

Les dynamiques spatiales des constructions d'entrepôts en Île-de-France et dans les départements avoisinants

Tableau de bord de la logistique en 2016

L'année 2016 est marquée par une très forte dynamique des constructions d'entrepôts dans le pourtour de l'Île-de-France (425 000 m² mis en chantier). En évolution, la part des constructions dans le pourtour est passée de 34 % durant la période 1980-1989 à 52 % en 2016.

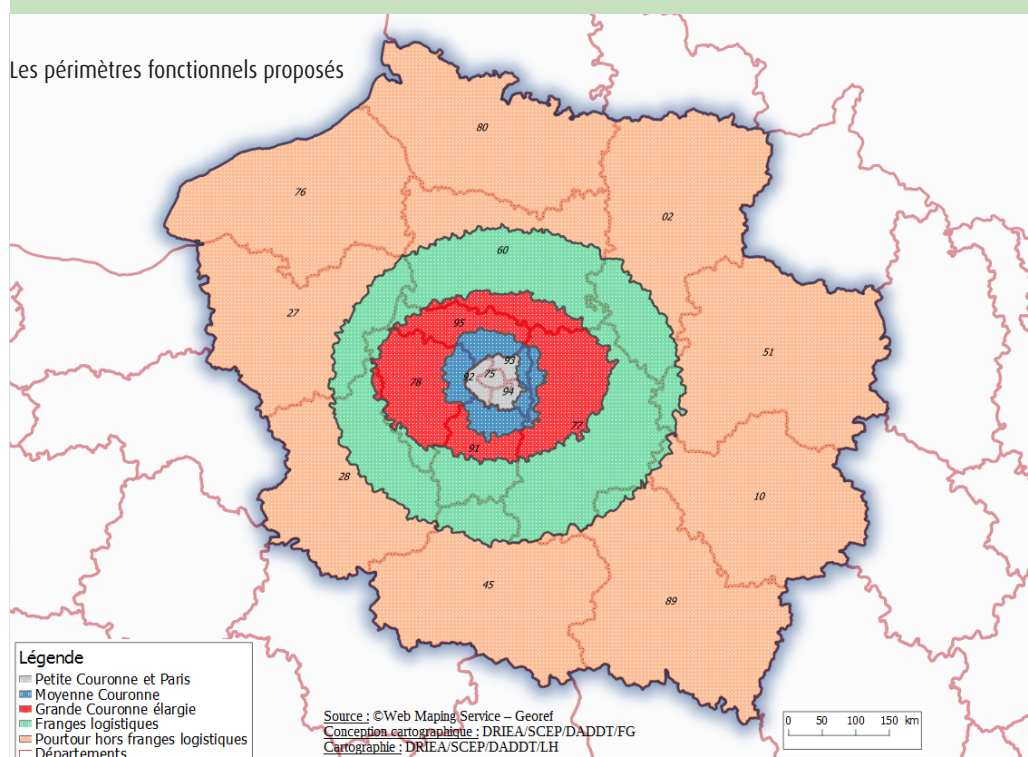
Dans le périmètre de la région Île-de-France, les mises en chantier sont moins élevées (274 000 m²) et plutôt stables compte tenu des tendances des dernières années (33 % de l'ensemble des constructions en 2016). Le nombre plus élevé des autorisations de construire ainsi que le très fort accroissement des agréments accordés laissent, eux, présager un redressement du marché dans les deux années qui viennent.

L'année 2016 se signale également par un accroissement de la taille des entrepôts (30 % des constructions portent sur les entrepôts de plus de 40 000 m²) associé pour partie à une polarisation des implantations (60 % des surfaces localisées

Près de 822 000 m² d'entrepôts ont été mis en chantier en 2016 en Île-de-France et dans son pourtour

Cinq grands périmètres géographiques ont été définis pour cerner au mieux les dynamiques de la logistique en Île-de-France et dans son pourtour.

- **52 %** des surfaces d'entrepôts mises en chantier en 2016, sont situées dans **le pourtour de l'Île-de-France**
- **Les franges de la logistique et la grande couronne élargie** en totalisent **30 %**
- **La moyenne couronne** en comptabilise **14 %**
- **Paris et la petite couronne** n'en représentent qu'un peu plus de **4 %**



Tendances depuis 1980

Sur l'ensemble du périmètre retenu, la moyenne annuelle des constructions d'entrepôts est passée de 1 167 000 m² dans les années 80 à 701 000 m² sur la période 2010-2014.

La grande couronne élargie a représenté 23 % des constructions d'entrepôts entre 1980 et 2014. Cette part est passée de 15 % dans les années 1980 à 32 % dans la dernière période (2010-2014).

La part des franges logistiques a représenté 9,5 % des constructions entre 1980 et 2014. Les résultats montrent une évolution légèrement à la hausse sur 15 ans (2000-2014) liée 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.

Le pourtour de l'Île-de-France représente en 2016 près de 52 % des surfaces construites en entrepôt loin devant les parts des autres secteurs géographiques retenus.

Durant la période 1980-2014, la part des entrepôts dans ce périmètre ne représentait que 35 % des constructions. Aussi, il conviendra par la suite d'observer plus attentivement ce phénomène, manifestation probable d'une nouvelle organisation spatiale de la logistique.

La dynamique des constructions en 2016

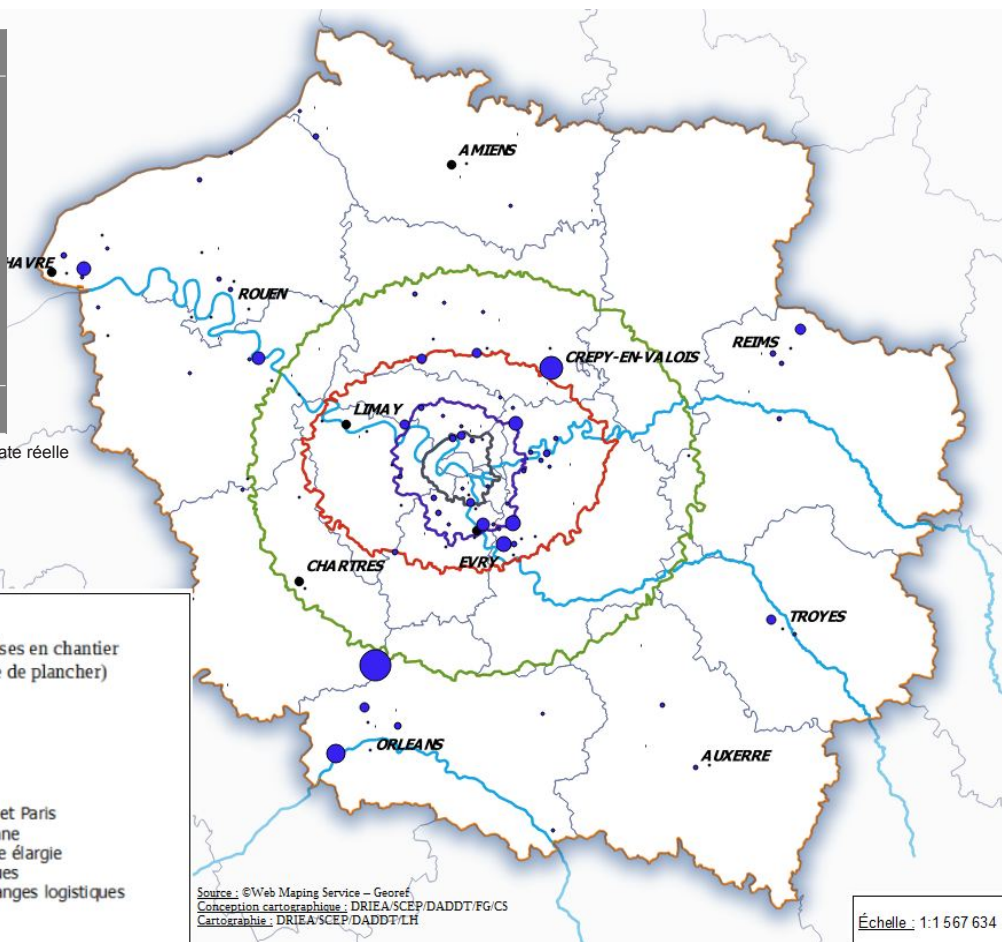
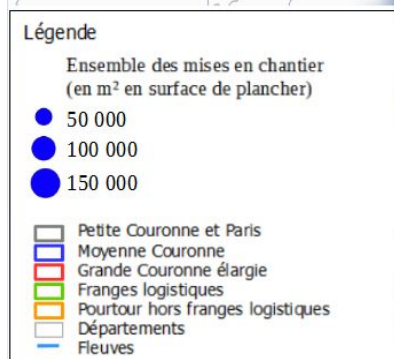
	Nombre de permis (mis en chantier)	Surface (en m ²)	Pourcentage des surfaces (en 2016)
Franges logistiques	18	99 661	12,1%
Grande Couronne élargie	34	150 350	18,3%
Moyenne Couronne	19	112 332	13,7%
Petite Couronne et Paris	14	34 659	4,2%
Pourtour	85	424 671	51,7%

Source : DRIEA- Sit@del2 en date réelle et en mises en chantier

Une polarisation de la construction d'entrepôts : près de 60 % des surfaces **mises en chantier** sont localisées dans seulement 10 communes en 2016

Commune	M ² mis en chantier
Poupry	164 876
Crepy-en-Valois	71 183
Mitry-Mory	50 931
Baule	46 081
Moissy-Cramayel	34 523
Reau	29 789
Oudalle	27 840
Heudbouville	23 711
Evry	21 240
Caurel	15 917
Total 10 communes	486 091

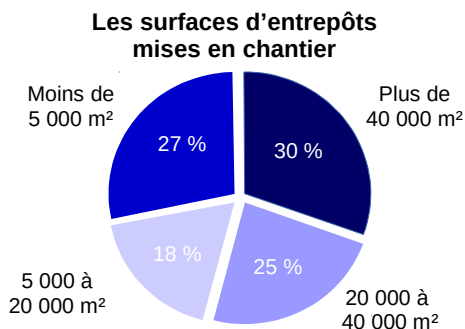
Source : DRIEA- Sit@del2 en date réelle



Source : ©Web Mapping Service - Geores
Conception cartographique : DRIEA/SCEP/DADD/FG/GS
Cartographie : DRIEA/SCEP/DADD/LH

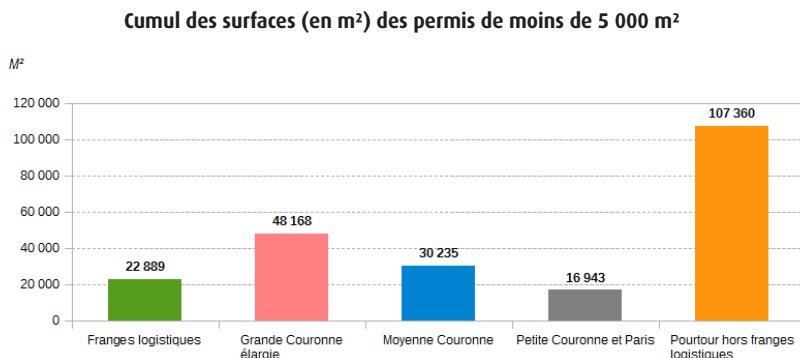
Échelle : 1:1 567 634

30 % des surfaces mises en chantier concernent des entrepôts de plus de 40 000 m²...



...qui sont toutes implantées dans le pourtour et les franges logistiques

27 % des surfaces mises en chantier se rapportent à des entrepôts de moins de 5 000 m², qui sont majoritairement localisés dans le pourtour et la grande couronne élargie



Source : DRIEA- Sit@del2 en date réelle

Les mises en chantier d'entrepôts de 40 000 m² et plus sont toutes situées hors Île-de-France. Les entrepôts de grande taille représentent près de 30 % de l'ensemble des constructions. Les trois permis correspondant ont été dénombrés dans les Franges logistiques (Crépy en Valois) et dans le Pourtour hors franges logistiques (Poupry et Baule).

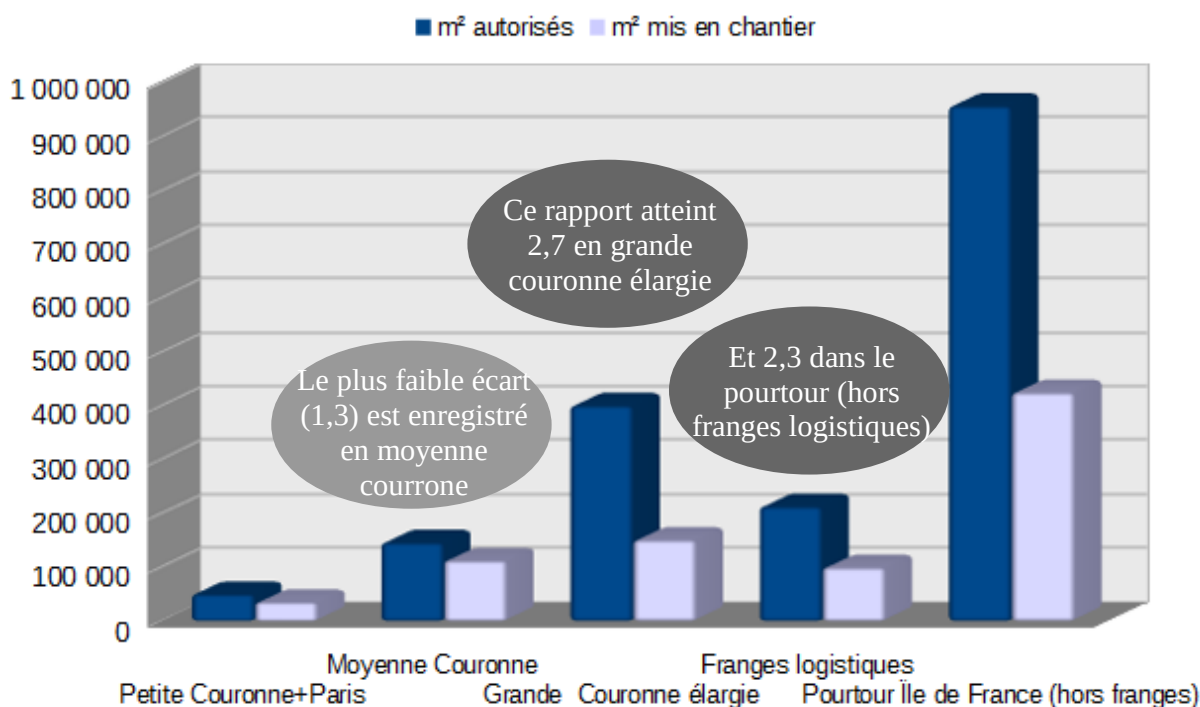
Tendances depuis 1980

13 % des constructions, entre 1980 et 2014 concernent les entrepôts de 40 000 m² et plus. Également, entre 1980 et 2014, la part des entrepôts de 40 000 m² et plus est passée de 4 % à 25 %. Entre 1980 et 2014, la part des moins de 5 000 m² est passée de 62 % à 32 %.

1,8 millions de m² d'entrepôts ont été autorisés en 2016

En moyenne, on comptabilise deux fois plus de m² autorisés que de m² mis en chantier

Comparatif entre les permis de construire autorisés et les mises en chantier



Source : DRIEA- Sit@del2 en date réelle

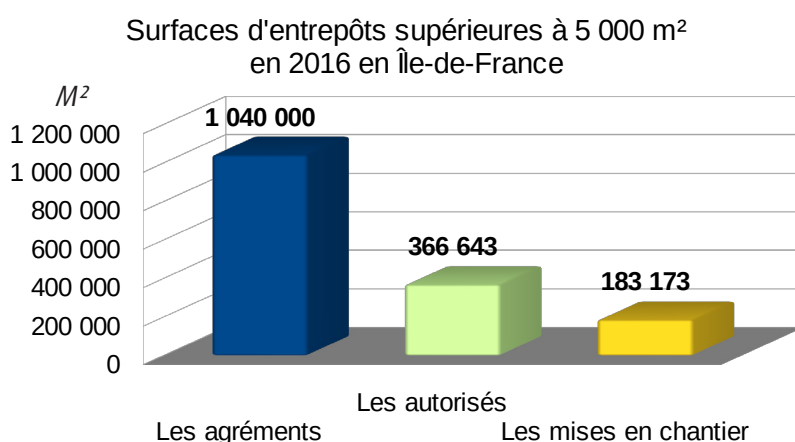
Situation à l'échelle de l'Île-de-France en 2016

En Île-de-France, il y a presque deux fois plus de surfaces autorisées que de mises en chantier

En Île-de-France, 274 000 m² d'entrepôts dont 183 000 m² de surfaces supérieures à 5 000 m² ont été mis en chantier, essentiellement en Seine-et-Marne et en Essonne. Ces deux départements représentent un peu plus de 75 % des mises en chantier de l'Île-de-France et 33 % de l'ensemble du périmètre global retenu.

Un peu moins de 520 000 m² d'entrepôts dont 367 000 m² de surfaces supérieures à 5 000 m² ont été autorisés, essentiellement en Seine-et-Marne (plus de 55 % des autorisations de la région). Dans le même temps, les agréments accordés pour les surfaces égales ou supérieures à 5 000 m² ont été de 1 040 000 m².

Un rapprochement des données liées à l'agrément (concernant uniquement les surfaces supérieures à 5 000 m²), de celles portant sur les autorisations de construire et sur les mises en chantier peut donner à voir d'une certaine façon l'état en 2016 du marché de l'immobilier logistique en Île-de-France. Les différences entre ces trois mesures sont à la fois dues aux annulations de projets autorisés et au décalage temporel entre les données mesurées. Les agréments intervenant avant les autorisations, et celles-ci avant les mises en chantier, ces chiffres peuvent ainsi être le signe d'une reprise des constructions qui se manifesterà plus tard (12 à 18 mois) au niveau des mises en chantier.



Sources et méthodes

Les données utilisées sont issues de Sit@del2 (service de la donnée et des études statistiques - SDES). Les séries utilisées sont celles des mises en chantier et des autorisés en date réelle (extraction du 08/02/2018). Les surfaces de l'année 2016 sont exprimées en m² de surface plancher alors que les tendances entre 1980-2014 sont exprimées en SHON. Les permis de moins de 500 m² ne sont pas comptabilisés (effet résiduel perturbant l'analyse globale des résultats). Les périmètres retenus (petite couronne-Paris, moyenne couronne, grande couronne élargie, franges logistiques et pourtour hors franges logistiques) sont issus de l'étude sur « les franges de la logistique ».

Pour en savoir plus :

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-dynamiques-des-constructions-d-entrepots-dans-a5438.html>

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement d'Île-de-France

Service de la Connaissance,
des Études et de la Prospective

Département Aménagement et
Dynamiques Territoriales

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



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

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