

BILAN 2024-2025 OBSERVATOIRE PARIS SEINE NORMANDIE

IDENTIFIER & PRÉPARER LES BESOINS LOGISTIQUES



Les acteurs publics attendent une logistique toujours plus intégrée. Pour y parvenir, approfondir l'analyse de ces enjeux lors de l'élaboration des projets de territoire et des documents d'urbanisme constitue un levier majeur. Cela peut être facilité par la diffusion d'informations partagées sur les besoins logistiques. Si les stratégies régionales normande et francilienne ont déjà permis d'identifier les grands enjeux, il reste nécessaire de les préciser pour soutenir la prise de décision locale.

Dans ce cadre, deux études menées par Logistique Seine Normandie en 2024-2025 visent à comprendre et qualifier les facteurs de maintien et de redéploiement des entrepôts :

- Mutabilité du bâti logistique : quel est son potentiel et quels sont les facteurs d'obsolescence ?
- Foncier logistique : quels terrains normands et franciliens sont les plus adaptés aux activités logistiques ?

Par ailleurs, les acteurs portuaires ont souhaité une revue des principaux indicateurs de compétitivité de la Vallée de la Seine, afin de mieux identifier les ressources nécessaires pour accéder à des marchés internationaux de grande envergure.

Anticiper les besoins pour assurer une logistique intégrée, adaptée aux projets de territoire et aux évolutions économiques

POTENTIEL DE MUTUALITÉ & OBSOLESCENCE DU BÂTI

ANALYSE & IDENTIFICATION DES LEVIERS

Si l'âge des entrepôts et le manque d'entretien régulier sont les principales causes de leur obsolescence, d'autres facteurs viennent l'accélérer, comme les évolutions réglementaires et le contexte normatif, en lien avec les enjeux contemporains.

Les attentes sociétales, notamment en matière de sobriété énergétique et de qualité de vie au travail, influencent également fortement le marché immobilier et peuvent rendre une partie du parc logistique obsolète.

La connaissance insuffisante de ce parc - étendue, localisation, âge, état - limite l'appréciation globale du risque de déqualification. La vacance, plus importante dans les zones dites « prime », où les programmes neufs sont les plus développés, n'est qu'un indicateur du potentiel effet de gentrification à l'échelle de la logistique.

PRÉSERVER & VALORISER LES EMPLACEMENTS STRATÉGIQUES

Si les entrepôts anciens sont nécessairement amenés à disparaître, leurs emplacements restent stratégiques, notamment après des années de périurbanisation liées au développement du transport routier. Les enjeux de décarbonation renforcent cette valeur :

- **Optimisation des distances** : rapprocher les entrepôts des zones de consommation et des tissus urbains denses,
- **Utilisation des modes doux** : inclure les sites de distribution au plus proche des centres urbains.

Dans un contexte de trajectoire Zéro Artificialisation Nette et de syndrome NIMBY marqué pour les services logistiques pourtant essentiels, un déplacement des entrepôts entraîne souvent un éloignement des zones les plus optimales. **De nombreux tissus logistiques de faubourgs méritent donc d'être préservés pour leur rôle urbain.**

Se pose alors la question du devenir des bâtiments anciens : **réhabilitation ou reconstruction** ? En raison de leur configuration difficilement adaptable aux enjeux climatiques et de confort, mais facilement déconstructible, la tendance est à privilégier la reconstruction, parfois accompagnée d'une densification. Une pratique qu'il convient cependant d'appliquer au cas par cas.



LOGISTIQUE URBAINE

Concernant les tissus logistiques de centre-ville, l'enjeu est différent : il s'agit d'**inscrire la logistique dans les programmes de reconquête urbaine**, en favorisant une mixité choisie et anticipée dans les constructions neuves.

POTENTIEL LOGISTIQUE DU FONCIER

3

INDICATEURS & MÉTHODOLOGIE

Lorsque le tissu d'entrepôts d'un territoire est amené à évoluer ou lorsqu'un besoin logistique important se fait sentir, les documents d'urbanisme jouent un rôle clé : **réfléchir à la juste place de la logistique dans le métabolisme urbain.**

Pour évaluer la pertinence des sites pouvant accueillir ou redéployer des activités logistiques, de nombreux facteurs doivent être pris en compte. Logistique Seine Normandie a ainsi qualifié chaque parcelle foncière d'Île-de-France et de Normandie afin **d'en mesurer le niveau d'intérêt pour la fonction logistique.**



UN OUTIL ÉVOLUTIF AU SERVICE DES ACTEURS PUBLICS

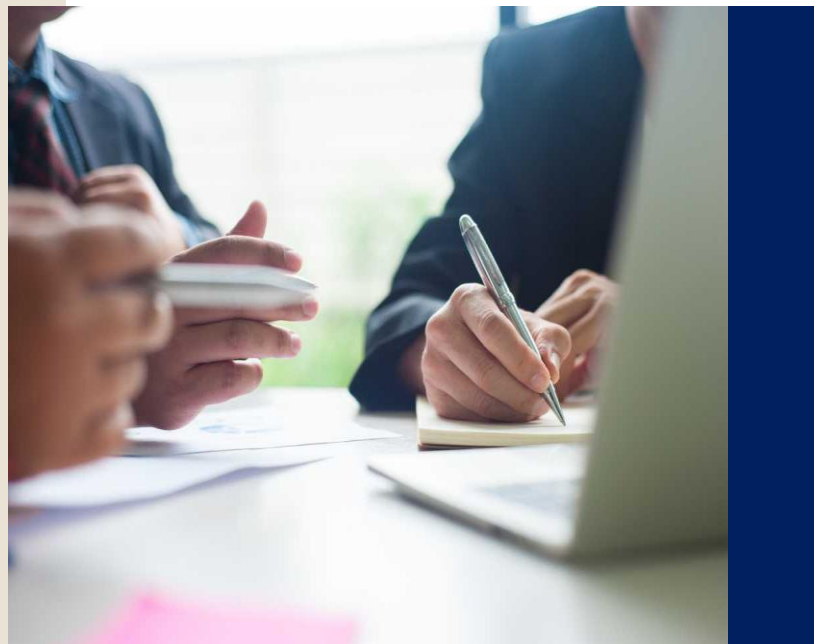
Le système de scoring régional a été conçu pour être évolutif : il peut être actualisé, enrichi de données locales ou ajusté selon les besoins spécifiques d'une typologie logistique (international, national, e-commerce, messagerie ou logistique urbaine).

ÉVALUATION DU POTENTIEL LOGISTIQUE

Vingt indicateurs - déclinés en quarante sous-indicateurs - ont été construits pour apprécier ce niveau d'intérêt parmi les enjeux suivants :

- Proximité aux bassins de population et aux besoins d'emploi,
- Proximité aux bassins industriels et aux pôles logistiques,
- Accessibilités routière, ferroviaire, fluviale et maritime,
- Compatibilité du voisinage,
- Compatibilité avec le document d'urbanisme en vigueur,
- Artificialisation effective et présence d'une friche,
- Enjeux environnementaux et patrimoniaux
- Risques naturels et anthropiques
- Proximité des services (avitaillement, desserte cyclable, transports en commun).

À l'exception notable des documents d'urbanisme - étant donné l'importance de cette information - les données retenues sont homogènes à l'échelle du grand territoire francilien et normand.



Cette base de données a vocation à être mobilisées en priorité par les acteurs publics, notamment les intercommunalités et leurs prestataires, pour l'élaboration et la mise à jour de leurs documents de planification et d'urbanisme. Elle constitue ainsi **un appui méthodologique solide et un outil de dialogue facilitant la concertation.**

INDICATEURS DE PERFORMANCE DU SYSTÈME PORTUAIRE DE LA VALLÉE DE LA SEINE

4

DONNÉES COMPARATIVES & POINTS DE RÉFÉRENCE

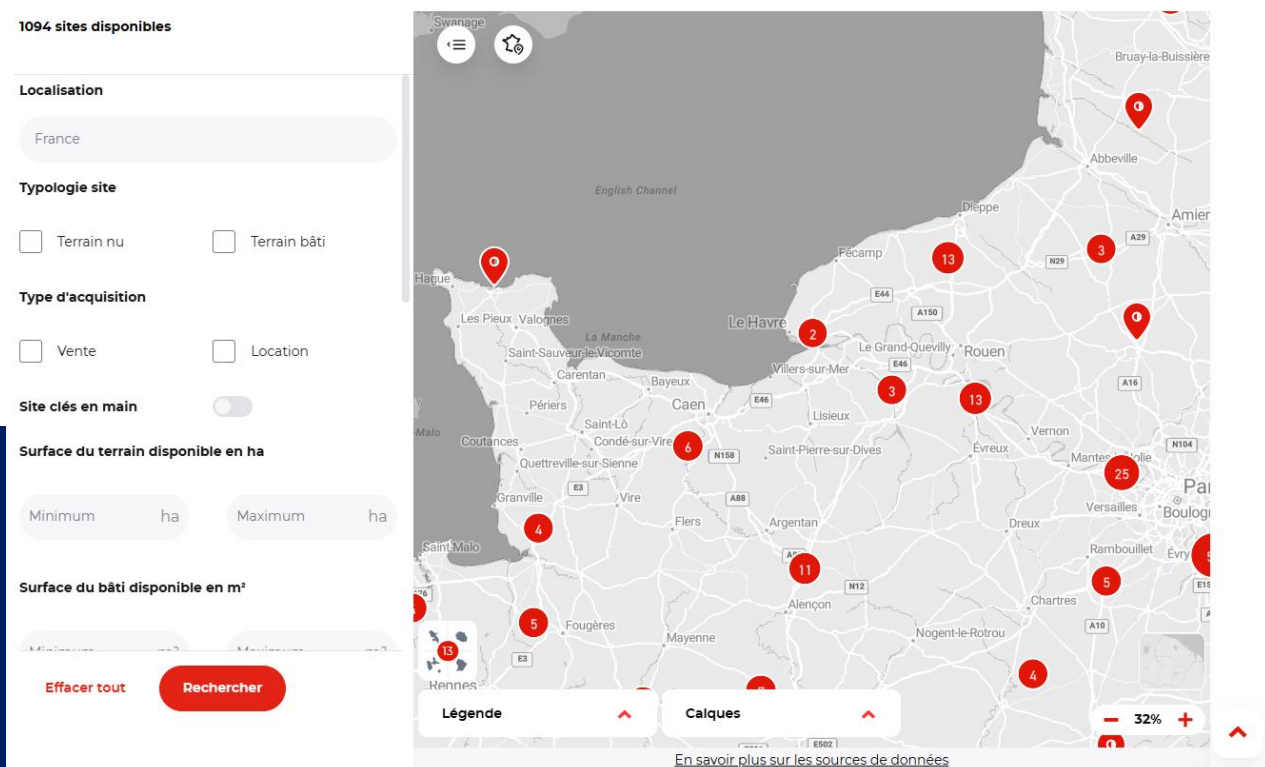
Les acteurs portuaires de la Vallée de la Seine sont confrontés à la concurrence d'autres territoires européens, tant pour attirer de nouveaux flux que pour maintenir leurs activités existantes.

Les appels d'offres internationaux les obligent à disposer régulièrement d'informations justifiant l'intérêt de positionner leur activité en Normandie ou en Île-de-France, au-delà des arguments propres à leur entreprise.

C'est pourquoi, **Logistique Seine Normandie a réalisé un état des lieux des ressources les plus pertinentes** pour répondre aux besoins d'information les plus fréquents des acteurs portuaires.

S'agissant des principaux indicateurs de performance des infrastructures portuaires, HAROPA PORT met à disposition la majorité de ces données, le cas échéant via le progiciel édité par la SOGET. Le SDES, Eurostat et l'ONU permettent également des comparaisons avec les régions concurrentes, tandis que l'AUTF propose des documents répondant davantage aux attentes des chargeurs.

Les besoins en informations incluaient également la connaissance des lignes maritimes régulières, des droits de port, des capacités foncières disponibles, de la desserte locale en gaz ou électricité, des connexions fret ferrées, ou encore des contacts avec les acteurs techniques et politiques locaux. **Une bibliothèque de ressources a été constituée, offrant aux entreprises une réponse aux besoins les plus importants.**



Carte des disponibilités foncières et immobilières, Banque des territoires

LE RÉSEAU DE LA LOGISTIQUE ET DE LA SUPPLY CHAIN EN NORMANDIE

26 rue Alfred Kastler - 76130 Mont-Saint-Aignan

Avec le soutien de



Action financée dans le cadre du CPIER

