



Les entrepôts de stockage

en Midi-Pyrénées

depuis 25 ans



Introduction :

De plus en plus d'acteurs économiques ou politiques mesurent l'importance de la logistique pour la vie des entreprises mais aussi pour l'organisation des territoires. Les services de l'Etat en ont pris conscience depuis longtemps et, à travers l'Observatoire Régional des Transports, ont mené diverses études et manifestations pour faire connaître la logistique de Midi-Pyrénées.

D'autres études et travaux sont actuellement lancés par la Région, le Sgar ou les DDE : ce document a pour vocation de faire un état des lieux de la construction d'entrepôts en Midi-Pyrénées depuis 25 ans.

Méthodologie :

Les données utilisées dans cette étude proviennent de la base de données Sitadel qui recense l'ensemble des opérations de construction ayant fait l'objet d'une autorisation de permis de construire. SITADEL est exhaustif sur le plan national, observe l'activité du bâtiment, fournit une base de données sur la construction, étudie l'évolution de la construction.

La base de données Sitadel (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) permet de renseigner les mises en chantiers, les surfaces construites, les dénombrements par type, la destination et utilisation des locaux.

Les informations collectées par le système SITADEL proviennent des permis de construire établis à partir des documents d'urbanisme PC157 et PC158, d'où une observation centrée sur les logements, les locaux autres qu'habitation et les annexes à l'habitation.

Le champ retenu pour le calcul des statistiques officielles de la construction neuve est constitué des permis de construire ayant les caractéristiques suivantes : ils doivent avoir reçu un avis favorable et avoir une SHON totale créée positive. Cette définition permet de se conformer à la définition de la construction neuve adoptée par l'ensemble des pays de l'union européenne.

Sommaire :

Les grandes dates de la logistique en France

Midi-Pyrénées : une région faiblement logistique

Des locaux en général petits, mais quelques opérations d'envergure

Les grands entrepôts : toujours de plus en plus grands

Une forte concentration régionale de Portet sur Garonne jusqu'à Montauban

Un tiers des surfaces construites sur 12 communes

Des entrepôts plus grands en Haute-Garonne et en Tarn et Garonne

Annexes : tableaux et chiffres

Les grandes dates de la logistique en France

Fin des années 80 : forte croissance des entrepôts

« Au cours des 25 dernières années, le développement de la logistique, en France, est passé par 2 grandes étapes. La première correspond à une période de **très forte croissance avec un pic à la fin des années 80** où les mises en chantier dépassent les 5 millions de mètres carrés par an. Les entrepôts construits sont de taille moyenne.

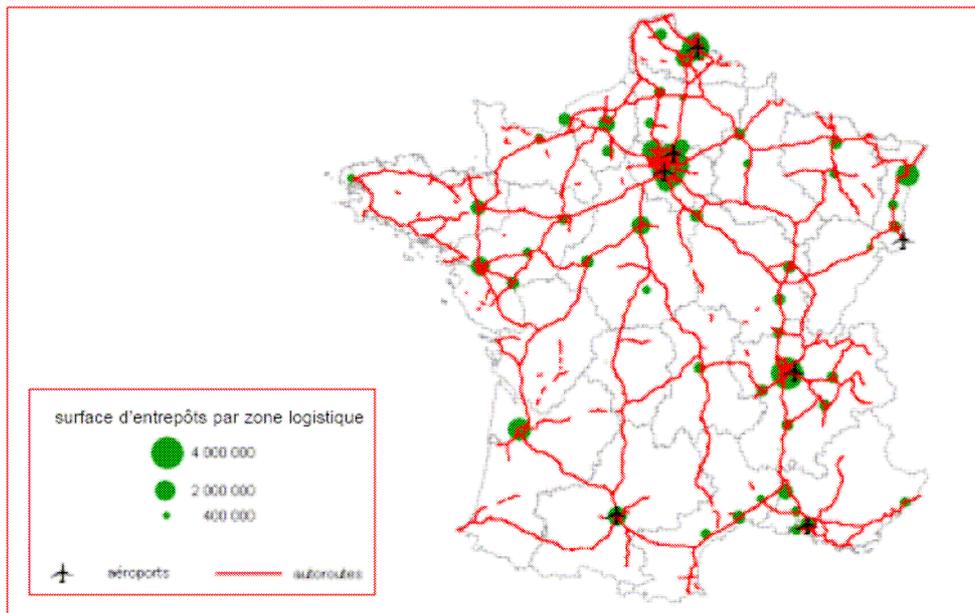
Depuis 1990, concentration géographique

A partir de 1994, seconde période, on observe une montée significative du nombre de **grands entrepôts** qui représentent 40% des surfaces construites depuis 1994. Dans le même temps est constaté un net ralentissement du rythme global de la construction. Moins d'entrepôts ont été construits mais de plus grande taille. En 2006, 40% de la surface totale des grands entrepôts est concentrée autour de Paris, Lille et Lyon. »

(d'après SESP en Bref n°15 mars 2007 l'essor de grandes zones logistiques accompagne la massification des flux routiers)

En France, la croissance du Pib a dépassé 4% en 1988 et 1989.

2 Surfaces d'entrepôt par zone logistique en 2006 (mises en chantier entre 1980 et la fin du 1^{er} semestre 2006)



Source : MTETM/SESP

Midi-Pyrénées : une région faiblement logistique

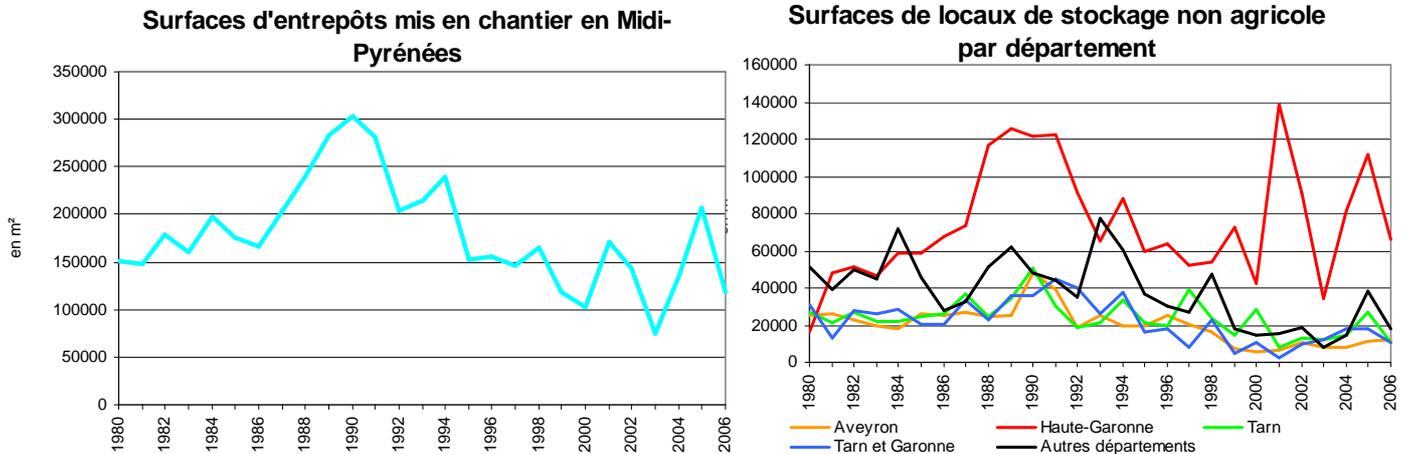
Entre 140 000 et 260 000 mètres carrés de locaux de stockage construits par an

Sur les 25 dernières années, la surface moyenne annuelle commencée de locaux de stockage non agricole sur la région se monte à environ 180 000 mètres carrés, avec des périodes d'intense construction comme **entre 1989 et 1991** où l'on approche 300 000 m² par an et des périodes moins favorables comme 1999, 2000 ou 2003 où la production d'entrepôts atteint à peine 100 000 m², malgré quelques opérations de grande ampleur comme Gemfi à Eurocentre.

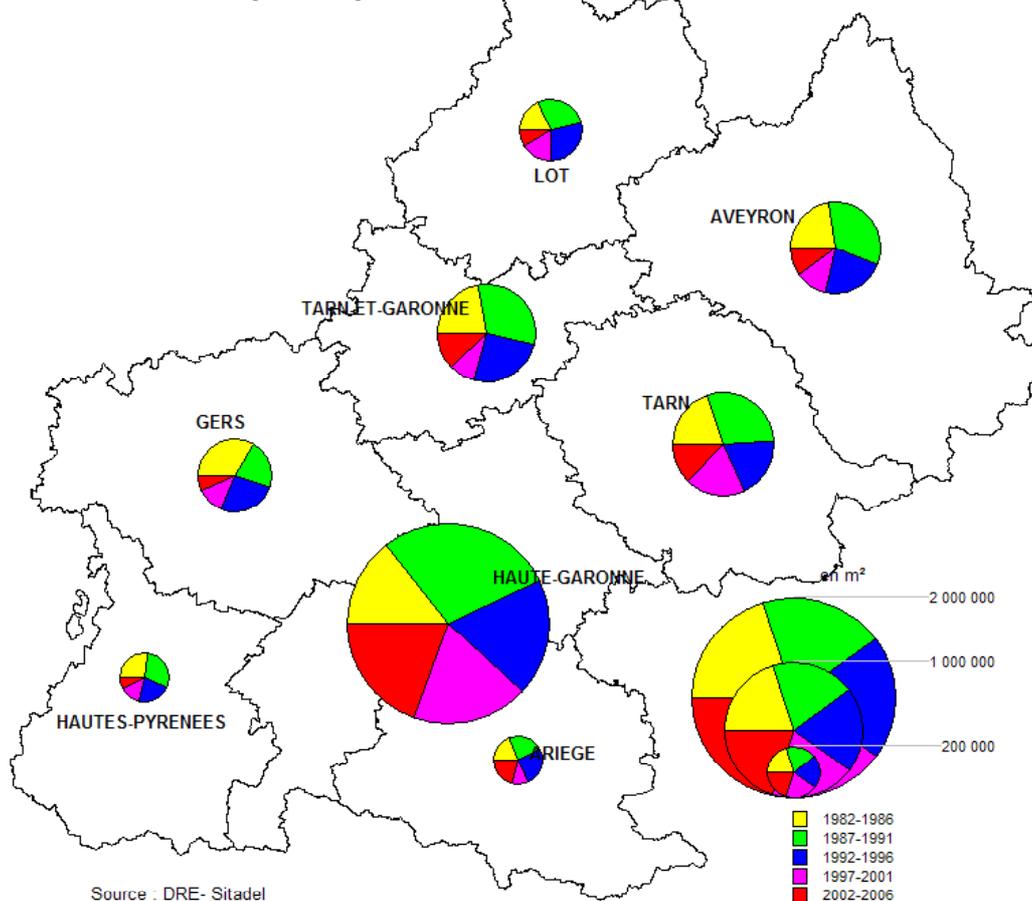
Tendances identiques en Midi-Pyrénées

La construction d'entrepôts en Midi-Pyrénées représente environ 4% des surfaces construites en France ; la population de Midi-Pyrénées correspond à 4,5% de la population française dans son ensemble.

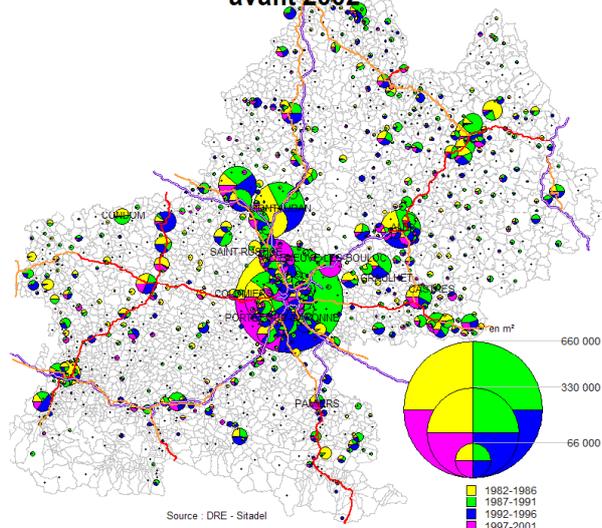
En Haute-Garonne, le haut niveau de construction débute dès 1988 et se poursuit jusqu'en 1991. Dans les départements de l'Aveyron et du Tarn, il ne dure qu'une année en 1990 ; en Tarn et Garonne, la hausse de la construction d'entrepôts est décalée : elle commence en 1989 pour atteindre un maximum en 1991.



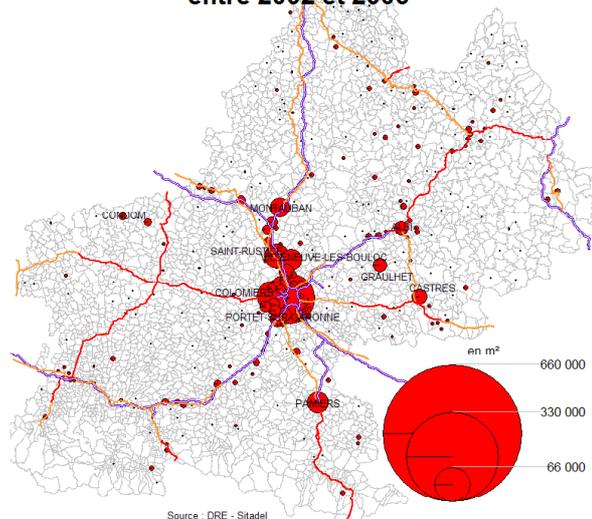
Surfaces de locaux de stockage non agricole commencés par département entre 1982 et 2006



Surfaces d'entrepôts construits avant 2002



Surfaces d'entrepôts construits entre 2002 et 2006



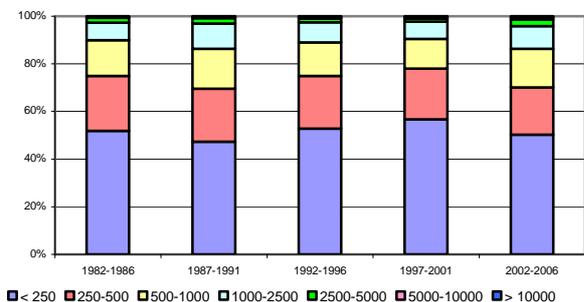
Une majorité de locaux neufs

Les ¾ de ces locaux sont de la construction neuve, un peu plus de 20% une extension d'un entrepôt existant. Dans les 5 dernières années, la part de construction neuve remonte à 79% des surfaces construites. En Haute-Garonne, la construction neuve a toujours été élevée ; elle atteint 85% des surfaces entre 2002 et 2006. En Tarn et Garonne, plus de 40% des surfaces sont une extension à des bâtiments existants.

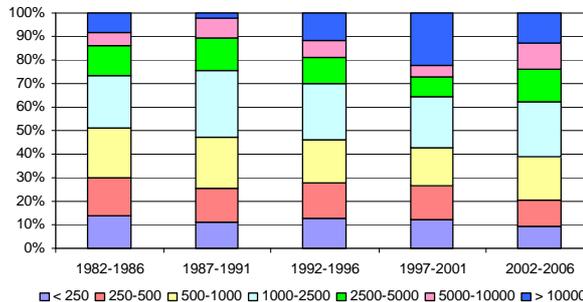
Des locaux en général petits, mais quelques opérations d'envergure

En général, les surfaces des entrepôts, calculées à partir des permis de construire déposés, sont de faible taille : la surface moyenne est de 540 m², plus de la moitié ont moins de 250 m² ; à l'inverse, les permis dépassant 1 000 mètres carrés sont peu nombreux (à peine 12% soit 1 000 permis de construire en 25 ans) mais ils représentent 54% des surfaces autorisées.

Nombre d'entrepôts par tranche de surface



Surfaces d'entrepôts construites



Les grands entrepôts : toujours de plus en plus grands

La surface moyenne des permis de construire augmente régulièrement depuis 1992 : la surface moyenne d'un entrepôt passe de 500 m² en 1982 à plus de 600 m² dans les années 2000. Ce sont notamment les plus grandes opérations dont la surface augmente le plus : en 25 ans, un

entrepôt de plus de 10 000 m² a gagné 50% de surface passant de 14 000 m² en 1982 à 22 000 aujourd'hui.

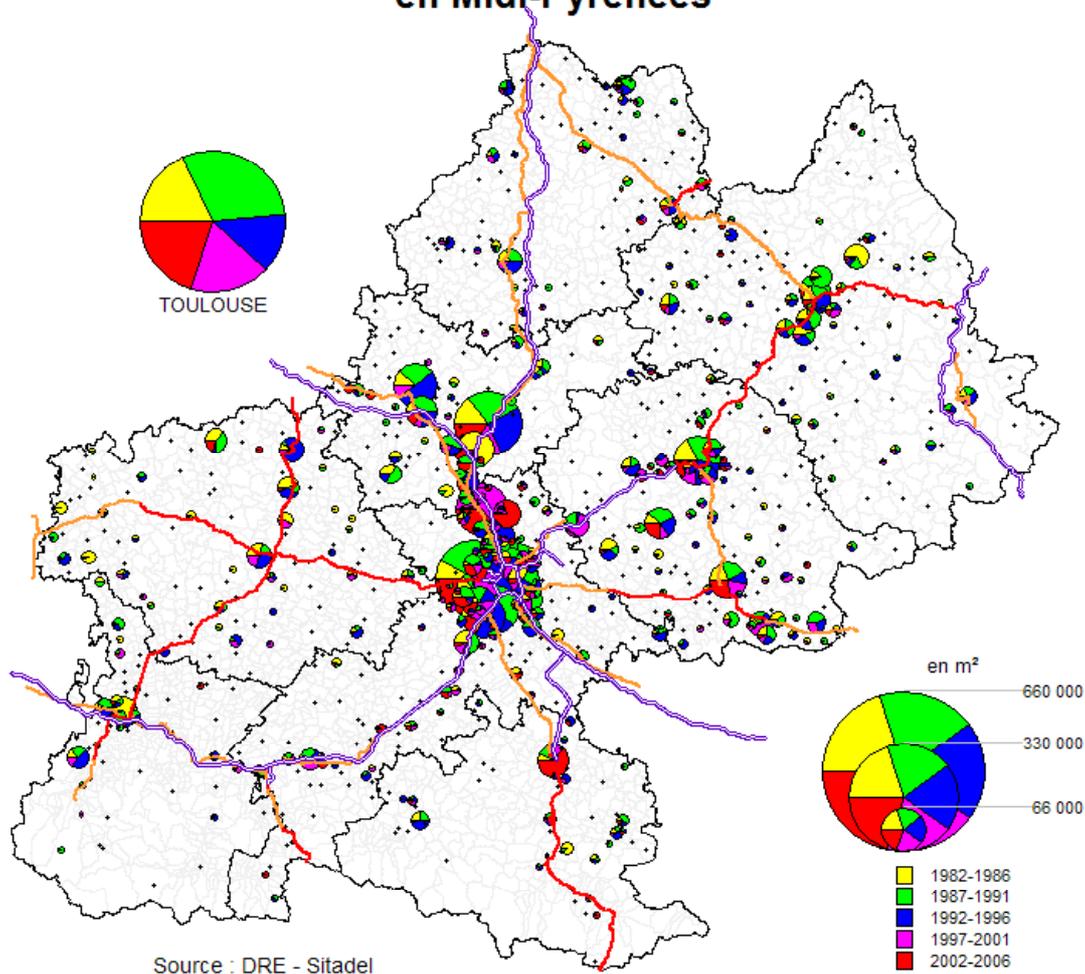
Les opérations de plus de 5 000 m² sont rares : 77 permis ont été autorisés depuis 25 ans dont 15 dans les 5 dernières années. 25 (sur toute la période) ont plus de 10 000 m² ; par contre, ils représentent une surface de 800 000 m² soit 17% des surfaces autorisées : les 6 dernières années sont marquées par plusieurs opérations de grande ampleur.

Depuis 1997, on dénombre davantage d'opérations de plus de 2 500 m² ; entre 1997 et 2001, quelques grandes opérations sont apparues sur le marché, dépassant 10 000 m² ; ce sont surtout des opérations comprises entre 2 500 et moins de 10 000 m² qui connaissent un fort développement dans la période récente.

Une forte concentration régionale de Portet sur Garonne jusqu'à Montauban

La Haute-Garonne regroupe 29% des entrepôts et 43% des surfaces autorisées, 3 autres départements représentent plus de 10% chacun des surfaces construites : le Tarn, Tarn et Garonne (13% et 12% des surfaces) et l'Aveyron (11% des surfaces sur 25 ans). Il semble toutefois que les opérations, notamment les plus grandes d'entre elles, ont tendance de plus en plus, à se concentrer sur la Haute-Garonne et plus particulièrement sur l'agglomération toulousaine élargie : au cours des 10 dernières années, et encore plus dans la dernière période, presque 60% des surfaces ont été construites en Haute-Garonne ; les autres départements perdent en pourcentage : l'Aveyron ne représente plus que 8% des surfaces contre plus de 13% 20 ans plus tôt comme Tarn et Garonne (10% des surfaces aujourd'hui contre 13-14% auparavant).

Surfaces d'entrepôts commencés en Midi-Pyrénées

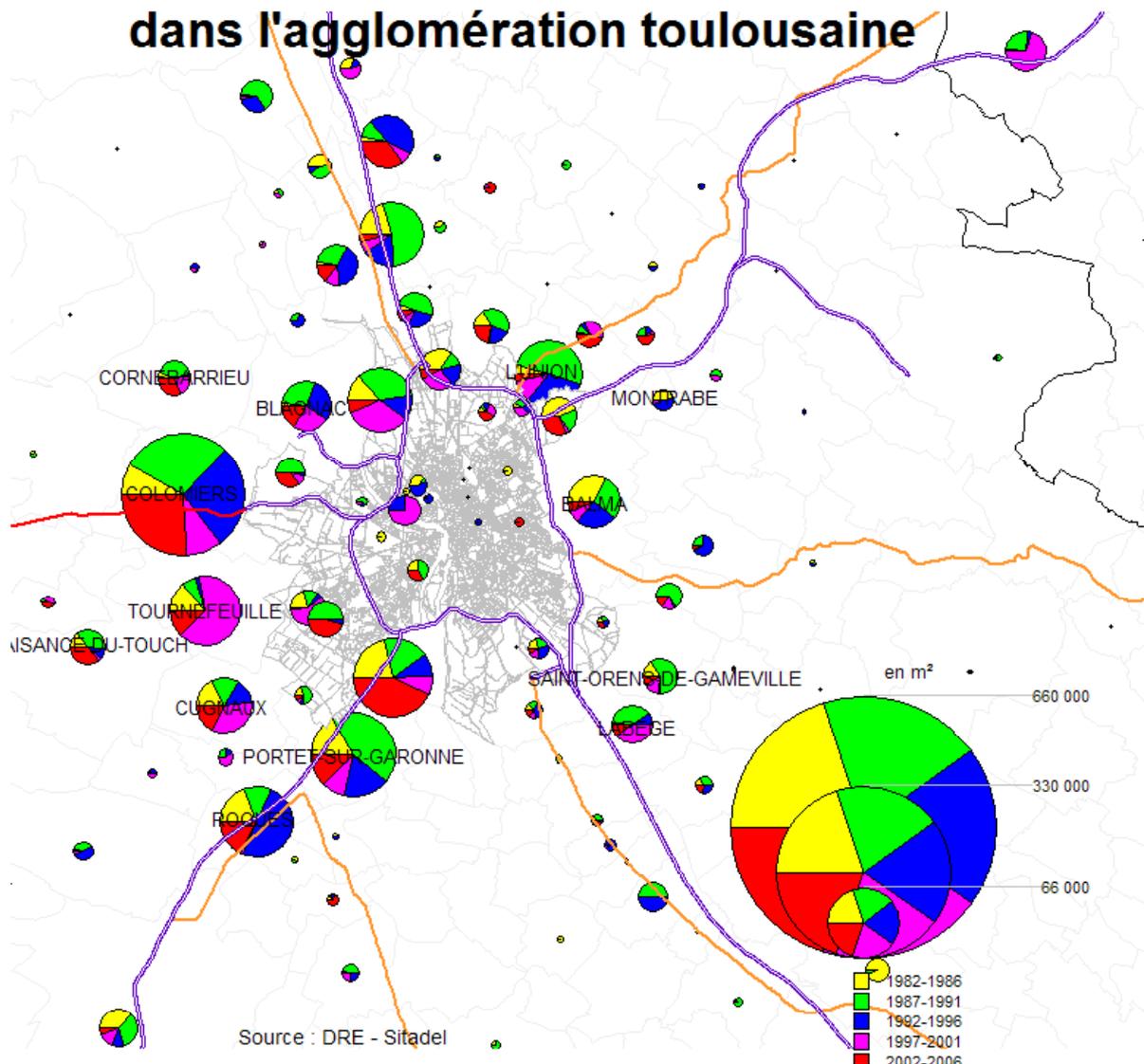


Un tiers des surfaces construites sur 12 communes

33% de l'ensemble des surfaces d'entrepôts ont été construites sur 12 communes. 12% des surfaces d'entrepôts ont été construites sur la commune de Toulouse, 4% sur Colomiers et 3% sur Montauban. Dans la période récente, l'installation d'entrepôts se déplace, outre les communes précitées, sur Castelnau d'Estretfonds-Villeneuve les Bouloc (Eurocentre), Pamiers. Toulouse concentre depuis 1997 entre 13 et 16% des surfaces construites (16% dans la dernière période). Colomiers développe son offre d'entrepôts logistiques depuis les années 2002 ainsi que Castelnau d'Estretfonds depuis 1997. L'offre logistique sur Montauban se maintient entre 3 et 4% des surfaces totales.

Sur la commune de Toulouse, les entrepôts se sont installés sur des zones particulières, notamment au nord (Zac de Fondreyre, boulevard de Suisse), au sud-est (Le Chapitre) et sur l'ouest de la commune (Basso-Cambo, boulevard Eisenhower).

Surfaces d'entrepôts commencés dans l'agglomération toulousaine

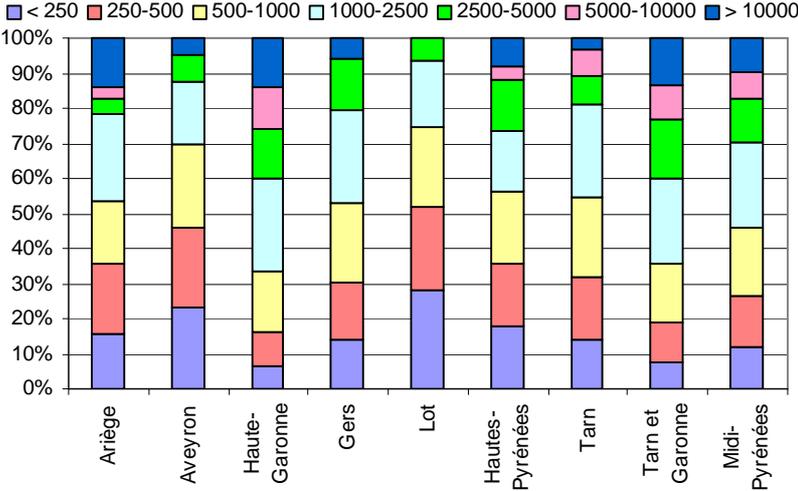


Des entrepôts plus grands en Haute-Garonne et en Tarn et Garonne

La surface moyenne par permis est plus élevée (le double des autres départements) dans 2 départements : Haute-Garonne et Tarn et Garonne depuis 25 ans et en Ariège dans la période récente avec une opération de plus de 25 000 m² sur Pamiers.

Parmi les constructions de chaque département, la part des grands entrepôts est élevée en Ariège, en Haute-Garonne et Tarn et Garonne.

Répartition des surfaces d'entrepôts par tranche de surface



Annexes

Surfaces des entrepôts construits depuis 25 ans par commune (plus de 50000 m² par commune)

Département	Commune	1982-1986	1987-1991	1992-1996	1997-2001	2002-2006	Ensemble
Haute-Garonne	TOULOUSE	98193	163137	72117	93633	109871	536951
Haute-Garonne	COLOMIERS	14369	51069	48247	16240	45658	175583
Tarn et Garonne	MONTAUBAN	20997	37861	37600	21774	21630	139862
Haute-Garonne	CASTELNAU D'ESTRETEFONDS	0	165	140	61140	34204	95649
Haute-Garonne	PORTET SUR GARONNE	14708	39793	15556	7781	11410	89248
Tarn	ALBI	14968	28378	19672	8392	11257	82667
Haute-Garonne	ROQUES	13771	8834	34474	488	12942	70509
Tarn et Garonne	MOISSAC	7706	19675	33918	7383	0	68682
Haute-Garonne	TOURNEFEUILLE	8966	4273	927	41152	8290	63608
Haute-Garonne	L'UNION	2509	31276	17844	6883	2252	60764
Tarn et Garonne	BRESSOLS	38168	7248	4574	0	7235	57225
Haute-Garonne	ST ALBAN	11558	30027	8979	3555	2402	56521

Nombre de permis autorisés par tranche de surface et par période

année d'autorisation	< 250	250-500	500-1000	1000-2500	2500-5000	5000-10000	> 10000	Ensemble
1982-1986	910	404	262	131	34	7	5	1753
1987-1991	1119	525	395	251	52	18	2	2362
1992-1996	962	404	256	153	30	11	6	1822
1997-2001	746	282	163	96	17	5	8	1317
2002-2006	550	216	177	105	30	11	4	1093
Région	4287	1831	1253	736	163	52	25	8347
en %	51%	22%	15%	9%	2%	1%	0%	100%

Surfaces autorisées par tranche de surface et par période en m²

1982-1986	120 762	144 719	184 017	195 854	112 234	48 813	72 098	878 497
1987-1991	146 464	190 811	281 651	373 286	183 394	108 650	26 591	1 310 847
1992-1996	123 909	143 911	176 793	234 687	103 867	73 141	110 934	967 242
1997-2001	86 662	99 798	115 419	151 271	57 295	35 014	156 291	701 750
2002-2006	64 511	76 651	122 443	158 990	95 850	74 588	86 653	679 686
Région	542 308	655 890	880 323	1 114 088	552 640	340 206	452 567	4 538 022
en %	12%	14%	19%	25%	12%	7%	10%	100%

Surface de permis autorisés par tranche de surface et par an en m²

1982-1986	24 152	28 944	36 803	39 171	22 447	9 763	14 420	175 699
1987-1991	29 293	38 162	56 330	74 657	36 679	21 730	5 318	262 169
1992-1996	24 782	28 782	35 359	46 937	20 773	14 628	22 187	193 448
1997-2001	17 332	19 960	23 084	30 254	11 459	7 003	31 258	140 350
2002-2006	12 902	15 330	24 489	31 798	19 170	14 918	17 331	135 937
Région	21 692	26 236	35 213	44 564	22 106	13 608	18 103	181 521

Surface moyenne autorisée par tranche de surface et par période en m²

1982-1986	133	358	702	1495	3301	6973	14420	501
1987-1991	131	363	713	1487	3527	6036	13296	555
1992-1996	129	356	691	1534	3462	6649	18489	531
1997-2001	116	354	708	1576	3370	7003	19536	533
2002-2006	117	355	692	1514	3195	6781	21663	622
Région	127	358	703	1514	3390	6542	18103	544

source : DRE Sitadel

Nombre de permis autorisés par département et période

	1982-1986	1987-1991	1992-1996	1997-2001	2002-2006	Ensemble	en %
Ariège	98	94	91	75	44	402	5%
Aveyron	291	427	383	229	172	1502	18%
Haute-Garonne	435	731	456	370	418	2410	29%
Gers	208	180	143	99	77	707	8%
Lot	158	238	222	161	92	871	10%
Hautes-Pyrénées	106	121	98	90	46	461	6%
Tarn	306	337	256	214	165	1278	15%
Tarn et Garonne	151	234	173	79	79	716	9%
Midi-Pyrénées	1753	2362	1822	1317	1093	8347	100%

Surface de permis autorisés par département et période en m²

Ariège	32 641	40 689	42 453	17 922	36 200	169 905
Aveyron	111 869	163 628	108 043	55 812	51 207	490 559
Haute-Garonne	281 925	560 440	368 575	359 884	385 010	1 955 834
Gers	111 477	71 443	84 572	40 503	22 861	330 856
Lot	45 550	72 726	72 727	39 822	23 170	253 995
Hautes-Pyrénées	50 723	53 051	39 785	23 851	15 147	182 557
Tarn	121 291	175 390	114 229	114 772	77 920	603 602
Tarn et Garonne	123 021	173 480	136 858	49 184	68 171	550 714
Midi-Pyrénées	878 497	1 310 847	967 242	701 750	679 686	4 538 022
Ariège	4%	3%	4%	3%	5%	4%
Aveyron	13%	12%	11%	8%	8%	11%
Haute-Garonne	32%	43%	38%	51%	57%	43%
Gers	13%	5%	9%	6%	3%	7%
Lot	5%	6%	8%	6%	3%	6%
Hautes-Pyrénées	6%	4%	4%	3%	2%	4%
Tarn	14%	13%	12%	16%	11%	13%
Tarn et Garonne	14%	13%	14%	7%	10%	12%
Midi-Pyrénées	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Surface de permis autorisés par département et année en m²

Ariège	6 528	8 138	8 491	3 584	7 240	6 796
Aveyron	22 374	32 726	21 609	11 162	10 241	19 622
Haute-Garonne	56 385	112 088	73 715	71 977	77 002	78 233
Gers	22 295	14 289	16 914	8 101	4 572	13 234
Lot	9 110	14 545	14 545	7 964	4 634	10 160
Hautes-Pyrénées	10 145	10 610	7 957	4 770	3 029	7 302
Tarn	24 258	35 078	22 846	22 954	15 584	24 144
Tarn et Garonne	24 604	34 696	27 372	9 837	13 634	22 029
Midi-Pyrénées	175 699	262 169	193 448	140 350	135 937	181 521

Surface moyenne autorisée par département et période en m²

Ariège	333	433	467	239	823	423
Aveyron	384	383	282	244	298	327
Haute-Garonne	648	767	808	973	921	812
Gers	536	397	591	409	297	468
Lot	288	306	328	247	252	292
Hautes-Pyrénées	479	438	406	265	329	396
Tarn	396	520	446	536	472	472
Tarn et Garonne	815	741	791	623	863	769
Midi-Pyrénées	501	555	531	533	622	544

source : DRE Sitadel