

Conseils pratiques pour une nouvelle implantation industrielle

Autor(en): **Maurel, Jean-Clair**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Revue économique franco-suisse**

Band (Jahr): **54 (1974)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-886365>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Conseils pratiques pour une nouvelle implantation industrielle

Nous assistons, depuis plusieurs années, à une accélération des transferts d'implantation ou des créations d'unités nouvelles de fabrication.

Dans le même temps, l'offre en possibilités d'implantation, c'est-à-dire essentiellement l'offre de zones industrielles s'est accrue dans de très importantes proportions. Il n'est pas une ville, même de taille modeste, qui ne se soit dotée d'une zone d'accueil aux entreprises, le plus souvent un vaste terrain nu, hâtivement baptisé « zone industrielle ».

Cette offre surabondante et cette surenchère dans la recherche d'entreprises susceptibles de venir s'y installer a engendré le développement de nombreuses campagnes de publicité où chaque région, chaque ville vante, chacune à la fois, son dynamisme, sa structure d'accueil, son cadre de vie, voire nous l'avons tous constaté, sa situation géographique au centre du Marché Commun.

Sollicité de toutes parts, comment l'industriel s'y prendra-t-il pour effectuer son choix ?

Les différentes structures d'accueil offertes aux entreprises

Il faut d'abord distinguer les trois types d'offres d'implantation :

- 1° Le local industriel ancien vacant.
- 2° Ce que nous appellerons les nouvelles structures d'accueil.
- 3° Enfin le terrain à bâtir situé en zone industrielle.

Nous passerons rapidement sur la première catégorie, les usines vacantes. Souvent abandonnées par leurs précédents occupants en raison de leur vétusté, elles se révèlent, le plus souvent aussi, peu fonctionnelles quels que soient les frais de réaménagements consentis. Il y a cependant de bonnes affaires, notamment lorsqu'il s'agit de bâtiments âgés de moins de cinq ans qui bénéficient encore du régime TVA.

Notre propos ne sera pas non plus, encore qu'il y ait beaucoup à dire, de décrire les nouvelles structures d'accueil offertes aux entreprises qui sont apparues ces dernières années :

- Zones de bâtiments industriels groupés comme celles montées par la Confédération Générale des Petites et Moyennes Entreprises à Cergy-Pontoise qui a connu un succès certain.
- Zones industrielles construites sur plusieurs niveaux, comme celle de Montreuil, dont l'avantage majeur est d'offrir des locaux, aux portes de Paris, et remarquablement desservies par l'autoroute.

- Bâtiments d'entrepôts locatifs en bande qui se développent principalement le long des autoroutes de Paris, au nord et au sud et offrent des locaux très banalisés et sur mesure.
- Enfin, les nombreux centres artisanaux comme ceux d'Asnières, Nanterre, Cergy-Pontoise, etc.

Nous nous limiterons donc aux terrains à bâtir réservés à l'industrie et à ses annexes : les zones industrielles.

Avant de traiter de façon précise du choix de la localisation et du choix du terrain lui-même, il convient de rappeler les termes essentiels de la législation en vigueur et la politique suivie par l'aménagement du territoire en matière d'implantation.

La politique de l'aménagement du territoire :

Au regard de l'aménagement du territoire, il convient de définir deux termes que nous allons employer : d'une part décentralisation qui signifie qu'un établissement de la région parisienne va s'installer en province, et d'autre part desserrement qui signifie, d'une façon générale, qu'un établissement parisien, ou de la proche banlieue s'étend en s'éloignant de Paris, tout en restant dans les limites du district parisien. Ce terme s'applique également aux entreprises de province qui quittent le centre-ville pour s'installer à la périphérie.

Dans le cadre de la politique générale de décentralisation, l'industriel aura ainsi à connaître deux attitudes de l'administration :

- d'une part une incitation, des aides diverses, si l'industriel projette de créer un établissement en province, donc de réaliser une décentralisation ;
- et, à l'inverse, un frein, éventuellement un refus d'implantation, en tout cas des redevances, s'il projette de créer un établissement en région parisienne, de « se desserrer ».

L'expansion en province

Pour la province, et très schématiquement, on distingue les secteurs suivants :

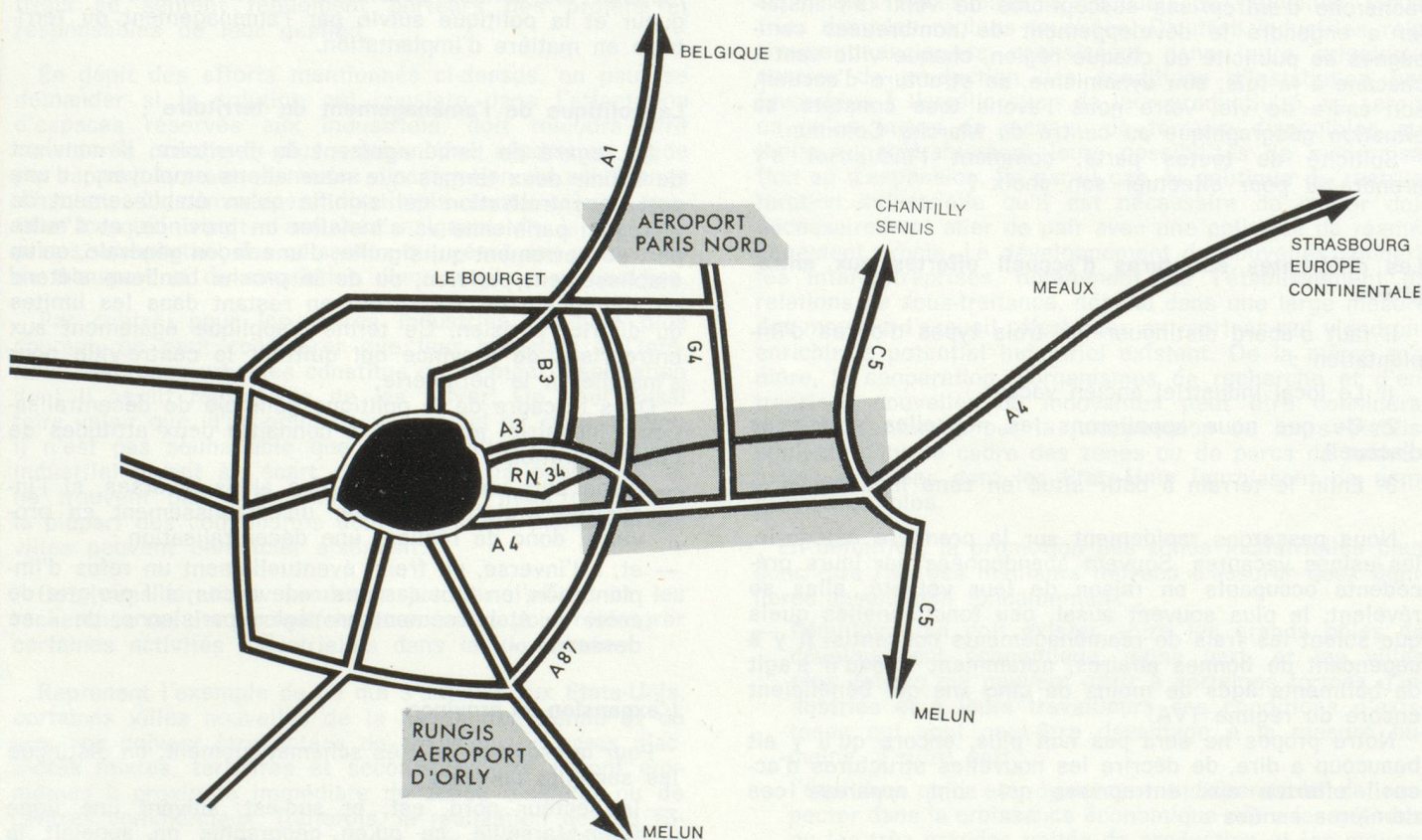
- le secteur nord, est, et sud-est, suivant une ligne Caen-Marseille, ce qu'en géographie on appelait la France « riche », qui, de ce fait, ne bénéficie pas d'aides particulières (excepté les régions des bassins houillers qui, au contraire, reçoivent des aides maximum) ;
- le centre, l'ouest et le sud-ouest, la France « pauvre », plutôt peu industrialisée, qui bénéficie de nombreuses aides, soit au taux dit normal, soit à un taux majoré, soit encore au taux dit maximum.

**Industriels,
Promoteurs de bureaux,
Chefs d'entreprises,**

La VILLE NOUVELLE de MARNE-LA-VALLÉE

vous offre, à 10 km de PARIS, avec des bois, des parcs, des espaces naturels, des équipements et des logements :

- DES SITES PRIVILÉGIÉS**
- DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT**
- DES INFRASTRUCTURES**



Pour tous renseignements MM. LEMAISTRE et LEFEBVRE
EPAMARNE
Parc de Noisiel, 77420 NOISIEL
Tél. 957-47-43 - 957-49-45

La DATAR, Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale (1, avenue Charles-Floquet, 75007 Paris) publie une brochure très claire concernant les conditions d'octroi et la nature de ces aides.

Disons qu'elles peuvent être de différentes sortes, suivant les cas :

- Prime de développement régional, qui atteint jusqu'à 25 % de l'investissement dans les zones les plus aidées.
- Indemnités de décentralisation, c'est-à-dire remboursement partiel des frais matériels entraînés par le transfert (démontage, transport, remontage).
- Allègements fiscaux divers : exonération de patentes, réduction du droit de mutation, amortissement exceptionnel, réduction d'impôts sur les plus-values foncières.
- Différentes aides en faveur de la main-d'œuvre.
- Aide à la formation professionnelle.
- etc.

Le contrôle en région parisienne

A l'inverse, en région parisienne, les pouvoirs publics se sont dotés de plusieurs moyens de contrôle des implantations.

Ces moyens sont de deux sortes :

- Un agrément, d'une part, qui est nécessaire pour tout transfert, qu'il soit total ou partiel, toute création d'établissement industriel, dès lors que la surface de l'implantation projetée conduit l'industriel à disposer au total d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m² en région parisienne.

Ceci est valable pour Paris et les sept nouveaux départements de la région parisienne ainsi que certains cantons de l'Oise.

- Le paiement d'une redevance, appliquée au mètre carré de plancher développé, en excluant cependant les locaux sociaux.

Pour ce qui concerne l'agrément, l'industriel doit, sur le formulaire de sa demande, faire valoir tous les arguments qui plaident en la faveur de son maintien ou de son développement en région parisienne.

La priorité est bien sûr donnée par l'administration aux opérations de décentralisation. Cependant, il y a des contraintes économiques : liaisons indissolubles avec fournisseurs, sous-traitants, clients ; et les contraintes sociales qui peuvent rendre impossible le départ en province de certaines entreprises.

Partant de cette constatation s'est instaurée une politique des implantations en région parisienne qu'il est bon de connaître et dont le but principal est de rapprocher l'habitat de l'emploi.

Les grandes lignes en sont les suivantes :

- rééquilibrage vers l'est parisien.
- Priorité aux villes nouvelles : Marne-la-Vallée, Melun-Senart, Evry, Saint-Quentin-en-Yvelines, Cergy-Pontoise.
- Priorité pour certaines zones d'activité où se pose un problème d'emplois : Sarcelles, Etampes, par exemple.
- Priorité pour les zones les plus éloignées de Paris bien que comprises dans le district parisien.

Pour la redevance, on distingue trois zones concentriques autour de Paris et à l'intérieur de ces zones quelques secteurs favorisés.

Les zones sont les suivantes :

- la première couronne dans un rayon d'environ 12 km autour de Paris où la redevance pour locaux industriels est de 150 F,
- une deuxième couronne dans un rayon compris entre 12 et 45 km autour de Paris où la redevance est de 75 F,
- plus loin, tout en restant dans le district, l'agrément reste nécessaire mais il n'y a plus de redevance,
- et donc quelques secteurs privilégiés :

Les 5 villes nouvelles, bien sûr, et certaines zones d'activités comme celles de Sarcelles, Bures-Orsay, Etampes et Mantes où la redevance n'est que de 25 F ; enfin, les zones d'activités de Meaux, Melun qui sont exonérées de redevance.

Voici brièvement tracées les grandes lignes de la législation en vigueur. L'industriel se doit de bien la connaître, sans quoi il risque de se lancer dans des études coûteuses pour finalement se rendre compte que son projet ne sera pas autorisé.

Le coût d'une nouvelle implantation

Il doit également tenir compte soit des aides, soit des redevances dans la détermination de l'enveloppe de son investissement. Cela n'a rien de négligeable. En effet, par leurs jeux conjugués, le montant total de l'investissement (en le limitant au coût du terrain et du bâtiment) peut varier du simple au double. Concrètement prévu, dans le cas d'un industriel qui étudierait son implantation dans deux hypothèses extrêmes, soit à moins de 10 km de Paris, soit en province dans un secteur bénéficiant de l'aide au taux maximum, le coût de ces deux solutions serait le suivant :

MEME INDUSTRIE — MEME PROJET
5 000 m² de terrain
2 000 m² de construction

	A proximité de Paris		En Province	
Terrain 5 000 m ²	à 150 F le m ²	750 000 F	à 25 F le m ²	125 000 F
Construction 2 000 m ²	à 700 F le m ²	1 400 000 F	à 700 F le m ²	1 400 000 F
Redevance	à 150 F le m ² bâti	210 000 F		
Aide (à déduire)		25 % des investissements	—	380 000 F
		<u>2 360 000 F</u>		<u>1 145 000 F</u>

Le choix de la localisation

Enfin, nous abordons le problème de la localisation elle-même.

Il est certain qu'à ce niveau l'industriel doit examiner

de front, nous voulons dire de façon simultanée, tous les aspects de son transfert : le financement, l'achat du terrain, le choix du constructeur.

Avant toute décision, il doit savoir ce que coûtera son terrain, avoir un devis précis du programme à construire

département du DOUBS

Le département du Doubs, véritable prolongement de la Suisse dans le Marché Commun, présente plusieurs caractéristiques avantageuses :

— Les communications avec l'Europe industrielle sont bonnes, et seront excellentes après la prochaine mise en service de l'autoroute Beaune-Mulhouse

(1978) et du canal à grand gabarit Rhin-Rhône (1982) ;

- Le tissu industriel local est adapté à l'implantation d'activités faisant appel aux techniques de la mécanique de précision ;
- La main-d'œuvre déjà qualifiée est immédiatement disponible, entraînée, et relativement abordable.

Les terrains industriels situés dans les localités suivantes font l'objet d'une promotion particulière de la part des autorités départementales :

BESANÇON :	174 000 habitants
PONTARLIER :	34 000
District de MORTEAU-VILLERS :	18 000
MAICHE :	13 000
VALDAHON :	11 500
BAUME-LES-DAMES :	10 500
L'ISLE-SUR-LE-DOUBS :	10 500
ORNANS :	8 900
SAINT-VIT :	7 400
SANCEY-LE-GRAND :	5 800
ARC-ET-SENANS :	4 700
LE RUSSEY :	4 200
FRASNE :	4 100
LEVIER :	3 900
AMANCEY :	2 600

Les populations indiquées sont des estimations au 1^{er} janvier 1974 et se rapportent à toute la zone d'attraction.

Pour tous renseignements, vous pouvez vous adresser sur place à :

L'Agence de Développement et d'Industrialisation du DOUBS
26, rue de la Préfecture, 25000 BESANÇON — Tél. (81) 83-63-09



inter plans - publi action - SPEDIC B107

Nestlé
potage enfants
12 variétés
crème de volaille

12
potages/enfants
Nestlé

(qui doit être étudié en fonction du terrain choisi mais avant que celui-ci soit définitivement retenu), enfin, connaître le financement auquel il aura recours.

Pour le terrain, les critères de choix ne seront pas tout à fait les mêmes suivant qu'il s'agit d'une implantation proche de Paris, d'une implantation à plus de 40 km de Paris, ou d'une installation en Province.

Quels que soient les secteurs ou régions sélectionnées par l'industriel, sa première démarche doit être une réflexion sur le marché de son entreprise, la localisation des fournisseurs, des sous-traitants, et des clients bien sûr. C'est l'occasion de se remettre en cause, et d'envisager l'avenir.

Tout cela est particulier à chaque entreprise, il n'y a pas de règle générale.

Une fois franchi ce premier stade, qu'est-il proposé à l'industriel ? Quels sont les services auxquels il peut prétendre, où, et à quel prix ?

En région parisienne, le stock actuel de terrain en zone industrielle disponible ou en voie d'équipement est d'environ 4 000 ha. Le rythme actuel des ventes est d'environ 300 ha/an. Ceci montre que l'offre est abondante et que le problème du choix se pose à l'évidence.

Comment l'industriel doit-il établir son choix ?

Premier critère : la desserte :

La bonne qualité de la desserte aussi bien pour le personnel que pour son activité industrielle.

Il devra s'informer des nouvelles liaisons projetées, notamment des liaisons autoroutières. Les services de la Préfecture de la Région Parisienne, 21, rue Miollis, 75015 Paris, remettent aux industriels qui en font la demande des schémas des autoroutes dont l'aménagement est prévu à court terme. Actuellement il est prudent de ne prendre en compte que la desserte dont la mise en service est prévue avant la fin du plan actuel mais guère au delà.

Le prix du terrain

Le prix de la zone nous paraît être, ceci principalement pour la proche région parisienne, une donnée également très importante.

Grossièrement, les prix s'étagent de la façon suivante :

- de 275 à 150 F dans un rayon de moins de 12 km autour de Paris,
- de 150 à 70 F dans un rayon de 12 à 40 km autour de Paris,

— au delà, on trouve des terrains industriels équipés à un prix proche de ceux pratiqués généralement en province, c'est-à-dire variant entre 20 et 35 F le m².

Pour les deux premiers secteurs, il est à remarquer que la situation des terrains par rapport aux autoroutes a une influence déterminante sur leurs prix.

Ce phénomène de décroissance des prix par cercles concentriques se retrouve mais en plus condensé dans les grandes villes de province. Ainsi à Lyon les prix varient de 75 F à 30 F au m² de la périphérie immédiate jusqu'à une distance d'une vingtaine de kilomètres du centre de l'agglomération.

La qualité des zones industrielles

L'industriel veillera bien sûr à l'étendue et à la qualité des prestations qui lui sont fournies sur la zone industrielle :

- d'abord la qualité des sols qu'il examinera avec son constructeur. Des terrassements, ou des fondations spéciales peuvent en effet coûter plus cher que le terrain lui-même.

- La qualité des dessertes extérieures et intérieures à la zone industrielle, son environnement, ses équipements généraux (éclairage public, espaces verts, etc.). Une bonne desserte intérieure, et de bons équipements généraux sont pour l'industriel l'assurance qu'il revendra, si besoin est, facilement son terrain.

- Constructibilité : la constructibilité généralement autorisée est donnée par les chiffres suivants :

50 % de la surface du terrain,
12 m de hauteur maximum,
5 m³ par m² de la surface totale du terrain.

- Electricité : quelle tension ? quelle quantité ? La majorité des ZI offre la basse tension et la moyenne tension mais pas la haute tension. La puissance généralement offerte est de 125 kva à l'ha.

- Réseaux d'eau, assainissement : veillez à ce que vous puissiez disposer de façon certaine du débit et de l'écoulement nécessaires.

- Téléphone : les aménageurs préfinancent généralement 5 lignes à l'hectare. Considérez ce chiffre comme un minimum dans votre négociation.

- Les services communs : restaurants inter-entreprises, médecine du travail, sécurité, gardiennage, relais-poste, guichet de banque, agences diverses (voyages) locations automobiles, etc., pool de secrétariat, salle de conférences, traitement mécanographique, etc. tout est possible.

Même si l'industriel ne souhaite pas utiliser immédiatement tous les services qui lui sont proposés, leur existence et leur développement seront peut-être utiles plus tard, et comme pour la qualité des équipements et le cahier des charges, l'évolution est bien à la fourniture de services toujours plus complets et élaborés.

La main-d'œuvre

Enfin, les problèmes de main-d'œuvre : la jurisprudence semble être de considérer que tout transfert de plus de 7 km correspond à un licenciement. Ce n'est pas négligeable, il faut en tenir compte.

En proche région parisienne, le problème de la main-d'œuvre se pose peu et ne paraît pas fondamental. Par contre, pour la province, c'est de ce problème qu'il convient de se préoccuper en premier lieu : se renseigner précisément sur les possibilités d'emploi qu'offre la nouvelle localisation aussi bien en quantité qu'en qualification (en se méfiant des statistiques et en consultant plutôt des spécialistes ou des confrères).

Voilà, brièvement résumé, comment se présente le problème pour toute nouvelle implantation :

- prendre en compte la réglementation :
 - mesures d'incitation qui rendent moins onéreux un déplacement en province,
 - mesures de contrôles qui peuvent empêcher ou, en tout cas, renchérir l'installation en région parisienne,

- définir un programme et choisir une localisation.

Pour terminer, est-il nécessaire de chercher à démontrer l'avantage des zones industrielles aménagées sur les terrains nus non équipés ?

Le temps gagné, les démarches administratives économisées, la comparaison des prix même, quand il faut que l'industriel réalise ses propres dessertes et réseaux, voilà les raisons de satisfaction indiquées par les entreprises installées sur zone industrielle.

L'ensemble de ces problèmes, joint au fait que ces entreprises croissent en général plus vite que la moyenne de leur branche, nous paraissent une justification suffisante pour ne pas rentrer dans la querelle « pour ou contre la Zone Industrielle ».