

# Enjeux du foncier logistique dans les schémas régionaux

Dr. Laetitia Dablanc



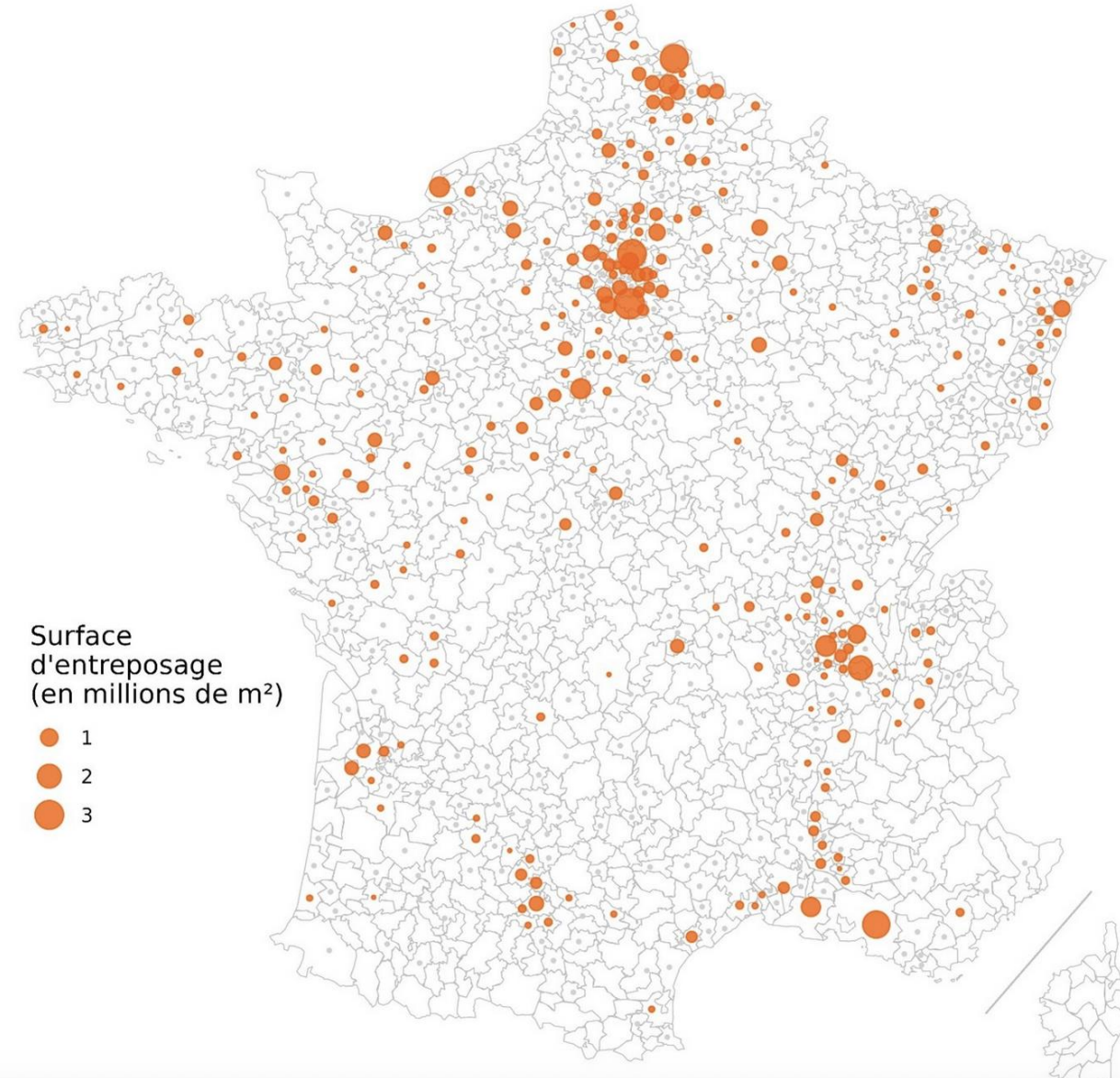
# Dynamiques spatiales

- Concentration dans les grandes métropoles (polarisation)
- Étalement logistique au sein de ces métropoles
- Mouvement parallèle - minoritaire – d'entrepôts urbains de proximité

10 000 entrepôts en France sur 0,02% du territoire français

Chaque année, la logistique représente 1 à 2% de l'artificialisation

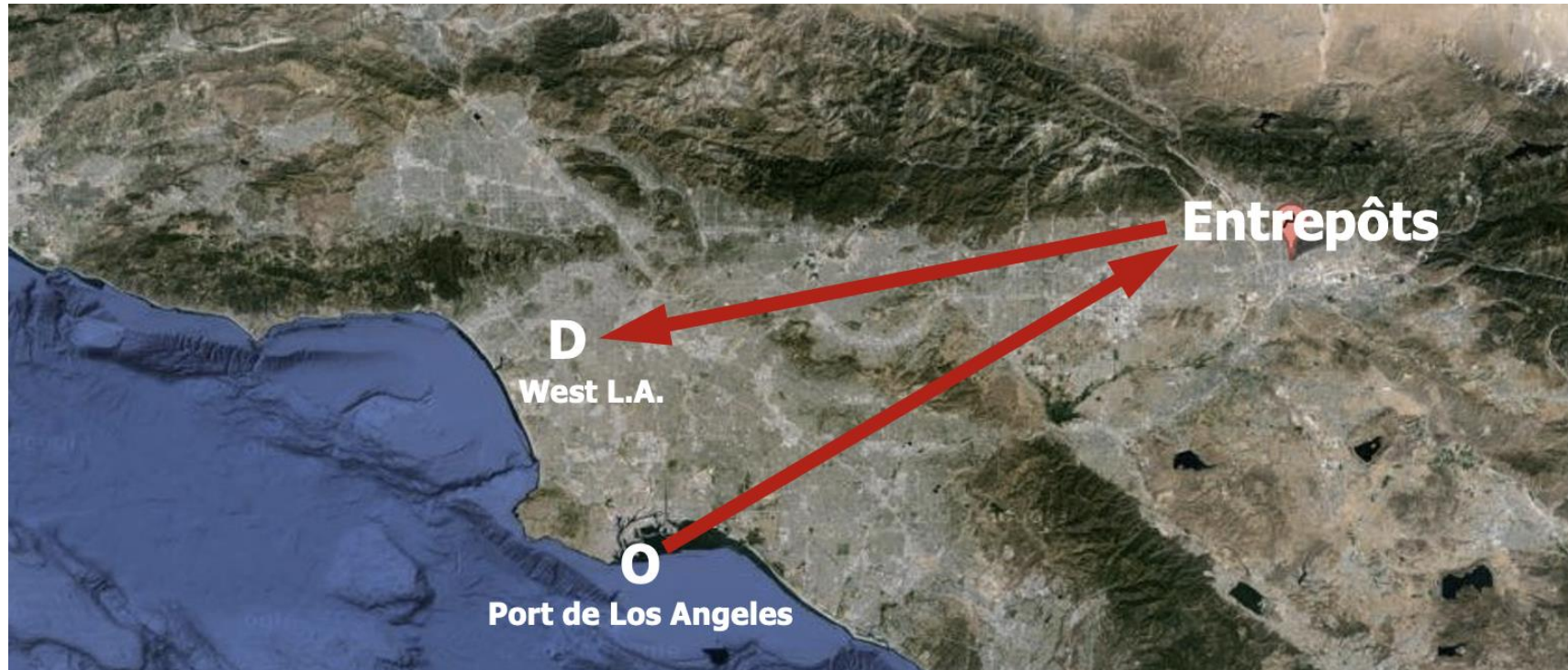
Surface totale de stockage des entrepôts de 10 000 m<sup>2</sup> ou plus, par EPCI de localisation en 2024



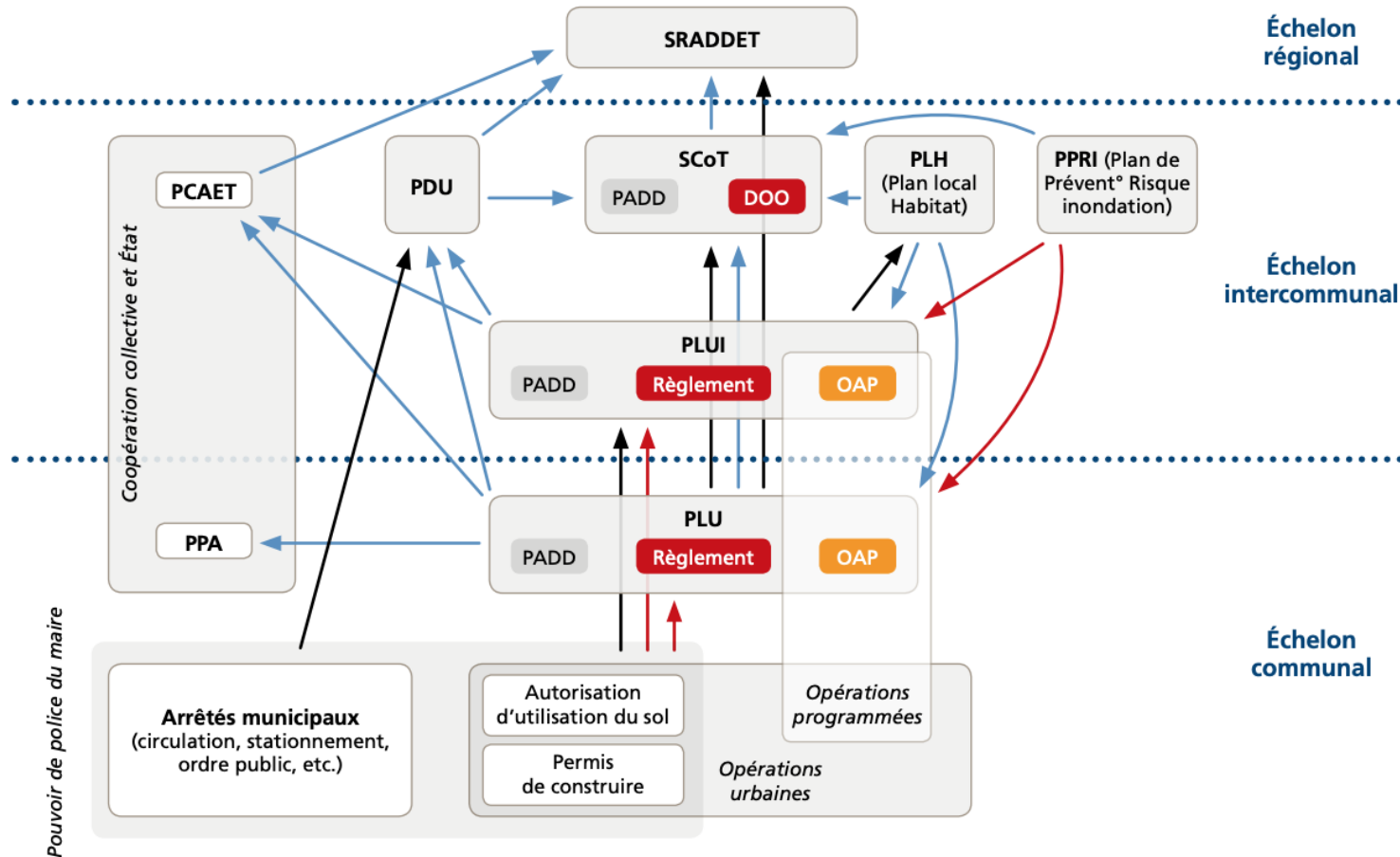
SDES, 2025

# Tension entre optimisation du réseau d'entrepôts et raréfaction de l'offre foncière

- Une faible offre foncière dans et autour des métropoles réduit les possibilités pour les entrepôts de jouer le rôle de massification/optimisation des parcours



# Urbanisme logistique : un enchevêtrement de compétences qui intègre progressivement le ZAN



- Loi Climat (2021)
- Loi 3DS (2022)
- Loi du 20 juillet 2023
- Proposition de loi TRACE depuis 2024
- Conférences régionales de la logistique, observatoires : une prise en compte croissante dans le débat public

# Le rôle des schémas régionaux d'aménagement

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) fixe « les **objectifs de moyen et long termes de développement et localisation des constructions logistiques**, il tient compte des flux de marchandises, notamment à destination des centres-villes, de la localisation des principaux axes routiers, du développement du commerce, de l'insertion paysagère et de l'utilisation économe des sols »
- Entrepôts **décomptés dans les objectifs de réduction de la consommation des espaces** naturels, agricoles et forestiers
- **Échelle de territorialisation** décidée par les régions (86 territoires en Occitanie et 4 zones en région Sud)

# Et dans les faits ? Les entrepôts dans les SRADDET



- Recherche menée par Université Gustave Eiffel, Afilog, France Logistique et ENS Lyon en 2025
- 11 SRADDET + SDRIF-E et PADDuC
  - Analyse lexicale quantitative
  - Fiches régionales et analyse qualitative
  - Entretiens avec des acteurs régionaux

# Analyse lexicale : les occurrences des mots de la logistique

Tableau 1. Occurrences de mots liés à la logistique dans les schémas directeurs régionaux

Région	"Logistique"	"Fret"	"Fret ferroviaire"	"Entrepôt"	Total	Occurrences pour 100p
Auvergne-Rhône-Alpes*	84	33	0	3	120	40
Bourgogne-Franche-Comté	91	13	1	6	111	22
Bretagne	32	8	0	0	40	20
Centre - Val de Loire*	23	27	4	0	54	21
Corse*	6	9	0	0	15	9
Grand Est	74	9	0	0	83	27
Hauts-de-France	171	32	6	5	214	43
Île-de-France	112	17	1	28	158	42
Normandie	178	8	2	6	194	36
Nouvelle Aquitaine	104	16	4	3	127	33
Occitanie	88	48	18	1	155	38
Pays de la Loire*	30	16	7	0	53	15
PACA	195	43	15	8	261	36
<b>Moyenne</b>	<b>91,4</b>	<b>21,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>	<b>121,9</b>	<b>29,4</b>

SRADDET les plus denses en vocabulaire logistique :

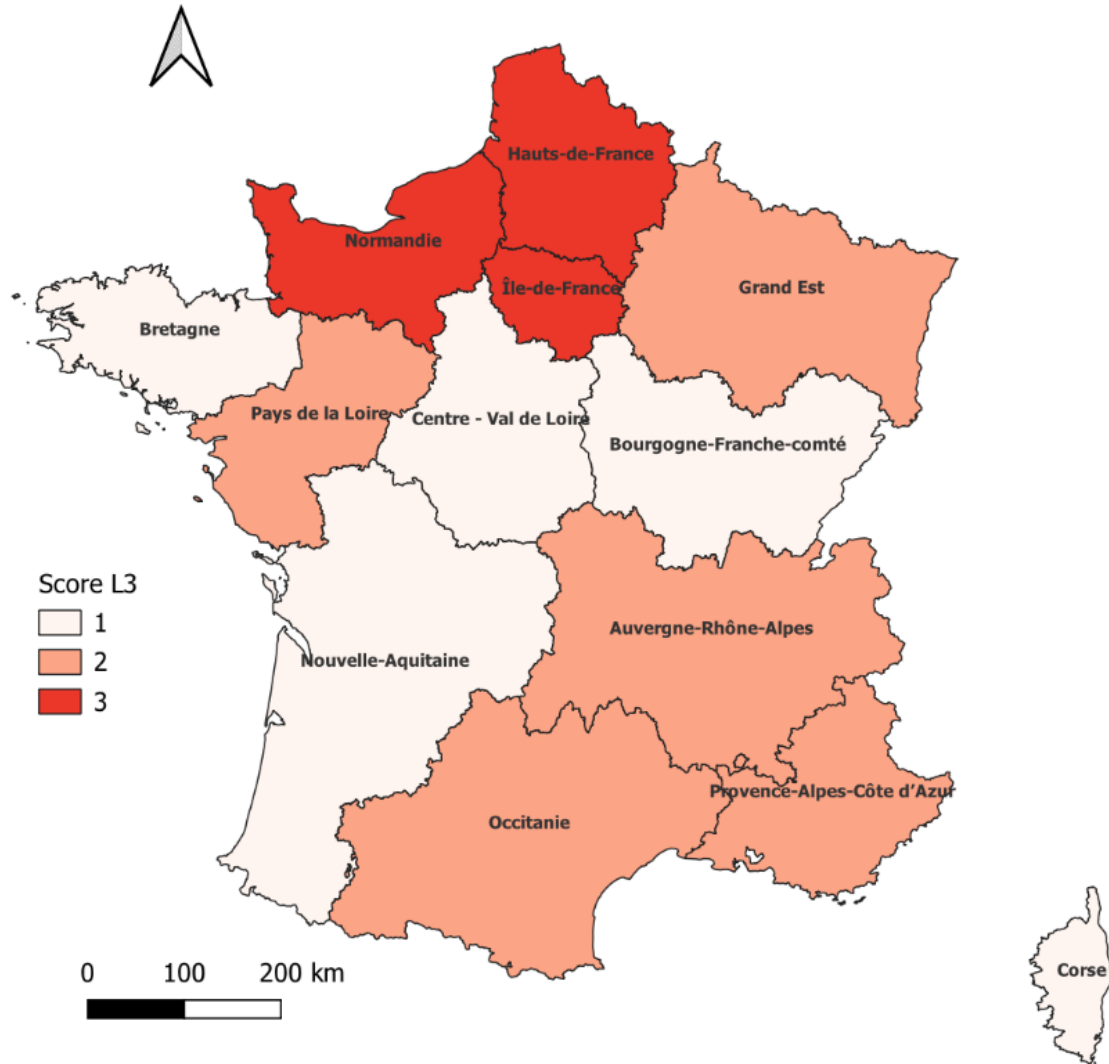
- Hauts-de-France
- Île-de-France
- AURA
- Occitanie
- Normandie
- PACA

\*SRADDET non modifiés

Source : T. Leloup, 2025, chaire Logistics City

Thomas Leloup, 2025, Afilog, Chaire Logistics City, France Logistique

# Analyse qualitative : visions et modes d'action



Quatre critères d'évaluation :

- État d'esprit général vis-à-vis de l'immobilier logistique
- Vision de la logistique liée/ subordonnée aux enjeux de réindustrialisation
- Dynamisme de la démarche de concertation avec les acteurs
- Traitement de la logistique comme un enjeu explicite du ZAN

Thomas Leloup, 2025, Afilog, Chaire Logistics City, France Logistique

Score du critère L3 (Dynamisme de la démarche logistique) pour chaque région

# Faire de la logistique une priorité

- La logistique **enjeu économique** prioritaire dans trois régions
- Toutes traitent des **enjeux environnementaux** associés
- À l'exception d'un seul, l'ensemble des schémas consacrent au moins un de leurs objectifs à la logistique
- Les régions côtières lient l'importance de la logistique à leur rôle maritime
- Infrastructures **multimodales** (notamment fluvial) et **intermodales** (gares rail-route) intégrées à la stratégie
  - Grand Est et Île-de-France conditionnent le développement logistique au renforcement du report modal, Occitanie insiste sur fret ferroviaire
- Deux schémas établissent la nécessité d'un **maillage territorial** de la logistique

# La logistique souvent perçue de manière ambivalente

## Deux visions combinées

- Emprise foncière, impact visuel, flux routiers
- Mais aussi atout économique, emplois

## La logistique doit s'adapter aux contraintes foncières

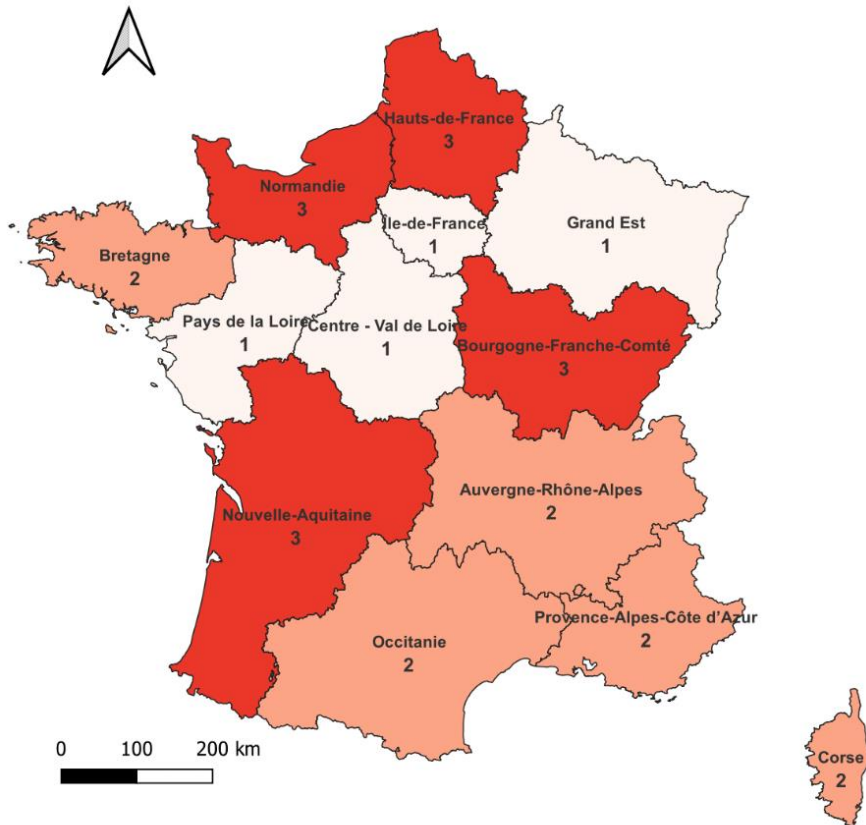
- Modèle d'entrepôts géants en périphérie jugé non viable dans certaines régions
- Nécessaire de maîtriser les impacts liés à la croissance du e-commerce
- La logistique jugée plus pertinente quand elle accompagne de nouvelles installations industrielles



Photo S. Loubaton

# La logistique apparaît (un peu) dans les enjeux ZAN

Figure 22: Score L1 selon les Régions



- Sept schémas identifient la logistique comme un enjeu pour la mise en œuvre du ZAN
- Mais aucun ne met en place une répartition sectorielle des hectares entre les différents secteurs de l'économie
- Bourgogne-Franche-Comté soutient la fonction d'optimisation des flux permise par les entrepôts
- Grand Est se considère comme dotée d'un nombre suffisant d'infrastructures logistiques : le SRADDET indique qu'il ne faut pas en construire davantage

Thomas Leloup, 2025, Afilog, Chaire Logistics City, France Logistique

Score du critère L1 (état d'esprit vis-à-vis de la logistique) pour chaque région

# Des pistes d'action innovantes

- Pour résoudre l'équation ZAN et logistique
  - densification de l'activité, mobilisation des friches
  - intégration paysagère et continuité écologique
- Démarche de la région Sud pour sensibiliser en local à une répartition des besoins logistiques (estimés à 600 ha)
- Dans les projets structurants d'envergure régionale en Occitanie : deux enveloppes concernent des parcs logistiques

Tableau 8 : Fléchage du foncier et logistique dans les schémas régionaux

Région	Le schéma directeur prévoit un fléchage partiel du foncier	Le fléchage favorise explicitement l'implantation des activités logistiques
Auvergne-Rhône-Alpes	NON	/
Bourgogne-Franche-Comté	NON	/
Bretagne	NON	/
Centre-Val de Loire	NON	/
Corse	OUI	NON
Grand Est	OUI	NON
Hauts-de-France	OUI	Oui, pour le report modal (notamment fluvial) et les dessertes nécessaires aux projets industriels d'envergure régionale.
Île-de-France	OUI	Oui, pour le report modal et en tant que fonction support de l'industrie.
Normandie	OUI	Oui, pour la réalisation des grandes infrastructures de transport et préserver des espaces dédiés aux activités logistiques d'ampleur.
Nouvelle-Aquitaine	OUI	Oui, pour du report modal et notamment le développement du fret ferroviaire et la désaturation de certaines autoroutes.
Occitanie	OUI	NON
Pays de la Loire	NON	/
Provence-Alpes-Côte d'Azur	NON	/

Thomas Leloup, 2025, Afilog, Chaire Logistics City, France Logistique

# Conclusion

- Le cadre français du ZAN est assez unique en Europe
- A néanmoins obligé les régions à s'emparer de la thématique logistique et de son immobilier
- Une certaine hétérogénéité des visions et des méthodes, le besoin de coordination nationale
- Les thématiques du report modal prennent souvent le devant
- Logistique liée à l'industrie/logistique liée à la distribution
- Enjeux sociaux et territoriaux à prendre en compte à tous les niveaux institutionnels, l'immobilier logistique comme atout des territoires (emplois ouvriers, outils de résilience, production d'énergie, massification des transports) reste à mieux intégrer

# Ressources

Afilog : Livre Blanc de la logistique urbaine (2015) et Livre Blanc de l'immobilier logistique et productif en ville (2026)

CHAIRE LOGISTICS CITY <https://www.lvmt.fr/chaieres/logistics-city/>

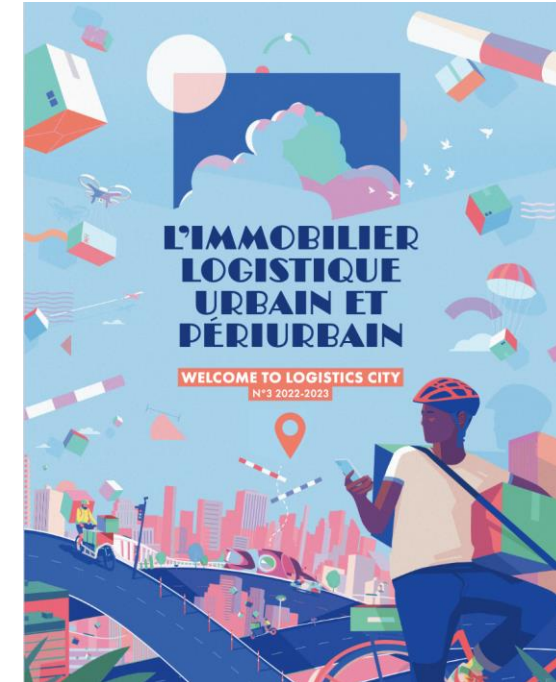
Dablanc, L. (2025) La logistique urbaine. Techniques de l'Ingénieur.

Dablanc, L., Frémont, A. (Dir) (2015) La métropole logistique, Armand Colin

Dablanc, L., Heitz, A. (2024) Spatial patterns and investments in warehouses. Ch. 2 in Freight transport planning. Collection Advances in Transport Policy and Planning, Elsevier

Leloup, T. (2025) Activités logistiques et problématiques foncières, quel traitement dans les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ? Mémoire Master 2, Université Gustave Eiffel, Afilog, France Logistique, ENS Lyon <https://www.lvmt.fr/wp-content/uploads/2025/11/Leloup-resume-trois-pages-V3-final.pdf> (synthèse) et <https://www.lvmt.fr/wp-content/uploads/2025/10/Thomas-LELOUP-memoire.pdf>

Schorung, M., Dablanc, (2023) Urban and suburban logistics real estate [https://drive.google.com/file/d/1GmvOe\\_2O3smBWoOcQtz\\_bX5yP2Usnqgt/view](https://drive.google.com/file/d/1GmvOe_2O3smBWoOcQtz_bX5yP2Usnqgt/view)



laetitia.dablanc@univ-eiffel.fr

<https://www.lvmt.fr/chaieres/logistics-city/>

