

Appel à propositions ouvert jusqu'au 6 décembre 2019

Valorisation du potentiel d'attractivité des « sites industriels clés en main »

Envoi des propositions via le Google formulaire disponible à cette adresse :

<https://forms.gle/ztukCU8K1pr7zGzd6>

## CONTEXTE

*Le Premier ministre, à l'occasion de la réunion du comité exécutif du Conseil National de l'Industrie du 23 septembre 2019, a confirmé, sur la base des propositions du rapport remis par le député Guillaume KASBARIAN, le lancement de cinq chantiers pour l'accélération des implantations industrielles.*

*L'un de ces chantiers consiste à **Anticiper** les procédures en mettant à disposition des entreprises des « sites industriels clés en main ». En effet, d'après le témoignage d'un industriel : « Il n'y a pas beaucoup de terrains pour lesquels on se dit qu'il n'y aura aucune (mauvaise) surprise ». Certaines études, notamment les études dites « 4 saisons » permettant d'évaluer la biodiversité sur le site, ou encore les fouilles archéologiques, sont encore perçues comme longues (12 mois). Plus les démarches et les contraintes procédurales ont été anticipées par un aménageur, plus l'investisseur industriel pourra s'implanter rapidement sur le site pré-aménagé. Il s'agit donc d'identifier les terrains préparés le plus en amont possible, et surtout de sécuriser juridiquement ce travail préalable de l'aménageur en lui délivrant une sorte de garantie « de pré-aménagement ».*

## OBJECTIF

L'objectif de la présente initiative est d'élaborer un catalogue de « sites industriels clés en main » immédiatement disponibles ou pouvant l'être d'ici le 31 décembre 2020, afin de renforcer leur attractivité économique et faciliter l'accueil d'investisseurs. Le repérage des premiers sites et leur cartographie permettra de les promouvoir auprès d'investisseurs nationaux et étrangers. L'événement « Choose France » le 20 janvier 2020 organisé à Versailles en présence du Président de la République et du Premier ministre, et à destination de 150 CEO étrangers, sera l'occasion de communiquer sur cette initiative, en particulier sur les sites de plus grandes tailles. L'ensemble des « sites industriels clés en main » sera ensuite valorisé lors de « Global industrie » au printemps 2020.

Le présent document définit les principales caractéristiques des « sites clés en mains » à destination des acteurs de l'écosystème de l'attractivité territoriale. Dans une logique d'attractivité, l'identification de ces sites permettra à Business France et à ses correspondants territoriaux (agences régionales de développement) de les promouvoir auprès des investisseurs internationaux ayant ou susceptibles d'avoir un projet de développement industriel en France. Cette identification permettra par ailleurs de mieux caractériser un « site industriel clés en main », de contribuer ainsi à définir les bonnes pratiques ou un référentiel pour l'ensemble des acteurs.

Les caractéristiques attendues des « sites clés en main » sont organisées en quatre volets : description du site ; viabilisation et utilités ; situation administrative ; services aux entreprises. Considérant que l'incertitude sur les délais d'obtention des autorisations administratives altère la compétitivité des offres foncières une attention particulière sera apportée lors de l'examen des propositions, à la situation administrative du site, ainsi qu'à la qualité du dialogue initié avec les administrations locales et les acteurs du développement économique territorial. Cet examen sera coordonné par la délégation aux Territoires d'industrie en lien avec le chef de mission interministérielle pour l'accélération des implantations industrielles, avec l'appui du Commissariat général à l'égalité des territoires, du Ministère de la transition écologique et solidaire et de Business France

## DESCRIPTION DU SITE : LOCALISATION ; ACCESSIBILITE ; DESTINATION ; SURFACE

- La localisation et l'accessibilité du site conditionnent sa destination industrielle.
  - o Le site doit permettre d'accéder à un écosystème de sous-traitants, de fournisseurs et de services (par exemple ingénierie). Le candidat devra objectiver la qualité de cet écosystème et pourra proposer une carte le décrivant.
  - o Le site doit être accessible. Le candidat mettra en évidence le caractère optimal de cette accessibilité en indiquant quelles sont les voies de communication qui permettent de connecter le site aux différents marchés : voies autoroutières et routières ; fluviales et maritimes ; proximité d'une zone portuaire (caractéristiques de ces voies en termes de capacité) ; voie ferroviaire ; proximité d'un aéroport (éventuellement international) ; proximité de plateformes logistiques.
  - o Le site doit disposer d'un environnement favorable en termes de disponibilité de main d'œuvre et de capacités de formation, de recherche et développement. Le candidat indiquera quelles sont les formations spécialisées existantes localement (apprentissage, enseignement supérieur) et les compétences disponibles sur la zone d'emploi, en relation avec les activités de la zone. Les partenariats possibles avec un pôle de compétitivité ou un laboratoire de recherche public ou privé pourront être un élément pertinent à préciser.
  - o La carte proposée par le candidat devra également indiquer, le cas échéant, la typologie des espaces situés à proximité : zones d'habitation, espaces commerciaux, services publics, etc.
- Le candidat devra indiquer la destination du site en termes d'activités (en visant la sous-destination industrie prévue dans le code de l'urbanisme (art. R. 151-28 de ce code liste les 20 sous-destinations)).
- La surface du site sera précisée et illustrée par un plan.
  - o A ce stade, il est envisagé de distinguer trois catégories de surfaces : celles supérieures à 2 hectares et inférieures à 10 hectares ; celles supérieures à 10 hectares et inférieures à 50 hectares ; celles supérieures à 50 hectares à destination des méga-projets.
  - o La possibilité d'une découpe des parcelles à la carte devra être indiquée (fourchette des parcelles en m<sup>2</sup> ou fourniture du plan masse).
  - o Les possibilités de droits à construire devront être précisées.
  - o La nature publique ou privée du foncier devra être indiquée.
  - o Le candidat proposera un prix du m<sup>2</sup>.

## VIABILISATION ET UTILITES

- Seuls les sites industriels entièrement viabilisés pourront être qualifiés de « clés en main » : raccordements aux principaux réseaux (eau, gaz, électricité, assainissement).
- Le candidat indiquera les utilités disponibles en les caractérisant :
  - o eaux potable et industrielle (débit) ;
  - o électricité haute tension (distance au poste transformateur, puissances disponibles, possibilité d'un raccordement direct au réseau de RTE) ;
  - o gaz (débit, possibilité d'un raccordement direct au réseau de GRT Gaz) ;
  - o pipeline(s) ;
  - o réseaux de chaleur ;
  - o connexion numérique : Internet très haut débit, fibre optique, proximité de *datacenters*.
- Dans le cas de synergies avec d'autres entreprises industrielles présentes sur le site, le candidat indiquera la disponibilité de certains intrants produits sur la plateforme (vapeur ; gaz industriels...) les possibilités de traitements communs d'effluents liquides et gazeux.

## SITUATION ADMINISTRATIVE ET REGLEMENTAIRE : ZONAGE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ; MESURES FISCALES ; ANTICIPATION DES PROCEDURES D'URBANISME, ENVIRONNEMENTALES ET ARCHEOLOGIQUES

- Le candidat indiquera si le site s'inscrit dans un zonage d'aménagement du territoire ouvrant droit à des aides ou à des exonérations fiscales et sociales (zonage des Aides à Finalité Régionale permettant l'octroi de la Prime à l'Aménagement du Territoire, Zone de Revitalisation Rurale et Quartiers Politique de la Ville rendant éligibles aux exonérations fiscales et sociales et aux aides à l'emploi, etc.).
- Le candidat indiquera le régime de fiscalité locale lorsque celui-ci est dérogatoire et favorable aux activités industrielles, et précisera la nature de l'exonération fiscale, sa durée, et les conditions pour en bénéficier.
- Seuls les sites pour lesquels le candidat aura mené toutes les études préparatoires permettant à l'investisseur d'optimiser la durée des procédures liées à son projet pourront être qualifiés de « clés en main » :
  - o le candidat indiquera les actions menées avec les services de l'Etat pour préparer les procédures environnementales et archéologiques :
    - existence, durée de validité et le cas échéant, conditions et fréquence d'actualisation prévue, des études environnementales (inventaire faune et flore 4 saisons) ainsi que leur portabilité ;
    - existence d'un diagnostic archéologique préventif ayant conduit les services compétents à libérer le terrain des contraintes archéologiques (éventuellement après des fouilles préventives) ;
  - o de même, il indiquera les actions menées avec les services communaux et intercommunaux en matière d'urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement programmatique issus des documents d'urbanisme comme le plan local d'urbanisme, le SCOT, etc.) et si une activité industrielle est compatible avec les documents d'urbanisme ;
  - o dans le cas d'une reconversion de site (ancien foncier industriel rendu disponible), le candidat indiquera si le site est compatible avec un usage industriel et précisera les actions de dépollution déjà menées. Si la compatibilité avec un usage industriel est avérée, un état précis des pollutions résiduelles devra être disponible. Dans le cas contraire, le candidat indiquera s'il est prêt à se porter tiers demandeur
- Seuls les sites pour lesquels le candidat propose un accompagnement administratif pourront être qualifiés « clés en main ». Cet accompagnement se matérialisera par :
  - o la mise en place un comité de pilotage rassemblant l'ensemble des acteurs concernés (services déconcentrés, collectivités, opérateurs, etc.) sous l'autorité d'un sous-préfet ou d'un préfet ;
  - o l'établissement d'un rétro-planning consolidé des différentes procédures à mener pour le projet (en termes d'urbanisme, d'autorisations environnementales) partagé entre le porteur de projet et les administrations déconcentrées concernées ;
  - o l'accompagnement dans les prises de rendez-vous et leur suivi avec les services locaux concernés.
  - o Il est envisagé de qualifier de « site clés en main », les propositions dont le rétro-planning permettrait les délais suivants d'obtention des autorisations : permis de construire 5 mois, autorisations environnementales 9 ou 10 mois si une dérogation espèces protégées est nécessaire (hors suspensions nécessitées par des demandes de compléments indispensables). Ces délais pourront être revus au regard de l'analyse des candidatures.
    - *N.B. : la tenue de ces délais dépend de l'existence des études anticipées menées par le candidat, mentionnée ci-dessus, mais aussi de la qualité initiale du dossier présenté par le porteur de projet et de la réactivité de ce dernier dans son dialogue avec les services de l'Etat. S'agissant de l'autorisation environnementale, pour tenir ce délai de 9 ou 10 mois, voire un délai inférieur si les points clé du dossier ont été identifiés en*

*amont et qu'un certificat de projet a été mis en place, l'investisseur rencontrera dès que possible les services instructeurs afin de déterminer les enjeux essentiels du dossier et ainsi de pouvoir arrêter un échéancier de travail.*

- Le candidat indiquera si des mesures de compensation sont prévues, selon quelle méthode de calcul, et comment il est envisagé de les mettre en œuvre (financement et suivi). Il mentionnera l'existence d'un dispositif banque de compensation (par exemple du type de celui proposé par la Caisse des dépôts (CDC Biodiversité qui peut apporter une réponse aux besoins en « matière d'actions positives pour la biodiversité).

## **SERVICES AUX ENTREPRISES**

- Le porteur de projet présentera l'offre de services d'accompagnement à l'accueil et au développement des entreprises ainsi que celle de ses partenaires (recrutement, formation, innovation, accueil des familles, logement, infrastructures de services, transports en commun, etc.).
- Le candidat indiquera un contact opérationnel à destination des investisseurs industriels.