



L'ADI publie son « manifeste » : 12 propositions, neutres pour les finances publiques, pour accélérer la nécessaire réindustrialisation de la France

Au cœur des enjeux d'implantation tertiaires et industriels, l'Association des directeurs immobiliers proposent des solutions innovantes et pragmatiques permettant d'accélérer le processus engagé de réindustrialisation de la France. Ils présentent leur « Manifeste pour la réindustrialisation », comprenant 12 propositions, fruit d'ateliers réunissant des directeurs immobiliers de grandes entreprises, de PME et d'ETI, ainsi que des experts.*

Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics ont pris conscience de la nécessité de réindustrialiser notre pays, de manière durable et écologique. Perte massive d'emplois, dépendance de notre économie notamment en matière énergétique révélée par la guerre en Ukraine ou la crise sanitaire... ont largement fait prendre conscience aux décideurs, institutionnels et économiques, les atouts d'une industrie forte.

Dans ce contexte national et international inédit, l'ADI a décidé de se mobiliser et d'apporter au débat des **solutions innovantes permettant d'accélérer les plans nationaux de réindustrialisation**. Et pour cause, les directeurs immobiliers, au cœur de projets industriels, sont en première ligne pour constater les obstacles à surmonter et proposer des solutions pour y parvenir. **Pragmatiques, elles sont par ailleurs neutres pour les finances publiques.**

AMÉLIORER L'ACCÈS À L'INFORMATION

Point de départ de tout projet : trouver un site. Face à l'éparpillement des sources d'information, il est urgent de les **rationnaliser en mutualisant l'ensemble des informations** fournies par les collectivités au sein de la plateforme unique **Cartofriche**, et garantir la lisibilité des opportunités foncières.

En parallèle, **la concertation doit être renforcée** et anticipée, indépendamment des enquêtes publiques. Il paraît par exemple essentiel que **les entreprises concernées soient associées dès le début d'un processus de révision de PLU.**, Ceci leur permettra de construire des projets en cohérence avec les attentes et les contraintes locales. Pour les y aider, l'ADI propose de **créer un outil recensant les projets de modifications de PLU. En complément, elle propose aussi d'instaurer une étape de « préenquête publique »** pour présenter aux administrés les intentions et enjeux du projet et recueillir très en amont leurs avis.

SIMPLIFIER LE CADRE D'INTERVENTION ET LES DEMARCHES ADMINISTRATIVES

Les Régions ont en charge le développement économique. Il faut renforcer cette compétence régionale en créant **un nouveau cadre contractuel entre l'État et la Région dédié au développement industriel**. Les Régions pourront ainsi déployer une vision et une stratégie territoriale, réserver des zones aux implantations industrielles et contenir le prix du foncier sur ces espaces.

De la même manière, pour clarifier et assoir le cadre d'intervention, l'ADI propose de **désigner un délégué interministériel** chargé d'accompagner les Régions dans leur travail d'identification des sites fonciers et les aider à débloquer les projets localement.

L'accélération des opérations de réindustrialisation passera nécessairement par la simplification et la digitalisation des démarches administratives. L'ADI propose de créer **un guichet unique dans chaque préfecture départementale**. Le porteur de projet aura alors un référent unique qui assurera la coordination des services de l'État. De la même manière, l'ensemble des pièces du projet sera déposé sur une plateforme unique et dédiée.

RENDRE PLUS ATTRACTIF L'INVESTISSEMENT DANS L'IMMOBILIER INDUSTRIEL

L'immobilier industriel évolue encore dans un environnement patrimonial traditionnel qu'il convient de bousculer ! Préalable indispensable : la financiarisation des actifs immobiliers industriels renforcera leur attractivité. Au fil du temps, l'arrivée de grands investisseurs sur le marché de l'immobilier industriel permettra de faire émerger une nouvelle classe d'actifs bien définie. Cela permettra de renouveler l'immobilier industriel par des outils plus modernes, plus vertueux tout en réduisant le poids financier de l'investissement immobilier sur les projets.

L'attractivité passe aussi par une **révision de la fiscalité locale** qui s'applique aux activités productives, aujourd'hui trop variable d'une région à l'autre ce qui constitue un frein pour les investisseurs. De la même manière, par souci d'équité, le niveau de taxation devrait dépendre du niveau de rentabilité du site.

REPENDRE AUX BESOINS DU TERRAIN

Pour répondre aux besoins du terrain, il est urgent que les collectivités elles-mêmes puissent se saisir des enjeux de la réindustrialisation dans leurs projets d'aménagement du territoire et de mixité des usages. Il faut pour cela leur permettre de **sanctuariser des fonciers destinés aux activités productives**. Il faut également leur donner les moyens financiers d'entretenir les sites en friches, **d'engager les travaux de dépollution**, pour permettre un déploiement plus rapide des projets des investisseurs ou industriels.

Car « *ce qui se comprend bien s'énonce clairement* », avant toutes évolutions de compétences, il faut clarifier la réglementation en matière d'implantation industrielle. Et pour cause, dans le Code de l'urbanisme, l'industrie est mélangée avec les bureaux, les dépôts, les centres de congrès. Il convient donc de **créer dans ce même Code une catégorie dédiée à l'activité industrielle**, elle-même divisée en deux sous destinations : d'une part l'activité industrielle non polluante et peu consommatrice de foncier, et d'autre part, l'activité industrielle « classique ».

« Dans le prolongement des politiques menées en faveur d'une réindustrialisation durable et innovante de la France, l'ADI, forte de l'expérience de ses membres et de la réflexion menée par Anne-Christine Brusset, vice-présidente, et son groupe de travail, entend accompagner ce processus en proposant des leviers d'action pragmatiques et neutres pour les finances publiques » **souligne Laure-Reine Gapp, déléguée générale de l'ADI**

* Méthodologie

20 directeurs immobiliers et de nombreux experts ont travaillé durant un an dans le cadre d'ateliers pour mener une réflexion sur l'accélération des implantations d'opérations d'immobilier industriel.

Les participants aux ateliers constituaient un panel représentatif de 1 555 sites industriels dont 27 % se situant à l'étranger, d'une surface moyenne de 95 800 m² (la fourchette étant très large, le plus petit d'entre eux occupant 200 m², le plus grand, 250 000 m²). D'une moyenne d'âge de 30 ans, les sites industriels étaient localisés le plus souvent en zone périurbaine ou isolée. Enfin, le spectre des secteurs d'activités représentées était très large, depuis l'artisanat de luxe à la production d'énergie, en passant par le secteur automobile et l'agroalimentaire.

Contact presse

FT&CConsulting – Franck Thiebaut – franckthiebaut@ft-consulting.net – 06 73 76 74 98

À PROPOS DE L'ADI

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui près de 400 adhérents, et consolide une force représentative de près de 350 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public. Elle se fixe comme ligne directrice d'accompagner les directeurs immobiliers pour qu'ils puissent exercer efficacement et de façon influente leur métier.

L'ADI a 4 missions essentielles :

- . être une plateforme d'échange et d'information des professionnels de l'immobilier ;
- . faire la promotion du métier de directeur immobilier ;
- . assurer la défense des intérêts immobiliers des entreprises ;
- . produire une base documentaire de savoirs à destination des professionnels.

www.adi-france.fr