

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Partage de réflexions
méthodologiques



3 octobre 2024



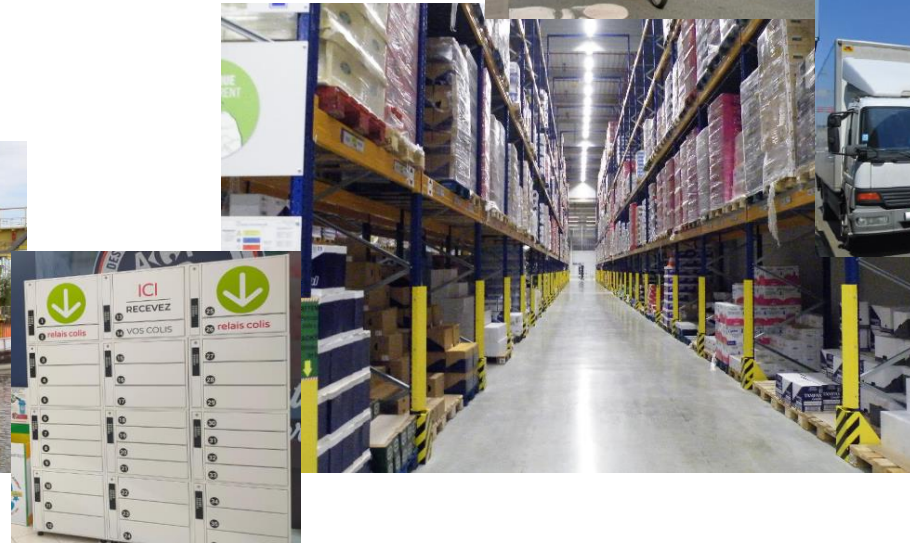
LA LOGISTIQUE

LOGISTIQUE ET TRANSPORT DE MARCHANDISES

Comprendre le (les) système(s) logistique(s)

La logistique : un système complexe imbriquant...

- *transport amont/aval, stockage, préparation, livraison, « reverse », interne/externe...*
- *échelles mondiale à locale*
- *économie, foncier, mobilité,...*
- *acteurs privés et acteurs publics*

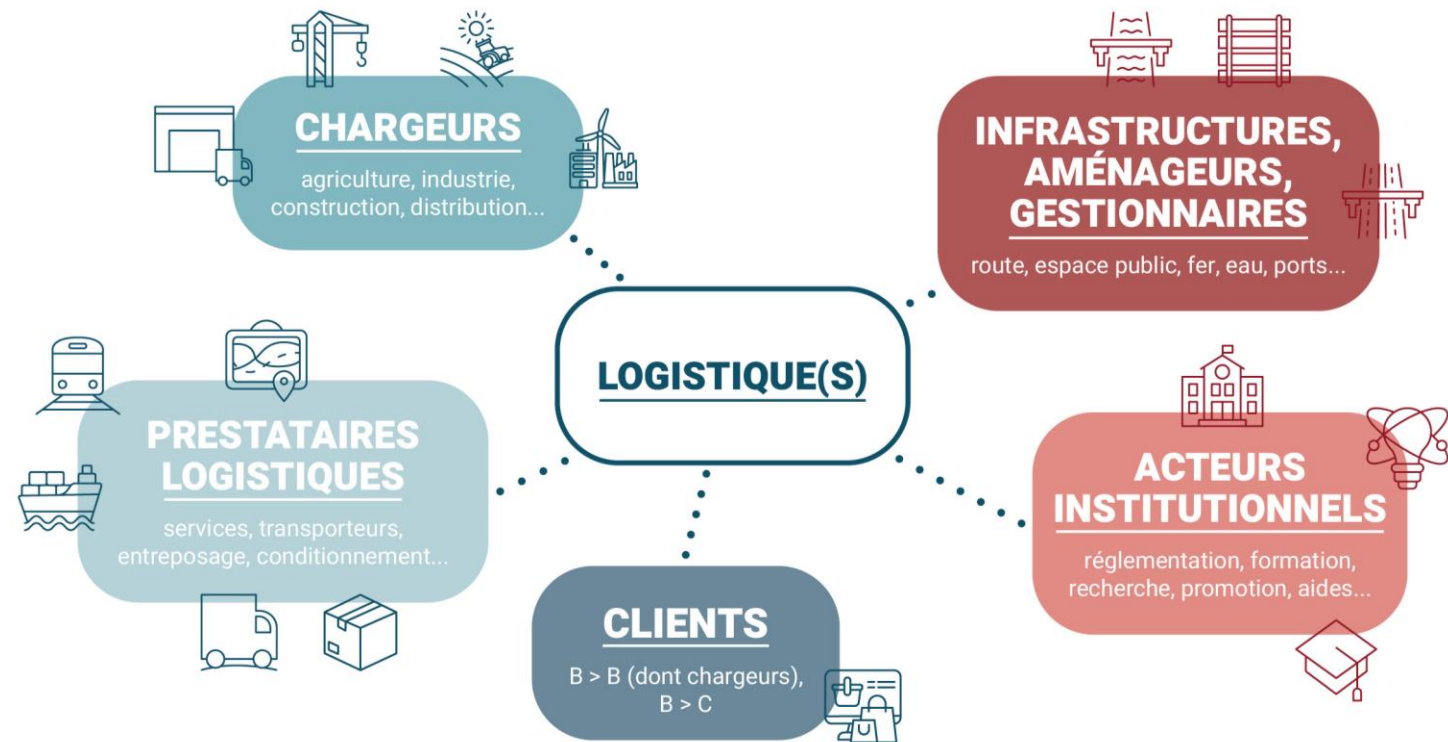


LOGISTIQUE ET TRANSPORT DE MARCHANDISES

Comprendre le (les) système(s) logistique(s)

La logistique : un système complexe imbriquant...

- *transport amont/aval, stockage, préparation, livraison, « reverse », interne/externe...*
- *échelles mondiale à locale*
- *économie, foncier, mobilité,...*
- *acteurs privés et acteurs publics*



LOGISTIQUE ET TRANSPORT DE MARCHANDISES

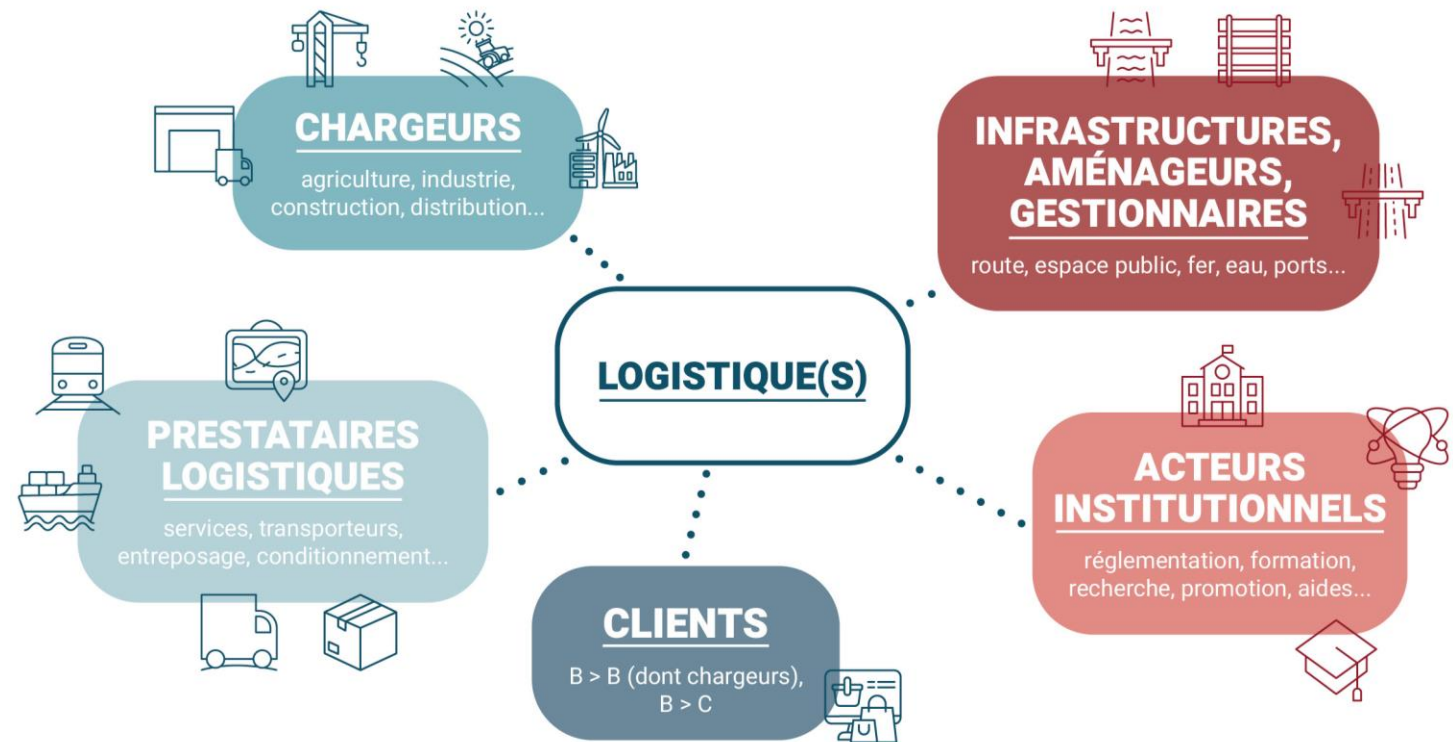
Comprendre le (les) système(s) logistique(s)

Contexte

- *Connaissance de l'économie métropolitaine, dont observatoire ZAE*
- *Canal SNE et axe Seine-Escaut*
- *ZAN 2050*
- *Futur SCOT et DAACL (Document Aménagement Artisanal Commercial et Logistique)*

2 approches en cours à l'ADULM :

- *l'(les) écosystème(s) logistique(s)*
- *l'empreinte spatiale (foncière, bâtie...) de la logistique*





L'EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

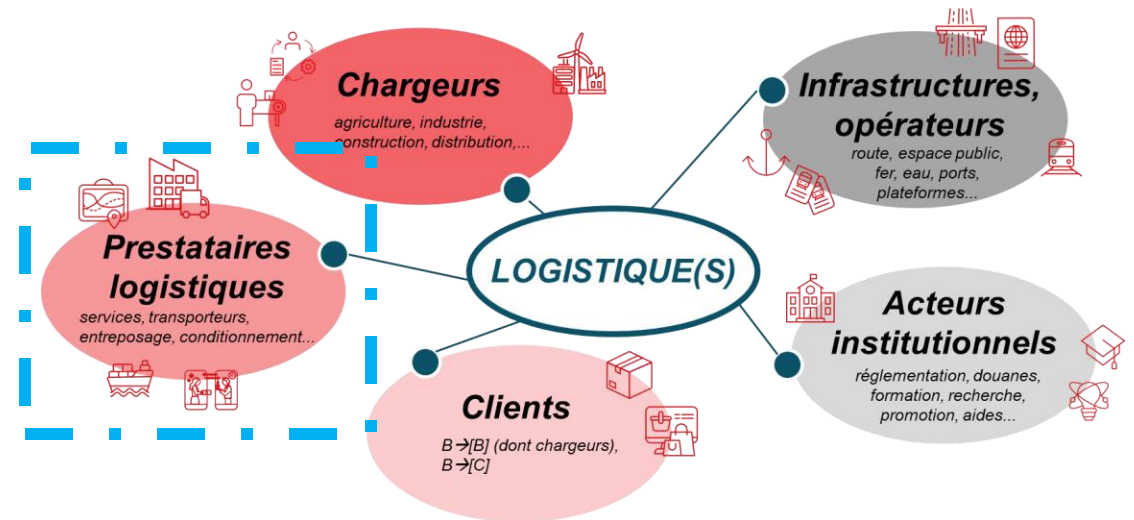
Qu'est ce qu'on cherche ?

L'empreinte spatiale de quoi ? de qui ?

- La logistique : un « tout » complexe qui n'est pas un champ économique clairement défini...
 - Chargeurs et/ou clients ?
 - Transporteurs ?
 - Entrepôts et stockage ?
 - ...

→ Des choix à opérer pour ne pas se perdre dans cette complexité et des priorités à définir pour avancer :

- Centrage de la question sur les « prestataires » logistiques (transports, stockage,...)
- Pas de transformation sur site (c.a.d « hors chargeurs »)
- Simplification de l'écosystème via les codes NAF
- ...



EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Qu'est ce qu'on cherche ?

L'empreinte spatiale de quoi ? de qui ?

- *Chacun a sa définition de la logistique, son périmètre,...*
 - *Ecosystèmes « logistiques » : les acteurs et filières économiques*
 - *Inventaire des Zones d'Activité Economique*
 - *DAACL : logistique « commerciale » en lien avec les PLU, le Code de l'urbanisme, et l'instruction des permis*
 - *Commercialisateurs / Investisseurs du foncier logistique*
 - *...*

→ *un sujet de cohérence et de compatibilité pour s'y retrouver, mais pas forcément d'enjeu d'unicité de la définition*

→ *Combinaison approches « foncier / bâti » et « écosystème logistique » :*

- *Logistique « commerciale » frais et alimentaire*
- *Logistique « commerciale » distribution // biens d'équipements*
- *Logistique « commerciale » e-commerce*
- *Logistique industrielle*
- *Logistique BTP*
- *Logistique déchets*
- *Logistique pour compte d'autrui : Transport // stockage // services d'appui // messagerie express, traditionnelle*
- *Autres*

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Qu'est ce qu'on cherche ?

L'empreinte spatiale de quoi ? de qui ?

→ *Au-delà de ce qu'on veut comprendre, comment le mesurer ?*

→ *Les contraintes techniques...*

- ***La « dure » réalité des données disponibles... et de leurs limites !***

- *Les données « économiques » : répertoire SIRENE,...*
- *Les Fichiers Fonciers*
- *Les modes d'occupation des sols et les orthophotos*
- *La BD TOPO IGN*
- *Les registres des transporteurs et commissionnaires*
- *...*

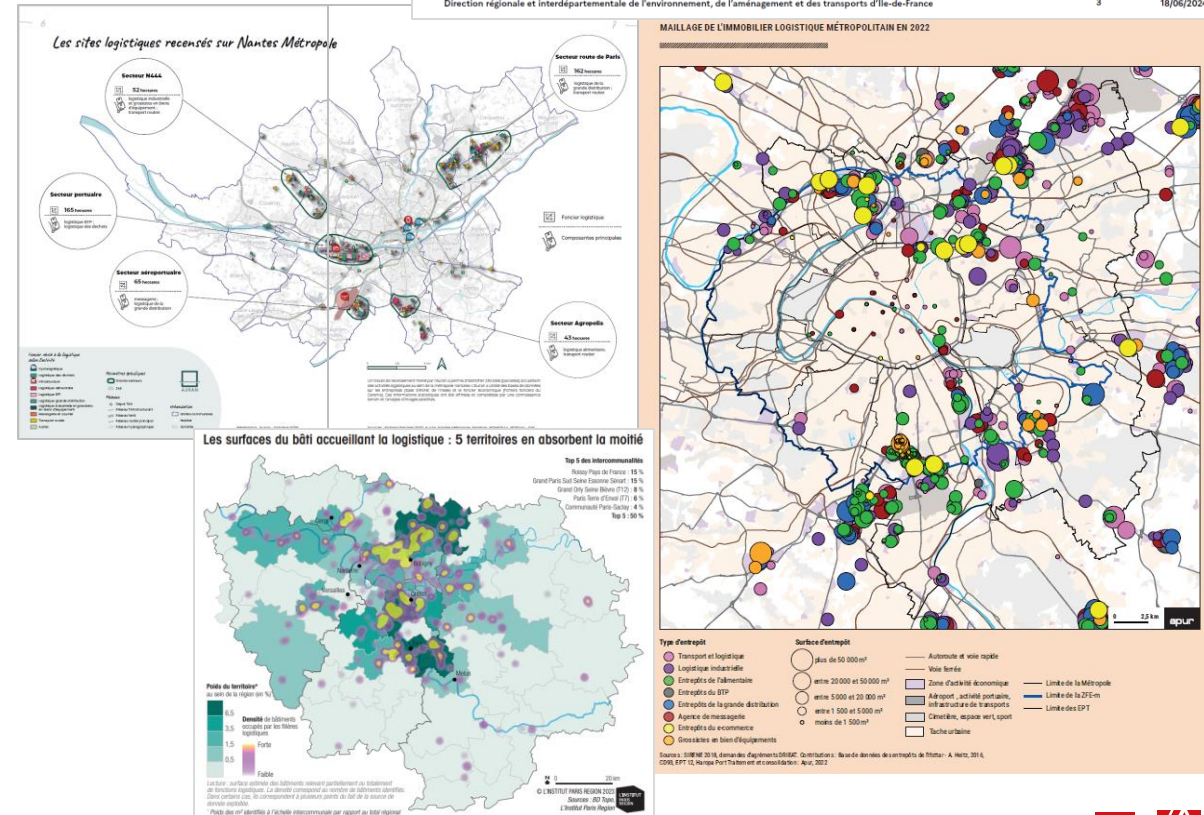
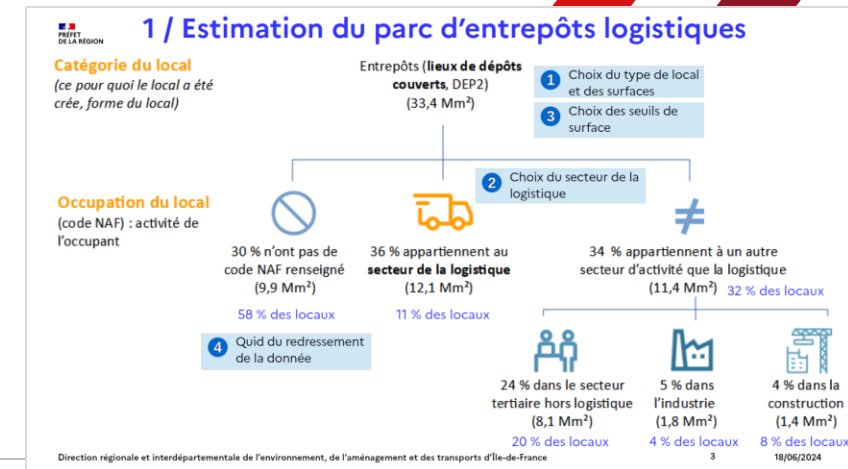
- ***Le travail de recensement sur le terrain : la « dure » réalité de nos limites !!***

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Qu'est ce qu'on cherche ?

L'empreinte spatiale de quoi ? de qui ?

- Différentes méthodologies : Université G.EIFFEL, APUR, IPR, DREIAT, Urbalyon, AURAN...
- Retours d'expérience :
 - Des moyens importants déployés pour se constituer une première approche solide et la valider
 - Pas de méthode « automatique » sur étagère !
 - Utilisation essentiellement des fichiers SIRENE, voire des fichiers fonciers...
 - Des approches nécessitant beaucoup de « rattrapages » manuels à partir de photo interprétation ou de relevés de terrain... et d'échanges avec les acteurs locaux



EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Différentes expérimentations et essais depuis fin 2023

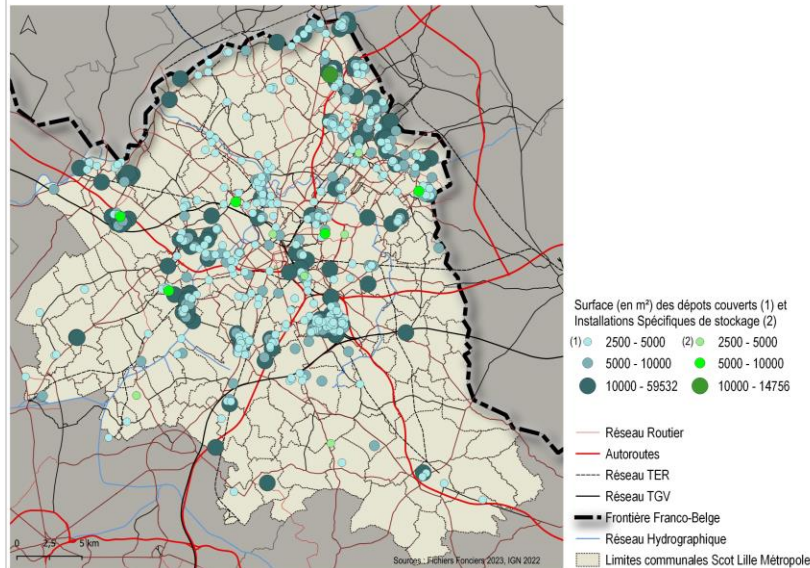


▪ Via le répertoire SIRENE - Capfinancials

- Liste de codes NAF spécifiques (logistique, entreposage, commerce de gros...) pour une analyse « simplifiée »
- Plus de 20'000 entreprises identifiées « hors sièges sociaux » dont 2/3 d'entreprises individuelles
- Fiabilité des « tranches d'effectifs »... → analyse via la catégorie juridique : entreprise ind., SA sous différentes formes...
- Des défauts de géolocalisation très pénalisants (majorés dans les parcs d'activités)



Répartition des lieux de dépôts couverts et Installations Spécifiques de stockage de plus de 2500 m² sur le territoire du Scot de Lille Métropole



▪ Via les fichiers fonciers à travers les locaux d'activités

- Une géolocalisation optimale
- Les catégories de locaux professionnels : DEP 1, 2 et 5 → « tout n'est pas de la logistique » et « toute la logistique n'y est pas »
 - 8,3 M de m² bâti à l'échelle du SCOT de Lille Métropole
 - 10 % des locaux sont > 2'500 m² et représentent 70% de la surface bâtie
 - 2/3 des surfaces de plus de 2'500m² sont situés en ZAE
- /!\ « Méthode comptable » et entrepôts...
- D'autres types de locaux à investiguer (surf. secondaires): MAG, ATE, IND...
- Code NAF de l'occupant et fiabilité de l'information ?

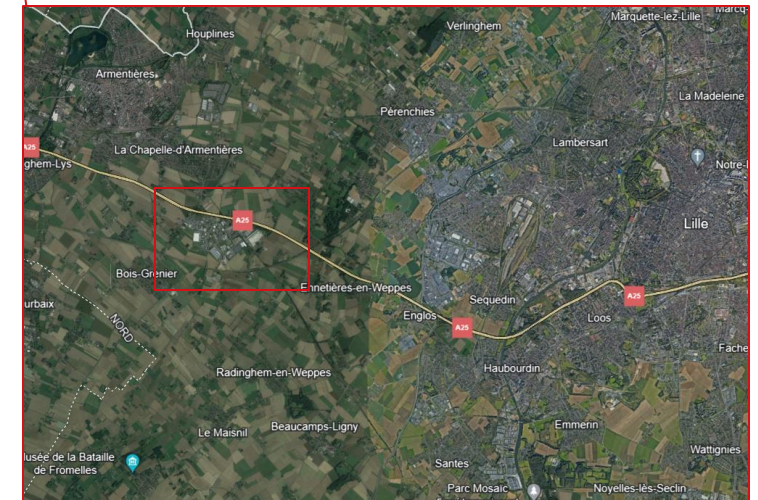
EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye



71 TUP dont 31 avec une activité de stockage détectée.

L'ensemble des TUP représente une emprise foncière de **124 ha**.



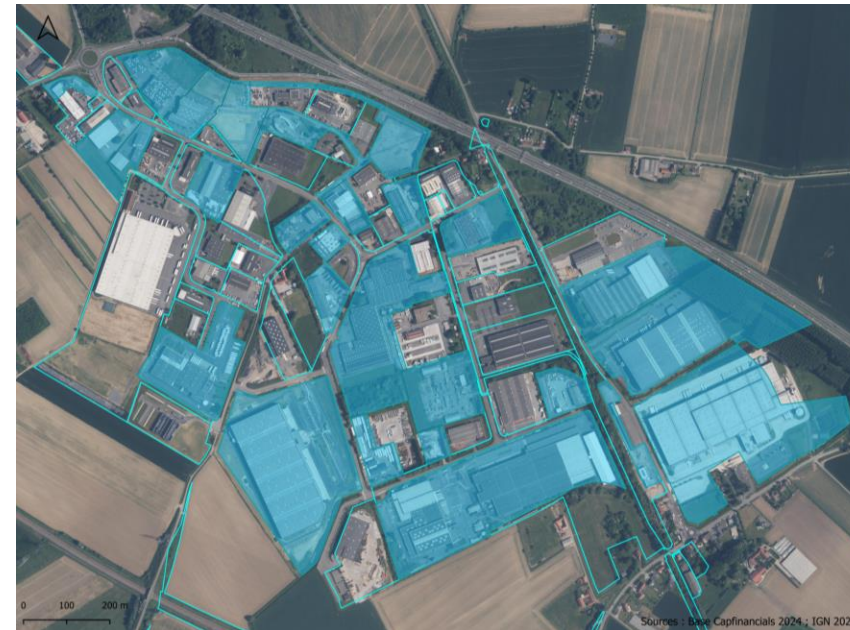
EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye



31 Unités Foncières possèdent un local de stockage qui représentent **74 ha** (DEP 1,2,5; hors méthode comptable)

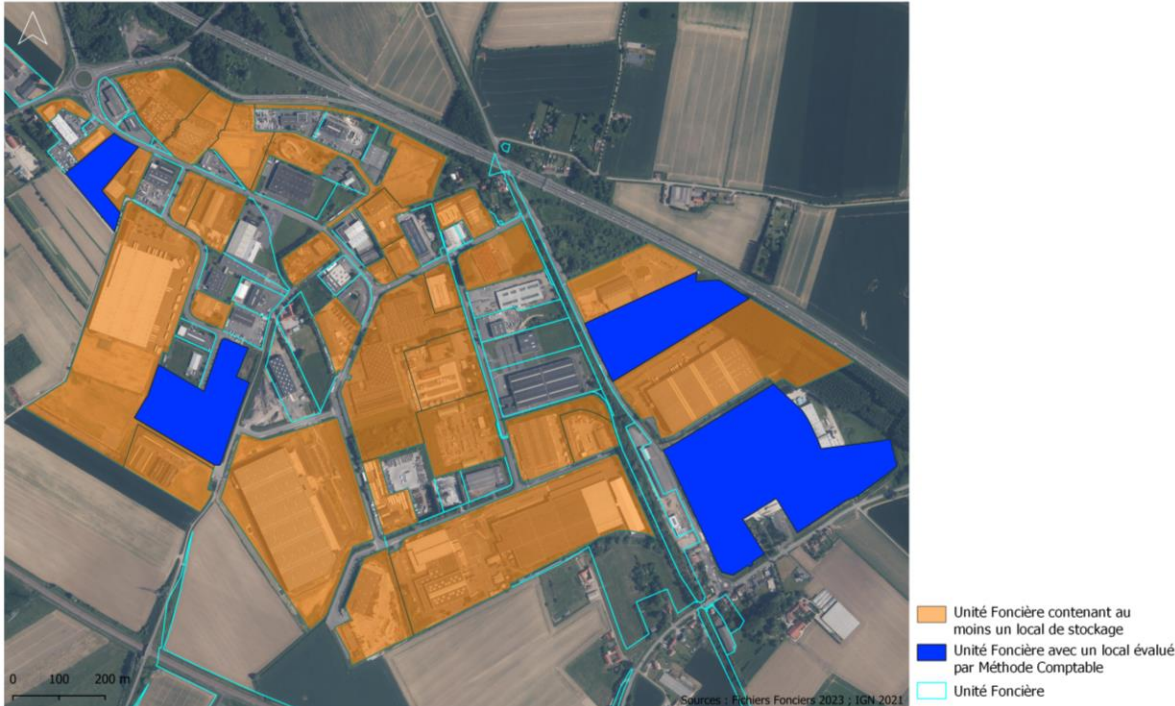
26 Unités Foncières identifiées selon les catégories Logistiques qui représentent **71 ha** (re-géolocalisation à la main ; hors sièges sociaux)



EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye

Fichiers fonciers (yc méthode comptable)



35 Unités foncières

Emprise foncière : **93 ha**

m² locaux : **363 933 m²**

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye

Fichiers fonciers (yc méthode comptable)



DGFIP : *Concerne "des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties »*

Sont des locaux industriels : les usines ; les ateliers servant à des activités de transformation de matières premières, ou des activités de fabrication ou réparation d'objets ;
divers locaux qui servent : à des opérations d'extraction (par exemple une carrière) ; à la manipulation de grandes quantités de marchandises qu'il ne serait pas possible de déplacer sans l'outillage approprié (par exemple un grossiste qui utilise des engins de levage de grande puissance tels que des grues, des ponts roulants, etc.). etc.

35 Unités foncières

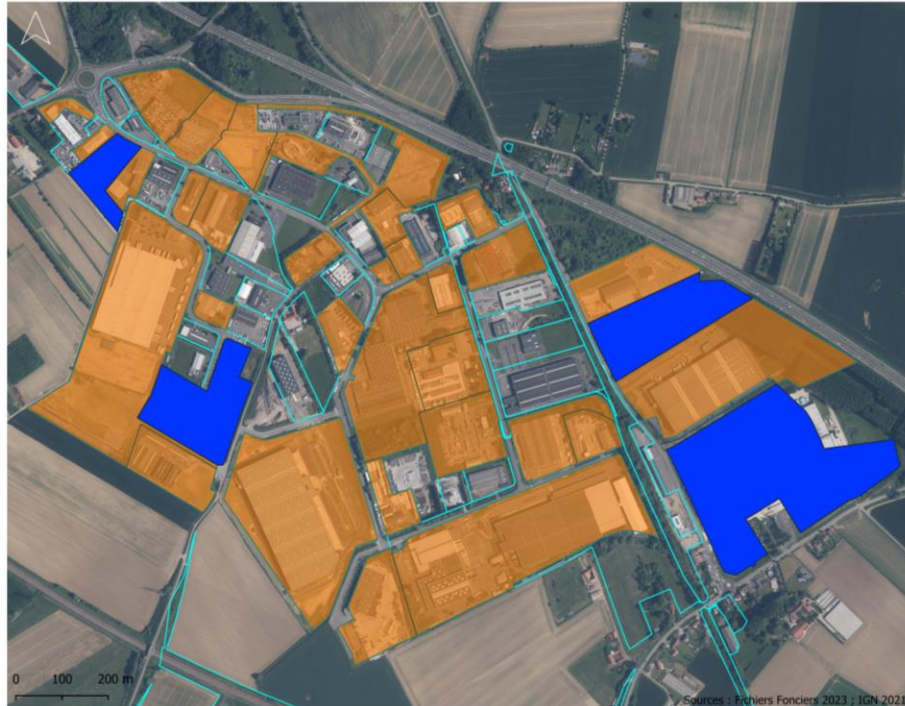
Emprise foncière : **93 ha**

m² locaux : **363 933 m²**

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye

Fichiers fonciers (yc méthode comptable)



35 Unités foncières

Emprise foncière : **93 ha**

m² locaux : **363 933 m²**

DGFIP : Concerne "des immobilisations industrielles passibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties »

*Sont des locaux industriels : les usines ; les ateliers servant à des activités de transformation de matières premières, ou des activités de fabrication ou réparation d'objets ;
divers locaux qui servent : à des opérations d'extraction (par exemple une carrière) ; à la manipulation de grandes quantités de marchandises qu'il ne serait pas possible de déplacer sans l'outillage approprié (par exemple un grossiste qui utilise des engins de levage de grande puissance tels que des grues, des ponts roulants, etc.). etc.*

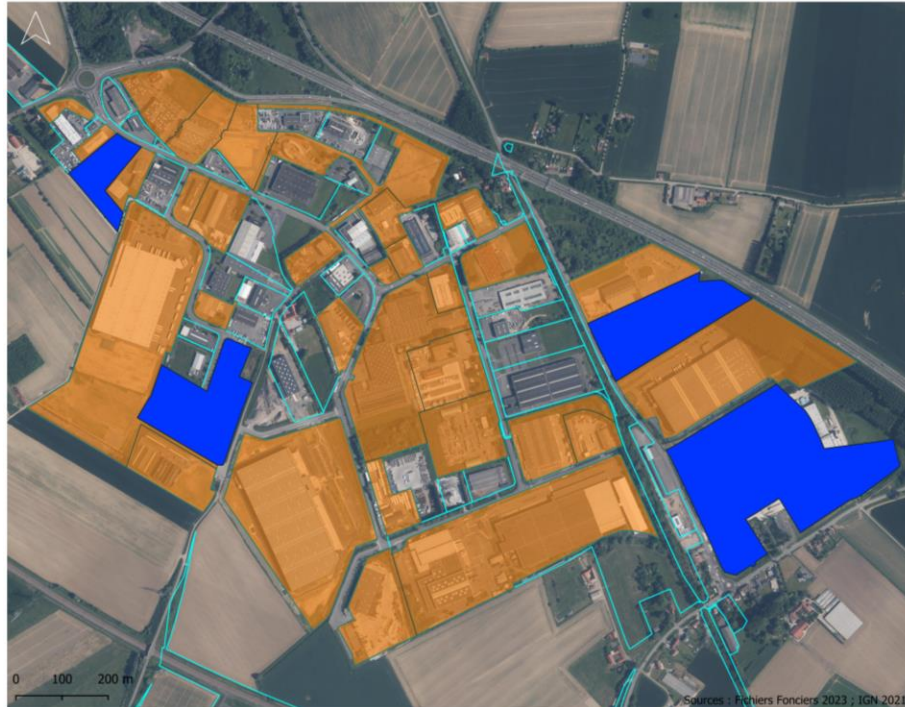
Ex à La Houssoye : 75'000 m² de locaux, dont la plateforme LIDL

[20% des surfaces bâties logistiques recensées]

EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye

Fichiers fonciers (*yc méthode comptable*)

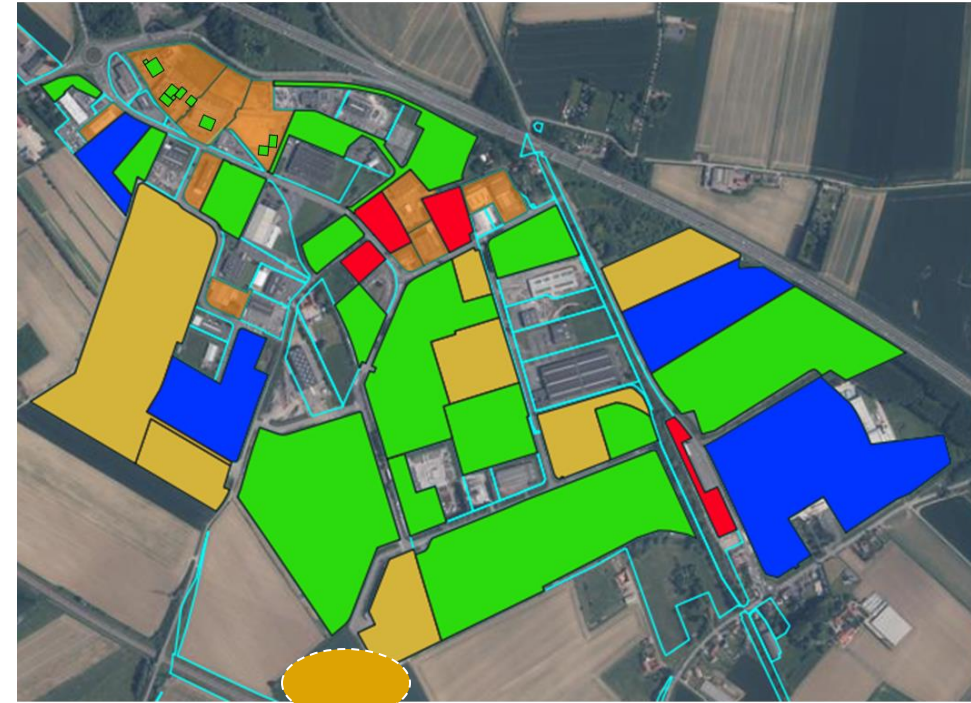


35 Unités foncières

Emprise foncière : **93 ha**

m² locaux : **363 933 m²**

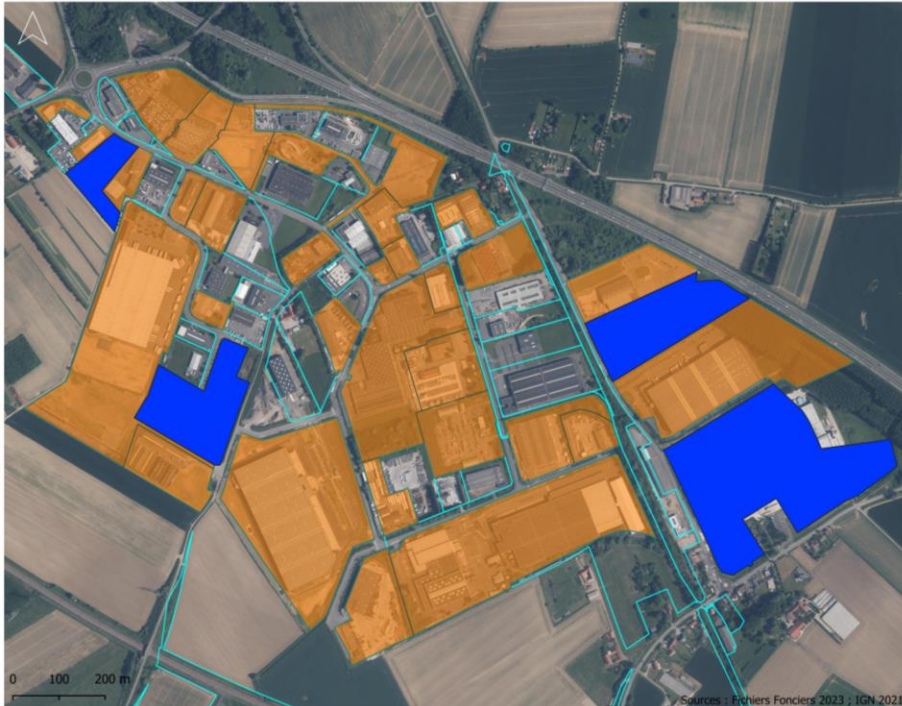
Croisement des bases + visites terrain



EMPREINTE SPATIALE DE LA LOGISTIQUE

Confrontation au terrain – Zone de La Houssoye

Fichiers fonciers (*yc méthode comptable*)

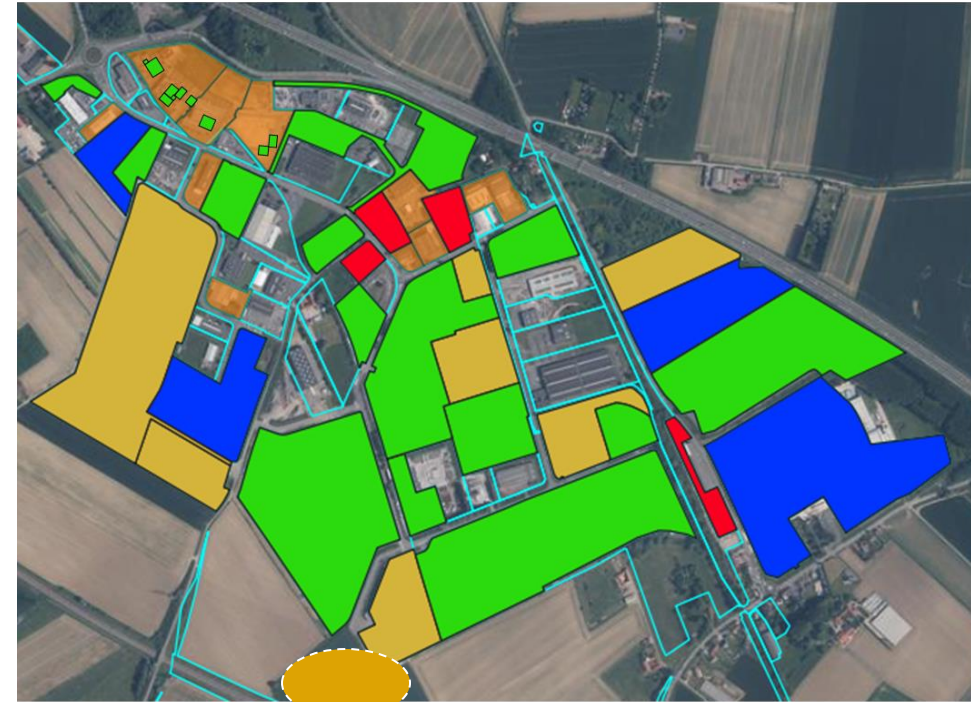


35 Unités foncières

Emprise foncière : **93 ha**

m² locaux : **363 933 m²**

Croisement des bases + visites terrain



[-20%]

29 Unités foncières

[-7%]

Emprise foncière : **87 ha**

[-1%]

m² locaux : **360 658 m²**

- Unité Foncière contenant au moins un local de stockage et une entreprise avec un code APE Logistique
- Unité Foncière avec un local évalué par Méthode Comptable
- Unité Foncière identifiée par un code APE Logistique contenant un local à investiguer
- Unité Foncière avec un local de Stockage identifié avec une activité logistique par photointerprétation
- Unité Foncière



Enseignements

« *Tout ce que je sais, c'est que je ne sais rien.* » Socrate (par Platon)

- **Être ambitieux, mais aussi réaliste et pragmatique face à la complexité de la question** (*ne pas vouloir décrire exactement et idéalement tout le système étudié*)
- **Avancer pas-à-pas avec les moyens et forces en présence** (*cf retours d'expérience des autres territoires et moyens déployés*)
- **Afficher clairement les hypothèses prises et les limites des travaux réalisés**

Les suites...

- **Travailler en parallèle sur l'(les)écosystème(s) logistique(s) et son empreinte foncière**
- **A partir des fichiers fonciers...**
 - ✓ **« Automatisation »** [DEP 1,2,5] **et investigations supplémentaires** [MAG, IND,...]
 - ✓ **« Méthode comptable »** → bâtiments de grande taille + base BD topo Bâtiments (nature et usage du bâtiment)
 - ✓ **Croisement entre codes NAF des occupants et le répertoire SIRENE**
 - ✓ **Enrichissement de la donnée à travers d'autres sources** (registres,...)
- **Se confronter au terrain et à d'autres approches...**
 - ✓ **Nouveaux tests « terrain » via des monographies**
 - ✓ **Echanges avec les commercialisateurs / investisseurs de foncier logistique**
 - ✓ **Echanges avec les acteurs logistiques**
 - ✓ **Lien avec l'observatoire des ZAE en cours de montage sur le territoire**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION.

L'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole

+33 (0)3 20 63 33 50 / agence@adu-lille-metropole.org / Centre Europe Azur / 323 Avenue du Président Hoover / 59000 Lille

adu-lille-metropole.org