

Le 24 avril 2020

Face à la nécessité de relocaliser notre industrie, quelle est notre capacité d'accueil immobilière ?

Les projets d'investissements industriels se multiplient en France et les indicateurs récents témoignent du renouveau de l'industrie française. JLL participe à la promotion de cette relocalisation depuis plusieurs années en accompagnant les entreprises ainsi que les organismes de développement de l'Etat et des collectivités. Dans la continuité de nos articles sur ce thème, nous développons aujourd'hui notre point de vue sur la capacité d'accueil foncière et immobilière de notre pays pour le maintien ou la relocalisation de l'industrie.

Au cours des derniers mois, les initiatives et défis qui poussaient notre industrie Française à se transformer davantage, plus vite et auxquelles elle se préparait étaient nombreux, ils étaient relayés à tous les niveaux de notre économie et faisaient le quotidien de la presse économique.

Atteindre 950 000 créations d'emplois d'ici 2025, modernisation de l'outil de production, pénurie de main d'œuvre, formation des jeunes, design du travail, hybridation produit/services, recomposition des chaînes de valeurs, réduction de l'empreinte carbone, PACTE productif etc...

Nombre de ces éléments allaient déjà dans le sens de la relocalisation de nos outils productifs et intégraient bien sûr également l'importance de retrouver l'indépendance perdue par notre pays au niveau technologique mais aussi la fabrication de biens stratégiques.

La crise pandémique que nous vivons met davantage en lumière cette nécessité, cette obligation que nous avons de relocaliser notre industrie afin de ne plus être dépendants de chaînes d'approvisionnement, de grandes chaînes de production mondialisées, en particulier avec l'Asie et son chef de file la Chine.

Du coup, les voix qui appellent à relocaliser les usines sur le territoire se font de mieux en mieux entendre alors qu'elles pouvaient au préalable encore se heurter à une vision négative, certes dépassée mais terriblement répandue et persistante, de ce qu'est l'industrie et de la place qu'elle peut, qu'elle doit prendre dans les enjeux sociétaux et environnementaux.

« *Déléguer notre alimentation, notre protection, notre capacité à soigner, notre cadre de vie à d'autres, est une folie* », a admis Emmanuel Macron lors de sa prise de parole mi-mars. Un récent sondage Odoxa réalisé pour « Les Echos » et Radio Classique, en partenariat avec la société de conseils Comfluence a démontré que plus de neuf personnes interrogées sur dix veulent que l'exécutif « *pousse la relocalisation des entreprises industrielles* » (92 %). Ils se disent prêts à une hausse des prix en contrepartie de la relocalisation des productions essentielles et d'une poussée du « made in France ».

Alors que la volonté de relocalisation restait une question de choix, de politiques économiques et environnementales, le coronavirus a mis tout le monde d'accord. Le risque épidémique, qui va s'accroître à l'avenir, tout comme le risque climatique, se présente dorénavant non seulement comme un risque majeur pour la continuité des entreprises, mais d'abord pour notre société. Nous sommes à la merci de chaînes d'approvisionnement lointaines, annoncées comme parfaitement organisées et fiables mais qui en réalité ne sont pas véritablement maîtrisées et qui se sont rompues brutalement en quelques semaines, dans un espace-temps beaucoup plus rapide encore que le risque écologique et la catastrophe qui est annoncée dans les prochaines années si nous n'adoptons pas des politiques très fortes également.

Mais est-ce que cette pandémie est vraiment à l'origine d'un changement de « programme » aussi spectaculaire ?

Assurément non mais elle va le renforcer.

La globalisation et l'importance croissante de « l'ailleurs » dans la mondialisation économique entre 1990 et 2008 a été très destructrice. Alors que l'économie mondiale avait une croissance de 2,8% par an les exportations bénéficiaient d'une augmentation de 4,5% par an. La mondialisation des échanges était en marche, la délocalisation de notre outil productif battait son plein et les produits faisaient ainsi (font toujours) plusieurs fois le tour de la planète avant d'être considérés comme achevés. Nous étions en France, plus qu'ailleurs, dans le dogme de l'ère post-industrielle construisant une société faite de services, d'intellectualisation du travail et de ce que l'on considérait être de la création de valeur. Selon Trendeo, en 2009 près de 400 sites industriels fermaient encore leurs portes sur notre territoire. Mais alors quel phénomène pouvait perturber une telle trajectoire ? Une crise financière comme bien souvent.

Suite à la crise financière de 2008, la tendance de fond s'est orientée vers « une recomposition des chaînes de valeur ». Une réorganisation en entreprises « multilocales » avec des chaînes de valeur dédiées à des marchés géographiques. L'augmentation des investissements directs à l'étranger depuis 2012 le démontre, le nouvel ordre étant d'innover et de produire où l'on vend, à proximité des lieux de consommation donc. L'avènement du concept d'industrie 4.0 ou industrie du futur offre aussi l'opportunité de recréer un outil de production neuf avec une transition directe sur les technologies du numérique. La volonté est de construire des lignes de production flexibles pour s'adapter à la demande, en étant très réactif et proche des marchés.

En 2012 en France, souvenez-vous c'était : « le changement c'est maintenant ! »

Au niveau national, le changement de « logiciel » pour l'industrie a eu lieu à cette période avec entre autres le fameux « made in France ».

6 ans plus tard, en 2018, pour la troisième année consécutive nous étions sur un solde positif entre les ouvertures et les fermetures de sites industriels sur notre sol.

La crise pandémique actuelle n'est donc pas le déclencheur de cette nouvelle pensée, de ce mouvement mais elle va très probablement « booster » celui-ci et définitivement convaincre la population des bienfaits de cette politique.

Actuellement « notre industrie » représente 75 % des dépenses engagées en R&D en France, pèse plus de 80% des stocks de brevets, les salaires y sont 20% plus élevés que dans les « services » à diplôme équivalent et nous ne pouvons nier également que le maintien de nos fabricants d'équipements stratégiques sur notre sol nous aurait été salutaire.

Notre industrie est également agile avec ces nombreuses sociétés qui en l'espace de quelques jours ont su adapter leurs lignes pour répondre aux besoins en gel hydroalcoolique ou bien encore pour produire des masques. Même « Bibendum », icône mondiale de la mobilité s'est muée en fabricant de masques, bien loin de son domaine d'excellence.

Comme dit précédemment, à l'instar des sujets environnementaux et sociétaux, qui sont eux-mêmes de forts moteurs de la « transformation » industrielle, la prise de conscience de l'importance de notre industrie dans l'ensemble de notre économie a généré la mise en place de mesures et dispositifs gouvernementaux dès 2012. Le constat et l'objectif étaient assez simples : tous les pays de l'OCDE qui sont considérés en situation de plein emploi ont une industrie qui pèse plus de 20 % de leur PIB. En cette période de réforme des retraites et de l'équation complexe à résoudre, voici un levier qui apparaissait évident pour élargir l'assiette. Notre industrie manufacturière représente maintenant à peine 10 % de notre PIB alors que La moyenne européenne est à 20 %, l'Allemagne est à 27 %.

Les politiques et incitations en faveur de l'industrie pourraient être assimilées à une sorte de « new deal » tellement les initiatives étatiques et locales se sont multipliées.

Les résultats n'ont pas tardé puisque selon l'étude annuelle sur l'attractivité de notre territoire réalisée par EY, la France est depuis 2013 le pays en Europe qui « capte » le plus d'investissements industriels et creuse régulièrement l'écart vis-à-vis de nos voisins Britanniques et Germaniques. Cette étude détaille que nous

avons attiré en 2018 sur notre sol plus de projets (339) que le Grande Bretagne et l'Allemagne réunies (292). Les ouvertures de centres de R&D sont également majoritairement logés en France (144) en vertu de nos systèmes de formation et notre niveau de compétences techniques très recherchés. Une nouvelle fois plus que le Grande Bretagne (2^{ème}) et l'Allemagne (3^{ème}) réunies (138).

L'ensemble de ces excellents indicateurs cachent cependant une carence de notre territoire qui nous concernent au premier chef, nous acteurs de l'immobilier, et qui ralentit fortement cet incroyable élan : **notre incapacité à loger la majorité des projets industriels.**

Certes nous ouvrons plus d'usines dans notre pays qu'on en détruit, en revanche le constat n'est pas aussi favorable que nous pourrions l'interpréter car selon Trendeo, 70 % des projets d'investissements industriels sur des nouveaux sites ne trouvent pas une conclusion positive faute de pouvoir développer ceux-ci dans des conditions admissibles car compatibles avec les enjeux industriels des porteurs de projets. Seulement 30 % de ces projets se réalisent car ils ont trouvé un « terrain » favorable à l'accueil de leurs ambitions.

L'intervention de Philippe Petitcolin, Pdg de Safran en Février 2019, dénonçant les difficultés rencontrées dans le cadre de ses projets d'ouverture de sites de Lyon et Bordeaux démontre cela. Tous les industriels n'ont pas le poids et l'influence du groupe Safran pour alerter l'opinion publique sur leurs difficultés.

Dans le cadre de la mission relative à la simplification et à l'accélération des procédures obligatoires préalables à l'implantation d'une entreprise industrielle qui lui a été confié en Mars 2019, le député Guillaume Kasbarian a tiré des constats et des conclusions qui mettent clairement en avant les faiblesses de notre territoire en termes d'accueil. Le manque de conseil et d'accompagnement, le manque de coordination entre les différentes administrations, les délais bien trop importants des différentes démarches administratives, le manque de clarté dans ces mêmes démarches, les difficultés d'identification de sites prêts pour une prochaine implantation industrielle, l'obsolescence du parc immobilier existant sont autant de difficultés dénoncées par le panel d'industriels interrogés à cette occasion.

En complément nous constatons qu'en dépit des dispositions de la loi dite « Florange » qui imposent à toute entreprise de + de 1 000 salariés la recherche d'un repreneur et donc un calendrier social et administratif rallongeant le délai de « fermeture », il a mis en moyenne 2 à 3 fois moins de temps pour fermer une usine que pour la créer en France.

Notre exécutif admet également que : *« Cela prend deux fois plus de temps d'ouvrir une usine en France que dans les pays similaires au nôtre. Il faut prendre des mesures très pratico-pratiques pour optimiser tout ça »*

L'enjeu est donc de taille : **améliorer voire créer l'offre d'accueil.** Anticipation, coordination entre tous les acteurs et informations claires comptent donc parmi les composantes d'une bonne attractivité territoriale.

Ainsi, à l'heure où industrie et services ne font plus qu'un, est-ce que « l'industrie immobilière » n'est pas en retard dans son hybridation produits/services ?

Fin 2018, l'initiative « Territoires d'industrie » voyait le jour. 12 mois plus tard, ce fer de lance de la réindustrialisation des territoires, cet élan, a permis à 146 d'entre eux de rédiger leur feuille de route afin de travailler sur 4 axes majeurs que sont : recruter, innover, attirer des projets et simplifier. Ces mêmes territoires d'industrie qui accueillent 87% de l'industrie Française et dont l'action doivent favoriser les écosystèmes et accélérer l'innovation par le biais notamment de pôles de compétitivité (ou de clusters, plusieurs appellations).

Nous pourrions penser d'ailleurs que la « recomposition des chaînes de valeurs » est une bonne nouvelle pour ces territoires car nos usines seraient moins en concurrence avec celles des pays asiatiques mais la concurrence s'intensifie déjà avec celles des pays d'Europe et du bassin méditerranéen. Le dernier « palmarès » d'EY fait d'ailleurs ressortir la Turquie en seconde position (203 projets en 2018).

La décentralisation a donné les compétences en termes de développement économique aux régions, plus proches des territoires, qui ont donc les moyens d'accompagner et de convaincre les industriels à venir sur leurs terres mais l'état a conservé l'autorité en termes d'autorisations pour les installations classées et mesures environnementales par la voie de ses préfets ainsi que la politique de l'emploi au travers de Pôle Emploi. La puissance publique est donc divisée en plusieurs « guichets » pour l'investisseur industriel qui doit multiplier ses démarches auprès d'organismes qui ne travaillent pas forcément de concert et n'obéissent pas aux mêmes calendriers. Ces calendriers qui sont cruciaux pour tout projet industriel afin de répondre aux mieux et dans les meilleurs délais au besoin de son marché.

Ce besoin d'interlocuteur unique est donc prégnant et il devient une priorité de travailler sur ce schéma afin de soulager, rassurer et donc sécuriser les porteurs de projets.

Comme le souligne Anaïs Voy-Gillis et Olivier Lluansi dans leur dernier ouvrage co-écrit '*Vers la renaissance industrielle*' sorti le 10 Avril dernier : '*La longueur des procédures n'est évidemment pas un gage de protection (de l'environnement), par contre elle est une garantie de désamour de la part des investisseurs industriels.*'

Dans la continuité des travaux rendus par Guillaume Kasparian fin Septembre 2019, un projet de loi a été élaboré et été présenté au Conseil des ministres du 5 février 2020. Il a été adopté le 5 mars dernier en première lecture avec modifications par le Sénat et une promulgation est prévue en Juin prochain. Il s'agit de la loi « ASAP ». Cet acronyme est révélateur de l'esprit de cette loi mais l'intitulé est lui-même également très parlant « Accélération et Simplification de l'Action Publique ».

Ce projet de loi concrétise plusieurs engagements pris par le gouvernement à la suite du grand débat national, en vue de transformer l'action publique. Il vise notamment à simplifier les démarches et à faciliter le développement des entreprises, en accélérant les procédures administratives. Le gouvernement souhaite que plus de 99% des décisions administratives individuelles soient désormais prises au niveau déconcentré (les territoires), c'est-à-dire par les préfets et non plus par les administrations centrales.

Dans le domaine industriel, le projet de loi permet de simplifier et mieux articuler les procédures administratives afin d'accélérer les installations industrielles et développer l'activité et l'emploi sur les territoires. Il s'agit d'apporter plus de sécurité juridique aux porteurs de projets face aux éventuelles évolutions normatives en cours de procédure, de mieux piloter la procédure au plus près de la réalité des territoires, et d'accélérer certains délais tout en maintenant les exigences environnementales ou d'urbanisme. Apporter donc un meilleur service en répondant en tous points aux attentes des porteurs de projets tout en sécurisant les équilibres « sacrés ».

La place des développeurs immobiliers, promoteurs immobiliers dans ce mouvement est également à prendre en compte et à améliorer car si nous parlons d'anticipation, de solutions clefs en mains, de réponse dans les meilleurs délais, il faut s'adjoindre ces précieux maillons dont l'objet social est de réaliser le travail de préparation (déconstruction des sites obsolètes, décontamination des sites pollués, dépôt par anticipation des autorisations d'urbanisme et environnementales etc...). A ce titre, évoquons également l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) fixé par le plan biodiversité de 2018 nécessitant de dresser un état précis de l'artificialisation des sols que chaque nouvelle opération immobilière générera et en miroir de trouver des compensations en rendant à notre environnement des zones « libres » déjà urbanisée. Cet objectif incite fortement à ne pas changer l'empreinte de nos sites industriels en privilégiant la requalification « in situ ». Ce travail d'ingénierie répondant aux nombreuses normes environnementales, urbanistiques et bien évidemment de condition de travail nécessite du temps et des fonds. Les financements des pouvoirs publics seront très majoritairement appelés à soutenir l'économie et notamment reconstruire notre indépendance sanitaire après cette période « compliquée », aussi les apports financiers et les compétences du secteur privé semblent non seulement bienvenues mais indispensables.

La part de l'industrie dans l'investissement immobilier doit croître également. Les investisseurs financiers en immobilier d'entreprise qui se sont démultipliés ces dernières années ont également un rôle important dans l'amélioration de notre capacité d'accueil pour accompagner la renaissance de notre industrie.

En effet alors que les sommes qu'ils ont investies sur notre sol en immobilier d'entreprise sont de plus en plus gigantesques (39 Mds d'Euros en 2019), il faut constater que la part orientée vers les immeubles industriels reste estimée à un piètre niveau de 3 % (1,1Mds d'euros). Alors même que les locaux productifs représentent la classe d'actifs professionnels qui offre les rendements locatifs les plus élevés et les engagements locatifs les plus longs.

Là encore une prise de conscience doit-être opérée afin de ne plus rester dans les réflexes post-industriels de la fin du siècle dernier. Fin 2019, nous constatons que 70 % de ces investissements étaient encore orientés vers les programmes tertiaires.

Ainsi, comme n'importe quelle autre industrie, l'industrie immobilière doit s'adapter et concevoir des solutions « Clefs en mains », « Plug & Play » en s'orientant davantage sur le couple produits/services. Délaisser la notion de propriété au profit de celle de l'usage.

Le fruit de cette « production » doit offrir les avantages suivants :

- A proximité de « ses clients »
- Prêt à être « personnalisé »
- Facile à « acheter »
- Dans un délai adapté aux enjeux industriels des projets
- Offrant une flexibilité d'occupation et d'évolution adaptée aux enjeux de développement de l'entreprise
- Respectant les équilibres « sacrés » tels que l'environnement et les conditions de travail.

Cela met au défi toute la chaîne d'APPUI (Aménageurs, Pouvoirs publics, Promoteurs, Utilisateurs et Investisseurs) et remet en question les modes « historiques » de production de ces acteurs.

Plus petites, plus nombreuses, plus proches de la ville et de leurs clients ces unités productives devront trouver leur place au cœur d'un équilibre social, éducatif, environnemental et économique (écosystème) et cela dans un délai très court.

« L'intelligence » immobilière doit se mettre au rythme de ces évolutions et accueillir ce nouvel usage « productif ».

Le demande **d'anticipation, d'accompagnement et de réactivité** est omniprésente.

Nous devons cependant conclure que le temps de cette « grande transformation » sera long car le changement d'écosystème, la recherche de nouveaux fournisseurs et la relocalisation de la production prend du temps et a un coût. Ce temps nous sera aussi nécessaire pour laisser place à la pédagogie nécessaire pour lever les oppositions à la construction de nouvelles usines et l'aversion aux risques industriels et technologiques que nous connaissons et cela même dans les premiers mois qui suivront la crise. Cette marche est tout de même bien engagée.

Collectivement nous avons tous un rôle à jouer dans la renaissance industrielle de la France pour concourir à notre niveau et avec modestie à une refondation. Pour que notre industrie soit à nouveau un levier fort de la souveraineté de la nation (indépendance) et un outil pour la modernisation de notre pays (soutien de l'économie).

« Une nation se réindustrialise lorsqu'elle poursuit un dessein dont l'industrie est un levier » - Anaïs Voy-Gillis, Olivier Lluansi – « Vers la renaissance industrielle » - Editions Marie.b

A propos de JLL

JLL, leader mondial en services immobiliers pour les entreprises, en tant qu'acteur de la construction des territoires s'inscrit dans cette dynamique au travers de ses interventions locales et son panel de compétences en conseil de votre supply chain ainsi que dans la recherche de la solution immobilière appropriée à votre mutation industrielle.

Rédacteur : Olivier Durif
Directeur Sud France Industriel & Logistique
Tél : 04 78 17 13 29
Email : Olivier.Durif@eu.jll.com

Contact presse : Agence Wellcom
Sarah Nascimento, Fatou-Kiné N'Diaye et Stéphanie Piere
Tél : 04 78 89 26 26
Email : jll@wellcom.fr