



MINISTÈRES  
ÉCONOMIQUES  
ET FINANCIERS

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# IDENTIFIER ET QUANTIFIER LE GISEMENT FONCIER À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL ET PERTINENT POUR LA LOGISTIQUE

Etude de cas sur deux départements

Mars 2026

# INTRODUCTION & DESCRIPTION DES TRAVAUX MENÉS



- Les activités logistiques sont nécessaires au fonctionnement du tissu économique de tous les territoires ; un maillage géographique pertinent des sites logistiques est indispensable pour pouvoir relier centres de production et de consommation et proposer des services de transport et d'entreposage efficaces aux secteurs industriel, commercial et agricole.
- Au-delà de la question de la mise en œuvre de la loi « Climat et Résilience » et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050, une contrainte foncière croissante s'exerce sur les acteurs de l'immobilier logistique (ex. rareté et coût du foncier, priorisation d'autres usages par les collectivités, oppositions des riverains, etc.). En parallèle, la nécessité d'efforts d'efficacité foncière semble être partagée par les différents professionnels du secteur.
- Les approches en lien avec le concept de « planification foncière » constituent une solution possible pour concilier développement économique et acceptabilité des projets. Au-delà de la réduction de la consommation foncière, cette planification pourrait permettre de minimiser les flux (optimisation du maillage) et réduire d'autres externalités (cf. nuisance riverains).
- L'intégration d'un volet logistique dans les documents de planification régionaux (cf. SRADDET<sup>1</sup>) apporte une première réponse, avec notamment l'identification de critères pertinents pour l'identification de foncier potentiellement adapté à l'activité logistique et limitant son impact sur l'environnement.
- Le projet présenté aborde la question de la traduction de ce type de critères qualitatifs en outil opérationnel pour faciliter l'identification et la quantification du foncier adapté à l'activité logistique.

## Travaux menés : expérimentation flash pilotée par la DGE avec le support de l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN)

**Objectif** : réaliser une expérimentation consistant à identifier et quantifier le gisement foncier potentiel dans deux départements tests respectant un nombre limité de critères objectifs et quantifiables, pertinents pour anticiper l'impact environnemental & riverain potentiel des projets immobiliers logistiques

### Questions clés à traiter :

- Est-il possible de traduire en indicateur quantitatif les critères pressentis sur la base de données existantes et accessibles ?
- Quel est le gisement foncier associés à ces critères, à l'échelle des ces territoires, et celui-ci est-il d'un ordre de grandeur équivalent aux besoins de la filière logistique ?
- Quel est l'impact des niveaux d'exigence associés à certains critères sur le gisement foncier associé (analyse de sensibilité) ?
- Quel est la part des projets immobiliers actuels répondant à ces critères?
- Est-il possible de mener ces analyses sur plusieurs territoires ?

**Calendrier des travaux** : septembre – décembre 2025

**Etapas** : Définition des critères, identification des sources de données associés et modélisation cartographique (avec IGN), analyse des résultats

---

### Faisabilité

- **4 critères ont été retenus** : (i) zones déjà artificialisées, (ii) zones éloignées d'espaces naturels sensibles ; (iii) zones éloignées de zones résidentielles ; (iv) zones à proximité d'axes routiers principaux.
- L'outil cartographique développé pendant l'expérimentation permet d'**identifier les parcelles vérifiant les critères** retenus à l'échelle d'un territoire ; il est aussi **possible de quantifier les gisements fonciers associés** à ces critères, et simuler plusieurs scénarios en fonction du niveau d'exigence retenu.

### Etude du gisement foncier associé

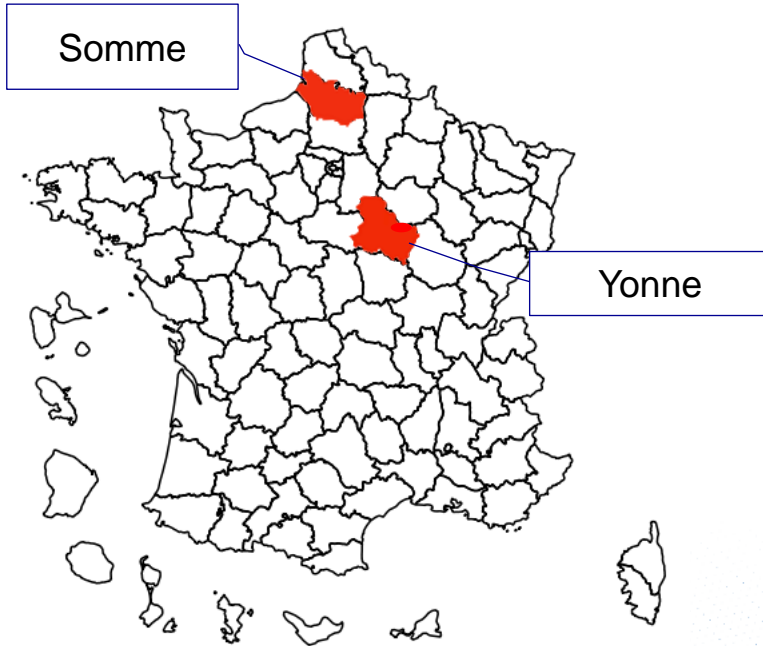
- La surface des **zones ainsi identifiées couvre une part substantielle du volume des besoins** pour l'implantation de projets logistiques : la superficie des zones respectant les 5 critères correspond à une fourchette allant de ~90 à 170 années de consommation foncière logistique selon le niveau de contrainte retenu (éloignement aux zones résidentielles et aux axes routiers). Le gisement foncier respectant les critères est relativement plus élevé dans la Somme que dans l'Yonne (la surface identifiée est ~2,5 fois plus importante, rapportée à la surface totale du département).
- Les critères liés à l'**artificialisation et la proximité des zones résidentielles semblent être les facteurs les plus limitants**. Inversement, les deux autres critères liés à la biodiversité (exclusion zones ZNIEFF et éloignement zones Natura 2000) ainsi que le critère de proximité aux infrastructures routiers, sont relativement peu discriminants à l'échelle de ces territoires.
- Le poids respectif des différents critères ne diffère pas significativement entre les deux départements étudiés.



### Etude sur le parc & projets récents

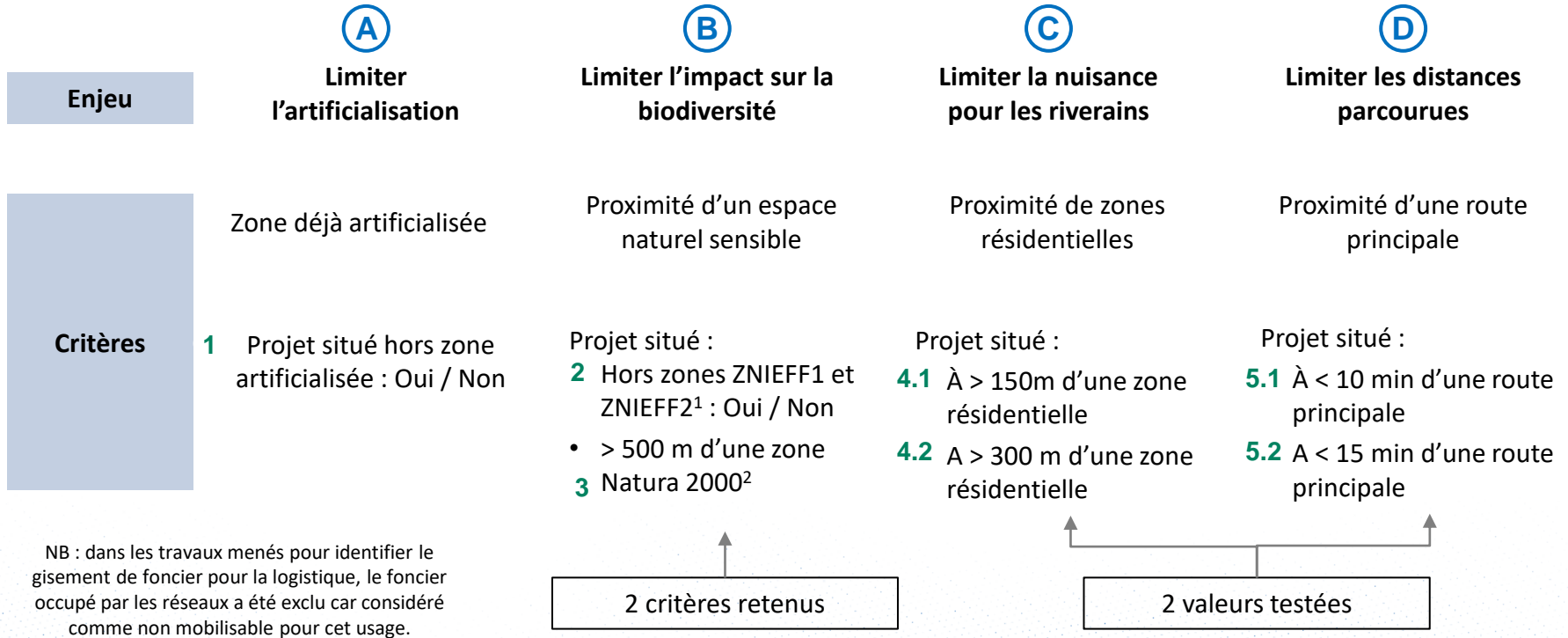
- **1/3 du parc actuel logistique remplit les 5 critères retenus** (21% pour le scénario le plus contraignant, respectivement 35% pour le scénario le moins contraignant). Les projets de reconstruction/réhabilitation de ces actifs respecteront donc mécaniquement ces critères.
- La grande majorité du parc (entre 79% et 87% selon les scénarios) remplit au moins 4 des 5 critères étudiés.
- **Le critère le plus discriminant est la distance aux zones résidentielles** (seulement 49% des sites sont à plus de 150m, et 30% à plus de 300m), probablement en partie du à un effet historique de développement du tissu résidentiel. Inversement les deux critères biodiversité sont remplis à plus de 90% (92% pour l'exclusion des zones ZNIEFF et 96% pour l'éloignement des zones Natura 2000)
- Par ailleurs, **~30% des projets récents (depuis 2020) remplissent les 5 critères** (resp. ~90% au moins 4 critères). Notamment, **59% de ces projets se situent sur une zone déjà artificialisée**. La proximité au résidentiel est aussi le critère le plus discriminant, avec 44% des projets se situant à moins de 300m d'une zone résidentiel, mais 67% à plus de 150m. La plus forte densité résidentielle de la Somme rend l'atteinte de ce critère en moyenne plus difficile.

## Deux départements ont été retenus pour l'analyse : la Somme et l'Yonne



- Deux départements situés sur la dorsale logistique « nord/sud »
- Surface totale d'entreposage\* :
  - Somme : ] 1,9 ; 2,0 ] km<sup>2</sup>
  - Yonne : ] 0,6 ; 0,7 ] km<sup>2</sup>
- Densité d'entreposage\* :
  - Somme : 171 à 438 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>
  - Yonne : < 171 m<sup>2</sup>
- Nombre d'entrepôts > 10 000m<sup>2</sup> \* :
  - Somme : 50 à 99
  - Yonne : 20 à 29

# 5 critères, associés à 4 enjeux, ont été retenus et quantifiés dans le modèle cartographique utilisé ; pour deux d'entre eux, plusieurs niveaux de valeurs ont été simulés



Notes : (1) <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/les-zones-naturelles-d-interet-ecologique-a350.html> ; (2) <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reseau-europeen-natura-2000>, les constructions dans ces zones ne sont pas strictement interdites

# Plusieurs analyses ont été menées pour tester l'adéquation entre ces critères et la réalité du potentiel foncier et du développement logistique actuel

## Deux familles d'analyses menées



```
graph TD; A[Deux familles d'analyses menées] --> B[1/ Etude du gisement foncier associé aux critères sur les deux départements tests]; A --> C[2/ Analyse de la correspondance des projets logistiques actuels aux critères];
```

### 1/ Etude du gisement foncier associé aux critères sur les deux départements tests

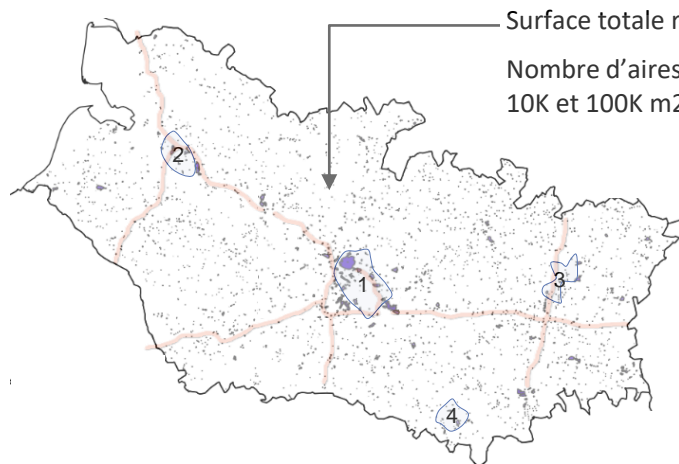
- Quantification de la surface foncière potentielle respectant les différents critères
- Analyse de sensibilité en fonction de plusieurs niveaux de contraintes

### 2/ Analyse de la correspondance des projets logistiques actuels aux critères

- Etude de l'adéquation du parc actuel des deux départements (projets ICPE avec capacité d'entreposage)
- Etude de l'adéquation des projets récents (2020-2025)

# DETAILS DES RESULTATS

## A l'échelle des départements étudiés, l'analyse réalisée pour le projet permet de visualiser les zones correspondant aux critères définis



### Département de la Somme

#### Légende

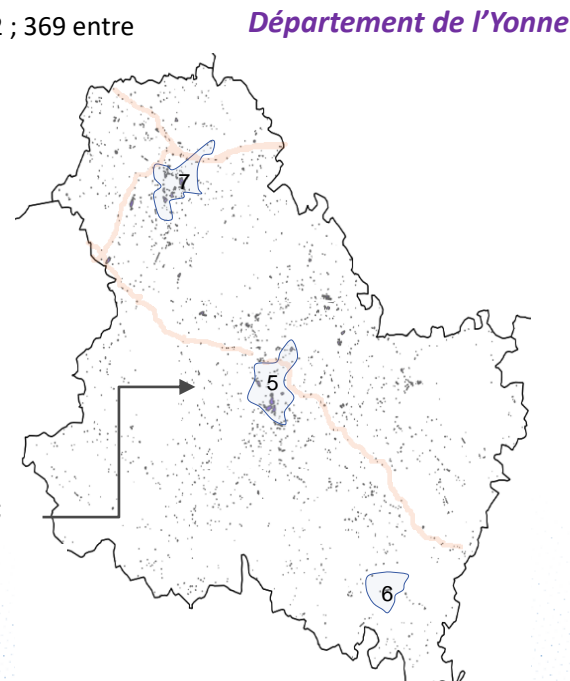
- Aires < 10K m<sup>2</sup>
- Aires entre 10K m<sup>2</sup> et 100K m<sup>2</sup>
- Aires > 100K m<sup>2</sup>

Surface totale respectant les 5 critères : 44 km<sup>2</sup>

Nombre d'aires identifiées : 2 722 inférieures à 10K m<sup>2</sup> ; 369 entre 10K et 100K m<sup>2</sup>, 69 supérieures à 100K m<sup>2</sup>

Surface totale respectant les 5 critères : 26 km<sup>2</sup>

Nombre d'aires identifiées : 1 829 inférieures à 10K m<sup>2</sup> ; 327 entre 10K et 100K m<sup>2</sup>, 43 supérieures à 100K m<sup>2</sup>



### Département de l'Yonne

# L'analyse réalisée permet également d'identifier les parcelles respectant les critères retenus à l'échelle de chaque territoire

- 1 Les parcelles en violet sont celles qui respectent les 5 critères retenus
- 2 Les points bleus représentent les sites logistiques actuels – sur ce territoire, la majorité est implantée dans des zones respectant les critères étudiés
- 3 Zones agricoles, par nature non artificialisée et non ciblées
- 4 Zone Natura 2000 : toute parcelle à moins de 500 mètres est exclue du ciblage

## Légende





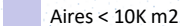
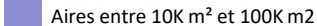
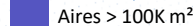
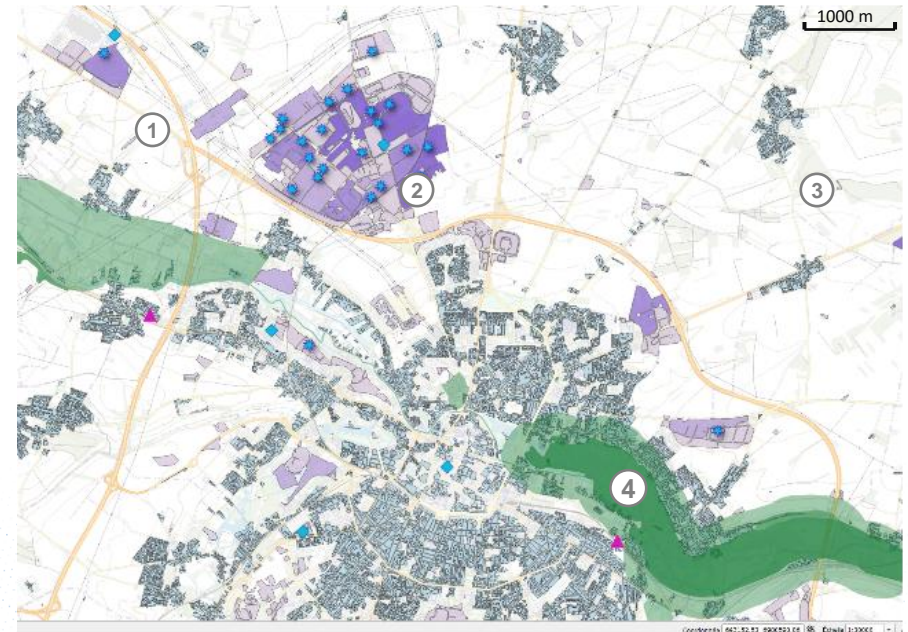
 Zone Natura 2000 (+500m)	 Zone ZNIEFF	
 Zone d'habitation	 Zone agricole	
 Aires < 10K m <sup>2</sup>	 Aires entre 10K m <sup>2</sup> et 100K m <sup>2</sup>	 Aires > 100K m <sup>2</sup>

Illustration sur la Communauté Agglo Amiens Métropole (Somme)



# L'impact de chaque critère peut être analysé et isolé pour comprendre leur effet sur l'identification des zones

- ① Site situé dans une zone ne respectant pas les critères ZNIEFF, Natura 2000 et résidentiel
- ② Site situé dans une zone ne respectant pas les critères Natura 2000 et résidentiel
- ③ Sites situés dans une zone ne respectant pas le critère résidentiel
- ④ Sites situés dans une zone respectant les 5 critères

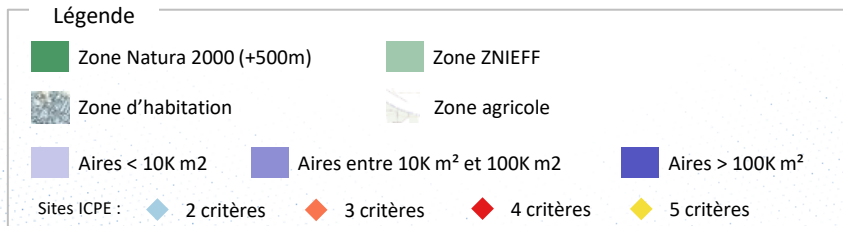
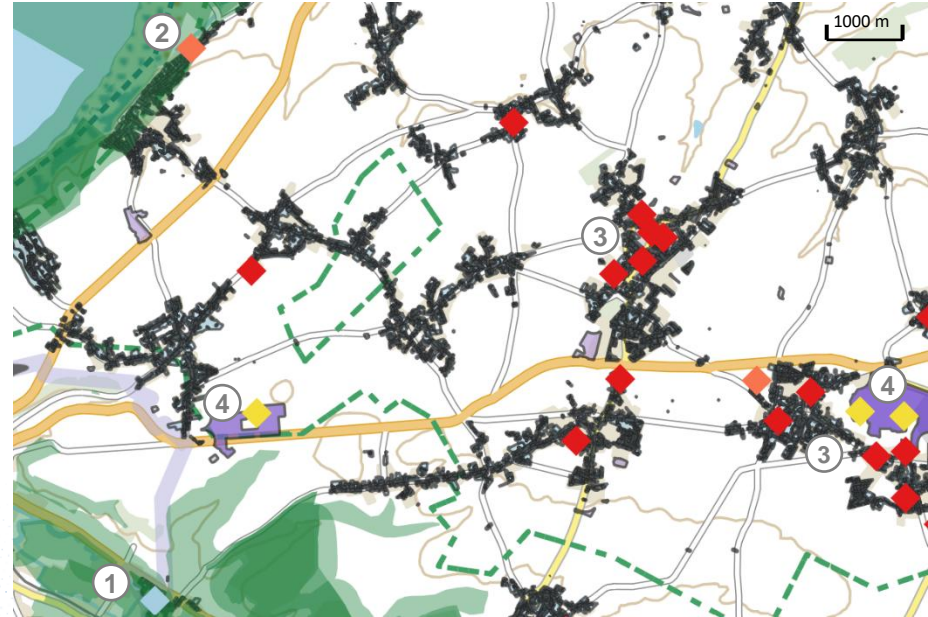
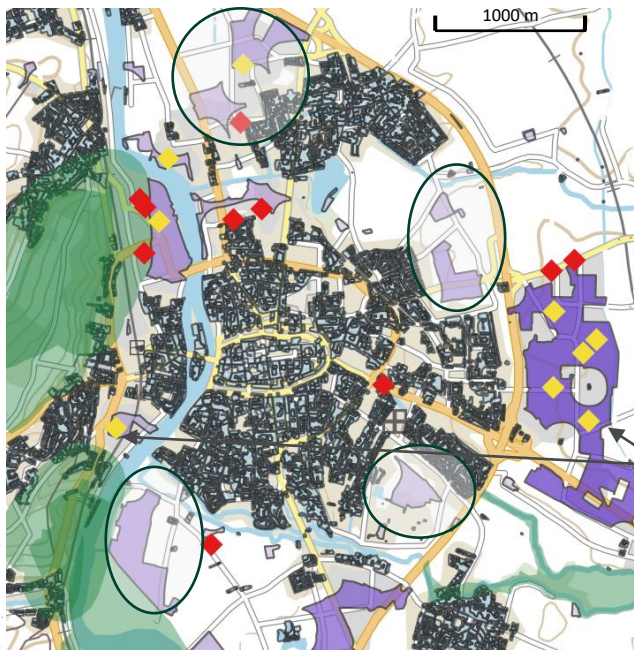


Illustration sur les Communautés de communes des Villes Sœurs et de la Région d'Hallencourt (Somme)



## Plusieurs niveaux de contraintes ont été modélisés sur l'éloignement aux zones résidentielles et aux axes routiers, permettant d'analyser la sensibilité de ces dimensions sur le gisement foncier associé

A/ Zones résidentielles distantes à plus de 150m + Accès à une route principale à moins de 15 minutes

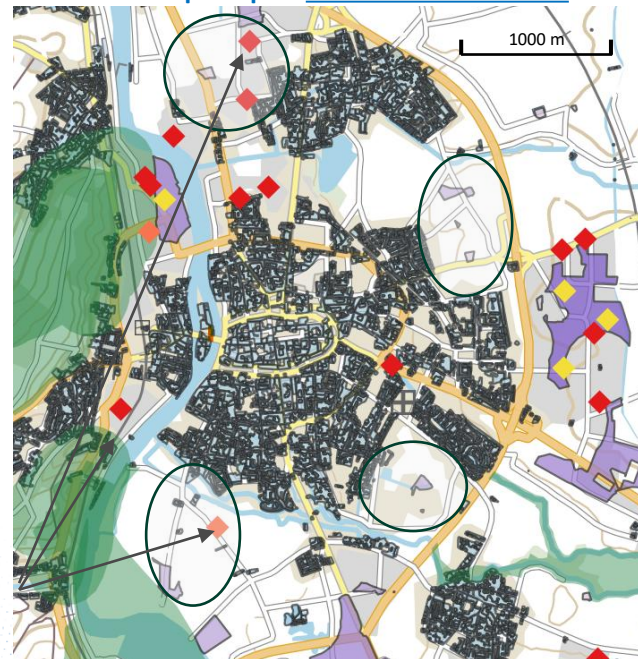


NB : en zones péri-urbaines, la valeur de la distance par rapport aux zones résidentielles peut avoir un impact important sur le gisement de foncier potentiel.

Respect des 5 critères pour ces sites

Le critère « résidentiel » n'est plus respecté pour ces sites

B / Zones résidentielles distantes à plus de 300m + Accès à une route principale à moins de 10 minutes

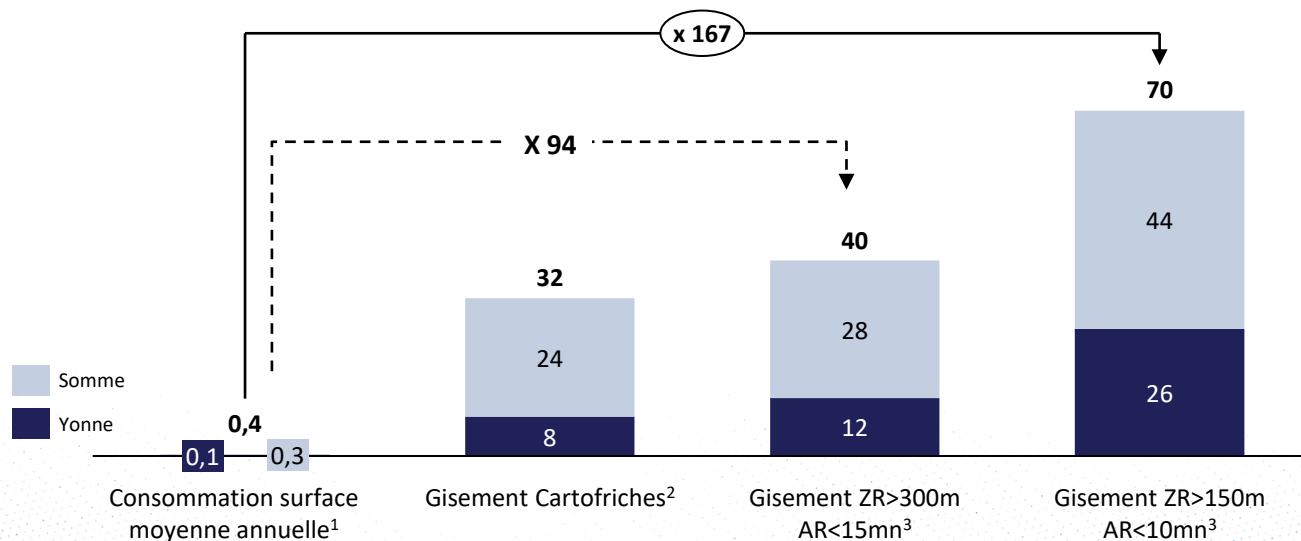


# Le gisement foncier associé aux zones remplissant les critères étudiés couvre une part substantielle des besoins pour l'implantation de projets logistiques

*Etude du gisement foncier associé aux critères étudiés sur les deux départements tests*

**Estimation de la consommation foncière historique et du gisement foncier estimé remplissant les critères**

(En km<sup>2</sup>, surfaces cumulés pour les départements de l'Yonne et de la Somme)

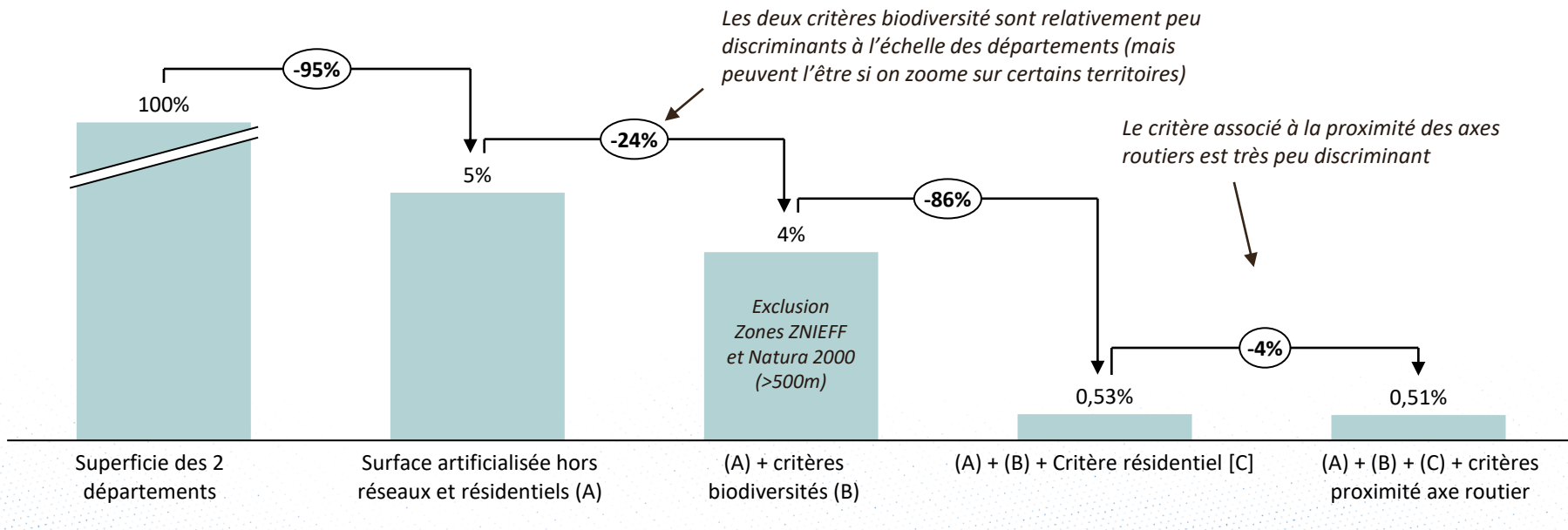


La superficie des zones correspondant aux 5 critères correspond à ~90-100 années de consommation foncière pour des projets d'implantation logistique en prenant le scénario le plus restrictif (respectivement ~170 dans le scénario le plus contraignant)

# Les critères liés à l'artificialisation et la proximité des zones résidentielles sont les plus discriminant en termes de gisement foncier potentiel associé

*Etude du gisement foncier associé aux critères étudiés sur les deux départements tests*

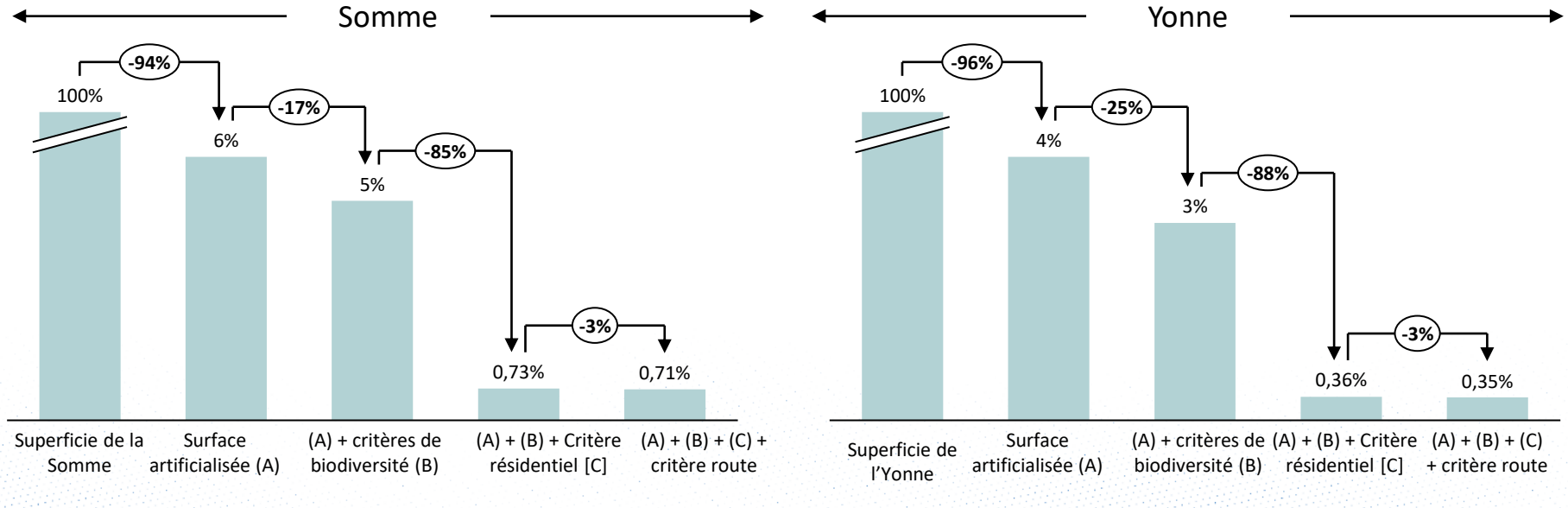
**Gisements foncier répondant aux critères retenus : artificialisé, hors zone sensible biodiversité, >300m d'une zone résidentielle et <10mn d'un axe routier principal** (En % de la surface Yonne + Somme)



# Le gisement foncier identifié est relativement plus important pour la Somme, en raison d'une part plus importante du territoire déjà artificialisé et d'un maillage résidentiel plus développé

## Etude du gisement foncier associés aux critères étudiés sur les deux départements tests

Gisements foncier répondant aux critères retenus : artificialisé, hors zone sensible biodiversité, >300m d'une zone résidentielle et <10mn d'un axe routier principal (En % de la surface du département)



# Le critère de l'éloignement des zones résidentielles semble avoir l'impact le plus important sur le gisement de foncier identifié

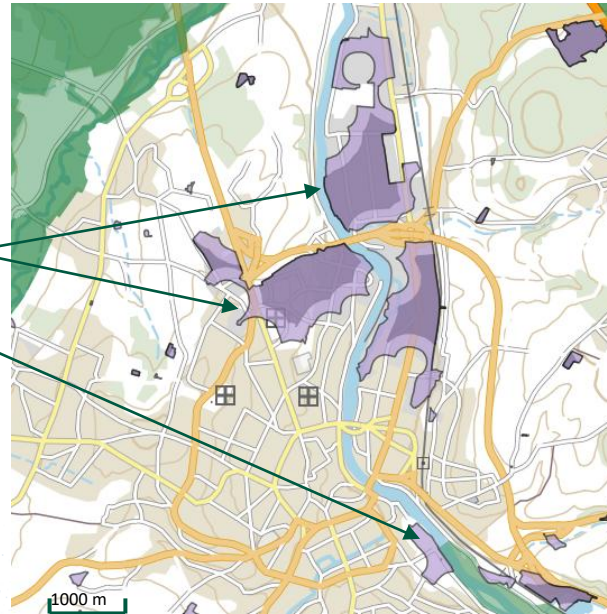
Etude du gisement foncier associés aux critères étudiés sur les deux départements tests

Illustration sur la Communauté de commune de l'Auxerrois (Yonne)

En augmentant la distance souhaitée par rapport aux zones résidentielles, la surface des aires respectant les cinq critères diminue, voire la totalité

Rétrécissement d'une zone respectant les 5 critères

Disparition d'une zone respectant les 5 critères



La surface totale respectant les 5 critères par rapport à la surface artificialisée hors réseaux augmente de ~40% en abaissant la distance par rapport aux zones résidentielles de 300m à 150m. Sur l'ensemble des deux territoires test (Somme + Yonne), le pourcentage passe de 6% à 10% (AR<10mn)

Légende

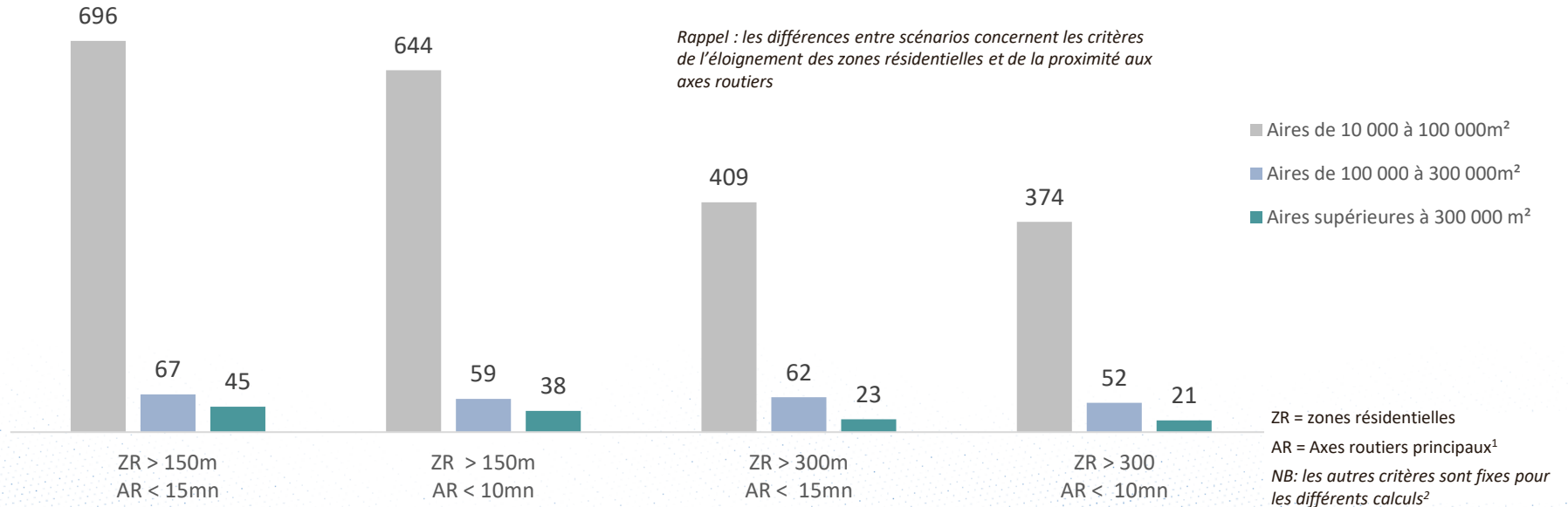
- Zones remplissant 5 critères (ZR> 150m; AR<15mn)
- Zones remplissant 5 critères (ZR> 300m; AR<15mn)
- Zone Natura 2000 (+500m)
- Zone ZNIEFF

# En fonction du niveau de contrainte retenu, entre ~400 et ~700 parcelles de plus de 10 000m<sup>2</sup> correspondant aux critères sont identifiées dans ces deux départements

## Etude du gisement foncier associés aux critères étudiés sur les deux départements tests

### Nombre de parcelles identifiées (remplissant les critères), par tranche de surface et scénario

(parcelles étudiées à partir de 10 000m<sup>2</sup>, données cumulées pour les départements de l'Yonne et de la Somme)

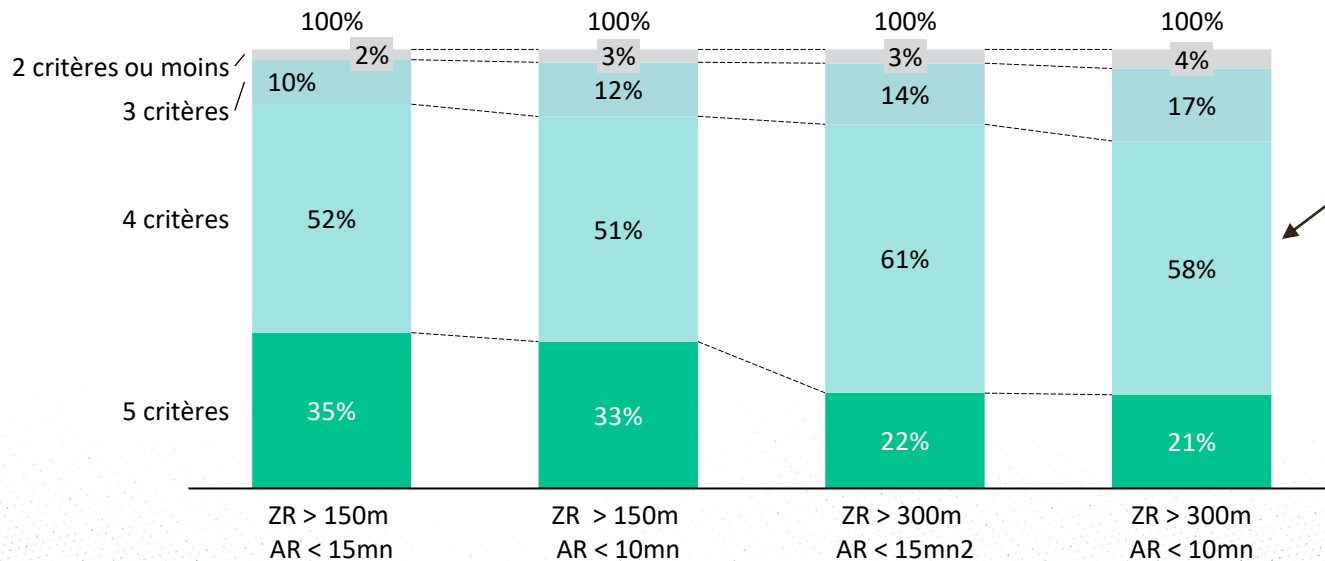


# La grande majorité du parc actuel (~80-85% des sites ICPE) remplit au moins 4 des 5 critères étudiés ; ~20-30% du parc respecte tous les critères

*Etude sur les projets ICPE situés au sein des deux territoires test (parc actuel, y compris entrepôts anciens)*

**Répartition du parc logistique actuel en fonction du nombre de critères vérifiés, selon le scénario de contraintes retenu**

(En % des sites ICPE situés sur les départements de l'Yonne et de la Somme avec une capacité d'entreposage<sup>1</sup>)



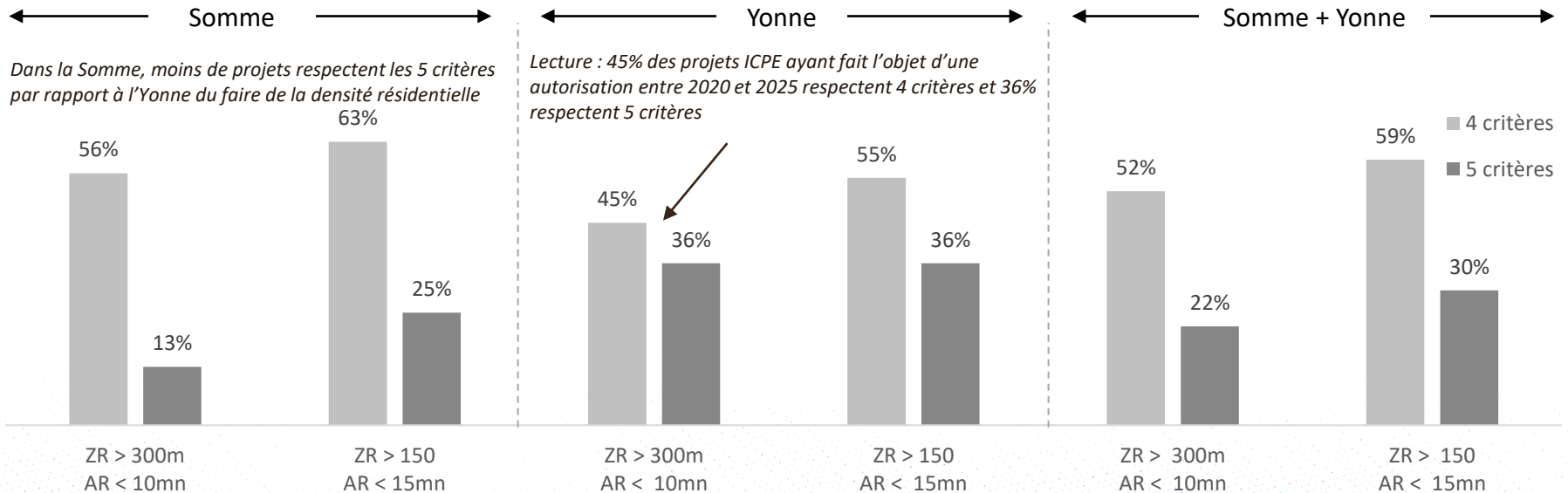
*Lecture : dans ce scénario, 58% des projets remplissent exactement 4 critères, et 21% 5 critères (donc 79% respectent 4 ou 5 critères)*

ZR = zones résidentielles  
 AR = Axes routiers principaux<sup>2</sup>  
 NB: les autres critères sont fixes pour les différents calculs<sup>3</sup>

# Dans les territoires plus densément peuplés comme la Somme, une distanciation de 300 mètres des zones résidentielles semble difficile à respecter

*Etude sur les projets ICPE situés au sein des deux territoires test ayant fait l'objet d'un acte administratif sur la période 2020-2025*

**Part du parc logistique respectant 4 et 5 critères selon les scénarios selon le scénario de contraintes retenu**  
 (En % des sites ICPE situés sur les départements de l'Yonne et de la Somme avec une capacité d'entreposage)

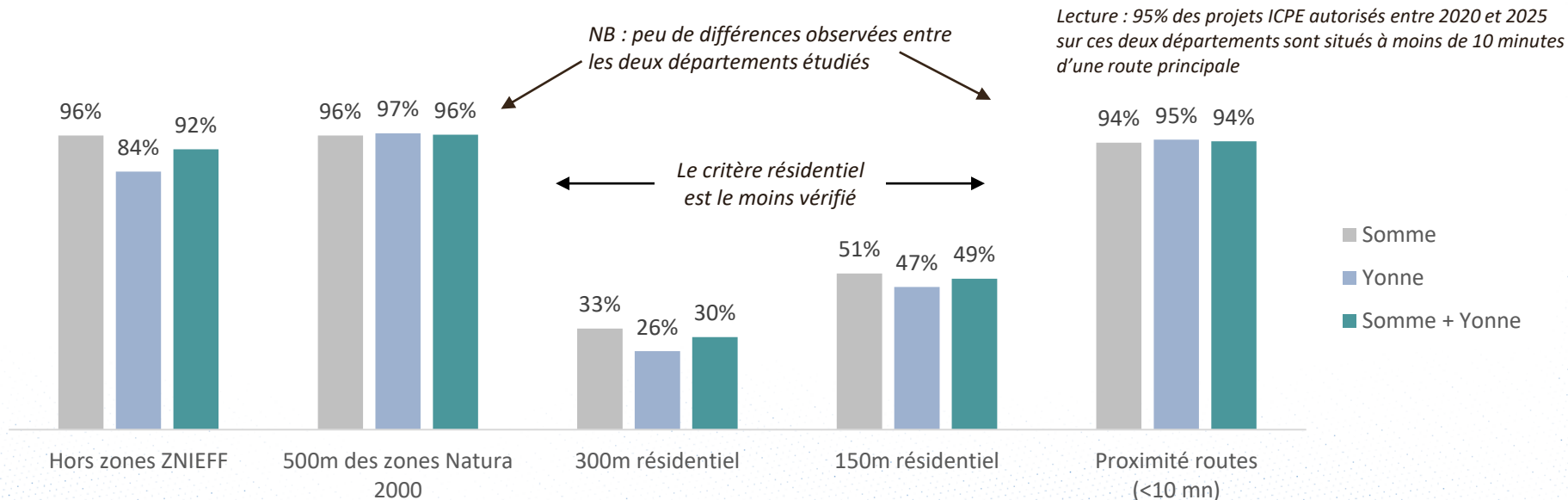


# Les critères « biodiversité » et « proximité des routes principales » sont déjà largement remplis, contrairement au critère « proximité des zones résidentielles »

*Etude sur les projets ICPE situés au sein des deux territoires test (parc actuel, y compris entrepôts anciens)*

## Part du parc logistique vérifiant chacun des critères étudiés

(En % des sites ICPE avec une capacité d'entreposage situés sur les départements de l'Yonne et de la Somme)



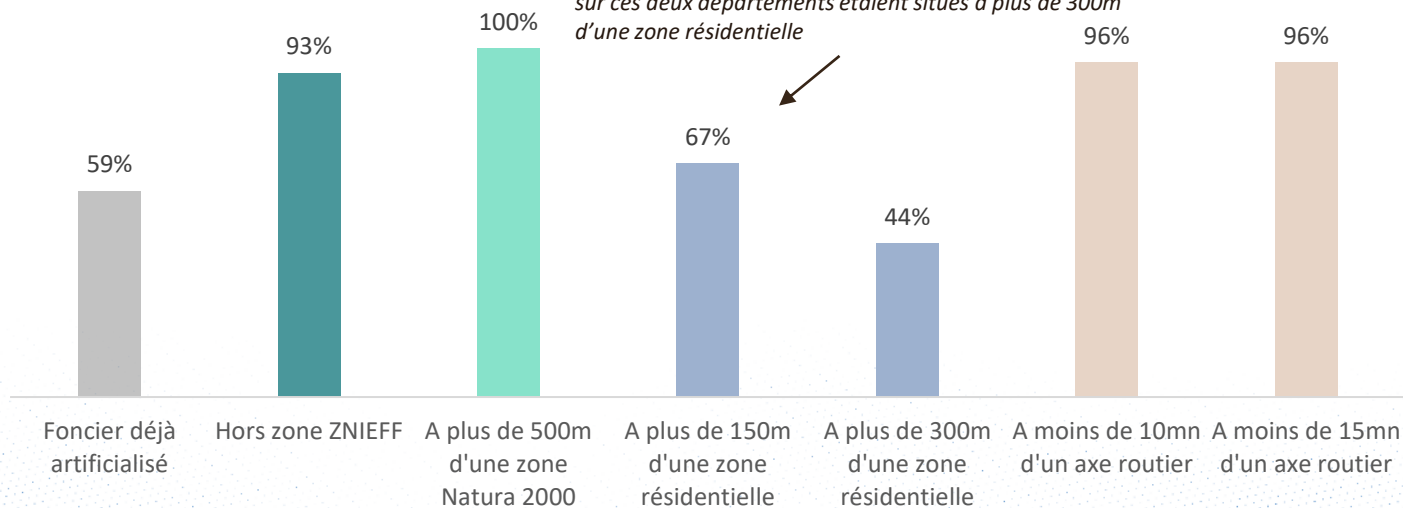
# La majorité des projets récents sont déjà situés sur du foncier éligibles aux différents critères analysés

*Etude sur les projets ICPE situés au sein des deux territoires test ayant fait l'objet d'un acte administratif sur la période 2020-2025*

## Part des projets récents vérifiant les différents critères étudiés

(En %, sur un total de 27 projets autorisés dans les départements de l'Yonne et de la Somme entre 2020 et 2025)

*Lecture : 67% des projets ICPE autorisés entre 2020 et 2025 sur ces deux départements étaient situés à plus de 300m d'une zone résidentielle*



Pas d'écart majeur constaté entre les valeurs pour l'Yonne et la Somme, mise à part le critère résidentiel avec 25% pour la Somme et 73% pour l'Yonne de sites à plus de 300 mètres d'une zones résidentielle.

## Plusieurs limites ont été identifiées et pourraient faire l'objet de futurs travaux

- Le nombre de critères retenus est limité. L'**intégration d'autres critères** pourrait ainsi être étudiée, en particulier concernant la proximité des nœuds multimodaux, le relief du territoire, les destinations des constructions prévues dans les PLU<sup>1</sup> ainsi que la typologie des zones traversées entre l'implantation du site et l'entrée de la route principale (cf. calcul itinéraire pour vérifier le passage dans des zones résidentielles denses)
- Seuls deux départements ont été couverts, ne représentant pas l'ensemble des typologies territoriales ; un **passage à l'échelle couvrant la totalité du territoire national**, ou a minima l'extension du modèle sur un plus grand nombre de départements, pourrait être envisagé.
- Le jeu d'analyses possibles est restreint, et pourrait être enrichi en prenant en compte le retour d'acteurs locaux potentiellement concernés, en vue d'**ajouter des fonctionnalités** adaptées notamment aux exercices de la planification foncière territoriale.

# #DGEntreprises

**DGE**

Accélérer l'économie  
de demain !

→ [www.entreprises.gouv.fr](http://www.entreprises.gouv.fr)

 @DGEntreprises