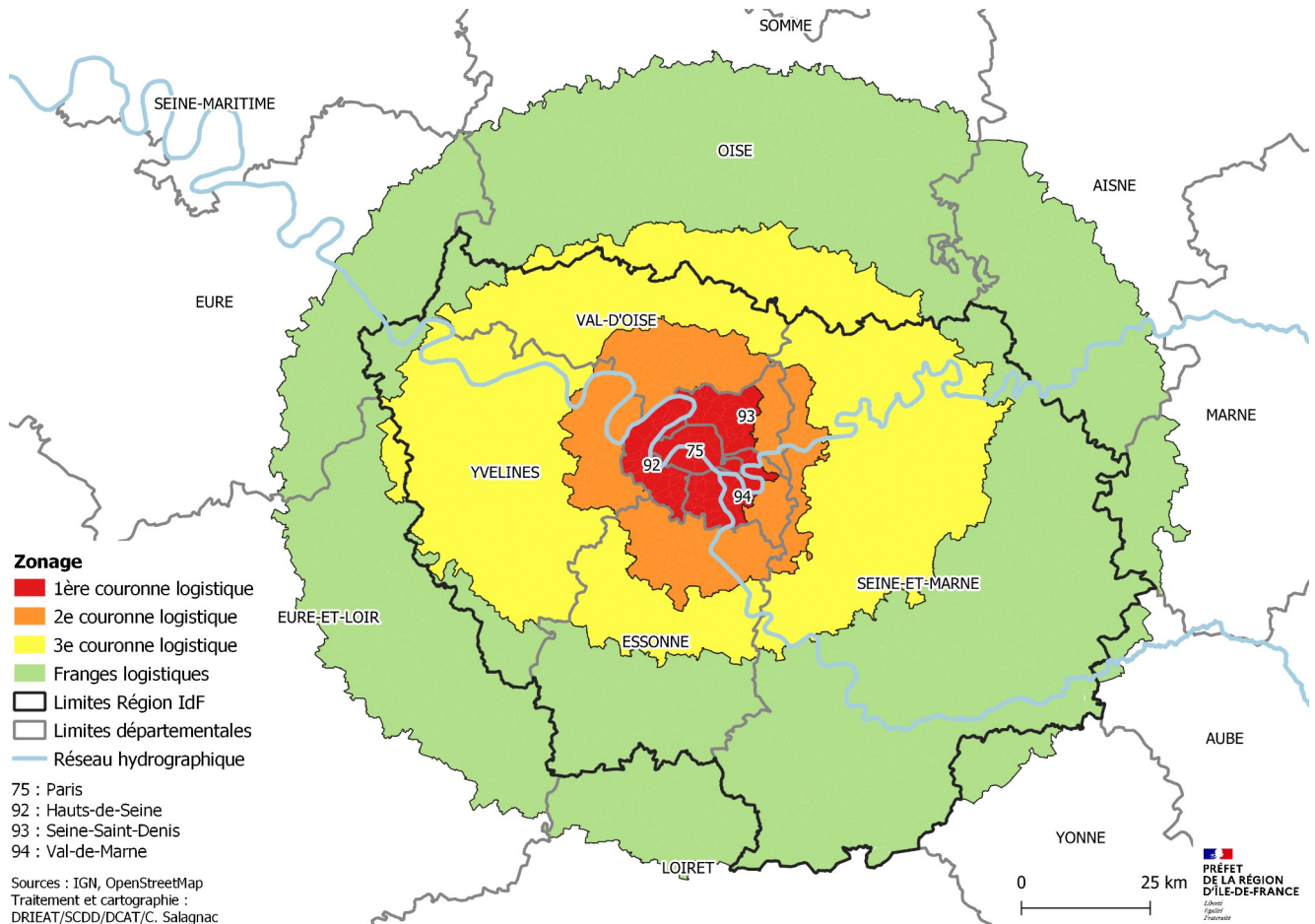
Enfin, il s'agit d'un suivi de la construction brute uniquement, les démolitions d'entrepôts n'étant pas prises en compte par manque de données.

Périmètre spatial

Les données de suivi de la construction des entrepôts sont analysées selon le périmètre suivant, défini dans une étude de la DRIEAT précédemment publiée¹ :

- la **1^{ère} couronne logistique** en deçà de l'A86, inclut Paris, les Hauts-de-Seine, ainsi qu'une partie de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- la **2^e couronne logistique** entre les axes routiers majeurs que sont la Francilienne et l'A86, englobe une partie de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne et du Val d'Oise ;
- la **3^e couronne logistique** composée d'une partie de la Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, ainsi que d'un peu moins de soixante communes de l'Oise et d'une poignée de communes de l'Eure-et-Loir ;
- les **franges logistiques** de l'Île-de-France (Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne, Val d'Oise), incluant la majeure partie de l'Oise et une partie des autres départements limitrophes (Aisne, Aube, Eure, Eure-et-Loir, Loiret, Marne, Yonne).

Illustration 1 : Périmètre d'étude



1 DRIEAT, 2018, *Les dynamiques des constructions d'entrepôts dans les franges, les couronnes et le pourtour de l'Île-de-France (1980-2014)*

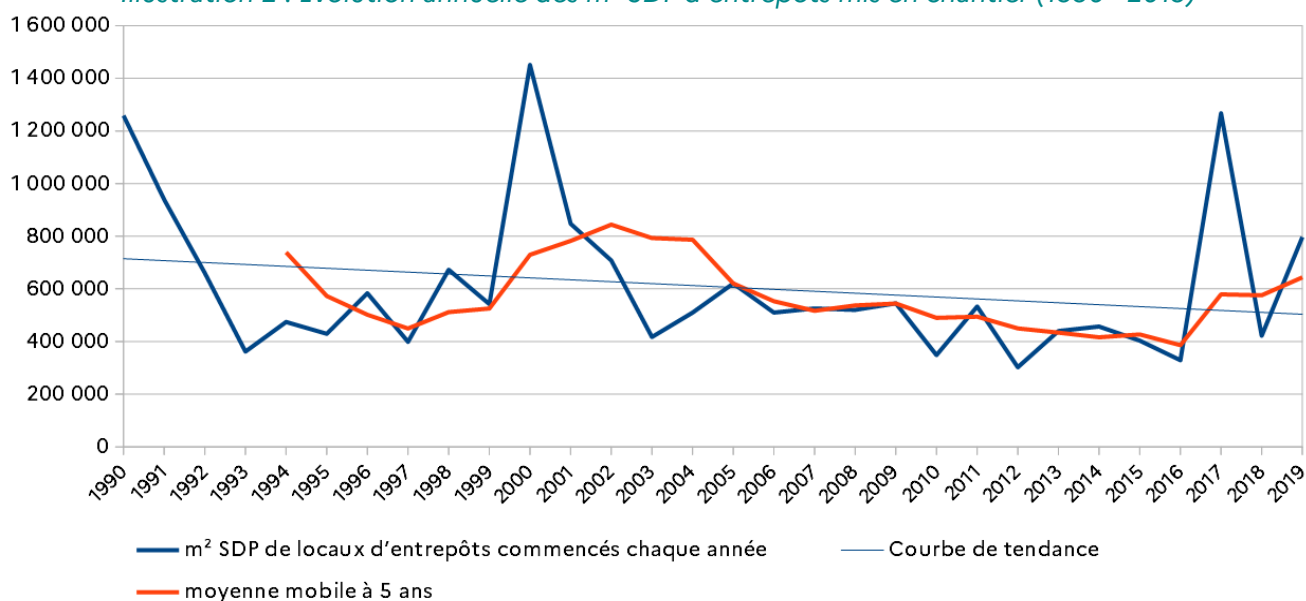
Des mises en chantier en baisse depuis les années 2000 mais une reprise perceptible sur les 3 dernières années

Sur les 30 dernières années, les mises en chantier annuelles d'entrepôts sur l'ensemble de la zone d'étude sont en légère baisse. La moyenne mobile à 5 ans fluctue entre 800 000 et 400 000 m² SDP.

On observe un pic en 1990 de 1,3 millions de m² SDP commencés, un autre en 2000 (1,5 millions m² SDP) et le plus récent en 2017 (1,3 millions m² SDP).

Après une longue et quasi continue période de baisse depuis 2000, les mises en chantier d'entrepôts repartent à la hausse depuis 2017, portées par des opérations d'ampleur notamment à Tournan-en-Brie (188 000 m² SDP) et Brétigny-sur-Orge (132 000 m² SDP).

Illustration 2 : Evolution annuelle des m² SDP d'entrepôts mis en chantier (1990 - 2019)



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

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

Une dynamique forte et constante de desserrement de la localisation des entrepôts est observée à l'échelle de l'Île-de-France : la 3^e couronne logistique, qui ne représentait qu'un tiers des mises en chantier dans les années 1990, en représente désormais plus de la moitié.

En parallèle, la part de la 1^{ère} couronne logistique a diminué, passant de 23 % à 11 %, avec en moyenne deux fois moins de mises en chantier annuelles d'entrepôts entre la période 1990-2009 et 2010-2019.

La 3^e couronne logistique est de loin la zone la plus dynamique sur l'ensemble de la période : il s'agit de la seule zone où la moyenne annuelle des mises en chantier a connu une hausse (+ 50 %) entre les années 1990 et les années 2000, et où la baisse a été la moins forte entre les années 2000 et les années 2010 (voir [tableau 1](#)).

Tableau 1 : Surfaces d'entrepôts mises en chantier par périodes et par zones (en m² SDP)

	Moyennes annuelles en m ² SDP			Taux de variation entre périodes		Répartition par zones		
	1990-1999	2000-2009	2010-2019	1990-1999 et 2000-2009	2000-2009 et 2010-2019	1990-1999	2000-2009	2010-2019
1 ^{ère} couronne logistique	145 836	91 564	57 348	-37%	-37%	23%	15%	11%
2 ^e couronne logistique	185 537	183 010	137 615	-1%	-25%	29%	27%	26%
3 ^e couronne logistique	205 849	308 993	275 746	50%	-11%	33%	46%	52%
Franges logistiques	94 835	81 927	59 171	-14%	-28%	15%	12%	11%
Total	632 057	665 494	529 880	5%	-20%	100%	100%	100%

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

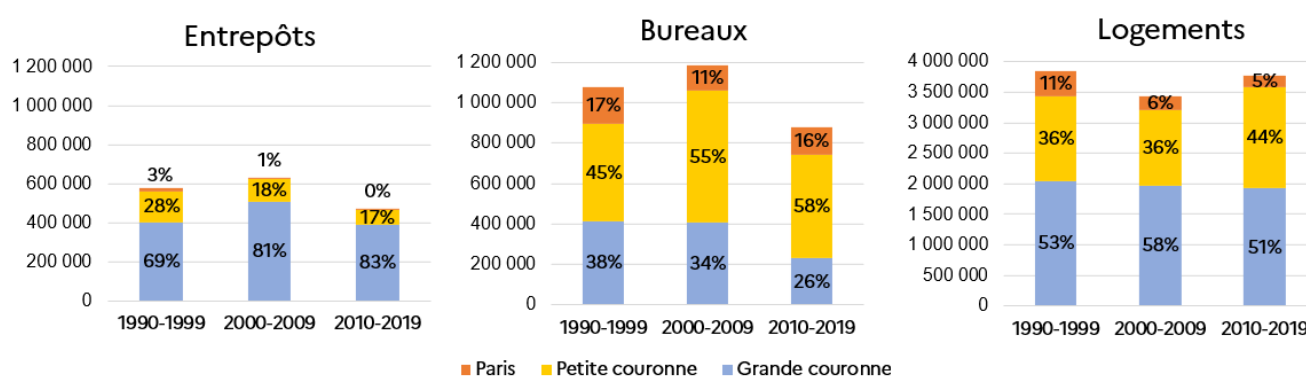
Logements et tertiarisation en petite couronne

À l'échelle de l'Île-de-France uniquement, la relance de la construction de logements imposée par la loi Grand Paris de 2010 est l'un des facteurs explicatifs de ce desserrement de l'activité logistique.

La dernière décennie a vu les mises en chantier annuelles de logements repartir à la hausse dans les départements de petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) après une forte baisse depuis les années 1980, alors qu'elles se sont maintenues au même niveau dans les départements de grande couronne.

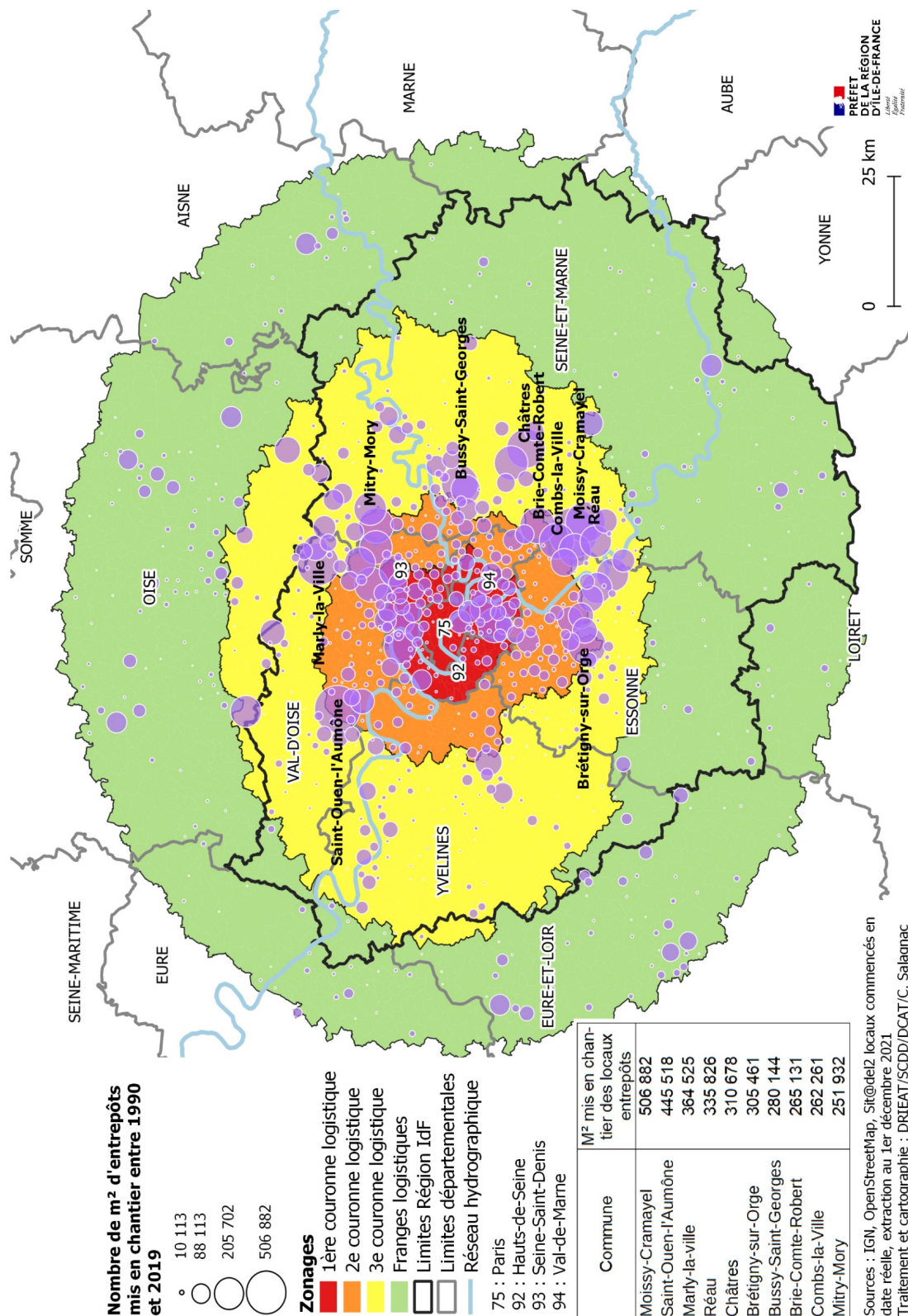
En parallèle, la construction de bureaux a connu une forte baisse sur la dernière décennie tout en se concentrant fortement en petite couronne, ainsi qu'à Paris.

Illustration 3 : Moyennes annuelles de mises en chantier en Île-de-France en m² SDP par type de locaux



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

Illustration 4 : Carte de la construction d'entrepôts de plus de 500 m² SDP entre 1990 et 2019



Un déséquilibre Est-Ouest en matière de développement logistique

Sur la période 1990-2019, les 10 communes de la zone d'étude qui ont connu les volumes les plus importants d'entrepôts mis en chantier sont situées pour 5 d'entre elles en 3^e couronne et pour les 5 autres en 2^e couronne logistique. Plus d'un demi-million de m² SDP d'entrepôts ont été mis en chantier dans la seule commune de Moissy-Cramayel.

Le développement logistique a été particulièrement fort dans la partie Est du territoire régional.

Sur la quarantaine de communes ayant accueilli chacune plus de 100 000 m² SDP, huit font partie de la 1^{ère} couronne logistique, soit dans l'ordre décroissant Chevilly-Larue, Gennevilliers, Aulnay-sous-Bois, Vitry-sur-Seine, Saint-Denis, le 13^e arrondissement de Paris, Ivry-sur-Seine et Pierrefitte-sur-Seine.

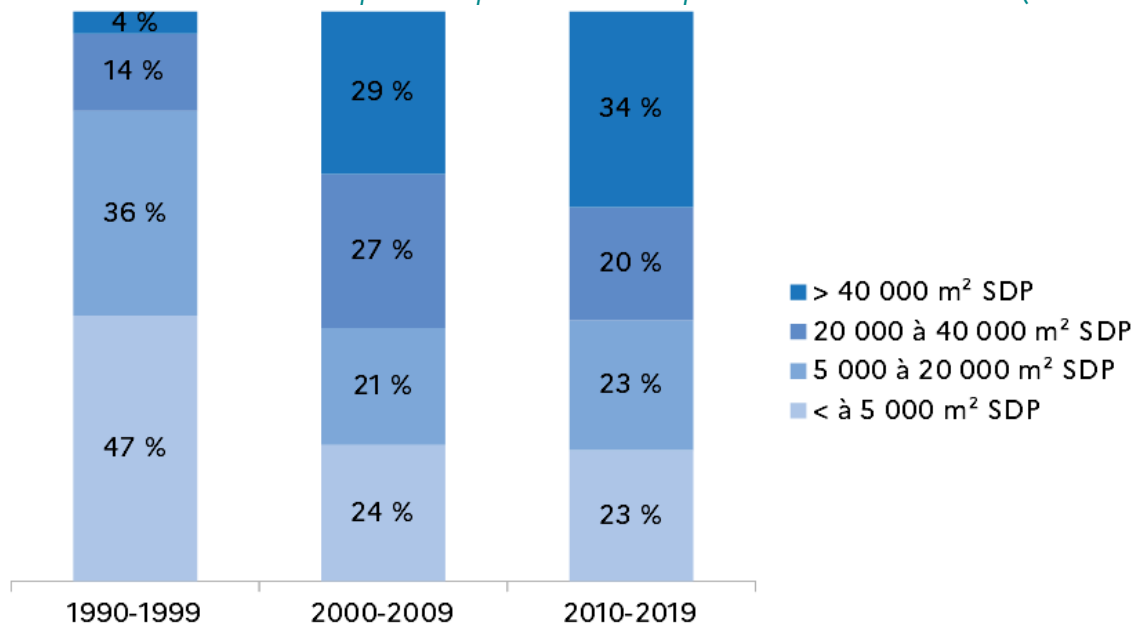
De plus en plus d'entrepôts XXL

Un tiers des SDP mises en chantier entre 1990 et 2019 concernent des entrepôts de moins de 5 000 m² SDP c'est-à-dire en deçà du seuil déclenchant en Île-de-France la procédure d'agrément préalable à l'obtention d'un permis de construire.

Ces entrepôts représentaient la moitié des nouvelles surfaces d'entrepôts dans les années 1990 mais pèsent moins du quart sur la dernière décennie. Ils restent surtout implantés en 1^{ère} couronne logistique où ils représentent 41 % des surfaces d'entrepôts mises en chantier.

A *contrario*, les entrepôts dits « XXL », supérieurs à 40 000 m² SDP, rares dans les années 1990 (4 % des mises en chantier), ont vu le jour à raison de 5 à 10 chaque année sur la dernière décennie, soit 34 % des mises en chantier.

Illustration 5 : Evolution de la répartition par taille d'entrepôts des mises en chantier (en m² SDP)



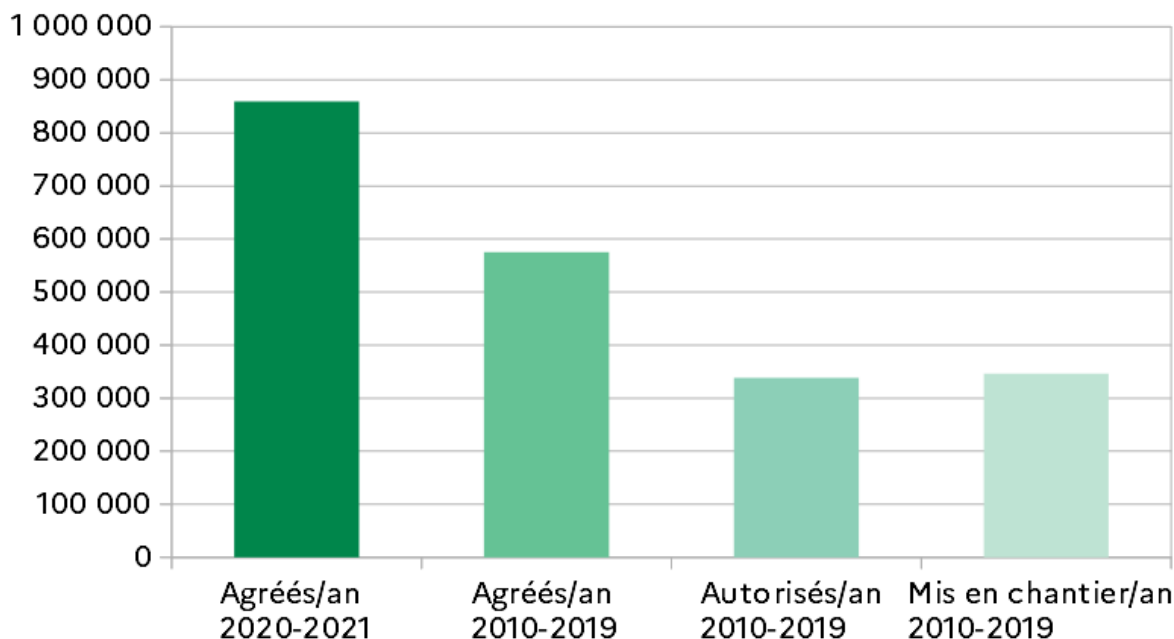
Source : Sit@del2, locaux d'entrepôts commencés en date réelle, extraction du 01/12/2021.
Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

Perspectives

Ces constats sont à mettre en perspective avec les volumes d'entrepôts récemment agréés en Île-de-France. En effet malgré l'instabilité de l'activité et les incertitudes économiques liées à la crise sanitaire qui perdure, les volumes d'entrepôts agréés annuellement s'approchent du million de m² SDP en 2020 et 2021 et sont ainsi en nette progression par rapport à la période 2010-2019.

Le graphique ci-dessous (*illustration 6*) illustre l'importance de ces volumes, même si le périmètre de la procédure d'agrément pour les entrepôts ne concerne qu'une partie de l'Île-de-France (les cantons périphériques étant notamment exemptés au titre de l'article R 510-6 du code de l'urbanisme), et qu'il existe un décalage variable d'un an en moyenne entre l'obtention d'un agrément et celle d'un permis de construire, puis de 2 ans en moyenne jusqu'à sa mise en chantier effective.

Illustration 6 : Volumes annuels moyens d'entrepôts de plus de 5 000 m² SDP



Source : 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

Les entrepôts de plus de 40 000 m² SDP représentent 52 % des volumes agréés sur 2010-2019.

La Seine-et-Marne, le Val d'Oise et l'Essonne sont les principaux départements d'implantation avec respectivement 36 %, 20 % et 17 % des surfaces d'entrepôts agréées sur 2010-2019.

La part de surfaces d'entrepôts réinvesties par rapport aux surfaces en construction neuve reste minimale (7 %) en dépit des incitations à la réhabilitation de locaux vacants et à la mobilisation des friches.



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

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France
21/23 rue Miollis
75732 Paris cedex 15
Tél. 01 40 61 80 80

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

Dépôt légal : Février 2022
ISBN : 978-2-11-167245-1