

L'observatoire des Territoires d'industrie

présente :

son 19^e séminaire

SITES INDUSTRIELS CLÉS EN MAIN : ANTICIPER LES PROCÉDURES POUR FACILITER L'IMPLANTATION DES USINES

AVEC

Simon-Pierre EURY, chef de mission interministérielle pour
l'accélération des implantations industrielles (DGE)

Mathilde BOTREAU, directrice de l'aménagement,
Normandie Aménagement

Nicolas FORAIN, chef du département Développement logistique
et industriel, Grand Port Maritime de Dunkerque

Le 19 octobre 2021

EN BREF

Le délai pour la mise en route d'une usine prend une place de plus en plus importante dans les décisions d'implantation des industriels. Les porteurs de projets expriment des attentes fortes pour disposer d'offres foncières ayant fait l'objet de la part des aménageurs d'un véritable travail de "préparation" pour accueillir de nouvelles unités de production. Le dispositif des "sites industriels clés en main", pour lesquels les procédures et études administratives ont été anticipées, a été mis en place pour répondre à cette attente. Après l'annonce le 23 septembre 2021 de 49 nouveaux sites clés en main, nous faisons le point sur cet outil qui permet aux collectivités de mieux valoriser leur foncier à vocation industrielle, et aux entreprises de bénéficier de conditions d'implantation rapides et sécurisées.

Compte rendu rédigé par Elisabeth Bourguinat

L'observatoire des Territoires d'industrie est un projet financé par la Banque des Territoires, l'Institut pour la Recherche de la Caisse des Dépôts, La Fabrique de l'industrie, l'Agence nationale de la cohésion des territoires, et Intercommunalités de France, mis en œuvre par la Fondation Mines ParisTech et La Fabrique de l'industrie.

Simon-Pierre Eury

La France cherche à attirer le plus grand nombre possible de projets industriels, qu'ils soient portés par des entreprises françaises ou étrangères, car ils sont créateurs d'activité économique et d'emplois. Face à la concurrence d'autres pays européens, il est nécessaire d'offrir aux investisseurs des conditions d'implantation satisfaisantes, non seulement sur le plan du coût, des financements, de l'écosystème de R & D ou des possibilités de recrutement, mais aussi sur la disponibilité du foncier et la rapidité d'installation.

1 Un besoin pressant de raccourcir les délais administratifs

Au cours de l'année 2019, l'État français s'est rendu compte que le délai entre le moment où l'entreprise entreprend les démarches nécessaires à l'obtention des différentes autorisations nécessaires à l'implantation d'une nouvelle usine et celui où elle est réellement libre de construire son bâtiment et de l'exploiter, est perçu par les chefs d'entreprise comme trop long, qu'ils soient français ou étrangers. La demande de raccourcir ce délai s'est exprimée de façon de plus en plus pressante auprès des services du ministère de l'Économie et des équipes de Business France, qui interagissent au quotidien avec les porteurs de projets étrangers. Alors que ce critère pouvait paraître un peu accessoire il y a quelques années, il apparaît désormais comme déterminant pour les choix d'implantation des industriels.

Le gouvernement a confié au député Guillaume Kasbarian une mission de diagnostic sur la façon de réduire la complexité et les délais des procédures d'autorisation des nouvelles usines. Son rapport, remis en septembre 2019 dans le cadre du Conseil national de l'industrie, préconise cinq pistes, dont l'une consiste à proposer aux chefs d'entreprise des « sites industriels clés en main ». Cette expression désigne des sites adaptés à l'accueil d'unités industrielles ou logistiques dont les aménageurs ont anticipé autant que possible non seulement les procédures et études administratives qui leur incombent, mais celles auxquelles seront soumis les porteurs de projet eux-mêmes, de façon à raccourcir les délais d'obtention de l'ensemble de ces autorisations et à les rendre plus fiables.

La mise en œuvre des préconisations de ce rapport a été confiée à une mission interministérielle, impliquant notamment le ministère de l'Économie mais également celui de l'Écologie, sachant qu'une partie des dossiers de demandes d'autorisations est traitée par celui-ci. J'assume la direction de cette mission et je vais vous présenter le dispositif des sites clés en main, avant de laisser la parole à Nicolas Forain et à Mathilde Botreau, qui l'illustreront par deux cas concrets.

2

Les différentes autorisations à réunir

La plupart des projets de construction d'usines sont susceptibles d'entraîner des impacts importants pour leur environnement (prélèvements, rejets, risques chroniques ou accidentels...) et, à ce titre, sont soumis à la procédure ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement). Pour les installations de plus grande ampleur, cette procédure d'autorisation environnementale comprend une phase d'instruction par les services de la DREAL (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), une étude d'impact environnemental, une enquête publique, et éventuellement la consultation du CODERST (Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques) avant la prise de décision par le préfet. L'ensemble de la procédure dure environ 9 à 10 mois, à condition que la situation initiale du terrain soit bien connue et maîtrisée.

A contrario, si le porteur du projet doit commencer par réaliser ou actualiser les études concernant le terrain avant d'envisager de déposer son dossier ICPE, le délai tout compris peut très vite atteindre 12 à 18 mois, ce qui, bien souvent, est incompatible avec les projets industriels et conduit l'investisseur à chercher d'autres sites. Les études en question relèvent des différents champs de la réglementation applicables aux projets industriels, à savoir l'urbanisme, l'archéologie préventive et l'environnement.

Pour sélectionner les sites industriels clés en main, nous nous sommes assurés que ces études préalables avaient bien été réalisées.

Nous avons vérifié tout d'abord que les sites concernés faisaient l'objet d'un PLU (plan local d'urbanisme) communal ou intercommunal (PLUi) prévoyant la possibilité d'installer des usines et que celui-ci n'avait pas besoin d'une évolution ou d'une révision. Ce critère, assez simple à satisfaire, ne posait généralement pas de difficulté pour les sites proposés.

Nous nous sommes ensuite assurés que l'ensemble des démarches éventuellement nécessaires au titre de l'archéologie préventive, dans le cadre du Code du patrimoine, avaient été menées à bien par l'aménageur. La première démarche consiste à saisir la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles) pour savoir s'il est nécessaire de procéder à un diagnostic préventif ou non. Dans la majorité des cas, la réponse est négative car les terrains concernés ne se trouvent généralement pas dans des zones où existe une présomption de présence de vestiges archéologiques importants. Dans quelques cas, en revanche, la réponse est positive et donne lieu à prescription de diagnostic, ce qui a un impact sur le projet à la fois en termes de délais (en général, l'établissement du diagnostic archéologique prend au moins six mois) et aussi en termes de coût, puisque la réalisation du diagnostic s'accompagne d'une redevance. À l'issue du diagnostic, d'éventuelles fouilles archéologiques peuvent être prescrites, nécessitant à nouveau un délai et générant un coût.

Enfin, nous avons vérifié que les études environnementales qui dépendent de l'aménageur, c'est-à-dire la description et la prise en compte de l'environnement initial du site avant l'implantation d'un nouveau projet, avaient été réalisées. Il s'agit notamment de l'inventaire faune-flore, de la recherche d'éventuelles zones humides, de l'anticipation des mesures de compensation, de la gestion de l'éventuelle pollution des sols, etc.

Nous attendons des sites clés en main qu'ils disposent d'un inventaire faune-flore récent, c'est-à-dire effectué au cours des deux ou trois dernières années et faisant l'objet d'un dispositif

d'actualisation régulière. Selon une circulaire du 5 novembre 2020, lorsque les aménageurs s'engagent auprès des services de l'État à réviser régulièrement les inventaires faune-flore, l'État s'engage de son côté, pour les dossiers d'usine s'implantant sur la zone, à accepter ces inventaires sans demander de précisions complémentaires, dans la mesure où les deux parties se seront accordées à l'avance sur le périmètre d'étude.

En fonction des espèces animales et végétales détectées sur le site, l'étude faune-flore peut donner lieu à une demande de dérogation concernant les espèces protégées. Lorsque celle-ci est obtenue, elle est assortie de mesures d'évitement, de réduction et de compensation que l'aménageur doit mettre en œuvre. Pour les dossiers concernant des sites ayant déjà un passé industriel se pose également le problème de l'éventuelle pollution des sols. Pour garantir aux porteurs de projets une implantation dans des délais fiables, il faut par conséquent que les investigations sur les éventuelles pollutions aient déjà été réalisées.

3 Le dispositif des sites clés en main

Le dispositif des sites industriels clés en main a été lancé il y a environ deux ans et nous avons choisi, pour le mettre en œuvre, de nous appuyer autant que possible sur les acteurs locaux. Au lieu d'essayer d'identifier nous-mêmes des sites adaptés, nous avons travaillé avec Business France et la délégation aux Territoires d'industrie pour lancer, fin 2019, un appel à propositions ouvert à tous les acteurs gérant des fonciers économiques et industriels, en particulier les collectivités. Nous avons reçu 300 réponses, émanant en majorité de communautés de communes ou de communautés d'agglomération.

Pour l'instruction des dossiers, nous nous sommes également appuyés sur les acteurs locaux, en l'occurrence les services déconcentrés de l'État : préfectures de région, SGAR (Secrétariats généraux pour les affaires régionales), DREAL, DRAC, DREETS (Directions régionales de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités). C'est essentiellement sur la base de leurs avis que nous avons sélectionné les 78 projets qui ont reçu le label site industriel clés en main en 2020. Comme le premier appel à proposition n'était resté ouvert que quelques semaines, nous avons renouvelé la démarche au début de l'année 2021. Nous avons reçu 174 dossiers et procédé à une nouvelle sélection de 49 sites.

Même si, lors de ces opérations, nous n'avons pas cherché à prendre en compte la répartition des sites sur le territoire national et nous nous en sommes tenus aux critères figurant dans le cahier des charges, il se trouve que les sites labellisés sont assez bien distribués sur l'ensemble des douze régions métropolitaines, hors Corse, ce qui permet de proposer un vrai choix de localisation aux investisseurs. Nous allons maintenant nous attacher à faire la promotion de tous ces sites, aussi bien au niveau national, grâce à l'action de Business France, que régional, en nous appuyant sur les agences régionales de développement.

Le fait de mobiliser les acteurs locaux nous a permis de bénéficier de leur connaissance fine des sites, de l'environnement, des enjeux locaux. De plus, dans la mesure où un dialogue s'est désormais instauré entre les collectivités et les services de l'État pour l'identification des futurs sites clés en main, nous n'aurons plus forcément l'obligation de passer par des appels à proposition nationaux. L'objectif, comme pour le programme Territoires d'industrie, est d'inciter les agences régionales de développement et les DREAL à travailler directement avec les collectivités pour favoriser l'émergence et l'animation des projets au niveau local.

Parmi tous les sites sélectionnés, le Grand Port Maritime de Dunkerque (GPMD) a la particularité d'avoir soumis un dossier à chacun des deux appels à propositions et d'avoir été retenu dans les deux cas, pour des sites différents. C'est pourquoi il nous a paru intéressant de demander à Nicolas Forain de vous présenter la démarche suivie sur ce territoire. Nous entendrons ensuite Mathilde Botreau à propos de la réhabilitation d'une friche industrielle.

Le port de Dunkerque

Nicolas Forain

Je travaille à la Direction commerciale du Grand Port Maritime de Dunkerque, où je dirige, depuis deux ans, le département de développement industriel et logistique. Auparavant, j'étais responsable du bureau d'études et d'aménagement, en sorte que j'ai passé plusieurs années de ma carrière professionnelle à préparer des terrains avec mes collègues de l'environnement. Je me retrouve aujourd'hui en situation de les commercialiser et je peux d'autant mieux vous en parler que j'ai vécu leur préparation de l'intérieur.

Avec un trafic de 45 millions de tonnes l'an dernier, en baisse de 14 % par rapport à l'année précédente, en raison de la crise sanitaire, Dunkerque est le troisième port de France. Le trafic se répartit en trois grandes catégories : le vrac liquide (17 %), essentiellement l'huile, les produits raffinés et le gaz naturel liquéfié ; le vrac solide (40 %), notamment le minerai, le charbon et les céréales ; et les marchandises diverses (trafic de conteneurs et ferry) (43 %).

Le port de Dunkerque s'étend sur 17 kilomètres de façade maritime, depuis le centre-ville à l'est, jusqu'à la centrale nucléaire de Gravelines à l'ouest. Il couvre 7 000 hectares de foncier terrestre et 45 000 hectares de circonscription maritime. Une grande partie du foncier terrestre est déjà occupée. Il reste actuellement 3 000 hectares de foncier non aménagés, parmi lesquels on estime que 1 500 hectares sont commercialisables.

Toutes les zones libres n'offrent pas la même qualité de produit foncier, certaines étant déjà préparées, d'autres non. La zone ZGI (zone grandes industries), qui comprend 160 hectares, a fait partie des douze premiers sites clés en main labellisés. La zone DLI (Dunkerque logistique internationale), qui recouvre 120 hectares, a été labellisée à l'issue du deuxième appel à propositions.

La préparation des terrains

La majorité des terrains constituant les réserves foncières du GPMD sont des terrains agricoles. Nous avons compris, depuis plusieurs années déjà, que ces terrains, faisant l'objet de contrats d'occupation précaire reconduits chaque année avec les exploitants agricoles, desservis par des chemins vicinaux et comprenant parfois des watergangs (fossés d'évacuation des eaux des marais), ne sont pas d'emblée très attractifs pour les investisseurs, d'où la décision de les préparer en amont afin de les commercialiser plus facilement.

Nous nous sommes donné pour cela trois objectifs. Le premier est d'optimiser les plannings, c'est-à-dire de faire en sorte qu'un industriel ou un logisticien envisageant de s'implanter à Dunkerque ait une visibilité sur les délais et sur le temps qu'il va gagner en choisissant ce site. La plupart des investisseurs demandent à pouvoir donner le premier coup de pioche au bout de 9 à 12 mois de démarches au maximum.

Le deuxième objectif est le dérisquage du site. Le développement d'une zone d'activité économique est soumis à des contraintes environnementales, mais également de réseaux, de déclassement de terrain, de fouilles archéologiques préventives, etc. qui représentent toutes des risques pour les porteurs de projets industriels. Notre rôle est de supprimer ces risques afin que les investisseurs puissent se concentrer sur l'obtention de leur permis de construire et de l'ICPE. Si nous y parvenons, notre offre devient très compétitive par rapport à celles des territoires concurrents.

Le troisième objectif concerne la mise à disposition des utilités, c'est-à-dire l'accès aux réseaux d'eau, de gaz ou d'électricité. En particulier, certains projets industriels nécessitent des puissances électriques importantes et il ne sert à rien d'avoir résolu les problèmes liés au foncier si nous n'apportons pas à l'investisseur les réseaux d'électricité dont il a besoin dans les délais souhaités. Or l'instruction des dossiers inhérents au déploiement des réseaux peut prendre plusieurs années.

6 Des projets de longue haleine

Le GPMD a lancé son projet d'aménagement de plateformes sur les deux zones ZGI et DLI dès 2012. Cet aménagement comprenait le remblaiement et l'imperméabilisation de ces zones proches de la mer, ainsi que la réalisation d'accès routiers et d'accès ferroviaires.

Nous avons déposé en 2013 les demandes d'autorisation relevant de la Loi sur l'eau (qui vise à ce que les ouvrages ou activités ayant un impact sur les milieux aquatiques soient conçus et gérés dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau) et les demandes de dérogation sur la destruction d'espèces protégées. Nous avons obtenu les arrêtés préfectoraux correspondants en 2015 et en 2017 et nous avons rapidement réalisé les mesures compensatoires prévues par ces arrêtés.

Nous avons également adressé à la DRAC une demande d'information préalable pour vérifier si ces terrains étaient susceptibles de devoir faire l'objet de diagnostics archéologiques. La réponse étant positive, nous avons décidé d'anticiper leur réalisation et ils ont été effectués en 2017 et 2018. Cette mesure a un coût, puisqu'elle suppose de s'acquitter de la RAP (redevance d'archéologie préventive), qui s'élève à environ 55 centimes par mètre carré de terrain aménagé, mais cette somme peut être répercutée sur le prix du loyer des terrains commercialisés, dans la mesure où l'investisseur est, en contrepartie, dispensé de la verser au moment où il fait instruire son permis de construire.

Un problème important a été identifié en matière d'accès à la puissance électrique. La politique actuelle de certains gestionnaires de réseaux veut que le premier occupant d'une zone industrielle dont le besoin de raccordement nécessite un investissement lourd soit aussi celui qui le paie, alors que les suivants en profiteront également. Par exemple, si un industriel a besoin de 10 MW de puissance électrique et que cela nécessite la création d'un transformateur de 40 MW, c'est cet

industriel qui financera l'équipement. Cette disposition peut s'avérer assez dissuasive, d'autant que la réalisation de l'équipement peut prendre quatre ou cinq ans. Sur la zone ZGI, nous avons pris l'initiative de demander à Enedis et au réseau transport électricité (RTE) la création d'un poste source électrique de 80 MW pour un montant de 13 millions d'euros que nous avons financé (GPMD, communauté urbaine de Dunkerque, Enedis, RTE). Le poste électrique reste la propriété d'Enedis et de RTE mais, en échange du financement de l'investissement, nous bénéficions de la priorité sur les réservations de puissance. De plus, nous sécurisons le planning de raccordement des activités pour nos futurs clients et nous pouvons répartir équitablement le coût de cet investissement en fonction de leurs consommations.

7 Les résultats

Au total, à l'heure actuelle, les accès routiers principaux ont été réalisés sur les deux zones et le remblaiement se poursuit. Certaines voies de desserte intérieures n'ont pas encore été aménagées, car nous prévoyons de les ajuster en fonction de la configuration des parcelles souhaitées par les clients. Sur les 120 hectares commercialisables de la zone ZGI, 40 sont déjà retenus, et nous avons bon espoir que les 80 hectares restant puissent accueillir une gigafactory de batteries automobiles. Quant à la zone DLI, qui recouvre 120 hectares dont 80 commercialisables (le reste étant occupé par les voies de circulations et couloirs techniques), 14 hectares ont déjà été loués, 40 sont en cours de négociation et 26 restent disponibles.

La labellisation de ces deux zones comme sites industriels clés en main, jointe à la présence d'un écosystème industriel riche, avec beaucoup de synergies possibles, nous permet de figurer dans la short list des investisseurs pour des projets industriels susceptibles d'être implantés en France, Allemagne, Belgique, Finlande, Angleterre ou aux Pays-Bas. Lorsqu'un investisseur vient frapper à la porte du GPMD, c'est à ces zones qu'il s'intéresse en priorité : elles ont beaucoup contribué à accroître l'attractivité de Dunkerque et à nous procurer un portefeuille de clients important.

En finissant, je voudrais donner un conseil aux collectivités envisageant de créer ou de développer des zones d'activité économique. Une fois que vous avez aménagé un terrain, veillez à l'entretenir pour faire en sorte que sa disponibilité et son dérisquage soient pérennisés. Si la nature reprend ses droits, tout le travail d'anticipation peut être réduit à néant ! Il est souhaitable de faire passer un écologue chaque année, aux périodes les plus propices, pour s'assurer que le terrain reste dérisqué.

Mathilde Botreau

Je suis directrice de l'aménagement chez Normandie Aménagement, une société d'économie mixte dont l'actionnaire principal est la communauté urbaine de Caen la Mer. L'un de nos sites principaux d'intervention est l'ancien site de la SMN (Société métallurgique de Normandie) repris par Arcelor Mittal puis fermé en 1993.

Le réaménagement de cette friche industrielle a démarré il y a plus de vingt ans, en 1997, et différentes opérations se sont succédé pour sa reconquête. La première a été la ZAC du Plateau, qui a accueilli des industries agroalimentaires dans le quartier Normandial et un centre de R & D dans le domaine des technologies sans contact dans le quartier EffiScience. La communauté

urbaine ayant souhaité reconstituer un écosystème urbain complet sur cette ancienne friche, nous avons monté ensuite deux opérations d'habitat sur les sites Jean Jaurès et Libéra, avec 700 logements déjà réalisés et 800 prévus au cours des prochaines années. Nous travaillons aujourd'hui à la création d'une ferme solaire et d'un tiers-lieu, la Grande Halle. La plus grande partie de la friche aura été ainsi réaménagée, à l'exception du terrain qui a fait l'objet de la candidature pour le label sites clés en mai 2021, à savoir la ZAC Campus technologique, d'une superficie de 12 hectares.

8 La plus-value du dispositif "Sites industriels clés en main"

Cette nouvelle ZAC offre de nombreux avantages. Bien qu'elle soit située sur la commune de Colombelles, elle se trouve à cinq minutes du centre de Caen et de la gare, et à cinq minutes également de l'autoroute A13. Dans la mesure où elle est entourée de zones déjà aménagées, les équipements primaires principaux, c'est-à-dire la desserte et les réseaux, sont déjà présents, de même que des services comme le restaurant d'entreprises (qui a toutefois un peu souffert de la crise sanitaire), le système de conciergerie, la pépinière et le village d'entreprises.

Outre ces éléments d'attractivité, la ZAC du Plateau compte d'ores et déjà 300 entreprises et nous avons donc une certaine expérience de commercialisation auprès de clients industriels ou non.

Le dispositif des sites clés en main nous a cependant paru intéressant pour apporter encore plus de crédibilité à notre offre et gagner en efficacité, aussi bien vis-à-vis de nos clients que vis-à-vis de la collectivité, dont l'intérêt est que le délai de réservation des terrains ne se prolonge pas inutilement. Dans un contexte de raréfaction du foncier liée à l'objectif de zéro artificialisation nette, le label nous a semblé pouvoir accroître encore le caractère "précieux" de ces 12 hectares prêts à l'emploi.

9 Les différentes étapes

L'un des premiers points que nous avons vérifiés est la disponibilité de la puissance électrique. Autant celle-ci peut poser un problème pour les zones situées au sud du périphérique, autant, sur le secteur considéré, Enedis nous a confirmé qu'il pouvait mettre beaucoup de puissance à disposition.

Le foncier est maîtrisé à 100 %, ce qui nous a permis de réaliser, dès 2006, des inventaires faune-flore, avec identification des espèces présentes et scénarios d'implantations futures en fonction des aménagements envisageables. L'un des avantages de ce site est qu'il n'inclut pas directement de zones humides car il avait déjà été complètement remblayé à l'époque de la SMN.

Les recensements faune-flore nous ont permis de mettre en œuvre des mesures compensatoires. Par la suite, comme évoqué par Nicolas Forain, nous avons procédé à des travaux d'entretien réguliers de façon à éviter que la zone devienne trop attractive pour des espèces protégées comme

le lézard des murailles, qui affectionne les anciens sites industriels. Les défrichages, soumis à autorisation, sont effectués en dehors des périodes de nidification, afin de ne pas perturber les oiseaux. Ces mesures sont d'autant plus nécessaires que le terrain est bordé de coteaux laissés à l'état naturel et, le long de l'Orne, de zones humides assez sensibles. Enfin, nous avons lancé récemment une réactualisation des inventaires sur les quatre saisons, indispensable pour sécuriser les projets des industriels qui souhaiteraient s'implanter.

Comme le site avait déjà été remblayé par la SMN, il n'y a pas nécessité de diagnostic archéologique.

En revanche, une partie des sols ayant été polluée, un arrêté préfectoral de 1996 a établi l'obligation de mesurer l'impact de ces pollutions sur la nappe phréatique, ce qui se traduit par la présence de piézomètres répartis sur l'ensemble du site. Les normes de dépollution de cette époque n'étant pas les mêmes qu'aujourd'hui, nous avons réalisé un inventaire supplémentaire extrêmement fin destiné à identifier l'éventuelle présence d'hydrocarbures ou de métaux lourds, mais aussi à cartographier l'encombrement du sous-sol. En effet, à l'époque de la SMN, des réseaux de wagons circulaient dans des galeries souterraines, ce qui entraîne des contraintes de constructibilité et crée un certain aléa. En dépit de tous les diagnostics, réalisés notamment avec des technologies de résonance magnétique, on ne peut malgré tout jamais être complètement sûr de ce que l'on va découvrir lors des travaux.

Toujours pour sécuriser au maximum les projets de nos futurs clients, nous avons mis en place, en partenariat étroit avec la DREAL, un système de gestion mutualisée des terres éventuellement polluées, afin d'optimiser les coûts de traitement quel que soit le type de pollution qui pourrait être mis au jour. Ce dispositif prend la forme d'une plateforme d'accueil *in situ* des terres issues des excavations réalisées aussi bien par la collectivité que par les industriels, ou encore par les aménageurs des ZAC d'habitat. Notre bureau d'études est missionné par l'ensemble des opérateurs du site pour identifier les terres polluées, les catégoriser et définir le traitement approprié. Certaines de ces terres, une fois la pollution réduite, peuvent être réemployées sur le site, notamment pour le remblai des voiries, ce qui réduit les coûts.

Nous avons également développé avec nos partenaires, aussi bien sur les sites Normandial et EfiScience que sur la partie habitat, une méthode maintenant éprouvée qui consiste à leur garantir les délais de réalisation des études finales de gestion des terres à partir du moment où ils nous fournissent leur projet d'implantation. Non seulement notre bureau d'études est réactif, mais nous maîtrisons les délais des analyses par les laboratoires et, dès les premiers contacts, nous signons des conventions avec les industriels pour les rassurer sur le fait que, dans un délai de deux mois à partir de la transmission de leur plan d'implantation, nous aurons identifié les différentes filières de dépollution, le plan de gestion, la répartition de la prise en charge entre la collectivité et l'industriel, et enfin les éventuels besoins d'adaptation du mode constructif et des principes de fondation.

L'ensemble des contraintes urbanistiques et environnementales que je viens d'évoquer sont répertoriées dans un cahier des charges joint au dossier de commercialisation qui est remis à l'industriel. Le suivi du dossier se fait en lien étroit avec Caen Normandie Développement, l'agence de développement économique de la communauté urbaine Caen la Mer, ainsi qu'avec la DREAL, qui nous apporte une aide précieuse pour anticiper les difficultés et mettre en œuvre des solutions innovantes afin de permettre la réussite de ces opérations d'aménagement.

1

La dérogation sur les espèces protégées

Un intervenant

Nicolas Forain, comment avez-vous pu anticiper la demande de dérogation sur les espèces protégées, alors que remplir le dossier exige de connaître les détails du projet industriel ?

Nicolas Forain

Nous avons demandé des autorisations administratives pour le remblaiement de la plateforme, la création des accès routiers et ferroviaires, l'amenée des réseaux, mais non pour la construction de l'usine, car nous n'avons pas connaissance du futur projet et ces demandes restent à la charge de l'investisseur. En matière de logistique, par exemple, les règles sont différentes selon qu'il s'agit d'entrepôts réfrigérés, de stockage de matières dangereuses, d'entrepôts de vrac sec, etc. Cela dit, même si nos demandes ne concernaient que la création de la plateforme et la réduction de l'impact des travaux correspondants sur l'environnement, nous avons formulé plusieurs scénarios sur la nature des futures activités (agroalimentaire, construction automobile...), le nombre de salariés, le nombre de poids lourds qui circuleraient sur la zone, etc. Si nous réussissons à attirer la gigafactory de batteries automobiles, par exemple, le porteur du projet ne partira pas d'une feuille blanche et pourra s'appuyer sur les hypothèses que nous avons émises en amont et les mettre à jour en fonction des caractéristiques de son projet.

2

L'acceptabilité des délais

Un intervenant

Même en anticipant autant que possible les démarches à effectuer, celles restant de la responsabilité de l'industriel ne sont-elles pas susceptibles de le décourager ?

Nicolas Forain

Un investisseur a besoin d'entre trois et six mois pour établir son propre dossier de permis de construire ainsi que le dossier ICPE. Une fois déposés, leur instruction durera environ sept mois, ou douze mois pour un site Seveso, mais c'est à peu près le temps dont il a besoin, lui-même, pour préparer ses études d'ingénierie détaillées et ses marchés de travaux. Par conséquent, ce délai n'est pas rédhibitoire.

Ce qui pourrait l'être, en revanche, ce sont tous les risques liés à la protection des habitats de la faune et de la flore, car l'inventaire des habitats doit être mené sur les quatre saisons, ce qui

signifie que les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme ne pourront pas être déposés avant un an. En prenant en charge ce travail en amont, nous supprimons l'un des risques et l'une des sources de délais les plus importants.

3

Le coût d'aménagement d'un site clés en main

Un intervenant

Combien a coûté l'aménagement des deux sites de Dunkerque ?

Nicolas Forain

Pour la plateforme ZGI, l'investissement a été de 25 millions d'euros (sans compter le coût du poste source électrique), et de 15 millions d'euros pour DLI.

Un intervenant

Dans quelle mesure ces coûts additionnels peuvent-ils être répercutés sur le prix de cession du foncier ?

Simon-Pierre Eury

Certaines de ces dépenses, comme le coût du poste électrique, sont anticipées par l'aménageur mais auraient dû, de toute façon, être prises en charge par l'investisseur et peuvent donc sans problème lui être imputées. Par ailleurs, le fait de proposer des terrains prêts à l'emploi peut être considéré comme leur conférant un niveau de qualité supérieur et les industriels sont prêts à payer plus cher pour cette qualité.

Mathilde Botreau

La perspective de s'implanter sur des sites industriels pollués n'est généralement pas très engageante. C'est pourquoi, pendant des années, nous avons cédé les anciens terrains de la SMN à des tarifs très modérés, de l'ordre de 30 euros le mètre carré. Cela dit, du point de vue de l'industriel, un coût d'acquisition modéré n'est pas une compensation suffisante par rapport aux risques pris. Aujourd'hui, nous proposons ces terrains à 50 euros le mètre carré, ce qui est le juste prix compte tenu de notre capacité à sécuriser les délais d'obtention des autorisations à deux mois près.

Nicolas Forain

Je partage cette analyse. Si les terrains ne sont pas préparés, il n'est même pas question de négocier les tarifs. Que le terrain soit cher ou non, les investisseurs ne seront pas intéressés. Une fois le terrain préparé, nous pouvons nous positionner dans la fourchette haute des prix de marché, dans la mesure où nous proposons des terrains sur lesquels l'investisseur pourra travailler sereinement. Leur attrait est tel que nous nous permettons de les proposer exclusivement en location longue durée, et non à la vente.

En revanche, sur des projets pour lesquels il existe une compétition au niveau européen, il peut nous arriver de réviser nos tarifs à la baisse, lorsque l'enjeu en termes de création de richesse et d'emplois le justifie.

4

De premiers résultats ?

Un intervenant

Simon-Pierre Eury, pouvez-vous commencer à évaluer les résultats de ce dispositif de sites industriels clés en main ?

Simon-Pierre Eury

La majorité des sites ont été labellisés en juillet 2020, ce qui ne nous donne pas suffisamment de recul pour procéder à une véritable évaluation. Cela dit, les retours obtenus de la part des aménageurs de ces premiers sites labellisés sont plutôt encourageants. Dans la plupart des cas, une partie des surfaces proposées ont d'ores et déjà été commercialisées et nous avons eu plusieurs remontées indiquant que le label avait été déterminant pour convaincre les porteurs de projets.

Cela dit, il faut souligner que ce label est venu reconnaître la qualité de terrains déjà préparés de longue date, bien avant que le dispositif ait été lancé. L'évaluation de l'impact du label proprement dit demandera plus de temps.

5

La synergie avec la politique des territoires d'industrie

Un intervenant

Avez-vous observé une coïncidence entre la localisation des sites industriels clés en main et les territoires d'industrie ?

Simon-Pierre Eury

Entre deux tiers et trois quarts des sites clés en main se trouvent dans les Territoires d'industrie. Selon toute apparence, les collectivités qui ont envie de lancer une politique de sites clés en main pour attirer des projets industriels sont les mêmes que celles qui se sont portées volontaires pour participer au programme des Territoires d'industrie.

6

De nouveaux appels à propositions ?

Un intervenant

La DGE a-t-elle prévu un nouvel appel à propositions pour l'an prochain ?

Simon-Pierre Eury

Nous n'avons pas encore défini de méthode précise ni de calendrier pour le lancement de nouveaux appels à propositions mais ce dispositif est clairement destiné à s'inscrire dans la durée, en cohérence avec le fait que la préparation des terrains s'étend elle-même sur plusieurs années. D'une façon ou d'une autre, de nouveaux sites se verront donc offrir la possibilité de rejoindre le dispositif.

Un intervenant

Des opérateurs privés peuvent-ils candidater au même titre que les collectivités territoriales ?

Simon-Pierre Eury

La majorité des candidatures émanait de collectivités territoriales, mais nous avons également validé quelques dossiers portés par des opérateurs privés. Par exemple, nous avons sélectionné un projet monté par Valgo, une entreprise spécialisée dans la dépollution des sols, sur le site d'une ancienne raffinerie située près de Rouen.

CONTACT

■ ACCUEIL

01 56 81 04 15
info@la-fabrique.fr

■ EVENEMENTS & PARTENARIATS

Hélène Simon - 01 56 81 04 18
helene.simon@la-fabrique.fr

■ RELATIONS PRESSE

Mathilde Jolis - 01 56 81 04 26
mathilde.jolis@la-fabrique.fr

