

FONCIER ET IMMOBILIER, UN CASSE-TÊTE POUR LA RÉINDUSTRIALISATION

À l'heure où le gouvernement cherche à favoriser l'accès des industriels au foncier – à travers notamment la *loi Industrie verte* – quels sont les véritables besoins fonciers et immobiliers des entreprises, et comment ceux-ci sont-ils pris en compte par les collectivités ? La dernière étude de La Fabrique de l'industrie, *Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite*, montre que les ambitions de réindustrialisation de la France pourraient se heurter à des intérêts divergents, entre des injonctions telles que la sobriété foncière et une satisfaction à géométrie variable des réels besoins des entreprises.

Non, le facteur prix n'est pas une préoccupation majeure

Pour les entreprises interrogées dans les zones de Valence Romans Agglo (VRA), Est Ensemble et Boucle Nord de Seine (BNS), la charge foncière ne revêt pas l'importance que lui accordent les collectivités et les aménageurs publics. Au contraire, les entreprises sont même prêtes à payer plus cher leur bien foncier en échange d'une situation optimale pour leur activité, notamment en matière de gestion des flux de marchandises, d'accessibilité routière ou de proximité de la main-d'œuvre et de leur clientèle. Dans les faits, elles se heurtent surtout à des obstacles d'une autre nature : l'inflation des normes urbanistiques, environnementales et paysagères, les injonctions à la mixité sociale et à la sobriété foncière, ou encore la lenteur dans la gestion administrative des demandes des entreprises.

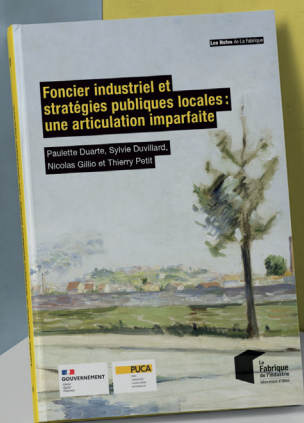
Le foncier industriel, objet de négociation et d'intérêts divergents

Ces besoins ne sont pas forcément bien connus des acteurs de l'immobilier (aménageurs, promoteurs, investisseurs) ni des collectivités, et entrent même parfois en contradiction avec leurs intérêts. Ce sont deux mondes interdépendants, où se croisent les logiques du marché et celles du pouvoir sur l'espace, avec le foncier – ressource finie – comme objet de négociation. Les industriels négocient pour se maintenir, pour se relocaliser à proximité de leurs ressources essentielles, ou pour obtenir des compensations intéressantes en cas d'éviction. Les acteurs privés (aménageurs, promoteurs, investisseurs, etc.) sont quant à eux guidés par la recherche de rentabilité, et sont parfois déconnectés des besoins des

industriels et des acteurs publics. Enfin, dans leur stratégie d'aménagement du territoire, les collectivités doivent veiller à assurer un équilibre entre habitat, transports, activités économiques. Dans les négociations, les entreprises futures utilisatrices sont alors parfois plus tributaires des intérêts des acteurs intermédiaires et ne sont pas certaines d'être les destinataires finales de l'offre foncière et immobilière.

Une offre foncière très différente d'un territoire à un autre

Maîtrise foncière pour VRA, offre limitée et gérée par des acteurs privés pour les territoires franciliens : les stratégies diffèrent d'un territoire à un autre. L'unique point commun à ces trois territoires est l'absence d'une gouvernance plaçant le foncier productif au cœur des préoccupations. Plusieurs facteurs concourent à expliquer ces différences : l'histoire économique et institutionnelle des territoires, les pratiques des acteurs privés, mais aussi la réorganisation récente en intercommunalités, qui doivent composer avec des communes et des compétences nouvelles.



NOTE 49 — EN LIBRAIRIE LE 15 FÉVRIER

Foncier industriel et stratégies publiques locales : une articulation imparfaite

Paulette Duarte, Sylvie Duvillard, Nicolas Gillio et Thierry Petit



Recevoir l'ouvrage
au format papier



Télécharger le kit média
Couverture, logo



Lire ou télécharger l'étude
sur le site de la Fabrique

➔ À propos des auteurs

Paulette Duarte et **Sylvie Duvillard** sont enseignantes-chercheuses à l'Université Grenoble Alpes et membres du laboratoire Pacte. **Nicolas Gillio** est chargé de mission appui socioéconomique aux territoires au Cerema. **Thierry Petit** est économiste au sein de l'Insitut Paris Région.

➔ À propos de La Fabrique de l'industrie

Laboratoire d'idées, La Fabrique de l'industrie est un lieu de réflexion et de débat sur les enjeux de l'industrie et ses liens avec la société. Elle est présidée par Louis Gallois et Pierre-André de Chalendar.