



## Disponibilité du foncier : un enjeu d'aménagement du territoire

Depuis le début de l'année 2023, le **Mouvement pour les entreprises de taille intermédiaire**, qui représente les ETI (125 000 implantations sur tout le territoire; 68% des sièges sociaux hors d'Ile-de-France), et les élus de l'**Association des Maires de France** travaillent de concert pour trouver des **solutions communes, concrètes et de terrain sur les grands enjeux économiques** du moment.

L'actualité parlementaire est marquée par l'adoption, ces derniers jours, de deux textes parlementaires structurants pour le tissu productif, qui doivent notamment répondre à l'exigence de concilier d'une part l'objectif de **réindustrialisation du pays**, d'autre part celui de sobriété foncière tel que prévu par la loi Climat et Résilience, qui fixe un objectif de **zéro artificialisation nette (ZAN)** d'ici 2050.

Dans ce contexte, **l'AMF et le METI portent d'une même voix un constat, une position et cinq propositions communes**, qui répondent à un objectif de **cohérence et de lisibilité** des dispositifs.

Le constat est celui d'une **raréfaction croissante du foncier, incompatible avec les objectifs de réindustrialisation du pays.**

Si l'objectif de sobriété foncière est partagé par tous les acteurs, les modalités de sa mise en œuvre prévues par la loi Climat et Résilience entrent largement en contradiction avec l'objectif collectif de redynamisation du territoire par l'industrialisation :

- Le **renchérissement du coût du foncier** est d'ores et déjà une réalité, car tous les acteurs anticipent la rareté avant même l'entrée en vigueur du ZAN ; nous constatons dans certaines régions un doublement du prix des terrains situés en zones d'activité ;
- La **réhabilitation des friches industrielles**, érigée en solution prioritaire, ne peut **pas être l'unique réponse** à la raréfaction du foncier, a fortiori dans la mesure où les friches se situent majoritairement en périphérie / bordure des métropoles ; par ailleurs, les coûts de remise en conformité et de dépollution peuvent s'avérer prohibitifs ;
- **Les objectifs sont clairs** : pour recréer **1 million d'emplois industriels** (sur 2,5 millions détruits depuis 40 ans), il faudrait dans les conditions actuelles **25.0000 ha pour de nouvelles usines** (*soit seulement 5% de l'artificialisation historique constatée en France, et un quart des friches industrielles dont nous avons hérité*).

Face à ce constat, un principe s'impose : il n'y aura pas de nouvelles implantations industrielles sans une **appréciation des problématiques de disponibilité du foncier au regard des enjeux globaux d'aménagement du territoire.**

Une usine n'est jamais un îlot isolé. Infrastructures, services publics de proximité, logements, structures de formation, crèches, mobilité et transports, offre culturelle et patrimoniale, l'ensemble de ces éléments sont clés pour une implantation réussie.

Toute implantation nécessite un dialogue permanent entre les industriels et les collectivités.

Elle nécessite également d'avoir une **appréciation pragmatique de la disponibilité du foncier** sous peine de condamner les collectivités à des **arbitrages intenable**s entre industrie, logements, commerces, infrastructures, terres agricoles, logistique...

C'est là tout l'enjeu de l'**adaptation de l'objectif ZAN que nos deux organisations appellent de leurs vœux**, adaptation pragmatique qui doit prendre trois voies simultanées :

- celle de la **gouvernance locale** du foncier ;
- celle d'une **application différenciée du ZAN** en fonction de la densité des populations, car c'est dans les zones les moins densément peuplées qu'ont vocation à s'implanter les entreprises. Ce sont ces implantations qui permettront de redynamiser le territoire et de recréer de la **cohésion sociale et territoriale**;
- celle d'une accélération de la **réhabilitation et de la dépollution** des friches.

- *Gouvernance locale du foncier*

→ **Proposition 1** : **Intégrer pleinement les élus locaux notamment municipaux dans la gouvernance du foncier**, tant à l'échelon régional que communal et intercommunal, pour la mise en œuvre des "**projets d'intérêt national majeur pour la souveraineté nationale ou la transition écologique**" (comme prévu par l'article 9 du PJJ Industrie verte) et au-delà.

→ **Proposition 2** : Garantir une mise en œuvre souple du **rapport juridique entre l'échelon régional et l'échelon communal concernant la mise en œuvre du ZAN**, pour permettre une **pleine appropriation du dispositif par l'ensemble des échelons**.

*Le projet de décret mis en consultation publique le 14 juin et portant modification du décret du 29 avril 2022 pourrait le permettre; et il sécuriserait juridiquement et dans le temps l'intégration de l'objectif ZAN dans les différents documents d'urbanisme.*

- *Approche différenciée du ZAN*

→ **Proposition 3** : **Territorialiser l'approche du ZAN en fonction de la densité territoriale**, en lien avec le bloc communal et les EPCI.

*Cette approche doit être articulée avec la **nouvelle définition de la ruralité**, établie par l'INSEE<sup>1</sup>, qui englobe désormais les **zones peu denses et très peu denses**. Elle doit également s'inscrire dans le cadre du **plan France Ruralités proposé par la Première ministre le 15 juin** et de la réforme en cours des **zones de revitalisation rurale (ZRR)**. Cette mesure pourrait en priorité se fonder sur le zonage révisé destiné aux communes des zones très peu denses nécessitant un accompagnement renforcé (ZRR + ou ZRR 2 à créer).*

---

<sup>1</sup> Les territoires ruraux désignent désormais l'ensemble des communes peu denses ou très peu denses d'après la grille communale de densité. Ils réunissent 88 % des communes en France et 33 % de la population en 2017.

→ **Proposition 4** : permettre d'adapter l'objectif **ZAN pour des projets industriels "d'excellence environnementale"**

*Cette dérogation pourrait notamment s'appliquer aux nouveaux sites neutres en émission carbone et aux entreprises qui prennent des engagements ambitieux de compensation de leurs émissions ; cette proposition doit être articulée avec le **standard triple E, "Excellence Environnementale Européenne"**, en cours d'élaboration dans le cadre du plan Industrie verte.*

L'objectif de réduction de l'artificialisation nette des sols, outre son rôle de prévention, permettra ainsi d'inciter à un développement de projets d'aménagement et de construction plus vertueux et durables.

→ **Proposition 5** : Développer les **incitations à la densification** plutôt qu'à l'étalement urbain à l'instar des **aides aux maires bâtisseurs** mises en place ces dernières années ou d'un dispositif de **bonification du décompte ZAN pour les projets favorisant la lutte contre le changement climatique** et protecteurs de la biodiversité, notamment les projets industriels compacts et économes en foncier.

- *Accélération de la réhabilitation et de la dépollution des sites*

→ **Proposition 6** : **faciliter la mutualisation des friches industrielles et commerciales ainsi que le changement de destination**

*Il s'agit de rendre possible les changements de destination des friches, pour permettre de transformer une friche commerciale ou administrative en site industriel. En raison des surfaces concernées, cette mesure serait principalement destinée aux implantations des petites et moyennes industries et des start-up industrielles, qui sont au cœur de l'écosystème local des ETI.*