

Étude sur le foncier logistique en Pays de la Loire

Conférence Régionale Logistique

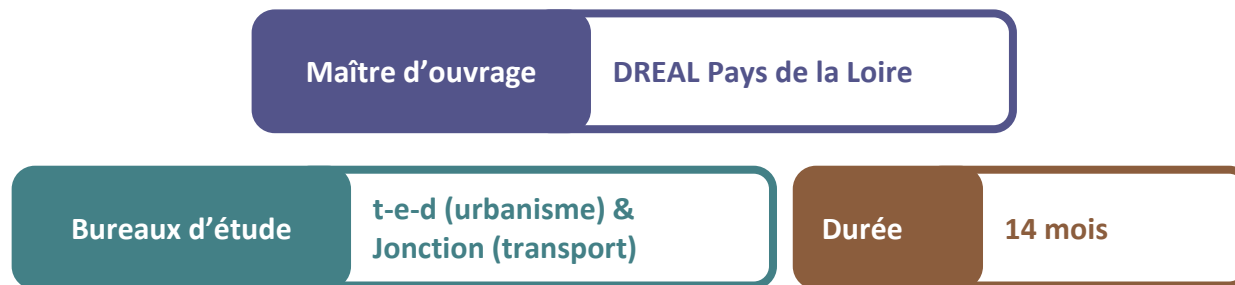
24 juin 2025

Ordre du jour

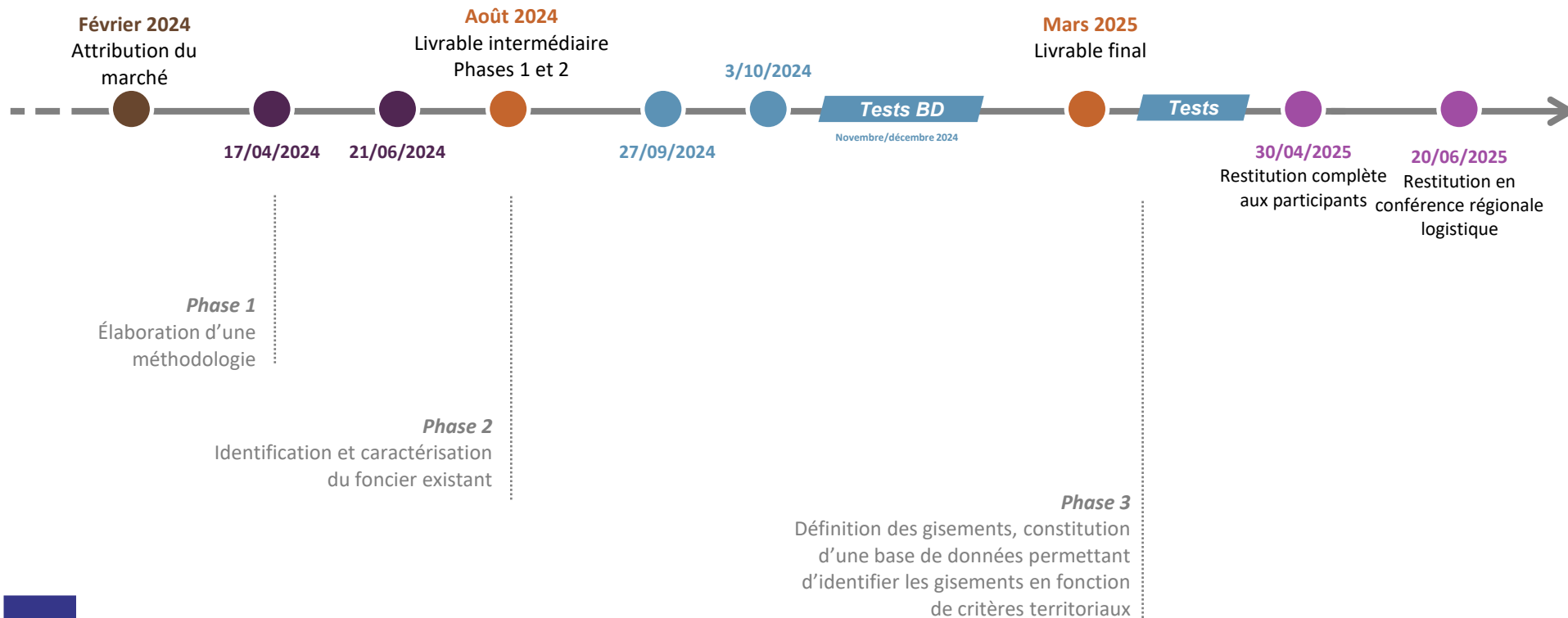
- 1. Cadre et déroulé de l'étude**
- 2. Les enseignements sur l'existant**
- 3. Les évolutions à venir**

1. Cadre et déroulé de l'étude

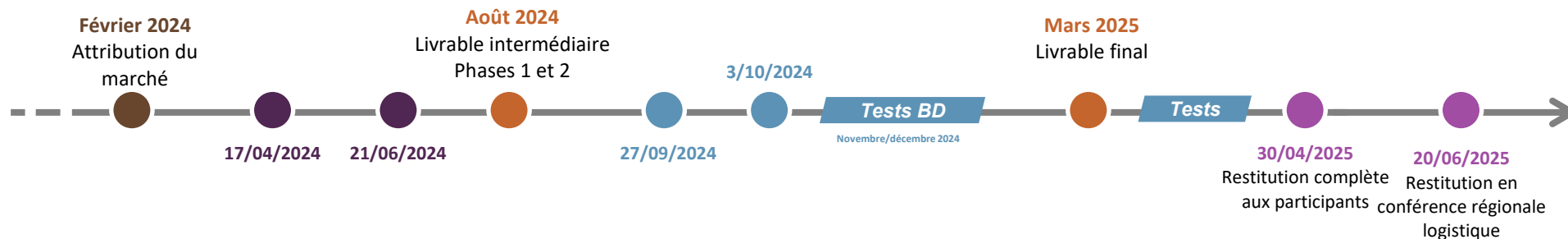
Lors de la première Conférence Régionale Logistique (CRL) en 2022, la question de la disponibilité foncière a été soulevée par les acteurs du secteur logistique. Une étude dédiée a été lancée.



1. Cadre et déroulé de l'étude



1. Cadre et déroulé de l'étude



Restitutions intermédiaires :

L'objectif est de **faire connaître l'étude** et d'en **partager la construction** pour une meilleure **appropriation** des résultats avec les services de la DREAL, des DDT(M) et du Conseil Régional.

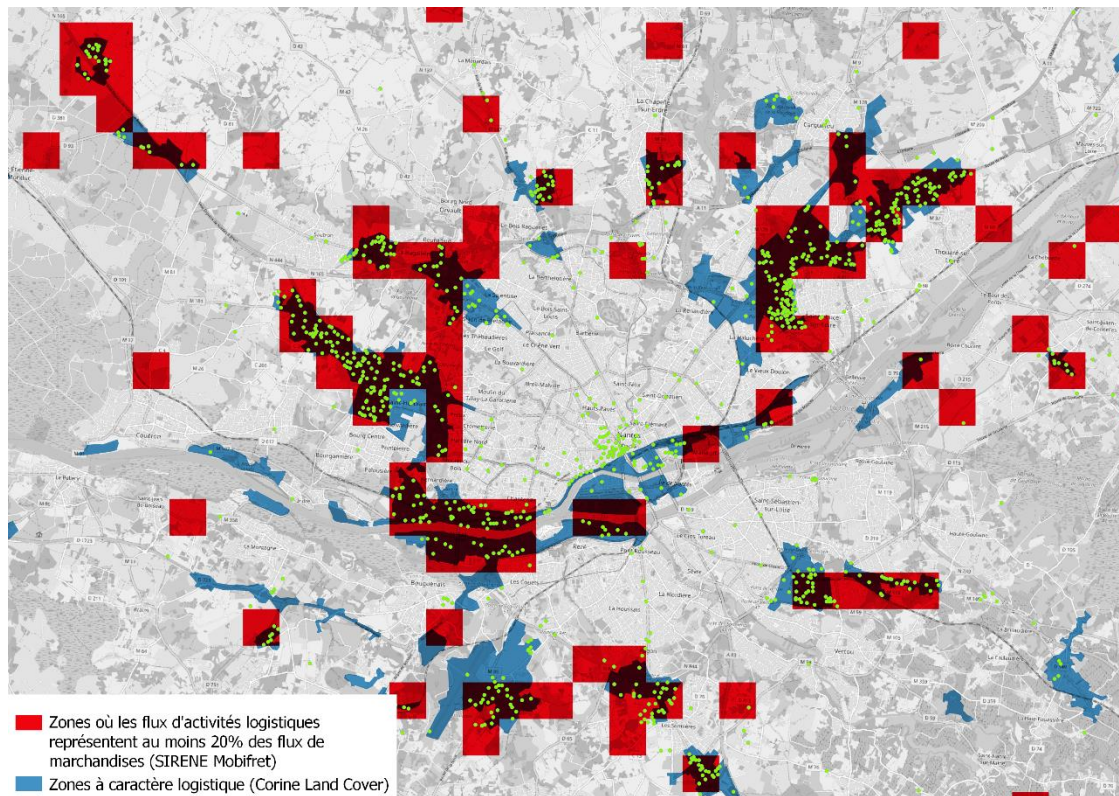


Ateliers :

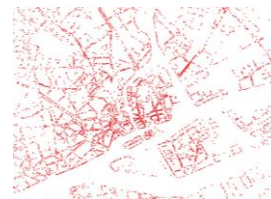
- ♦ Un **atelier « territoire »** avec le Conseil Régional, son agence économique, les principaux EPCI accueillant de la logistique (Nantes Métropole, Pays du Mans, Pays Yon et Vie), une agence d'urbanisme, et les services des DDT(M) visant à définir ce qui fait d'un gisement un bon gisement pour la logistique.
- ♦ Un **atelier « base de données »** avec les services des DDT(M) pour bien comprendre, tester et plus tard manipuler les BD.

2. Les enseignements sur l'existant

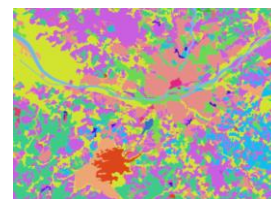
La méthode mise en œuvre s'est appuyée sur le croisement de différentes sources de données



SIRENE (INSEE)



Usage des sols (Corine Land Cover)



Fichiers fonciers (DGFiP)



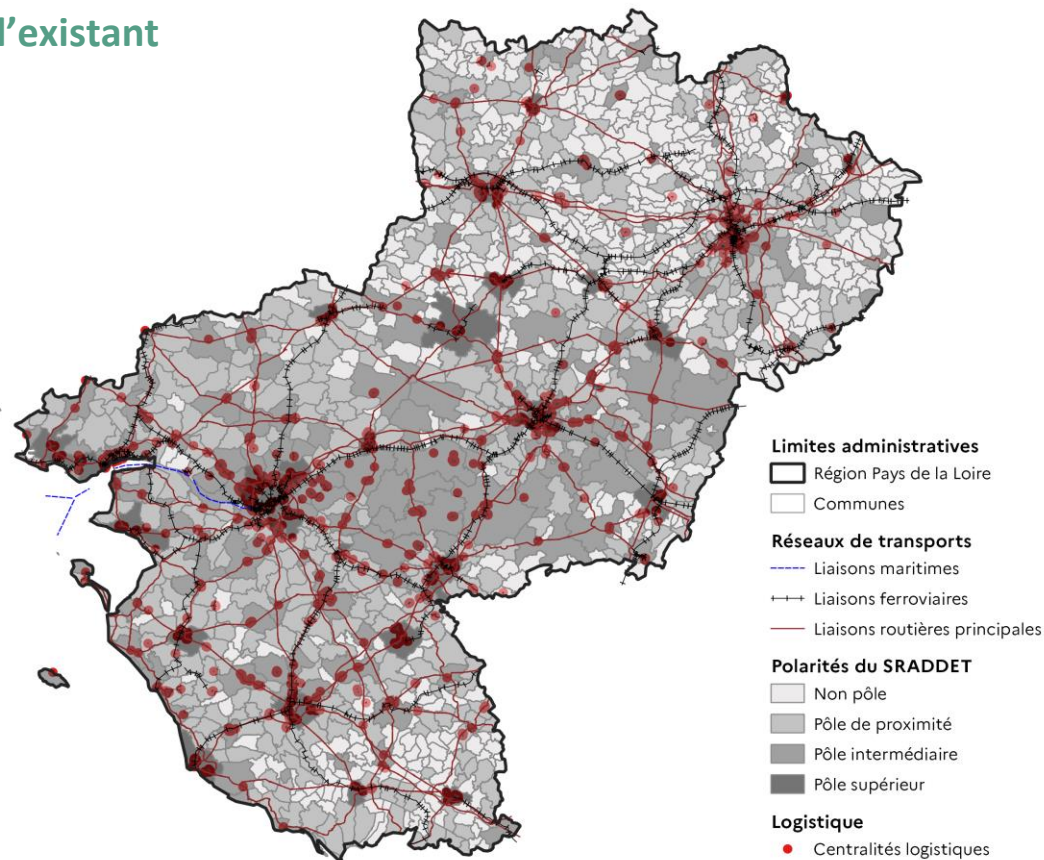
2. Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

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

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**
- à proximité des **réseaux routiers** principaux.



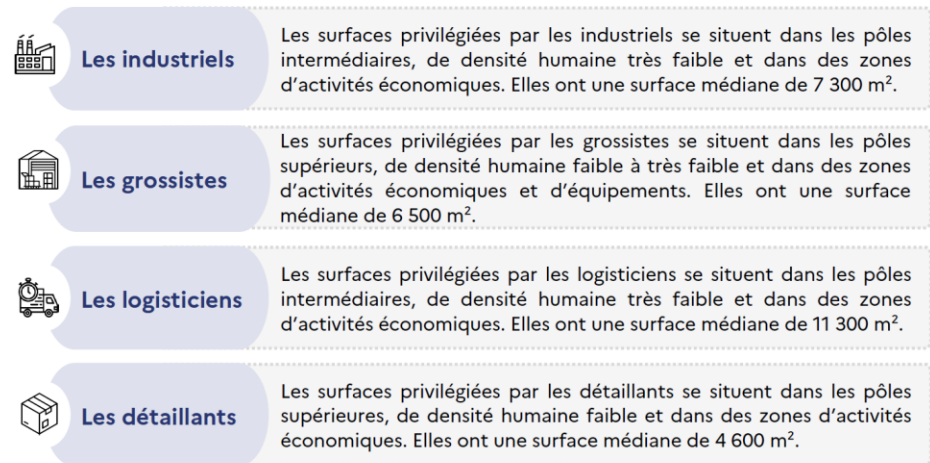
2. Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

Les acteurs de la chaîne logistique



Les implantations des opérateurs dans l'armature régionale des Pays de la Loire



* 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.



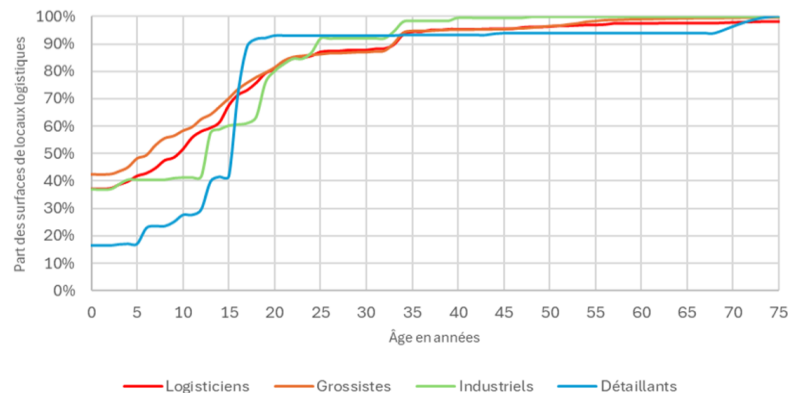
2. Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

La connaissance du foncier permet d'identifier des enjeux 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 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.

Répartition des surfaces des locaux logistiques selon l'âge et la nature de l'occupant



Exemple de bâtiment logistique à caractère patrimonial



Un bâtiment solide, dessiné et qui conserve des fonctionnalités logistiques (ex : quai)

Exemples de bâtiments issus des trente glorieuses



Type commun, en assez bon état



Type plus exceptionnel

2. Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

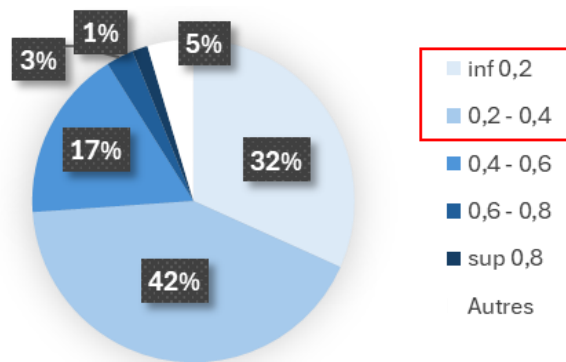
La connaissance du foncier permet d'identifier des enjeux pour les implantations :

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.

CES* des Tup	Nombre de Tup
inf 0,2	618
0,2 - 0,4	822
0,4 - 0,6	335
0,6 - 0,8	54
sup 0,8	30
Autres	90

*Coefficient d'emprise au sol du bâti

Surf au sol du bâti (cadastre) / Surface de la Tup (FF)

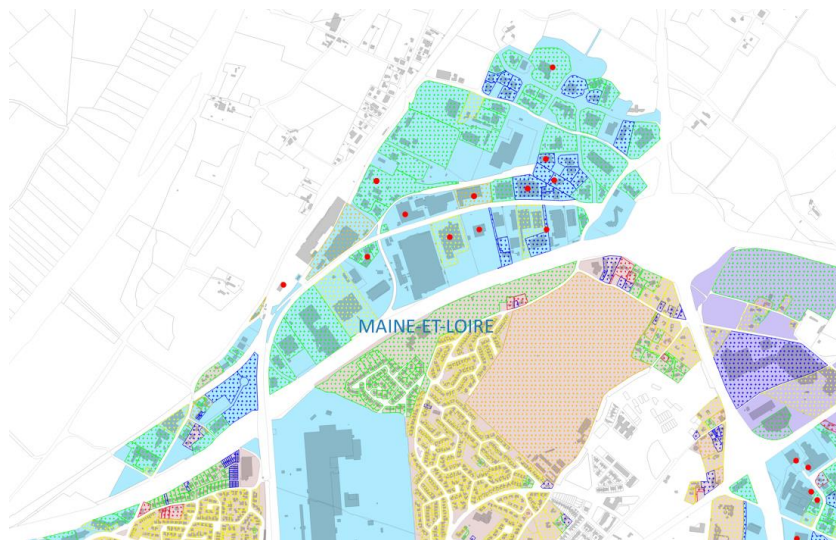


2. Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

La connaissance du foncier permet d'identifier des enjeux pour les implantations :

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.



Types de zones urbaines

- U ECO,
- U EQUIP GARE
- U EQUIP LOISIR
- U EQUIP TOURISME
- U EQUIPEMENT
- U MIXTE CENTRALE
- U MIXTE GRANDS ENSEM
- U MIXTE FAUBOURG
- U BOURG
- U MIXTE FAUBOURG PEU
- U PEU DENSE INDIV
- U RURAL
- U HAMEAU
- U FRICHE
- U PROJET
- U PROJET OAP

Périodes d'urbanisation

- Avant 1880
- 1880 - 1949
- 1950 - 1979
- 1980 - 2009
- 2010 - 2022

● Locaux logistiques existants

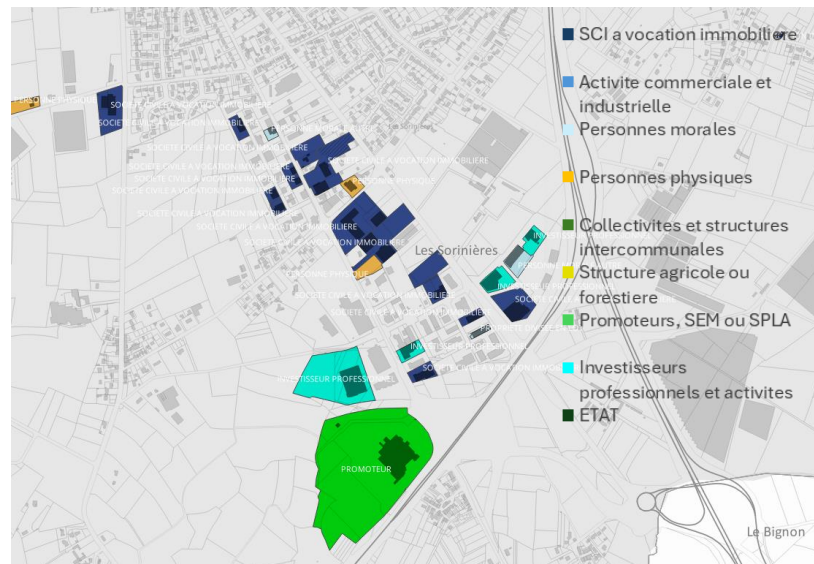
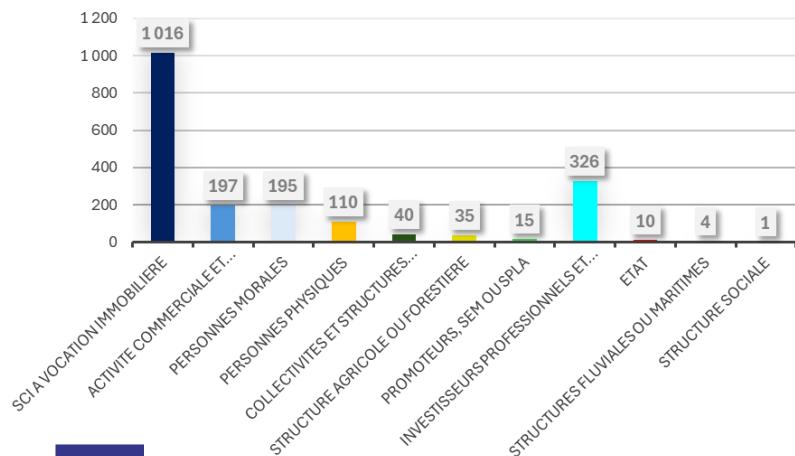
Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

La connaissance du foncier permet d'identifier des enjeux pour les implantations :

Qui détient le foncier logistique ? La classe des SCI est la classe la plus représentée. Les investisseurs professionnels sont en seconde place, ce qui témoigne de la tendance à l'externalisation de la production immobilière par les entreprises de logistique. A noter que 15% des emprises correspondent à du foncier public, dont 5% Etat, un patrimoine non négligeable et des marges de manœuvre opérationnelles.

Nombre de TUP



Les enseignements sur l'existant

Caractéristiques et localisation de l'existant

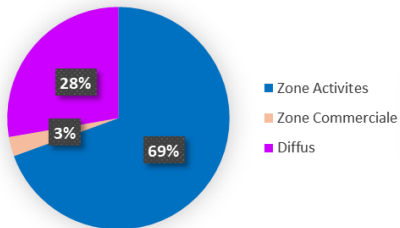
La connaissance du foncier permet d'identifier des enjeux pour les implantations :

Quelle politique foncière ? Les fonctions logistiques sont majoritairement implantées en ZAE (BD TOPO), mais 28% des Tup et 40% des surfaces sont dans le diffus. Les 3% de Tup en zone commerciale soulèvent la problématique de la limite entre fonctions commerciale et traitement de marchandises.

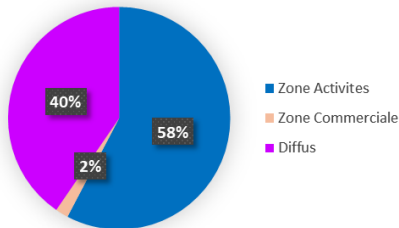
- ✓ Pérenniser les implantations en ZAE et/ou dans le diffus ?
- ✓ Pour quels types d'établissements ?
- ✓ Comment on le gère ? Opération ou règlement du PLUi ?

Types de zones (BD TOPO)	Nombre	Surfaces
Zone Activites	1354	14 826 657
Zone Commerciale	55	482 964
Diffus	540	10 386 900

Nombre de Tup



Surfaces de Tup



Localisation des Tup

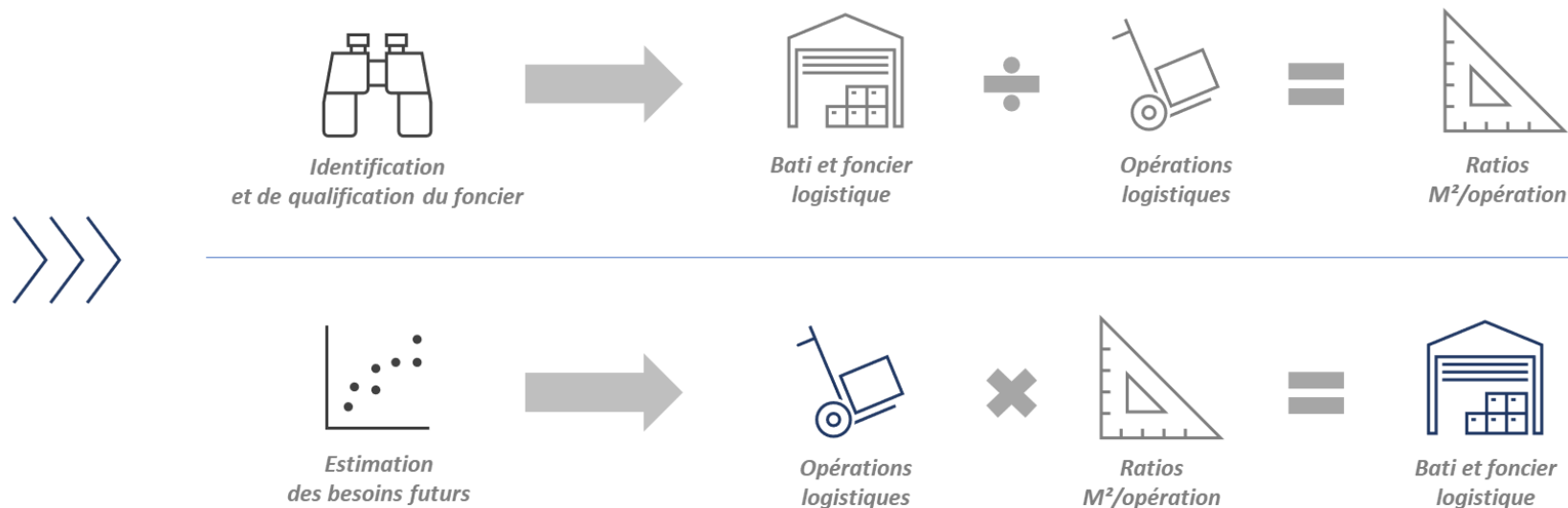
■ Diffus
■ Zone Activites
■ Zone Commerciale

Fond TOPO

■ Zones commerciales
■ Zones d'activités

3. Les évolutions à venir

La méthode mise en œuvre s'est appuyée sur des ratios* issus de l'existant et des projections** socio-économiques



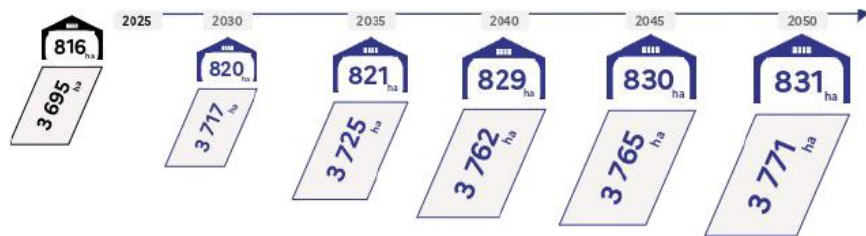
* Il existe une relation directe et constante entre opérations logistiques et foncier occupé.

** L'estimation du nombre d'opérations est basée sur l'évolution de la population et du nombre de ménages, d'emplois et d'établissements de l'INSEE

3. Les évolutions à venir

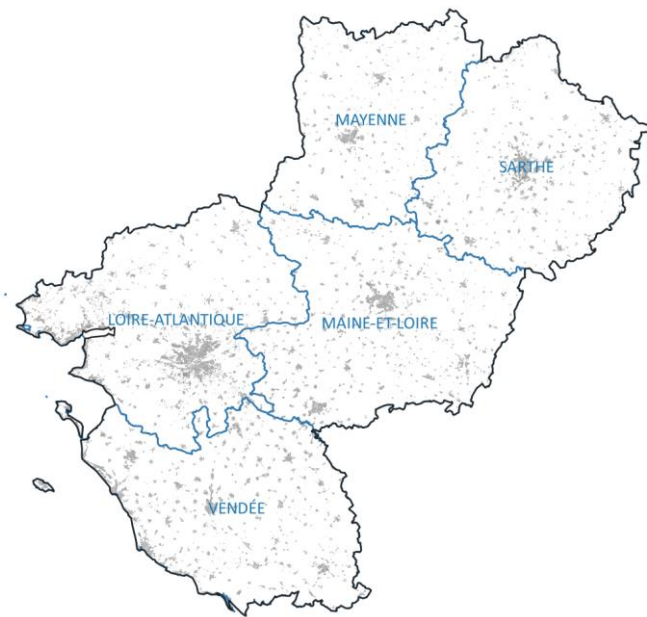
Estimation et réponses aux enjeux à venir

Les besoins en foncier et en bâti jusqu'en 2050 :



En considérant le nombre d'opérations logistiques à venir, et en supposant que l'organisation foncière des activités logistiques demeure constante

Un terrain de jeu :
les 1 276 542 TUP* urbaines de la Région des Pays de la Loire



* Table Unifiée du Parcellaire (fichiers fonciers)

3. Les évolutions à venir

Estimation et réponses aux enjeux à venir

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.



3 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.

3. Les évolutions à venir

Estimation et réponses aux enjeux à venir

Des scénarios pour y répondre :

Le renouvellement des zones d'activité économique des années 70, déjà bien intégrées dans l'armature urbaine et de transports

Le recentrage urbain des activités logistiques dans les centres et aussi dans les faubourgs, grâce à des politiques de mixité et de densité

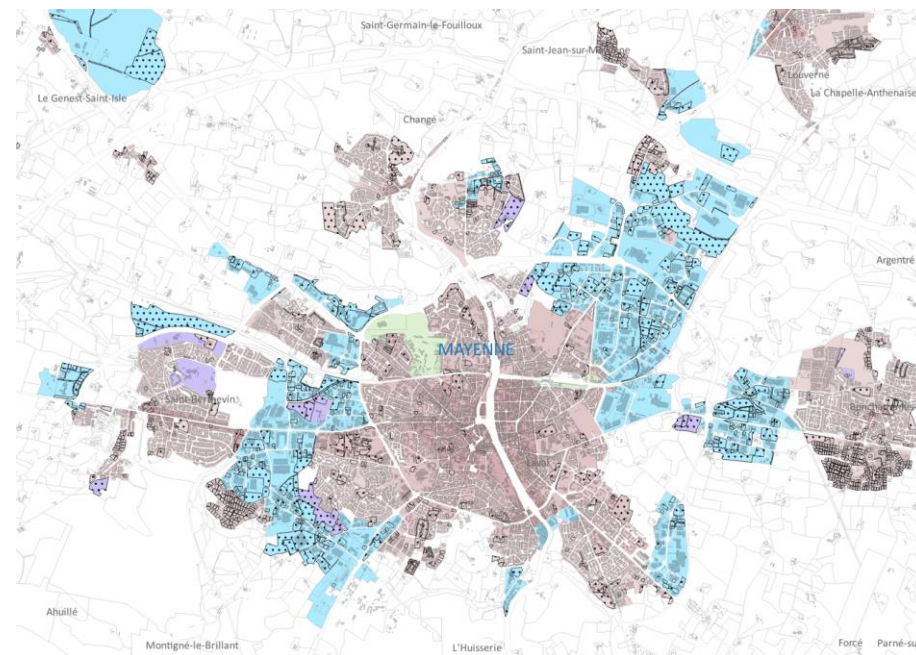
La reconquête des territoires périphériques par l'implantation d'activités logistiques en extension des territoires économiques sur des secteurs pavillonnaires sous-denses et/ou obsolètes et proches des infrastructures de transport

Types de zones urbaines

U ECO	U EQUIPEMENT
U EQUIP Gare	U MIXTE CENTRALE
U EQUIP Loisir	U mixte Grand ensemble
U EQUIP Tourisme	U MIXTE Faubourg
	U BOURG
	U MIXTE Faubourg peu dense
	U PEU DENSE Individuel
	U RURAL
	U HAMEAU

Gisements

 Gisements

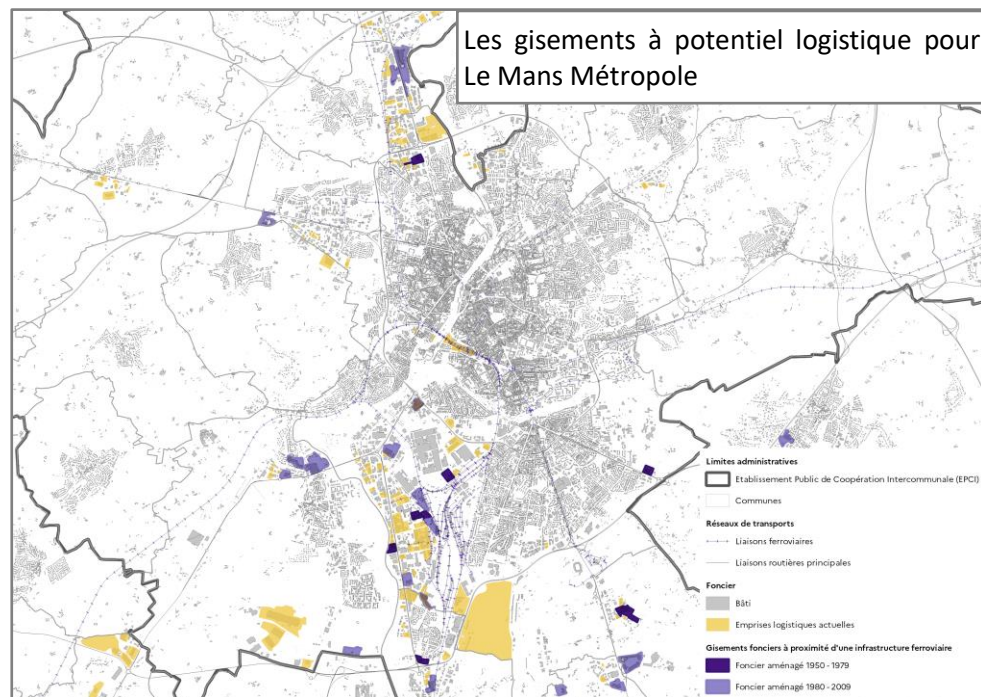
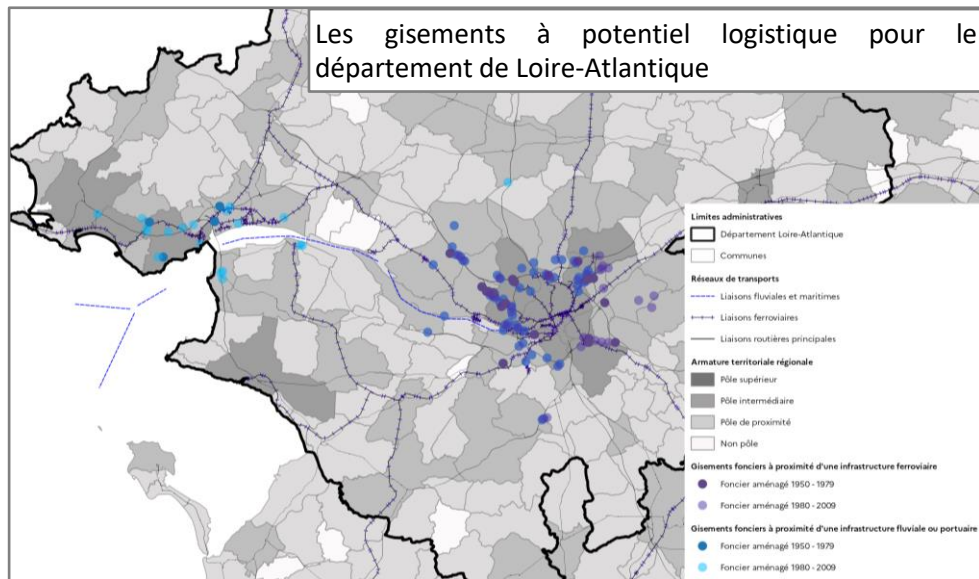


3. Les évolutions à venir

Estimation et réponses aux enjeux à venir

Exemples d'exploitations cartographiques :

« 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 »



Étude sur le foncier logistique en Pays de la Loire

Conférence Régionale Logistique

24 juin 2025