

La requalification des espaces en zones urbaines denses à destination de la logistique urbaine : quels leviers ?

Mémoire de recherche de Master réalisé par Aliénor Vézinet-Delcour, septembre 2023, sous la direction de Matthieu Schorung (Chaire Logistics City) et de Matthieu Gimat (Université Paris Cité).

Objet d'étude

La logistique urbaine fait l'objet d'un intérêt récent et pourtant de plus en plus fort des autorités publiques, des collectivités et des aménageurs en France. Matérialisées spatialement par les entrepôts et les flux de marchandises, les activités de logistique urbaine jouent un rôle essentiel dans l'approvisionnement et la vie économique des villes, un maillon désormais incontournable de la *global supply chain*, notamment dans un contexte global de transition écologique. La logistique urbaine devient un levier de l'aménagement des territoires, en particulier des villes. Pourtant, face à la pression urbaine et aux enjeux du réchauffement climatique, la **logistique intermédiaire**, sur laquelle porte notre étude, peine à garder sa place en ville. On constate une évolution des besoins en logistique urbaine liée à l'évolution des modes de consommation et l'essor du e-commerce. Cette évolution se traduit par un intérêt grandissant des politiques publiques et la mise en place d'outils pour aider à la planification de la logistique urbaine, afin de la rendre compatible avec les enjeux des villes, dont celui du manque d'espace en zone urbaine dense. **L'urbanisme tactique et transitoire** présente des opportunités quant à l'intégration de la logistique en ville.

Objectif et méthode

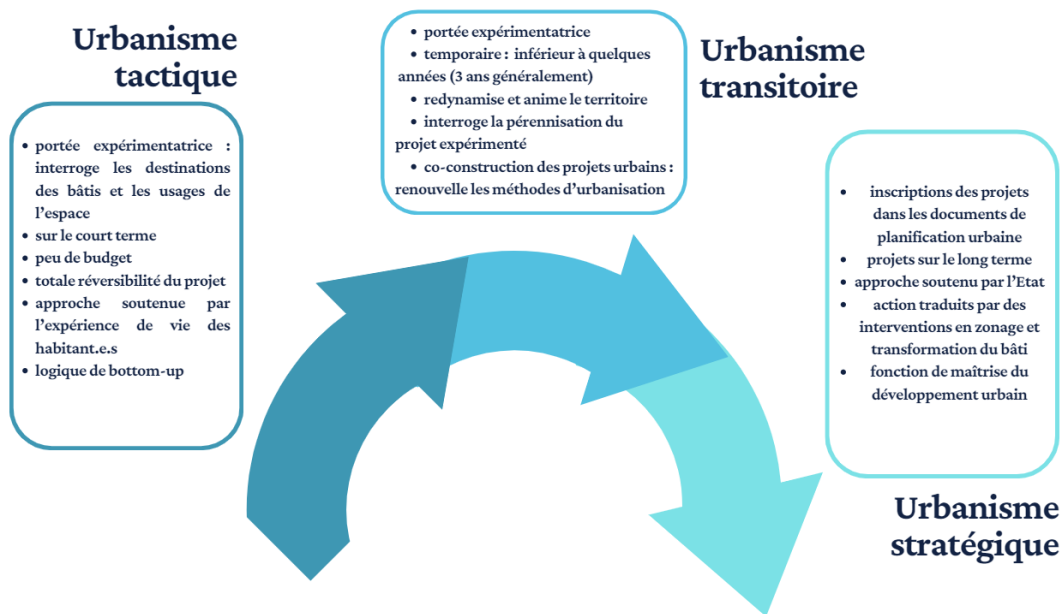
Ce mémoire a pour objectif d'analyser la requalification d'espaces en zone dense à destination des activités de logistique urbaine, plus spécifiquement sur les segments de la logistique intermédiaire et du dernier kilomètre, voire des derniers mètres, par le biais de l'urbanisme tactique. Mené dans le cadre d'une enquête exploratoire, ce mémoire vise à **établir un panorama de bonnes pratiques**. Par le biais d'une méthode qualitative, ce mémoire s'articule autour de différentes étapes : l'identification d'une typologie d'espaces de logistique intermédiaire en France ; la mise en place d'une grille d'analyse qui permet de classer selon différents critères les facteurs de réussite de certains sites ; et enfin l'identification des urbanismes tactiques et transitoires, qui permet de faire émerger de nouveaux types d'espaces et d'aménagements de logistique urbaine, afin d'intégrer au mieux cette dernière dans les espaces denses.

Résultats

La typologie que nous avons faite nous permet d'observer des projets innovants, implantés dans le tissu urbain en zone dense. Ces différents projets s'inscrivent dans le paradigme d'un nouvel urbanisme, plus inclusif et dans le respect des enjeux environnementaux. Partir de l'existant constitue un enjeu important pour la logistique urbaine et différentes familles d'espaces permettent son implantation à différentes échelles : tant dans une optique de livraison du dernier kilomètre qu'une distribution à l'échelle supra-communale. Ces projets s'accompagnent d'un urbanisme qui tend à être un urbanisme tactique, par sa flexibilité, son aspect d'expérimentation et les espaces qu'il investit. Il tend aussi, cependant, à se montrer transitoire, tant la logistique aspire à devenir un acteur à

l'interface entre les besoins des populations et l'appropriation de l'activité logistique par les collectivités locales. L'urbanisme tactique offre une flexibilité et une phase d'expérimentation qui interrogent la légitimité des projets aux services des habitants. L'urbanisme transitoire permet de repenser ces modèles sur le temps long, de sorte à ce que l'activité de logistique s'insère en ville comme un acteur à part entière de l'aménagement urbain, à travers différentes pratiques et différents formats d'immobilier logistique urbain.

Les différents urbanismes à l'épreuve de l'évolution de l'aménagement urbain



Grille analytique des potentialités logistiques des bâtis

nature du foncier
fonction du bâti
type de bâti
durée du projet

critères sur site	taille du projet	changement de destination	critères sur projet
	besoins d'intervention	mono/plurifonctionnalité	
	ampleur de la transformation	dimension environnementale	
	ampleur des coûts liés aux travaux	rôle d'interface sociale	
	acteur.rice.s du projet	insertion urbaine paysagère	
	initiative du projet	insertion en réseau	
	transformation des règles d'urbanisme	natures de financements	
	outils fonciers	rentabilité	