



Fiche repère

Le foncier réellement occupé par l'activité logistique en 2021 dans les zones « mixtes » en Île-de-France

Afin de caractériser plus finement le foncier occupé par la logistique en région Île-de-France, la DRIEAT propose une estimation de la part occupée réellement par le foncier logistique au sein des emprises « mixtes ». En 2021, la région Île-de-France totalise **7 251 ha d'emprises vouées entièrement à la logistique** (emprises liées à l'entreposage) et **9 449 ha d'emprises « mixtes »** vouées partiellement à de l'activité logistique¹. À l'échelle de la région, la **part du foncier occupé par la logistique dans les « zones d'activités économiques » (ZAE) est ainsi estimée à 35 %** et à **4 % dans les « grandes emprises industrielles »**. Ces ratios masquent de fortes disparités territoriales selon l'éloignement au cœur de la métropole. D'après l'estimation de la DRIEAT, le foncier occupé réellement par la logistique en Île-de-France totalise donc **9 739 ha en 2021 dont 74 % sont liés à des activités d'entreposage**.



Estimation du foncier logistique dans les zones d'activités économiques (ZAE)

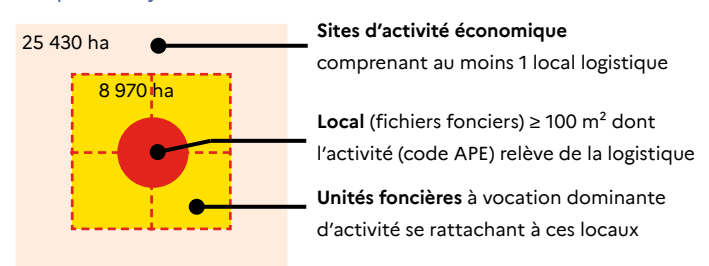
Pour estimer la part des surfaces réellement occupées par le foncier logistique au sein des ZAE, la DRIEAT a mobilisé les **fichiers fonciers** (voir sources et méthodes). La région francilienne totalise environ 25 430 ha de surfaces d'activités économiques² sur lesquelles au moins un local, supérieur ou égal à 100 m², relève du secteur d'activité (code APE) de la logistique. Les unités foncières se rattachant à ces locaux totalisent 8 970 ha. Ainsi, la **part du foncier occupé par la logistique au sein d'une ZAE peut être estimée en moyenne à 35 % à l'échelle régionale**. Ce taux varie selon les couronnes considérées (figure 1).

Fig.1 Estimation du foncier occupé par la logistique dans les zones d'activités économiques

Couronne logistique	Surf. Emprises MOS	Estimation de la part du foncier logistique	Surf. Redressée
Petite couronne	1 382	40 %	553
Moyenne couronne	1 774	44 %	780
Grande couronne	3 260	24 %	783
Franges	1 686	17 %	287
Région IdF	8 103	35 %	2 403

Sources : fichiers fonciers (DGFiP), SAE (IPR) -Traitements : DRIEAT

Région Île-de-France : le foncier logistique occupe en moyenne 35 % de la surface d'une ZAE



Estimation du foncier logistique dans les « grandes emprises industrielles »

La part du foncier logistique dans les « grandes emprises industrielles » a été estimée avec les données des **permis de construire mis en chantier** (données Sitadel2, Sdes). Entre 2012 et 2021, 533 hectares de locaux d'entrepôts ont été mis en chantier en Île-de-France (soit 1 110 permis de construire) : 7 % de ces surfaces (38 ha) associent les locaux d'entrepôts à des locaux industriels (soit 13 % des permis). Les surfaces de ces permis « mixtes » se répartissent comme suit : 51 % correspondent à des locaux d'entrepôts et 49 % à des locaux industriels. Ces ratios varient selon les couronnes logistiques : **alors qu'en petite couronne, la part du foncier logistique dans les « grandes emprises industrielles » est estimée à 12 % en moyenne, elle représente moins de 3 % dans les autres couronnes** (figure 2).

1 Voir fiche repère sur « Le foncier occupé par la logistique en Île-de-France – Le desserrement de l'activité logistique vers les franges et la grande couronne se poursuit sur la dernière décennie », DRIEAT, 2025

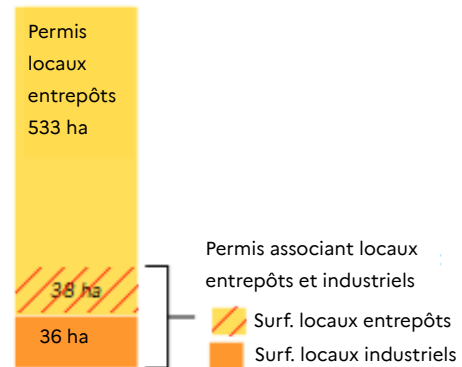
2 Source : Institut Paris Région (IPR)

Fig.2 Analyse de la mixité des permis de construire associant les surfaces de locaux d'entrepôts et de locaux industriels entre 2012 et 2021

Couronne logistique	Surfaces en hectares Permis mis en chantier entre 2012 et 2021		Permis mixtes associant locaux d'entrepôts et locaux industriels			Estimation du foncier logistique dans «Grandes entreprises industrielles» en 2021		
	Surf. permis d'entrepôt	Surf. Permis mixtes	Dont surf. Entrepôts	Part surf. Entr. dans permis mixtes	Part surf. Mixtes entrepôts dans le total entrepôts	Surf. MOS	Estimation de la part du foncier logistique ¹	Surf. Redressée
Petite couronne	77	17	13	73 %	16%	590	12 %	70
Moyenne couronne	158	24	9	38 %	6%	252	2 %	5
Grande couronne	267	33	16	49 %	6%	330	3 %	10
Franges	32	0,1	0,0	24 %	0,1%	175	0 %	0
Région IdF	533	73	38	51 %	7%	1 347	4 %	85

(1) Exemple de calcul pour la petite couronne : 16 % (part des surf. Mixtes entrepôt-industrie dans la construction totale d'entrepôt) * 73 % (part des surf. Entrepôts dans ces permis mixtes) = 12 %. Sources : Sit@del2 en date réelle (Sdes), MOS (IPR) - Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

Entre 2012 et 2021, 7 % des surfaces d'entrepôts mises en chantier associent des locaux industriels



En 2021, le foncier réellement occupé par la logistique totalise 9 739 ha dont 74 % sont liés à des activités d'entreposage

À partir de ces ratios, la DRIEAT estime que la région Île-de-France totalise 9 739 ha d'emprises occupées réellement par la logistique en 2021. Cette estimation considère à la fois les emprises qualifiées de « 100 % logistiques » (7 251 ha) mais aussi les emprises vouées partiellement à la logistique dont la part occupée réellement par la logistique a pu être ainsi évaluée (85 ha pour les « grandes emprises industrielles » et 2 403 ha pour les « ZAE »).

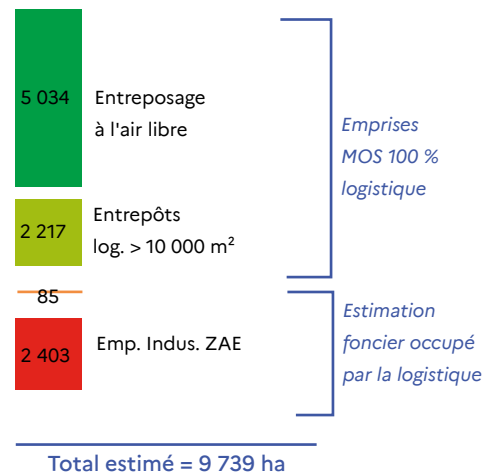
Sur les 9 739 ha de surfaces d'emprises occupées réellement par la logistique, 74 % relèvent d'emprises liées à l'entreposage (entreposage à l'air libre ou entrepôts logistiques de plus de 10 000 m²), 25 % à des emprises logistiques situées dans une ZAE et seulement 1 % à des emprises logistiques au sein d'une grande entreprise industrielle (figure 3).

Fig.3 La DRIEAT estime que le foncier réellement occupé par la logistique en 2021 totalise 9 739 ha dans la région Île-de-France

Année 2021 Surfaces en ha	Postes « 100 % logistique »		Foncier logistique		
	Surf. MOS « Entrepôts à l'air libre »	Surf. MOS « Entrepôts logistiques > 10 000 m ² »	dans les ZAE	dans les grandes emprises industrielles	Estimation du foncier occupé par la logistique
Petite couronne	539	321	553	70	1 483
Moyenne couronne	1 033	589	780	5	2 408
Grande couronne	2 046	713	783	10	3 551
Franges	1 416	594	287	0	2 297
Région IdF	5 034	2 217	2 403	85	9 739

Sources : fichiers fonciers (DGFIP), MOS (IPR), Sit@del2 (Sdes) Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

Foncier logistique en région Île-de-France en 2021 :



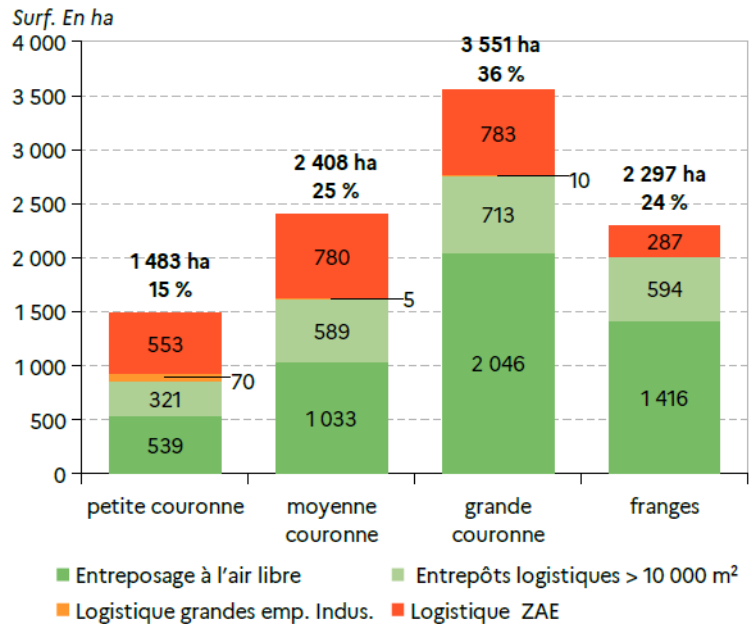
(décomposition explicitée à la page 3 ci-après)

60 % du foncier réellement occupé par de l'activité logistique est situé au-delà de la Francilienne

Globalement, 60 % des emprises logistiques (soit 5 848 ha) sont situées au-delà de la Francilienne (36 % en grande couronne et 24 % dans les franges). Dans ces territoires, les emprises liées à l'entreposage sont davantage représentées (66 % des emprises d'entreposage de la région). À l'inverse, les territoires situés à l'intérieur de la Francilienne (petite couronne et moyenne couronne) totalisent 3 891 ha (40 % du total régional) et accueillent plus de la moitié (55 %) des emprises logistiques situées au sein d'une ZAE de la région (figure 4).

Fig.4

Estimation DRIEAT du foncier réellement occupé par la logistique en 2021 par couronne logistique



Sources : fichiers fonciers (DGFIP), MOS (IPR) -Traitements : DRIEAT/C.Salagnac

Sources et méthodes

Le Mode d'occupation du sol (MOS) : inventaire numérique de l'occupation du sol établi par l'Institut Paris Région (IPR), réalisé à partir de photos aériennes et actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982. Au-delà d'un état des lieux à un instant T, le MOS permet le suivi et l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol francilien (en savoir plus). Le MOS s'avère être une des meilleures sources de données disponibles pour **quantifier les emprises occupées entièrement ou partiellement par la logistique** en Île-de-France. En effet, il permet de mieux comprendre la **répartition spatiale**, mais aussi d'apprécier les **dynamiques observées sur les dix dernières années** et enfin d'apporter un éclairage sur la mutation du secteur et ses perspectives.

Le choix de quatre postes MOS voués entièrement ou partiellement à la logistique : entreposage à l'air libre, entrepôts logistiques supérieurs à 10 000 m², ZAE, grandes emprises industrielles.

- La part de la logistique des deux premiers postes peut être évaluée à 100 % (**emprises qualifiées de « 100 % logistiques »**).

Néanmoins, se limiter au seul choix de ces deux postes serait trop restrictif. À titre d'exemple, les entrepôts logistiques supérieurs à 10 000 m² ne représentent que 44 % de la surface totale des entrepôts¹ supérieurs à 200 m².

- La DRIEAT a réalisé des travaux exploratoires afin d'estimer la part du foncier occupé par la logistique (identifié à partir des fichiers fonciers) au sein des zones d'activités économiques. Ainsi, il ressort qu'à l'échelle régionale, **l'emprise foncière occupée réellement par la logistique totalise en moyenne 35 % de la surface des ZAE**.
- Une analyse de la **mixité des permis de construire** associant les locaux d'entrepôts aux locaux industriels a été réalisée. Entre 2012 et 2021, sur les 5,3 Mm² de locaux d'entrepôts mis en chantier en Île-de-France, **7 % associent l'entrepôt et l'industrie**. Cette part atteint 16 % en petite couronne.

→ C'est pourquoi les postes « ZAE » et « grandes emprises industrielles » ont été ajoutés même si ces derniers sont « partiellement voués à la logistique ». Bien que la DRIEAT ait effectué une estimation du foncier occupé réellement par la logistique au sein ces emprises, **la méthode ne peut être systématisée en raison de trop grandes disparités territoriales et sectorielles.**

Fichiers fonciers : base de données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) retraitée et enrichie par le Cerema depuis 2009 pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN). Il s'agit d'une base de données annuelle et géolocalisée du **foncier**, des **locaux** et des différents **droits de propriétés** qui leur sont liés sur l'ensemble du territoire français (en savoir plus).

1 Source : « [Estimation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France au 1^{er} janvier 2022](#) », DRIEAT, 2024

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).

Observatoire du Fret et de la logistique en Île-de-France (OFELIF) : l'État et la Région Île-de-France ont créé, en 2024, un [Observatoire régional du Fret et de la Logistique en Île-de-France](#) dont l'objectif est d'améliorer et partager la connaissance sur la filière logistique francilienne. Cet observatoire s'inscrit dans les orientations de la stratégie fret et logistique de la Région Île-de-France et dans le cadre du programme d'actions pour le fret et la logistique en Île-de-France porté par l'État.



Pour en savoir plus :

- **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](#) », DRIEAT, 2025

En 2021, la région Île-de-France totalise 7 251 ha d'emprises qualifiées de « 100 % logistiques » (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 % logistiques » ont augmenté de 109 ha/an alors que celles vouées partiellement à de l'activité logistique ont diminué de 25 ha/an. Globalement, plus de 60 % des emprises vouées entièrement ou partiellement à la logistique sont situées au-delà de la Francilienne et la moitié dans quatre territoires logistiques.

- **Fiche repère** : « [Estimation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France au 1^{er} janvier 2022](#) », DRIEAT, 2024

Au 1^{er} janvier 2022, la DRIEAT estime le parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France à 15,3 Mm². À elle seule, la grande couronne concentre près de trois quarts de ces surfaces dont 66 % relèvent d'entrepôts de plus de 5 000 m² et 31 % d'entrepôts de plus de 20 000 m². Près de la moitié des surfaces d'entrepôts logistiques (47 %) dépendent de l'activité du commerce de gros. La Métropole du Grand Paris concentre 31 % des surfaces de la région. Enfin, le parc d'entrepôts logistiques est caractérisé par une forte polarisation soit 82 % des surfaces d'entrepôts logistiques sont situées dans un territoire logistique.

- **Fiche repère** : « [La construction d'entrepôts, indicateur de la dynamique du marché](#) », DRIEAT, 2024

Ces dix dernières années, près de 8,8 Mm² de locaux d'entrepôts ont été autorisés en Île-de-France. Depuis 2012, on observe une tendance à la hausse de ces constructions. 84 % des surfaces d'entrepôts ont été autorisées en grande couronne entre 2012 et 2022. On observe une dynamique plus prononcée pour les entrepôts de moins de 10 000 m². La construction d'entrepôts est fortement polarisée : 85 % des surfaces sont autorisées dans un territoire logistique dont 28 % pour le territoire de Sénart Centre Essonne. Parallèlement, près d'un million de m² d'entrepôts ont été agréés (procédure d'agrément spécifique à l'Île-de-France) chaque année entre 2020 et 2022.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale
de l'Environnement, de l'Aménagement
et des Transports d'Île-de-France

21/23 rue Miollis
75015 Paris
Tél. 01 40 61 80 80



Certificat N°A 1607-9001

Rédactrice : Céline SALAGNAC - DRIEAT
IF/SCDD/DCAT

Conception graphique et mise en page:
Sandrine PHEMIUS - DRIEAT IF/SCDD/
MVA

Dépôt légal : Décembre 2025

ISBN : 978-2-11-179881-6