

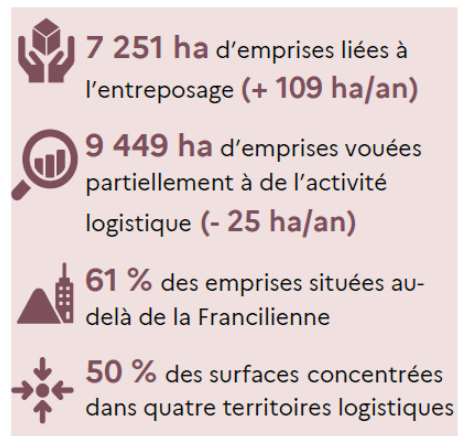


Fiche repère

Le foncier occupé par la logistique en Île-de-France

Un développement des emprises 100 % logistiques qui se poursuit à un rythme soutenu

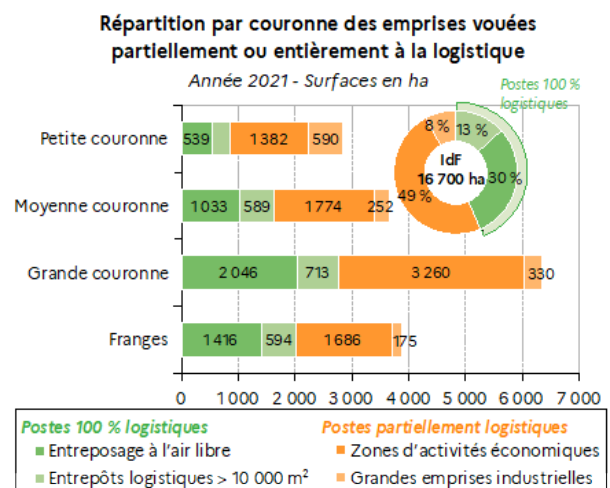
En 2021, la région Île-de-France totalise **7 251 ha d'emprises qualifiées de « 100 % logistique »** (emprises liées à l'entreposage) et **9 449 ha d'emprises vouées partiellement à la logistique** (situées dans zones d'activités économiques ou des grandes emprises industrielles). Entre 2012 et 2021, les emprises « 100 % logistique » ont augmenté de **109 ha/ an** alors que celles vouées partiellement à de l'activité logistique ont diminué de 25 ha/an. Globalement, l'ensemble des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique ont augmenté de 84 ha/ an. Cette augmentation est plus importante en périphérie de la région qu'en zone centrale où ces emprises tendent à diminuer. La moitié de ces surfaces est concentrée dans quatre territoires logistiques : « Seine Amont – Nord Essonne », « Plaine de France – Boucle Nord des Hauts de Seine », « Sénart Centre Essonne » et « Roissy ».



En 2021, les emprises vouées entièrement à la logistique totalisent 7 251 ha en Île-de-France

En 2021, la région Île-de-France totalise **7 251 ha d'emprises qualifiées de « 100 % logistique »** (entreposage à l'air libre et entrepôts supérieurs à 10 000 m²) et **9 449 ha d'emprises vouées partiellement à de l'activité logistique** (ZAE et grandes emprises industrielles) (figure 1). Au total, plus de 60 % des surfaces d'emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique sont situées au-delà de la Francilienne (dont 38 % pour la grande couronne et 23 % pour les franges) (voir sources). Dans ces territoires, les emprises qualifiées de « 100 % logistique » sont plus représentées que la moyenne régionale. La petite couronne est davantage caractérisée par les « grandes emprises industrielles ».

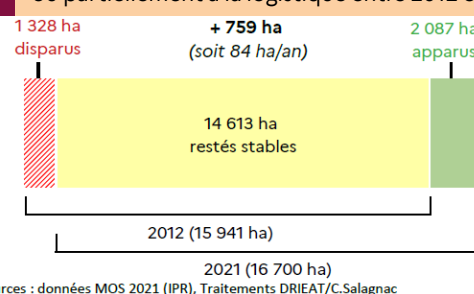
Fig.1 Plus de 60 % des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique sont situées au-delà de la Francilienne



Entre 2012 et 2021, les emprises « 100 % logistique » affichent une hausse de 109 ha/an alors que les emprises vouées partiellement à la logistique diminuent

En 2012, les emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique représentaient 15 941 hectares. Leur surface totale a augmenté de **+ 759 ha entre 2012 et 2021, soit une hausse de 5 % (+ 84 ha/an)**. Ce solde net résulte de la perte de 1 328 ha (soit près de 8 % des emprises de départ), qui ont changé d'affectation, et du gain de 2 087 ha, nouvellement affectés en partie ou entièrement à de la logistique (figure 2).

Fig.2 Evolution des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique entre 2012 et 2021



Entre 2003 et 2012, les emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique en Île-de-France ont augmenté en moyenne de + 168 ha/an, soit deux fois plus qu'entre 2012 et 2021 : **la croissance de ces emprises est ainsi moins soutenue sur les dix dernières années (figure 3)**. Toutefois, ce constat reste à nuancer du fait de **l'importance des emprises qualifiées de « 100 % logistique »** ayant contribué à ces évolutions (figure 4). Alors que celles-ci affichent une croissance annuelle soutenue sur les deux périodes mentionnées ci-dessus (+ 126 ha/an et + 109 ha/an), on observe un net ralentissement de la hausse des **emprises « ZAE », vouées partiellement à de l'activité logistique**, entre 2012 et 2021 (+ 8 ha/an), comparativement à la période 2003-2012 (+ 649 ha/an). Les « grandes emprises industrielles », vouées elles aussi partiellement à de l'activité logistique, enregistrent une forte baisse, que ce soit entre 2003 et 2012 (- 272 ha/an) ou entre 2012 et 2021 (- 234 ha/an).

Poursuite du desserrement logistique au-delà de la Francilienne

Plus on s'éloigne de Paris, plus la hausse des emprises logistiques entre 2012 et 2021 est importante. Alors que les franges et la grande couronne totalisent 57 % des emprises logistiques de la région en 2003, cette part atteint 60 % en 2021 mettant ainsi en évidence **le desserrement observé de la logistique au-delà de la Francilienne, en particulier vers les franges (figure 4)**. Dans ces territoires, les emprises « 100 % logistique » se sont particulièrement développées. Caractérisée par la sur-représentation des grandes emprises industrielles, seule la petite couronne connaît une baisse des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique. La diminution observée entre 2003 et 2012 (- 17 ha/an), s'accroît entre 2012 et 2021 (- 28 ha/an).

En 2021, les territoires logistiques concentrent 72 % des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique

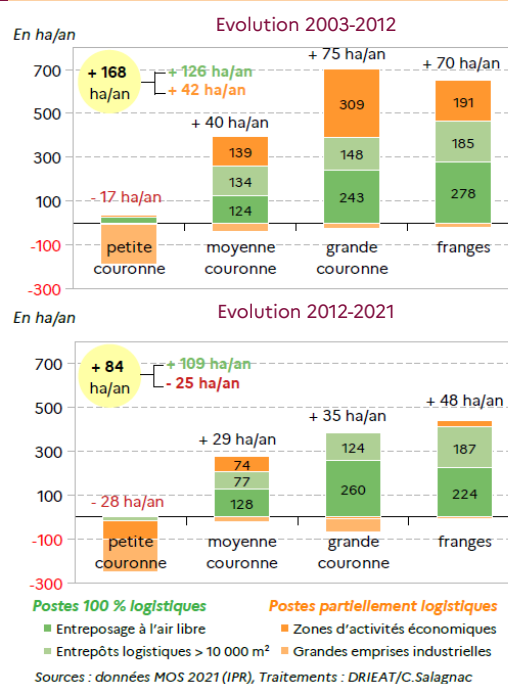
La DRIEAT a défini onze territoires de concentration de l'activité logistique répertoriés dans le tableau ci-contre (voir sources). Quatre d'entre eux concentrent **la moitié des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique** de la région : Seine Amont Nord Essonne, Plaine de France, Sénart Centre Essonne, Plaine de France Boucle Nord des Hauts de Seine, Sénart Centre Essonne et Roissy. Entre 2012 et 2021, ces onze territoires ont cumulé une **augmentation de 387 ha d'emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique, soit une croissance de + 3 % (figure 5)**.

Fig.3 Une croissance deux fois moins importante que lors de la décennie précédente

Couronne logistique	2003		2012		2021		Flux ha/an 2003-2012	Flux ha/an 2012-2021
	Surf. Ha	%	Surf. Ha	%	Surf. Ha	%		
Petite couronne	3 234	22 %	3 080	19 %	2 832	17 %	-17	-28
Moyenne couronne	3 030	21 %	3 388	21 %	3 647	22 %	40	29
Grande couronne	5 359	37 %	6 032	38 %	6 350	38 %	75	35
Franges	2 809	20 %	3 440	22 %	3 871	23 %	70	48
Région IdF	14 432	100 %	15 941	100 %	16 700	100 %	168	84

Sources : données MOS 2021 (IPR), Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

Fig.4 Un ralentissement à nuancer compte tenu du poids des emprises qualifiées de « 100 % logistique »



Sources : données MOS 2021 (IPR), Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

Fig.5 Les onze territoires logistiques totalisent 11 780 ha en 2021, en hausse de 3 % depuis 2012

Territoires logistiques	Surface en 2012		Evolution des surfaces entre 2012 et 2021	
	en hectares	Part en %	en hectares	Evolution en %
Seine Amont Nord Essonne	2 128	13 %	40	2 %
Plaine Fce - Bcle Nd Hts de Seine	2 092	13 %	-184	-8 %
Sénart Centre Essonne	1 947	12 %	209	12 %
Roissy	1 929	12 %	221	13 %
Seine Aval	802	5 %	15	2 %
Confluence Seine Oise	798	5 %	35	5 %
Marne la Vallée	774	5 %	0	0 %
Saint-Quentin	562	3 %	-44	-7 %
N4-Châtres	305	2 %	52	20 %
Meaux	259	1 %	34	15 %
Bruyères/Oise	182	1 %	9	5 %
Territoires logistiques	11 780	72 %	387	3 %
Hors territoires logistiques	4 920	28 %	373	8 %
Région IdF	16 700	100 %	759	5 %

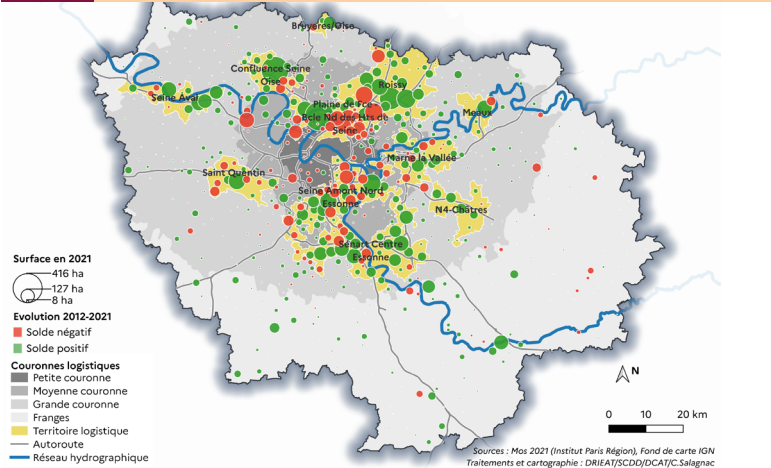
Sources : données MOS 2021 (IPR); Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

L'observation de la dynamique 2012-2021 sur les territoires logistiques témoigne du **phénomène de desserrement**, depuis les portes nord et sud de Paris (Plaine de France et Seine-Amont Nord Essonne) **vers les territoires proches de la Francilienne** (Roissy et Sénart Centre Essonne) (*carte 1*).

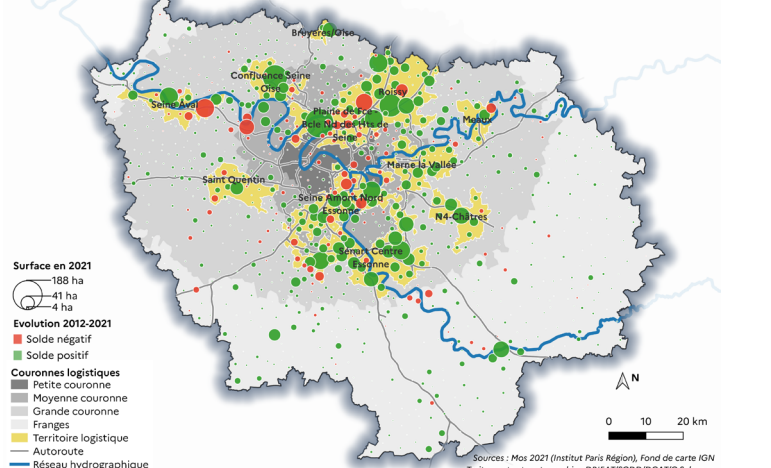
Alors que les territoires logistiques les plus dynamiques **tirent leur croissance principalement de la hausse des emprises « 100 % logistiques »**, les territoires en baisse affichent une forte diminution des surfaces d'emprises vouées partiellement à la logistique (grandes emprises industrielles et ZAE). Le territoire « Plaine de France Boucle Nord des Hauts de Seine » est celui qui affiche la plus forte diminution d'emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique entre 2012 et 2022 (-184 ha). Cela tient notamment au fait qu'il s'agit du territoire qui enregistre la plus forte baisse des emprises vouées partiellement à la logistique (-128 ha pour les « grandes emprises industrielles » et -38 ha pour les « ZAE »). À l'inverse, les territoires très dynamiques comme « Roissy » ou « Sénart Centre Essonne » affichent une forte hausse des emprises « 100 % logistique ».

À l'échelle communale, les emprises qualifiées de « **100 % logistique** » sont **principalement situées au-delà de l'autoroute A86** et affichent majoritairement des hausses de surfaces entre 2012 et 2021. Seules quelques communes situées notamment le long de l'axe Seine ou de l'autoroute A1 voient leurs emprises diminuer (*carte 2*). La géographie des emprises vouées partiellement à la logistique est caractérisée par une polarisation en petite couronne. Le phénomène de desserrement des emprises entre 2012 et 2021 est davantage observé avec des baisses de surfaces depuis le centre vers la périphérie de la région (*carte 3*).

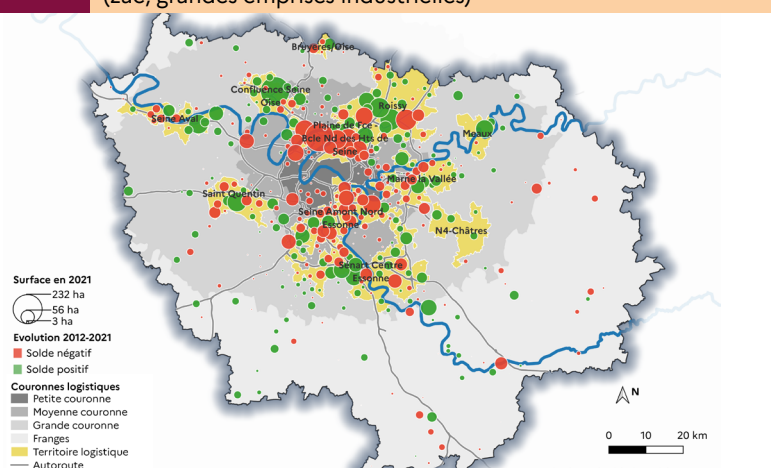
Carte 1 Emprises communales vouées entièrement ou partiellement à la logistique (act. entreposage, zae, grandes emprises industrielles)



Carte 2 Emprises communales vouées entièrement à la logistique (act. entreposage)



Carte 3 Emprises communales vouées partiellement à la logistique (zae, grandes emprises industrielles)



La moitié des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique apparues entre 2012 et 2022 se sont développées en dehors d'un territoire logistique

En dehors des territoires logistiques, 373 ha supplémentaires d'emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique ont été créées entre 2012 et 2022. Cela représente près de la moitié des emprises apparues à l'échelle de la région Île-de-France (+ 759 ha). **Cette augmentation est près de trois fois plus importante que dans les territoires logistiques (+ 8 % contre + 3 %).** Ces emprises hors territoires logistiques représentent 28 % des emprises foncières en 2021. Dans ces territoires, en dehors des « grandes emprises industrielles » (- 49 ha), les trois autres postes correspondant pour tout ou partie à une activité logistique sont en croissance avec une augmentation plus prononcée pour l'entreposage à l'air libre (+ 352 ha). Cette dynamique en dehors des territoires logistiques correspond pour partie à du développement diffus (Étampes, Mormant, etc.), mais elle vient surtout démontrer **une évolution voire une redéfinition des polarités existantes** ou en devenir. Certaines communes, situées à proximité des territoires logistiques (ex : Achères, Saint-Germain-en-Laye), **confortent les zones de concentration existantes**, d'autres semblent faire émerger de **nouvelles centralités** (ex : secteur de Montereau-Fault-Yonne). Ces lieux d'attractivité, en consolidation ou émergents, pourront être observés au cours des prochaines années afin de redéfinir les lieux de polarisation de la logistique en Île-de-France.

Sources

Le Mode d'occupation du sol (MOS) : inventaire numérique de l'occupation du sol établi par l'Institut Paris Région (IPR) ([en savoir plus](#)). L'identification du foncier occupé par la logistique en 2021 a été réalisée à partir de l'analyse de quatre postes extraits de la base de données « Mode d'Occupation du Sol » : entreposage à l'air libre, entrepôts logistiques de plus de 10 000 m², grandes emprises industrielles et zones d'activités économiques (ZAE). Les deux derniers postes ne recouvrent que partiellement une activité logistique d'où l'appellation « emprises vouées partiellement à la logistique ».

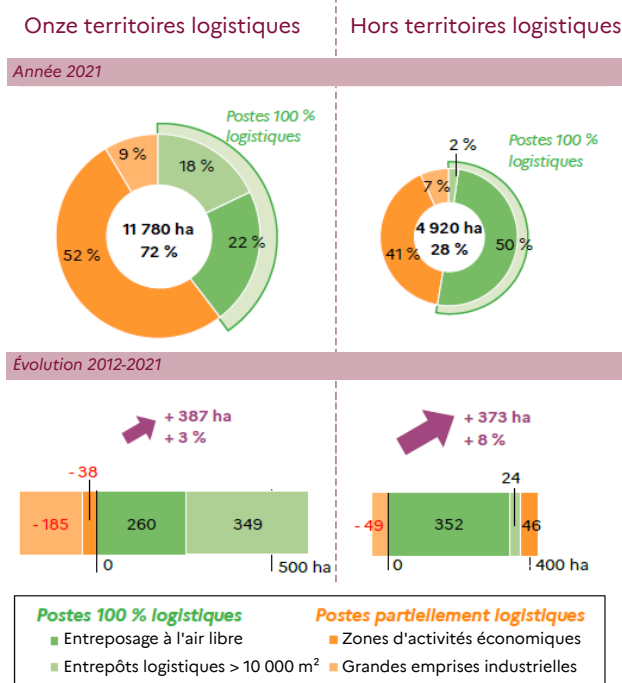


Pour en savoir plus :

- L'État et le Conseil régional d'Île-de-France ont créé en 2024, l'**Observatoire régional du Fret et de la Logistique en Île-de-France** dont l'objectif est d'améliorer et de partager la connaissance sur la filière logistique francilienne, notamment sur ses enjeux fonciers et immobiliers, particulièrement prégnants à l'heure du « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de l'entrée en vigueur d'un nouveau schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E). Voir site internet de l'[OFELIF](#).
- Une estimation plus fine du **foncier occupé réellement par la logistique** a été réalisée pour l'année 2021 par la DRIEAT en estimant la part du foncier logistique dans les ZAE et les grandes emprises industrielles. Voir fiche repère « [Le foncier occupé par l'activité logistique en 2021 dans les zones « mixtes » en Île-de-France](#) », DRIEAT, 2025»

Fig.6

En dehors des territoires logistiques, les emprises « 100 % logistique » sont davantage représentées



Territoires logistiques : périmètres de concentration de l'activité logistique définis en 1999 par la DRIEAT sur la base de critères spécifiques, mis à jour en 2012 puis en 2024 sur la base des données relatives à la construction d'entrepôts.

Couronnes logistiques : quatre couronnes ont été définies à partir des tracés routiers de l'A86, de la Francilienne et de l'enveloppe des territoires logistiques : intérieur de l'A86 (petite couronne), entre l'A86 et la Francilienne (moyenne couronne), entre la Francilienne et l'enveloppe des territoires logistiques (grande couronne) et au-delà de l'enveloppe des territoires logistiques (franges).