

ACCÈS AU FONCIER POUR LES STARTUPS INDUSTRIELLES

Une enquête réalisée au 2nd semestre 2022 par France Industrie et Start Industrie avec le soutien de la Direction Générale des Entreprises et la Délégation aux Territoires d'Industrie.

JANVIER 2023

ÉDITOS



Roland Lescure

Ministre délégué auprès du ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique, chargé de l'Industrie

L'industrie est un pilier fondamental de l'économie française tant au niveau des exportations que dans l'effort d'innovation. Le Gouvernement ne cesse de faire de l'activité industrielle une priorité et d'en réinventer sa place, afin qu'elle puisse répondre aux enjeux d'urgence climatique, de cohésion sociale et territoriale, et de souveraineté nationale.

L'implantation d'une entreprise, et plus particulièrement d'une start-up industrielle, représente un enjeu stratégique. En effet, l'emplacement doit pouvoir absorber la croissance future de l'entreprise et ses besoins d'extension tout en bénéficiant d'une ouverture et visibilité locale. Les industriels ont un réel besoin d'être connectés au bassin économique régional pour que l'accès au marché, à des ressources humaines qualifiées, ainsi qu'à des partenaires d'innovation soit facilité.

Selon la disponibilité du foncier, sa conformité aux procédures d'urbanisme et d'environnement, ainsi que son accès aux compétences, la recherche d'un site favorable à une implantation industrielle peut s'avérer exigeante. Les start-ups industrielles, les premières, y sont confrontées, et pour faciliter leurs démarches, le gouvernement a mis en place depuis plusieurs années une politique ambitieuse de soutien à l'industrie.

Dans le cadre du dispositif France 2030, 2.3 milliards supplémentaires ont été mobilisés, afin de renforcer le vivier des start-ups industrielle les plus ambitieuses. Des guichets ont ainsi été créés afin d'identifier leurs besoins, pour ensuite proposer des dispositifs d'accompagnement et de développement des projets industriels.

Le rôle de l'État, aussi nécessaire qu'il est, ne saurait être suffisant, l'ensemble des parties prenantes des territoires, acteurs publics et privés, doivent coordonner leurs actions pour y accueillir dans les meilleures conditions les entreprises de demain. C'est en privilégiant l'accueil d'entreprises prometteuses sur notre territoire qu'elles pourront à leur tour attirer les nouveaux jeunes talents. Dans une France tournée vers l'avenir, construisons ensemble des usines qui nous rendent fiers.



Alexandre Saubot

Président de France Industrie

La réindustrialisation pour laquelle nous nous mobilisons avec les pouvoirs publics est vitale pour notre pays. En plus d'avoir un effet d'entraînement majeur sur le développement de l'économie (sous-traitance, transports, commerce, bâtiment, services...), et d'être l'un des principaux moteurs des gains de productivité, elle constitue un formidable gisement de solutions technologiques pour la décarbonation de notre économie. Et c'est dans les territoires que cela se passe ! 70 % de l'emploi industriel se situe en dehors des métropoles. Notre rôle, économique comme social, y est fondamental : réindustrialiser, c'est faire revivre des écosystèmes locaux.

Dans ce contexte, une question urgente est notre capacité à mobiliser un foncier adapté aux besoins des entreprises, et disponible rapidement pour concrétiser les projets industriels. Des simplifications administratives et une meilleure articulation entre pouvoirs publics nationaux et territoriaux sont possibles et nécessaires. Nous ne pouvons accepter que les délais d'implantation de nouveaux projets industriels soient en France deux fois plus longs que chez nos voisins européens. Nous ne pouvons nous résigner à ce que des entreprises implantent leurs usines à l'étranger faute de surfaces disponibles ou en raison de lourdeurs procédurales en France.

Les startups industrielles participent à cette réindustrialisation, et portent en elles une réelle volonté de produire et de s'approvisionner sur notre territoire. Il est plus que jamais nécessaire de considérer leurs spécificités et d'entendre leurs besoins, d'apporter des réponses adaptées et de construire les conditions de leur croissance. L'accès au foncier fait partie de ces conditions, à la fois en termes de rapidité, mais aussi d'agilité des schémas contractuels, d'accueil par l'écosystème industriel territorial ou encore d'accompagnement par les services déconcentrés et les collectivités.

C'est en unissant notre intelligence et notre capacité à œuvrer dans un objectif commun que nous parviendrons à construire une industrie du futur répondant aux défis de notre temps.

LES STARTUPS INDUSTRIELLES, DES ACTEURS DE LA RENAISSANCE DE NOS TERRITOIRES DONT L'IMPLANTATION INDUSTRIELLE EST À ACCOMPAGNER

1900 entreprises, c'est le nombre d'acteurs émergents de l'industrie comptabilisés aujourd'hui en France. Ces startups, implantées dans tous les territoires (les deux tiers ont leur siège en dehors de l'Île-de-France), sont de plus en plus nombreuses à porter des projets industriels innovants et créateurs d'emplois dans les domaines de la santé, de l'électronique, de l'énergie, de la chimie, de la robotique, de l'agro-alimentaire, de la valorisation des déchets, de la mobilité et des transports.

Confrontées aux enjeux majeurs du financement de la croissance, des compétences ou encore de la commande publique, les startups industrielles font également face à celui de l'accès au foncier avec des besoins spécifiques au caractère émergent de leur activité.

Au cœur de leur stratégie, le choix d'implantation d'une nouvelle usine est en effet déterminé par plusieurs facteurs et conditions que nous avons voulu identifier et estimer: de quelles surfaces ont-elles besoin et à quel horizon? Privilégient-elles des surfaces déjà bâties ou certains schémas juridiques? Dans quelle mesure les considérations environnementales influencent leur choix? Quelles sont leurs priorités parmi les infrastructures physiques et numériques, les aides publiques locales, les services à disposition, l'accès aux matières premières, la proximité avec un centre de R&D ou un centre de formation? Vers quels interlocuteurs se tournent-elles, quels organismes les accompagnent et de quelle façon? Quels freins sont rencontrés? Etc.

Les grandes tendances de cette consultation sont présentées dans cette publication dont l'objectif est de nourrir la construction de dispositifs d'accompagnement et l'adaptation de l'offre, aussi bien au niveau national qu'au cœur de nos territoires.



En plus d'être digital native et green native, la particularité des startups industrielles réside dans leur vocation à produire des biens matériels ou des procédés industriels qui nécessitent le déploiement de moyens de production. L'implantation de ces nouvelles usines pose de façon urgente la question de la disponibilité foncière, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

Antoine Hubert

Président et CEO d'Ynsect
Porte-parole de Start Industrie,
l'organisation représentative des
startups industrielles françaises



Une startup industrielle est une entreprise innovante, en création ou structuration, au fort potentiel de croissance et qui ne génère pas encore de chiffre d'affaires substantiel. Sa vocation est d'investir dans des moyens de production afin de produire en série un bien matériel ou un procédé industriel. **En France, leur nombre est estimé à 1900.**

ENSEIGNEMENTS CLÉS

Cette enquête a été réalisée entre 1^{er} juin et le 31 août 2022 auprès d'un échantillon représentatif de startups industrielles et a permis de recueillir des retours d'expérience et les besoins liés à la recherche de foncier pour une implantation productive.



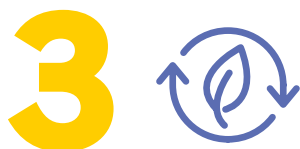
UN INTÉRÊT MANIFESTE POUR LES **TRÈS PETITES SURFACES** ET LES **LOCAUX INDUSTRIELS DÉJÀ ÉTABLIS**

76 % des dirigeants de startups déclarent orienter leurs recherches vers de **très petites surfaces - inférieures à 1 ha**. Une grande proportion d'entre eux (**63 %**) a également une préférence pour les **locaux industriels existants**. Le foncier bâti présente l'avantage d'être immédiatement opérationnel.



SURFACES, INFRASTRUCTURES DISPONIBLES ET AIDES PUBLIQUES: DES CRITÈRES DÉTERMINANTS POUR LE CHOIX D'IMPLANTATION

95 % des startups considèrent, parmi les critères proposés, la **surface** comme étant une caractéristique déterminante dans leur choix d'implantation. Cette proportion s'élève à **90 %** pour l'existence **d'infrastructures physiques** puis à **80 %** pour l'existence **d'infrastructures numériques** et **l'offre d'aides publiques**.



DES **CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES** AU CŒUR D'UNE MAJORITÉ DES PROJETS D'IMPLANTATION

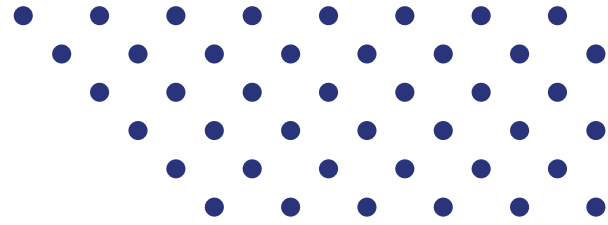
Pour **71 %** des dirigeants interrogés, des considérations environnementales déterminent le projet d'implantation. Ils cherchent notamment à **valoriser et échanger des matières premières** et de **l'énergie** avec d'autres entreprises, ou à **mutualiser des approvisionnements** et bénéficier de **services partagés**.



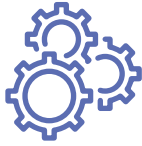
DES **INTERLOCUTEURS DE TERRAIN** EN PREMIÈRE LIGNE POUR L'ACCOMPAGNEMENT DES STARTUPS INDUSTRIELLES

Les **collectivités territoriales** sont en première ligne de l'accompagnement dans la recherche de foncier des startups.

- Interlocuteur réflexe: **63 %** des entreprises déclarent solliciter prioritairement ces organismes dans leur démarche de recherche d'implantation.
- Dans les faits: **54 %** des startups déclarent avoir effectivement été accompagnées par une **intercommunalité** et **36 %** par une **région**.



5



L'IDENTIFICATION DU FONCIER ADÉQUAT ET LE MONTAGE ÉCONOMIQUE : DES DIFFICULTÉS RÉCURRENTES

Pour **53 %** de startups interrogés, l'identification du **foncier adéquat** représente une difficulté. De même, il leur est difficile de construire un **modèle économique robuste (47 %)**, leurs entreprises se trouvant généralement en situation d'amorçage - phase de R & D / premiers démonstrateurs / passage à l'échelle.

6



80 % DES STARTUPS ONT OBTENU UN SITE DÈS LEUR PREMIÈRE CANDIDATURE

En dépit des difficultés qui peuvent être rencontrées tout au long de leur parcours de recherche (identification du foncier adéquat, élaboration du montage économique, obtention des autorisations administratives et environnementales), un **accueil favorable** des projets d'implantation est à souligner **dans tous les territoires**.

7



UNE DIVERSITÉ DE MONTAGES JURIDIQUES ENVISAGÉS

Le choix des montages juridiques est fonction de la nature de l'activité ou du niveau de développement des startups. Par exemple, les startups en début de maturité industrielle et commerciale expriment une préférence pour les schémas locatifs.

3 montages juridiques se distinguent néanmoins.

- > Le **schéma locatif de longue durée** (envisagé par **39 %** des startups), est choisi pour sa bonne disponibilité sur le marché.
- > Le **schéma locatif avec mécanisme** d'option d'achat (**36 %**) est choisi pour sa flexibilité.
- > L'**acquisition en pleine propriété (36 %)** permet aux entreprises d'installer des équipements lourds et / ou des installations supplémentaires qui s'avèreraient difficilement transférables par la suite.

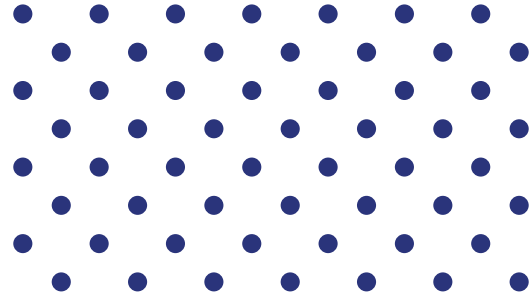
QUELQUES RECOMMANDATIONS FORMULÉES PAR LES STARTUPS INDUSTRIELLES

- Améliorer la connaissance de l'offre en créant un **portail national** centralisant l'ensemble des **disponibilités foncières et leurs spécificités** (ex : utilités, services et infrastructures associés au site, bâtiments, partenaires R&D ou industriels possible...) ainsi que les aides publiques mobilisables.
- Déployer une **campagne de promotion des sites clés en main et des plateformes industrielles**, encore mal connus des startups (moins de 30 % d'entre elles déclarent les connaître).
- **Élargir l'offre de sites clés en main**, y compris en région Parisienne, **et les possibilités d'implantation au sein des plateformes industrielles** (qui mériteraient à être étendues à d'autres secteurs que la chimie) pour les startups.
- Inciter les différents offreurs de solutions (gestionnaires des parcs d'activités, plateformes industrielles, collectivités territoriales, etc.) à **promouvoir les démarches d'Écologie Industrielle Territoriale et d'économie circulaire** auprès des startups en recherche d'implantation.
- Mettre en place un **système de cautions & garanties** opérées par un organisme public vis-à-vis des bailleurs, des grands fournisseurs d'équipements et de moyens de productions et des foncières.
- Raccourcir les délais d'implantation en **optimisant davantage les procédures administratives**, lesquelles mériteraient d'être mieux présentées et explicitées aux dirigeants en amont de leur projet.
- Au niveau local, **animer l'écosystème industriel sur le sujet du foncier** afin d'identifier les possibilités d'**accueil de startups sur des sites privés** occupés par des entreprises établies (en partageant des parcelles ou en mettant à disposition du bâti en tout ou partie non occupé) et de créer des synergies.

CONTACTS:

Jean-Philippe THIERRY, Coordinateur général de Start Industrie – contact@startindustrie.org
Jamila JAAIDANE, ANCT- délégation aux Territoires d'industrie – jamila.jaaidane@anct.gouv.fr





ACCÈS AU FONCIER POUR LES STARTUPS INDUSTRIELLES

JANVIER 2023



Réalisation : Agence nationale de la cohésion des territoires / Crédit photos : iStock