

Estimation du parc immobilier de la logistique – Différentes méthodes de recensement

Analyse comparative – Source de données mobilisées, champs couverts, avantages et limites

Méthodologie SDES⁽¹⁾ du recensement des plate-formes logistiques en France et dans les régions françaises

Atlas des entrepôts et plateformes logistiques de plus de 10 000 m²



Définition :

Un entrepôt ou une plateforme logistique (EPL) est un bâtiment (ou partie du bâtiment) fermé et couvert dédié à l'entreposage, ainsi qu'aux opérations logistiques telles que la préparation de commandes, le conditionnement, la réception ou l'expédition de marchandises, etc. Les espaces de stockage extérieurs ne sont pas inclus. Un EPL peut être situé dans un établissement dont l'activité principale n'est pas la logistique : par exemple, un entrepôt qui alimente une usine située sur le même site.

Les sources principalement mobilisées pour le REPL 2023 sont :

- le REPL 2021, pour récupérer les entrepôts de 10 000 m² ou plus déjà présents dans les précédentes versions du répertoire ;
- les fichiers fonciers 2023 de la direction générale des finances publiques (DGFiP), base de données recensant des informations sur les parcelles, les locaux et leurs propriétaires en France ;
- les bases de données d'entrepôts de deux acteurs privés de l'immobilier logistique (CBRE et Cushman & Wakefield) arrêtées fin novembre 2023;
- Les données issues de Sitadel, base des permis de construire produite par le SDES, les informations disponibles sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que des recherches internet ont aussi été mobilisées pour enrichir et consolider la qualité du répertoire

3 749 entrepôts ou plate-formes logistiques de plus de 10 000 m² en France
dont **680** en Île-de-France

Source des données :



Unité de recensement :
Entrepôts ≥ 10 000 m² (2)



Pour en savoir plus :
"Atlas des entrepôts et plateformes logistiques (EPL) de 10 000 m² ou plus - Données 2023"

(1) Le SDES (service des données et études statistiques) assure les fonctions de service statistique des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports.

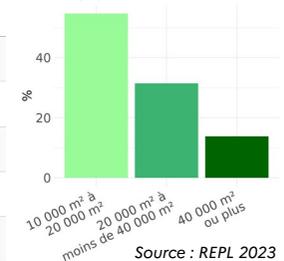
(2) Sont exclus du champ : les entrepôts tels que les silos agricoles, dépôts pétroliers, datacenters, entrepôts du secteur public et espaces de stockage à l'air libre.

Chiffres clés (atlas 2023) - Région Île-de-France

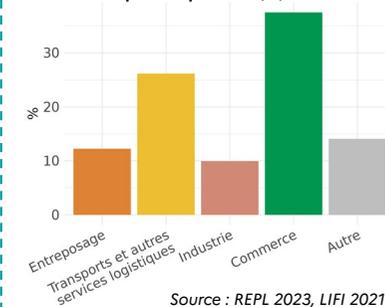
EPL : Nombre et surface

Variable	Valeur
Surface totale d'entreposage	16.7 millions de m ²
Pourcentage de la surface nationale	18.7 %
Nombre d'EPL	680
Nombre d'aires logistiques	27
Densité d'entreposage	1 387 m ² /km ²

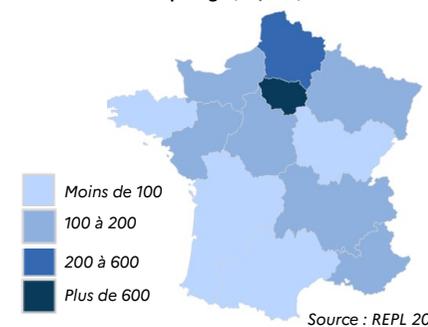
Répartition selon la surface des EPL (%)



Répartition selon le secteur d'activité du groupe ou de l'entreprise exploitant (%)



Densité d'entreposage (m²/km²)



Avantages :

Outil pour comprendre les dynamiques spatiales qui animent la logistique à travers la localisation des entrepôts sur le territoire national

Limites :

Aucune comparaison des données n'est possible avec les données diffusées avant 2023 (les données du répertoire 2023 ne couvrent pas le même champ) ; mobilise des fichiers d'origine administrative mais aussi privée (convention) ; ne concerne que les entrepôts ≥ 10 000 m² ; nécessite d'importants moyens humains ; difficultés de mise à jour.

Données relatives aux permis de construire des entrepôts (Sitadel2)

Source des données : SDES

Service statistique des ministères chargés de l'environnement, de l'énergie, de la construction, du logement et des transports

Données Sit@del2

- Période : depuis 1984
- Échelle : communale, France entière
- Périodicité : mois, trimestre, semestre, année
- Type : locaux d'activité dont locaux d'entrepôts
- Séries de données : permis commencés (mises en chantier) ou permis autorisés

La série des permis autorisés

- ✓ Un indicateur plus robuste aux aléas de collecte
- ✗ Les permis autorisés ne sont pas forcément mis en chantier
 - Stabilisée à partir de 24 mois de collecte
 - Délai de remontée : 6 mois

La série des mises en chantier

- ✓ Plus proche de la réalité terrain
- ✗ Remontée des pétitionnaires tardive et/ou non exhaustive
 - La collecte des informations « post-autorisation » peut s'étaler sur 3 ans
 - Délai de remontée : 18 mois

 **Unité de recensement :**
Locaux d'entrepôts
(tous usages confondus)

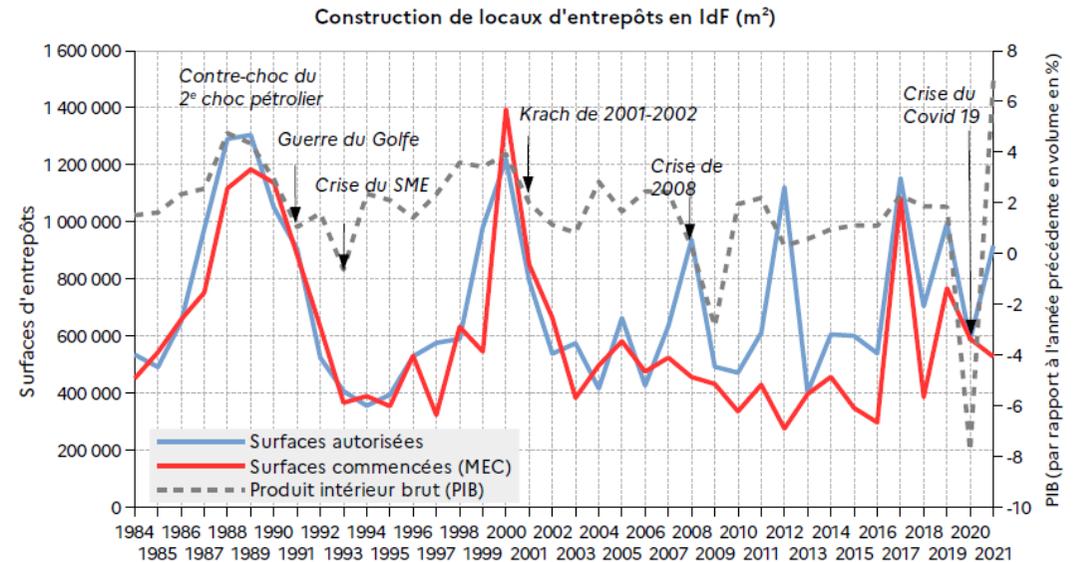
Avantages :

Données pérennes disponibles sur le territoire national à l'échelle communale ; informations disponibles sur les permis (seuils de surface, etc) ; mises à jour très régulières.

Limites :

Délai et qualité de la remontée d'information ; le champ concerne l'ensemble des entrepôts quelque soit son usage (grande distribution, transport, etc.) ; ne permet pas de quantifier les démolitions, ni les changements d'affectation.

 **Pour en savoir plus :**
"La construction d'entrepôts en Île-de-France, un secteur dynamique et polarisé",
DRIEAT, 2024



Sources : Si@del2 en date réelle, extraction des données en mars 2023
Traitements : DRIEAT/SCDD/DCAT

Chiffres clés

Entre 2012 et 2022, 8,8 Mm² de locaux d'entrepôts ont été autorisés en Île-de-France.

La moyenne annuelle de la construction d'entrepôts passe de 930 243 m²/an sur la période 2012-2017 à 1 049 835 m²/an sur la période 2018-2022, soit une hausse de + 13 %.

85 % des surfaces d'entrepôts ont été autorisées dans un territoire logistique entre 2012 et 2022 : 63 % se concentrent dans seulement quatre territoires.

La construction d'entrepôts en Île-de-France

Un secteur dynamique et polarisé
En Île-de-France, avec 15,3 Mm² d'entrepôts et 347 600 emplois (8 % de l'emploi salarié régional), le secteur logistique est un vecteur de développement économique majeur. Face aux évolutions des modes de consommation (développement du e-commerce, essor de la logistique urbaine, livraison de dernier kilomètre, etc.), ce secteur se trouve aujourd'hui face à de nombreux défis, qui ont justifié la création en 2020 par l'Etat et la Région d'un Observatoire régional du fret et de la Logistique en Île-de-France (ORLIF). Celui-ci a pour objectif d'améliorer et partager la connaissance sur la filière logistique française, notamment sur ses enjeux fonciers et immobiliers, particulièrement prégnants à l'heure de « zéro artificialisation nette » (ZAN) et de l'entrée en vigueur d'un nouveau schéma directeur de la Région Île-de-France (SRADIF 3). L'analyse de la construction sur ses dix dernières années permet de comprendre la répartition spatiale des entrepôts en Île-de-France et leur évolution pour mieux évaluer les besoins fonciers.

Ces dix dernières années, 8,8 Mm² de locaux d'entrepôts ont été autorisés en Île-de-France. Une tendance à la hausse depuis 10 ans.



Alors que le rythme annuel d'autorisation de surfaces de locaux d'activités est en diminution entre 2012 et 2022, celui des locaux d'entrepôts est en hausse sur la même période. La construction d'entrepôts est caractérisée par de fortes fluctuations annuelles souvent liées à des projets d'investissement en lien à la conjoncture économique. La moyenne annuelle de la construction d'entrepôts passe de 930 243 m²/an sur la période 2012-2017 à 1 049 835 m²/an sur la période 2018-2022, soit une hausse de + 13 %.

Un « pic » de surfaces d'entrepôts autorisées est observé en 2022, année caractérisée par des projets de grande ampleur (81 % des surfaces autorisées relèvent d'opérations de plus de 30 000 m²) et dont les surfaces sont en grande majorité (81 %) La région Île-de-France a autorisé en 2022 une surface de locaux d'activités qui représente plus de 10 % de la construction totale autorisée en 2022-2023 que les autres années (sauf 2014-2015).

Source : « L'impact économique de l'artificialisation des sols en France », DRIEAT, 2024

Source : « L'impact économique de l'artificialisation des sols en France », DRIEAT, 2024

Données relatives aux agréments délivrés pour les locaux d'entrepôts (Plus de 5 000 m²)

Source des données : Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT)

Cadre juridique de l'agrément

La procédure de l'agrément est régie par les articles [L. 510-1 à L. 510-4](#) et [R. 510-1 à R. 510-15](#) du code de l'urbanisme.

Cette autorisation administrative, particulière à l'Île-de-France, est nécessaire pour la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de locaux à usage industriel, professionnel, administratif, technique, scientifique ou d'enseignement. Elle conditionne la recevabilité de la demande de permis de construire. Les demandes sont instruites sur la base des orientations du [schéma directeur de la région Île-de-France \(SDRIF\)](#), de la [loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets \(loi n° 2021-1104 du 22 août 2021\)](#) et de [La charte d'engagements réciproques entre l'État et les acteurs de l'immobilier logistique](#).

L'agrément constitue ainsi une autorisation préliminaire nécessaire à la mise en œuvre de certaines opérations immobilières soumises à un permis de construire ou à une déclaration préalable de travaux.

Locaux concernés : les bureaux (> 1 000 m²), **les entrepôts (> 5 000 m²)**, les locaux techniques (> 1 000 m²), les locaux industriels (> 1 000 m²), les locaux scientifiques (> 1 000 m²), les locaux d'enseignements (> 1 000 m²).

Bien que le champ de l'agrément apparaisse comme très général, un certain nombre de cas de dispenses, répondant à des situations ou des objectifs particuliers, sont prévus (art. [R. 510-6](#) précisé par la circulaire n°EQUU96 100 91C de 1996).

Les critères d'instruction de l'État pour encadrer les projets d'entrepôts ou de locaux d'activités



Polariser les développements autour des sites multimodaux : les projets incluant le recours à une desserte par la voie d'eau et/ou par le fer sont agréés en priorité



Limiter l'artificialisation des sols en privilégiant les projets :

- qui s'avèrent compacts et denses
- favorisant la densification des entrepôts et locaux d'activités existants
- situés au sein de zones d'activités existantes prévoyant ce type d'installation ou réutilisant des friches

→ Les opérations entraînant l'artificialisation de nouveaux espaces devront être justifiées



Assurer la qualité environnementale des projets

Certification environnementale, préservation de la biodiversité, récupération des eaux pluviales, production et autoconsommation d'énergie renouvelable sur le site...



Apprécier les équilibres territoriaux au regard des objectifs de production de logements

La réalisation des objectifs de production de logements du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) adopté le 19 décembre 2017 sera examinée pour apprécier les équilibres territoriaux



Unité de recensement : Entrepôts > 5 000 m²



Pour en savoir plus :

« La construction d'entrepôts en Île-de-France, un secteur dynamique et polarisé », DRIEAT, 2024
« Instruction des demandes d'agrément relatives aux entrepôts logistiques et aux locaux d'activités »

Chiffres clés

Les surfaces annuelles d'entrepôts de plus de 5 000 m² agréés atteignent 600 800 m² en 2020, 928 700 m² en 2021 et 1 208 600 m² en 2022.

Les entrepôts de plus de 40 000 m² représentent 54 % des surfaces agréées sur 2010-2022.

Les entrepôts sont implantés principalement en Seine-et-Marne, dans le Val d'Oise et l'Essonne avec respectivement 35 %, 21 % et 17 % des surfaces d'entrepôts agréées entre 2010 et 2022.



Avantages :

Donnée simple à exploiter, mise à jour régulièrement par les services de l'État à l'échelle communale

Limites :

Néanmoins, il ne concerne que les entrepôts de plus de 5 000 m² ; pas de comparaisons possibles avec d'autres régions car la demande d'agrément est une procédure spécifique à la région Île-de-France

Méthodologie DRIEAT du recensement du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France

Méthode développée en 2024 par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT) à partir des fichiers fonciers (DGfip)

- 1** Exploitation des Fichiers Fonciers (Dgfp), table des locaux Type de local = « lieux de dépôts couverts » et code activité = secteur logistique
- 2** Redressement fin des données à l'échelle communale pour les entrepôts dont l'activité (code APE*) n'est pas renseignée (27 %)
- 3** Estimation du parc d'entrepôts logistiques = **15,3 Mm²** au 1^{er} janvier 2022 dont **4,7 Mm²** pour la MGP (analyse par sous-secteurs logistiques, par seuils de surface et localisation géographique)

Entrepôts (lieux de dépôts couverts) (32 Mm²)

Ex : entrepôts dont l'act. principale = « travaux de charpente »

Ex : entrepôts dont l'act. principale = « Fabrication d'app. électroménagers »

Ex : entrepôts dont l'act. principale = « Restauration de type rapide »

Secteur	Code APE (*)	Entrepôts logistiques
Secteur construction (1,4 Mm ²)	Non renseigné (8,7 Mm ²)	1 - Affrètement et org. Des transports ; 2 - Logistique Terrestre, 3 - Logistique Aérienne, 4 - Logistique portuaire et maritime 5 - Conditionnement et entreposage 6 - Services + Commerce de gros
Secteur industriel (1,8 Mm ²)		
Secteur tertiaire (hors logistique) (8 Mm ²)		

Filière logistique (nomenclature INSEE) 6 segments

3,2 Mm² non renseignés ont été redistribués en logistique

Estimation du parc d'entrepôts logistiques : 15,3 Mm²

Unité de recensement : Local = Lieux de dépôt couverts ≥ 200 m²



* Le code APE désigne l'activité principale exercée par un établissement. Il se base sur la nomenclature nationale d'activités française : NAF rév. 2. C'est pourquoi on l'appelle aussi parfois code NAF.

Source des données :

💡 Pour en savoir plus : "Estimation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France au 1er janvier 2022", DRIEAT, 2024

Avantages :

Données pérennes et annuelles disponibles à l'échelle nationale à une échelle fine ; méthode répliquable au territoire d'analyse souhaité

Limites :

Données déclaratives renseignées par le propriétaire ; 27 % des surfaces d'entrepôts n'ont pas de code APE (ou code NAF) renseigné

Chiffres clés

- 47 % des surfaces d'entrepôts (toutes natures confondues) relèvent de la logistique.
- 47 % des surfaces d'entrepôts logistiques appartiennent au secteur du commerce de gros.
- 82 % des surfaces d'entrepôts logistiques sont situées dans un territoire de concentration de l'activité logistique.
- 25 % des surfaces d'entrepôts logistiques relèvent d'entrepôts ≥ 20 000 m².

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

Fiche repère

Estimation du parc d'entrepôts logistiques en Île-de-France
Au 1^{er} janvier 2022

La logistique s'est imposée comme un secteur d'activité majeur ces dernières années avec la forte progression du e-commerce (surtout depuis la crise sanitaire de la Covid-19) et la recherche de l'optimisation des livraisons en milieu urbain dense. Les enjeux de ce secteur d'activité sont particulièrement prégnants en Île-de-France, qui constitue le plus gros bassin de vie avec plus de 10 millions d'habitants.

C'est pourquoi l'État et la Région ont créé en 2024, un Observatoire régional du fret et de la Logistique en Île-de-France (ORLIF). Celui-ci a pour objectif d'améliorer et partager la connaissance sur la filière logistique francilienne, notamment sur ses enjeux fonciers et immobiliers, particulièrement prégnants à l'heure de « mise en concurrence » (AM) et de l'entrée en vigueur d'un nouveau schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIIF).

La compréhension de la logistique en Île-de-France passe par le recensement et la caractérisation du parc immobilier. En l'absence de base de données régionale, la DRIEAT propose une estimation du parc d'entrepôts logistiques, basée sur l'exploitation des fichiers fonciers : ils décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Ils sont aujourd'hui devenus essentiels dans de nombreux domaines, tel que celui de l'aménagement du territoire.

Au 1^{er} janvier 2022, l'Île-de-France totalise près de 32 Mm² d'entrepôts dont 15,3 Mm² relèvent du secteur logistique.

Selon la variable « type de local » des fichiers fonciers, la région Île-de-France comptabilise 32 Mm² d'entrepôts. Si l'on considère l'occupation effective de ces locaux (code APE), il ressort que sur ces 32 millions de m² d'entrepôts, 27 % relèvent de la logistique (cf. sources et méthodes). 27 % n'ont pas de code APE renseigné et 35 % appartiennent à d'autres secteurs d'activités que la logistique.

Ainsi, après redressement des données pour les locaux dont l'activité n'est pas renseignée, la DRIEAT estime que le parc d'entrepôts logistiques, au 1^{er} janvier 2022, est de 15,3 millions de m².

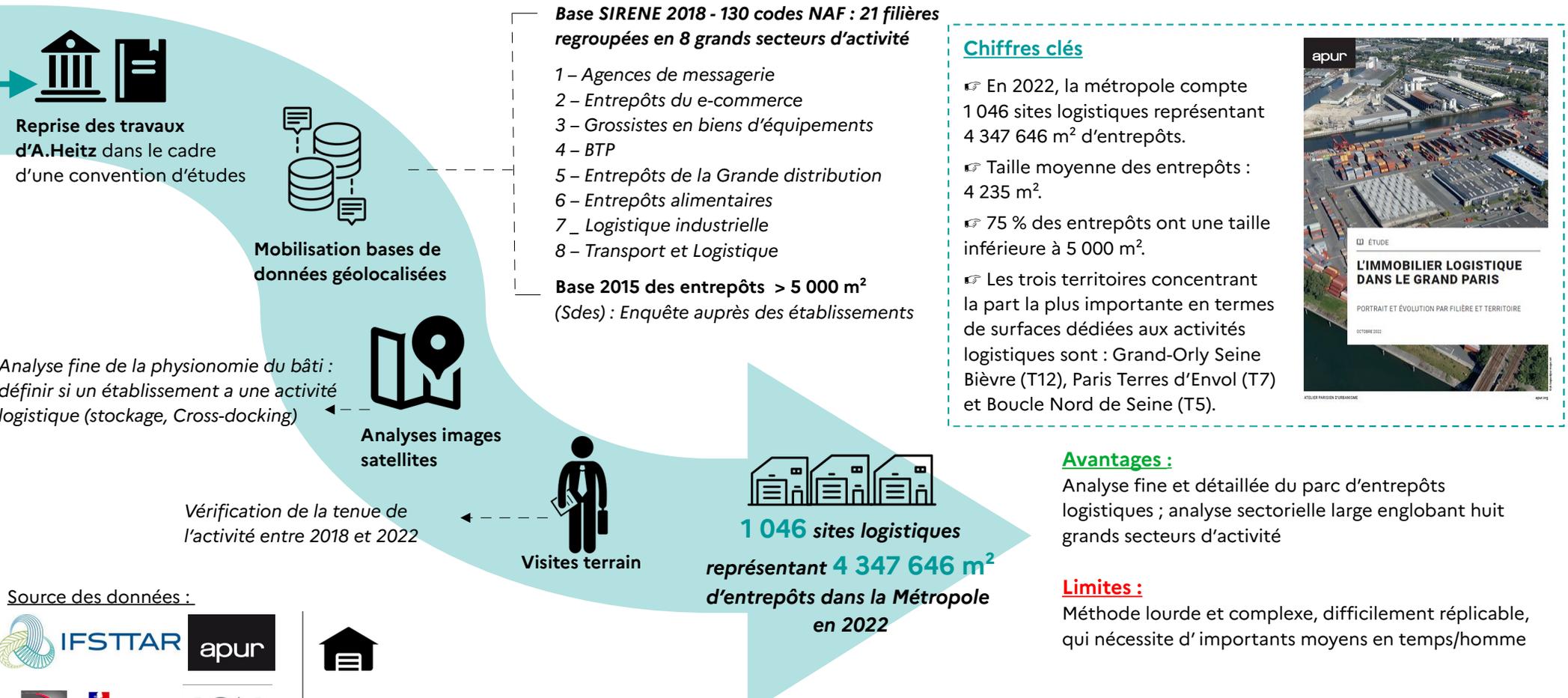
Sources : Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2022 (ENLPI), Tableaux DRIEAT

Méthodologie Apur du recensement de l'immobilier logistique dans la Métropole du Grand Paris

apur

Constitution d'une base de données en 2016 par A. Heitz (doctorante Ifsttar) à partir de :

- 1 Recherche par image satellite : déterminer les bâtiments et zones d'intérêts pouvant présager la présence d'une activité logistique.
- 2 Observations de terrain (enquêtes) : déterminer à partir d'enquêtes de terrain, si les établissements repérés étaient liés à une forme d'activité logistique
- 3 Les informations sur les caractéristiques physiques et spatiales des entrepôts ont été collectées grâce à une grille d'observation
- 4 Constitution d'une base de données nommée « Atelier EUP - sites logistiques », élaborée selon la méthode utilisée par Heitz, Launay et Béziat qui ont recensé différentes formes d'activités logistiques situées en Île-de-France en 2017



Base SIRENE 2018 - 130 codes NAF : 21 filières regroupées en 8 grands secteurs d'activité

- 1 - Agences de messagerie
- 2 - Entrepôts du e-commerce
- 3 - Grossistes en biens d'équipements
- 4 - BTP
- 5 - Entrepôts de la Grande distribution
- 6 - Entrepôts alimentaires
- 7 - Logistique industrielle
- 8 - Transport et Logistique

Base 2015 des entrepôts > 5 000 m² (Sdes) : Enquête auprès des établissements

Chiffres clés

- En 2022, la métropole compte 1 046 sites logistiques représentant 4 347 646 m² d'entrepôts.
- Taille moyenne des entrepôts : 4 235 m².
- 75 % des entrepôts ont une taille inférieure à 5 000 m².
- Les trois territoires concentrant la part la plus importante en termes de surfaces dédiées aux activités logistiques sont : Grand-Orly Seine Bièvre (T12), Paris Terres d'Envol (T7) et Boucle Nord de Seine (T5).

Avantages :

Analyse fine et détaillée du parc d'entrepôts logistiques ; analyse sectorielle large englobant huit grands secteurs d'activité

Limites :

Méthode lourde et complexe, difficilement répliquable, qui nécessite d'importants moyens en temps/homme

Source des données :



Unité de recensement : sites disposant d'un bâtiment dédié à l'entreposage et exclusivement à l'entreposage (le stockage en extérieur n'a pas été pris en compte, de même que les sites disposant de surfaces de vente). Les espaces de moins de 200 m² ne sont pas recensés.

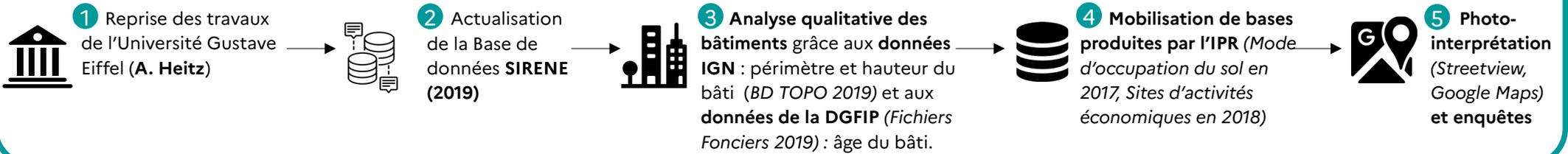


Pour en savoir plus : « L'immobilier logistique dans le Grand Paris », Apur, 2022

Méthodologie Institut Paris Région (IPR) du recensement des établissements logistiques en Île-de-France



Constitution d'une base de données « *Activités et profils immobiliers des établissements logistiques* » en 2023 par l'IPR à partir de :



Analyse du profil et de l'usage des bâtiments

Sélection des établissements selon :

- 1 – Codes NAF correspondant à la logistique
- 2 – Tranches d'effectifs
- 3 – Localisation géographique : territoires (Paris, hors Paris)
- 4 – Certaines Professions
- 5 – Bâtiments « hybrides » (ex : commerce de gros associé à un espace de vente)



1 600 établissements logistiques sélectionnés occupant des bâtiments dont la **surface au sol** atteint **15 millions de m²**



Cette sélection a entraîné la suppression d'établissements à vocation logistique



19,5 Mm² de bâtiments accueillant a priori des **activités logistiques** (estimation brute, base « profil immobilier logistique »)

Intégration d'autres bâtiments en fonction de leur **localisation** et de leur **silhouette** (à dire d'expert, photo-interprétation, etc.)

Source des données :



Unité de recensement : ensemble des bâtiments d'une surface supérieure ou égale à 100 m² occupés (tout ou partie) par une activité logistique (entreposage, messagerie)



Pour en savoir plus : "L'empreinte spatiale de la logistique au défi de la sobriété foncière", IPR, 2023

Chiffres clés

- 👁️ 1 600 établissements logistiques, occupant 15 millions de m² bâtis implantés sur 280 communes.
- 👁️ 14 intercommunalités représentent 80 % des surfaces bâties logistiques recensées.
- 👁️ Avec 50 % des surfaces cumulées, cinq territoires sont au cœur du système logistique francilien.
- 👁️ La Grande Couronne absorbe 70 % des surfaces bâties recensées.

NOTE RAPIDE
DE L'INSTITUT PARIS RÉGION N°992

1 600 ÉTABLISSEMENTS LOGISTIQUES RECHERCHÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

14 INTERCOMMUNALITÉS APPARTENANT AUX 100 COMMUNES LES PLUS DENSÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

L'EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE AU DÉFI DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

AVEC 50 % DES SURFACES CUMULÉES, CINQ TERRITOIRES SONT AU CŒUR DU SYSTÈME LOGISTIQUE FRANCIEN.

👁️ LA GRANDE COURONNE ABSORBE 70 % DES SURFACES BÂTIES RECHERCHÉES.

15 MILLIONS DE M² DE SURFACES BÂTIES LOGISTIQUES RECHERCHÉES EN ÎLE-DE-FRANCE

280 COMMUNES ACCUEILLANT AU MOINS UN ÉTABLISSEMENT LOGISTIQUE RECHERCHÉ EN ÎLE-DE-FRANCE

Avantages :

Caractérisation précise de l'immobilier logistique (données physiques et fonction) ; démarche alternative qui croise les fonctionnalités logistiques et les profils bâtis ouvrant des pistes pour agir sur l'existant.

Limites :

Méthode lourde et complexe, difficilement répliquable, qui nécessite d'importants moyens en temps/homme