



# MANIFESTE

## POUR LA RÉINDUSTRIALISATION



**12 propositions**



**pour faciliter les projets  
des entreprises**





# L'immobilier au service de la réindustrialisation

Par la diversité des entreprises (grande entreprise, ETI et PME) et par la force représentative que consolident l'association avec près de 75 % des entreprises du CAC 40 et 50 % du SBF 120 adhérentes, les propositions faites ici sont ancrées dans la réalité opérationnelle des acteurs économiques.

**Rappelons que les directeurs immobiliers en entreprise sont sollicités par les directions opérationnelles dans le cadre de projets industriels. Il leur appartient de trouver les fonciers, de suivre les travaux de construction de nouvelles implantations industrielles et également de revaloriser les friches industrielles.**

---

## ► L'ADI : une force représentative avérée

Plus de **300** entreprises représentées parmi lesquelles :

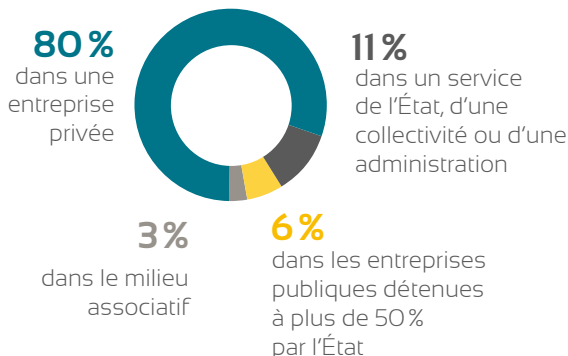
**50%**  
des entreprises  
du SBF 120 représentées

**75%**  
des entreprises  
du CAC 40 représentées

---

## ► Tous les secteurs d'activité représentés

Les adhérents utilisateurs de L'ADI exercent leur métier :



# L'industrie avance... l'ADI propose d'aller plus vite avec des solutions qui ne coûtent rien à la puissance publique

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) s'était déjà penchée il y a quelques années sur la reconversion des friches, et avait publié un ouvrage sur le sujet. Il est significatif et encourageant que l'association se soit remobilisée maintenant sur la **réindustrialisation**.

Elle est en marche, nous dit-on, avec une année 2021 enregistrant, selon les enquêtes Trendeo, un solde positif de créations d'emplois industriels et un rapport historiquement favorable entre les ouvertures et les fermetures de sites. Quelques bémols cependant : la part de la valeur ajoutée de l'industrie manufacturière en France dans la zone euro diminue, et le déficit commercial atteint des records. **Bref, l'industrie avance... mais pas assez vite !**

**Beaucoup des directeurs immobiliers de l'ADI ont un domaine d'activité qui dépasse les implantations tertiaires.** Ils sont donc régulièrement sollicités par leurs collègues sur des projets industriels et logistiques, et sont **en première ligne pour constater de façon très opérationnelle les écueils à éviter et les obstacles à surmonter** quand un tel projet est lancé. Ils savent donc également ce qu'il conviendrait d'adopter comme bonnes pratiques pour **lever les freins** à la mise en place de projets industriels. Cet ouvrage est le résultat de leurs expériences et suggestions recueillies au cours d'ateliers d'échange qui se sont déroulés sur presque une année. Je les remercie très chaleureusement de s'être prêtés à l'exercice alors qu'en ce moment même ils

portent déjà l'enjeu très lourd du bouleversement des modes de travail et leurs conséquences sur les implantations tertiaires. Il faut dire que le chemin (nos échanges en atelier) était probablement, pour eux, aussi important que le but final (la production de cet ouvrage) : échanger avec ses pairs, **apprendre des pratiques de l'autre**, c'est un des axes clairs revendiqués par l'ADI pour contribuer à la formation permanente de ses membres.

BNP Paribas Real Estate et Elcimaiï, partenaires habituels des utilisateurs dans ces projets, nous ont également apporté un précieux soutien matériel, et aussi professionnel, en partageant ouvertement leurs propres expériences, difficultés éventuelles et succès ! Je les remercie.

Un grand merci également aux intervenants qui se sont mobilisés parfois nombreux et toujours engagés pour apporter dans le cadre de ces ateliers leurs expertises sur tel ou tel point précis de nos débats.

Ces propositions ne coûtent rien pour la plupart d'entre elles : il s'agit juste de fluidifier, rendre plus agiles et plus cohérentes les démarches administratives que le porteur de projet industriel doit surmonter.

**Elles rendront nos entreprises plus compétitives, plus agiles et plus productives. Leurs directeurs immobiliers seront fiers d'y avoir contribué, ainsi que l'ADI.**

Anne-Christine Brusset,  
*Vice-présidente de l'ADI*

# La réindustrialisation de la France est tout naturellement devenue un axe stratégique

La crise sanitaire et la guerre en Ukraine ont mis en lumière la dépendance de l'Hexagone de ses importations industrielles, énergétiques et technologiques, leur impact sur le pouvoir d'achat des Français et la fragilité de certaines chaînes d'approvisionnement. La réindustrialisation de la France est tout naturellement devenue un axe stratégique. Rappelons que la part de l'industrie française dans l'exportation des biens manufacturés au sein de la zone euro est passée de 17% en 1998 à 11% en 2021, selon France Industrie\*. Sur la période, la France s'est désindustrialisée plus rapidement que ses voisins, **la part de l'industrie dans le PIB de l'Hexagone chutait à 13,5% en 2018**, alors qu'elle culminait à 25,5% à la même date en Allemagne, à 19,7% en Italie ou encore à 16,1% en Espagne... **La France dispose ainsi de l'économie la plus désindustrialisée du G7**, aux côtés du Royaume-Uni.

Pour France Industrie, la désindustrialisation pénalise le territoire national de trois manières.

Sur le plan économique d'abord, **la désindustrialisation du pays génère un déficit commercial chronique** (- 65 milliards d'euros en 2020, contre + 179 milliards d'euros en Allemagne). Sur le plan technologique ensuite, puisque le secteur industriel réalise une part substantielle des investissements en R&D privée. **La désindustrialisation du pays ne l'aidera donc pas à relever les défis de demain.** Enfin, alors que la plupart des candidats à l'élection présidentielle mettaient en avant la démétropolisation du pays et la revitalisation des territoires, **la désindustrialisation fragilise durablement nos territoires sur le plan économique et social.** Face aux députés, Agnès Pannier-Runacher, alors ministre déléguée auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance, chargée de l'Industrie, estimait le 22 février dernier que plus d'un million d'emplois industriels nets avaient été détruits en vingt ans, « des pans entiers de notre industrie ont été délocalisés, et des territoires se sont retrouvés abandonnés », déplorait-elle.

\* «Les 3 Priorités de France Industrie pour l'élection présidentielle 2022 ».

Fort de ce constat et conscient des enjeux, le gouvernement a annoncé le plan France Relance qui a permis de lancer « **Territoires d'industrie** », générant ainsi 5,4 milliards d'euros d'investissements productifs, dont 1,6 milliard d'euros de subventions. 782 projets ont été soutenus, permettant de créer ou de conforter 100 000 emplois. **Le « plan de résilience économique et social »** présenté par Jean Castex le 16 mars 2022 fait également la part belle à la réindustrialisation. Ce plan doit faciliter l'implantation d'activités productives en France permettant « de sécuriser nos approvisionnements et réduire nos dépendances », indique Matignon dans son dossier de presse. Pour y parvenir, le gouvernement s'engage à mener des « actions concrètes » s'inspirant des propositions du rapport de Laurent Guillot, publié en mars 2022. « Il s'agira notamment de renforcer le suivi des projets d'implantation par l'autorité préfectorale, de clarifier les différentes doctrines relatives aux procédures administratives, d'améliorer la participation du public en réduisant

encore les délais d'implantation et en responsabilisant davantage les porteurs de projets et de mieux repérer le foncier productif et d'orienter les projets vers des sites à plus faibles enjeux environnementaux ». Objectif : « réduire significativement les délais d'implantation ».

**L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) se réjouit de cette prise de conscience et de l'effet d'entraînement généré. Elle souhaite soutenir le mouvement en proposant 12 solutions concrètes – et, pour la plupart, neutres pour les finances publiques – afin d'améliorer le développement des projets immobiliers et ainsi accompagner l'ensemble des entreprises.**

De nombreuses propositions de l'ADI complètent celles formulées dans différents rapports récemment publiés.





Édito .....	4	Préambule .....	12
Introduction .....	6	Annexes .....	59

## 12 propositions

### pour faciliter les projets des entreprises

#### PROPOSITION N° 1 ..... 16

Repérer facilement les sites disponibles en améliorant Cartofriches et en créant une carte d'identité pour chaque site

#### PROPOSITION N° 2 ..... 20

Associer les entreprises plus proactivement aux orientations territoriales

#### PROPOSITION N° 3 ..... 23

Diviser la destination « Industrie » en deux selon que le projet soit soumis ou pas à autorisation ICPE

#### PROPOSITION N° 4 ..... 25

Conserver la mixité des zones en maintenant l'usage industriel / manufacturier dans les documents d'urbanisme

#### PROPOSITION N° 5 ..... 29

Détacher du contexte local les décisions d'implantation de fonciers industriels et mettre en place un délégué interministériel à la réindustrialisation

#### PROPOSITION N° 6 ..... 33

Mettre en place un guichet unique pour les projets de recherche de sites industriels

#### PROPOSITION N° 7 ..... 37

Créer un dossier d'instruction unique

#### PROPOSITION N° 8 ..... 41

Améliorer les relations avec les riverains en repensant les modalités de réalisation des enquêtes publiques

#### PROPOSITION N° 9 ..... 45

Instaurer des contrats de développement territorial sur l'ensemble de l'Hexagone

#### PROPOSITION N° 10 ..... 47

Faciliter le traitement environnemental des friches

#### PROPOSITION N° 11 ..... 52

Créer un contexte favorable à la financiarisation de l'actif immobilier industriel

#### PROPOSITION N° 12 ..... 55

Revoir la fiscalité appliquée aux sites productifs