

L'essor de la logistique urbaine parisienne

Immobilier logistique, innovations et expérimentations en milieu urbain dense

Mémoire de recherche de Master 2 réalisé par Romain Casanova, septembre 2021, sous la direction de Juliette Berthon (Sogaris), Matthieu Schorung et Laetitia Dablanc (Chaire Logistics City)

Accélérés par la révolution numérique et la pandémie de COVID 19, le développement de la logistique urbaine et les flux qui lui incombent se retrouvent renforcés. Faisant face à une multitude d'acteurs, **l'immobilier logistique en milieu urbain dense est obligé d'innover** pour faire face à une concurrence plus importante que jamais. Ainsi, l'innovation semble être le meilleur moyen de répondre à la fois aux enjeux environnementaux contemporains, mais également à la rentabilité d'un modèle qui tend à être de plus en plus compliqué à trouver. A Paris et dans beaucoup de villes européennes, l'enjeu est de développer des espaces du 21^e siècle dans une ville historiques.

Ce projet de recherche vise, non pas à prédire l'avenir du **e-commerce et de la logistique urbaine**, mais à partir de son rythme d'évolution et du constat actuel de **recenser et montrer les traces de sa manifestation physique dans l'espace urbain dense** (le territoire parisien), **et de définir les enjeux et conséquences que cela implique**. De plus, il s'agira de **questionner le rôle des acteurs, publics comme privés**, dans le développement de cette logistique urbaine. Trois hypothèses ont alors pu être formulées. La première hypothèse consisterait à dire que les actions menées par les acteurs de la logistique urbaine ont pour point de départ l'action publique et la lutte contre les nuisances pour les riverains tandis que les acteurs privés rendraient possible le développement de cette logistique à travers des investissements lourds et une optimisation de leur *supply chain* que ce soit en termes de stockage, de flux ...La seconde hypothèse reviendrait non plus à partir de l'aspect réglementaire, mais de dire que la concurrence féroce entre les acteurs de logistique urbaine les a incités à être toujours plus innovants pour se démarquer et que ce sont finalement les acteurs privés qui sont à l'origine de cette logistique. La troisième hypothèse consisterait à dire que l'urgence climatique et environnementale en cours aura incité les différents acteurs, publics comme privés, à se mobiliser pleinement pour transformer leurs actions en faveur d'une logistique plus verte, décarbonée et moins émettrice de nuisances. Cela, afin de se demander **en quoi, l'action publique et privée des acteurs de l'immobilier logistique urbain conduit à une transformation physique du paysage urbain parisien et quels en sont les impacts pour ses habitants**.

A l'aide de la réalisation d'une enquête permettant de prendre la température sur la connaissance parisienne de la logistique urbaine, d'une prospective bibliographique ainsi que de nombreux entretiens avec les professionnels du secteur (logisticien, transporteur, conseil, architecture, urbaniste, collectivité...) ainsi que près **d'une vingtaine de visites de sites**, plusieurs résultats ont alors pu être mis en exergue.

Ainsi, on observe **un élargissement et une diversification de l'offre de logistique urbaine à travers des procédés (click and collect) et de nouveaux points de maillage (point relais, casier**

intelligent, supérette autonome, dark store...). Des leviers d'innovation existent qu'ils soient techniques, urbanistiques, immobiliers, numériques... Par ailleurs, la forte ambition de l'action publique, à l'échelle locale ou nationale, aura permis l'essor de la logistique urbaine sur le territoire parisien, aidée par des acteurs historiques arborant des approches partenariales. Aujourd'hui, de nombreuses solutions participent à cet essor et en adéquation avec nos enjeux contemporains, notamment via un prisme règlementaire, technique et social. En conclusion, la logistique urbaine est un processus amorcé il y a plusieurs décennies et favorisé par le développement d'internet et du e-commerce et exacerbé par la crise sanitaire de la Covid 19. Son essor aura conduit à **l'apparition de nouveaux acteurs concurrençant directement les acteurs historiques de la logistique urbaine.** La logistique urbaine représente un formidable vivier d'innovations pour Paris qui représente un terrain d'expérimentation extraordinaire.



Figure 1 : Site de P4 – 19e arrondissement de Paris. Lauréat du prix MIPIM 2021. Source : Sogaris

Auteur : Romain Casanova