

Le foncier, un enjeu clé pour la réussite de la réindustrialisation



CAMILLE ETÉVÉ,

Directrice du pôle
Industrie, Aménagement et
Développement Economique
Direction de l'Investissement
Groupe Caisse des Dépôts

Depuis 2016, la réindustrialisation s'amorce en France, avec plus d'ouvertures d'usines que de fermetures (solde net positif de 89 ouvertures et extensions significatives d'usines en 2024). Néanmoins, pour afficher une balance commerciale en produits manufacturés à l'équilibre, l'objectif est d'**accélérer cette réindustrialisation** pour atteindre une part de l'industrie manufacturière dans le PIB français à 12% en 2035 (contre 9,7% en 2023) soit une augmentation de 233Md€ de valeur ajoutée manufacturière. Cela correspond à une accélération de la production annuelle de 3,5% pendant les dix prochaines années (5,3% en prenant en compte l'inflation) - vs.1,5% par an depuis la crise sanitaire. **La réindustrialisation répond à un enjeu de souveraineté mais aussi à un enjeu territorial** : le tissu industriel étant localisé majoritairement hors des métropoles, sa vitalité et son développement peuvent contribuer significativement à la cohésion territoriale.

La Banque des Territoires ambitionne de consacrer 1Md€ pour réindustrialiser les territoires et maîtriser les impacts environnementaux de l'industrie sur la période 2023-2028. Elle s'est dotée d'une palette d'offres financières et d'ingénierie pour accompagner l'ensemble des politiques mises en œuvre par les territoires et accompagner les investissements de leurs partenaires privés engagés pour relever ensemble le défi d'une réindustrialisation décarbonée et souveraine.

Le foncier se révèle être un des principaux freins à l'implantation d'entreprise¹. La

loi zéro artificialisation nette (ZAN) du 20 juillet 2023 limite l'artificialisation des sols et induit une raréfaction du foncier constructible à vocation industrielle, en concurrence parfois avec les autres usages. Pourtant, le ZAN met en lumière des friches artificialisées longtemps délaissées, comme rares fonciers économiques disponibles. Les discussions actuelles sur l'exemption du ZAN pour les projets industriels d'ampleur - qui font l'objet de la loi TRACE - offrirait donc un appel d'air bienvenu pour les fonciers industriels mais ne doivent ni éclipser les réflexions en cours en faveur de la résorption des friches, ni les ambitions environnementales associées au ZAN. Pour répondre à ces besoins de foncier, le dispositif "Sites clés en main France 2030" pour lequel la Banque des Territoires mobilise l'ensemble de ses outils de financement vise à pré-équiper 55 sites industriels d'ici 2030 afin d'accueillir des activités industrielles. Ce dispositif rejoint les ambitions de sobriété foncière du ZAN avec un recyclage foncier de 30 friches industrielles sur les 55 sites sélectionnés. Par ailleurs, la Banque des Territoires s'associe avec les acteurs publics et parapublics (Sociétés d'Economie Mixte - SEM, Etablissements Publics Fonciers - EPF,...) pour créer des outils destinés à maintenir la maîtrise publique du foncier sur le long terme. Par exemple, la Banque des Territoires a investi aux côtés de l'EPF de Ouest Rhône-Alpes dans la création de la foncière EPORA² en 2024. Celle-ci permet de dé-risquer et dépolluer le foncier qui sera ensuite commercialisé sous forme de baux de

1/ Baromètre de l'attractivité des territoires, publié par Ancoris et la SCET le 2 février 2025



longues durées (jusqu'à 50 ans). Le prêt "Gaia Territorial"³ se révèle aussi être un outil de financement intéressant offrant une maturité alignée avec la durée du portage (qui peut atteindre 80 ans).

Si le foncier disponible reste le premier critère d'implantation des industriels, l'attractivité d'un site industriel dépend aussi étroitement des compétences liées au bassin d'emploi dans lequel il se situe et des infrastructures (axes de transport, électricité, eau, réseau de chaleur...). Sur ce volet, la puissance électrique disponible à court terme est une question primordiale dans les critères d'implantation d'industriels mais également pour ceux qui ambitionnent de décarboner leurs processus de fabrication. Les délais de raccordement sont parmi les plus compétitifs en Europe mais restent longs pour les industriels, avec une impossibilité de réserver une puissance électrique par anticipation. Dans son bilan prévisionnel 2025-2035, RTE identifie des grands bassins industriels qui bénéficieront d'infrastructures spécifiques pour permettre une meilleure réactivité face aux demandes de raccordement.

Sur le volet des compétences, l'offre d'investissement de la Banque des Territoires a accompagné 30 projets de formation aux métiers industriels depuis 2020 (écoles de production, centres de formation, institut de formation...).

Enfin, le portail numérique France Foncier+, piloté par la Banque des Territoires et le Cerema, ambitionne de faciliter l'implantation des industriels via l'affichage des données de disponibilité et d'attractivité du foncier industriel sur un outil de visualisation numérique. Lancé en 2024, il recense le foncier disponible et de ses spécificités techniques (sa taille, accès à l'eau, l'électricité, disposition, accès aux

infrastructures de transport, les centres de formation à proximité...). La plateforme comptabilise aujourd'hui plus de 820 sites, représentant plus de 8000 hectares de foncier économique disponible. Elle a déjà permis plus de 800 prises de contact pour des porteurs de projet et le suivi de 70 projets d'implantation par les agences régionales.

Outre la raréfaction et l'attractivité du foncier, se pose aussi le sujet de la concordance des calendriers entre industriels et collectivités locales ; le temps long de l'aménagement n'est pas celui de court-terme des industriels. La mise aux normes d'un foncier peut prendre plusieurs années, l'anticipation est donc essentielle pour proposer un foncier rapidement disponible pour un industriel. C'est toute la philosophie du dispositif Sites Clés en Main mais aussi du programme Territoires d'industrie dans lequel la Banque des Territoires est engagé depuis son lancement en 2018. Souvent salué par les territoires, il structure un écosystème favorable aux collaborations entre les acteurs publics et acteurs privés - facteur de succès essentiel pour les projets industriels.

L'objectif de réindustrialisation est donc largement partagé mais sa dynamique reste fragile comme le montre le recul des projets d'investissements détectés sur le territoire en 2024 (-5% vs. 2023⁴). L'industrie ne pourra se développer que là où le foncier et les ressources sont disponibles, en développant les compétences et les infrastructures nécessaires à la progression des activités industrielles, et lorsque qu'elle est acceptée et voulue par le territoire. Engagée en faveur de l'intérêt général, la Banque des Territoires s'insère dans une dynamique collective et renforce son action en faveur de l'industrie au plus près des territoires. ■

2/ <https://www.banquedesterritoires.fr/lepora-et-la-banque-des-territoires-annoncent-la-creation-dune-fonciere-economique-innovante-pour>

3/ <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/pre-gaia-territorial>

4/ Baromètre de l'attractivité des territoires, publié par Ancoris et la SCET le 2 février 2025