



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

LE FONCIER LOGISTIQUE EN RÉGION PAYS DE LA LOIRE

Synthèse des enseignements

Avril 2025

Le développement logistique est étroitement lié à la dynamique socio-économique des territoires. Face à la croissance des flux et dans un contexte de **sobriété foncière**, l'usage du foncier logistique devient stratégique.

La présente étude, menée en 2024 par les bureaux d'études Jonction et t-e-d pour le compte de la DREAL Pays de la Loire, propose des **outils d'identification** du foncier actuellement dédié à la logistique et des gisements potentiels pouvant lui être affectés.

Les résultats, ainsi que les bases de données et méthodologies créées permettent d'éclairer les démarches de **planification territoriale** aux échelles locales et régionale.

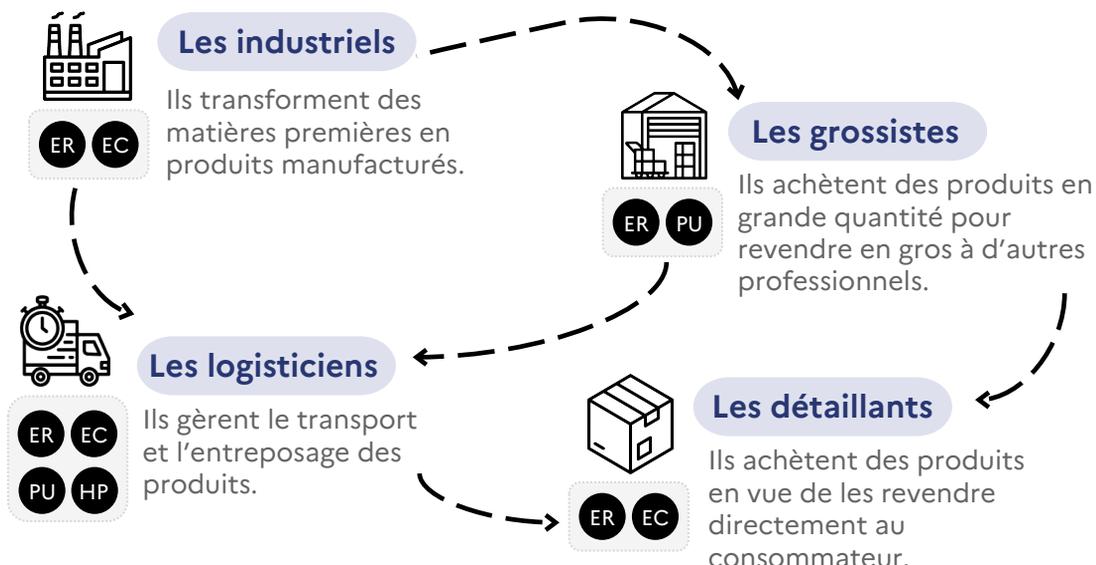
L'étude, dont le rapport complet est mis à disposition sur [le site internet de la DREAL](#), vise à répondre aux questions suivantes :

- **Comment identifier et caractériser les opérateurs de la chaîne logistique ?**
- **Quelles sont les pratiques d'implantation de ces opérateurs ?**
- **Comment évaluer et répondre aux besoins en foncier à venir ?**

Le foncier logistique : caractéristiques et localisation

Une logistique plurielle : quatre familles d'opérateurs identifiées

La logistique désigne l'ensemble des activités permettant d'acheminer un bien entre un producteur et un utilisateur. Plusieurs métiers participent à cette « chaîne logistique », assurent des activités de stockage et/ou de transport, et occupent des bâtiments logistiques de plus ou moins grandes tailles : l'entrepôt continental (EC), l'entrepôt régional (ER), la plateforme urbaine (PU) ou encore le hub de proximité (HP).



Les grandes pratiques d'implantation des opérateurs

L'étude permet de caractériser, par famille d'activités, les implantations des opérateurs dans l'armature régionale* :

Les industriels (icône usine) : Les surfaces privilégiées par les industriels se situent dans les pôles intermédiaires, de densité humaine très faible et dans des zones d'activités économiques. Elles ont une surface médiane de 7 300 m².

Les grossistes (icône entrepôt) : Les surfaces privilégiées par les grossistes se situent dans les pôles supérieurs, de densité humaine faible à très faible et dans des zones d'activités économiques et d'équipements. Elles ont une surface médiane de 6 500 m².

Les logisticiens (icône camion) : Les surfaces privilégiées par les logisticiens se situent dans les pôles intermédiaires, de densité humaine très faible et dans des zones d'activités économiques. Elles ont une surface médiane de 11 300 m².

Les détaillants (icône boîte) : Les surfaces privilégiées par les détaillants se situent dans les pôles supérieures, de densité humaine faible et dans des zones d'activités économiques. Elles ont une surface médiane de 4 600 m².

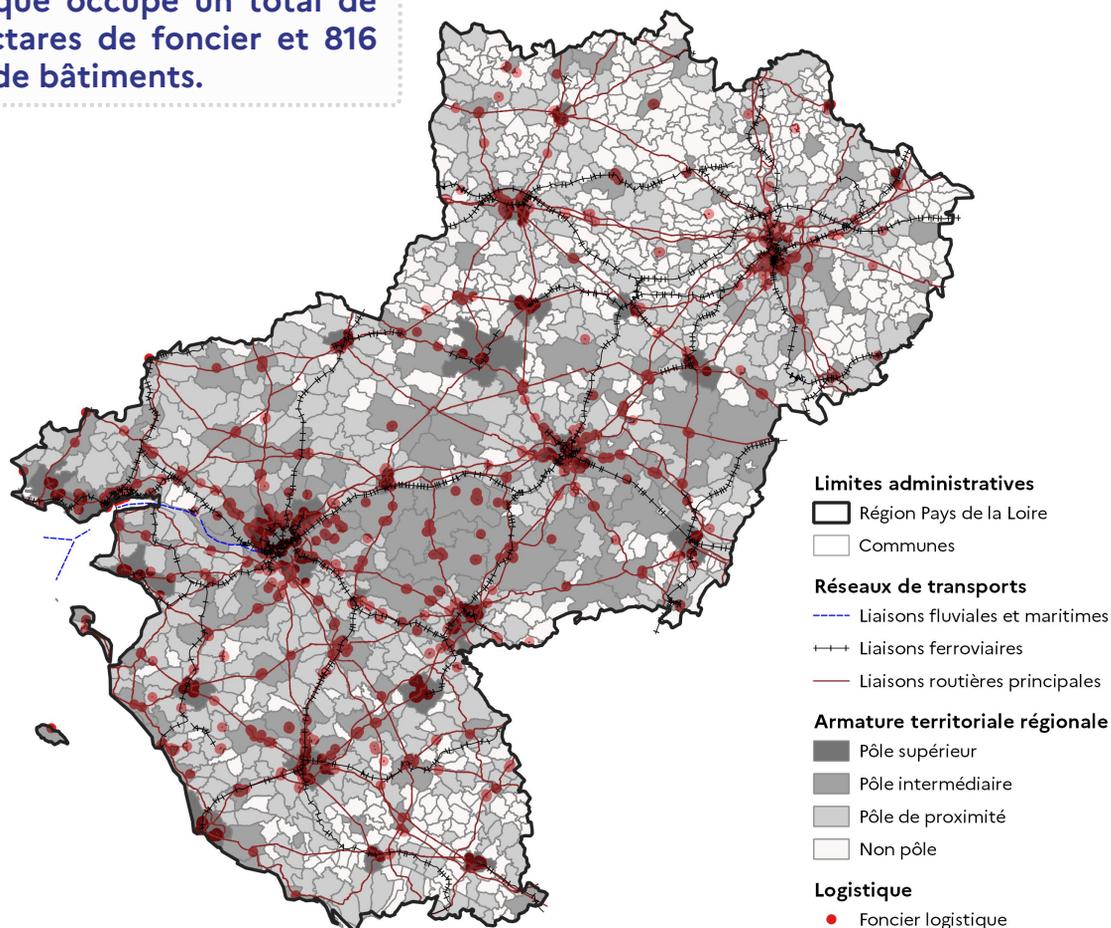
* Cette armature est définie dans le schéma régional d'aménagement, du développement durable et de l'égalité des territoires (SRADDET). Les polarités sont classées en fonction des services présents, du nombre d'habitants et d'emplois existants.

Le foncier logistique est étroitement lié à l'armature régionale

Une méthodologie d'identification et une base de données ont été créées et mises à disposition pour localiser les fonctions logistiques en Pays de la Loire.

Le foncier logistique est principalement situé dans les **pôles supérieurs** et intermédiaires, dont ils assurent le bon fonctionnement, dans les zones de **faibles densités humaines** et à proximité des **réseaux routiers** principaux.

La logistique occupe un total de 3 695 hectares de foncier et 816 hectares de bâtiments.



Les enjeux du foncier logistique existant

La **connaissance du foncier** actuellement occupé par la logistique et sa caractérisation permettent d'identifier de grands enjeux actuels et à venir pour les implantations :

L'obsolescence des bâtiments : l'âge médian des locaux logistiques varie entre 12 et 17 ans. Une part importante (56%) des locaux logistiques a été construite après le choc pétrolier de 1980 et avant 2010. Une autre part (6%) a été bâtie pendant la période d'après-guerre (1950-1979). Ils ne répondent donc plus aux normes actuelles, ni aux évolutions des pratiques et présentent un important potentiel de renouvellement et de mutabilité.

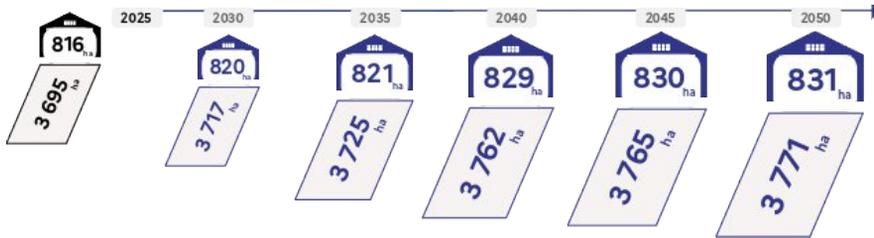
La faible utilisation du foncier : un marqueur commun des fonctions logistiques est la faible densité du bâti (coefficient d'emprise au sol médian de 0,25) et sa faible élévation (coefficient d'occupation du sol médian de 0,27) - trois-quarts des emprises ont une occupation du sol inférieure à 40%. Selon l'activité logistique, la surélévation, la densification et/ou la mutualisation, notamment des voiries, offrent des possibilités d'intensification du foncier.

La fragilisation des zones d'implantation : certains tissus urbains sont en voie de fragilisation, du faubourg avec une importante vacance commerciale à la zone d'activités économiques ou commerciales délaissée. La logistique, urbaine ou régionale, peut revitaliser ces zones en les requalifiant.

Estimation et réponses aux besoins à venir

Des scénarios pour répondre au besoin en foncier

En considérant le nombre d'opérations logistiques à venir*, et en supposant que l'organisation foncière des activités logistiques demeure constante, il est possible d'estimer** **les besoins en foncier et en bâti** jusqu'en 2050 :



*L'estimation du nombre d'opérations est basée sur l'évolution de la population et du nombre de ménages, d'emplois et d'établissements.
**Il existe une relation directe et constante entre opérations logistiques et foncier occupé.

L'étude développe trois scénarios de **stratégie d'aménagement** pour répondre à ces besoins, en identifiant notamment des zones et des polarités préférentielles d'implantation :

Le renouvellement des zones d'activité économique des années 70, déjà bien intégrées dans l'armature urbaine et de transports, peuvent être réinvesties et densifiées grâce à une sanctuarisation des grands tènements dans la planification.

Le recentrage urbain des activités logistiques notamment dans les faubourgs, grâce à des politiques de mixité et de densité qui rapprochent les livraisons des consommateurs particuliers.

La reconquête des territoires périphériques par l'implantation d'activités logistiques en extension des territoires économiques sur des secteurs pavillonnaires sous-denses et proches des infrastructures de transport, afin de multiplier des centralités dynamiques et mixtes, dans et en périphérie des villes.

Un outil de détection des gisements au service des stratégies territoriales

Un gisement foncier n'apparaît qu'au croisement de trois éléments : une **connaissance fine du foncier**, une prise en compte des **besoins constatés du secteur logistique** et une **stratégie d'aménagement**. Une méthodologie d'identification des gisements a été élaborée et des bases de données produites, formant ensemble un outil de détection foncière.

1 La première étape consiste à unifier plusieurs bases de données permettant de réunir à la fois la **connaissance du territoire** et les critères de **pertinence pour le secteur logistique** :



2 La seconde étape consiste à attribuer des scores aux éléments de la base de données unifiée.



Enfin, l'aménageur sélectionne les scores pertinents qui traduisent le mieux sa **stratégie d'aménagement** (le type de foncier à mobiliser, les secteurs d'activités à accueillir, le développement territorial souhaité) pour obtenir une cartographie des gisements fonciers logistiques.



Un exemple d'utilisation de l'outil

« Détection de gisements fonciers répondant à la fois aux besoins des grands logisticiens et à un développement durable de cette activité en matière d'aménagement et de transport »

Identification des critères pertinents :

Besoins constatés des logisticiens

Répondre aux besoins en grandes surfaces de tènements (20 000 à 100 000 m²), à proximité de la mise en marché et des industriels, dans une polarité principale, et avec une faible occupation du sol.

Connaissance du foncier

Réduire l'impact environnemental et social de l'implantation en évitant les tènements situés dans des périmètres de protection de l'environnement et les zones à forte et moyenne densité humaine.

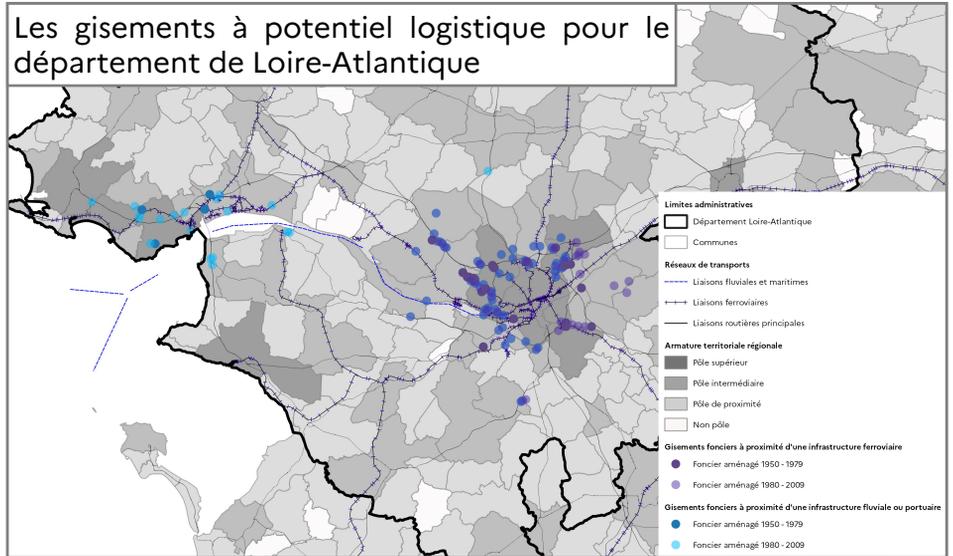
Stratégie d'aménagement

Agir sur des zones et bâtis à renouveler (1950-2009), situés à proximité de voies ferrées (< 30 km) ou fluviales (< 50 km) pour offrir des possibilités de report modal.

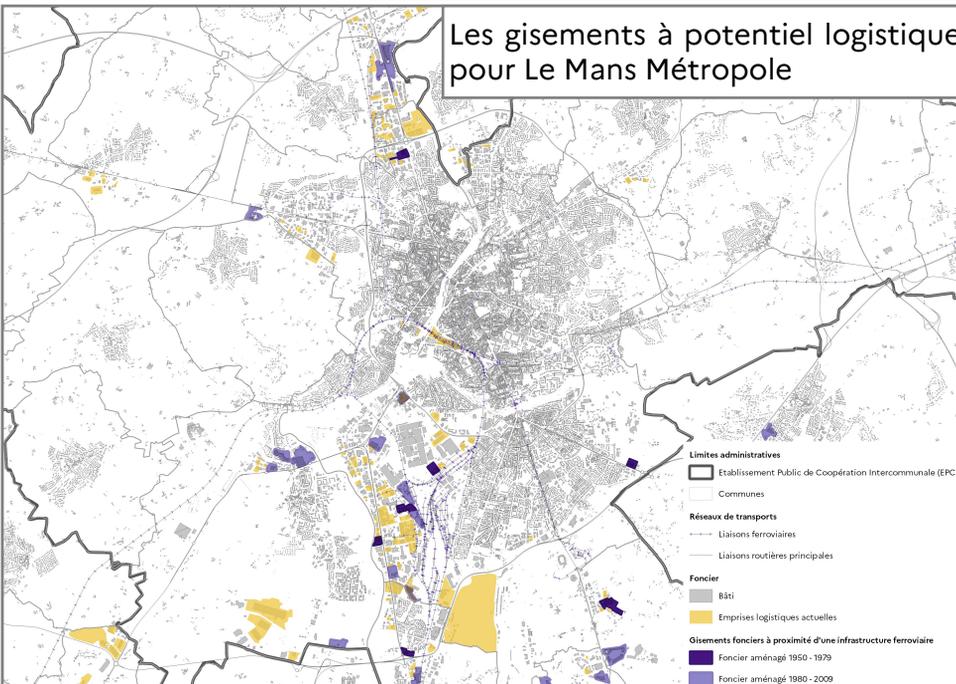


Exemples d'exploitations cartographiques :

Les gisements à potentiel logistique pour le département de Loire-Atlantique



Les gisements à potentiel logistique pour Le Mans Métropole





(t-e-d)

Société de conseil t-e-d
www.t-e-d.fr



Cabinet Jonction
www.jonction.org