



## Fiche repère

### Estimation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022

La logistique s'est imposée comme un secteur d'activité majeur ces dernières années avec la forte progression du e-commerce (surtout depuis la crise sanitaire de la Covid-19) et la recherche de l'optimisation des livraisons en milieu urbain dense. Les enjeux de ce secteur d'activité sont particulièrement prégnants en Île-de-France, qui constitue le plus gros bassin de vie avec plus de 10 millions d'habitants.

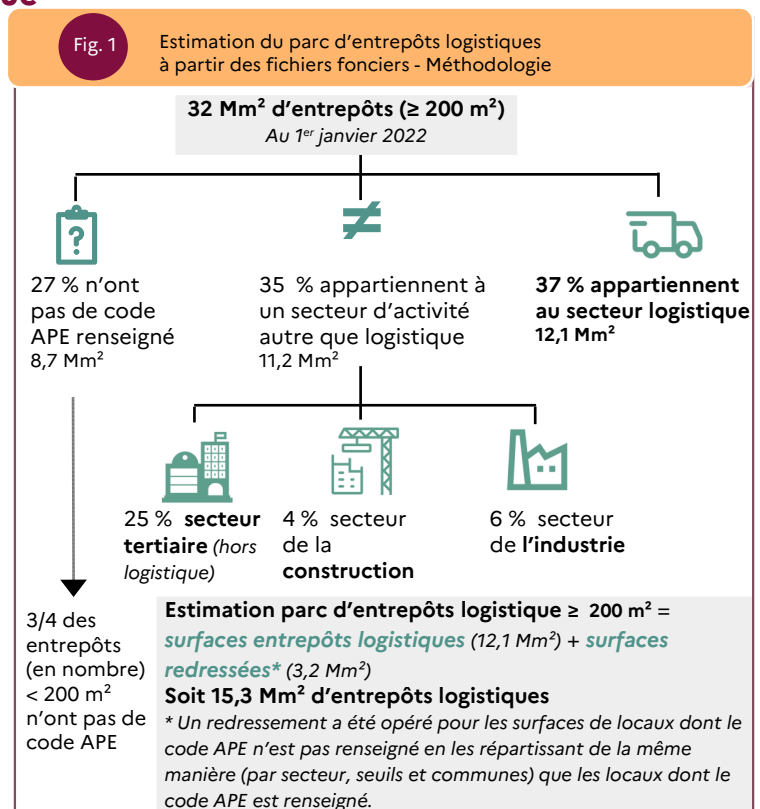
C'est pourquoi l'État et la Région ont créé en 2024, un Observatoire régional du Fret et de la Logistique en Île-de-France ([OFELIF](#)). Celui-ci a pour objectif d'améliorer et partager la connaissance sur la filière logistique francilienne, notamment sur ses enjeux fonciers et immobiliers, particulièrement prégnants à l'heure du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de l'entrée en vigueur d'un nouveau schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E).

La compréhension de la logistique en Île-de-France passe par le recensement et la caractérisation du parc immobilier. En l'absence de base de données régionale, la DRIEAT propose une estimation du parc d'entrepôts logistiques, basée sur l'exploitation des fichiers fonciers : ils décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils sont aujourd'hui devenus essentiels dans de nombreux domaines, tel que celui de l'aménagement du territoire.

### Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'Île-de-France totalise près de 32 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts dont 15,3 Mm<sup>2</sup> relèvent du secteur logistique

Selon la variable « type de local » des fichiers fonciers, la région Île-de-France comptabilise 32 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts. Si l'on considère l'occupation effective de ces locaux (code APE), il ressort que **sur ces 32 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts, 37 % relèvent de la logistique (cf. sources et méthodes)**, 27 % n'ont pas de code APE renseigné et 35 % appartiennent à d'autres secteurs d'activités que la logistique.

Ainsi, après redressement des données pour les locaux dont l'activité n'est pas renseignée, **la DRIEAT estime que le parc d'entrepôts logistiques, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, est de 15,3 millions de m<sup>2</sup>.**



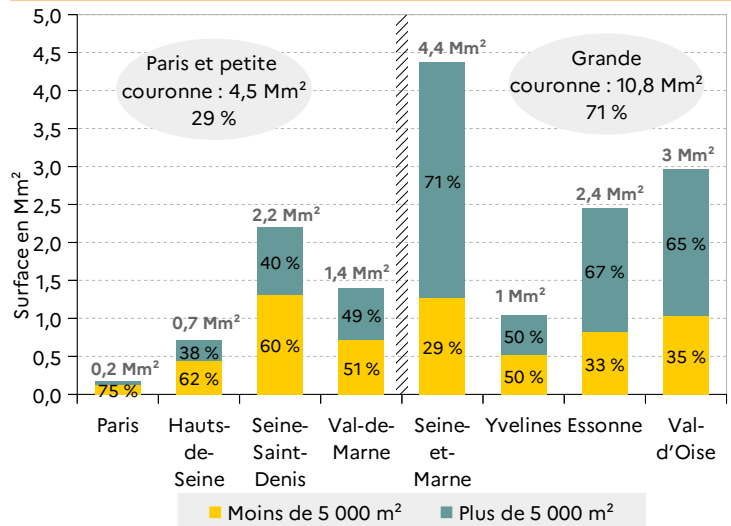
## Près de 3/4 des surfaces d'entrepôts logistiques sont situées en grande couronne

Avec 10,8 Mm<sup>2</sup>, la **grande couronne totalise près des trois quarts des surfaces d'entrepôts logistiques** de la région (71 %) dont 29 % pour le seul département de Seine-et-Marne (soit 4,4 Mm<sup>2</sup>). Suivent les départements du Val-d'Oise (19 %) et de l'Essonne (16 %). En grande couronne, **66 % de ces surfaces relèvent d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup>** et **31 % d'entrepôts de plus de 20 000 m<sup>2</sup>**. Pour l'ensemble de la région Île-de-France, ces parts sont respectivement de 59 % et 25 %.

En petite couronne, c'est le département de Seine-Saint-Denis qui enregistre la plus grande surface d'entrepôts logistiques (2,2 Mm<sup>2</sup> soit 14 % de la région Île-de-France). Paris et la **petite couronne concentrent davantage d'entrepôts inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup>** (58 % des surfaces de la petite couronne).

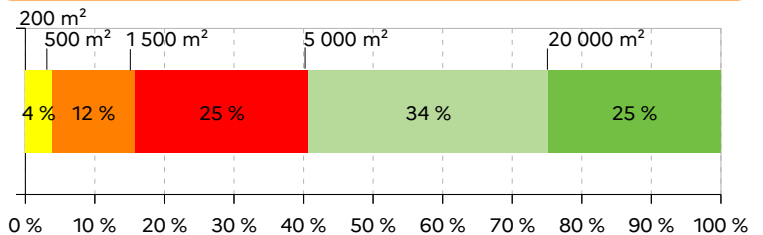
Ainsi, plus on s'éloigne de Paris, plus on comptabilise de surfaces d'entrepôts logistiques (en volume) et plus la part des grands entrepôts (≥ 5 000 m<sup>2</sup>) est importante.

Fig. 2 15,3 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques en Île-de-France en 2022 : 71 % sont situés en grande couronne



Sources : Fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (DGFIP)  
 Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT/CS

Fig. 3 Près de 60 % des surfaces logistiques en Île-de-France relèvent d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup>



Sources : Fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (DGFIP)  
 Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT/CS

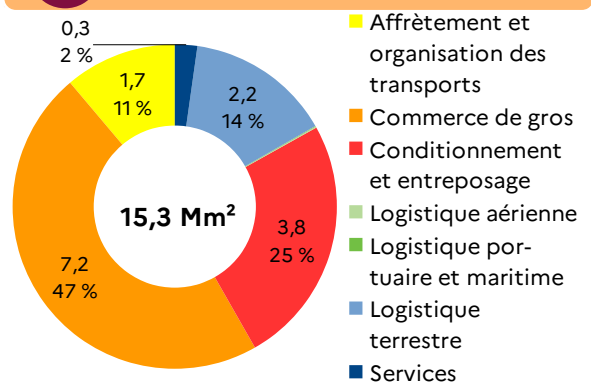
## Près de la moitié des surfaces d'entrepôts logistiques (47 %) dépendent de l'activité du commerce de gros

En termes de surfaces, le **commerce de gros totalise 47 % de l'ensemble des entrepôts logistiques d'Île-de-France** (soit 7,2 Mm<sup>2</sup>). Suivent les sous-secteurs du conditionnement et de l'entreposage (25 %), la logistique terrestre (14 %) et, dans une moindre mesure, l'affrètement et l'organisation des transports (11 %). Les autres sous-secteurs de la logistique sont faiblement représentés.

La **grande couronne** enregistre une part plus importante du nombre de m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques dans le sous-secteur du **conditionnement et entreposage** (39 % des m<sup>2</sup> en Seine-et-Marne, 29 % en Essonne), soit plus de deux fois plus que la part moyenne enregistrée pour Paris et la petite couronne (15 %).

La **petite couronne**, quant à elle, se caractérise par la sur-représentation du **commerce de gros**.

Fig. 4 La fonction logistique déclinée en 7 sous-secteurs



Sources : Fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (DGFIP)  
 Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT/CS

## La Métropole du Grand Paris totalise 4,7 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques

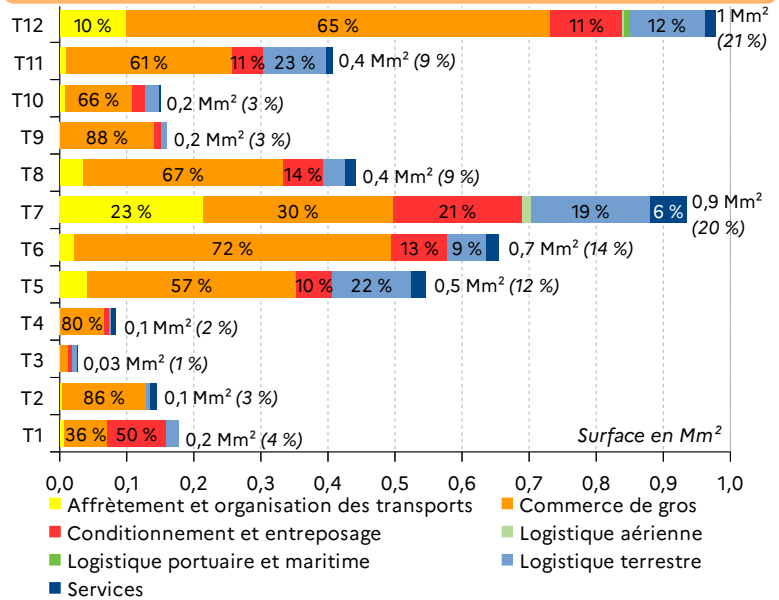
Avec 4,7 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques de plus de 200 m<sup>2</sup>, la **Métropole du Grand Paris (MGP)** concentre **31 % des surfaces d'entrepôts logistiques** de la région Île-de-France.

Parmi les douze établissements publics territoriaux (EPT) qui composent la MGP, trois rassemblent plus de la moitié de ces surfaces : le T12 (978 000 m<sup>2</sup>), le T7 (935 000 m<sup>2</sup>) et le T6 (655 100 m<sup>2</sup>). À l'inverse, les entrepôts logistiques sont plus faiblement représentés (en nombre de m<sup>2</sup>) à Paris (4 %) et à l'Ouest de la Métropole (T2, T3, T4 représentant chacun moins de 2 % du parc de la Métropole), territoires plus tertiaires.

**59 % des surfaces d'entrepôts logistiques de la MGP relèvent de l'activité du commerce de gros**, soit 12 points de plus que la part observée à l'échelle régionale.

Fig. 5

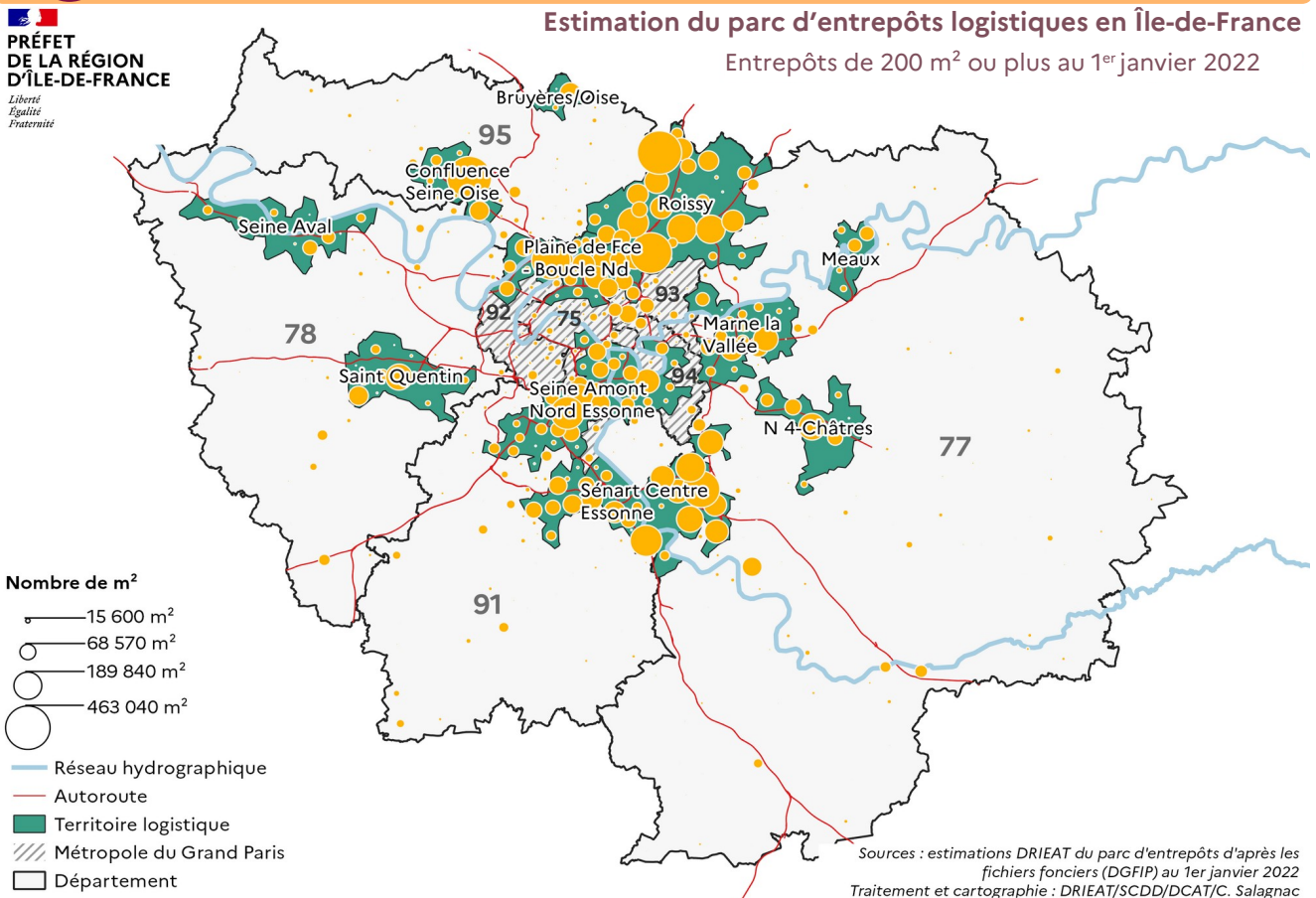
La MGP rassemble 4,7 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques : 55 % de ces surfaces sont concentrées dans trois EPT (T12, T7, T6)



Sources : Fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (DGFIPI) ; Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT/CS

Fig. 6

Géographie de la localisation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France : polarisation dans les territoires logistiques



## Une forte polarisation : 82 % des surfaces d'entrepôts logistiques sont situées dans un territoire logistique

Sur les 15,3 Mm<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques que comptabilise la région Île-de-France, 82 % sont situés dans un des onze territoires logistiques identifiés par la DRIEAT (cf. sources et méthodes). Plus les entrepôts logistiques sont de grande taille, plus ils sont concentrés dans ces territoires : 92 % des entrepôts logistiques de plus de 20 000 m<sup>2</sup> sont implantés dans un territoire logistique.




Parmi ces 11 territoires, trois d'entre eux totalisent la moitié des surfaces d'entrepôts logistiques de la région : Sénart Centre-Essonnes (18 %), Roissy (17 %) et Plaine de France – Boucle Nord des Hauts de Seine (15 %).

Fig. 7 Estimation du parc d'entrepôts logistiques dans les 11 territoires logistiques franciliens

	Nombre de m <sup>2</sup>	Poids IdF
Bruyères/Oise	142 314	1 %
Confluence Seine Oise	663 894	4 %
Marne-La-Vallée	843 127	6 %
Meaux	172 254	1 %
N 4-Châtres	435 538	3 %
Plaine de France - Boucle Nd des Hts de Seine	2 254 329	15 %
Roissy	2 631 425	17 %
Saint Quentin	459 078	3 %
Seine Amont Nord Essonne	1 982 889	13 %
Seine Aval	238 923	2 %
Sénart Centre Essonne	2 773 707	18 %
<b>Territoires logistiques</b>	<b>12 597 477</b>	<b>82 %</b>
Hors territoires logistiques	2 698 851	18 %
<b>Région IdF</b>	<b>15 296 328</b>	<b>100 %</b>

Fig. 8

La moitié du parc d'entrepôts logistiques francilien est concentré sur trois territoires logistiques

	Secteurs logistiques spécifiques	Indice de spécificité*	Part ent. ≥ 5 000 m <sup>2</sup>
1	<b>Sénart Ctre Essonne</b> 2,8 Mm <sup>2</sup>  Condition. Entreposage (49 %)	1,96	85 %
2	<b>Roissy</b> 2,6 Mm <sup>2</sup>  Affrètement Org. Transport (22 %)	1,98	73 %
3	<b>Plaine Fce – Bcle Nd</b> 2,2 Mm <sup>2</sup>  Commerce de gros (57 %)	1,2	39 %

Part du nombre de m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques Dans les territoires logistiques

200 à 500 m <sup>2</sup>	500 à 1 500 m <sup>2</sup>	1 500 à 5 000 m <sup>2</sup>	5 000 à 20 000 m <sup>2</sup>	Plus de 20 000 m <sup>2</sup>
62 %	66 %	76 %	88 %	92 %

Sources : Fichiers fonciers au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (DGFIP)  
Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT/CS

\* Indice de spécificité : poids d'un sous-secteur logistique dans le parc logistique d'un territoire rapporté au poids du même sous-secteur à l'échelle régionale.

Le territoire de **Sénart Centre Essonne** est caractérisé par une sur-représentation des entrepôts logistiques du sous-secteur *conditionnement et entreposage* (indice de spécificité : 1,96) et celui de *l'affrètement et l'organisation des transports* (indice : 1,48). Le territoire de **Roissy** se distingue par la part élevée du nombre de m<sup>2</sup> d'entrepôts de *l'affrètement et du transport* (indice : 1,98). Enfin, le territoire de **Plaine de France – Boucle Nord des Hauts de Seine** concentre davantage de m<sup>2</sup> d'entrepôts du *commerce de gros* (indice : 1,2).

### Sources et Méthodes

Les **fichiers fonciers** (Direction Générale des Finances Publiques, DGFIP) au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ont été utilisés pour estimer le parc d'entrepôts logistiques. Deux variables ont été mobilisées : le type de local (ce pour quoi le local a été créé : lieu de dépôt couvert) et l'occupation du local (code APE déclaré par le propriétaire). Seuls les entrepôts de plus de 200 m<sup>2</sup> sont comptabilisés.

Le **secteur de la logistique** correspond aux six secteurs d'activités de la filière logistique identifiée par l'INSEE (logistique terrestre, logistique aérienne, logistique portuaire et maritime, affrètement et organisation des transports, conditionnement et entreposage, services) auxquels a été ajouté le

secteur du commerce de gros, en raison de la part importante (23 %) qu'il représente dans la surface totale des entrepôts (toutes natures d'activités confondues) et de son impact sur l'aménagement du territoire, comparable aux six autres secteurs logistiques identifiés par l'INSEE.

Les **territoires logistiques** ont été définis sur une base de critères élaborés pour une large part à partir de deux études réalisées par SAMARCANDE pour le compte de la DRIEAT, l'une en 1999 et l'autre en 2013 sur ces territoires ([Le renouvellement du parc d'entrepôts en Île-de-France](#), DRIEAT-Samarcande, 2013).