

du rapport d'information

## DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU FONCIER ÉCONOMIQUE : L'ENTREPRISE À TERRE ?

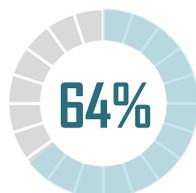
présenté par *Christian Klinger et Michel Masset*

### LES PRINCIPAUX POINTS À RETENIR

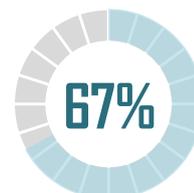
- ❖ La raréfaction du foncier à vocation économique est réelle : plusieurs territoires se trouvent déjà en situation de quasi-pénurie. Cette dynamique va, avec certitude, s'accroître sous l'effet des objectifs de « zéro artificialisation nette » et de la hausse des prix du foncier.



des intercommunalités estiment que leur parc d'activité sera saturé en 2030, dont 44% dès 2025 (enquête Interco. de France, Cerema, ANCT, Territoires d'Industrie, septembre 2022)



des entreprises craignent que le manque de foncier ne les amène à renoncer à des projets dans les années à venir (enquête de la CCI Ille-et-Vilaine, septembre 2023)



des intercommunalités ont été confrontées à un échec d'implantation ou à un départ d'entreprise faute de foncier disponible (enquête précitée, 2022)

- ❖ Il s'agit déjà d'une menace tangible pour le développement de dizaines d'entreprises, PME et ETI, implantées de longue date au cœur des territoires. Les exemples de « déménagements contraints » d'entreprises ou d'abandons de projets se multiplient. Pourtant, la prise de conscience n'est pas encore là.
- ❖ En effet, la réaction de l'Etat se limite à des actions en faveur des « grands projets » de gigafactories, de l'« industrie verte » ou d'investissement étranger en France. Elle néglige les TPE, PME et ETI qui constituent la majeure partie du tissu économique français. Celles-ci ne bénéficient pas des mêmes facilités, des mêmes moyens ni du même accompagnement.

Entreprise étrangère



Projets industriels d'intérêt national  
Grands sites clefs en main

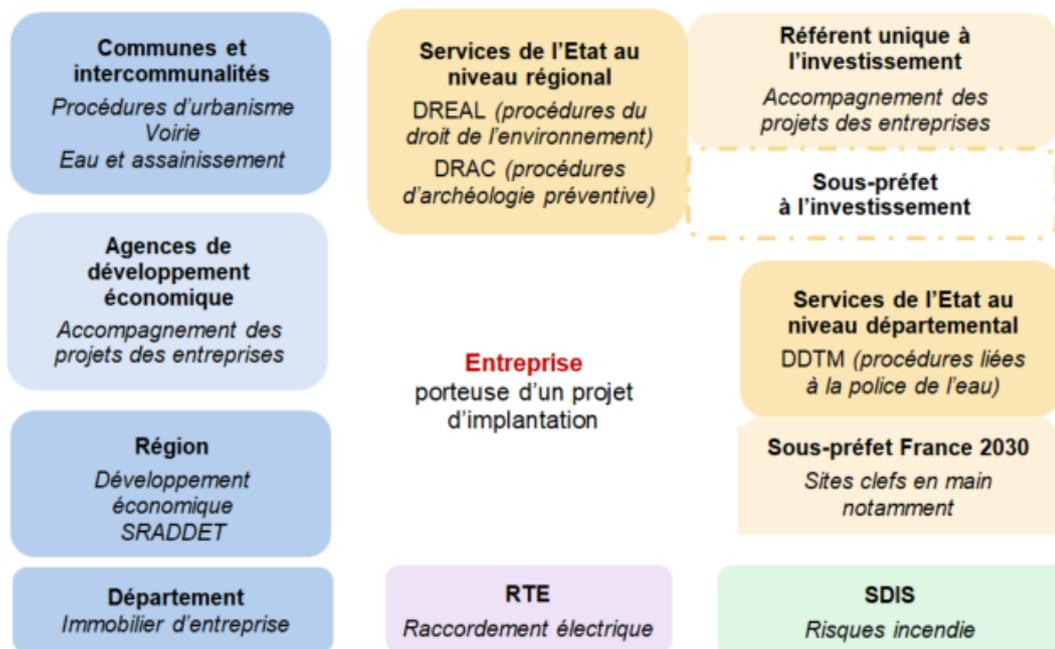
« Task force » nationale  
annoncée, pilotée par  
les administrations  
centrales



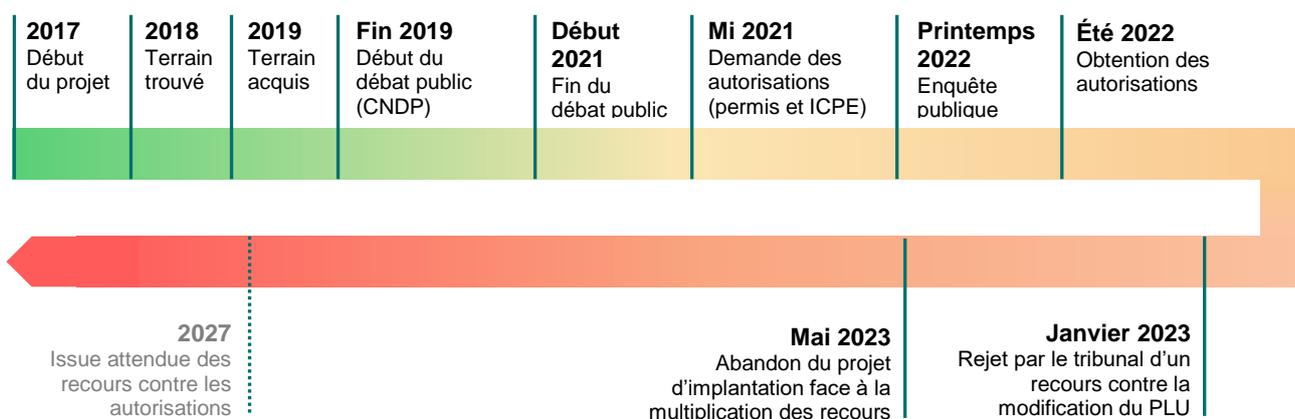
TPE, PME, ETI française



- ❖ Alors que l'**écosystème administratif national et local s'est complexifié**, les entreprises n'ont pas de vision claire du partage des rôles entre différents services et opérateurs.



- ❖ L'Etat a **nettement réduit, au cours des années écoulées, les effectifs de l'administration déconcentrée** chargée d'accompagner et d'instruire les projets. C'est l'un des principaux facteurs de blocage et de délais additionnels, en dépit des efforts de simplification des textes. Les règles sont appliquées différemment, voire inégalement, selon les territoires.
- ❖ Les entreprises restent aussi **insuffisamment associées à la planification** locale, et leurs besoins sont insuffisamment anticipés, alors que les documents d'urbanisme, de plus en plus rigides et complexes, sont source d'une forte inertie.
- ❖ En conséquence, **le temps administratif ne correspond plus au temps économique**. La durée cumulée des procédures d'autorisation d'un projet et des recours n'est souvent plus compatible avec les contraintes de la compétition économique mondiale à laquelle font face les entreprises.



(Exemple recueilli lors des auditions)

- ❖ Les grands objectifs de réindustrialisation, de transition environnementale et énergétique de l'industrie, de plein emploi, **ne se traduisent pas par une meilleure acceptabilité des projets** de création de sites d'activité. **Environnement et entreprises sont, à tort, trop souvent opposés**, alors que ces dernières joueront un rôle incontournable dans les grandes transitions.

- ❖ La **complexité du droit accroît le risque juridique** qui pèse sur les projets, et joue un rôle extrêmement **désincitatif**. Rares sont aujourd'hui les projets qui ne sont pas attaqués en justice à toutes les étapes de leur réalisation, ce qui peut les retarder de plusieurs années. En particulier, les études d'impact relatives à la biodiversité sont perçues comme source d'une grande insécurité.

# 1 an

*durée minimale de réalisation de l'étude « faune-flore », portant sur quatre saisons*

# 3 ans

*durée de validité de l'étude « faune-flore » selon la doctrine de l'administration*

# 18 mois

*durée moyenne de procédure pour un échelon de recours en contentieux de l'environnement, contre 11 mois en général (Conseil d'État)*

- ❖ **L'action publique pour protéger et développer le foncier économique est insuffisante**, alors même qu'il fait l'objet d'un effet d'éviction documenté. En outre, la réhabilitation des friches ne sera pas, seule, à la hauteur des enjeux, et la rénovation des zones d'activités n'en est encore qu'à ses débuts. Ces dynamiques conduisent à un « **grignotage** » **du foncier économique existant** en France au profit d'autres usages.



*Seulement des projets financés par le Fonds friches ont visé, même partiellement, un projet d'activité industrielle ou artisanale (rapport Mouchel-Blaisot)*

## 2,3 millions d'€

*Déficit moyen d'une opération de recyclage de friches pour des opérations industrielles (DGALN)*

- ❖ La forte contrainte posée par les objectifs de « **zéro artificialisation nette** » doit aller de pair avec une **amélioration des dispositifs de compensation et de mutualisation** de l'impact des projets, notamment la compensation environnementale, dont les critères sont aujourd'hui extrêmement rigides, et les possibilités de mutualisation des impacts au titre du « ZAN ».
- ❖ **L'évolution vers des modes d'aménagement économique plus durables** impliquera des efforts de densification de la part des entreprises, mais suppose aussi de **lever les freins réglementaires** contre-productifs et d'accentuer l'accompagnement.



**Olivier Rietmann**

Président

Sénateur (Les Républicains) de la Haute-Saône



Délégation aux  
**ENTREPRISES**

**Délégation sénatoriale aux Entreprises**

Téléphone : 01.42.34.28.96  
[delegation-entreprises@senat.fr](mailto:delegation-entreprises@senat.fr)



**Christian Klinger**

Rapporteur  
Sénateur (Les Républicains)  
du Haut-Rhin



**Michel Masset**

Rapporteur  
Sénateur (Rassemblement  
Démocratique et Social  
Européen) de Lot-et-  
Garonne

*Consulter le site de la Délégation :*

<https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/office-et-delegations/delegation-aux-entreprises.html>



### **Mesurer l'impact économique réel des difficultés d'accès au foncier**

- Collecter annuellement des données sur les projets d'implantation d'activités refusés ou abandonnés en France et sur l'impact économique de ces échecs.



### **Anticiper et accompagner les projets des entreprises à toutes les étapes**

- Associer systématiquement les acteurs économiques à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification.
- Sécuriser le financement des outils d'identification et de connaissance du foncier économique, veiller à leur complémentarité, et assurer que les acteurs économiques aient accès à cette information.
- À l'échelon local, informer clairement les entreprises des rôles respectifs des acteurs publics intervenant dans les projets d'implantation, et désigner un interlocuteur privilégié.
- Au niveau national, mettre en place un interlocuteur privilégié pour les projets des entreprises, qui ne se limite pas aux investissements étrangers en France.
- Financer significativement et durablement le recrutement d'agents dans les services déconcentrés chargés de l'instruction des projets d'implantation.



### **Préserver, rénover, repenser le foncier économique**

- Réserver une partie des financements du Fonds friches aux projets d'activité économique et assouplir les règles de financement de ces projets.
- Adapter le degré d'exigence des textes français et européens pour rendre plus incitative la réutilisation de friches.
- Initier un programme de soutien dédié à la rénovation des zones d'activités économiques assorti d'aides financières.
- Élargir le programme "sites clés en main" en créant et en finançant un volet territorialisé, tourné vers des sites de taille plus modeste et vers les entreprises du territoire.



### **Limiter le risque juridique qui pèse sur les entreprises**

- Étudier l'option d'un encadrement des études d'impact et d'une certification des bureaux d'études en écologie, pour garantir la qualité et la solidité juridique des études réalisées.
- Envisager de mettre en place une procédure d'admission préalable des recours contre les projets d'activité économique, pour lutter contre les recours abusifs.
- Confier explicitement à l'administration un rôle d'information et d'accompagnement des porteurs de projets.



### **Soutenir l'évolution vers des modèles durables d'aménagement économique**

- Veiller au bon accès des entreprises aux dispositifs de compensation environnementale.
- Poursuivre la sensibilisation aux modèles plus durables de zones et de bâtiments d'activité.