

COMMUNAUTÉ EUROPÉENNE DU CHARBON ET DE L'ACIER  
HAUTE AUTORITÉ

---

*COLLECTION D'ÉCONOMIE ET POLITIQUE RÉGIONALE*

1. LA CONVERSION INDUSTRIELLE EN EUROPE

V

LE BATIMENT INDUSTRIEL  
DANS LA POLITIQUE  
DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

MARCEL PARODI



---

LUXEMBOURG 1966

1. *La conversion industrielle en Europe.*

Rapports et communications à la Conférence intergouvernementale sur « la reconversion industrielle des régions touchées par la fermeture des mines », organisée en commun par le Conseil spécial de ministres et la Haute Autorité de la C.E.C.A., du 27 septembre au 1<sup>er</sup> octobre 1960 à Luxembourg.

*(En quatre volumes)*

- I. Les politiques nationales de développement régional et de conversion *paru en 1961*
- II. Voies et moyens de la conversion industrielle *paru en 1961*
- III. Le financement des investissements et les aspects sociaux de la reconversion *paru en 1963*
- IV. La conduite sur place des opérations de conversion industrielle *paru en 1963*

*Auteurs divers :*

- V. **Le bâtiment industriel dans la politique de développement régional**
- VI. Les organismes d'action régionale *paru en 1966*
- VII. Localisation et aménagement de terrains industriels
  - Volume 1 : Expériences dans les pays de la Communauté européenne, en Grande-Bretagne et aux Etats-Unis *en préparation*
  - Volume 2 : Complexes industriels planifiés aux Etats-Unis *paru en 1966*
- VIII. Analyse comparative des structures socio-économiques de régions minières et sidérurgiques *en préparation*
- IX. Inventaire des opérations de reconversion dans les régions minières et sidérurgiques de la Communauté *en préparation*
- X. Le financement de la reconversion industrielle *paru en 1965*
- XI. Fabrications nouvelles *paru en 1965*

**EN VENTE CHEZ LES PRINCIPAUX LIBRAIRES**

LE BÂTIMENT INDUSTRIEL  
DANS LA POLITIQUE  
DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

COMMUNAUTÉ EUROPÉENNE DU CHARBON ET DE L'ACIER  
HAUTE AUTORITÉ

---

*COLLECTION D'ÉCONOMIE ET POLITIQUE RÉGIONALE*

1. LA CONVERSION INDUSTRIELLE EN EUROPE

V

LE BÂTIMENT INDUSTRIEL  
DANS LA POLITIQUE  
DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

MARCEL PARODI



---

LUXEMBOURG — 1966



## INTRODUCTION

La Haute Autorité a notamment pour mission de contribuer à la solution des problèmes que pose dans certaines régions la fermeture d'exploitations minières ou d'usines sidérurgiques.

Pour étudier ces problèmes, la Haute Autorité a institué en avril 1962 un comité d'experts pour la reconversion industrielle.

Dans le programme des travaux de ce comité figurent un grand nombre d'études, notamment celles effectuées sur les organismes d'action régionale, la planification de nouvelles zones industrielles, la structure socio-économique des zones minières et sidérurgiques, l'expérience acquise en matière de reconversion, ainsi qu'une étude intitulée « Le bâtiment industriel dans la politique de développement régional ».

Afin d'aider le comité à exécuter ces travaux, un groupe d'étude « bâtiments industriels » a été créé, où siègent des experts des divers pays de la Communauté et du Royaume-Uni. Ce groupe est placé sous la direction de M. Parodi, membre français du comité. Les noms des experts qui collaborent aux travaux du groupe d'étude sont indiqués ci-après.

Le groupe d'étude a été chargé d'effectuer des recherches et de présenter des rapports sur :

1. Les nouveaux modes de financement qui conviennent particulièrement pour les mesures de reconversion.

Le professeur J. F. Haccou, directeur de l'Institut de recherches économiques de l'université d'Amsterdam, a rédigé à ce sujet un rapport qui a paru dans la collection d'économie et politique régionale : volume X « Le financement de la reconversion industrielle ».

2. La technologie moderne de préfabrication de bâtiments d'usine. La TEKNE s.p.a., Milan, a été chargée d'effectuer une recherche en la matière qui sera également publiée dans la collection d'économie et politique régionale.
3. Les résultats obtenus en matière de développement régional dans les pays de la Communauté et le Royaume-Uni grâce à l'aide des pouvoirs publics pour la construction préalable de bâtiments industriels.

La présente étude constitue le rapport de synthèse établi par M. Marcel Parodi sur le dernier sujet. Il reproduit les indications essentielles fournies par les rapports nationaux. Quelques-unes des contributions nationales ont été publiées dans la série des « Cahiers de reconversion industrielle », à savoir :

- Cahier n° 6 : La politique d'implantation industrielle en Grande-Bretagne
- Cahier n° 7 : Le bâtiment industriel dans la politique de développement régional en république fédérale d'Allemagne
- Cahier n° 9 : Le bâtiment industriel dans la politique de développement régional en France
- Cahier n° 10 : Moyens d'implantations industrielles en Belgique (bâtiment industriel ; localisation et aménagement de terrains industriels)
- Cahier n° 13 : Le bâtiment industriel dans la politique de développement régional aux Pays-Bas.

MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL  
« BÂTIMENTS INDUSTRIELS »

*RAPPORTEUR :*

M. Parodi

Inspecteur général de l'industrie et du commerce au ministère de l'industrie et du commerce, Paris

*EXPERTS :*

ALLEMAGNE

Regierungsdirektor W. Heise

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft und Verkehr, Hannover

BELGIQUE

A. Detroz

Directeur de l'expansion économique au ministère des affaires économiques et de l'énergie, Bruxelles

M. Cortenbosch

Fondé de pouvoir principal au Crédit communal de Belgique, Bruxelles

FRANCE

P. Novel

Directeur de l'expansion industrielle au ministère de l'industrie, Paris

J. Faucheux

Sous-directeur des opérations financières au ministère de la construction, Paris

M. Saillard

Secrétaire général de la Société centrale immobilière de la Caisse de dépôts, Paris

## ITALIE

Ing. Fabio Misuraca

Capo del servizio delle costruzioni della TEKNE, s.p.a.,  
Consulenze e progettazioni tecnico-organizzative, Milano

Dott. U. Dragone

Capo del servizio socio-economico della TEKNE, s.p.a.,  
Consulenze e progettazioni tecnico-organizzative, Milano

## LUXEMBOURG

P. Camy

Secrétaire du service d'étude du ministère des affaires économiques,  
Luxembourg

## PAYS-BAS

Drs. L. den Hartigh

Hoofd Afdeling Financiële Zaken

Directie Regionale Industriële Zaken

Ministerie van Economische Zaken, 's-Gravenhage

J. J. E. M. Merk

Directie voor Financiering en Deelnemingen

Ministerie van Economische Zaken, 's-Gravenhage

Prof. Dr. J. F. Haccoû

Directeur Stichting voor Economisch Onderzoek der Universiteit van  
Amsterdam, Amsterdam

## ROYAUME-UNI

S. A. Sadler Forster, KBE., DCL., FCA.,

Chairman of the Industrial Estates Management Corporation for  
England, Team Valley

## SOMMAIRE

<b>Première partie — DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL ET BÂTIMENT INDUSTRIEL</b> . . . . .	
Introduction . . . . .	11
<b>Chapitre I — <i>Le développement régional</i></b> . . . . .	13
(Problèmes posés dans chaque pays de la C.E.C.A. et le Royaume-Uni. Historique de la question et situation actuelle)	
Les objectifs et les principes de base des politiques d'intervention . . . . .	15
Allemagne (R.F.) . . . . .	15
Belgique . . . . .	18
France . . . . .	20
Italie . . . . .	25
Pays-Bas . . . . .	28
Royaume-Uni . . . . .	31
Les moyens d'intervention . . . . .	35
Allemagne (R.F.) . . . . .	36
Belgique . . . . .	41
France . . . . .	44
Italie . . . . .	51
Pays-Bas . . . . .	55
Royaume-Uni . . . . .	60
Bilan général . . . . .	63
<b>Chapitre II — <i>Le bâtiment industriel</i></b> . . . . .	69
(La formule classique et la formule préconstruction. Place du bâtiment industriel dans l'ensemble des modes d'intervention dans les pays de la C.E.C.A. et le Royaume-Uni. Mise en œuvre des deux formules)	

**Chapitre II — (suite)**

Caractéristiques générales . . . . .	72
Cadre juridique . . . . .	75
Moyens de financement et règles d'application . . . . .	79
Promoteurs . . . . .	88

**Deuxième partie — RÉALISATION DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS . . . . . 95**
**Chapitre I — *Caractéristiques techniques* . . . . . 96**

Formule classique . . . . .	96
Formule pré-construction . . . . .	102

**Chapitre II — *Caractéristiques financières* . . . . . 113**

Modes de financement . . . . .	113
Formules possibles pour la cession de bâtiments . . . . .	122

**Chapitre III — *Bilan d'ensemble* . . . . . 134**
**Chapitre IV — *Bâtiments existants* . . . . . 153**
**Troisième partie — CRITIQUE DU MOYEN D'INTERVENTION BÂTIMENT INDUSTRIEL . . . . . 165**
**Chapitre I — *Rôle et place du bâtiment industriel* . . . . . 166**
**Chapitre II — *Analyse critique du bâtiment industriel* . . . . . 168**

Avantages . . . . .	169
Inconvénients . . . . .	172

**Chapitre III — *Aménagements possibles pour le « Bâtiment industriel »* . . . . . 180**

Sur le plan financier . . . . .	180
Sur le plan technique . . . . .	184

**Quatrième partie — L'AVENIR DU « BÂTIMENT INDUSTRIEL » . . . . . 187**

Annexes . . . . .	195
-------------------	-----

## PREMIÈRE PARTIE

# DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL ET BÂTIMENT INDUSTRIEL

### *INTRODUCTION*

L'objectif commun à toutes les politiques économiques contemporaines est la lutte contre le sous-développement.

En effet, l'existence d'économies qui stagnent ou qui décroissent à côté d'économies qui se développent est de moins en moins tolérable pour de multiples raisons d'ordre général, et en particulier il est insupportable de laisser se creuser les écarts existant entre les taux de croissance des nations industrialisées et ceux des nations dites sous-développées. Relever les taux les plus bas et réaliser une harmonisation des progrès économiques et sociaux à travers l'ensemble des pays constitue un des problèmes essentiels du moment.

Ce phénomène de la disparité des taux que l'on constate entre les nations existe également, bien entendu, pour chacune d'elles entre les diverses régions d'activité qui concourent à leur vie économique. Et si pour les nations industrialisées d'Europe par exemple, Communauté économique européenne et Royaume-Uni, il est généralement relativement peu accentué, il peut prendre parfois des proportions inquiétantes. C'est ainsi, en se bornant à un seul exemple bien connu, qu'en Italie le contraste est grand entre le haut degré de civilisation du Nord et le retard considérable du Mezzogiorno.

Aussi, afin d'atteindre l'harmonie et l'équilibre nécessaires pour éviter des conflits sociaux et les bouleversements violents de tous

ordres qu'ils peuvent engendrer, il est donc indispensable de veiller à ce que les taux de croissance relatifs aussi bien aux nations qu'aux zones nationales d'activité soient aussi homogènes que possible et surtout à ce qu'aucun déséquilibre trop grand ne se manifeste entre les régions fortement industrialisées et les autres.

D'où l'importance du développement régional considéré comme un instrument de revitalisation économique, d'expansion et d'harmonisation des diverses activités locales. Il apparaît alors comme un facteur constitutif élémentaire indispensable à tout développement national et comme un terme intégrable de la politique d'aménagement du territoire.

C'est pourquoi chacun des pays, à des époques diverses, a sans doute « découvert » le développement régional en fonction quelquefois d'impératifs passagers ou en vue d'objectifs généralement limités. Il a alors jugé nécessaire de s'y intéresser et de le soutenir en prenant un ensemble de mesures plus ou moins coordonnées et homogènes destinées à promouvoir et à assurer une politique économique capable de faire face aux problèmes d'ensemble ou isolés qui lui étaient posés parmi lesquels figurait, parfois, celui très particulier de la conversion économique de certaines régions déshéritées, comme certaines zones minières ou sidérurgiques en régression.

D'où l'élaboration et la mise en application de politiques nationales d'intervention constituées généralement de mesures originales et spécifiques, essentiellement destinées à accorder un certain nombre d'avantages aux projets le plus souvent présentés par des entreprises privées et devant permettre de réaliser les objectifs fixés par les pouvoirs publics.

Chaque pays s'est ainsi doté progressivement d'un arsenal de dispositions législatives et réglementaires, arsenal qui, dans plusieurs pays, comporte un mode d'incitation basé sur l'aide en général à la construction et à la cession, à la demande d'exploitants, de bâtiments industriels. Et parmi ces pays, certains ont en outre défini et introduit dans ce mode d'encouragement, une formule nouvelle, celle dite des usines pré-construites — c'est-à-dire édifiées a priori en dehors de toute demande d'utilisateur futur — qui leur paraissait susceptible de contribuer largement à la solution de quelques problèmes particuliers. D'autres ne se sont engagés que timidement dans cette voie.



Quelques-uns l'ont délibérément écartée. Aucun, sans doute, ne l'a ignorée. Pour chacun, le rôle dévolu à l'aide à la construction de bâtiments industriels — construits, soit à la demande, soit a priori — méthode que l'on peut qualifier respectivement de « classique » et de « pré-construction » — et les résultats obtenus par la mise en œuvre de ce facteur d'intervention, mesurent respectivement les degrés d'intérêt et d'efficacité qu'on lui a reconnus et dont on lui est redevable. Mesurer ces caractéristiques permettra tout naturellement de replacer cet élément — considéré parfois comme un accélérateur non négligeable et souvent important de la politique de développement régional et, en particulier, de l'action à mener dans le cadre de certaines conversions de bassins miniers ou sidérurgiques déshérités, dans l'ensemble des aides consenties et des résultats obtenus.

## CHAPITRE I

### *LE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL*

L'établissement et le maintien de l'emploi à un niveau aussi élevé que possible constituent un objectif général commun à toutes les politiques économiques intérieures des pays de la Communauté et du Royaume-Uni.

Ces politiques économiques, qui visent par ailleurs, bien entendu, d'autres buts — buts également à des degrés divers plus ou moins identiques — ont été élaborées progressivement pour tenter de résoudre une série de problèmes nés de circonstances le plus souvent exceptionnelles apparues au cours de diverses périodes où la situation économique et sociale de certaines régions était devenue particulièrement préoccupante.

C'est ainsi que la Grande-Bretagne avait dû, dès 1934, prendre une série de mesures pour permettre l'aménagement de zones spéciales (Special Areas) dans les régions qui avaient le plus souffert du sous-emploi après la crise des années 30.

A peu près à la même époque, l'Italie prenait des mesures analogues pour résoudre certaines situations locales alarmantes.

Un peu plus tard, au cours des années qui précédèrent immédiatement le second conflit mondial, la Belgique tentait, par certaines dispositions, de favoriser de façon déterminante des programmes industriels présentant un grand intérêt économique et social, tandis que la France, essentiellement pour des raisons de défense nationale, amorçait une sorte de décentralisation de la région parisienne en facilitant et en imposant l'implantation dans le centre, le sud et l'ouest du pays de quelques entreprises contribuant aux fabrications d'armement, plus particulièrement dans le domaine des constructions aéronautiques.

Mais c'est surtout après les hostilités qu'est apparue dans tous les pays la nécessité d'élaborer des politiques d'ensemble à la mesure des problèmes économiques et sociaux nouveaux ou anciens, ceux-ci ayant été amplifiés et compliqués par les bouleversements de tous ordres nés de la guerre.

En effet, les économies nationales ont dû alors se consacrer à la reconstruction, ce qui a posé de nombreux problèmes d'urbanisme et, d'une manière générale, d'aménagement du territoire dans chaque pays, en même temps qu'elles devaient procurer des revenus et des moyens d'existence à des populations autochtones croissantes, du fait de la forte poussée démographique des années d'après guerre, et spécialement pour la République fédérale, du fait du très gros afflux de personnes déplacées et de réfugiés (plus de 13 millions de personnes avaient gagné la République fédérale avant la construction du mur de Berlin le 13 août 1961).

D'autre part, de profondes transformations structurelles des économies étaient rendues nécessaires. En effet, l'obligation de moderniser l'ensemble des secteurs économiques, et en particulier le secteur agricole, le souci de chaque pays de rester compétitif face à une concurrence de plus en plus vive, et l'adaptation indispensable de certaines productions aux perspectives nouvelles du Marché commun, ont imposé la recherche de mesures techniques et sociales spécifiques. C'est ainsi, par exemple, que dans le cadre d'une politique coordonnée de l'énergie, certaines dispositions de régression ont été prises dans le secteur charbonnier de quelques pays de la Commu-

nauté, dispositions qui ont conduit à prévoir la mise en place de mesures susceptibles de résoudre les problèmes sociaux et économiques des zones minières en régression.

Ainsi, le cas de la Grande-Bretagne étant mis à part, il apparaît que, pour chacun des pays de la Communauté, la définition d'une politique de développement régional n'a été vraiment tentée qu'après la fin de la dernière guerre, les mesures prises antérieurement en Italie, en Belgique et en France ressortissant essentiellement de préoccupations particulières et n'ayant eu qu'une portée très limitée.

Les principales dispositions prises et les moyens mis en œuvre au cours des quinze dernières années pour atteindre les objectifs assignés à chaque politique nationale d'expansion régionale ou de développement industriel peuvent, pour chacun des pays de la Communauté européenne du charbon et de l'acier <sup>(1)</sup> et du Royaume-Uni, se résumer brièvement comme suit :

### **Les objectifs et les principes de base des politiques d'intervention**

#### *Allemagne (R. F.)*

L'objectif essentiel de la politique intérieure du gouvernement fédéral est le plein emploi. La création continue d'emplois nouveaux, en effet, était et est encore nécessaire pour assurer les moyens d'existence, non seulement à une population autochtone croissante, ainsi qu'aux personnes déplacées et aux réfugiés, mais aussi pour faire face aux transformations structurelles qui affectent toute économie moderne.

Les mesures décidées pour promouvoir une expansion économique suffisante et soutenir la politique structurelle nécessaire s'expliquent par trois considérations originales essentielles :

— la première est que l'Allemagne est un état fédéral ; la politique économique d'ordre régional y est en premier lieu du ressort des Länder. La fédération n'intervient que subsidiairement lorsque les

---

(<sup>1</sup>) Le Luxembourg n'étant compris ici que pour mémoire.

possibilités des Länder sont insuffisantes pour mener à bien les actions reconnues comme nécessaires ou lorsqu'il s'agit de problèmes ayant une importance politique primordiale pour la République fédérale dans son ensemble. Mais si la politique de développement régional est ainsi essentiellement du ressort des Länder, elle dépend également des municipalités et des arrondissements ruraux. En effet, ceux-ci, comme les Länder, disposent de moyens financiers propres et de l'autonomie budgétaire.

- la seconde tient à la doctrine économique préconisée. Le gouvernement fédéral, comme les gouvernements des Länder, part du principe qu'il appartient aux chefs d'entreprises de décider de la date et du lieu de leurs investissements. En conséquence, les pouvoirs publics renoncent sciemment à contraindre les chefs d'entreprises, par des dispositions réglementaires, à effectuer des investissements dans certains secteurs ou dans certaines régions. En règle générale, les seules dispositions prises pour stimuler le développement économique régional consistent à accorder dans certaines régions certains avantages aux entreprises. Cependant, il ne s'agit alors que d'aides de démarrage, et non pas de subventions permanentes. En outre, les aides se limitent aux mesures susceptibles de déclencher des mécanismes primaires ayant pour effet d'accroître le potentiel économique de la région faiblement structurée, mécanismes qui permettent donc de trouver directement de nouvelles sources de revenus dans les régions à développer. A cet égard, il importe que les efforts que nécessitent ces mesures soient en rapport direct avec les résultats obtenus.
- enfin, la troisième complète et renforce le principe économique précédent. Le gouvernement fédéral et les Länder n'ont édicté ni règles, ni interdiction générale qui leur auraient permis de rendre les investissements difficiles et même impossibles dans les secteurs ou les zones où, pour des raisons diverses, ils étaient ou sont encore considérée comme indésirables.

Tels sont les objectifs et les principes qui sont à la base de toutes les dispositions prises au cours des quinze dernières années par la fédération et par les Länder pour favoriser le développement économique.

Au cours de cette période, les premières mesures de promotion économique régionale ont d'abord été limitées aux zones dans les-

quelles régnait un chômage important. L'aide à ces zones, appelées zones d'assainissement, a débuté en 1950. Il fallait, en priorité, dans le cadre d'un programme d'urgence plutôt que d'un programme de développement, créer des emplois, ce qui nécessitait des investissements d'infrastructure. Par ailleurs, depuis 1953, cette politique structurelle régionale a été étendue à la zone limitrophe de la ligne de démarcation, soit une bande de 40 kilomètres environ de largeur le long du rideau de fer. Les aides accordées à cette région servent à compenser partiellement les préjudices causés par la proximité de la frontière de zone et sont ainsi destinées à maintenir et à renforcer la puissance économique de cette région et, par conséquent, à freiner l'exode de la population de ce territoire. Elles ont ainsi un caractère particulier, d'autant plus d'ailleurs qu'elles sont spécialement axées sur les conditions spécifiques de cette région et sur l'élimination du handicap résultant de la situation géographique.

Grâce à ces mesures, grâce aussi à l'essor économique général, dont les effets bénéfiques se sont fait sentir également dans les zones d'assainissement, il a été possible de réduire, sinon de supprimer, le chômage presque partout. C'est ainsi que de 1950 à 1960 le nombre de chômeurs est passé de 1,6 million à 0,237 million, tandis que le nombre de salariés passait de 14 millions à 19,5 millions.

Cependant, le développement économique n'était pas tel que l'on puisse parler d'une répartition relativement uniforme des potentiels économiques, c'est-à-dire d'un niveau de vie égal de la population à travers tout le territoire de la République fédérale. Si l'on considère les structures régionales existantes dans le pays, on aperçoit deux catégories régionales, où règnent des conditions diamétralement opposées. Il s'agit, d'une part, des zones à forte concentration industrielle, telles que la région du Rhin et de la Ruhr, la région du Rhin et du Main, la région du Rhin et du Neckar, ainsi que les zones de Munich, Nuremberg, Stuttgart, Hanovre, Brême et Hambourg. Dans ces régions qui constituent environ 1/3 de la superficie du territoire fédéral, habitent près des 2/3 des habitants du pays, et le potentiel industriel y est d'environ 80 % du potentiel industriel total de la République fédérale. A cette catégorie régionale s'opposent, d'autre part, les zones mixtes et agricoles qui occupent 2/3 de la superficie du territoire fédéral, mais où n'habitent qu'environ 1/3 des habitants du pays et où ne sont situés que quelque 20 % de son potentiel industriel.

Par ailleurs, en particulier, l'exode constant de la population des zones rurales peu développées économiquement, qui ne cesse de se poursuivre vers les zones de concentration industrielle, ainsi d'ailleurs que différents autres problèmes, ont obligé et obligent encore à étendre le champ d'application de la politique économique régionale et structurelle.

De sorte que, actuellement, l'action menée par le gouvernement fédéral englobe :

- les zones fédérales à développer, c'est-à-dire les régions économiques les plus faibles de la République fédérale,
- la zone limitrophe de la frontière de l'Est,
- les centres d'aménagement, c'est-à-dire des villes petites et moyennes situées généralement dans les régions rurales dans lesquelles il est nécessaire de créer des emplois supplémentaires pour la population en implantant de nouvelles entreprises industrielles,
- les zones critiques industrielles, c'est-à-dire des régions présentant des problèmes de structure particuliers, par exemple les bassins miniers dans lesquels l'évolution économique est en régression.

D'une manière générale, les programmes complémentaires des Länder se limitent aux régions à développer précitées reconnues par le gouvernement fédéral. Pour autant que les Länder développent, à l'aide de leurs propres ressources, d'autres régions, il s'agit alors dans une large mesure de régions à faible structure économique qui n'ont pas été englobées dans les mesures de développement du gouvernement fédéral, en raison seulement de leur superficie restreinte. Dans certains Länder — notamment dans ceux qui disposent de ressources financières importantes — les programmes supplémentaires englobent également les régions qui, sans correspondre aux critères de limitation fixés par le gouvernement fédéral, doivent encore, de l'avis du gouvernement du Land compétent, améliorer leurs structures économiques.

### *Belgique*

En Belgique, depuis 1939, un certain nombre de mesures ont été prises pour encourager, d'une manière générale, les investissements industriels et artisanaux.

L'objectif initial de 1939 était de faciliter l'établissement d'industries nouvelles ou susceptibles de favoriser, de façon déterminante, de grands intérêts économiques et sociaux.

Puis, pour soutenir l'expansion économique dans son ensemble et lui assurer une répartition homogène, plusieurs dispositions nouvelles sont prises à partir de 1953 : ce sont les lois de 1953, de 1955 et de 1957.

Enfin, en 1959, le dispositif ainsi obtenu est remanié et renforcé par de nouvelles lois. La première (17 juillet) qui peut s'appliquer dans l'ensemble du territoire belge, instaure et coordonne des mesures en vue de favoriser l'expansion économique et la création d'industries nouvelles ; la seconde (18 juillet) instaure des mesures spéciales en vue de combattre les difficultés économiques et sociales de certaines régions dites « régions de développement ».

Ces deux lois, qui ont été modifiées dans certaines de leurs dispositions en 1961 et complétées par d'autres dispositions concernant des mesures spécialement destinées aux petites entreprises, constituent actuellement l'essentiel de la législation générale en matière de politique d'intervention.

L'objectif de cette politique est donc double :

- sur le plan d'ensemble, relancer l'économie et, à plus long terme, lutter contre le chômage structurel ; poursuivre la rationalisation des entreprises et l'augmentation de la production ; adapter les productions aux perspectives nouvelles du Marché Commun ; enfin, stimuler les initiatives nouvelles afin de prendre le relai des entreprises appelées à disparaître.
- sur le plan régional, assurer une répartition plus équilibrée de l'activité économique et de la prospérité entre les différentes régions du pays et en particulier combattre les difficultés économiques et sociales spécifiques des « régions de développement » caractérisées, soit par un chômage permanent, une émigration d'une partie notable de la population à titre définitif, des déplacements saisonniers, hebdomadaires ou quotidiens d'une partie importante de la main-d'œuvre, soit, enfin, par un déclin des principales activités économiques.

En outre, le gouvernement belge a pris des mesures particulières d'aide à la conversion des régions minières touchées par des fermetures de charbonnages ; dès avant la publication des lois de 1959, la région du Borinage a été déclarée zone-test, de même qu'ensuite celle du Centre ; les aides financières prévues dans les lois de 1959 sont appliquées plus largement dans ces régions, de même que dans les autres cas de conversion dus à la fermeture de mines.

Un plan officiel de conversion de la région du Borinage-Centre a été élaboré en 1961, qui sert de base aux efforts du gouvernement en faveur de cette région.

Il faut signaler également que la région du Zuiderkempen, dans le nord du pays, région rurale sous-industrialisée, a fait également l'objet d'interventions particulières du gouvernement, au même titre que le Borinage-Centre.

### *France*

En France, l'évolution historique du développement industriel est caractérisée — comme le souligne le Rapport national — par une succession de périodes cycliques où les économies tour à tour libérales et autoritaires ont été la représentation tangible d'époques marquées par les grands courants inter-dépendants de la pensée économique, politique et philosophique du moment.

Et, en ce qui concerne plus particulièrement la période qui englobe le XIX<sup>e</sup> siècle, ère de la naissance et du développement rapide de ce que l'on a appelé la grande industrie, et la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, l'évolution s'est faite, dans son ensemble, sous le signe du libéralisme.

Les créations d'activités nouvelles n'ont en effet pratiquement fait l'objet d'aucune intervention des pouvoirs publics pour guider et encourager leurs implantations. Dans le cadre d'une économie libérale et s'appuyant sur une organisation administrative centralisée, les zones d'activité se sont développées, soit au voisinage de grandes sources d'énergie — bois, charbon, électricité — ou des lieux de production des matières de base — minéraux de toutes sortes — soit dans les régions offrant de larges possibilités en main-d'œuvre ou desservies par de grands axes de communication, soit enfin à proximité



de grands centres de consommation offrant de larges débouchés pour les produits manufacturés.

Il en est tout naturellement résulté une concentration géographique croissante de certaines activités et des distorsions de plus en plus accentuées entre les diverses régions du territoire, le déséquilibre général ainsi créé entraînant en particulier un déséquilibre démographique très grave entre les régions de faible activité vidées par la migration des travailleurs attirés par les centres en expansion et les zones en développement continu.

Le problème du développement régional et de la répartition harmonieuse des activités économiques sur l'ensemble du territoire était ainsi posé.

Par ailleurs, et singulièrement au cours de la dernière décennie, il est apparu aux pouvoirs publics qu'il était nécessaire, dans le cadre de l'expansion économique générale qui nécessitait la création d'activités nouvelles de plus en plus nombreuses pour faire face en particulier à la poussée démographique des années d'après-guerre, et pour résoudre les problèmes de structure posés à certains secteurs — agricole et industriel essentiellement — de soutenir vigoureusement l'expansion régionale et, en outre, de freiner le développement jugé excessif de la région parisienne.

Les pouvoirs publics se sont alors dotés progressivement d'un important arsenal de dispositions législatives et réglementaires destiné à leur permettre d'orienter le choix des implantations considérées comme nécessaires.

De 1945 à 1955, on peut distinguer deux phases dans la politique d'intervention des pouvoirs publics ; la première, qui correspond essentiellement au concept d'aménagement du territoire, la seconde qui relève plus particulièrement de la notion de conversion des entreprises inadaptées et de l'expansion décentralisée. Durant cette période, les principales dispositions qui ont été prises sont, brièvement résumées, les suivantes :

Dès 1945, il fut décidé que la reconstruction des destructions de la guerre se réaliserait dans le cadre des plans d'urbanisme et d'amé-

nagement du territoire, et en octobre de cette année, le permis de construire fût instauré. Par la suite, une loi créa en 1950 le Fonds national d'aménagement du territoire (devenu ensuite le Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme - F.N.A.F.U.) destiné à l'origine à permettre l'octroi d'avances de l'État aux collectivités et établissements publics participant à l'exécution de ces plans.

Pour faciliter la création des travaux de mise en valeur de régions déterminées, une loi du 24 mai 1951 ouvrait la possibilité d'en confier l'exécution à des sociétés d'économie mixte, et la loi du 6 août 1953 donna à l'État la possibilité d'exproprier pour l'acquisition des terrains nécessaires à la création de zones industrielles ou d'habitation.

Le décret du 14 septembre 1954, pris en vertu d'une loi du 14 août 1954, créa dans le cadre du Fonds national d'aménagement du territoire, une section spécialisée destinée à permettre l'octroi d'une aide financière aux entreprises participant à la décentralisation industrielle. En même temps, ce décret instituait un Fonds de conversion de l'industrie et un Fonds de reclassement de la main-d'œuvre.

Le 10 novembre 1954, deux décrets permirent, l'un la formation des sociétés d'économie mixte pour l'aménagement de zones d'habitations ou de zones industrielles, l'autre l'attribution de prêts et bonifications d'intérêts aux collectivités territoriales, aux chambres de commerce et d'industrie, aux établissements publics ou aux sociétés d'économie mixte pour acquérir ou construire des bâtiments à usage industriel en vue de leur cession ou de leur location.

Le 11 décembre 1954, un décret permit de donner un caractère plus officiel aux comités d'expansion économique régionaux ou départementaux dont la création résultait jusque là d'initiatives privées, en prévoyant leur agrément et, en certaines circonstances, leur consultation.

Au début de 1955, le décret du 5 janvier tendait à favoriser une meilleure répartition des industries sur le territoire et instituait à cet effet un agrément préalable pour toute construction et extension d'installations industrielles d'une certaine importance en région parisienne. Ces dispositions ont été reprises dans le décret du 31 décembre 1958.

Enfin, en application de la loi du 2 avril 1955, qui donnait au gouvernement le pouvoir d'adopter toutes mesures tendant à favoriser la mise en valeur des régions qui souffrent de sous-emploi ou d'un développement économique insuffisant, des décrets datés du 30 juin organisèrent l'ensemble des mesures destinées à promouvoir l'expansion régionale tout en regroupant certaines dispositions prises antérieurement et en les complétant. C'est en vertu de ces décrets et textes pris ultérieurement pour leur application que la grande majorité des dispositions spécifiques concernant une politique nationale de développement régional ont été prises et plus particulièrement que furent définies les modalités des concours financiers de l'État centralisés par le Fonds de développement économique et social (F.D.E.S.) regroupant les autres fonds à objectifs divers créés antérieurement.

Ce Fonds de développement économique et social a pour objet « d'assurer le financement des projets prévus au plan de modernisation et d'équipement et aux programmes d'action régionale, notamment des opérations de construction, d'équipement rural et d'expansion économique, ainsi que des opérations d'accroissement de la productivité, de conversion industrielle et agricole, de reclassement de la main-d'œuvre et de décentralisation industrielle ». Il se substitue aux fonds qui assuraient jusqu'ici les mêmes fonctions et dispose des mêmes ressources. Il est géré par le ministre des finances assisté d'un conseil de direction, et ce conseil de direction peut déléguer partie de ses attributions à des comités spécialisés (en particulier comités 1 et 1 ter). Il est un compte d'affectation spécial ouvert dans les écritures du Trésor, et il comporte quatre sections :

- 1° Section de l'équipement industriel, agricole, commercial et touristique ;
- 2° Section d'adaptation industrielle et agricole et de décentralisation industrielle ;
- 3° Section de la productivité ;
- 4° Section de la construction ;

auxquelles sont imputées les aides spécifiques consenties par l'État aux programmes qu'elles concernent.

A partir de 1958, de nouvelles dispositions qui complètent, renforcent et rectifient les mesures prises antérieurement, tendant plus particulièrement à la définition et à la mise en œuvre d'une politique nationale de développement régional.

La création d'une délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale au début de 1963 (décrets du 15 février), organisme essentiellement de coordination et d'impulsion, est la dernière étape en date de cette politique.

Il était apparu en effet de plus en plus nécessaire aux pouvoirs publics de pouvoir coordonner les objectifs sectoriels du Plan et la localisation des différentes industries devant contribuer à l'expansion. Aussi, après l'échec de la tentative de 1962 de la constitution d'un ministère à l'aménagement du territoire — pour des raisons essentiellement politiques d'ailleurs — et parce que les problèmes demeuraient et prenaient de l'importance, le gouvernement a-t-il décidé de créer un organisme plus léger à l'échelon du premier ministre.

Cet organisme, la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale (D.A.T.A.R.) est composé d'un délégué auprès du premier ministre assisté d'environ vingt-cinq experts choisis parmi les fonctionnaires de l'État et des grandes administrations.

Cet état-major a un rôle de conception secondaire et de coordination :

- rôle de conception secondaire : c'est en effet le Plan qui a le rôle de conception et d'études, la D.A.T.A.R. n'intervenant que comme arbitre si des investissements doivent être localisés.
- rôle de coordination entre les ministères techniques intéressés par les nouvelles implantations.

La Délégation s'est attaquée immédiatement au problème de la réforme des aides considérée comme nécessaire, l'amélioration étant recherchée essentiellement dans deux directions :

- d'une part, donner aux chefs d'entreprise la possibilité de connaître à l'avance les avantages dont ils pourront bénéficier en fonction des caractéristiques de leurs projets et du lieu d'implantation,
- d'autre part, concentrer l'aide de l'État sur les régions et les zones où risquent d'apparaître les déséquilibres les plus graves entre les disponibilités en main-d'œuvre et les emplois offerts.

Enfin, l'importance actuelle de certains problèmes de conversion, posée depuis quelques années déjà dans plusieurs régions où, pour des raisons essentiellement économiques et technologiques, des secteurs

de base constituant souvent la seule activité industrielle ont dû entamer un processus de régression, prélude très souvent à leur disparition totale à plus ou moins long terme, imposait la recherche de remèdes aux conséquences, dans le domaine de l'emploi, du déclin de ces activités traditionnelles.

Les travaux et les études entrepris par la D.A.T.A.R., avec la collaboration d'un certain nombre de départements ministériels dont le ministère de l'industrie, ont abouti aux décrets du 21 mai 1964 qui définissent les nouvelles formes d'aide de l'État et leurs modalités d'application.

### *Italie*

En Italie, un des objectifs de la politique d'intervention des pouvoirs publics en faveur de l'essor économique est de promouvoir le développement industriel, par l'octroi d'avantages spéciaux aux industries dans le cadre des dispositions prises pour tenter de régler les problèmes posés, dans le passé par certaines conversions et la reconstruction et, ces dernières années, par l'expansion générale.

En ce qui concerne les conversions rendues nécessaires par le déclin ou la disparition d'activités de base dans plusieurs régions (industries du soufre et du marbre en particulier), cette action s'est traduite par la création de « zones industrielles » à l'intérieur desquelles des facilités spéciales peuvent être accordées en faveur des entreprises industrielles qui naissent, se transforment ou se développent. Environ une vingtaine de zones industrielles furent ainsi créées — surtout pendant la période qui a précédé la seconde guerre mondiale, les dispositions relatives à leur création s'inspirant de l'ancienne loi du 31 juillet 1904 concernant la création de celle de Naples — dont les plus importantes sont celles de Messine, Reggio, Villa S. Giovanni (1913), Porto Marghera (1917), Rome (1919-1921), Trieste (1928), Livourne (1929), Pola (1929), Bolzano (1935), Ferrare (1936), Massa (1938) et Palerme (1949).

Mais la véritable intervention de l'État en faveur du développement industriel date de la période allant de 1944-1945 à aujourd'hui, durant laquelle les pouvoirs publics ont adopté de nombreuses dispositions législatives leur permettant d'intervenir par l'octroi d'aides diverses importantes — surtout financières et fiscales — en faveur des industries ou pour la transformation profonde de certaines zones

du territoire national (en particulier dans le sud) par des travaux publics ou d'utilité publique indispensables à la création et au développement d'entreprises industrielles nouvelles. Compte tenu des régions à « statut spécial » — région sicilienne, région autonome de Sardaigne, région autonome du Val d'Aoste, et région du Trentin - Haut Adige — cet arsenal de dispositions législatives comprend des textes nationaux et régionaux dont l'application relève ainsi d'instances nationales, régionales ou locales qui ont des compétences et des moyens directs spécifiques.

Cette législation d'après-guerre intéresse plusieurs régions du pays et plus spécialement celles de l'Italie méridionale et insulaire très arriérées du point de vue du développement économique et social. C'est ainsi que dès la fin de 1944 des dispositions furent prises en faveur de la Sicile et de la Sardaigne. Il s'agit de plusieurs décrets comportant certaines règles relatives au développement et à la reconstruction de l'appareil industriel des deux îles, visant l'octroi de facilités tarifaires et fiscales prévues par les dispositions relatives aux zones industrielles, ainsi que la mise en place d'un circuit bancaire spécifique ayant pour mission d'accorder des crédits à moyen et long terme au secteur industriel. Ce dispositif spécial dans le domaine du crédit industriel, mis en place auprès des banques de Sicile, à la suite du décret du 28 décembre 1944, de Sardaigne, en application du décret du 29 décembre 1944 et de Naples, en fonction du décret du 14 décembre 1947, fut progressivement étendu et complété par l'adoption de nouveaux décrets, décrets-lois et lois dont les plus importants, outre la loi du 22 juin 1950 portant création dans chaque région d'un institut de crédit spécialisé avec compétence régionale, suivirent la création de la « Caisse pour le Midi » instituée par la loi du 10 août 1950. C'est le cas, en particulier, de la loi du 30 juillet 1959 et de celle du 25 juillet 1961, la modifiant et la complétant, qui prévoient de nouveaux stimulants en faveur des petites et moyennes entreprises.

La loi du 10 août 1950, créant pour une durée de 15 ans, la « Cassa per il Mezzogiorno », organisme de droit public doté de l'autonomie financière et administrative, fut votée spécialement pour aboutir à la rationalisation de l'agriculture méridionale et par la réalisation de travaux exceptionnels d'intérêt public édifier, dans l'Italie méridionale, une infrastructure de base. Les problèmes posés par le secteur industriel n'étant pas ainsi directement abordés, il est rapidement apparu comme nécessaire de prévoir des dispositions qui lui seraient applicables dans le cadre des possibilités confiées à la Caisse.

C'est pourquoi la loi du 2 mars 1952 autorisa la Caisse à se procurer d'autres disponibilités que les fonds de dotation en contractant des emprunts à l'étranger, en même temps qu'elle étendait la possibilité de son intervention dans le secteur industriel, au financement de projets spéciaux visant à la mise en valeur du Sud sur le plan industriel. Simultanément, en vertu des lois des 9 mai 1950 et 30 juin 1952, de nouveaux fonds furent mis par l'État à la disposition des sections de crédit industriel des banques de Naples, de Sicile et de Sardaigne, en plus de ceux déjà accordés par le décret du 14 septembre 1947 et par la loi du 29 décembre 1948 pour l'octroi de prêts industriels.

Puis, la loi du 11 avril 1953 réorganisa totalement le régime de crédit de l'Italie méridionale par la création d'instituts spécialisés ayant pour mission de soutenir, par leur intervention financière, le processus naissant d'industrialisation. Cette loi transféra l'attribution des prêts industriels dans le Sud, accélérés et facilités par des avances bancaires à des conditions favorables, des sections de crédit industriel des banques de Naples, de Sicile et de Sardaigne à trois organismes nouveaux : l'Institut pour le développement économique de l'Italie méridionale (Isveimer), l'Institut régional pour le financement des industries en Sicile (I.R.F.I.S.) et le Crédit industriel sarde (C.I.S.).

Un peu plus tard, la loi n° 634, du 29 juillet 1957, modifiée par la loi du 18 juillet 1959, par l'octroi de nouvelles facilités aux entreprises industrielles s'implantant dans le sud et par l'élargissement des compétences de la Caisse pour le Midi dans le secteur industriel, a donné une nouvelle impulsion à l'action des pouvoirs publics tendant au développement industriel des régions méridionales. Cette loi prévoit en effet la mise à disposition de moyens financiers aux « consorzi per le zone industriali » — consortiums constitués par des organismes locaux et d'autres organismes intéressés — devant leur permettre de procéder aux travaux d'infrastructure générale des aires dites « zones de développement » et des centres dits « noyaux d'industrialisation » reconnus comme susceptibles d'offrir les éléments nécessaires à une concentration d'entreprises industrielles, concentration souhaitée dans le cadre du développement de l'ensemble des activités économiques. Environ une vingtaine de zones et de noyaux existent ainsi, aujourd'hui, dans le Sud. Par ailleurs, la loi n° 635, également du 29 juillet 1957 complète les dispositions prévues par la

loi du 10 août 1950 pour l'exécution de travaux extraordinaires d'intérêt public en Italie septentrionale et centrale.

Enfin, depuis le début de 1965, de nouvelles dispositions sont en cours d'élaboration. Un projet de loi concernant le « fonctionnement des interventions pour le développement économique » pour la période 1965-1969, approuvé par le Conseil des ministres respectivement les 21 et 29 janvier 1965 est en effet soumis actuellement à l'examen du Conseil national de l'économie et du travail. Ces textes visent essentiellement à proroger de 15 années la durée de la Caisse pour le Midi, c'est-à-dire jusqu'en 1980 et, à travers la création d'un nouveau cadre institutionnel pour la poursuite du développement du Sud, à instituer une coordination générale des interventions du gouvernement en intégrant les problèmes de développement des régions méridionales dans le cadre d'une politique d'ensemble de programmation économique nationale.

Il s'agit, en effet, essentiellement d'une tentative pour organiser une politique générale de planification, capable de mieux répartir les activités productrices entre les grandes régions géographiques du pays ; cette nouvelle action reconnaît la nécessité d'une plus grande concentration des interventions dans des zones déterminées appelées « aires de développement global », et également d'une accentuation de la politique générale d'industrialisation. Le système des aides, qui sera unifié et restructuré dans le cadre de la création d'un fonds pour le développement économique et social, comportera de nouvelles incitations et le dispositif d'application sera renforcé par l'institution de nouveaux organismes administratifs, techniques et financiers. En particulier, un nouvel organisme public de financement est prévu, ainsi que la mise en place auprès de la Caisse pour le Midi d'un bureau technique chargé de procéder à certaines études et d'élaborer les projets correspondants et auprès des consortiums de « comités de coordination interconsortiums » destinés à faciliter leur fonctionnement.

### *Pays-Bas*

Aux Pays-Bas, les pouvoirs publics se situent à trois niveaux :

- l'État : ministères - États généraux,
- la province : commission des États provinciaux - États provinciaux,
- la commune : bourgmestre et échevins - conseil municipal.



Les communes sont autonomes, mais certaines de leurs décisions (prises par le conseil municipal) doivent être approuvées par la province (commission des États provinciaux).

Les provinces sont également autonomes. Cependant, les ministères de l'intérieur et des affaires économiques, d'une part, et les autorités provinciales, d'autre part, ont conclu un accord. En vertu de cet accord, l'État émet par exemple en ce qui concerne la politique communale d'industrialisation, des directives auxquelles se conforment les provinces.

La politique économique mise en œuvre par les pouvoirs publics durant les quinze dernières années poursuit un double objectif : d'une part, établir et maintenir un niveau général d'emploi le plus élevé possible, de façon en particulier à faire face à la forte poussée démographique qui a suivi la deuxième guerre mondiale, et d'autre part, organiser un développement sain et équilibré de l'ensemble de l'économie nationale en visant à une répartition harmonieuse de l'emploi, pour éviter en particulier des concentrations démographiques et industrielles d'une trop grande ampleur.

Dans le cadre de cette politique, les mesures tendant à stimuler l'industrialisation doivent ainsi à la fois permettre l'expansion des industries implantées dans les centres traditionnels du pays, mais aussi favoriser la création de nouveaux centres industriels dans les régions où des efforts spécifiques sont nécessaires pour remédier à certains déséquilibres, comme celles qui accusent constamment un dépeuplement sensible ou celles qui souffrent d'un chômage structurel ou risquent d'en souffrir dans l'avenir.

Ces objectifs, justifiés par ailleurs par des considérations plus générales d'ordre économique, sociologique ou stratégique, ont été exposés dans les notes sur l'industrialisation des Pays-Bas qui, depuis 1949, sont présentées régulièrement au Parlement, et la politique mise en œuvre par les pouvoirs publics au cours de cette période a été basée essentiellement sur des considérations d'ordre social et d'ordre économique.

En effet, la politique d'industrialisation régionale, au lendemain de la deuxième guerre mondiale, a d'abord été axée sur les zones où le chômage structurel était relativement important par suite de l'insuffisance de leur développement économique qui avait fait apparaître un retard considérable entre l'augmentation de la population active et le nombre d'emplois qui lui étaient offerts. Le fondement de la poli-

tique préconisée était alors ainsi essentiellement constitué par des considérations d'ordre social et, entre 1950 et 1959, le gouvernement délimita un certain nombre de régions insuffisamment développées, appelées zones de développement ou d'expansion, parmi lesquelles se trouvait en particulier la partie sud de la province de Drenthe où la production des hautes tourbières connaissait une régression importante et où régnait un chômage structurel d'une ampleur exceptionnelle.

La seconde phase qui procède, elle, de considérations d'ordre économique, a été abordée au début de 1959, le gouvernement ayant reconnu alors la nécessité de promouvoir l'industrialisation par une décentralisation de l'industrie et une répartition plus équilibrée de la population sur l'ensemble du territoire, de façon à utiliser au mieux les ressources en terrains, main-d'œuvre et matériel. Il était apparu, en effet, dans l'ouest des Pays-Bas, une concentration démographique et industrielle telle que ses conséquences pouvaient devenir dangereuses pour l'ensemble de l'économie, et il était nécessaire de lui faire contre-poids par le développement prioritaire d'autres régions. Ces dernières, appelées zones critiques, et à l'intérieur desquelles un certain nombre de centres à industrialiser, dits centres d'expansion — localités où, pour des raisons d'ordre pratique, on tenait à concentrer les établissements industriels — ont été désignées et constituent quatre groupes comprenant :

- les provinces de Groningue, de la Frise, de Drenthe et certaines régions limitrophes de la province d'Overijssel
- une partie du nord de la Hollande septentrionale
- la province de Zélande
- une zone couvrant l'est de la province du Brabant septentrional et du nord de la province du Limbourg,

auxquels de nouvelles dispositions législatives et réglementaires complétant celles en vigueur depuis 1948 — Journal officiel n° 75 de 1959, n° 147 de 1962, n° 228 de 1963 — l'ensemble constituant la nouvelle politique d'industrialisation régionale — « encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion » — sont restées applicables jusqu'au 31 décembre 1964.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1965, un nouveau régime est entré en vigueur (Journal officiel n° 241 de 1964) qui, visant l'« encouragement à l'implantation industrielle dans les centres d'expansion » distingue dorénavant parmi ceux-ci les centres d'expansion primaires

et les centres d'expansion secondaires dans lesquels de nouvelles dispositions concernant les aides en faveur de l'industrialisation sont désormais applicables.

Cette politique d'industrialisation régionale dispose essentiellement de mesures générales propres à améliorer les conditions globales devant assurer l'ensemble du progrès économique et de mesures spécifiques visant à encourager les entreprises industrielles, et elles seules, à accroître leur activité dans les zones reconnues comme devant être aidées dans leur développement. L'industriel demeure, par ailleurs, libre de décider lui-même du lieu d'implantation de son entreprise. Cependant, il doit tenir compte des limitations à l'implantation ou à l'extension des industries, imposées, d'une part par les impératifs de l'utilisation du territoire et, d'autre part, par la capacité générale de production du secteur de la construction et obtenir des pouvoirs publics les autorisations nécessaires.

#### *Royaume-Uni*

Les gouvernements qui se sont succédé en Grande-Bretagne ont depuis longtemps reconnu la nécessité d'une politique économique concertée qui soit capable, tout en conduisant à la création de conditions favorables au maintien de l'emploi à un niveau élevé et stable, d'aboutir à une répartition harmonieuse de l'industrialisation sur l'ensemble du territoire national.

Le problème, apparu très tôt, de la croissance excessive de quelques villes et spécialement de Londres, celui posé ensuite par l'inévitable évolution de l'industrie entraînant avec elle de profondes modifications économiques et sociales, et enfin la nécessité relativement récente de développer certaines régions en y attirant à la fois des industries et de la main-d'œuvre, ont constitué les préoccupations essentielles qui ont guidé la politique générale en matière économique, financière et sociale poursuivie au Royaume-Uni dans le passé et singulièrement depuis une trentaine d'années.

La crise des années 30 avait en effet frappé durement l'économie britannique et le chômage atteignit son point culminant en 1932 avec un taux moyen (chômeurs en pourcentage des travailleurs assurés) très élevé pour l'ensemble du pays, mais plus élevé encore pour quatre régions, quatre régions dont l'activité dépendait étroitement

de certaines industries de base, notamment des industries charbonnière et sidérurgique, des chantiers navals, de la mécanique navale et de la construction mécanique, industries qui avaient été gravement touchées par le fléchissement de la demande intérieure et la contraction généralisée des échanges extérieurs.

Aussi la nécessité d'une action gouvernemental tendant à encourager l'implantation d'industries nouvelles dans ces régions était-elle reconnue en 1934 et une loi (Special Areas Development and Improvement Act) fut alors adoptée qui déclarait « zones spéciales » la côte Nord-Est de l'Angleterre, l'Ouest du Cumberland, le Sud du Pays de Galles et la région centrale située autour de la Clyde en Ecosse, et qui décidait la désignation de commissaires chargés d'imaginer des méthodes susceptibles d'y « faciliter le progrès économique et social ».

D'autres lois complétèrent ces premières dispositions (Special Areas Acts de 1936 et 1937) mais l'action menée par les sociétés de zoning industriel (Trading Estate Compagnies) qu'elles avaient créées demeura jusqu'au début de la deuxième guerre mondiale relativement limitée, et le gouvernement se rendit vite compte que le problème du chômage ne pouvait être résolu uniquement par l'octroi d'aides à certaines régions, mais qu'il devait être considéré comme directement lié à celui de la répartition de l'activité industrielle à travers l'ensemble du territoire.

Il fut alors décidé, en 1937, de créer une commission royale pour la répartition de la population industrielle, et un rapport fut présenté au Parlement en 1940 qui insistait en particulier sur les inconvénients stratégiques, économiques et sociaux des « grandes concentrations industrielles » et recommandait une réglementation de l'expansion industrielle future de la zone du « Grand Londres ». Ces recommandations ne furent prises en considération que vers la fin de la guerre. Entre temps, en effet, d'une part, les besoins militaires ayant stimulé l'activité des industries lourdes déprimées et, d'autre part, pour des considérations stratégiques, l'industrie en général ayant été éparpillée, les zones spéciales de 1934 avaient retrouvé la prospérité.

En 1944, le gouvernement de coalition de l'époque publiait un Livre blanc sur la politique de l'emploi où il affirmait son intention de résoudre le problème du chômage par la poursuite d'un certain nombre d'objectifs.

Il s'agissait essentiellement d'améliorer le rendement des industries de base du pays, de stimuler l'implantation de nouvelles entreprises afin d'assurer une répartition harmonieuse du développement industriel dans les zones qui, dans le passé, avaient été particulièrement vulnérables au chômage et enfin, de faciliter la migration des travailleurs d'une région à l'autre, ainsi que leur passage d'une profession à l'autre.

L'ensemble de la législation concernant la répartition des industries est codifié dans les lois de 1945 et 1950 (Distribution of Industry Acts) modifiées et complétées par la loi de 1958 (Distribution of Industry, Industrial Finance Act), les deux lois de 1947 sur l'aménagement urbain et rural (Town and Country Planning Acts) — l'une concernant l'Angleterre et le Pays de Galles et l'autre l'Écosse — et enfin par la loi de 1960 sur l'emploi de la main-d'œuvre locale (Local Employment Act).

Les lois de 1945, 1950 et 1958 sur la répartition de l'industrie donnaient au gouvernement des pouvoirs analogues à ceux que lui avait reconnus la législation de 1934 sur les zones spéciales, en vue de favoriser le développement de nouvelles industries dans les zones dites zones d'expansion (ou de développement) constituées initialement par les anciennes zones spéciales, dont certaines avaient été un peu agrandies, auxquelles furent ajoutées, par la suite, d'autres régions « susceptibles d'être particulièrement touchées par le chômage », à savoir le Wrexham (1946), le sud du Lancashire (1946), la région de la Mersey (1949), une partie des Highlands (1949) et le Nord-Est du Lancashire (1953).

Ainsi, le rôle et l'action des Trading Estate Companies (sociétés de parcs industriels) dont le nombre fut augmenté étaient-ils confirmés et étendus en même temps qu'une aide financière pouvait être accordée à des entreprises industrielles s'implantant ou se développant sur les zones d'expansion et dans les localités où le Board of Trade estimerait « qu'il existe un niveau de chômage élevé et susceptible de persister ».

Les lois de 1947 comportaient, outre certaines dispositions relatives à l'utilisation des terrains et bâtiments existants ainsi qu'aux plans de développement régional, une disposition prévoyant le contrôle général par le gouvernement de l'implantation d'usines nouvelles et de l'extension d'entreprises en un lieu quelconque du

territoire britannique, contrôle général qui renforça celui qui était exercé depuis 1945 par l'octroi du permis de construire pour les régions de développement. Ce nouveau contrôle s'exerça par la délivrance par le Board of Trade d'un certificat d'expansion industrielle attestant « qu'il peut être procédé à l'expansion en cause dans le cadre d'une répartition appropriée de l'industrie ».

Le Local Employment Act de 1960 abrogea les dispositions législatives prévues par les lois sur la répartition industrielle de 1945, 1950 et 1958 et les remplaça par un texte législatif unique, en même temps qu'il apportait des modifications mineures au système du certificat de développement. La loi confère au Board of Trade certains pouvoirs qu'il peut exercer « en tenant dûment compte d'une diversification appropriée des branches d'activité, de façon à créer, au profit d'une région de développement déterminée, des emplois répondant à ses besoins ». Après avoir défini une nouvelle entité économique, celle de la région de développement, comme une « région située en Grande-Bretagne où d'après l'avis du Board of Trade un taux élevé de chômage existe ou est attendu et où il est susceptible de persister », la loi dispose que tous les biens, droits et obligations des sociétés des Parcs Industriels (Industrial Estate Companies) — créées pour la plupart en 1937 et maintenues par la législation de 1945 — sont dévolus à trois sociétés de gestion de parcs industriels (Industrial Estate Management Corporation) — une pour l'Angleterre, une pour le Pays de Galles et une pour l'Écosse — sociétés de gestion devant mettre en œuvre la politique du Board of Trade qui demeure responsable de l'application de la loi.

La dernière étape de l'évolution historique de la législation concernant le développement et la répartition de l'industrie date de 1963. Au début de cette année, le gouvernement fit procéder à des enquêtes spéciales sur les conditions de l'emploi, qui régnaient dans le Nord-Est de l'Angleterre et dans le centre de l'Écosse où, faute de commandes dans les industries de l'acier, dans les chantiers navals et après la fermeture des mines non rentables, une montée préoccupante du chômage avait été enregistrée et s'étendait des districts de développement reconnus par la loi à d'autres parties de ces régions. Un des principaux résultats de cette enquête fut la décision d'appliquer dans chaque cas les dispositions du Local Employment Act de 1960 à une zone plus vaste qu'on appela « zone de croissance » et qui était un peu moins étendue que la « zone de développement » de la région prévue par la loi de répartition industrielle de 1945. La « zone

de croissance » était une partie spécialement choisie de la région où la concentration de l'investissement public — nouvelles usines, routes, agrandissements de ports, construction d'écoles, de logements, etc. — était la plus à même d'achever la mise en valeur qui bénéficierait à la région tout entière.

En résumé, il apparaît que la politique de développement et de localisation de l'industrie poursuivie depuis ces 30 dernières années en Grande-Bretagne l'a été dans un contexte de sous-emploi.

Créer de nouveaux emplois pour résorber le chômage sur l'ensemble du territoire, et tout particulièrement dans certaines régions singulièrement vulnérables, tel a été l'objectif quasiment permanent de la politique économique de la Grande-Bretagne durant cette période.

Actuellement, le gouvernement britannique, sans être investi d'aucun pouvoir pour imposer à des entreprises qui envisagent des projets nouveaux un lieu ou une région d'implantation particulière, ni pour déplacer autoritairement la main-d'œuvre d'une zone à l'autre, dispose d'un certain nombre d'incitations et d'encouragements prévus par le Local Employment Act de 1960 et applicables à une cinquantaine de régions dites de développement qui groupent un huitième environ des travailleurs assurés en Grande-Bretagne.

### Les moyens d'intervention

En retenant la classification des aides aux entreprises en deux grandes catégories, d'une part les aides directes, c'est-à-dire celles octroyées aux industriels eux-mêmes pour la réalisation de projets spécifiques et, d'autre part, les aides indirectes destinées à améliorer d'une manière générale l'infrastructure d'ensemble et aussi, le cas échéant, à permettre plus particulièrement l'édification de bâtiments industriels, la situation pour chaque pays est la suivante <sup>(1)</sup> :

---

(<sup>1</sup>) A l'exclusion des dispositions en faveur de la main-d'œuvre — formation et réadaptation professionnelle, indemnités de transfert, de déménagement et d'installation, etc. — des aides pour la construction de logements ouvriers, des mesures en faveur des investissements étrangers et des tarifications diverses.

*Allemagne (R. F.)*

Les différentes mesures mises en œuvre par le gouvernement fédéral et les Länder au cours des douze dernières années pour promouvoir soutenir et développer l'expansion économique générale et la politique de diversification industrielle dans les zones et les centres reconnus comme devant bénéficier d'aides particulières sont, brièvement résumées, les suivantes :

**1° Aides directes en faveur des entreprises**

Ce sont essentiellement des aides financières — prêts à faible taux d'intérêt, bonifications d'intérêts et garanties — le gouvernement fédéral et les gouvernements des Länder n'accordant pas actuellement, en règle générale, d'avantages fiscaux. Une réglementation d'exception a seulement été prévue pour la zone limitrophe de la frontière de l'Est.

**a) Prêts**

Les prêts constituent les moyens d'intervention les plus importants et ils jouent un rôle primordial dans tous les programmes destinés à stimuler l'économie

— Gouvernement fédéral : en vue du développement et de la rationalisation de leur entreprise, les entrepreneurs de l'industrie ou de l'artisanat productif dans les zones fédérales à développer ou dans la zone limitrophe de la frontière de l'Est peuvent obtenir des prêts à 4 % à rembourser en 10 ans. Dans les zones à développer précitées, les entreprises de tourisme peuvent obtenir des prêts à 4 % remboursables en 15 ans. Les prêts sont accordés pour financer les investissements seuls et ne peuvent dépasser, pour un projet donné, 50 % de ces frais.

Les entrepreneurs de l'industrie ou de l'artisanat productif, désireux de construire une entreprise de production dans une zone fédérale à développer ou dans un centre d'aménagement, peuvent obtenir des prêts de 3,5 % et d'une durée d'amortissement de 15 ans. Il doit s'agir nettement de l'implantation d'une entreprise nouvelle. En principe, la construction de halls, la mise en train de productions supplémentaires dans les entreprises qui existent déjà sur place, ainsi que les transplantations à l'intérieur des



zones fédérales à développer ou des centres d'aménagement, ne sont pas considérées comme des implantations nouvelles. Dans le cas des implantations nouvelles, également, des prêts ne peuvent être accordés qu'à des fins d'investissement et seulement jusqu'à concurrence de 50 % des frais d'investissements totaux.

- Länder : les moyens d'action des Länder correspondent essentiellement à ceux du gouvernement fédéral.

Les Länder peuvent accorder, sur leurs propres ressources, généralement aux mêmes conditions que le gouvernement fédéral, des prêts aux entreprises industrielles et à celles de l'artisanat productif, pour les aider à construire ou à développer leurs installations. En fait, la plupart des Länder ne peuvent procéder ainsi que dans une mesure limitée, en raison de l'insuffisance de leurs ressources financières. Dans ces Länder les prêts sont octroyés, pour l'essentiel, par le gouvernement fédéral.

- Communes et syndicats communaux : les communes et les syndicats communaux disposent également de fonds propres et sont budgétairement autonomes. Dans les limites de leur capacité financière, ils peuvent donc aussi accorder à l'industrie des prêts. Cependant, cela ne s'est produit jusqu'ici que dans quelques cas particuliers, les communes et les syndicats communaux n'ayant pas expressément pour rôle d'accorder des prêts aux entreprises industrielles et leurs moyens financiers ne suffisant déjà pas, en général, pour assurer le financement des tâches qui leur sont propres (écoles, hôpitaux, rues, eau, égouts, etc.). Il en est ainsi du moins, des communes situées dans les régions à développer.

C'est pourquoi, en règle générale, communes et syndicats communaux ne participent à la mise en œuvre de la politique économique et structurelle régionale qu'en procédant à la mise en viabilité des terrains industriels indispensables, ou encore en offrant et en procurant ceux-ci à des prix favorables.

#### b) *Garanties*

Le gouvernement fédéral, les gouvernements des Länder et les communes et syndicats communaux peuvent accorder leurs garanties pour les emprunts contractés sur le marché des capitaux.

- En ce qui concerne le gouvernement fédéral, la possibilité d'accorder des garanties n'est utilisée que lorsque aucun autre mode de financement se révèle praticable et que la réalisation des mesures envisagées présente un intérêt économique général. Il en résulte que ce moyen n'a été employé jusqu'ici, dans le cadre de la promotion économique régionale, que dans quelques cas exceptionnels.
- Les gouvernements de tous les Länder peuvent accorder des garanties pour les projets intéressant le Land. Ils peuvent également utiliser ce moyen pour les prêts octroyés dans le cadre du programme fédéral d'encouragement régional.

Dans de nombreux Länder, la garantie est réservée en priorité aux moyennes entreprises et à certains groupes de personnes particulièrement dignes d'être aidés (réfugiés et personnes déplacées).

- Les communes et syndicats communaux ont également la possibilité d'accorder leurs garanties. Cependant, de pareilles garanties n'ont été accordées, jusqu'à présent, que dans certains cas isolés, l'octroi d'aides financières à l'industrie ne faisant pas partie, à proprement parler, des tâches qui incombent aux communes ou aux syndicats communaux.

### c) *Bonifications d'intérêts*

Le gouvernement fédéral, les Länder et les communes et syndicats communaux, afin de réduire les charges financières des emprunts contractés sur le marché financier par les chefs d'entreprises pour la réalisation de certains programmes d'investissements ou de rationalisation, de façon à obtenir le même peuvent accorder des bonifications d'intérêts.

En règle générale, seules les entreprises moyennes bénéficient, dans une mesure très modeste, de ces bonifications, la réduction étant de 2 à 3 % l'an sur la totalité du prêt.

Le taux d'intérêt d'un prêt bancaire de 7 %, par exemple, est ainsi ramené à 5 ou 4 %.

Le gouvernement fédéral n'accorde de bonifications d'intérêts que dans le cadre des normes d'aides prises en faveur de la zone

limitrophe de la frontière de l'Est ; dans ce cas, elles peuvent être accordées aux entreprises de l'industrie et de l'artisanat productif pour les crédits destinés à la rationalisation. Elles sont destinées à accélérer la rationalisation et à contribuer ainsi aux efforts que déploie l'économie de la zone limitrophe de la frontière de l'Est, située à la périphérie géographique de la Communauté économique européenne, pour s'adapter au marché européen. La réduction du taux d'intérêt est de 3 % du montant du crédit ; elle est accordée pendant les trois premières années consécutives à l'emprunt.

Les Länder, ainsi que les communes et syndicats communaux, également, n'accordent qu'à titre exceptionnel des bonifications d'intérêts au lieu de crédits publics à faible taux d'intérêt.

## 2° Aides indirectes en faveur des entreprises :

L'aménagement de l'infrastructure communale, ainsi que la mise en valeur des zones et terrains industriels, pour inciter les chefs d'entreprises à implanter ou à développer des exploitations là où cela paraît souhaitable, incombent, en principe, aux communes et aux syndicats communaux. L'équipement des terrains, sur lesquels doivent être édifiées des usines, ainsi que la construction de ces dernières, restent l'affaire du chef d'entreprise.

Pour l'acquisition des terrains, leur équipement et la construction d'une usine, ainsi que pour l'achat des machines nécessaires, le chef d'entreprise peut d'ailleurs, dans les conditions qui ont été indiquées plus haut, obtenir l'aide directe des pouvoirs publics prévue dans le cadre des politiques d'encouragement <sup>(1)</sup>. En outre, n'est pas exclue, pour les communes, la possibilité de prévoir, pour la cession des terrains, des arrangements très favorables avec les chefs d'entreprise en ce qui concerne par exemple les conditions de location ou le montant des droits de superficie.

L'une des raisons essentielles de ce que les aides de cette nature, dans les régions à développer, ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel par les communes, est que ces dernières ne disposent, en règle générale, que de ressources financières très modestes.

---

(1) Voir point 1, aides directes.

Les ressources financières des communes dans les régions à développer sont généralement insuffisantes pour financer, par leurs propres moyens la totalité des frais d'aménagement de l'infrastructure. C'est pourquoi les communes ne disposant que de revenus financiers modestes peuvent obtenir du gouvernement fédéral ou du Land les aides financières suivantes :

- Gouvernement fédéral : le gouvernement fédéral met à la disposition des communes et des syndicats communaux, pour les projets qui remplissent les conditions de l'implantation d'entreprises de production commerciales, ou qui de toute autre manière sont susceptibles d'accélérer la croissance économique dans les zones fédérales à développer ou dans la zone limitrophe de la frontière de l'Est, des prêts à 2 % et d'une durée d'amortissement de 20 ans, ainsi que, dans certains cas, des subventions.

Parmi ces projets, énumérons : l'aménagement des communications, celui des installations pour les fournitures en énergie et en eau, l'évacuation des eaux résiduaires, ainsi que les établissements publics de tourisme, pour autant qu'ils facilitent l'implantation d'entreprises commerciales, qu'ils accroissent la rentabilité des entreprises existantes ou qu'ils stimulent le tourisme. La mise en valeur de terrains industriels ne doit être stimulée que si elle s'accompagne de projets d'implantation concrets dans des communes favorisées à cet égard. La création ou le développement de centres de formation ou de perfectionnement professionnels peuvent également faire l'objet d'aides financières. Cependant, le projet en question doit répondre visiblement aux besoins en main-d'œuvre spécialisée de l'économie locale.

Les communes qui ont été déclarées centres d'aménagement peuvent obtenir une aide financière, destinée à la mise en valeur des terrains industriels nécessaires, afin que soient créées les conditions de l'implantation d'entreprises commerciales. Cette catégorie de projets comprend, par exemple, la construction de voies d'accès ainsi que le développement des installations nécessaires d'approvisionnement et d'évacuation des eaux résiduaires. Lorsque le développement de pareilles installations, à l'intérieur des communes, n'est pas en relation directe avec la création de l'entreprise industrielle, il ne rentre pas dans la catégorie des mesures visées par cette action. L'aide ne s'applique pas à des projets « éventuels » de mise en valeur. Pour les projets de mise

en valeur, il peut être accordé une subvention atteignant au maximum 50 % des frais. En outre, une tranche supplémentaire de 25 % au maximum des frais totaux peut faire l'objet d'un prêt à 2 % et d'une durée d'amortissement de 20 ans.

- Länder : dans l'ensemble, les moyens d'action des Länder correspondent à ceux du gouvernement fédéral.

Cependant, étant donné l'insuffisance de leurs propres ressources, la plupart des Länder ne peuvent appliquer cette procédure que dans une mesure limitée.

### *Belgique*

Les aides prévues par les dispositions législatives de 1959 et 1961 comportent, pour l'essentiel, les mesures suivantes :

#### 1° Aides directes

Elles sont composées principalement par des aides financières et fiscales.

##### a) *Aides financières*

La gamme en est étendue ; elle comporte :

- des bonifications d'intérêt à des prêts accordés par des organismes publics ou privés de crédit, en vue de la réalisation d'investissements,
- la garantie de l'État pour de tels prêts,
- des subventions en capital au bénéfice des investissements industriels ou artisanaux dans les régions dites de développement,
- des prises de participation au capital des entreprises,
- des avances sans intérêt, récupérables, pour la mise au point de prototypes.

Les bonifications d'intérêt constituent jusqu'ici le champ d'application de loin le plus important des aides à l'expansion économique,

aussi bien sur le plan général que sur le plan régional. Ces bonifications d'intérêt peuvent atteindre 3 et 4 % dans les cas les plus intéressants, tant du point de vue sectoriel que régional ; elles ne sont cependant appliquées que pendant les premières années (3 à 5 ans) et sur une partie des investissements (de la moitié aux deux tiers).

La garantie de l'État constitue également un instrument important de promotion des investissements.

Au contraire, la subvention en capital, dont les lois de 1955 d'abord, du 18 juillet 1959 et du 14 février 1961 ensuite, ont prévu l'octroi, n'a fait objet que d'une application très limitée, à vrai dire tout à fait exceptionnelle, sauf de 1955 à 1957 (au bénéfice exclusif des petites et moyennes entreprises).

Le montant maximum de cette subvention ne peut dépasser 20 % de la valeur des bâtiments et 7,5 % de celle du matériel, sauf en période de récession déclarée (un seul cas d'application jusqu'ici) où ces pourcentages peuvent atteindre respectivement 30 et 10 %.

Des capitaux à risque peuvent être obtenus auprès de la Société nationale d'investissement (S.N.I.), créée en 1962 en vue de prendre des participations dans le capital des entreprises ; ces participations peuvent théoriquement atteindre 80 % du capital et même, exceptionnellement, davantage avec l'accord du roi. Il a été prévu que des sociétés régionales d'investissements seraient aussi créées, avec l'agrément de la S.N.I. ; aucune société régionale n'existe cependant jusqu'à présent, une période expérimentale suffisante ayant été jugée nécessaire à l'égard de l'activité de la S.N.I. elle-même.

Les avances sans intérêt sont destinées à permettre la recherche et la mise au point de prototypes de produits nouveaux et de procédés nouveaux de fabrication. Ces avances ne sont récupérables que si la mise au point conduit à une exploitation industrielle ou commerciale rentable.

#### b) *Aides fiscales*

Il s'agit essentiellement de l'exonération du précompte immobilier (contribution foncière) pendant 5 ans pour les immeubles bâtis ou non bâtis constituant des investissements reconnus d'intérêt écono-

mique général suffisant, soit sur le plan sectoriel (loi du 17 juillet 1959 modifiée), soit sur le plan régional (loi du 18 juillet 1959 modifiée).

Les communes et provinces peuvent aussi exonérer les nouvelles entreprises de la taxe sur le personnel occupé et sur la force motrice (souvent 5 ans).

## 2° Aides indirectes

La loi du 18 juillet 1959 prévoit un certain nombre de dispositions destinées à favoriser, sur l'ensemble du territoire, les investissements concernant l'infrastructure, l'équipement de zones et de terrains industriels.

Les pouvoirs publics, l'État, provinces, communes et intercommunales, peuvent mettre à la disposition des chefs d'entreprise désireux de créer des industries nouvelles, des terrains industriels leur appartenant ou expropriés dans ce but sur la base de la loi du 18 juillet 1959.

En vertu également de cette loi, les pouvoirs publics et les personnes de droit public peuvent constituer dans n'importe quelle région du pays des sociétés d'équipement économique régional qui ont pour but d'affecter des terrains à des fins industrielles, de les aménager et de les équiper, d'y construire des bâtiments industriels ou artisanaux et de vendre, concéder ou louer des terrains ou bâtiments à des personnes physiques ou morales de droit privé, avec charge pour elles de les utiliser aux fins pour lesquelles ils ont été aménagés.

D'autre part, les lois des 17 et 18 juillet 1959 autorisent l'État à procéder à la construction ou à l'achat de bâtiments industriels et artisanaux destinés à être loués ou vendus éventuellement de gré à gré à une entreprise industrielle ou artisanale ayant préalablement conclu avec l'État un contrat en vue de l'exploitation des dits bâtiments. Jusqu'ici cette possibilité n'a pas encore été utilisée.

Pour réaliser ces interventions, les communes, provinces, intercommunales et sociétés d'équipement économique régional peuvent obtenir des emprunts auprès du Crédit communal de Belgique, organisme constitué par l'ensemble de ces collectivités en vue de

pourvoir à leurs besoins de financement et qui constitue en même temps leur banquier.

Les bonifications d'intérêt dont il a été fait mention plus haut et, éventuellement la garantie de l'État, peuvent être octroyées aux emprunts faits par ces collectivités, dans les mêmes conditions que celles offertes aux industriels eux-mêmes. Les bonifications doivent en fin de compte bénéficier aux entreprises industrielles qui sont l'objet des interventions des collectivités.

De même des subventions peuvent être octroyées par l'État aux collectivités publiques pour la réalisation des travaux d'infrastructure nécessaires à l'équipement et à l'aménagement des zones et terrains industriels nécessaires.

### *France*

Les moyens d'intervention de la politique d'action économique et les aides financières de l'État à l'expansion industrielle et régionale ont sensiblement varié au cours des 20 dernières années.

Actuellement, en ce qui concerne l'ensemble des aides consenties en faveur des entreprises, les mécanismes de financement de la politique d'action régionale — organisés pour la plupart par les décrets de 1955 et les décrets du 21 mai 1964 — qui mettent en jeu des crédits publics, sont multiples et ils peuvent être classés également en aides directes et indirectes.

#### 1° Aides directes

Elles peuvent être regroupées en trois grandes catégories : les subventions, les avances ou prêts et les exonérations fiscales. Un tableau joint en annexe indique schématiquement pour chacune d'elles, les opérations bénéficiaires, le champ d'application géographique, les modalités d'octroi et les conditions de recevabilité, tels qu'ils résultent des dispositions actuellement en vigueur.

##### a) *Subventions*

Elles sont constituées essentiellement par des primes, des indemnités et des aides diverses.



1. *Primes* : les décrets des 30 juin 1955 et 15 avril 1960 modifiés instituaient une prime spéciale d'équipement qui est une subvention en capital accordée sur des crédits du budget de l'État aux entreprises.

Le montant de cette prime résultait de l'application aux dépenses d'investissements hors taxes supportées par l'entreprise, d'un taux de prime forfaitaire dans les zones dites « spéciales de conversion » (dont le nombre a varié) et, hors de ces zones, fixé pour chaque affaire en fonction de l'intérêt social et économique du programme présenté ; c'était le régime dit du « coup par coup ».

Le décret du 15 avril 1960 a cessé d'être en vigueur le 31 décembre 1963.

Un nouveau régime a été instauré par les décrets du 21 mai 1964 complétés par un arrêté du premier ministre et deux circulaires interministérielles.

La réforme intervenue porte avant tout sur les modalités d'octroi des primes, l'ancienne prime spéciale d'équipement étant remplacée par deux primes :

— la prime de développement industriel qui peut être accordée aux entreprises industrielles qui implantent des activités nouvelles ou développent leurs installations existantes à l'intérieur d'une certaine zone. Les industries qui s'installeront dans certaines agglomérations de cette zone — Nantes et St-Nazaire, Brest, Lorient, Bordeaux, Limoges, Toulouse, Cherbourg, La Rochelle et Rochefort — bénéficieront, quant au taux de prime, d'un traitement privilégié.

Le taux de la prime, calculée en pourcentage des investissements, est forfaitaire (sauf pour les opérations supérieures à 10 millions de francs) : 20 % ou 12 % pour les agglomérations privilégiées, et 10 ou 5 % pour le reste de la zone, suivant qu'il s'agit de création ou d'extension d'activité.

— la prime d'adaptation industrielle qui peut être attribuée dans les zones où le déclin des activités traditionnelles pose de graves problèmes pour le reclassement de la main-d'œuvre. Ces zones sont ainsi limitativement énumérées. Elles comprennent en parti-

culier : l'Ouest du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais, les bassins houiller et ferrifère de Lorraine, certains bassins houillers du Centre et du Midi (régions de Decazeville, Blanzky, St-Eloy-les-Mines, Graissessac), la zone textile des Vosges et certaines agglomérations (Montluçon, Béziers, Châteauroux, Le Boucau).

Le taux de la prime, calculée en pourcentage des investissements, varie en fonction de l'intérêt du programme, dans la limite d'un plafond de 20 % ou 12 % suivant qu'il s'agit de création ou d'expansion d'activité.

2. *Indemnité de décentralisation* : Cette indemnisation est prévue en faveur des entreprises qui transfèrent du matériel industriel hors de la région parisienne définie ainsi : les départements de la Seine, de la Seine-et-Oise, de la Seine-et-Marne, du Loiret et de l'Oise, les arrondissements de Rouen (dans le département de la Seine-Maritime), d'Évreux, des Andelys (dans le département de l'Eure), de Sens (dans le département de l'Yonne), de Chartres, Châteaudun et Dreux (dans le département d'Eure-et-Loir), de Blois et Vendôme (dans le département du Loir-et-Cher), de Château-Thierry et de Soissons (dans le département de l'Aisne).

3. *Prime de démolition des locaux* : Cette prime est accordée à toutes les entreprises libérant des locaux à usage industriel en région parisienne.

4. *Aide à la réadaptation professionnelle* et subventions pour le transfert de domicile et pour l'équipement de centres collectifs de formation professionnelle.

Le tableau (page 200 et suivantes) précité et la carte joints en annexe donnent tous les éléments caractéristiques concernant ces quatre formes d'aides.

5. *Bonifications d'intérêts* : elles ont pour objet d'alléger les charges financières d'emprunts réalisés sur le marché financier ou auprès d'organismes de crédit ; elles peuvent être accordées aux entreprises réalisant des opérations de conversion, de concentration, de spécialisation ou de décentralisation, ainsi qu'à celles tendant au développement régional.

Actuellement, cette forme d'aide n'est pratiquement plus utilisée.

b) *Avances et prêts*

Ces procédures privilégiées de financement comportent :

1. Les prêts directs du F.D.E.S. : le ministre des finances, sur proposition du comité 1 ter du Fonds de développement économique et social, peut accorder des prêts aux entreprises, pour des programmes de concentration de spécialisation ainsi que pour des opérations de création, d'extension ou de transfert réalisées dans le cadre de la décentralisation industrielle.

Ces prêts sont à long terme, d'une durée fixée dans chaque cas particulier et qui ne peut excéder 20 ans ; leur taux d'intérêt est de 6 %. En principe, ils sont assortis de garanties réelles ou personnelles qui sont fixées cas par cas.

Ces prêts sont imputés à l'une ou l'autre des quatre sections du Fonds suivant la nature des opérations à réaliser.

Actuellement, en dehors de quelques opérations exceptionnellement intéressantes, il n'y a plus pratiquement de prêts directs.

2. *Prêts, prises de participation et émissions obligatoires des S.D.R.* : les sociétés de développement régional, qui sont au nombre de 15 pour l'ensemble de la France, peuvent consentir une aide directe aux entreprises sous la forme de participation en capital ou de prêts financés sur leurs fonds propres.

Elles peuvent également consentir des prêts, grâce à l'émission d'emprunts collectifs obligataires, garantis par l'État, dont le produit permet d'aider au financement de programmes d'investissements à long terme.

En règle générale, ces prêts sont consentis à un taux voisin de celui en vigueur sur le marché financier et leur durée est fonction de l'amortissement annuel des investissements financés.

3. *Prêts d'établissements financiers spécialisés* Crédit national et Caisse centrale de crédit hôtelier, industriel et commercial ; c'est vers ces établissements agissant, soit comme prêteurs directs, soit comme intermédiaires de l'État que, depuis 1960, a été orientée la plus grande partie des demandes de prêts présentés au F.D.E.S.

4. *Prêts des collectivités locales* pour la construction de bâtiments industriels.

c) *Exonérations fiscales*

Les exonérations fiscales visant exclusivement les opérations de création d'établissement industriel nouveau ou d'extension d'établissement existant et intéressant le développement régional comprennent :

- l'amortissement exceptionnel
- l'exonération de la patente,
- la réduction des droits de mutation,
- le remploi des plus-values de cession de terrains à bâtir.

Dans les régions touchées par la fermeture des exploitations minières à la suite de la mise en œuvre du plan d'adaptation des Charbonnages de France en 1960, les houillères de bassin qui ont des effectifs excédentaires à convertir ont la possibilité d'accorder des prêts à long terme — durée maximum 15 ans, intérêt 4,5 % — aux entreprises qui, réalisant des programmes d'investissements s'engagent à embaucher des mineurs. Le montant de ces prêts est proportionnel à l'effectif embauché, le montant du prêt par mineur embauché étant lui-même fonction de la difficulté de la conversion à réaliser et pouvant varier de 5 000 à 7 500 francs.

2° *Aides indirectes*

Elles sont destinées essentiellement à faciliter le financement des investissements relatifs à l'aménagement de l'infrastructure et à l'équipement de zones et terrains industriels ainsi que la construction de bâtiments à usage industriel en vue de leur cession ou de leur location.

a) Une aide financière est ouverte aux collectivités ou établissements publics (chambres de commerce et d'industrie et organismes agissant pour leur compte, notamment les sociétés d'économie mixte) qui réalisent des aménagements d'infrastructure et d'équipement de zones et de terrains industriels, par le Fonds national d'aménagement foncier et d'urbanisme (F.N.A.F.U.) et la Caisse des dépôts et con-

signations qui peuvent respectivement leur consentir des avances aux conditions suivantes : au taux de 2,5 % et à court terme et aux taux de 5,5 % avec un remboursement s'échelonnant sur 15 ou 20 ans.

La Caisse des dépôts et consignations est également amenée à faciliter aux promoteurs, notamment lorsqu'il s'agit de sociétés d'économie mixte (S.E.M.) d'équipements constituées et fonctionnant sous l'égide de sa filiale, la Société centrale d'équipement du territoire (S.C.E.T.), l'obtention de prêts auprès des grands établissements de crédit.

Enfin, le financement des zones industrielles peut également être facilité par le « Groupement des collectivités pour le financement des travaux d'équipement », anciennement « Fonds de gestion des emprunts unifiés des collectivités locales ».

En ce qui concerne les zones industrielles, le document annexé à la loi de finances pour 1964, devant l'accroissement des initiatives dans ce domaine, a mis l'accent sur la nécessité d'ajuster les projets aux besoins des années futures et de coordonner les moyens de financement.

Aussi le gouvernement a-t-il, le 2 juin 1964, défini les critères devant servir de base à une programmation des zones industrielles et décidé de confier cette programmation à un groupe interministériel.

A l'avenir, d'une part, la création de nouvelles zones industrielles sera limitée à 1.200 hectares par an et, d'autre part, les facilités accordées sur le plan du financement seront harmonisées avec les objectifs de l'expansion industrielle régionale et s'inspireront, au point de vue géographique, des nouvelles dispositions prises le 21 mai 1964 dans le domaine des aides financières. C'est ainsi que les prêts du F.N.A.F.U. sont maintenant affectés en priorité aux opérations intéressant la zone où est applicable la prime de développement industriel et que la région parisienne et les départements limitrophes sont totalement ou partiellement exclus des financements privilégiés.

b) Les chambres de commerce et d'industrie, les établissements publics ou les sociétés d'économie mixte peuvent, en principe, obtenir du F.D.E.S. des prêts pour acquérir ou construire des bâtiments à usage industriel en vue de leur cession — sous forme de location-vente ou de vente à paiement différé — ou de leur location.

Ces constructions et cessions de bâtiments industriels peuvent également être faits dans le cadre :

- des prêts du Groupement des collectivités pour le financement des travaux d'équipement,
- des sociétés d'immeubles ou des sociétés d'équipement départemental,
- de la Société centrale pour l'équipement du territoire (S.C.E.T.).

c) Par ailleurs, le Fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire (F.I.A.T.), créé récemment auprès du premier ministre, permet au délégué général de l'aménagement du territoire et à l'action régionale d'intervenir pour promouvoir une meilleure répartition régionale et une meilleure coordination des programmes d'équipement. Cette intervention dans le domaine des infrastructures (communications, équipements urbains et ruraux — équipement industriels), décidée sur les fonds du F.I.A.T. en cas d'urgence, peut éventuellement par la suite être reprise en charge par les administrations intéressées dans le cadre de leurs programmes budgétaires propres.

A côté de ces avantages financiers qui constituent de la part des pouvoirs publics des mesures d'incitation, il faut mentionner une disposition qui, à l'inverse, est une mesure limitative. Elle a trait à l'orientation géographique des constructions industrielles et elle résulte d'une circulaire du ministre de la construction en date du 15 avril 1964.

Cette circulaire :

- après avoir rappelé qu'« un décret du 30 novembre 1961 stipulait que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour des constructions qui contrarieraient l'action de l'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des plans régionaux de développement économique et social et d'aménagement du territoire, ainsi que des directives d'aménagement national arrêtées par le gouvernement »,
- et fait remarquer, d'une part, que « jusqu'à présent il n'a pratiquement pas été fait application de ces dispositions »,
- et d'autre part, que l'« impulsion nouvelle que le gouvernement entend donner à l'aménagement du territoire exige une orientation géographique des établissements industriels qui, par leur

importance qualitative et quantitative, peuvent exercer une influence notable sur la situation économique et sociale de la région, ou de la localité où ils vont s'installer »,

- et qu'en outre « cette orientation doit permettre également de tirer le meilleur parti des infrastructures d'accueil et des équipements urbains créés par les collectivités locales »,

précise que, désormais les demandes de permis de construire ou d'accord préalable reçues par les directions départementales concernant les locaux industriels de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de plancher, seront obligatoirement soumises à l'avis préalable du délégué à l'aménagement du territoire, cette consultation étant faite à l'initiative du ministre de la construction qui consulte le délégué.

Cette mesure s'applique aux locaux industriels et à leurs annexes (ateliers, locaux de stockage) ; elle ne joue pas pour ceux qui sont construits dans la région parisienne et pour lesquels la procédure préalable d'agrément (décret du 31 décembre 1958) demeure en vigueur.

### *Italie*

Les aides les plus importantes prévues en faveur du développement industriel par les dispositions juridiques et financières, tant nationales que régionales, actuellement en vigueur, sont les suivantes :

#### **1° Aides directes en faveur des entreprises**

Elles comprennent essentiellement les aides financières — subventions, primes, prêts, bonifications d'intérêts, garantie — et des aides fiscales — exonérations, dégrèvements et amortissements accélérés — dont les caractéristiques et les modalités d'attribution peuvent s'analyser brièvement ainsi :

##### *a) Aides financières*

##### *Subventions*

La loi nationale du 29 juillet 1957 autorise la « Cassa per il Mezzogiorno » à octroyer, sur le territoire de sa compétence, aux petites et moyennes entreprises, des subventions en capital jusqu'à concurrence

de 25 % de la valeur des immeubles et des frais de raccordement aux réseaux de services publics, ainsi que des dépenses d'équipement en matériel, le taux étant fixé en fonction des caractéristiques du programme présenté et de son intérêt pour la région où il est réalisé.

De son côté, la législation de la région sarde (loi du 7 mai 1955) prévoit également l'octroi d'une subvention aux entreprises industrielles s'établissant dans les zones industrielles, subvention dont le montant peut atteindre les 2/3 des dépenses d'investissements relatives à l'achat des terrains nécessaires, aux raccordements aux réseaux de services publics et à certaines charges d'exploitation.

### *Prêts*

La loi du 22 juin 1950 donne la possibilité aux instituts régionaux de crédit dont elle a autorisé la création dans l'Italie centrale et septentrionale, d'accorder des prêts aux petites et moyennes entreprises, par l'intermédiaire de l'Institut central pour le crédit à moyen terme aux petites et moyennes entreprises (*Mediocredito*), instauré par la loi du 25 juillet 1952, qui opère exclusivement en tant qu'institut de réescompte, grâce au fonds de dotation d'environ 100 milliards de liras versé par l'État. Le montant maximum des prêts que les instituts peuvent accorder est de 50 millions de liras et le taux d'intérêt est voisin de 7,5 %.

Par ailleurs, la loi du 30 juillet 1959, modifiée et complétée par la loi du 25 juillet 1961, donne aux instituts régionaux, ainsi qu'à un certain nombre d'organismes de crédit spécialisés (banques et instituts) la possibilité d'accorder aux petites et moyennes entreprises, pour l'installation, la modernisation, la conversion ou l'extension d'établissements industriels, des prêts spéciaux à un taux de faveur grâce à une contribution de l'État au paiement de l'intérêt, ne pouvant dépasser 5 %, et suivant des modalités qui sont fixées par le ministère de l'industrie et du commerce, après consultation du comité interministériel pour le crédit et l'épargne. Actuellement, ces prêts sont limités à 500 millions de liras pour les investissements à réaliser dans de nouvelles installations, et à 250 millions pour les dépenses de renouvellement, de conversion ou d'extension d'installations existantes ; leur durée ne pourra excéder 15 ans.

Pour l'Italie méridionale et insulaire, les trois instituts créés par la loi du 11 avril 1953 — *Isveimer*, *I.R.F.I.S.* et *C.I.S.* — peuvent accor-



der des prêts à 4 % d'intérêt par an pour une durée maximum de 15 ans, en vue de favoriser l'installation de nouvelles entreprises industrielles dans le Sud ou l'extension et la modernisation des installations déjà existantes. Ces prêts sont consentis sur les ressources des fonds de roulement de chacun des instituts constitués par des dotations de la Caisse pour le Midi et de l'État.

Les législations régionales sarde et sicilienne ont créé auprès des instituts spécialisés compétents pour leur région (C.I.S. et I.R.I.S.) des fonds spéciaux permettant d'accorder des prêts à taux d'intérêt réduit aux entreprises industrielles pour financer certaines de leurs dépenses (en particulier celles pour constitution de stocks de matières premières et de produits finis).

#### *Bonification d'intérêts*

Les bonifications en moyenne de 2,5 points sont faites sur le montant des intérêts des prêts accordés, soit par les Instituts et les organismes de droit public spécialisés dans le crédit mobilier ou immobilier, soit par les trois instituts ayant compétence pour le Sud, pour la réalisation de projets industriels, sous réserve de certaines conditions quant à l'origine des fonds, la localisation des programmes et la provenance de la main-d'œuvre par exemple ; ces bonifications sont à la charge de l'État ou de la « Cassa per il Mezzogiorno ».

Pour la Sardaigne et la Sicile, la bonification peut varier de 2 à 3 points suivant la nature et l'intérêt des opérations visées par les emprunts.

#### *Garantie*

La garantie peut être consentie par les divers organismes spécialisés, instituts régionaux ou instituts particuliers pour le Sud, ou par l'État pour les prêts qu'ils ont respectivement accordés. Cette garantie consiste en la prise en charge des pertes éventuellement enregistrées dans une proportion de 30 à 80 %. Des dispositions analogues sont prévues par les législations régionales sarde et sicilienne.

#### *Prises de participation*

L'Institut mobilier italien (I.M.I.), organisme de droit public, spécialisé dans le crédit industriel à long terme, a la possibilité (dont il n'a pas fait usage jusqu'à présent) de prendre des participations

sous forme d'actions dans des entreprises de nationalité italienne. La même possibilité est ouverte à l'Institut pour le développement des activités productives (I.S.A.P.), fondé en 1956 par l'Institut mobilier italien, d'autres instituts dont l'Institut pour la reconstruction industrielle (I.R.I.) et plusieurs banques, la prise de participation devant être minoritaire.

b) *Aides fiscales*

Il s'agit essentiellement d'exonération ou de dégrèvements d'impôts nationaux ou locaux et de la possibilité de pratiquer des amortissements accélérés.

En ce qui concerne les exonérations, en vertu de la loi du 29 juillet 1957, sont exonérées pendant une période de 10 ans de « tout impôt direct sur le revenu » les petites entreprises nouvellement créées dans les localités reconnues comme économiquement « déprimées » et situées dans les régions hors du champ d'action de la Caisse pour le Midi.

D'autres exonérations concernant l'impôt direct sur le revenu et certains droits de douane, ainsi que diverses réductions de droits, taxes et impôts, sont également prévues dans la zone industrielle de Trieste, le territoire du Polesine et surtout dans la région où opère la Caisse pour le Midi.

Les projets de loi de janvier 1965, actuellement soumis à l'examen du Conseil national de l'économie et du travail, qui visent à une restructuration de l'ensemble de ces aides directes, prévoient quelques modifications pour certaines d'entre elles, essentiellement en ce qui concerne leurs modalités d'application et l'introduction de nouvelles, en particulier dans le domaine des exonérations fiscales et du remboursement partiel de diverses charges sociales.

2° *Aides indirectes*

Ce sont les consortiums prévus par la loi du 29 juillet 1957 et ayant pour mission de procéder aux investissements nécessaires à l'établissement de l'infrastructure de base des aires dites « zones de développement » ou des centres dits « noyaux d'industrialisation » et

reconnus comme tels, qui constituent l'élément essentiel pour la mise en œuvre des aides indirectes.

L'ensemble de l'équipement des « zones de développement » et « noyaux d'industrialisation » (raccordements routiers et ferroviaires, adductions d'eau, approvisionnement en énergie, éclairage, égouts, etc...) ainsi réalisé par les consortiums est mis à la disposition des entreprises industrielles qui s'installent sur les aires d'équipées, soit dans des bâtiments qu'elles construisent, soit dans des bâtiments déjà construits ou préparés par les consortiums et que ceux-ci leur cèdent ou leur louent.

Des aides financières sont prévues en faveur des consortiums par la Caisse pour le Midi qui est autorisée à leur accorder, pour la réalisation des travaux d'aménagements ainsi que pour la construction des bâtiments industriels, une contribution ne dépassant pas la moitié des dépenses engagées. Cette contribution peut également prendre la forme d'une bonification d'intérêts sur les prêts éventuellement accordés par les consortiums.

Les nouvelles dispositions contenues dans les projets de lois de janvier 1965 prévoient que le bureau technique qui doit être créé auprès de la Caisse sera tout spécialement chargé de l'étude des projets relatifs à la construction de bâtiments industriels.

### *Pays-Bas*

Les aides prévues par les pouvoirs publics pour favoriser les investissements dans le cadre des politiques générale et régionale d'industrialisation comportent les dispositions suivantes :

#### 1° Aides directes

Elles sont composées essentiellement par des aides financières et fiscales.

##### a) *Aides financières*

Les plus importantes — subventions, primes, prêts, garantie — sont accordées aux industriels (ou éventuellement aux communes)

qui réalisent de nouveaux investissements dans le cadre de la politique d'industrialisation générale et plus spécialement dans les localités à industrialiser désignées par les pouvoirs publics.

### *Primes*

En ce qui concerne l'octroi de subventions à la construction par une entreprise de bâtiments industriels, plusieurs régimes se sont succédés depuis 1953.

En 1953, un système de prime a été institué dans le cadre de la législation relative à la « promotion de l'implantation industrielle dans les communes désignées comme centres d'expansion ». La prime représentait 25 % des frais de construction et ne devait pas dépasser 25 % des frais de construction et ne devait pas dépasser 25 Fl par m<sup>2</sup>, et pour pouvoir en bénéficier les intéressés devaient occuper un chômeur masculin par m<sup>2</sup>. Ce régime, modifié à plusieurs reprises, est resté en vigueur jusqu'en 1959.

En 1959, un avis du ministre des affaires économiques instaura un autre régime dit « Encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion » qui établit de nouvelles dispositions pour la prime. La prime, qui n'est plus liée aux frais de construction consiste en un versement forfaitaire par m<sup>2</sup> de surface utile nouvellement construite. Une distinction est faite entre la création d'un nouvel établissement et la simple extension. Dans le premier cas, la prime varie de 35 florins à 75 florins par m<sup>2</sup>, le maximum absolu étant limité à 1.250.000 florins ; dans le second cas, elle est de 35 florins par m<sup>2</sup>, le maximum absolu étant limité à 250.000 florins. Pour pouvoir bénéficier d'une telle prime, le chef d'entreprise devait, en principe, s'engager à embaucher dans son entreprise 1 travailleur par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher en cas de création d'une activité nouvelle et, en cas d'extension, 1 travailleur par 50 m<sup>2</sup>. Cette prime était versée en deux tranches, la première à l'achèvement du gros-œuvre (75 % en cas d'implantation nouvelle et 25 % en cas d'extension), et la seconde (le solde) dès que la condition imposée en matière de recrutement de main-d'œuvre était remplie.

Enfin, depuis le 1er janvier 1965, un nouveau régime est en vigueur. Il distingue deux catégories de centres d'expansion, les centres primaires (au nombre de 21) et les centres secondaires (au nombre

de 25), et il prévoit, pour la période de 1965 à 1968, de nouvelles dispositions pour la prime. Celle-ci, qui représente toujours un montant fixe par m<sup>2</sup> — montant qui varie suivant qu'il s'agit de centres primaires ou secondaires — et qui peut être attribuée également, soit au chef d'entreprise, soit à la commune, n'est plus accordée qu'au titre des implantations nouvelles ou pour la première extension d'implantation nouvelle, certaines conditions devant, par ailleurs, être remplies : surface de plancher 750 m<sup>2</sup> au moins ; bâtiments construits pour le compte de l'entreprise ; financement de 30 % au moins par l'entreprise elle-même du montant total des investissements du programme. La clause relative au recrutement de la main-d'œuvre est supprimée.

La prime est réglée en un versement unique. Le barème, en cas d'implantation, est de :

- pour les centres primaires :
  - 30 florins par m<sup>2</sup> de surface de plancher hors tout pour les 2.000 premiers m<sup>2</sup>,
  - 45 florins par m<sup>2</sup> de 2.000 à 4.000 m<sup>2</sup>,
  - 60 florins par m<sup>2</sup> au delà de 4.000 m<sup>2</sup>.
- pour les centres secondaires, la prime est toujours de 30 florins par m<sup>2</sup>.

Dans les deux cas, la prime ne peut être supérieure à 1,5 million de florins.

Pour la première extension d'une entreprise industrielle nouvelle, la prime est de 30 florins par m<sup>2</sup> de surface de plancher et elle ne peut jamais dépasser 300.000 florins.

#### *Prêts et garantie*

L'État peut accorder des prêts aux entreprises qui désirent mettre au point des installations, machines, procédés de conception nouvelle et qui ne peuvent financer elles-mêmes ces projets ; le montant accordé par projet ne peut dépasser 500.000 florins.

Par ailleurs, les entreprises ont la possibilité de recourir à différents régimes privilégiés d'octroi de prêts, en particulier à ceux des « crédits à l'industrie » et des « financements spéciaux » qui peuvent bénéficier de la garantie de l'État.

*Réduction de prix*

Les chefs d'entreprises qui achètent pour leur compte un terrain industriel situé dans les centres de développement désignés par le nouveau régime en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1965, en vue d'y installer une entreprise industrielle nouvelle dans un bâtiment à construire à leurs frais, ou d'y développer une entreprise nouvelle, peuvent bénéficier d'une réduction de prix. Cette réduction, qui peut atteindre 50 % du prix d'achat dans le cas d'une implantation nouvelle, ne peut dépasser 1.500.000 florins.

*Prises de participation*

Deux sociétés anonymes de financement fondées par des banques privées et le Fonds de garantie industrielle — Stichting Industrieel Garantiefonds créé en 1961 pour faciliter la couverture des besoins en capitaux permanents de petites et moyennes entreprises — peuvent participer au capital social des entreprises industrielles remplissant certaines conditions.

*b) Aides fiscales*

Elles sont applicables à toutes les entreprises industrielles ou non et dans tout le pays ; elles sont composées essentiellement par des exonérations et des dégrèvements et par la possibilité de pratiquer des amortissements accélérés.

Pour ce qui est des exonérations et des dégrèvements, deux régimes sont applicables : celui de la « compensation des pertes » qui permet de déduire du bénéfice imposable d'une année déterminée les pertes non encore compensées d'autres années ; et celui de la « déduction au titre des investissements » qui permet de déduire du bénéfice un certain pourcentage des frais résultant d'achats considérables de biens d'équipement ou d'améliorations importantes.

**2° Aides indirectes**

Il s'agit de l'aide financière consentie par l'État :

- en faveur des zones déterminées dans lesquelles sont effectués des travaux qui visent à l'amélioration de l'infrastructure générale, voies de communications, équipements collectifs, et des structures d'accueil, logements et équipements culturels ;

— en faveur des communes dans lesquelles se trouvent les centres d'expansion désignés par les pouvoirs publics, pour l'achat de terrains industriels et la construction de bâtiments industriels.

Cette aide est actuellement accordée en application du nouveau régime des primes et des réductions de prix visant à encourager l'industrialisation des centres d'expansion, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965.

Pour les primes relatives à la construction de bâtiments industriels, les modalités d'emploi sont les mêmes que pour celles qui sont versées directement aux industriels. La commune qui reçoit la prime, d'implantation ou d'extension, relative à la construction par elle d'un bâtiment destiné à être vendu à un chef d'entreprise — le prix d'achat devant être acquitté en 20 annuités au maximum — doit finalement restituer cette prime à l'industriel.

En ce qui concerne les terrains industriels, différents systèmes tendant à la réduction du prix de vente ont été appliqués dans le passé et, actuellement, depuis la mise en application le 1<sup>er</sup> janvier 1965 du nouveau régime, dans les communes où se trouve un centre d'expansion, l'État peut prendre à sa charge 50 % du montant des investissements directs opérés par la commune dans les terrains industriels destinés à être loués à des chefs d'entreprise sur la base d'un bail emphytéotique. Le montant de la réduction, qui ne pourra dépasser 1.500.000 florins, est versé à la commune qui doit en faire bénéficier les industriels.

En dehors des centres d'expansion désignés, si l'aménagement d'un terrain industriel est reconnu comme intéressant pour la promotion de l'industrialisation régionale, une subvention s'élevant à 25 % des frais d'investissements directs peut être accordée à concurrence d'un maximum de 200.000 florins par projet.

Les limitations à l'implantation ou à l'extension des industries dans certaines zones reposent essentiellement sur le système du permis de construire. Aux Pays-Bas, la construction est réglementée, et pour réaliser un projet l'intéressé doit obtenir :

— un permis de construire communal délivré en application d'un arrêté précisant les conditions auxquelles doivent satisfaire l'exé-

cution et l'aspect extérieur de la construction, ainsi que les conditions d'urbanisme. Sa délivrance est subordonnée à l'autorisation de l'État.

- une autorisation de l'État accordée en vertu des dispositions de la loi sur la reconstruction ; dispositions qui contingentent la demande, dans le but d'éviter que le secteur de la construction ne soit soumis à une pression excessive. Pour chaque branche — logements, bâtiments industriels, immeubles destinés aux entreprises commerciales et de transport, écoles, etc — tous les ans le volume à construire, exprimé en montants, est fixé à l'avance, la construction de logements ayant la priorité sur toutes les autres constructions.

### *Royaume-Uni*

L'aide gouvernementale amorcée en 1936 sous forme de mise en location à des conditions avantageuses des usines construites sur les parcs industriels a été progressivement renforcée et aménagée par les principales dispositions législatives ultérieures que constituent les lois sur la répartition des industries de 1945, 1950 et celle complémentaire de 1958 et les lois sur le Local Employment de 1960 et de 1963. Elle comporte, pour l'essentiel, les mesures suivantes :

#### **1° Aides directes en faveur des entreprises**

Elles sont constituées par des prêts ou des subventions accordées aux entreprises s'implantant dans les zones d'expansion et, depuis 1963, elles comportent en outre la possibilité d'amortissements accélérés pour certains outillages et machines.

##### *a) Prêts*

Consentis par le Trésor en vertu de la loi de 1945, ils sont maintenant accordés par le Board of Trade, après avis d'une commission consultative et ils représentent environ 90 % de l'ensemble des aides qui ont été jusqu'à présent accordées.

Ils portent intérêt à un taux égal ou légèrement inférieur au taux commercial, et le paiement de cet intérêt peut être supprimé ou différé pendant la période initiale du démarrage de l'entreprise.



b) *Subventions*

Accordées par le Board of Trade après recommandation de la commission consultative, elles peuvent prendre deux formes :

- celles accordées en vertu de la législation générale et pouvant éventuellement s'ajouter ou se substituer aux prêts ; elles ne doivent couvrir que des dépenses initiales de premier établissement (mise de fonds constituant un débours unique), comme par exemple celles résultant du déménagement de l'outillage d'une usine à l'autre ou des travaux d'aménagement du nouveau terrain, ces dépenses devant être considérées comme extraordinaires, c'est-à-dire résultant de la réalisation, à un certain endroit, d'un projet particulier.
- celles accordées en vertu de la loi de 1963 sur le Local Employment qui confère au Board of Trade la possibilité d'octroyer, après avis de la commission consultative et du Trésor, une « subvention à la construction » égale à 25 % du coût de la construction de l'usine et à 10 % du coût de certains outillages et machines.

2° Aides indirectes

Les lois de 1936 et 1937 créant les sociétés de parcs industriels (Trading Estate Companies) avaient donné aux commissaires le pouvoir d'aménager les « zones spéciales » et d'y construire des usines destinées à des entreprises industrielles. Cette action en faveur de l'équipement de zones et de terrains industriels s'est progressivement développée et les étapes de son évolution ont été marquées successivement par les lois de 1945 et 1950 sur la répartition des industries, lois modifiées et complétées par la loi de 1958 (Distribution of Industry - Industrial Finance Act), la loi de 1960 sur l'emploi de la main-d'œuvre locale, et enfin les dernières dispositions prises par le gouvernement en 1963 concernant les « zones de croissance » du Nord-Est de l'Angleterre et du Centre de l'Écosse.

Actuellement, le pouvoir d'acquérir des terrains et de construire des usines en vue de leur mise à disposition des industriels, pouvoir détenu par le Board of Trade, s'exerce dans les zones de développement ou les zones de croissance par l'intermédiaire des trois sociétés de gestion de parcs industriels créées par la loi de 1960.

Les usines construites par ces sociétés avec l'accord du Board of Trade sont, soit louées, soit vendues à crédit ou au comptant aux industriels à des conditions avantageuses ; elles comprennent plusieurs types :

- des modèles particuliers (y compris celles de plus d'un étage) édifiés à la demande du requérant,
- des modèles normaux de taille standard de 6.000, 15.000, 25.000 et 50.000 pieds carrés, (550, 1.380, 2.300, 4.600 m<sup>2</sup>)
- des usines préconstruites faisant partie d'un programme spécialement approuvé par le gouvernement, de dimensions variées. Immédiatement après la guerre, un certain nombre d'usines (55) ont été construites dans le Nord-Est de l'Angleterre et sont actuellement en service. Cet effort important de construction fut entrepris afin de donner rapidement des locaux standards aux entreprises qui devaient reconvertir leur activité du temps de guerre. Après 1947, de nombreuses autres constructions ont été réalisées : extension d'usines existantes et édification, à la demande d'utilisateurs, de nouvelles usines. Enfin, vers 1962-1963, le gouvernement a repris sa politique de construction d'usines préconstruites et, fin 1965, 16 nouvelles usines de ce type auront été édifiées. De plus, un futur programme portant sur 18 unités est envisagé.

Des mesures peuvent être prises en ce qui concerne les terrains en friche, vagues ou abandonnés, situés dans les zones d'expansion, pour éviter que l'existence de tels terrains — relativement répandus dans des régions où des charbonnages ont été fermés — ne gêne l'implantation d'industries nouvelles. Le gouvernement peut alors, s'il le juge utile, accorder des subventions aux autorités locales en vue de couvrir les dépenses entraînées par le défrichement de ces terrains ou faire procéder lui-même au déblaiement.

Par ailleurs, des prêts ou des subventions sont prévus dans les zones de développement pour aider au financement des travaux pour l'amélioration de la viabilité, travaux concernant essentiellement l'adduction d'eau, l'évacuation des eaux usées et éventuellement l'aménagement et le renforcement des voies d'accès, routes et ponts.

Rappelons l'existence, à côté de ces mesures d'incitation, d'une disposition importante visant à la limitation de l'implantation ou de l'extension d'industries dans certaines zones. Il s'agit du certificat

d'expansion industrielle délivré par le Board of Trade depuis 1947. Le refus d'un tel certificat permet au Board of Trade de s'opposer à l'établissement de nouvelles industries ou à l'extension d'industries existantes dans les zones surpeuplées, mais ne lui permet pas de contraindre les industriels à s'installer dans un endroit déterminé.

### *BILAN GÉNÉRAL*

Tels sont, pour les pays de la Communauté et le Royaume-Uni, les objectifs assignés aux diverses politiques nationales d'expansion régionale ou de développement industriel et les dispositions et moyens les plus importants mis en œuvre pour les atteindre.

Le plein emploi, l'expansion économique et la répartition aussi homogène que possible des diverses activités sur l'ensemble de chaque territoire afin d'harmoniser les taux de croissance des régions, ces objectifs apparaissent bien aujourd'hui comme communs à toutes les politiques nationales. Seuls restent différents l'éclairage et la précision avec lesquels ils sont mis en relief et délimités, ces deux caractéristiques étant essentiellement fonction de l'intensité des problèmes d'ensemble posés à chacune des économies nationales, ces problèmes sont liés à l'ampleur et à la rapidité des transformations structurelles qui affectent, dans chaque pays, les divers secteurs de la production et de la main-d'œuvre, et dont la solution doit être recherchée par chacun des États dans le cadre de sa propre politique économique. Aussi, par voie de conséquence, devrait-on, tout naturellement, retrouver, d'une part, les mêmes types d'aides partout et, d'autre part, sans doute, quelques différences dans les méthodes utilisées pour les mettre en œuvre.

Pour les aides directes, c'est-à-dire celles octroyées aux industriels eux-mêmes pour la réalisation de leurs projets, formules et moyens sont, dans l'ensemble, pour tous les pays, très comparables. Comparables, tant en ce qui concerne leur diversité et l'importance relative de chacun d'eux, que la place et le rôle qui leur sont globalement reconnus par chacun des pouvoirs publics. Les principales formules d'encouragement, basées sur l'octroi d'avantages financiers directs, se retrouvent, en effet, dans chaque pays. Rien de plus normal, d'ailleurs, qu'on ait recours aux mêmes méthodes quand il s'agit, en définitive, d'une part de réduire le coût de l'investissement et de rendre son financement plus aisé, et d'autre part d'aider au démarrage

des nouvelles entreprises. Aussi subventions, facilités de crédit et exonérations fiscales constituent-elles les trois grandes catégories d'aides destinées à encourager l'établissement ou le développement d'industries. L'importance relative qui leur est donnée varie, bien entendu, suivant les diverses doctrines économiques, et les modalités prévues pour leur mise en œuvre découlent tout naturellement de chaque structure administrative originale. Il apparaît cependant que les aides pour faciliter le recours au crédit sont largement pratiquées partout et que l'octroi par divers organismes privés ou publics, classiques ou créés spécialement, de prêts à long terme à taux d'intérêt réduit, ou bénéficiant de garanties particulières, constitue pour chaque politique, un des moyens d'intervention directs reconnu comme étant le plus efficace.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'action indirecte en faveur des entreprises, action qui porte essentiellement sur l'aménagement de l'infrastructure et de l'équipement de zones et de terrains industriels, des différences assez notables existent d'un pays à l'autre, différences portant à la fois sur la doctrine et sur les moyens utilisés pour sa mise en œuvre. En effet, tous reconnaissent volontiers la valeur d'incitation que constitue l'existence d'équipements collectifs modernes et puissants. Aussi s'efforcent-ils tous d'en assurer leur réalisation, chacun cependant dans une mesure variable et selon des modalités particulières. Mais, par contre, tous ne sont pas convaincus du rôle que pourrait jouer, par exemple, la mise en place a priori d'investissements plus individualisés comme ceux, en particulier, que constitue la construction de bâtiments industriels destinés à être mis à la disposition de futures entreprises. C'est ainsi qu'en République fédérale, la Fédération, les Länder et les communes limitent normalement leur action, donc leur aide, à la réalisation d'investissements collectifs tels que les aménagements de voies publiques et de grands réseaux de distribution par exemple, l'équipement du terrain sur lequel s'implanteront les usines, et également la construction des bâtiments industriels restant essentiellement l'affaire du chef d'entreprise. Dans les autres pays, les pouvoirs publics consentent à aller plus en profondeur et le « bâtiment industriel », c'est-à-dire l'aide en général à la construction et à la cession de bâtiments industriels, constitue alors un moyen d'action plus ou moins important de leur politique d'intervention. Ses caractéristiques, sa mise en œuvre, la place qu'il occupe actuellement dans la gamme des modes d'intervention et l'avenir qui lui est réservé varient d'un pays à l'autre.

Enfin, dans le domaine des mesures qui, à l'inverse des précédentes, ont un caractère restrictif et tendent à la limitation de l'implantation ou de l'extension d'industries dans certaines zones, plusieurs pays sont dotés de dispositions assez analogues.

Elles ont trait, dans l'ensemble, à l'orientation géographique des constructions industrielles et elles répondent essentiellement au concept d'aménagement du territoire.

Le certificat de développement industriel au Royaume-Uni et le permis de construire en France et aux Pays-Bas visent en effet seulement à obtenir une répartition volontaire des implantations industrielles, sans d'ailleurs pouvoir l'imposer effectivement, l'action exercée dans ce domaine n'ayant pas de caractère coercitif.

Avant d'aborder l'analyse particulière du mode d'incitation « bâtiment industriel », il serait intéressant, pour illustrer l'ensemble des remarques et conclusions formulées plus haut concernant la synthèse des actions menées et des moyens utilisés, de présenter un bref bilan chiffré des efforts réalisés et des résultats obtenus dans la Communauté et au Royaume-Uni. Malheureusement, il semble que ce soit là une entreprise, sinon tout à fait impossible, du moins très difficile. En effet, d'une part, les données d'ensemble chiffrées nécessaires n'ont pu être rassemblées en quantité suffisante que pour la République fédérale, la Belgique, la France et, en moins grand nombre, pour le Royaume-Uni ; d'autre part, on doit constater qu'elles ne sont pas très précises — particulièrement pour la France — et surtout qu'elles ne sont pas parfaitement homogènes d'un pays à l'autre. L'imprécision résulte, bien entendu, de ce qu'il a été nécessaire de faire un certain nombre d'approximations pour pallier le manque de sources statistiques suffisantes ; l'absence d'homogénéité s'explique par la différence des champs d'application des moyens mis en œuvre dans les différents pays.

Cependant, en se limitant essentiellement au volume des grandes formes d'aides, volume dont la mesure paraît acceptable, les données fournies peuvent être considérées comme parfaitement valables et elles s'analysent brièvement comme suit :

a) Dans la République fédérale, toutes les mesures d'aides prises par le gouvernement sont concentrées dans « Le programme d'aides

régionales du gouvernement fédéral» (Regionales Förderungsprogramm der Bundesregierung). Pour ce programme d'aides régionales, on disposait, ces derniers temps, de montants s'élevant à 120-140 millions de DM par an ; en moyenne environ 60 % de ce montant ont été dirigés sur la zone limitrophe de la frontière de l'Est ; environ 30 % ont été utilisés en faveur des zones fédérales à développer situées à l'extérieur de cette zone ; 10 % ont été mis à la disposition des centres d'aménagement fédéraux. Les moyens disponibles peuvent être utilisés pour les aides les plus diverses, selon les besoins existant dans chaque cas particulier. Ils ne sont pas ventilés d'une manière rigide selon les usages auxquels ils sont destinés. Dans les années passées, environ 30 % de ressources ont été utilisées sous forme de prêts accordés à des entreprises industrielles, à celles de l'artisanat productif ainsi qu'au tourisme. Une autre tranche d'environ 50 % a été mise à la disposition des communes et des syndicats communaux pour l'aménagement de l'infrastructure (constructions routières, approvisionnement en eau, etc.). Les 20 % restants ont été utilisés sous forme d'aides aux transports dans la zone limitrophe de la frontière de l'Est. Cependant, il importe de souligner que les pourcentages précités ne constituent que des moyennes. Les quote-parts sont très inégales d'une année à l'autre ainsi que d'un Land à l'autre. Le montant total des ressources que les Länder ont prélevées sur leur propre budget et qu'ils ont consacrées aux mesures d'aides économiques régionales, s'est élevé, au cours de ces dernières années, à une moyenne annuelle d'environ 100 à 130 millions de DM.

b) Pour la Belgique, le 1953 à fin 1963, les crédits assortis d'une aide financière de l'État et les subventions en capital atteignent un peu plus de 48 millions de francs belges — la presque totalité étant constituée d'ailleurs par des prêts — dont près de 38 milliards, soit environ 80 % accordés durant la seule période de 1959 à 1963. Au cours de cette dernière période, ces 38 milliards ont aidé à la réalisation d'investissements industriels ou artisanaux (bâtiments et matériel d'équipement) d'un montant total de 82 milliards dont 20 milliards pour les bâtiments seuls, partie intégrante de l'ensemble de ces investissements.

Ces aides sont des aides directes au sens où nous l'entendons ici. Néanmoins, il faut noter que les pouvoirs publics ont réservé, par les lois de 1955 à 1957, une place privilégiée, non pas au concept « bâtiment industriel » stricto sensu, mais à une forme d'intervention très

proche, les aides prévues par ces deux lois en faveur des programmes de développement économique étant en effet réservées uniquement à la construction et à l'acquisition des seuls bâtiments industriels prévus par ces programmes. Pour la période 1953 à fin 1963, on peut estimer d'ailleurs que les interventions en faveur des bâtiments industriels seuls, mais considérés comme partie intégrante de l'ensemble des investissements, représenteraient environ 30 % du total des aides accordées.

En ce qui concerne les aides indirectes proprement dites, et plus particulièrement celles relatives au « bâtiment industriel » accordées depuis 1959 par les communes ou les sociétés intercommunales, elles atteignent, au 30 juin 1963, environ 350 millions de francs belges investis pour l'achat de bâtiments et de terrains destinés à être cédés à des entreprises.

*c)* Pour la France, de 1955 à 1963, les moyens de financement engagés par les pouvoirs publics en faveur de l'expansion régionale représenteraient, en ordre de grandeur — toutes les formes d'aides ne pouvant être chiffrées avec précision — environ 5,5 milliards de francs français dont un peu plus de 85 % dispensés sous forme d'aides directes constituées elles-mêmes pour 75 % par des prêts, 15 % par des exonérations fiscales et 10 % par des subventions.

Ces aides directes apparaissent donc bien comme étant relativement les plus importantes, et les prêts qui en constituent les 3/4 représentent bien également le principal moyen d'intervention. Parmi elles, seul le total des aides accordées sur avis du comité I ter du Fonds de développement économique et social (prêts directs F.D.E.S., prêts S.D.R., primes d'équipement, bonifications d'intérêts) est parfaitement connu et comptabilisé. Pour la période considérée, il a atteint 1,57 milliard de francs français — dont 77 % sous forme de prêts — devant permettre théoriquement d'aider à la réalisation de 7,8 milliards d'investissements hors taxes entraînant la création de plus de 190.000 emplois nouveaux.

En ce qui concerne les aides indirectes, dont les composantes sont très difficiles à appréhender, il apparaît, bien qu'elles soient d'un ordre de grandeur nettement plus faible que celui des aides directes, qu'elles ne sont nullement négligeables. Le financement pour la construction de bâtiments industriels représentant environ 40 % du total,

le mode d'action « bâtiment industriel » occupe ainsi parmi elles une place importante.

d) Au Royaume-Uni, des statistiques font état, à la fin du mois de mai 1960, d'un montant total d'environ 80 millions de livres engagées pour la construction des usines existantes à cette date dans les parcs industriels et de 30 millions de livres pour des aides financières accordées directement à des entreprises autres que celles ayant utilisé les usines données en location par le Board of Trade. Le rapprochement de ces deux chiffres traduit clairement l'importance de l'effort effectué en faveur du « bâtiment industriel » qui a ainsi bénéficié d'une aide presque triple de celle engagée au titre de l'aide financière directe. D'autre part, des chiffres plus récents permettent de mesurer l'importance relative de la formule préconstruction par rapport à l'ensemble « bâtiment industriel ». Il s'agit de chiffres relatifs à l'activité de la société de gestion de parcs industriels pour l'Angleterre. Le programme de cette société, en cours depuis le 1<sup>er</sup> avril 1960, permettra la construction de bâtiments industriels financés par le gouvernement, d'un total de 5 millions de pieds carrés (460.000 m<sup>2</sup>) dont 0,75, soit 15 % seront édifiés sous forme d'usines préconstruites, les dépenses se montant respectivement à 15 et 2,25 millions de livres. D'autre part, durant cette même période, les constructions financées par les entreprises industrielles elles-mêmes dans ces mêmes parcs industriels d'Angleterre représenteront environ 1,5 million de pieds carrés (138.000 m<sup>2</sup>), pour environ 6 millions de livres. Ainsi, pour cet exemple relatif à la société de gestion de parcs industriels pour l'Angleterre, la formule préconstruction représenterait moins de 15 % du total des constructions financées par les pouvoirs publics et les entreprises privées.

Par ailleurs, en ce qui concerne les emplois nouveaux créés grâce à l'intervention des sociétés de gestion de parcs industriels, c'est plus de 275.000 personnes (dont 100.000 pour l'Industrial Estates Management Corporation of England) qui sont employées actuellement dans les usines dépendant des différents Trading (or Industrial) Estates et Sites associés du Royaume-Uni, et ce chiffre atteindra très prochainement 300.000 après l'achèvement des programmes nouveaux en cours de réalisation.

En définitive, le « bâtiment industriel » occupe sans doute au Royaume-Uni une place privilégiée, et pour sa mise en œuvre la formule préconstruction est elle-même importante.



La comparaison des dépenses engagées en Belgique, en France et au Royaume-Uni seulement au titre du « bâtiment industriel » est bien évidemment impossible, la période de référence pour les trois pays n'étant pas la même et surtout la réalité des chiffres étant contestable pour les deux premiers.

Cependant, et cela était d'ailleurs sans doute aisément prévisible, compte tenu en effet de ce qui a été dit plus haut au sujet des aides indirectes relatives à chaque pays, l'effort fait dans ce domaine par le Royaume-Uni est de loin le plus important.

## CHAPITRE II

### *LE BÂTIMENT INDUSTRIEL*

Rappelons tout d'abord que le vocable « bâtiment industriel » désigne ici le mode d'incitation basé sur l'aide en général à la construction et à la cession de bâtiments industriels : bâtiments industriels destinés à recevoir de nouvelles industries ou des industries déjà existantes et qui se développent, ces implantations s'effectuant dans le cadre de programmes nouveaux d'investissements reconnus comme étant de nature à aider au progrès économique et social.

La mise en œuvre de ce mode d'incitation — qui généralement dans la majorité des pays figure explicitement parmi les dispositions prévues par chacun d'entre eux en faveur du développement industriel et régional et qui est effectivement utilisé par la plupart de ces pays — peut se faire suivant deux formules quant à la construction proprement dite des bâtiments, la cession de ceux-ci pouvant par ailleurs faire appel, dans les deux cas, à un certain nombre de solutions juridico-financières.

La première formule qui concernerait les seuls bâtiments industriels construits à la demande des utilisateurs, c'est-à-dire suivant leurs propres plans, pourrait être reprise et examinée sous la rubrique « formule classique ».

La seconde qui ne retiendrait, elle, que la réalisation des seuls bâtiments édifiés a priori en dehors de toutes demandes d'utilisateurs futurs, verrait ses éléments caractéristiques regroupés et analysés sous le titre « formule préconstruction ».

Avant d'examiner chacune de ces deux formules, il n'est pas sans intérêt de revenir sur la place du « bâtiment industriel » en général dans l'ensemble des moyens d'intervention rencontrés dans chaque pays de la Communauté et au Royaume-Uni, afin, sinon de compléter le bref bilan donné plus haut en cette matière, du moins de formuler un certain nombre de remarques générales. De cette façon, les « poids » respectifs ainsi déterminés permettront d'apprécier plus exactement l'intérêt et la portée de dispositions identiques ou originales relatives à chaque cas national. Quelques chiffres disponibles (d'ailleurs de portée limitée) et surtout la prise en considération des grands principes directeurs de chaque politique, permettent d'effectuer ce large tour d'horizon pour les Pays-Bas, la République fédérale et l'Italie.

Nous avons donc vu plus haut que, d'une manière générale, le « bâtiment industriel » pris au sens large a joué un rôle prépondérant au Royaume-Uni, relativement important en France et en Belgique.

Parmi les autres pays, il semble que ce soit en Hollande qu'il occupe également une position non négligeable et peut-être même privilégiée. En effet, à défaut de données statistiques pour l'ensemble des aides, quelques chiffres relatifs précisément aux primes accordées par l'État pour encourager les communes ou les chefs d'entreprise à construire des bâtiments industriels, montrent l'importance, en valeur absolue, de cette aide. De 1948 à fin 1964, dans le cadre des trois régimes successifs de mesures destinées à promouvoir l'édification de locaux industriels — aide aux communes pour la construction d'usines, 1948-1953 ; encouragement de l'implantation industrielle dans les communes désignées comme centres d'expansion, 1953-1958 ; encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion, 1959-1964 — les subventions versées atteignent près de 56 millions de florins. C'est là un montant important, du même ordre de grandeur que celui qui a été évalué pour la Belgique, sensiblement pour la même période. Par ailleurs, en ce qui concerne les concours financiers consentis par les communes pour l'achat de terrains, l'édification d'usines et leur cession, il ressort d'indications chiffrées relatives à la seule province de Frise que, depuis 1959, les municipalités auraient accordé des

concours financiers pour environ 29 millions de florins pour les immobilisations (terrains et bâtiments) d'un montant voisin de 35 millions de florins. Il apparaît ici aussi, pour ce seul cas particulier d'une province à industrialiser, que l'aide accordée est importante en valeur absolue. Ainsi, au total, il semble donc parfaitement légitime de penser que le « bâtiment industriel » occupe également, en valeur relative, une position privilégiée dans la gamme des aides offertes par les pouvoirs publics pour favoriser l'industrialisation du pays.

En ce qui concerne l'Allemagne, ni le gouvernement fédéral ni les gouvernements des Länder, ne sont en mesure de fournir des éléments permettant de connaître la place du « bâtiment industriel », sinon de souligner que ce mode d'incitation n'occupe pas de position particulière dans le cadre général de la promotion économique régionale. Mais il faut également rappeler que les communes sont autonomes quant à leurs méthodes et aux mesures de politique régionale dans le cadre de leurs moyens financiers propres. C'est ainsi que quelques bâtiments industriels furent édifiés à la demande d'industriels entre les années 1954 et 56 dans plusieurs Länder avec l'aide des pouvoirs publics, leur mise à disposition des chefs d'entreprise ayant donné lieu à des contrats financiers assortis de conditions particulières. Cependant, il ne s'agissait là que d'opérations exceptionnelles réalisées à une époque où aucun moyen d'incitation ne pouvait être négligé et, en définitive, ces exemples isolés et limités confirment que le « bâtiment industriel », rejeté en principe par le gouvernement fédéral et les Länder n'a, par ailleurs, au stade communal, où sa mise en œuvre n'est pas systématiquement écartée, connu pratiquement qu'un développement assez peu significatif et seulement durant certaines périodes.

En Italie, les éléments statistiques font également actuellement défaut. Par contre, sur le plan des principes, le « bâtiment industriel » en général, et plus particulièrement sa formule préconstruction, a été et est encore, semble-t-il, considéré comme un moyen d'incitation à part entière. En effet, utilisé déjà dans quelques-unes des anciennes zones industrielles, spécialement celle de Marghera au cours des années 1930-35, sa mise en œuvre avec tous les mécanismes complémentaires qu'elle requiert, est tout spécialement prévue dans le cadre des dispositions concernant la législation sur le Midi, et elle devrait encore être facilitée par les nouveaux projets législatifs de janvier 1965, actuellement en cours d'adoption. L'avenir dira si la réalité a

concrétisé ces intentions et si le « bâtiment industriel » a pris la place qu'on lui avait réservée.

Ainsi, comme nous venons de le voir, les pays de la Communauté et la Grande-Bretagne n'ont pas eu et n'ont pas tous, actuellement recours, systématiquement ou non, au « bâtiment industriel », et de notables différences existent entre eux quant aux intentions et aux réalisations dans ce domaine dont les deux pôles semblent maintenant occupés par la République fédérale et le Royaume-Uni.

Par ailleurs, les deux formules — « classique » et « préconstruction » — suivant lesquelles ce moyen d'incitation peut être mis en œuvre n'ont pas été ou ne sont pas utilisées concurremment par tous.

Quelques-uns, en effet, ignorent, en particulier la seconde — par principe ou non —, et d'autres n'envisagent son utilisation que depuis peu. Mais, avant d'aller plus loin, le moment est venu de donner, pour ces deux formules, l'ensemble des éléments qui, d'une part, les définissent et régissent leur application et, d'autre part, justifient leur utilisation ou leur rejet.

Ces caractéristiques générales, et en particulier les principes de base et les résultats attendus, ainsi que les diverses dispositions juridiques et financières en vigueur pour leur mise en pratique, peuvent s'analyser brièvement comme suit :

### Caractéristiques générales

Dans tous les pays de la Communauté et au Royaume-Uni, les pouvoirs publics ont eu ou ont encore recours, dans des proportions d'ailleurs très différentes, à la formule « classique » qui a ainsi bénéficié de leur part d'aides spécifiques.

Selon cette formule, dont les réalisations pays par pays seront reprises plus loin, la collectivité ou son concessionnaire est chargée par un industriel de construire une usine suivant un plan déterminé établi en fonction du type de l'industrie intéressée et des besoins propres à l'entreprise concernée.

Les différentes phases relatives à l'édification de cette usine « sur mesure » doivent tout naturellement sans doute se retrouver sensiblement identiques à travers tous les pays, du moins en ce qui concerne les deux principales, à savoir : d'une part, la phase des études préalables et des décisions de principe et, d'autre part, celle concernant la réalisation matérielle de l'opération.

La première, destinée à mettre sur pied, en accord avec l'industriel, le type de construction adapté à la catégorie d'industrie en cause, le programme de réalisation proposé, le planning d'exécution des travaux et les grandes masses du plan de financement ne peut, en effet, différer sensiblement d'un pays à l'autre, sinon quant aux méthodes et aux pratiques, du moins quant aux résultats.

Il doit également en être de même pour la seconde phase relative à la matérialisation du projet, après rassemblement des moyens financiers, qui doit notamment comporter des appels d'offre, la direction et la surveillance des travaux, ainsi que la réception des bâtiments et leur remise à l'industriel.

Par contre, en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques du problème qui touche à la fois la recherche et la mise en œuvre des moyens de financement nécessaires à la réalisation des investissements et les conditions particulières qui peuvent être consenties aux industriels utilisateurs des bâtiments lors de leur prise en charge des immobilisations, chaque pays a ses dispositions propres qui seront examinées en détail plus loin.

Deux pays de la Communauté, la France et l'Italie, ont fait, font ou feront appel plus largement peut-être à la formule « préconstruction » qui bénéficie et bénéficiera de l'aide des pouvoirs publics. Les autres pays ne lui accordent pas le même intérêt. La République fédérale lui est hostile. En Belgique, le gouvernement ne lui est pas directement favorable, mais il suit avec bienveillance les expériences entreprises dans ce domaine par des sociétés privées. Aux Pays-Bas, l'application du procédé n'est pas systématiquement encouragée, mais néanmoins il a déjà été effectivement utilisé dans le pays pour des réalisations relativement nombreuses, et d'autres devraient encore suivre. Quant au Royaume-Uni, berceau, sinon de la formule, du moins de son grand essor, il paraît lui réserver encore un bel avenir.

Selon cette formule, la collectivité ou son concessionnaire ou encore toute autre société publique ou privée, réalise, avant même d'en connaître les futurs utilisateurs, une ou plusieurs usines dans une région ou une zone où le développement économique général est souhaité.

L'édification d'un tel bâtiment préconstruit comporte généralement, en première étape, la construction de ce qu'on peut appeler son enveloppe, c'est-à-dire le gros œuvre et les aménagements d'ensemble, les aménagements intérieurs et de détail n'étant entrepris que lorsque le futur utilisateur est connu, pour qu'ils soient adaptés à ses besoins particuliers et à son activité.

Dans ces conditions, la réalisation de la phase purement matérielle du programme n'est sans doute pas fondamentalement différente d'un pays à l'autre. Seules pourront varier bien entendu ici également les méthodes de travail ou les moyens techniques utilisés.

Au contraire, plus encore peut-être que pour la formule classique, les aspects financiers et juridiques sont ici spécifiques de chaque pays, fonction des grandes options générales des diverses politiques d'intervention et des types dominants d'aide utilisées pour atteindre les objectifs qu'elles visent. Comme pour la formule précédente, cette question sera traitée plus loin.

Dans les deux cas, aussi bien pour la formule classique que pour la formule préconstruction, l'opération vise essentiellement deux buts qu'on peut qualifier tout naturellement, l'un de technique, l'autre de financier.

- Sur le plan technique, les pouvoirs publics (ou leur concessionnaire), ou les sociétés promotrices diverses qui se substituent à l'industriel, le débarrassent ainsi de toutes les démarches administratives et des discussions nécessaires, pour la réalisation matérielle de l'usine.
- Sur le plan financier, l'industriel n'a pas à se préoccuper de rechercher tout de suite la totalité des moyens de financement nécessaires à la construction de son usine et des facilités de paiement lui sont consenties lors de son installation, pour le règlement de cette partie importante des investissements. De cette façon, son plan de financement se trouve allégé, et il peut utiliser les sommes ainsi ren-

dues disponibles à d'autres fins, pour financer plus aisément par exemple ses investissements en matériel ou renforcer son fonds de roulement.

Par ailleurs, dans le cas de la formule préconstruction, à ces avantages techniques et financiers vient s'ajouter un gain de temps considérable : l'usine est déjà construite quand se présente un chef d'entreprise avec un programme déterminé. Pour certains, et tout spécialement pour les industries moyennes de transformation qui peuvent utiliser des ateliers de dimensions types, la mise en place des moyens de production peut être immédiate. Pour d'autres, par contre, c'est précisément ce fait de disposer d'une usine prête à l'avance qui, loin de constituer un atout, présente de sérieux inconvénients. Il est bien évident, en effet, que certaines branches d'industries ne peuvent a priori s'accommoder de locaux non construits spécialement pour les recevoir et que, par ailleurs, il se trouvera toujours quelques programmes singuliers nécessitant également des constructions ad hoc. Mais ces exemples, aussi nombreux soient-ils, ne devraient pas conduire au rejet systématique du procédé. C'est bien ce que l'on constate dans la grande majorité des pays de la Communauté qui lui ont fait une place à côté de la formule classique, dans le cadre de leur politique de développement régional. Cependant, rappelons ici la position de principe de la République fédérale qui lui dénie, sinon tout intérêt, du moins tout rôle moteur pour le développement régional, à lui, mais aussi à l'autre formule classique, donc à l'ensemble « bâtiment industriel ». Mais nous reviendrons sur tout cela plus loin.

### Cadre juridique

Chaque pays qui a recours au « bâtiment industriel » comme mode d'incitation en faveur du développement industriel régional a, bien entendu, dans ce domaine, ses propres dispositions législatives et réglementaires. Celles-ci, partie intégrante de chacune des politiques nationales d'animation, en reflètent les grandes lignes de force.

Nous avons, dans le chapitre consacré aux moyens d'intervention, indiqué pour tous les pays quels étaient les textes qui concernaient les aides indirectes accordées aux entreprises, donc le « bâtiment industriel ». Rappelons-les en les regroupant ici.

En *république fédérale d'Allemagne*, on considère que tous les investissements et autres dépenses liées à de nouvelles constructions ou à l'extension d'entreprises industrielles, doivent être effectués et financés par les entrepreneurs eux-mêmes, quelle que soit la nature de ces dépenses : édification de bâtiments industriels, acquisition de machines, mise en place d'installations diverses et autres équipements de fabrication. On estime en outre que la construction de bâtiments industriels par les pouvoirs publics ne constitue pas une solution à laquelle on puisse recourir dans le cadre du régime économique existant.

Ces principes ne laissent, de cette façon, guère de place à des dispositions spéciales susceptibles d'être prises en faveur du « bâtiment industriel ». C'est ainsi que, même pour les quelques projets isolés au sujet desquels les communes, comme nous l'avons indiqué plus haut, ont recours à ce moyen d'incitation, l'application de celui-ci, décidée uniquement dans des cas exceptionnels, ne s'est pas opérée selon des modalités d'exécution spécifiques, mais bien dans le cadre quelque peu élargi de dispositions générales relatives au développement économique régional. Ces dispositions concernent notamment les zones de développement et les centres d'expansion tels qu'ils ont été définis depuis 1950 dans les programmes d'action régionale du gouvernement fédéral et des gouvernements des Länder.

En *Belgique*, ce sont les lois des 17 et 18 juillet 1959, et tout particulièrement la seconde établissant les bases d'une politique régionale, qui prévoient et réglementent la possibilité pour l'État, les provinces, les communes et les autres personnes de droit public de constituer des sociétés d'équipement économique régional susceptibles, en particulier, de construire des bâtiments industriels ou artisanaux destinés à être cédés ensuite à des utilisateurs remplissant certaines conditions. Ces dispositions concernent essentiellement la formule classique, la formule préconstruction étant, elle, déconseillée aux communes et syndicats inter-communaux par une circulaire du ministre de l'intérieur en date du 17 septembre 1963 qui stipule, en effet, qu'il faut « éviter la construction de bâtiments industriels sans convention préalable avec un industriel, c'est-à-dire qui est basée sur l'espoir hypothétique de voir des industries venir d'y établir et qui comporte des risques énormes. On peut cependant admettre, exceptionnellement, lorsqu'il s'agit d'une localité à vocation industrielle, la



construction d'un hangar ou bâtiment à ces fins, s'il s'avère que ce bâtiment pourra être utilisé par des locataires successifs en attendant leur établissement définitif ». Rappelons néanmoins ici que si les pouvoirs publics ne sont ainsi pas directement favorables à la pré-construction, le secteur privé commence à s'y intéresser.

En *France*, c'est le décret du 10 novembre 1954 qui reconnaît aux communes, Chambres de commerce et d'industrie, ou sociétés d'économie mixte, la possibilité d'acquérir ou de construire directement des bâtiments industriels en vue de leur cession ou de leur location. En outre, l'article 12 du cahier des charges type, approuvé par le décret du 1<sup>er</sup> juin 1960, prévoit, sous réserve de l'accord de la collectivité concédante, la possibilité pour les sociétés d'économie mixte de réaliser la construction, la cession ou la location de bâtiments industriels comme prolongement de l'opération d'aménagement de l'infrastructure de la zone industrielle concédée. Enfin, les nouvelles dispositions en vigueur depuis les décrets du 21 mai 1964 qui ont réformé le système des aides financières de l'État, continuent à retenir comme une aide appréciable pour les entreprises l'intervention de divers organismes publics pour construire ou transformer des bâtiments industriels. Cette intervention, considérée comme ayant un caractère exceptionnel, car elle doit être réservée « aux opérations présentant un réel intérêt économique et aux régions que les pouvoirs publics entendent développer en priorité », peut faire appel aux deux formules qui constituent le « bâtiment industriel ». Ce point sera examiné plus loin.

En *Italie*, ce sont les consortiums prévus par la loi du 29 juillet 1957 (n° 634) modifiée par les lois du 18 juillet 1959 et 29 septembre 1962 qui, opérant dans les aires, dites « zones de développement » et les centres dits « noyaux d'industrialisation », constituent l'élément essentiel pour la mise en œuvre des aides indirectes dont le « bâtiment industriel » devrait être, et plus particulièrement sa formule pré-construction, un moyen d'action important. Les dispositions prévues par les nouveaux projets législatifs de janvier 1965, actuellement soumis au Parlement italien, renforceront encore l'action des consortiums dans le domaine des investissements et de la gestion des travaux d'infrastructure et la création d'un bureau technique auprès

de la Caisse pour le Midi, spécialement chargée d'étudier les projets d'édification de bâtiments industriels, devrait donner une nouvelle impulsion à ce mode d'incitation.

Aux *Pays-Bas*, la construction de bâtiments industriels a été encouragée depuis 1948 par l'octroi d'aides financières de l'État. Actuellement, c'est le nouveau régime « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1965, qui définit les conditions dans lesquelles les chefs d'entreprise ou les communes peuvent bénéficier d'une subvention pour la construction, dans les centres de développement désignés par le gouvernement, de bâtiments industriels destinés à des implantations nouvelles ou à des extensions d'implantations nouvelles. Comme mode de réalisation, c'est la formule classique qui est explicitement reconnue, le bâtiment devant être construit pour le compte d'une entreprise. Cependant, la formule préconstruction, à laquelle quelques municipalités ont, en fait et dans certaines conditions, eu recours dans le passé, devrait se développer en particulier dans les régions ne bénéficiant pas du régime d'aide de l'État.

Au *Royaume-Uni*, c'est le Board of Trade qui détient le pouvoir de construire des usines en vue de leur mise à disposition des industriels et qui l'exerce dans les zones de développement ou de croissance, par l'intermédiaire des trois sociétés de gestion de parcs industriels créées par la loi sur le Local Employment de 1960. Et, bien entendu, les deux formules sont ici mises en œuvre, la préconstruction ayant d'ailleurs nettement prévalu à certaines époques, comme en particulier durant la période qui a immédiatement suivi la fin de la seconde guerre mondiale.

Avant de terminer ce chapitre, rappelons que les bâtiments industriels construits dans le cadre des législations habituelles nationales relatives aux constructions sont ainsi soumises aux dispositions générales qui régissent celles-ci. En France, par exemple, le permis de construire, délivré suivant les cas par les maires, par les préfets ou par le ministre de la construction, l'agrément du ministre de la construction pour toute création ou extension d'installations industrielles relativement importante en région parisienne, les règles con-

cernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, constituent des prescriptions générales que doit observer le chef d'entreprise désireux de créer ou d'étendre ses installations. Aux Pays-Bas, où le volume global des constructions annuelles est réglementé, l'intéressé doit également obtenir un permis de construire communal et une autorisation de l'État, tandis qu'au Royaume-Uni où la localisation des nouvelles industries est contrôlée, il doit solliciter le certificat d'expansion industrielle qui est délivré par le Board of Trade.

### Moyens de financement et règles d'application

Le financement des opérations effectuées au titre du « bâtiment industriel » fait appel aux mécanismes et aux ressources suivants :

En *république fédérale d'Allemagne*, il n'existe pas, ainsi que cela a été dit, de réglementation spéciale pour le « bâtiment industriel ». En outre si, dans le cadre d'un programme de développement économique régional, l'intervention des pouvoirs publics est nécessaire pour réaliser de nouvelles constructions ou l'extension d'entreprises industrielles existantes, il n'est pas établi de distinction entre investissements relatifs à la construction et ceux afférents à l'acquisition de machines. Cette intervention, qui s'inscrit alors dans le cadre des programmes d'action régionale et qui revêt la forme d'octroi, par le gouvernement fédéral, les Länder et les communes, de prêts à faible taux d'intérêts, de bonifications d'intérêts ou de garanties, est d'application et de portée générales. Ainsi le financement de tous les investissements incombe au chef d'entreprise qui, même lorsqu'il bénéficie d'une aide de l'État, doit, en règle générale, financer lui-même 50 % de leur coût ou s'en procurer le montant par des emprunts sur le marché des capitaux.

En *Belgique*, ce sont les lois des 17 et 18 juillet 1959 qui ont organisé pour les communes et les sociétés intercommunales de développement économique, principaux utilisateurs du « bâtiment industriel », les mécanismes de financement dont la plupart sont encore

actuellement applicables. En effet, en vertu des arrêtés royaux des 17 et 18 août 1959 pris en exécution desdites lois, « Le Crédit communal, c'est-à-dire le bailleur de fonds traditionnel des Communes, est reconnu comme institution publique de crédit, pouvant dans le cadre de ses attributions, consentir et gérer les crédits ». C'est ainsi que de « nombreuses communes empruntèrent au Crédit communal avec le bénéfice du taux réduit prévu par les lois d'expansion économique de 1959 et mirent l'argent à la disposition des industriels qui construisirent eux-mêmes leurs usines ». Cependant, devant la grande diversité des contrats passés, entre les industriels et les communes d'une part, et d'autre part la tendance de plus en plus fréquente des communes d'octroyer aux industriels des avantages complémentaires divers (par exemple réduction supplémentaire du taux d'intérêt) jugés excessifs par les autorités centrales, une certaine jurisprudence se fit jour au ministère de l'intérieur qui, le 30 janvier 1961, publia une circulaire interdisant les prêts des communes aux industriels : « À l'avenir, les provinces et les communes ne seront plus autorisées à transférer, sous quelque forme que ce soit, aux industriels, les crédits qu'elles obtiennent elles-mêmes au moyen des emprunts qui leur sont consentis par le Crédit communal de Belgique. Elles seront autorisées à louer à un prix raisonnable les bâtiments industriels qu'elles auront éventuellement fait construire au moyen des emprunts obtenus du Crédit communal de Belgique ». Les autres formules de cession, la vente à crédit, la location-vente, considérées comme un « transfert sous forme déguisée des emprunts obtenus » sont interdites. De cette façon, les communes se trouvèrent contraintes à pratiquer la formule classique, c'est-à-dire à édifier des bâtiments industriels à la demande d'utilisateurs, formule qui se généralisa dès 1961, ces bâtiments industriels à construire devant, par ailleurs, être autant que possible facilement transformables pour pouvoir être utilisés ultérieurement par d'autres industries en cas d'abandon du premier occupant (bâtiments dits « all round »). Néanmoins, durant la période qui suivit ces instructions, un certain nombre de difficultés se firent jour, dues surtout à ce que les formes de construction autorisées ne répondaient « que rarement aux desiderata des communes et des industriels ». C'est pourquoi, fin 1962, les ministères intéressés (intérieur, affaires économiques, finances) entreprirent l'étude de réformes jugées nécessaires. Cette étude aboutit à la circulaire du 17 septembre 1963 qui confirme l'interdiction faite aux pouvoirs locaux et régionaux par la circulaire du 30 janvier 1961 de transférer, sous quelque forme que ce soit, aux industriels les crédits qu'ils obtiennent eux-mêmes par emprunts et précise d'autre

part quelles formes de contrats de cession industriels-communes sont désormais autorisés par les autorités de tutelle. Ces dispositions seront examinées plus loin.

En *France*, le pouvoir central a précisé, par un certain nombre de circulaires aux autorités de tutelle, les conditions dans lesquelles les collectivités territoriales doivent appliquer les dispositions prévues par les décrets des 10 novembre 1954 et 1<sup>er</sup> juin 1960 qui leur reconnaissent la possibilité d'acquérir ou de construire directement des bâtiments industriels destinés à être cédés ou loués à des entreprises. Il s'agit particulièrement de deux circulaires du ministère de l'intérieur des 17 janvier 1961 et 23 juillet 1962.

La seconde a essentiellement pour objet de régler des questions de procédure tandis que la première, tout en soulignant que la possibilité ouverte doit rester d'un usage très exceptionnel et que la participation des collectivités ne saurait excéder 50 % du coût des terrains et des murs de l'usine, sauf dans certaines régions où ce pourcentage pourra être dépassé, indique que (1) :

- « ce type d'intervention doit être réservé aux régions dont le développement industriel ne peut être obtenu sans avantages particuliers ;
- elle ne doit être admise que lorsque la commune a la certitude qu'un industriel viendra occuper le bâtiment, et ce dernier doit pouvoir être utilisé si son destinataire initial venait à faire défaut. (Cette condition est à rapprocher de celle formulée en Belgique au sujet des bâtiments « all round »).

Les collectivités ou leurs concessionnaires qui désirent réaliser des usines ne bénéficient, dans ce cas, en matière de financement, d'aucune aide particulière sous forme de subvention, de bonification d'intérêts ou de prêts à taux réduit. En effet, l'application aux collectivités territoriales du système spécifique de prêts et de bonifications d'intérêt pour encourager le développement régional, prévue par le décret du 10 novembre 1954, n'a jamais été utilisée. Par contre, les

---

(1) Une circulaire du ministère de l'intérieur aux préfets du 23 septembre 1965 fixe en fonction des zones définies par les décrets du 21 mai 1964, les différents taux désormais autorisés. Ces dispositions seront examinées plus loin.

collectivités territoriales peuvent s'adresser à leurs prêteurs traditionnels et particulièrement au « Groupement de collectivités pour le financement des travaux d'équipement », créé par le décret n° 60-953 du 8 septembre 1960. Ce fonds a pour but de faciliter aux collectivités territoriales la réalisation d'emprunts qui, lancés isolément, rencontreraient de grandes difficultés. Le groupement est géré sous la surveillance d'un conseil comprenant un certain nombre de personnalités citées à l'article 2 du décret n° 60-953 et sa mission est définie comme suit par l'article 3 du même décret :

« Il intervient pour faciliter aux départements, communes, syndicats de communes, Chambres de commerce et d'industrie et organismes bénéficiant de leur garantie, le placement de tous emprunts, soit dans le public, soit auprès des prêteurs autres que la Caisse des dépôts et consignations, le Crédit foncier de France et les caisses de crédit agricole. »

Il est consulté par le conseil de direction du Fonds de développement économique et social sur les programmes d'équipement des collectivités territoriales qui sont soumis aux délibérations de ce conseil.

Il peut être chargé de toutes études et missions relatives au financement de ces équipements, soit par les collectivités territoriales elles-mêmes, soit par les administrations de tutelle, soit enfin par les institutions financières.

Les emprunteurs de fonds bénéficient en général d'un taux d'intérêt plus favorable que sur le marché privé et ils sont déchargés des soucis de gestion des emprunts que les services d'une collectivité peuvent difficilement assurer. En outre, les titres cotés en bourse trouvent un placement plus aisé.

La gestion du Fonds est assurée par la Caisse des dépôts. Le taux d'intérêt nominal pour la tranche à vingt ans (1960-1980) a été fixé à 5 % ; le taux de rendement pour les souscripteurs est voisin de 5,80 % et le taux réel pour l'emprunteur peut varier autour de 6,5 %, le prix de l'émission étant fixé chaque mois par arrêté du ministère des finances et des affaires économiques. Par ailleurs, la différence entre le taux réel et le taux nominal est également fonction d'un certain nombre de frais annexes : commission versée aux établissements domiciliaires pour le paiement des intérêts et le remboursement des titres amortis ; taxe proportionnelle sur les intérêts et les rembourse-

ments ; participation forfaitaire aux frais de fonctionnement du Fonds fixée par arrêté interministériel. Enfin, le remboursement de l'emprunt a lieu par annuité constante et pour la tranche 1960-1980 il est impossible d'effectuer des remboursements anticipés.

En dehors du « Groupement des collectivités », les communes ont la faculté de s'adresser directement aux caisses d'épargne qui, dans certains cas, peuvent consentir des prêts financés sur la fraction des dépôts dont ces établissements ont la possibilité de proposer l'emploi sous forme de prêts au profit des collectivités territoriales. De toutes façons, l'octroi du financement est subordonné à l'accord du comité I ter, du conseil de direction du Fonds de développement économique et social qui étudie en détail chaque affaire et qui — les décisions prises ces dernières années le prouvent — ne se déclare favorable que dans un nombre relativement limité de cas, au profit essentiellement d'entreprises petites et moyennes qui acceptent de s'installer dans les régions reconnues comme devant bénéficier d'une aide particulière. Cette jurisprudence est cependant moins restrictive lorsqu'il s'agit de constructions devant être faites sur des zones industrielles que lorsqu'il s'agit d'initiatives communales dispersées.

Il est important de remarquer que le contrôle que les préfetures peuvent exercer et exercent au stade des autorisations d'emprunts et des approbations de conventions avec les industriels est beaucoup moins rigoureux que celui du comité I ter. En outre, un nombre important d'affaires (qu'il est évidemment impossible de préciser) est financé par les villes sur leurs ressources ordinaires ou sur d'autres sources d'emprunts que celles dont la Caisse des dépôts et consignations assure la distribution.

Enfin, les communes peuvent s'adresser aux compagnies d'assurances ou à certains établissements bancaires privés (Crédit industriel et communal par exemple), mais dans ce cas les sources de financement étant offertes par le secteur privé, elles sont en général plus onéreuses.

En *Italie*, en dehors des dispositions financières offertes dans le cadre de la législation nationale par la loi du 29 juillet 1957 — créant les consortiums ayant pour mission de réaliser dans le Sud les travaux d'équipement nécessaires aux zones industrielles de dévelop-

pement et aux centres d'industrialisation — et qui ont trait à l'attribution aux consortiums par la « Cassa per il Mezzogiorno » de subventions en faveur, en particulier, de la construction de bâtiments industriels, ce sont les lois des 22 juin 1950, 11 avril 1953 et 30 juillet 1959 modifiée et complétée par la loi du 25 juillet 1961 qui fixent les modalités d'octroi des prêts destinés à faciliter le financement d'installations donc celui de bâtiments industriels.

La loi du 22 juin 1950 accorde aux instituts régionaux spécialisés opérant dans l'Italie centrale et septentrionale dont elle a autorisé la création, la possibilité d'octroyer des prêts à moyen terme — d'un montant maximum de 50 millions de lires et à 7,5 % d'intérêt — aux petites et moyennes entreprises ; c'est l'Institut central pour le crédit à moyen terme aux petites et moyennes entreprises industrielles (Mediocredito) instauré par la loi du 25 juillet 1952 qui assure leur réescompte au moyen d'un fonds de dotation d'environ 100 milliards de lires versé par l'État.

Par ailleurs, la loi du 30 juillet 1959 donne à ces mêmes instituts ainsi qu'à l'Institut mobilier italien (I.M.I.), à la banque de crédit foncier, à la banque de crédit financier (Medio-Banca), à la banque centrale de crédit populaire (Centro-Banca), à l'Institut financier inter-banques (E.F.I.-Banca) et à la section spéciale pour les petites et moyennes entreprises de la banque nationale du travail, la possibilité de consentir des prêts spéciaux à un taux ne pouvant dépasser 5 %, d'une durée de 15 ans maximum, et limitée à 500 millions de lires pour de nouvelles opérations et à 250 millions de lires pour le renouvellement, la conversion, l'extension d'installations existantes, ces montants pouvant être portés respectivement à 1 milliard et 500 millions de lires lorsque les opérations sont réalisées dans le Sud.

Enfin, pour l'Italie méridionale et insulaire, ce sont les trois instituts spécialisés : Isveimer, I.R.F.I.S. et C.I.S., créés par la loi du 11 avril 1953, qui peuvent consentir sur leurs fonds propres, fournis par la « Cassa per il Mezzogiorno » et l'État, des prêts en vue de l'installation de nouvelles entreprises dans le Sud, ou de l'extension et de la modernisation d'installations existantes.

Les nouvelles dispositions législatives de janvier 1965, actuellement en cours d'adoption par le gouvernement, prévoient la création



d'un organisme public de financement qui aura la possibilité de participer au capital d'entreprises moyennes et de leur apporter une certaine assistance technique.

Aux *Pays-Bas*, en matière de construction de bâtiments industriels, le financement avec le concours de l'autorité publique revêt divers aspects :

- financement par ou en collaboration avec les communes ;
- financement en application des réglementations de crédit instituées par le pouvoir central ;
- financement en application des réglementations instituées par le pouvoir central en matière de prise de participation.

Dans le premier cas, outre l'application des dispositions entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965 dans le cadre du régime de primes et de réduction de prix « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement », la commune peut octroyer aux industriels des prêts avec garantie hypothécaire ou garantir les emprunts contractés directement par les industriels auprès d'autres bailleurs de fonds. Les prêts communaux peuvent être mis à la disposition, soit des chefs d'entreprise, soit, dans certains cas, de « Fondations » créées spécialement par les communes avec le concours de sociétés spécialisées ; ces « Fondations » sont des organismes dotés d'un conseil exécutif et d'un comité directeur qui ont pour but statutaire d'encourager l'établissement d'industries dans les communes qui s'en sont dotées, en créant des bâtiments industriels pour les louer à des entreprises industrielles.

D'une manière générale, les autorités centrales estiment souhaitable, pour éviter une concurrence inter-communale dangereuse, que les communes n'interviennent pas directement en matière de financement, et leur préférence va plutôt à l'octroi de la garantie communale. Aussi ont-elles visé à limiter la liberté d'action des communes en matière de prêts et, en 1961, des directives ont-elles été prises dans ce sens à l'initiative des ministères de l'intérieur et des affaires économiques et des administrations provinciales. Ces directives, connues sous le nom de « gentleman's agreement » du 9 mars 1961, bien qu'im-

pliquant une certaine régularisation de l'activité communale en matière de crédit, ne constituent cependant pas une véritable législation du financement industriel par voie communale. Les normes auxquelles doit se conformer l'aide municipale concernent essentiellement les points suivants :

- limitation de la durée des contrats,
- nécessité de l'établissement d'une hypothèque de premier rang, le concours correspondant ne devant pas excéder 80 % des coûts de construction du bâtiment en cause,
- amortissement linéaire de l'emprunt,
- application, pour risque et coût, d'un taux d'intérêt supérieur de 1 % au taux que la commune doit elle-même payer pour les emprunts qu'elle a contractés en vue de l'octroi du crédit.

Dans le second cas, le financement peut se faire par l'intervention de crédits appartenant, soit au groupe dit « Crédit aux classes moyennes », soit à celui du « Crédit industriel ».

Le premier comporte plusieurs types de crédits spécialisés qui peuvent être accordés aux entreprises petites et moyennes lorsqu'elles présentent toutes les garanties nécessaires pour une bonne fin des opérations qu'elles ont décidées. Mis en place par des banques privées, l'État se portant garant de l'amortissement du capital et du montant des intérêts, certains ne peuvent dépasser 40.000 florins. Ce sont le crédit d'équipement industriel (Bedrijfs-Uitrustingskrediet) qui vise l'acquisition, l'extension, le renouvellement, l'amélioration ou la réparation de l'équipement, ainsi que le crédit spécial (Bijzonder Krediet) destiné à financer les autres dépenses ; par contre, le crédit dit de collaboration économique (Krediet Economische Samenwerking) n'est pas limité en volume et il revêt une importance relativement grande pour la construction industrielle. Il est possible, en effet, d'y recourir lorsque deux ou plusieurs entreprises moyennes décident de collaborer dans une branche d'activité déterminée en vue de rationaliser leurs exploitations.

Le second (crédit industriel), octroyé depuis 1952 dans le cadre des mesures prises par le pouvoir central en faveur de l'industrialisation est un crédit à moyen terme, d'une durée maximum de 20 ans,

accordé par le ministère des affaires économiques, à un taux supérieur de 1,5 % au taux d'escompte des billets à ordre de la « Nederlandse Bank » et d'un montant ne pouvant dépasser 100.000 florins. Il est destiné essentiellement à assurer le financement des besoins permanents de crédit des entreprises industrielles de petite et moyenne importance.

Enfin, le troisième cas à trait aux entreprises industrielles qui ne peuvent obtenir des crédits en raison notamment d'une insuffisance de capital. Dans ce cas, le Fonds de garantie industrielle (Stichting Industrieel Garantiefonds), créé en 1961, et dont l'objet est de faciliter la couverture des besoins en capitaux permanents des petites et moyennes entreprises industrielles, peut intervenir en leur faveur si elles sont jugées dynamiques et bien gérées. En vue de réaliser cet objectif, le Fonds, en collaboration avec des banques privées, a créé un organisme qui comprend deux sociétés anonymes de financement dont la tâche consiste, par souscription d'actions, à participer au capital d'entreprises industrielles, la participation étant, d'une manière générale, limitée à un montant maximum de 1 million de florins. Cette participation vise simplement à réaliser une aide temporaire, les sociétés de financement cherchant à s'en dessaisir dès que les circonstances le leur permettent.

Bien entendu, aux Pays-Bas, comme ailleurs, l'entreprise pour financer la construction d'un bâtiment industriel, peut faire appel au secteur privé. Cependant, en dehors de l'utilisation dans ce domaine des moyens traditionnels de financement, comme l'émission d'emprunts obligataires et le recours aux prêts à moyen terme consentis par les banques spécialisées dans ce genre d'opération, un système récent de crédit semble présenter actuellement en Hollande un intérêt croissant : c'est le « leasing » déjà pratiqué par quelques établissements financiers pour le financement de bâtiments industriels, dont l'étude fait l'objet d'un chapitre figurant en annexe. Enfin, il faut mentionner également l'activité de la société pour le financement de la reconstruction nationale — Maatschappij tot Financiering van het Nationaal Herstel N.V. (Herstelbank) — créée en 1945 avec le concours du pouvoir central pour aider au financement du redressement économique au lendemain de la seconde guerre mondiale et qui, actuellement, par l'octroi de crédits à long terme, occupe une place importante dans le domaine des crédits accordés aux entreprises nouvelles et aux entreprises en expansion.

Au *Royaume-Uni*, la construction de bâtiments industriels, en dehors de sa mise en œuvre directe et très spécifique dans les zones de développement ou les zones de croissance, par les trois sociétés de gestion de parcs industriels, sous forme d'usines préconstruites, peut bénéficier également, en vertu des lois sur le Local Employment de 1960 et 1963, d'une aide accordée, soit sous forme de subvention, soit de prêts.

Cette aide, et en particulier les prêts aux entreprises qui construisent elles-mêmes leurs bâtiments, peut être consentie par le Board of Trade, après avis d'une commission consultative, créée par la loi de 1960 et composée de 6 membres : le président qui est un expert-comptable qualifié et 5 autres personnes dont un syndicaliste. Le gouvernement n'y est pas représenté, mais le Board of Trade en assure le secrétariat. Cette commission examine chaque cas qui lui est soumis comme devant être pris en considération afin de déterminer si « l'entreprise a de bonnes chances d'être finalement en mesure de poursuivre avec succès son activité sans nouvelle aide au titre de la présente section ». Si l'examen de ce point est tranché favorablement, elle adresse au Board of Trade une recommandation au sujet du montant de l'aide à accorder, ainsi que les conditions et modalités dont il convient de l'assortir. Le ministère du commerce ne peut modifier ces recommandations ; il doit les accepter telles qu'elles lui ont été présentées ou les rejeter en bloc. Il ne peut agir sans recommandation de la commission et son action doit être conforme à l'avis formulé.

Les prêts à long terme portent généralement intérêt au taux le plus favorable et cet intérêt peut, dans certains cas, être supprimé ou différé pendant la période initiale de lancement de l'entreprise. De même, leur amortissement ne commence, en règle générale, que lorsque la société a atteint la phase effective de production.

### Les promoteurs

Il apparaît ainsi que chaque pays a mis en place un dispositif généralement original quant aux cadres juridique et financier à l'intérieur desquels devront opérer les promoteurs : industriels isolés, collectivités, ou organismes divers privés, semi-publics ou publics, ayant décidé de construire ou ayant reçu mission de construire des bâtiments industriels pour leur propre compte et en vue de leur cession ultérieure à des utilisateurs.

Ces promoteurs sont, bien entendu, en dehors des chefs d'entreprise eux-mêmes, essentiellement les pouvoirs publics ou les organismes ad hoc qu'ils ont éventuellement créés, c'est-à-dire :

- en premier lieu, la cellule administrative élémentaire constituée par les collectivités territoriales. A ce stade, d'abord les communes et les syndicats intercommunaux agissant directement comme en Allemagne, en Italie, en France, aux Pays-Bas, ou indirectement par l'intermédiaire des organismes de droit public constitués avec leur participation, tels que les consortiums en Italie, les sociétés d'économie mixte et d'équipement en France et en Belgique, qui opèrent comme concessionnaires des collectivités (communes, chambres de commerce et d'industrie, etc.) et dont l'objet est, soit l'aménagement d'ensemble de l'infrastructure des zones industrielles, soit la seule construction de bâtiments industriels ou, enfin, d'autres sociétés créées spécialement pour la réalisation de bâtiments industriels, telles que les sociétés civiles immobilières fondées en France par la société centrale pour l'équipement du territoire, ou les « Fondations » mises en place par certaines communes de Hollande.
- ensuite, des organismes de droit public à caractère spécifique et à compétence territoriale plus étendue, comme par exemple la Cassa per il Mezzogiorno en Italie, institution dotée de l'autonomie financière et administrative, créée pour la réalisation de travaux exceptionnels d'intérêt public dans le Sud de l'Italie et la société centrale d'équipement du territoire en France, dont le rôle est de faciliter l'action des sociétés d'économie mixte et d'équipement ou, éventuellement, de promouvoir la création de telles sociétés.
- enfin, les autorités centrales elles-mêmes agissant directement comme le Board of Trade au Royaume-Uni qui, détenant le pouvoir de construire des usines, l'exerce par l'intermédiaire des trois sociétés de gestion de parcs industriels créées par la loi de 1960.

Cependant, comme nous l'avons dit plus haut, le secteur privé ne se désintéresse pas totalement du « bâtiment industriel ». C'est ainsi qu'en Belgique deux sociétés privées poursuivent des expériences dans ce domaine selon la formule pré-construction. Il s'agit de la société « Real Estate Belgium » constituée en 1963 par une grande entreprise belge de construction et par une société américaine ayant l'expérience

en matière de pré-construction, et de la société « Slough Estate Belgium » créée en 1963 uniquement avec des capitaux britanniques. D'autre part, en France, certains groupes financiers envisagent également l'édification d'usines selon la formule classique ; mais dans la plupart des cas, pour des raisons de localisation dans des zones où il est souhaitable de freiner les investissements — en région parisienne tout particulièrement — les pouvoirs publics ont été conduits à s'opposer aux projets envisagés. Enfin, il faut mentionner, dans plusieurs pays, la tendance à l'installation et à l'équipement de zones industrielles sans le concours des pouvoirs publics.

Il n'est pas sans intérêt de revenir maintenant sur le rôle pratique que les collectivités territoriales ou les organismes qui peuvent en être issus, jouent en matière de réalisation des infrastructures industrielles d'ensemble, leur action dans ce domaine bénéficiant d'aides substantielles qui complètent généralement très puissamment la politique d'incitation centrale des pouvoirs publics.

Et, à ce sujet, nous pensons qu'il suffira de donner quelques précisions concernant, en particulier, d'une part, l'action menée en France par les sociétés d'économie mixte et également par la société centrale pour l'équipement du territoire (S.C.E.T.) qui participe à la réalisation d'un grand nombre d'entre elles, et d'autre part, les caractéristiques essentielles d'une « Fondation », cet organisme original qui existe en Hollande au niveau communal.

En France, la société centrale pour l'équipement du territoire est une société filiale de la Caisse des dépôts et consignations, créée en 1955 avec l'accord des pouvoirs publics et à la constitution de laquelle ont participé d'autres établissements de crédit spécialisés dans le financement des investissements (Crédit national, Crédit foncier, Banque de France, etc.). Son conseil d'administration comprend des représentants des administrations les plus directement intéressées, ce qui souligne la mission d'intérêt général qui lui incombe.

Son rôle consiste essentiellement à faciliter l'action des sociétés d'économie mixte constituées pour l'aménagement et l'équipement des zones industrielles et des zones d'habitation, éventuellement à promouvoir la création de telles sociétés. Son action s'exerce sur les plans financiers, administratif et technique.

Sur le plan financier, elle peut participer à la constitution du capital social des sociétés d'économie mixte, soit en souscrivant elle-même des actions, soit en procurant des souscriptions de la part des établissements de crédit qu'elle compte au nombre de ses propres actionnaires. Elle est en outre amenée à gérer, pour le compte des sociétés d'équipement, les crédits octroyés par ces mêmes établissements pour le financement des opérations prévues.

Sur le plan administratif, la S.C.E.T. assure les liaisons entre la société d'économie mixte et les services publics dont les représentants siègent à son conseil d'administration.

Sur le plan technique, la S.C.E.T. peut prêter son concours aux sociétés d'équipement pour l'étude et l'élaboration des programmes et des modalités de financement, pour l'établissement des dossiers d'emprunts, la mise au point des projets concernant les divers équipements et la passation des marchés, et enfin pour le contrôle de l'exécution des opérations, de même que pour le fonctionnement des sociétés d'économie mixte.

Par ailleurs, en 1962, la Caisse des dépôts et consignations et la S.C.E.T. ont créé, à titre d'essai, des sociétés civiles pour l'implantation de bâtiments industriels, les S.C.I.B.I. qui ont pour objet de construire des usines standard et polyvalentes selon la formule pré-construction, c'est-à-dire avant de connaître les futurs occupants.

Les sociétés d'économie mixte sont des organismes revêtant la forme de sociétés anonymes de droit privé, mais dont une partie du capital est détenue par les collectivités. Elles sont assujetties à la législation des sociétés commerciales, dans la mesure où des règles particulières n'ont pas été édictées spécialement pour elles. Leur objet et leur importance peuvent être très divers. Leur intervention présente en effet de nombreux avantages :

- leurs conseils d'administration constituent des sortes de « Tables rondes » autour desquelles se réunissent toutes les parties intéressées à l'équipement des zones, ce qui facilite la coordination des efforts et en particulier l'association des collectivités locales souvent trop modestes pour réaliser individuellement un projet important.

- les sociétés d'équipement mixte sont gérées selon les règles comptables du droit privé qui permet d'agir plus rapidement et avec plus de souplesse que celles de la comptabilité publique.
- alors que les collectivités ont des fonctions permanentes à remplir et sont organisées en conséquence, la société d'équipement mixte est un organisme créé et dimensionné pour une opération importante mais de durée relativement courte. Elle est ainsi à même de réaliser cette opération avec toute l'efficacité et la rapidité désirées, sans qu'il soit nécessaire pour autant de renforcer provisoirement les services municipaux et départementaux.

Elles agissent comme concessionnaires des collectivités locales. Leur rôle essentiel est alors d'acquérir des terrains sur lesquels seront réalisées des zones industrielles, de réaliser des équipements d'infrastructure, de lotir et de revendre des lots aux entreprises industrielles et éventuellement de construire des bâtiments industriels.

Citons parmi elles : la société d'équipement du Bassin lorrain (S.E.B.L.), la société d'aménagement de la région de Châtelleraut (S.A.R.C.), la société d'économie mixte pour l'équipement du Loiret (S.E.M.P.E.L.), la société d'équipement de la Gironde (S.E.G.), la société d'économie mixte pour l'aménagement et l'équipement de la Bretagne (S.E.M.A.E.B.) ; des sociétés d'économie mixte spécialement constituées pour la construction de bâtiments à usage industriel : société de la Loire, société de Chambéry, du Haut-Rhin et du Bas-Rhin ; des sociétés civiles immobilières : les S.C.I.B.I. citées plus haut.

Aux *Pays-Bas* en septembre 1953, dans la province de Frise, à l'initiative de la municipalité de la commune de Leeuwarden et de la division de Leeuwarden de la société néerlandaise pour l'industrie et le commerce (Nederlandse Maatschappij voor Nijverheid en Handel), fut créée la Fondation de Leeuwarden. Le but statutaire de cet organisme est d'encourager l'établissement d'industries dans la commune en créant des bâtiments industriels et en les mettant à la disposition des chefs d'entreprise.

La Fondation qui a un capital de 100 florins est dotée d'un conseil exécutif et d'un comité directeur, l'un et l'autre comprenant des membres appartenant à la municipalité, au monde des affaires et



à d'autres organismes importants intéressés à l'industrialisation. Le financement des bâtiments industriels est assuré au moyen de prêts mis à sa disposition par la commune de Leeuwarden, et à l'exception d'un fonds d'entretien annuellement doté des moyens financiers nécessaires, la Fondation n'accumule pas de fonds, ses recettes et ses dépenses s'équilibrant sensiblement.

Telles sont, assez brièvement retracées pour les pays de la Communauté et le Royaume-Uni, d'une part les grandes lignes de force de chaque politique nationale de développement régional, tant sur le plan des objectifs que sur celui des moyens mis en œuvre pour les atteindre, et d'autre part les caractéristiques et dispositions générales relatives et applicables au « bâtiment industriel » et qui donnent à ce mode d'incitation, dans la gamme des aides et avantages accordés par les pouvoirs publics en faveur de l'expansion industrielle une place qui peut être privilégiée, importante ou négligeable. Comme, par ailleurs, pour certains pays, son adoption et sa mise en œuvre sont souvent de date relativement récente, les réalisations auxquelles il a conduit seront sans doute forte différentes en nombre et en importance relative pour les divers pays.

Ces réalisations peuvent s'analyser comme suit quant à leurs caractéristiques techniques et financières, en ce qui concerne d'une part les bâtiments nouveaux construits à partir des deux formules « bâtiment industriel », et d'autre part, les bâtiments anciens vacants utilisés par de nouvelles industries.



## DEUXIÈME PARTIE

# RÉALISATION DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS

### *INTRODUCTION*

Les matériaux utilisés pour la construction d'usines, les procédés de fabrication et les méthodes d'édification peuvent, bien entendu, être assez divers, et la mise en œuvre du « bâtiment industriel » est ainsi, sans doute, originale et spécifique de chaque pays ; en principe plus d'ailleurs pour la formule préconstruction que pour la formule classique qui, elle, en reflétant surtout dans chacun des pays les errements de chaque secteur national de la construction ne devrait faire apparaître que des différences portant essentiellement sur des points de technique pure. Par contre, la préconstruction, qui suppose a priori un choix délibéré — pouvant différer de pays à pays — en faveur de telles ou telles normes et méthodes adaptées aux exigences de base du système même et au rôle global relatif qui lui est assigné — facteurs pouvant également varier sensiblement suivant les pays — devrait tout naturellement présenter quelques variantes intéressantes d'un pays à l'autre. C'est ce que nous allons essayer de voir en examinant les caractéristiques techniques des opérations réalisées dans chacun des pays.

Par ailleurs, le financement des bâtiments industriels construits par les divers organismes promoteurs qui s'effectue, comme nous l'avons dit, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires originales de chaque pays et au moyen de mécanismes financiers variés doit ainsi faire apparaître, sinon pour chacun des cas

des formules originales, du moins diverses tendances et préférences dans le choix des plus utilisées. De même, la cession de ces bâtiments aux industriels utilisateurs pourra, d'une manière générale, faire appel également à divers contrats juridiques et la confrontation des caractéristiques financières des réalisations effectuées dans chaque pays mettra en lumière les plus usités.

Enfin, nous donnerons le bilan, pour chaque pays, des opérations connues concernant la construction et la cession de bâtiments industriels qui ont été réalisés à ce jour en le complétant par celui relatif aux bâtiments industriels laissés vacants par la disparition de certaines industries et qui ont pu être utilisés à nouveau, le plus souvent après quelques aménagements, par d'autres industries.

## CHAPITRE I

### *CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES*

Les caractéristiques techniques essentielles relatives à chacune des deux formules de mise en œuvre du « bâtiment industriel » peuvent s'analyser de la façon suivante :

#### **Formule classique**

Il devrait suffire, à titre d'exemple et pour donner une idée générale d'ensemble des procédés de fabrication et d'édification habituels mis en œuvre dans ce cas, de citer ici le Rapport national français. Celui-ci sur ce point, après avoir rappelé que « suivant les industries, les usages et le prix de revient auquel on veut aboutir, les procédés de fabrication employés pour les usines dites « classiques » sont assez variés et pour la plupart bien connus », développe ainsi l'examen technique des différents éléments entrant dans la construction d'un bâtiment industriel qui pourrait convenir à une gamme assez étendue de petites et moyennes industries.

*Ossature*

Trois types de charpente peuvent être envisagés :

*Charpente métallique* : C'est l'ossature la plus couramment employée. Elle est légère, d'un prix de revient économique et permet de nombreuses adaptations et modifications par l'industriel en fonction de ses besoins : fermes à deux versants, sheds, toitures plates. Elle est fabriquée en atelier et son temps de montage sur chantier est relativement bref.

Par contre, elle nécessite un entretien onéreux si on veut la conserver en bon état (peinture tous les quatre ans pour les extérieurs et tous les six ou huit ans pour l'intérieur) et entraîne des dégâts très importants en cas d'incendie (renversement des ouvrages dû à la dilatation). Elle est à proscrire dans les industries à atmosphère agressive.

*Charpente en béton armé ou béton précontraint* : C'est une ossature lourde, et son prix de revient est plus élevé que celui du métal (20 % plus cher) ; elle devient prohibitive pour des usines de surface inférieure à 3.000 m<sup>2</sup> couverts et elle nécessite une installation de chantier importante. Elle est sensible aux intempéries pendant sa mise en œuvre.

Par contre, elle demande peu d'entretien, résiste bien au feu et aux atmosphères agressives, à condition que les armatures soient convenablement enrobées.

Au delà de 10 m de portée, les ossatures en béton armé sont coûteuses car leur propre poids mort nécessite des sections importantes.

Le béton pré-contraint a permis de réduire les sections des ouvrages, donc d'alléger leur poids propre par une meilleure utilisation de la matière, mais sa mise en œuvre reste très coûteuse et nécessite des chantiers importants ou une préfabrication de série pour permettre l'amortissement des installations.

L'utilisation de voûtes en voiles minces ou de coques permet de franchir de grandes portées tout en restant compétitive.

La modification ou la transformation de ces charpentes par l'industriel est difficile.

*Charpente en bois* : Cette charpente traditionnelle est peu employée dans la construction d'usines.

Ce matériau a néanmoins retrouvé des débouchés grâce aux procédés suivants :

- Charpente en treillis cloués avec goussets en contre-plaqué ; elle est intéressante jusqu'à 10 m de portée, légère et de mise en œuvre simple ;
- Charpente en lamelles collées — ce type de charpente est récent. Sa mise en œuvre est délicate et doit être faite par des entreprises très spécialisées. Elle est 20 % plus chère que l'acier sur petites et moyennes portées. Elle est très compétitive sur de grandes portées (à partir de 20 m) car c'est un matériau léger.

Elle demande peu d'entretien, résiste bien aux atmosphères agressives et à l'incendie (le bois à grosse section ne brûle que superficiellement).

Son emploi est limité par la courbure qu'il est nécessaire de donner aux ouvrages (le raccordement des fermes et des poteaux ne peut se faire à angle vif).

### *Couverture*

Elle peut être réalisée de façons diverses suivant la nature des matériaux utilisés et le type de charpente adopté.

*Plaques amiante-ciment grandes ondes* : C'est une couverture très économique, légère, peu isolante ; elle est un peu fragile aux chocs. Elle nécessite des charpentes à pente moyenne ou forte pour assurer une étanchéité correcte à l'eau. Son étanchéité à l'air est difficile à réaliser à cause de la multiplicité des joints et raccords.

Elle se pose bien sur les charpentes métalliques, le béton ou le bois dans le cas des ossatures à fermes à deux versants ou les sheds, mais l'adjonction d'une sous-toiture est nécessaire si on veut obtenir une isolation thermique acceptable. Dans ce cas, le complexe amianteciment avec sous-toiture se rapproche, au point de vue prix, d'autres types de toiture.

*Bacs auto-portants en tôle galvanisée avec isolation thermique et étanchéité multi-couche* : Elle constitue une toiture légère, à bonne isolation thermique qui est fonction de l'épaisseur de l'isolation et dont la pose est rapide. Elle assure un bon contre-ventement et peut s'employer avec des pentes diverses : toiture plate, à deux versants ou sheds.

Les bacs peuvent avoir 3 m de portée et permettre, dans certains cas, la suppression totale des pannes, ce qui allège considérablement la charpente et en diminue son prix de revient.

Ce matériau était assez cher à l'origine, mais il est actuellement mis en vente sous différentes marques et la concurrence qui en est résultée le rend très abordable.

Cette toiture est à éviter dans des atmosphères agressives ou trop humides.

L'ensemble charpente métallique et toiture de ce type revient moins cher qu'une charpente métallique avec toiture amiante-ciment et sous-toiture.

*Toiture céramique avec chape béton de répartition* : Il en existe plusieurs types :

- Bardeaux céramique avec chape béton de répartition et étanchéité multi-couche. Ce système constitue une toiture intéressante pour de faibles et moyennes pentes. Son utilisation et son prix sont comparables à ceux des bacs auto-portants décrits ci-dessus. Ce matériau inerte, qui s'adapte bien aux atmosphères agressives et humides, ne nécessite pas d'entretien particulier.
- Voûte en fusée céramique. Ce procédé qui est intéressant sur des portées supérieures à 15 m nécessite une ossature primaire en béton armé (poteaux, poutres porteuses et poutres de contre-ventement) ; il donne une bonne isolation et il ne nécessite pas d'entretien appréciable.
- Toiture métallique par bacs auto-portants. Elles sont de deux types : bacs en tôle d'acier galvanisé et bacs en aluminium. Ces toitures légères, sans inertie thermique, à mise en œuvre rapide et simple, nécessitent la pose d'une sous-toiture pour obtenir une isolation correcte.

Les bacs en tôle d'acier galvanisé constituent une couverture économique. Leur entretien est néanmoins onéreux car il faut les peindre extérieurement tous les trois ans.

Ces deux matériaux sont à prohiber dans les atmosphères agressives.

- Toiture-terrasse en béton armé. Les procédés et emplois de ce type sont multiples : dalles pleines, dalles sur poutrelles, dalles sur hourdis, le tout sur ossature en béton armé et avec une étanchéité multi-couche.

C'est une toiture lourde dont la mise en œuvre est plus ou moins lente suivant la procédé employé. Son prix de revient est toujours élevé, surtout sur grandes portées, mais elle assure une bonne protection en cas d'incendie et une bonne inertie thermique.

- Couverture par voûte en voile mince ou coques préfabriquées : Ces couvertures sont intéressantes dans certains cas particuliers et sur grandes portées. Elles sont moins chères et moins lourdes que les toitures terrasses, mais nécessitent également une ossature primaire en béton armé.

#### *Remplissage et bardages extérieurs*

Les remplissages sont très divers. Leur choix est fonction du prix de revient, de l'isolation et de l'inertie thermique demandée, des possibilités d'extension ou de transformation et de l'aspect extérieur recherché.

#### *Sols*

Il est souhaitable de réaliser des sols d'une certaine résistance permettant la mise en place de nombreuses machines sans massifs spéciaux.

Un dallage satisfaisant peut être réalisé de la façon suivante :

- compactage soigné de la plate-forme,
- fondation par une couche de sable de 0,10 m d'épaisseur bien damée,
- mise en place d'un papier Kraft,



- coulage d'une dalle en béton armé de 0,15 m d'épaisseur minimum avec joints de retrait tous les 30 m<sup>2</sup>.

Ce dallage, suivant la nature de l'industrie et le prix de revient recherché, peut recevoir des revêtements divers :

- chape en ciment de 0,30 m d'épaisseur avec incorporation d'achromine. Cette chape peut être rendue « anti-poussières » par l'application de deux couches d'huile d'oxane,
- revêtements en sols coulés avec joints,
- revêtements en carreaux d'asphalte, grès cérame, grès anti-acides, etc.,
- revêtements thermo-plastiques.

#### *Éclairage naturel en toiture*

Suivant la forme de la toiture, différents matériaux peuvent être employés :

- verre armé sur sheds avec lanterneaux classiques,
- polyester ou verre armé, ondulé en sheds, en toiture à deux versants (éclairage zénithal),
- lanterneaux style « skydame » « lanterplex » sur toiture plate ou à faible pente.

Tels pourraient donc être, pour les divers éléments constitutifs d'un bâtiment industriel, édifié selon la formule classique et destiné à recevoir une industrie petite ou moyenne, les caractéristiques techniques les plus courantes relatives à sa conception et les matériaux les plus communément utilisables pour sa construction.

Cependant, il est bien évident que, à travers chaque pays, tous les cas d'espèce peuvent se présenter et que la formule classique permet de les résoudre techniquement sans difficultés.

A titre d'exemple de réalisation dans ce domaine, citons ici celles des Trading Estates au Royaume-Uni qui ont construit pour le compte de nombreux industriels, sur les Parcs, Group Sites et Industrial Sites qu'elles gèrent, des bâtiments de dimensions et de

types variés, adaptés à chaque cas particulier. Les plus récents ont une ossature porteuse en acier et les surfaces couvertes peuvent être très diverses ; on note des usines de 25.000 p.c. (2.300 m<sup>2</sup>), 27.000 p.c. (2.500 m<sup>2</sup>), 32.000 p.c. (3.000 m<sup>2</sup>) et même 100.000 p.c. (9.300 m<sup>2</sup>). Mentionnons également l'édification, sur un Parc industriel, d'une usine de 180.000 p.c. (17.000 m<sup>2</sup>) dont la construction, financée par des capitaux privés, a fait appel à des procédés de préfabrication.

### Formule préconstruction

En ce qui concerne l'utilisation de la formule stricto-sensu, nous avons indiqué plus haut que, pour la C.E.C.A., deux pays seulement, la France et l'Italie, ont une certaine expérience en cette matière. L'Italie, moins semble-t-il que la France, les quelques réalisations qu'elle compte dans ce domaine étant en outre, ou relativement anciennes (exemple de Marghera) ou de caractère particulier (exemple récent de la banlieue de Milan), et ses projets actuels, de caractère plus général, étant encore en cours d'étude. En France, par contre, se développe actuellement un programme de construction lancé par la S.C.E.T. qui porte sur l'implantation, par l'intermédiaire des S.C.I.B.I., d'un certain nombre d'usines préconstruites standard et polyvalentes dans des régions où l'industrialisation doit être accélérée.

Parmi les autres pays, en Allemagne, nous l'avons dit, les pouvoirs publics n'ont jamais été partisans du procédé ; en Belgique et aux Pays-Bas, ils ne lui sont pas non plus officiellement favorables ; cependant dans ces deux derniers pays on compte quelques réalisations très limitées en nombre d'usines construites avec l'accord et l'aide des gouvernements. Toutefois, aux Pays-Bas, dans le passé, et pour faire face à certaines circonstances, la formule a été utilisée dans un but limité : les bâtiments standard édifiés a priori ont servi de locaux d'attente aux entreprises devant s'installer plus tard, à titre définitif, dans d'autres bâtiments. En outre, essentiellement en Belgique, des sociétés privées tentent actuellement une expérience dans le domaine de la préconstruction, et ce procédé pourrait ainsi connaître un certain développement.

Pour le Royaume-Uni, la formule, très pratiquée dans le passé est aujourd'hui, nous le savons, toujours en honneur.

Les procédés de fabrication et d'édification plus particulièrement utilisés pour les usines préconstruites, ainsi que les caractéristiques des bâtiments édifiés, diffèrent tout naturellement d'un de ces pays à l'autre. En effet, la notion d'usine « standard » peut varier et chaque organisme maître d'œuvre a adopté le type d'usine, les matériaux à utiliser et le mode de réalisation qui lui paraissaient le mieux convenir aux spécifications techniques et financières imposées et à la destination finale espérée du bâtiment construit dans le cadre de la politique de développement industriel qu'il préconise et qu'il poursuit.

### *Belgique*

Les expériences tentées par les deux sociétés privées qui font actuellement de la préconstruction se présentent ainsi :

#### *Société « Real Estate Belgium »*

Cette société a été constituée en 1963 par une grande entreprise belge de construction et par une société américaine qui avait de l'expérience en matière de préconstruction. L'entreprise belge avait construit depuis la fin de la guerre de nombreuses usines pour tous genres d'industries (lourdes, moyennes, légères). Elle avait édifié selon la formule classique, des bâtiments de type universel et des bâtiments plus spécialisés, sans avoir recours à des procédés de construction particuliers.

Après la constitution de Real Estate, elle a construit pour cette dernière deux bâtiments suivant la méthode préconstruction. L'un est à Bornem : bâtiment construit en béton de 6.500 m<sup>2</sup> (68 × 96 m) de surface, et l'autre à Frameries : 1.550 m<sup>2</sup> (32 × 49 m), la toiture et une partie des murs ayant, pour ce dernier, utilisé de l'acier.

Dans les deux cas, Real Estate a eu recours à des procédés de construction classique, utilisant toutefois des éléments de construction normalisés et faisant appel à une rationalisation et à une mécanisation poussées.

#### *Société « Slough Estate Belgium »*

Cette société, constituée en 1963 uniquement avec des capitaux britanniques, a érigé trois bâtiments à Saint-Nicolas-Waes selon la

formule préconstruction. Ces bâtiments qui ont chacun une superficie d'environ 700 m<sup>2</sup> et une hauteur de 4,20 m — avec possibilité de doubler cette superficie — ont été construits en « style anglais » : le matériau utilisé est la brique, et la toiture est en asbeste-ciment avec isolation en laine de roche. Il n'y a pas de colonnes sauf lorsque deux unités sont juxtaposées, auquel cas il y a des colonnes au centre de la construction.

### *France*

En ce qui concerne les usines préconstruites, la Société centrale pour l'aménagement du territoire a adopté un procédé de construction adapté à leur destination (industries de transformation moyennes). Pour fixer les idées, nous donnerons le résumé descriptif d'une telle usine qui figure dans le Rapport national français.

L'usine comprend un atelier et des locaux annexes. Les ateliers ont 4,5 m de hauteur et sont composés par la juxtaposition de cellules de base de 15 × 7,5 m, l'atelier classique ayant 30 m de largeur sur 52,50 m de longueur et étant extensible sur la face arrière et la face opposée aux locaux annexes. Ceux-ci, qui ont 250 m<sup>2</sup> environ, et comprennent les bureaux, les vestiaires, les sanitaires et le local médico-social, sont également extensibles.

La construction s'opère en deux étapes, avant et après que l'industriel soit connu, et elle comporte les travaux suivants :

#### Travaux effectués en première étape

##### Fondations

- massifs en béton ;
- semelle béton armé ;
- longrines en béton armé.

Maçonnerie des murs (murs de façade pleins et murs de séparation en agglomérés de ciment) :

- murs d'allège des façades en briques apparentes de 0,22 ;
- murs pignon des locaux annexes en pierre du pays.

##### Ouvrages en béton armé :

- plancher de la galerie technique ;
- plancher haut du rez-de-chaussée sur sanitaires.

## Cloisons :

- en « agglomérés » pleins de 0,10, ou
- briques creuses de 0,05.

## Ravalement extérieur :

- mortier de ciment bâtard hydrofugé.

## Ravalement intérieur :

- mortier de ciment bâtard sur les murs des locaux annexes.

## Revêtements des sols :

- ateliers : dallages de 0,15 sur sable de 0,10 à joints tous les 7,50 m ;
- locaux annexes : dallage de 0,10 avec chape sur hérissos de 0,15 ;
- sanitaires et hall du personnel : carrelage de 5/5 sur dallage brut ;
- hall d'entrée principale : ardoises.

## Charpente - Ossature :

- charpente métallique en sheds prévue pour extensions ultérieures, la trame étant  $7,5 \times 15$  m.

## Menuiserie métallique, surrurerie, bardages :

- châssis métalliques avec manœuvres collectives d'ouverture (commandée au sol) pour les châssis des sheds ;
- portail d'entrée métallique, portes roulantes, portes de secours et de chaufferie, bardages métalliques en aluminium.

## Couverture :

- bacs acier avec isolation et étanchéité ;
- éclairage zénithal par plaques de polyester.

## Menuiserie bois :

- panneaux des façades des bureaux ;
- allèges en « glacial » et polystyrène ;
- portes intérieures.

## Electricité :

- l'installation est réalisée pour les locaux annexes et l'extérieur.

## Plomberie sanitaire :

- distribution d'eau froide dans les sanitaires et les lavabos, la chaufferie et les prises d'eau des ateliers ;

- distributions d'eau chaude : à partir de deux appareils électriques à accumulation placés en chaufferie, dans les douches et les lavabos ;
- appareils sanitaires divers raccordés aux canalisations eaux usées.

Chauffage central (installation prévue pour les locaux annexes) :

- chauffage à eau chaude à partir d'une chaudière alimentée au fuel domestique ;
- cave à combustible de 10.000 litres ;
- radiateurs en acier.

Sols spéciaux :

- dalles thermo-plastiques type Dalflex de 2,5 mm collées sur chape dans le local médico-social.

Peinture - Vitrierie :

- peintures extérieures réalisées complètement ;
- peintures intérieures réalisées pour les seuls locaux annexes.

Espaces verts :

- pour chaque usine engazonnement de 1.000 m<sup>2</sup> environ ;
- 12 arbustes et 12 arbres de hautes tiges.

Voirie et réseaux divers :

- terrassement de masse, fouilles pour fondations, canalisations, encaissements des voies, parking, etc. ;
- canalisations en ciment pour les eaux pluviales, en grès pour les eaux usées des sanitaires, douches et lavabos.

Alimentation en eau :

- branchement ;
- bouches d'arrosage de 20 mm incongelable (une par usine) ;
- bouches d'incendie de 100 mm incongelable (une par usine).

Voirie :

- chaussées, cours et parkings à revêtement superficiel en semi-pénétration sur fondation de 30 cm et empierrement de 10 cm ;
- bordures de 10 cm ;

Clôtures :

- en grillage sur murets béton ;
- portail d'entrée métallique avec piliers en pierres du pays.

**Travaux effectués en deuxième étape**

Après désignation de l'industriel, ces travaux, qu'il est possible éventuellement d'adapter aux besoins réels moyennant un supplément de prix peuvent être les suivants :

**Ateliers :**

- chauffage par air chaud pulsé au moyen de thermoblocs installés dans les ateliers ;
- électricité : éclairage suivant besoins par tubes fluorescents (puissance moyenne 120 lux) ;  
force : distribution suivant besoins ;  
transformateurs : puissance selon besoins (moyenne 100 kw) ;
- eau : distribution eau froide suivant besoins.

**Bureaux :**

- cloisonnement des bureaux : cloisons en briques patrières de 0,05 + enduit plâtre ;
- menuiserie intérieure : portes des différents bureaux ;
- peintures des bureaux sur murs, plafond et menuiserie ;
- revêtement des sols : dalles thermo-plastiques type Dalflex de 2,5 mm collées sur chape.

*Italie*

Récemment, entre 1963 et 1964, la S.G.I., une des plus importantes sociétés immobilières italiennes, a tenté une expérience dans la banlieue de Milan où elle a édifié un ensemble industriel préconstruit destiné à l'implantation de petites et moyennes entreprises. La S.G.I. avait, jusqu'à présent, exécuté de nombreux travaux immobiliers dans les secteurs du logement résidentiel de l'hôtellerie et du tourisme.

La zone industrielle aménagée a environ 32 hectares et elle comporte actuellement environ 23 bâtiments industriels destinés à être cédés ou loués à des petites et moyennes entreprises, 8 d'entre eux étant d'ores et déjà vendus.

Les caractéristiques techniques essentielles de cet ensemble font apparaître que la préférence est allée aux établissements composés d'un étage inférieur semi-enterré, hauteur nette 3,10 m à usage de magasins, vestiaires et sanitaires ; d'un étage supérieur à usage

d'atelier d'environ 240 m<sup>2</sup>, d'une hauteur nette 4,50 m, et comprenant également un couloir de chargement et de déchargement des marchandises, des bureaux et un logement.

L'ensemble de tous les établissements qui constituent le centre industriel édifié est doté d'un poste central pour la lutte contre l'incendie, d'installations électriques communes et d'un chauffage collectif assuré par une seule chaudière chauffée au fuel.

### *Pays-Bas*

En dehors de l'édification, au cours de la période 1948-1953, de halls industriels universels et simples, par certaines municipalités comme celles de Vroomshoop dans la province d'Overijssel, de Grootebroek en Hollande septentrionale ou de Uden dans la province du Brabant septentrional, constructions effectuées dans le cadre de la politique d'encouragement du développement industriel, ce sont les réalisations de la Fondation de Leeuwarden qui peuvent, à titre d'exemple plus récent, fournir quelques indications.

Au début, au cours des années 1954, 1955 et 1956, la Fondation a construit des locaux d'un type standard, d'une construction simplifiée, d'une superficie de 1.000 m<sup>2</sup> carrelés (25 × 40 m) dotés seulement de postes de gaz, d'eau et d'électricité, disposés à l'entrée du bâtiment, mais dépourvus de tout autre aménagement.

Ce type assez sommaire a été progressivement modifié. Il était apparu, en effet, nécessaire de doter les simples halls construits de bureaux, de cantines, de vestiaires et de nombreux autres aménagements complémentaires ; et actuellement, en moyenne, pour un atelier de 1.000 m<sup>2</sup>, les locaux annexes couvrent environ 170 m<sup>2</sup>.

Les constructions sont devenues ainsi plus diversifiées le bâtiment standard ayant progressivement été abandonné et les locaux annexes, ainsi que les installations particulières, prenant relativement de plus en plus d'importance.

### *Royaume-Uni*

Nous avons vu que ce sont les trois sociétés de gestions de parcs industriels créées par la loi de 1960 — pour l'Angleterre, pour le



Pays de Galles et pour l'Écosse — qui, avec l'accord du Board of Trade, ont la possibilité d'édifier des usines (et en particulier des usines préconstruites) sur les espaces industriels dépendant des Trading Estate, des Group Sites ou des Industrial Sites qu'elles gèrent.

En ce qui concerne la mise sur pied des projets, chaque société de parcs industriels a ses propres bureaux techniques dont les différents services sont chargés de missions de conception, d'exécution et de contrôle pour les opérations réalisées sur les parcs ou sur les zones associées, ainsi que de l'administration et de la gestion de l'ensemble de ces réalisations.

C'est ainsi que les usines préconstruites sont projetées par un consortium d'architectes travaillant avec le chef du département technique du parc industriel et utilisant les services d'industries variées qui recevront des appels d'offre pour la réalisation des projets. Ces architectes sont choisis, chaque fois que cela est nécessaire, sur des listes d'architectes professionnels travaillant pour leur propre compte. Cette méthode s'est avérée la meilleure ; elle est en particulier plus économique que celle qui consisterait, pour les sociétés de parcs industriels, à avoir en permanence leurs propres architectes. Le travail de ceux-ci serait en effet soumis aux fluctuations importantes de la demande, celle-ci pouvant varier assez notablement suivant les années. La même politique a également été adoptée en ce qui concerne d'autres spécialistes — métreurs et ingénieurs notamment — et pour d'autres experts concernant en particulier les branches de l'éclairage et du chauffage.

Ces usines sont de dimensions variées et celles qui sont en construction actuellement ont 10.000 p.c., soit environ 929 m<sup>2</sup> (divisibles éventuellement en deux parties de 5.000 p.c. chacune), 25.000 p.c. (2.300 m<sup>2</sup>) ou 50.000 p.c. (4.600 m<sup>2</sup>) de surface totale, ateliers et dépendances (bureaux et locaux divers). Il a également été construit dans le passé des usines, dites « standard » de 6.000 p.c. (soit 557 m<sup>2</sup>). A l'exception de celles de ce dernier type, toutes les usines sont édifiées de façon à permettre une extension de 100 % et dans beaucoup de cas 400 %.

Les principales caractéristiques techniques de ces usines sont les suivantes :

**Usines de 10.000 p.c. (929 m<sup>2</sup>)**

C'est une usine composée d'un bâtiment carré de 100 p. de côté (31 m) qui comporte un étage comprenant 8.000 p.c. (743 m<sup>2</sup>) de surface d'atelier et 2.000 p.c. (186 m<sup>2</sup>) de bureaux et locaux divers avec une possibilité d'extension de 2.000 p.c. au-dessus de ces dépendances pour y loger, soit de nouveaux bureaux, soit des entrepôts ou magasins.

S'il est nécessaire, les 10.000 p.c. peuvent être divisés en deux unités de 5.000 p.c. par la construction, au centre du bâtiment d'une cloison de séparation, chaque unité possédant ses locaux annexes et ses raccordements aux sources d'énergie : gaz, électricité et eau.

L'ensemble de l'usine est réalisé à partir d'une ossature porteuse en acier.

*Ateliers :*

- La charpente est constituée par 12 fermes en acier de 50 p. de portée (15,50 m) placées à 20 p. (6,10 m) les unes des autres et capables chacune de supporter une charge de 50 kg environ. La hauteur au faite est d'environ 7,5 m et au niveau des auvents de 4,70 m, ce qui donne une hauteur libre entre le plancher et les tirants des fermes de 5,20 m.
- Le plafond, en tôle d'acier, est isolé à l'aide de carton goudronné, et l'éclairage naturel est obtenu (pour chaque unité de 5.000 p.c.) par deux baies vitrées en toiture de 23 × 2,50 m, tandis que l'aération se fait à la partie haute des fermes.
- Les parois extérieures sont en briques creuses de 3 cm dans la partie basse des murs sur environ 1,20 m de hauteur. Elles comprennent latéralement des fenêtres métalliques (9,2 × 1,50 m) et leur partie supérieure est protégée par un coffrage métallique peint.
- Le sol est revêtu d'un dallage « granitique » monolithique de 1,5 cm d'épaisseur.

*Bureaux :*

- Leur ossature, intégrée dans celle de l'atelier, est également en acier, les murs étant, eux aussi, en briques creuses de 3 cm avec fenêtres métalliques de 6,1 × 1,80 m assurant une ventilation naturelle. Le sol a un revêtement de carreaux thermo-plastiques.

*Sanitaires :*

- Leur installation générale peut être étudiée à la demande ; les murs sont en briques revêtues de ciment peint et le sol est dallé sur 1,5 cm d'épaisseur.

*Éclairage et chauffage :*

- Chaque unité de 5.000 p.c. est équipée de deux chaudières chauffées au fuel de 500.000 B.T.U. (126.000 K cal) pour l'atelier et 120.000 B.T.U. (30.000 K cal) pour les bureaux, alimentées par un réservoir de 5.500 litres environ, le chauffage se faisant au moyen de radiateurs.
- Chaque unité est alimentée en eau, en courant électrique fourni sous 415/240 volts trois phases par un transformateur de 150 kva ; l'installation d'éclairage permet d'obtenir 30 lumens par p.c., soit environ 3 lumens par m<sup>2</sup> ; le gaz peut être obtenu sur demande.

*Environnement :*

- Voie d'accès de 6 m de large cimentée ou goudronnée pour desservir les portes de chargement et de déchargement de l'atelier ; trottoir pour les piétons ; gazon devant l'atelier et emplacement prévu pour les voitures.

**Usines de 25.000 et 50.000 p.c. (2.300 et 4.600 m<sup>2</sup>)**

Ces types constituent des ensembles industriels comprenant des ateliers édifiés sur un étage, respectivement de 210 × 100 p.c. (64 × 30,5 m), soit 21.000 p.c. (1.950 m<sup>2</sup>) et 210 × 200 p.c. (64 × 61 m), soit 42.000 p.c. (3.900 m<sup>2</sup>) auxquels sont accolés des bureaux respectivement de 230 m<sup>2</sup> sur un étage et 410 m<sup>2</sup> sur deux étages et des locaux à usages divers (installations sanitaires et autres). L'atelier de l'usine de 25.000 p.c. peut être doublé et il est possible alors d'ajouter un second étage aux bureaux correspondants ; les ateliers et les bureaux de l'usine de 50.000 p.c. peuvent être également doublés.

Pour les deux usines, l'ensemble des bâtiments est réalisé à partir d'une ossature porteuse en acier composée de fermes.

*Ateliers :*

- Pour les deux types (25.000 et 50.000 p.c.) les fermes laissent une hauteur utilisable de 5,20 m et elles sont capables de supporter, entre chaque pilier, une grue de 10 tonnes. Le plafond, en tôle d'acier isolée à l'aide de carton goudronné, donne l'éclairage

rage naturel et la ventilation. Les murs extérieurs sont en briques dans la partie inférieure sur une hauteur d'environ 1,20 m et ils comportent également des baies vitrées. Les sols possèdent un revêtement « granitique » de 2 cm environ d'épaisseur.

*Bureaux et locaux annexes :*

- Pour les deux usines, l'ossature est en ciment armé, les murs, en briques creuses de 2,8 cm sont pourvus de fenêtres métalliques en acier galvanisé et les sols sont revêtus d'Acoflex ou P.V.C. posé sur asphalte.

*Énergie - Chauffage :*

- Le chauffage est obtenu à l'aide de chaudières basse pression (usine de 25.000 p.c.) ou moyenne pression (usine de 50.000 p.c.) à eau chaude alimentées au charbon et il se fait par l'intermédiaire de radiateurs. L'énergie électrique est fournie par un transformateur de 200 kW (usine de 25.000 p.c.) ou 500 kW (usine de 50.000 p.c.) et l'installation d'éclairage permet d'obtenir 30 lumens par p.c. (soit environ 3 lumens par m<sup>2</sup>). Les ateliers sont raccordés aux circuits de distribution du gaz et de l'eau.

*Environnement :*

- Voie d'accès de 6 m de large desservant les portes de chargement et de déchargement des ateliers ; trottoirs pour piétons ; gazon devant l'atelier avec quelques arbres et emplacements pour les voitures des employés et des ouvriers.

Tels sont, pour chacun des pays qui ont eu ou ont encore recours à la formule préconstruction, les principales caractéristiques techniques des réalisations enregistrées dans ce domaine.

Elles apparaissent, dans l'ensemble, relativement diverses, notamment en ce qui concerne les surfaces unitaires construites ; celles-ci varient, en effet, en moyenne, des quelque 300 m<sup>2</sup> de l'Italie aux 6.500 m<sup>2</sup> de la Belgique, en passant par les 1.000/1.200 m<sup>2</sup> des Pays-Bas, les 1.600/1.700 m<sup>2</sup> de la France et les 1.000 à 3.900 m<sup>2</sup> du Royaume-Uni. Notons toutefois qu'actuellement, et ne retenant que l'action directe des pouvoirs publics, seuls la France et le Royaume-Uni réalisent des usines préconstruites de taille normalisée, l'Italie devant sans doute très prochainement s'engager dans cette voie.

## CHAPITRE II

*CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES*

Le financement de la construction des bâtiments industriels et leur cession s'effectuent, nous l'avons dit, dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires de chaque pays qui délimite et autorise la mise en œuvre des divers moyens et dispositifs financiers applicables aux opérations reconnues comme devant bénéficier d'une aide des pouvoirs publics.

Nous avons indiqué également plus haut, pour chaque pays, quels étaient plus spécialement les mécanismes et les ressources auxquels il était fait appel pour le financement des opérations effectuées au titre de ce « bâtiment industriel » durant la première phase de sa réalisation, c'est-à-dire celle relative à l'édification des constructions.

Sans revenir en détail sur ce point déjà développé, relatif essentiellement d'ailleurs aux textes législatifs applicables aux organismes compétents et aux différents modes de financement prévus propres à chacun des pays, nous rappellerons néanmoins très brièvement les plus importants de ces divers éléments, et nous donnerons à titre d'illustration les caractéristiques financières essentielles des opérations qui pourraient être les plus couramment réalisées pour l'édification des bâtiments industriels selon l'une ou l'autre des deux formules possibles, classique ou préconstruction.

Enfin, nous examinerons les solutions qui peuvent être retenues pour la mise des bâtiments à la disposition des industriels en analysant rapidement chacune d'elles et en indiquant quels sont les pays qui les utilisent.

**Modes de financement**

Pour chacun des pays, les principales dispositions relatives au financement de la construction de bâtiments industriels sont les suivantes :

*Allemagne (R.F.)*

Nous savons que dans ce pays, le financement de tous les investissements est essentiellement du ressort de l'entreprise, les pouvoirs publics n'intervenant que dans des cas exceptionnels. Les aides alors éventuellement accordées par le gouvernement fédéral, les Länder ou les communes, dans le cadre des programmes de la politique régionale d'encouragement, sont limitées aux prêts à faible taux d'intérêt, aux bonifications d'intérêts ou à l'octroi de garanties et elles ne peuvent, en tout état de cause, couvrir plus de 50 % du total des dépenses engagées (bâtiments, machines, installations, etc.).

L'exemple suivant schématise ce que pourrait être la répartition des ressources nécessaires pour couvrir les besoins d'un programme théorique d'investissements qui bénéficierait de tels concours.

*Investissements* (en milliers de DM)

Prix d'achat du terrain à usage industriel . . . . .	30
Coût du bâtiment de l'usine, y compris les locaux annexes . . . . .	470
Dépenses pour machines, installations diverses et autres . . . . .	500
	<hr/>
Total . . . . .	1.000

*Financement* (en milliers de DM)

deux possibilités :

1. Fonds propres de l'entreprise . . . . .	400
Prêt des associés . . . . .	200
Prêt accordé sur des fonds de l'État ou du Land . . . . .	400
	<hr/>
Total . . . . .	1.000

Le prêt sur fonds publics est à 3,5 % d'intérêts et il est amortissable en 26 échéances semestrielles égales dont la première est due au bout de deux années.

2. Fonds propres de l'entreprise . . . . .	300
Prêt sur fonds de l'État ou du Land . . . . .	300
Emprunt sur le marché de capitaux . . . . .	400
	<hr/>
Total . . . . .	1.000

Dans ce cas, le prêt sur fonds d'État a les mêmes caractéristiques que précédemment et l'emprunt sur le marché des capitaux est à 7 % d'intérêt et il est amortissable en 10 ans. Pour cet emprunt, le Land peut accorder, dans des cas exceptionnels, sa garantie de bonne fin à concurrence de 80 % et, éventuellement, pour un montant de 200.000 DM, une bonification d'intérêt de 3 % pour la durée de l'emprunt.

Par ailleurs, nous savons aussi que si le « bâtiment industriel » n'occupe pas de position particulière dans le cadre général de la promotion économique régionale, quelques bâtiments industriels ont néanmoins été édifiés dans certains Länder par les pouvoirs publics, en particulier par quelques communes, au cours des années 1954-1956.

Ces communes ont ainsi construit à leurs frais des usines dont elles avaient jugé l'implantation nécessaire et que les industriels pressentis, soit pour des raisons purement financières ou fiscales, soit pour des considérations tenant à l'économie de l'entreprise ou à la mobilité de son implantation, n'avaient pas pu ou désiré assumer la charge de l'investissement.

En règle générale, le « bâtiment industriel » était édifié « sans grandes dépenses et conformément aux nécessités de l'utilisateur et, en particulier, d'après ses plans. C'était donc la méthode classique qui était mise en œuvre.

Nous verrons plus loin les formules qui ont été utilisées pour la mise de ces bâtiments industriels à la disposition des chefs d'entreprise.

### *Belgique*

Nous savons que le bailleur de fonds traditionnel des communes et des sociétés intercommunales de développement économique qui ont recours au « bâtiment industriel » pour développer l'industrialisation de leur territoire, est le Crédit communal. Et nous avons vu que celui-ci, pour les aider à financer les programmes qu'elles décident, a la possibilité de leur consentir des prêts à taux réduit, en application des dispositions prévues par les lois d'expansion économique de 1959.

Le Crédit communal de Belgique est un organisme semi-public de crédit constitué sous forme de société anonyme ayant pour objet :

« de favoriser par des opérations de crédit à court, moyen et long terme, les investissements des provinces et des communes, ainsi que de tous les établissements publics, sociétés, associations et organismes constitués en vue de la réalisation d'objectifs provinciaux ou communaux et auxquels les provinces et les communes sont habilitées à apporter leur concours.

« de favoriser par des opérations de crédit appropriées l'exécution courante des budgets des provinces, des communes et des institutions visées ci-dessus et la gestion courante de leurs exploitations, régies et entreprises. »

Les prêts qu'il peut consentir aux pouvoirs publics régionaux et locaux peuvent bénéficier des dispositions des lois d'expansion économique de 1959, en particulier des bonifications d'intérêts pouvant atteindre 3 et 4 % dans les cas les plus intéressants, tant du point de vue sectoriel que régional, et de la garantie de l'État. Les bonifications ne sont toutefois appliquées que pendant les premières années (3 à 5 ans) et sur une partie des investissements (de la moitié aux 2/3).

Les opérations visées relèvent essentiellement de la formule classique. En effet, tout spécialement depuis la circulaire du ministère de l'intérieur du 30 janvier 1961 qui a décidé qu'à « l'avenir les provinces et les communes ne seront plus autorisées à transférer, sous quelque forme que ce soit, aux industriels, les crédits qu'elles obtiennent elles-mêmes au moyen des emprunts qui leur sont consentis par le Crédit communal de Belgique », obligation étant faite aux communes désirant poursuivre leurs initiatives en matière d'expansion économique, de construire elles-mêmes les usines pour des utilisateurs connus, donc de pratiquer la formule classique.

La cession des bâtiments édifiés, qui ne doivent pas être trop spécialisés et pouvoir ainsi convenir éventuellement à plusieurs entreprises, ne peut être faite que sous certaines conditions qui seront examinées plus loin.

#### *France*

Comme il a été indiqué plus haut, les promoteurs du « bâtiment industriel » ont souvent recours aux groupements des collectivités pour le financement des travaux d'équipement qui, après accord du



comité n° 1 ter du conseil de direction du Fonds de développement économique et social, peuvent consentir des prêts d'une durée de 10 à 20 ans au taux nominal de 5 % pour une part des investissements immobiliers variant de 50 à 70 %. Compte tenu des frais, le taux résultant s'établit à environ 6,5 %.

Les emprunts sont contractés par la collectivité ou par la société d'équipement concessionnaire avec garantie de la collectivité. L'industriel verse au fur et à mesure du déroulement des travaux sa part de financement propre (30 à 50 %) et rembourse, selon la durée prévue, les annuités d'amortissement de l'emprunt.

En ce qui concerne plus particulièrement la formule préconstruction, le financement définitif des usines préconstruites réalisées à titre d'essai par la Société centrale pour l'équipement du territoire comprend :

- Un capital constitué par un prêt à 15 ans contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations ;
- Un prêt à 15 ans contracté auprès d'une caisse d'épargne pour un montant égal au capital ;
- Le montant correspondant à la taxe sur la valeur ajoutée sur le coût des constructions ;
- La prime de développement industriel ou d'adaptation industrielle ;
- Un acompte versé par l'industriel (5 % du montant total des dépenses permettant de compléter les aménagements intérieurs de l'usine préconstruite).

A titre d'exemple, pour une usine de 715.000 F, la répartition du financement serait la suivante :

Capital de la société immobilière . . . . .	250.000 F
Prêt de la caisse d'épargne . . . . .	250.000 F
Taxe sur la valeur ajoutée sur le coût de la construction (10 % environ. L'avance du montant de cette taxe étant faite par la S.C.I.B.I.) . . . . .	71.000 F
Prime (en moyenne 15 %) . . . . .	108.000 F
Acompte versé par l'industriel (5 % environ) . . . . .	36.000 F
	715.000 F

Quelle que soit la formule retenue pour la mise de l'usine à la disposition de l'industriel, le capital fourni par la Caisse des dépôts et consignations et le prêt consenti par la caisse d'épargne doivent s'amortir pendant les deux premières années.

### *Italie*

Nous savons que ce sont les instituts régionaux spécialisés opérant dans l'Italie centrale et septentrionale, ainsi qu'un certain nombre d'organismes de crédit également spécialisés (banques et instituts) et, plus spécialement pour l'Italie méridionale et insulaire, les trois instituts créés par la loi du 11 avril 1953, qui sont autorisés à octroyer les aides prévues en faveur du développement industriel.

Par ailleurs, nous avons vu que ces aides (et tout particulièrement les prêts) peuvent être consenties, soit directement par les organismes de crédit spécialisés avec intervention de l'État, soit par l'intermédiaire de l'Institut central pour le crédit à moyen terme aux petites et moyennes entreprises (Medio-Credito) qui opère comme institut de réescompte grâce à des fonds de dotation de l'État, soit enfin par les consortiums pour le Sud avec intervention de la Caisse pour le Midi. Ces prêts, dont le taux d'intérêt peut varier de 7,5 à 4 % suivant les opérations, sont généralement d'une durée de 15 ans.

En ce qui concerne plus particulièrement les interventions de la Caisse pour le Midi et des consortiums en faveur du « bâtiment industriel » en général et de sa formule préconstruction en particulier les concours prévus sont les suivants :

La loi n° 634 du 29 juillet 1957 prévoit, dans ses articles 18 et 19, que la Caisse pour le Midi peut accorder en particulier pour « les travaux de maçonnerie relatifs à la construction des établissements et de leurs annexes, y compris ceux nécessaires pour les fondations de machines mais non ceux destinés à des fins sociales... , une contribution pouvant aller jusqu'à 25 % de la dépense réelle ». Par ailleurs, cette même loi, dans son article 21, dispose que la Caisse peut accorder aux consortiums des subsides ne dépassant pas la moitié des dépenses engagées pour la construction de bâtiments préconstruits dans les zones de développement industriel et les noyaux d'industrialisation. En outre, l'article 4 de la loi n° 1462 du 29 septembre 1962 prévoit

que la Caisse pour le Midi est également autorisée à accorder des fonds aux consortiums pour les dépenses afférentes aux expropriations des terrains nécessaires à l'implantation des industries et à la construction des bâtiments préconstruits. Enfin, la Caisse pour le Midi peut procéder à des financements spéciaux sous forme de prêts à moyen et à long terme.

Ces financements spéciaux s'appliquent aux dépenses d'immobilisation et en particulier à celles de construction qui sont retenues jusqu'à 70 % de leur montant réel. Les prêts sont accordés pour une durée maximum de 15 ans divisée en trois périodes : une première de deux années qui couvre celle du démarrage de l'entreprise et durant laquelle aucun remboursement n'est exigé ; une seconde, de trois ans, dite de pré-amortissement qui comporte le versement des seuls intérêts, enfin, la troisième, relative aux dix dernières années pendant laquelle s'effectue l'amortissement du prêt avec versements annuels ou semestriels du capital et des intérêts. Le taux d'intérêt est fixé à 4 % pour les petites et moyennes entreprises : sont considérées comme telles sur le territoire de la compétence de la Caisse, les unités productrices ayant un capital investi inférieur à 6 milliards de livres ; à 5 % pour les établissements dont l'investissement est supérieur à 6 milliards. En outre, pour les petites et moyennes entreprises, le taux peut être réduit de 4 à 3 % en utilisant le Fonds d'intervention, renouvelable d'année en année, prévu par la loi n° 623 du 30 juillet 1959.

En ce qui concerne les subsides que la Caisse peut accorder aux consortiums et ne devant pas dépasser la moitié des dépenses engagées pour la construction de bâtiments préconstruits, leur montant est établi sur proposition de la Caisse et du Comité des ministres pour le Midi, après avis favorable du ministre de l'industrie et du commerce.

Enfin, le financement des dépenses d'expropriation d'abord et de la construction des bâtiments préconstruits ensuite, qui ne peut avoir lieu qu'après l'approbation définitive du plan régulateur des régions, s'opère au moyen d'avances de fonds par la Caisse. Et celle-ci sera remboursée progressivement au fur et à mesure des ventes des bâtiments préconstruits ou de la perception des loyers dans le cas de location pour plusieurs années. Les versements de la Caisse sont soumis au versement d'un intérêt de 2,5 % et le Consortium doit

inscrire au passif de son propre bilan la somme correspondant à ce versement majorée de l'intérêt annuel de 2,5 %. La somme reçue par le consortium, lors de la concession d'une zone et de la vente des bâtiments préconstruits devra être immédiatement versée à la Caisse jusqu'à concurrence de l'avance obtenue majorée de l'intérêt annuel de 2,5 %.

### *Pays-Bas*

Nous avons analysé plus haut quels étaient les mécanismes existants en matière de financement de la construction de bâtiments industriels.

Rappelons simplement ici, en les résumant brièvement, les deux circuits (financiers (sur les trois possibles) qui bénéficient du concours de l'autorité publique et qui intéressent tout spécialement l'implantation d'industries nouvelles. Ce sont :

- Le financement par ou en collaboration avec les communes. Il s'agit, en dehors de l'application des dispositions entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965 dans le cadre du régime des primes et de réduction de prix « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement », de l'octroi par la commune aux industriels de prêts ou de garanties pour les prêts contractés directement par l'entreprise. L'octroi de la garantie communale a la préférence des autorités centrales et, dans le cas du recours aux prêts, ceux-ci sont soumis à certaines normes. Ces dernières concernant la limitation de la durée des contrats, la prise de garantie (hypothèque de premier rang ne devant pas excéder 80 % des coûts de construction du bâtiment), l'amortissement linéaire de l'emprunt et enfin la majoration du taux d'intérêt pour risque et coût (1 % en plus des sommes que la commune doit elle-même payer pour les emprunts qu'elle a contractés en vue de l'octroi du crédit) ;
- Le financement en application des réglementations de crédit instituée par le pouvoir central par l'intervention de crédits appartenant aux groupes « crédit aux classes moyennes » et « crédit industriel ». Ces interventions faites par des banques privées, et qui peuvent bénéficier de la garantie de l'État, comportent la mise en place de prêts à moyen et long terme à des

taux d'intérêt avantageux. Un de ces circuits est relativement très important pour la construction industrielle : c'est celui mis en œuvre par le crédit dit de « collaboration économique ».

### *Royaume-Uni*

En dehors, bien entendu, de l'action directe, dans les zones de développement ou les zones de croissance, des trois sociétés de gestion de parcs industriels, sous forme d'usines préconstruites, c'est le Board of Trade qui peut octroyer une aide (subvention ou prêt) à la construction par les entreprises elles-mêmes de bâtiments industriels.

Les prêts accordés après avis d'une commission consultative, sont à long terme et portent généralement intérêt au taux le plus favorable ; leur amortissement ne commence, en règle générale, que lorsque la société a atteint la phase effective de production, et dans certains cas le paiement des intérêts peut être supprimé ou différé pendant la période initiale de lancement.

Telles sont, résumées pour chaque pays, les dispositions les plus courantes concernant les modes de financement privilégiés applicables à la première phase de la mise en œuvre du « bâtiment industriel », c'est-à-dire celle relative à l'édification des constructions.

La seconde, qui concerne la mise des bâtiments à la disposition des industriels, peut faire appel à plusieurs formules juridico-financières et chaque pays après les avoir, sinon effectivement toutes pratiquées, du moins laissées théoriquement en concurrence, en a finalement, pour des raisons diverses, écarté quelques-unes.

L'analyse de l'ensemble de ces formules et l'examen de l'utilisation de chacune, pays par pays, se présentent ainsi :

### **Formules possibles pour la mise des bâtiments à la disposition des industriels, leur utilisation et leur mise en œuvre**

Les quatre grandes formules suivantes peuvent être proposées à l'utilisateur :

- vente au comptant,
- vente à crédit,
- location-vente,
- louage.

#### **Vente au comptant**

Le vendeur transfère la propriété d'une chose à l'acheteur qui s'oblige à lui en payer comptant la valeur en argent.

C'est un contrat translatif de propriété et c'est évidemment la solution la plus simple et celle qui protège le mieux le vendeur et l'acquéreur puisqu'ils sont tous les deux immédiatement et complètement remplis de leurs droits.

#### **Vente à crédit**

C'est le contrat par lequel le vendeur remet immédiatement une chose à l'acquéreur, celui-ci s'engageant à lui en payer la totalité ou une fraction du prix postérieurement sous la forme de sommes réparties par fractions égales et à intervalles réguliers sur un espace de temps assez long. Les expressions « vente à tempérament », « vente à paiement différé » ou d'autres similaires, ne recouvrent que des modalités particulières de la vente à crédit et ne modifient pas son principe général ; d'autres formules dérivées sont également possibles, notamment celles qui comportent des conditions spéciales concernant le transfert effectif de propriété ; c'est le cas en particulier de la vente à crédit avec réserve de propriété, vente sous la condition suspensive de l'entier paiement du prix.

Les droits et obligations du vendeur et de l'acheteur sont, d'une manière générale, fixées par la jurisprudence et, souvent, lorsque c'est nécessaire, par certaines clauses figurant dans chaque contrat.

#### Location-vente

C'est le louage accompagné d'une vente à terme ; l'acheteur est représenté comme un locataire qui acquerra la chose lorsqu'il aura versé un certain prix, les loyers déjà payés venant en déduction de ce prix.

Ce système comporte un certain nombre d'avantages pour les deux parties, mais il peut aussi, en cas de rupture de contrat ou en cas de faillite de l'acheteur locataire par exemple, présenter quelques inconvénients et donner lieu à des contestations.

#### Louage

C'est le contrat par lequel le bailleur s'engage à fournir au preneur la jouissance temporaire d'une chose moyennant un prix donnant lieu au paiement d'un loyer proportionnel au temps. C'est donc un contrat successif qui ne porte que sur l'usage et la jouissance de la chose louée.

Toutes ces formules ne sont pas employées par tous les pays. Dans quelques-uns, certaines seulement sont pratiquement en usage, les autres étant officiellement écartées par les autorités de tutelle lorsque celles-ci les jugent inopportunes, soit pour des raisons pratiques d'application, soit pour des raisons théoriques de droit.

En dehors de la vente au comptant qui est, bien entendu, utilisée dans tous les pays, sa mise en œuvre ne posant aucun problème particulier, chacun des pays a recours aux formules suivantes :

#### *Allemagne (R.F.)*

Location, location-vente et vente, telles sont les formules utilisées en République fédérale, et les exemples suivants donnent les principales caractéristiques de quelques opérations réalisées selon la formule classique.

a) Le bâtiment construit par les pouvoirs publics a été d'abord loué pour un certain temps à l'entreprise qui devait, après cette période, l'acheter, le contrat prévoyant alors une majoration du loyer si la vente n'avait pas lieu.

Le loyer initial devait atteindre, durant cinq ans, 6 à 7 % de la somme versée, soit environ 4 à 5 % d'intérêts plus 2 % d'amortissement ; au bout de ces cinq ans, si l'utilisateur n'achetait pas le bâtiment, le loyer devait être porté à 10 % ; dans le cas de l'achat, un premier versement de 15 % devait être effectué et le reste du prix était réglé en 10 ou 15 ans avec paiement d'intérêts au taux de 5 %.

Les taxes publiques, assurances et réparations étaient à la charge du locataire.

On trouvera en annexe (annexe 1), pour un coût de construction supposé de 400.000 DM, l'échéancier des paiements pour l'industriel, tel qu'il résulte des éléments précédents.

b) Le bâtiment construit par un arrondissement rural sur un terrain lui appartenant a été d'abord loué à l'entreprise, puis ce contrat de location fut remplacé par un contrat de vente.

Le contrat de location du terrain et des locaux industriels a été établi pour une durée de 10 ans avec prorogation automatique d'un an s'il n'est pas résilié au plus tard six mois avant son expiration. Au bout des deux premières années de location, l'entreprise aura le droit, à chaque fin de mois, de résilier le contrat de location avec un préavis de six mois si elle se propose d'abandonner sa fabrication. De son côté, l'arrondissement rural a le droit de résilier le contrat de location avec préavis d'un mois si l'entreprise est en retard de plus de 4 mois dans le paiement partiel ou total du loyer ou si elle ne s'est pas acquittée des autres obligations en dépit d'une triple sommation par écrit. L'arrondissement rural doit assurer l'entretien normal du bâtiment. Les dépenses volontaires faites par le locataire seront à sa charge. Les dépenses obligatoires que comporte l'objet de la location et notamment les impôts fonciers et taxes publiques, ainsi que les frais de l'assurance du bâtiment, seront à la charge de l'arrondissement rural pendant la durée de la location. Le loyer sera annuellement de 12 % du coût de la construction du bâtiment industriel augmenté des frais de raccordements aux réseaux de distribution d'électricité et d'eau, ainsi qu'aux égouts.



Le contrat ultérieur de vente stipule que l'acheteur aura possession et jouissance de la chose achetée, qu'il devra, à partir de la date d'acceptation de l'offre d'achat, acquitter les taxes qui la frappent et assumer les charges publiques.

Le prix d'achat est établi en prenant pour base les dépenses assumées par l'arrondissement rural pour la chose achetée. Les sommes payées au titre de loyer et non employées à la rémunération du capital investi, au taux de 4 % par an, et la couverture des dépenses obligatoires mentionnées ci-dessus (impôts, taxes publiques et assurance du bâtiment) seront imputées sur le prix d'achat.

*c)* Une commune a construit sur un terrain lui appartenant un atelier qu'elle loue à une entreprise pour une durée de 5 ans, moyennant un loyer représentant annuellement 7,5 % des dépenses engagées pour l'achat du terrain, l'édification de l'atelier et les travaux de viabilité. En outre, le locataire prend à sa charge l'entretien de l'atelier et du terrain, y compris toutes les réparations nécessaires. En revanche, l'assurance contre l'incendie et autres dégâts est à la charge de la commune.

A l'expiration du contrat de location de 5 ans, le bâtiment, ainsi que l'atelier, deviendront la propriété de l'entreprise qui paiera alors, en plus des loyers versés, jusque là un montant unique d'environ 60 % des dépenses engagées par la commune pour le terrain, le bâtiment, etc.

*d)* Une entreprise avait passé avec une commune un contrat de location-vente pour des ateliers que cette dernière devait édifier. Mais lorsque les bâtiments furent à moitié construits, la conception globale de l'implantation fut modifiée, et le terrain à usage industriel ainsi que le bâtiment à moitié terminé furent vendus à l'entreprise. Le prix de vente comportait le prix du terrain et des dépenses engagées jusque là par la commune qui accordait à l'entreprise un prêt à concurrence du coût des travaux d'achèvement du bâtiment.

Le prix d'achat et le prêt porteront intérêt à 4,5 % annuellement et devront être amortis en 15 ans ; ils devront en outre être garantis par l'inscription d'une hypothèque de premier rang.

*Belgique*

La cession du bâtiment et celle du terrain sur lequel il est édifié ne peuvent se faire que dans le cadre de certains contrats admis par les autorités de tutelle.

En effet, celles-ci considèrent en particulier que le système de location-vente ne peut pas être approuvé, cette formule étant, d'après elles, une notion fort discutable en droit et étant ainsi de nature à susciter des contestations sur les véritables intentions des parties. Par exemple, la location-vente risquerait d'être interprétée, en cas de faillite, comme constituant dans l'esprit des parties une vente dès l'origine, le soi-disant locataire n'ayant raisonnablement d'autre choix que de lever l'option après avoir payé, sous la dénomination de loyer, une partie de la vente.

Par contre, les formules suivantes, citées à titre d'exemple, ne donnent pas lieu à objection de la part des autorités de tutelle.

a) Dans le premier cas, par exemple, de la formule dite « octroi d'un droit de superficie », l'autorité locale peut vendre au comptant ou à terme — c'est-à-dire à crédit — le terrain industriel en se réservant le droit de superficie pour la durée (15 ans au maximum) du bail de la location du bâtiment industriel qu'elle construit sur ce terrain ; ceci bien entendu sous la condition suspensive de la réalisation de certaines dispositions particulières imposées à l'industriel qui seront énumérées plus loin.

Le loyer comporte :

1. Si l'autorité locale a dû elle-même recourir à l'emprunt :
  - l'annuité qu'elle doit payer elle-même à l'organisme de crédit pour l'amortissement du capital et des intérêts ;
  - les charges et les frais.
2. Dans le cas où l'autorité locale a utilisé des fonds propres, la somme nécessaire pour le remboursement normal de ces fonds en capital et intérêts.

Au terme de ces opérations, le droit de superficie vient à expiration et l'industriel devient propriétaire des bâtiments en vertu de l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824. Pour éviter toute contesta-

tion concernant les obligations des parties et le droit de répulsion déterminés par cet article 6, il y a lieu de prévoir expressément au contrat que l'industriel devient propriétaire sans remboursement de la valeur des bâtiments. Dans le cas contraire, la condition résolutoire se réalise et l'autorité locale redevient propriétaire du terrain et reste propriétaire du bâtiment.

b) Dans le second cas, celui de la formule simple de vente avec paiement à terme, l'autorité locale qui a construit le bâtiment industriel sur un terrain lui appartenant peut vendre ensuite ce terrain et ce bâtiment moyennant le paiement en 15 ans au moins, paiement qui peut se faire par année ou par semestre et par tranches égales. Toutefois, si l'organisme prêteur l'autorise, le remboursement de capital peut n'intervenir qu'à partir de la deuxième année.

Chaque tranche doit comporter les mêmes éléments de remboursement que ceux énumérés dans le cas précédent.

c) Enfin, dans le troisième cas, celui de la formule vente d'un terrain et construction par l'autorité locale pour le compte d'un industriel d'un bâtiment sur ce terrain, l'industriel s'engage à payer, en 15 ans ou moins, la somme convenue par année ou par semestre et par tranches égales ; comme pour la formule précédente, si l'organisme prêteur l'autorise, le remboursement du capital peut n'intervenir qu'à la fin de la deuxième année et chaque tranche doit comporter également les mêmes éléments de remboursement.

En ce qui concerne les garanties, l'autorité locale peut prendre une inscription hypothécaire sur le terrain dans le premier cas et sur l'ensemble immobilier dans le troisième ; et dans le second, elle bénéficie du privilège du vendeur inscrit d'office par le conservateur des hypothèques (article 27 et 35 de la loi hypothécaire).

Ces trois types de contrat comportent en outre les clauses résolutoires ci-après, l'autorité locale exigeant, sous peine de résiliation du contrat :

- l'exercice effectif dans l'immeuble de l'activité industrielle spécifiée dans le contrat suivant les modalités de celui-ci ;
- l'engagement par l'industriel de garantir l'occupation et l'affectation de l'immeuble à un usage industriel pendant 15 ans au

moins, cet usage ne pouvant être différent de celui prévu dans le contrat que moyennant l'agrément du ministère de l'intérieur et, si l'État est intervenu par voie de subsides ou de garanties, des ministres qui ont donné leur accord.

Il y a lieu de prévoir également dans le contrat que la résolution opérera sans restitution par l'autorité locale des sommes qui lui ont été payées par l'industriel ; il peut, toutefois, être prévu que, si, après l'opération, les pouvoirs publics réalisaient un bénéfice effectif constituant un enrichissement, le montant de cette plus-value serait versé à l'entreprise.

Enfin, certaines clauses de garanties particulières peuvent être imposées à l'entreprise. Ces clauses peuvent être, soit l'obligation faite à l'industriel d'installer effectivement son entreprise ou de la mettre en marche dans un délai déterminé, soit le versement d'une caution au moins égale à la somme due pour un semestre, soit l'interdiction de revente des biens ou de leur modification pendant la durée du contrat sans l'agrément de l'autorité publique contractante, soit l'obligation pour l'industriel de souscrire les contrats d'assurances qui s'imposent (incendie et frais généraux permanents pour garantir, au moins en cas de sinistre, le paiement des sommes dues à la commune), soit la mise à charge de l'industriel des contributions auxquelles seraient assujettis les bâtiments, soit, enfin, en cas de non observation des clauses du contrat, la résolution du contrat sans récupération des sommes payées.

#### *France*

Ce sont les formules vente au comptant, vente à crédit et location-vente qui sont utilisées.

a) Dans le cas de la vente à crédit, le transfert de propriété ayant lieu à la signature du contrat, l'acquéreur a la possibilité d'emprunter sur hypothèque (hypothèque de second rang), étant bien entendu que le vendeur possède le privilège du vendeur et l'action en résolution, en garanties des sommes lui restant dues. En outre, l'acquéreur possède immédiatement les prérogatives et obligations du propriétaire, c'est-à-dire la libre disposition du bien qu'il peut vendre ou hypothéquer ou modifier, tout au moins s'il n'en diminue pas

ainsi la valeur, et sous réserve des droits de ses créanciers. Il doit, d'autre part, supporter toutes les réparations, l'entretien et les risques.

b) Dans le cas de la vente à crédit avec réserve de propriété, le vendeur demeure propriétaire jusqu'à la dernière échéance. On pourrait ainsi penser qu'il est bien protégé puisqu'il reste propriétaire, mais en fait, si la clause de réserve de propriété est valable entre les parties, la jurisprudence considère qu'elle n'est pas opposable à la masse des créanciers quand l'acquéreur tombe en faillite ou en liquidation judiciaire. Cependant, il est possible d'insérer une clause résolutoire de plein droit, au besoin avec dispense de sommation, pour défaut de paiement d'une seule fraction du prix, ce qui atténuerait le risque sans le supprimer. Par ailleurs, c'est le paiement de la dernière échéance qui vaut vente définitive ; cependant, la plupart des contrats contiennent une clause stipulant la nécessité d'un deuxième acte pour le transfert de propriété. Cet acte constate l'accomplissement de la condition suspensive, c'est-à-dire le paiement intégral du prix. Enfin, dans cette formule, l'acquéreur ne pourra emprunter sur hypothèque. Ses obligations ne seront pas normalement celles d'un propriétaire. Mais n'étant pas non plus locataire, sa situation n'est pas claire et il y aura lieu de bien définir ses obligations dans le contrat. Par exemple, les grosses réparations qui incombent normalement au propriétaire restent en principe à la charge du vendeur, mais bien entendu le contrat peut prévoir le contraire.

c) Dans le cas de la location-vente, le vendeur demeure propriétaire pendant toute la durée du bail, mais il ne peut se dégager de sa promesse et l'acquéreur n'a pas la possibilité d'emprunter sur hypothèque. Il est locataire et tenu aux obligations de celui-ci ; ses rapports avec son « vendeur » sont des rapports de locataire à propriétaire, notamment en ce qui concerne les réparations et l'entretien par exemple. Il perd la totalité ou la majeure partie de ce qu'il a versé s'il ne peut ou ne veut continuer le contrat. En principe, en cas de rupture de contrat, le propriétaire serait tenu à reverser les sommes reçues, déduction faite d'une indemnité d'occupation et de dommages-intérêts.

De ces deux formules, vente à crédit et location-vente, c'est la première qui est habituellement utilisée dans le cas du « bâtiment industriel ». En effet, la location-vente est surtout pratiquée en ma-

tière de logement car elle a l'avantage de ne nécessiter qu'un faible apport initial et des règlements mensuels échelonnés qui comprennent un loyer et une fraction du prix de vente, de telle sorte qu'à l'expiration du bail le candidat propriétaire a tout payé et n'a plus qu'à accepter la promesse de vente pour devenir propriétaire à titre définitif. Par contre, en matière d'usine, elle est moins séduisante : un logement abandonné se revend aussitôt et même avec bénéfice ; un établissement industriel n'a qu'une valeur de convenance et si le locataire est expulsé pour défaut de paiement, il n'est pas certain que le propriétaire trouve sur le champ un autre locataire ou un acquéreur qui le dédommage.

C'est pourquoi la formule vente à crédit a la préférence des acheteurs d'usines édifiées selon les deux méthodes, classique et préconstruction.

En particulier, pour la formule préconstruction, la Société centrale pour l'équipement du territoire a adopté l'échéancier suivant, pour le règlement par l'acquéreur du prix de l'usine dont le détail du financement a été donné plus haut :

- A la signature du compromis de vente, versement initial de 5 % environ du prix ;
- Au plus tard un an après la réception définitive :
  - versement d'une somme égale au montant de la taxe sur la valeur ajoutée incluse dans les investissements immobiliers et que l'acquéreur pourra récupérer au titre de ses productions ;
  - versement d'une somme égale au montant de la prime, obtenue le cas échéant par l'acquéreur, au titre des investissements immobiliers ;
- A la date anniversaire de l'acte de vente :
  - pendant deux ans, paiement des intérêts seuls calculés au taux de 6,5 % sur le solde du prix ;
  - pendant les 13 années suivantes, paiement d'une annuité constante comprenant le remboursement du solde du prix et les intérêts correspondant au taux de 6,5 %.

Rappelons qu'à ces dispositions particulières peuvent s'ajouter certains avantages accordés au titre du développement régional (en plus de la prime d'adaptation ou de développement industriel déjà

mentionnée), en particulier la réduction des droits de mutation, la possibilité de pratiquer des amortissements exceptionnels et l'exonération de la patente, dont l'octroi dépend du lieu d'implantation de l'opération décidée.

### *Italie*

Ce sont les formules vente au comptant, vente avec paiement différé et location qui sont pratiquées.

C'est ainsi que huit des bâtiments construits dans le centre industriel réalisé par la société immobilière S.G.I. dans la banlieue de Milan, ont été vendus.

Par contre, les consortiums devront de préférence louer les bâtiments préconstruits qu'ils auront édifiés et ne les vendre que dans des cas exceptionnels, la formule vente avec paiement différé étant alors préférée aux autres.

### *Pays-Bas*

Vente au comptant, vente à paiement différé, location-vente et location ont été et peuvent être utilisées.

a) C'est ainsi que par exemple les réalisations de la Fondation de Leeuwarden ont fait appel à l'ensemble de ces formules. Au début, les bâtiments industriels d'un type standard simple qui avaient été édifiés ont été mis à la disposition des intéressés moyennant le paiement d'un loyer relativement modeste ; ce loyer annuel, pour chacun des six premiers halls construits au cours des années 1954, 1955 et 1956 était de l'ordre de 6 florins par m<sup>2</sup>. Par la suite, pour les autres bâtiments construits qui comportaient, en particulier, de nombreux aménagements spéciaux ayant fortement accru les frais de construction au m<sup>2</sup>, ce loyer a dû être sensiblement relevé. Cette hausse était en outre justifiée par l'augmentation d'un certain nombre d'autres éléments entrant dans le calcul des loyers. C'est ainsi que les règles d'exploitation récemment mises en application — période d'amortissement plus courte (réduction de 50 à 40 ans) et taux d'intérêt plus élevé (majoration de 1 % du taux versé par la commune) — ont conduit à un relèvement de l'ordre de 20 à 25 %. D'autre part,

comme l'amortissement doit se faire par tranches uniformes, ce qui doit conduire à une réduction progressive du loyer annuel, le loyer pour la première année peut ainsi subir une hausse de 5 % sans que le coût de la construction ait varié.

Toutes ces nouvelles règles ont eu pour effet de rendre la location de bâtiments industriels relativement moins intéressante que par le passé. C'est pourquoi les bâtiments en voie de construction actuellement font l'objet de location-vente. De tout temps, en effet, cette formule avait accoutumé les intéressés à des paiements plus considérables et, de plus, la réduction de la période d'amortissement n'y joue aucun rôle.

Sur les 16 bâtiments construits par la Fondation, actuellement 5 ont été vendus à leurs locataires, 10 donnés en location et un fait l'objet d'une location-vente.

b) D'autre part, les dispositions entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965 dans le cadre du régime de prime et de réduction de prix « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement » prévoient que la prime d'implantation ou d'extension dans le cas d'un bâtiment construit par la commune peut être accordée en particulier « lorsque le bâtiment destiné au chef d'entreprise est construit pour le compte de la commune, (et) lorsque le bâtiment d'usine ou le bâtiment construit dans le cadre d'une extension sont vendus par la commune au chef d'entreprise et lorsque le prix d'achat doit être acquitté en 20 annuités au maximum... » ; c'est la reconnaissance officielle de la formule vente avec paiement différé.

#### *Royaume-Uni*

Les trois sociétés de gestion de parcs industriels, pour la mise à la disposition des industriels des usines qu'elles ont édifiées ou qu'ils leur ont demandé d'édifier, ont recours aux formules de location et de vente à paiement différé, la première étant nettement préférée à la seconde.

Les firmes intéressées qui veulent s'établir sur les parcs industriels, les Group Sites ou les Individual Sites associés gérés par les Industrial Estates Corporation, ont pour cela le choix entre trois possibilités :



**Demander la construction d'une usine pour laquelle l'entreprise acceptera de payer un loyer annuel**

Dans ce cas de location, le bail est généralement établi pour une période de 21 ans avec ou sans interruption. Le droit de l'interrompre au bout de 10 ou 14 ans n'est accordé que si le locataire consent à donner à la société du parc industriel l'autorisation d'augmenter le prix de location à chaque date d'interruption. Le loyer est déterminé par l'expert du Valuation Department sur la base des valeurs du marché au moment du contrat, compte tenu en particulier des demandes et des offres locales d'usines. Pour un parc industriel du Nord-Est de l'Angleterre, il a pu varier, ces dernières années, entre 7,5 et 10 % du coût des immobilisations.

**Demander la construction d'une usine que l'entreprise acceptera de payer à tempérament sur 15 ou 20 ans**

Dans ce cas (vente du bâtiment avec paiement différé) l'intérêt à payer est celui du taux du marché des capitaux ou légèrement inférieur. En outre, l'entreprise devra également obtenir de la société du parc industriel une convention pour le paiement d'une redevance foncière pour une période de 99 ans.

**Demander un emplacement de terrain sur lequel l'entreprise construira une usine à ses frais ; le terrain est alors loué à bail pour une période généralement de 99 ans**

Dans les deux derniers cas, la rente foncière annuelle est basée sur la valeur locale du terrain industriel et peut varier de 250 à 750 livres par acre, soit 0,86 à 2,60 F par m<sup>2</sup>, suivant que le parc industriel est situé dans une zone rurale ou dans une zone urbaine industriellement développée. Les Corporations ont la faculté de reviser cette rente foncière tous les 20 ans.

Telles sont, pour chacun des pays, les caractéristiques techniques et financières relatives à la mise en œuvre du « bâtiment industriel ».

En ce qui concerne plus particulièrement les formules utilisées pour la mise des bâtiments à la disposition des industriels, chaque pays semble, le plus souvent, en avoir choisi une ou deux qui lui paraissaient le mieux convenir à sa politique.

En Allemagne et en Belgique, c'est la location qui, généralement, par l'intermédiaire de la vente à paiement différé, aboutit le plus souvent à la vente ; en France c'est, tout spécialement pour les usines préconstruites, la vente à crédit ; en Italie, dans ce domaine, la préférence va à la location ; aux Pays-Bas, c'est la location-vente et la vente à terme ; enfin, au Royaume-Uni, la location constitue le contrat-type.

Le bilan d'ensemble des réalisations à travers certains de ses éléments permettra d'ailleurs de mesurer l'importance relative de chacune des formules. C'est en effet ce qui devrait résulter de la confrontation des données portant, pour l'essentiel, sur le nombre d'unités construites, leur localisation, la durée de la construction, leurs promoteurs et leurs réalisateurs, leurs caractéristiques techniques et financières moyennes, les différents types d'industries qui les ont utilisées, ainsi que les créations d'emploi auxquelles ont conduit la réalisation des programmes.

Pour chacun des pays, les renseignements statistiques relatifs à ces différents facteurs peuvent être regroupés et s'analyser comme nous le verrons au chapitre suivant.

### CHAPITRE III

#### *BILAN D'ENSEMBLE*

Il convient tout d'abord de noter qu'en ce domaine, d'une manière générale, les statistiques d'ensemble manquent.

En effet, d'une part, si pour la Grande-Bretagne on peut disposer pour une période significative de certaines données englobant valablement les réalisations enregistrées à l'échelon national pour les deux formules, classique et préconstruction, d'autres statistiques plus complètes, disponibles par ailleurs, ne reflètent que les résultats concernant une des trois sociétés de gestion de parcs industriels,

celle d'Angleterre ; d'autre part, en ce qui concerne la Communauté, si pour les Pays-Bas où, nous l'avons vu, quelques chiffres font ressortir que le bâtiment industriel semble occuper, parmi les moyens mis en œuvre pour développer l'industrialisation régionale, une place privilégiée, pour les autres pays, où le bâtiment industriel n'a été ou n'est encore utilisé qu'à titre expérimental, surtout d'ailleurs en ce qui concerne sa formule préconstruction, il n'existe que peu d'éléments statistiques à son sujet. Il est bien évident qu'on ne saurait alors dresser des bilans nationaux significatifs et qu'un véritable bilan d'ensemble est ainsi actuellement hors de portée. Cependant, d'une part, par le truchement d'un certain nombre d'exemples d'opérations effectivement réalisées et recensées dans plusieurs pays, et d'autre part, grâce aux indications fournies par des enquêtes ou sondages opérés dans d'autres pays par certains organismes officiels ou certaines administrations, il est possible de disposer pour ces pays de chiffres permettant, sinon de mesurer exactement le volume absolu et la place relative des opérations effectuées au titre du bâtiment industriel, du moins de donner à ce sujet, en ordre de grandeur, des résultats valables et qui peuvent être significatifs, en particulier quant à l'orientation générale des politiques nationales poursuivies dans ce domaine.

#### *Allemagne (R.F.)*

Pour le bâtiment industriel, et plus précisément pour sa formule classique, puisque la préconstruction n'a pas été jusqu'ici appliquée en République fédérale, il n'existe, ni auprès du gouvernement fédéral, ni auprès des gouvernements des Länder, de document récapitulatif, permettant de dresser le bilan envisagé. Nous savons en effet que l'État et les Länder se refusent, en principe, à appliquer ce procédé tandis que les communes, qui sont autonomes quant à leurs méthodes et aux mesures de politique régionale, peuvent y recourir dans le cadre de leurs moyens financiers propres. Il faut donc se contenter d'illustrer, par des cas particuliers, l'application pratique du procédé classique et les données fournies plus haut au sujet des exemples cités à ce titre peuvent être complétées ainsi :

Le bâtiment construit par un arrondissement rural (second exemple) était destiné à une fabrique de matières plastiques et il a été édifié entre l'été et l'automne 1956. La production commença au début de 1957 et l'entreprise qui avait de vastes perspectives dut

agrandir son usine en 1958, puis en 1962, le nombre de personnes occupées passant de 30 en 1957 à 250 fin 1963. Une nouvelle extension était alors prévue, l'effectif devant être porté à 350 et finalement à 450.

Le troisième exemple a trait à une fabrique de vêtements qui a d'abord occupé, dans des locaux provisoires en attendant la construction d'un atelier par la commune, 30 personnes et qui a enfin porté son effectif à 50/60 personnes.

Le dernier exemple concerne une usine de transformation de métaux dont la production a démarré fin 1963 et qui occupe environ une vingtaine de personnes.

Au total, à défaut de pouvoir tirer quelques conclusions générales d'ensemble, notons seulement que les entreprises utilisatrices des cas connus d'utilisation du bâtiment industriel sont des industries légères, petites et moyennes.

### *Belgique*

Nous disposons de données statistiques pour les deux formules.

a) Nous savons que deux sociétés privées, récemment créées, ont réalisé un certain nombre de bâtiments suivant la formule préconstruction :

- *Slough Estate Belgium* a passé un contrat avec la ville de Saint-Nicolas-Waes, ville située à 20 km d'Anvers et à 45 km de Bruxelles, en vue de la construction de bâtiments industriels sur deux terrains industriels couvrant au total une superficie de 25 ha que lui a cédé la ville (au prix de 40 FB le m<sup>2</sup>), pour les louer à des entreprises. La société a déjà érigé trois bâtiments d'environ 700 m<sup>2</sup> chacun et le complexe industriel, lorsqu'il sera complètement aménagé, aura permis la création d'environ 2.500 emplois nouveaux ;
- *Real Estate Belgium*, dont le programme d'implantation des unités à édifier est étudié en accord avec les autorités publiques, a déjà construit un bâtiment à Bornem (province d'Anvers) et mis en chantier d'autres constructions, notamment à Geel (province d'Anvers) et à Frameries (province du Hainaut).

Dans les deux cas, les unités construites doivent convenir à des petites et moyennes entreprises dont l'activité se situerait dans les branches des industries de transformation ; le bâtiment de Bornem, de 6.500 m<sup>2</sup>, est actuellement occupé par trois firmes industrielles ; l'une traite le papier, l'autre fabrique des lames de rasoir et la troisième conditionne des produits de beauté. Dans les deux cas également, le loyer qui varie bien entendu suivant la situation, la grandeur de la construction et les caractéristiques de celle-ci, se situe en moyenne autour de 400 FB le m<sup>2</sup> par an. Par ailleurs, le contrat passé entre Slough Estate Belgium et la ville de Saint-Nicolas prévoit en particulier qu'un emploi à temps plein devra être créé par 25 m<sup>2</sup> de surface bâtie, la superficie totale bâtie devant couvrir au moins les deux septièmes de la superficie totale des terrains vendus chemins non compris, les parkings étant considérés comme terrains non bâtis.

b) En ce qui concerne maintenant la formule classique, les chiffres suivants relatifs aux bâtiments construits, d'une part directement par les administrations locales (communes et sociétés intercommunales) et, d'autre part, achetés par ces administrations locales en vue de les mettre à la disposition d'utilisateurs connus, reflètent la situation dans ce domaine à la date du 30 juin 1963.

D'une part, quarante-deux entreprises ont utilisé les premiers pour lesquels 350 millions de FB ont été investis en terrains et bâtiments, et le tableau joint en annexe (annexe 2) qui résume les principales caractéristiques des opérations réalisées permet de formuler les remarques suivantes :

- Les entreprises utilisatrices sont des industries de transformation petites et moyennes.
- Le coût total, terrains et bâtiments, soit 350 millions de FB, rapporté à la surface des constructions édifiées, fait apparaître pour le m<sup>2</sup> de construction un prix moyen d'environ 11.500 FB, et pour le m<sup>2</sup> d'atelier, près de 14.800 FB.
- La moyenne des emplois créés s'établit à un peu plus de deux (2,12) par 100 m<sup>2</sup> d'atelier construit.

D'autre part, huit entreprises se sont installées dans des bâtiments disponibles achetés pour une valeur totale d'environ 25 millions de FB par les administrations locales qui ont sollicité et obtenu

une aide financière du Crédit communal de Belgique. Le tableau joint en annexe (annexe 3) qui regroupe les données correspondant à ces réalisations, s'analyse comme suit :

Les entreprises utilisatrices sont ici également des industries de transformation petites et moyennes.

Le coût du m<sup>2</sup>, calculé à partir des 25 millions de dépenses totales s'établit, avec environ 820 FB (ou 960 pour le m<sup>2</sup> d'atelier) à un niveau très inférieur à celui des constructions neuves. A ce sujet, il convient de noter que la récupération de ces bâtiments au meilleur prix par les communes, intervenant après la disparition pour des causes diverses — faillite ou raisons personnelles — des firmes qui les occupaient, doit sans doute à elle seule expliquer et justifier la plus grande partie de cet écart. Nous reviendrons d'ailleurs plus loin sur ce cas d'utilisation de bâtiments rendus disponibles par la cessation de l'activité de certaines industries et nous donnerons d'autres exemples de réaffectation de bâtiments, relatifs plus particulièrement à des opérations menées dans certaines régions du pays à l'initiative des autorités centrales.

La moyenne des emplois créés par m<sup>2</sup> d'atelier pour les cas cités plus haut n'atteint qu'un peu plus de 1,5 (1,53) et la remarque précédente a également sa place ici dans la mesure où une nouvelle utilisation d'un bâtiment n'est pas toujours exactement adaptée aux besoins du nouvel occupant.

En résumé, ce bilan très partiel confirme que pour la Belgique, le bâtiment industriel a connu déjà un certain nombre de réalisations et que ses possibilités de développement sont réelles.

### *France*

Il est difficile de parler de bilan d'ensemble dans un domaine où une formule au moins n'a encore été utilisée qu'à titre expérimental et où il n'existe pas de moyen systématique d'information concernant les initiatives locales.

Toutefois, d'après une enquête effectuée par le ministère de l'intérieur, les collectivités locales ont construit, de 1955 à 1962, près de 190.000 m<sup>2</sup> de bâtiments industriels cédés à 129 entreprises et repré-

sentant une dépense de plus de 27 millions de F. La direction générale des collectivités locales considère qu'une part importante des opérations n'a certainement pas été recensée, et elle estime qu'on pourrait chiffrer à 30 ou 40 millions de F. le montant des dépenses ayant été engagées par les collectivités locales et correspondant à la construction de quelques 200 bâtiments industriels environ.

Ce chiffre est certainement valable en ordre de grandeur, et sa comparaison avec le nombre d'usines décentralisées de la région parisienne (environ 1.500) montre que si le bâtiment industriel en tant que moyen d'intervention dans le développement régional est encore relativement au stade expérimental il n'est néanmoins pas négligeable. Il est bien évident d'ailleurs que le nombre d'usines construites aurait été plus important sans l'intervention modératrice de l'État qui, comme il a été dit plus haut, ne s'est déclaré favorable que dans un petit nombre de cas, lorsqu'il s'agissait notamment de construire au profit d'entreprises petites et moyennes acceptant de s'implanter dans des régions souffrant de sous-emploi.

Bref, en l'absence de statistiques générales, on doit aussi ici se contenter de fournir un certain nombre d'exemples. Les tableaux joints en annexe (annexes 4, 5, et 6) qui concernant les usines réalisées ou en projet par la S.C.E.T. ou les sociétés d'économie mixte qu'elle administre, ainsi que par la Société d'équipement du bassin lorrain, s'analysent brièvement comme suit :

a) Pour la formule classique — 24 cas cités — les surfaces varient de 1.000 à 9.000 m<sup>2</sup> environ et la durée de la construction est comprise entre 5 et 12 mois ; les plans dépendent de la nature de l'industrie et les procédés de construction sont généralement ceux couramment mis en œuvre pour l'édification des usines.

Les branches industrielles des entreprises occupantes, petites et moyennes, sont relativement variées : elles vont de la production de bas sans couture à celle des ascenseurs en passant par la mécanique, les matières plastiques, l'électronique, l'ameublement, la chaudronnerie, etc.

Le coût moyen au m<sup>2</sup> de construction pour l'ensemble des bâtiments construits par diverses sociétés d'économie mixte et par la Société d'équipement du bassin lorrain, s'établit à environ 250 F tandis qu'il atteint, pour le total bâtiments et terrains, 380 F. De son côté, le coût

moyen du terrain pour les opérations réalisées par la Société d'équipement du bassin lorrain est de l'ordre de 210 F le m<sup>2</sup>.

La moyenne des emplois créés ressort à 1,77 pour 100 m<sup>2</sup> d'ateliers construits.

b) Pour la formule préconstruction, pour les quelque 18 usines construites ou en cours d'édification, la surface moyenne de chaque usine, doit la durée de construction varie entre 7 et 9 mois s'établit aux environs de 2.000 m<sup>2</sup> suivant adaptation des plans-types.

Les superficies des lots de terrain sont de l'ordre de 8.000 à 10.000 m<sup>2</sup>, le plan de masse des bâtiments est étudié de manière à permettre le doublement de la surface construite et 1.000 m<sup>2</sup> en moyenne sont réservés aux espaces verts. Rappelons que les ateliers sont composés par la juxtaposition de cellules de base de 15 × 7,5 m, l'atelier classique ayant les dimensions suivantes : largeur 30 m, longueur 52,50 m. Il est extensible sur la face arrière et la face opposée aux locaux annexes. Les locaux annexes (250 m<sup>2</sup> environ) comprennent les bureaux, les vestiaires, les sanitaires et sont également extensibles. La hauteur libre de l'atelier est soit de 4,50 m, soit de 6 m.

Les branches industrielles des entreprises d'ores et déjà installées sont également variées : carrelages, confection de jupes, entrepôts frigorifiques, mécanique de précision, construction électrique, fabrique de sièges, etc.

Le coût moyen au m<sup>2</sup> de construction est d'environ 325 F et le coût moyen pour l'ensemble des dépenses atteint 400 F.

Au total, pour la France, en soulignant que les données statistiques partielles précédentes recueillies pour les formules classique et préconstruction ne portent que sur très peu d'exemples, force est bien de constater qu'on ne peut dresser un véritable bilan. Cependant, ces quelques éléments, ainsi que les chiffres cités plus haut, autorisent à penser que le bâtiment industriel occupe néanmoins une place non négligeable.

### *Italie*

Il n'existe pas actuellement de statistiques précises générales relatives à la mise en œuvre du bâtiment industriel sur l'ensemble



du territoire, et plus particulièrement dans des zones industrielles instituées par les lois spéciales ou créées par des entreprises avec ou sans le concours de l'État, c'est-à-dire celles proposées et édifiées, soit par des entreprises publiques, soit par des entreprises privées, soit enfin à la fois par des entreprises publiques et privées.

Les premières — instituées par des lois spéciales — au nombre de seize <sup>(1)</sup> datent toutes de la période comprise entre 1900 et 1950 et certaines n'ont jamais fonctionné <sup>(2)</sup>.

Les motifs qui avaient conduit à la création de ces zones étaient d'origines diverses. Dans certains cas, il s'agissait d'aménager et de rénover une région victime de grandes catastrophes naturelles (Messine, Reggio, Villa San Giovanni) ; dans d'autres cas de tenter de résoudre le difficile problème des zones à structure économique arriérée et possédant un large excédent de main-d'œuvre (Naples, Palerme) ; dans d'autres cas encore d'essayer de relever, pour des raisons politiques, le niveau de vie des populations de territoires particulièrement importants tels que Trieste, Bolzano, Pola et Rome ; dans d'autres cas enfin d'opérer la conversion économique de régions où les industries dominantes traversaient une crise grave, comme à Massa (extraction du marbre en régression) ou à Livourne et Porto Marghera où la production de matériel de guerre avait cessé.

Les secondes — créées ou envisagées par des entreprises avec ou sans le concours de l'État — sont en général plus récentes. Celles d'Ancone (1950), Vicence (1955), Padoue (1956), Crémone (1957), La Spezia (1962) ont été créées par des entreprises publiques ; celles de Bologne et Peruggia (1954), par des initiatives privées et les régions de développement industriel et les noyaux d'industrialisation prévus par la législation pour le Midi l'ont été avec la participation d'entreprises publiques et privées, ce qui leur donne un caractère mixte.

a) La construction de bâtiments industriels sur l'ensemble de ces zones avec l'octroi d'un financement privilégié (taux d'intérêt et durée d'amortissement) a bien entendu constitué et constitue un moyen d'in-

<sup>1)</sup> Dont Naples (1904), Messine, Reggio, Villa San Giovanni (1913), Porto Marghera (1917), Rome (1919-1921), Trieste (1928 première institution, puis 1949), Livourne (1929), Pola (1929), Bolzano (1935), Ferrare (1936), Massa (zone industrielle Apuna 1938), Palerme (1949).

<sup>2)</sup> Dont Messine, Rome et Palerme.

citation pour obtenir l'implantation de nouvelles industries ; mais aucune statistique n'existe actuellement sur le nombre d'usines construites dans ce domaine.

Cependant, nous avons vu plus haut qu'en ce qui concerne la formule préconstruction, certaines réalisations sont connues. D'abord, celles de la zone industrielle de Marghera où entre les années 1930-1935 le consortium qui a dirigé la zone a réalisé quelques constructions industrielles de ce type d'un niveau technique assez modeste ; ces constructions restèrent d'ailleurs vides pendant plusieurs mois. Ensuite, beaucoup plus récemment, celles de la région de Milan, où nous savons qu'il existe de nombreux exemples d'établissements préconstruits qui ont été loués ou vendus à des petites et moyennes entreprises et où, entre 1963 et 1964, une société immobilière a construit un centre industriel plus vaste sur une zone de près de 32 ha. Ce centre, qui devait comporter à l'origine 32 bâtiments, en possède actuellement 23 dont 8 ont été vendus, le prix de vente moyen étant de 60.000 liras le m<sup>2</sup>.

b) En ce qui concerne plus particulièrement l'action entreprise par les pouvoirs publics en faveur du Sud dans le cadre des dispositions prévues par la législation pour le Midi et menée par la Caisse pour le Midi par l'intermédiaire des consortiums, il n'est pas possible actuellement de dresser un bilan des expériences faites dans le domaine de la préconstruction. En effet, le vote de la loi du 29 septembre 1962 qui a donné une nouvelle impulsion à l'intervention de l'État en faveur du Midi, et ses textes d'application sont encore trop récents pour qu'apparaissent déjà les résultats de la mise en œuvre de cette politique qui préconise en particulier l'édification de bâtiments préconstruits standards par les consortiums dans les zones expressément prévues par les plans régulateurs régionaux comme « agglomérations industrielles ». Cependant, d'après une enquête faite auprès des entrepreneurs, les sociétés industrielles et associations de toute nature sont favorables à une utilisation de tels bâtiments dans ces zones et il faut donc prévoir la réalisation prochaine d'un certain nombre de projets. Les nouvelles dispositions qui figurent dans les textes législatifs de janvier 1965, en renforçant encore l'action des consortiums, devraient d'ailleurs permettre d'accélérer cette réalisation.

Au total, pour l'Italie, l'avenir plus que le passé, apparaît comme devant réserver une place relativement importante au bâtiment industriel.

*Pays-Bas*

Pour la période 1948-1964, qui englobe les trois régimes successifs de mesures destinées à promouvoir l'édification de locaux industriels dans le cadre de la politique des pouvoirs publics d'encouragement à l'industrialisation, nous savons que les subventions versées par l'État ont atteint près de 56 millions de florins. Les tableaux joints en annexe (annexes 7, 8, 9 et 10) qui donnent pour chacun des trois régimes et pour leur ensemble, outre la répartition des primes versées, différentes caractéristiques des opérations réalisées, s'analysent pour la période 1953-1964 comme suit :

a) Le nombre de constructions nouvelles réalisées est de 619 dont 523 édifiées directement pour le compte des entreprises et 96 pour le compte des municipalités, la surface totale de plancher construit atteignant 1.314.662 m<sup>2</sup>.

Le nombre d'emplois créés, après achèvement de tous les programmes, sera de 25.126 dont 20.477, soit plus de 81 %, sont déjà pourvus.

Les entreprises établies dans les bâtiments industriels appartiennent à des secteurs industriels divers et la répartition dans ces secteurs des usines et des emplois évalués en pourcentage du total des emplois créés sont les suivants :

	Nombre d'usines	Emplois créés (% du total)
Matériaux de construction . . .	43	5,7
Bois . . . . .	54	4
Métaux . . . . .	302	40,4
Chimie . . . . .	58	14,3
Textiles . . . . .	41	4,9
Cuir et caoutchouc . . . . .	11	1
Denrées alimentaires . . . . .	47	7,8
Electrotechnique . . . . .	28	15,7
Papier . . . . .	24	3,7
Diamants . . . . .	1	—
Industries graphiques . . . . .	10	2,5
<b>Total</b>	<b>619</b>	<b>100</b>

La moyenne des emplois créés ressort à 1,9 pour 100 m<sup>2</sup> de plancher construit.

La subvention moyenne versée par m<sup>2</sup> de surface de plancher est d'environ 42 florins.

b) A côté de ces renseignements statistiques relatifs à l'ensemble du territoire, il faut ici rappeler l'exemple particulier déjà cité des résultats enregistrés par la Fondation de Leeuwarden et, plus généralement, ceux obtenus dans la province de Frise.

L'aide financière municipale accordée dans l'ensemble des localités frisonnes, c'est-à-dire à la fois celles désignées en avril 1959 comme centres d'industrialisation et les autres a atteint environ 26 millions de florins et a intéressé des bâtiments et des terrains valant près de 32 millions de florins. A ces chiffres, il faut ajouter ceux relatifs à la seule Fondation de Leeuwarden, soit respectivement environ 3 et 4 millions de florins, ce qui conduit, pour la Frise, à une aide totale de 29 millions de florins pour les investissements en terrains et bâtiments d'une valeur voisine de 35 millions de florins. Ces données se répartissent ainsi entre les deux groupes de localités concernées et la Fondation de Leeuwarden.

Pour les localités désignées comme centres d'expansion, l'aide des municipalités se monte à 22,1 millions de florins dont :

6,5 millions de florins en prêts proprement dits  
4,4 millions de florins en garanties  
9,6 millions de florins en location-vente  
1,6 millions de florins en location

---

22,1 millions de florins.

Cette aide concerne 66 bâtiments dont 53 sont des constructions entièrement nouvelles ou constituées par l'adjonction de bâtiments neufs à des ensembles déjà existants et 13 d'anciens bâtiments. La valeur globale de ces 66 bâtiments est d'environ 27,3 millions de florins dont 26,3 pour les bâtiments neufs et 1 pour les treize bâtiments anciens.

Dans les localités non désignées comme centres d'industrialisation, l'aide municipale a concerné 40 bâtiments dont 27 constructions

entièrement neuves ou extensions et 13 bâtiments déjà existants. L'ensemble de ces 40 bâtiments représente au total une valeur de 4,2 millions de florins et le concours financier municipal, qui a atteint 3,7 millions de florins, se répartit de la façon suivante :

0,3 millions de florins en prêts proprement dits  
 1,5 millions de florins en garanties  
 0,9 millions de florins en location-vente  
 1,0 millions de florins en location

---

3,7 millions de florins.

La Fondation de Leeuwarden, depuis sa création, a édifié 16 bâtiments <sup>(1)</sup> pour une surface totale bâtie de 51.151 m<sup>2</sup> et deux autres sont actuellement en cours de construction. Ces investissements représentent 4 millions de florins, dont 0,8 en terrains et 3,2 en bâtiments. A la fin de 1963, 727 hommes et 197 femmes travaillaient dans ces bâtiments pour le compte d'entreprises industrielles diverses dont deux d'origine étrangère — l'une produisant des obturateurs à membrane et l'autre des appareils de mesure — deux venaient d'une autre province — l'une fabricant des instruments d'optique de haute précision et l'autre des aspirateurs — le reste étant constitué par des entreprises frisonnes appartenant aux secteurs de la transformation des métaux et de l'alimentation.

Au total, pour la Frise, l'ensemble des usines établies, soit dans les centres d'industrialisation, soit hors de ces centres, et qui ont bénéficié d'une aide municipale au titre du bâtiment industriel, employaient en décembre 1963 environ 5.250 personnes (dont 4.000 dans les centres de développement), ce qui représente 15 % du total des emplois industriels frisons.

En définitive, les données statistiques précédentes confirment le rôle relativement important joué dans le passé aux Pays-Bas par le bâtiment industriel dans le cadre des politiques régionale et générale d'industrialisation. Les nouvelles dispositions du nouveau régime « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement » entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965 devraient lui permettre, à l'avenir, d'accentuer encore son action.

---

<sup>1)</sup> Rappelons que 5 de ces bâtiments ont été vendus, 10 donnés en location et que le dernier fait l'objet d'une location-vente.

*Royaume-Uni*

Nous avons indiqué plus haut que des statistiques font état, à la fin du mois de mai 1960, d'un total d'environ 80 millions de livres engagées par les pouvoirs publics pour la construction des usines existant à cette date dans les parcs industriels et les zones associées gérés par les Management Corporations. Ces usines, au nombre de 1.100 environ, occupaient alors un peu plus de 200.000 travailleurs.

Aujourd'hui, c'est plus de 275.000 personnes qui sont employées dans les usines dépendant des différents Trading (or Industrial) Estates et Sites associés du Royaume-Uni et le programme de constructions nouvelles en cours de réalisation permettra de porter très rapidement ce chiffre à plus de 300.000.

Plus de 25 % de ces personnes travaillent dans l'industrie électrique et les industries similaires et associées dont l'électronique; 25 % dans l'industrie mécanique légère et les fabrications de matériel accessoires pour l'industrie automobile; 25 % dans le textile, l'habillement et les commerces associés; le reste dans des industries variées comprenant les plastiques, l'alimentation, l'imprimerie, l'emballage, la production d'objets en cuir, de vaisselle, etc.

Au 31 mars 1964, les trois sociétés de gestion de parcs industriels avaient plus de mille locataires.

Pour une de ces trois sociétés, l'Industrial Estates Management Corporation of England, des chiffres récents portant sur diverses statistiques permettent de dresser un bilan plus complet et détaillé de l'action menée par les pouvoirs publics à travers la création des parcs industriels gérés par cette société.

Avant d'examiner ces données, il n'est pas sans intérêt, pour permettre de se faire une idée générale de ce que peut être un parc industriel, d'indiquer comment peut être créé un tel ensemble industriel et quelles sont ses caractéristiques techniques moyennes, ainsi que les règles principales que la société de parcs industriels dont il dépend applique pour sa gestion.

La procédure pour l'établissement d'un parc est la suivante :

Les besoins en main-d'œuvre d'une zone ou d'une région sont évalués par le Board of Trade et par le ministère du travail à la lumière des conditions locales telles que le niveau du chômage, le déclin prévisible des industries existantes et les possibilités que peut offrir, à d'éventuelles industries nouvelles, l'infrastructure industrielle et économique régionale, le gouvernement, lorsque cela est nécessaire, accordant des subventions pour l'amélioration de cette infrastructure.

Une « zone industrielle » est ensuite proposée, de dimensions suffisantes pour permettre la construction de toutes les usines dont l'installation a été jugée nécessaire. Le choix d'un emplacement convenable est fait par les responsables de la société de parcs industriels — laquelle plus tard développera et gérera le parc — en liaison avec le Board of Trade, la direction du logement et de la planification et les responsables locaux de la planification pour lesquels le « plan de développement » comportait l'édification de la zone industrielle. Un tel « plan de développement » est en effet légalement nécessaire et il doit être dressé par chaque organisme de planification pour indiquer, pour une région donnée, l'espace réservé à chacune des exigences de la vie communautaire, c'est-à-dire les emplacements destinés aux boutiques, locaux commerciaux, bureaux, hôpitaux, terrains de jeux, industries, etc. C'est un plan « d'utilisation du terrain ». Dans le cadre de ces indications, la société du parc industriel devra, en particulier, s'assurer que l'eau, le gaz et l'électricité pourront être fournis au parc à des prix raisonnables et que le parc pourra être relié facilement au réseau local de communications. En outre, le parc, devra être situé de telle façon que les distances aux lieux où vivent les ouvriers soient acceptables ; si on doit construire de nouveaux logements, il sera préférable de les situer près du parc.

Ensuite, la société du parc industriel demande au gouvernement — le ministère responsable étant le Board of Trade — d'acheter le lot de terrain, et donne avec sa recommandation une estimation préliminaire du coût des travaux de génie civil, c'est-à-dire du nivellement, de la préparation générale des lieux, de l'établissement des routes, du drainage, de l'embellissement, etc. Il donne aussi une estimation de la surface industrielle qui pourra être aménagée sur le parc et il indique enfin le nombre approximatif d'emplois que les industries nouvelles créeront.

En admettant que le gouvernement accepte la recommandation ainsi faite, les terrains sont acquis par le Board of Trade. Le Valuation Department du Board of Inland Revenue est chargé de négocier l'achat de terrains qui seront la propriété du Board, ce dernier les louant à bail à la société pour 999 ans ; jusqu'à 1965 ce bail était de 99 ans.

La société du parc industriel prépare alors un plan d'ensemble plus détaillé pour les travaux de génie civil et de développement de la zone, et ayant obtenu une plus exacte estimation des dépenses à engager, sollicite l'accord du Board of Trade. En recevant cet accord, la société demande à un certain nombre d'entrepreneurs publics de soumissionner pour les travaux à effectuer et éventuellement elle passe le ou les contrats nécessaires.

A un moment convenablement choisi de l'installation du parc, le Board of Trade entreprend de faire connaître ses avantages aux entreprises qui recherchent des locaux industriels et, en recevant leurs demandes d'information, il met l'entreprise intéressée en rapport avec la société du parc industriel.

Rappelons que les firmes intéressées ont alors le choix entre trois possibilités :

- Demander la construction d'une usine pour laquelle l'entreprise acceptera de payer un loyer annuel. Nous savons dans ce cas que le bail est généralement passé pour une période de 21 ans avec ou sans interruption et que le loyer est déterminé par le Valuation Department sur la base des valeurs du marché au moment du contrat ; nous savons aussi que ce loyer, dans le cas d'un parc industriel du Nord-Est de l'Angleterre, a pu varier, ces dernières années, entre 7,5 et 10 % du coût des immobilisations.
- Demander la construction d'une usine que l'entreprise acceptera de payer à tempérament sur 15 ou 20 ans avec, dans ce cas, le paiement d'une redevance foncière pour une période généralement de 99 ans.
- Demander un emplacement de terrain sur lequel l'entreprise construira une usine à ses frais ; le terrain est alors loué à bail pour une période généralement de 99 ans.

Dans les deux derniers cas, nous savons également que la rente foncière annuelle est basée sur la valeur locale du terrain industriel,



qu'elle peut varier de 250 à 750 livres par acre, soit 0,86 à 2,60 F par m<sup>2</sup>, suivant que le parc industriel est situé dans une zone rurale ou dans une zone urbaine industriellement développée et que les sociétés de parcs industriels ont la faculté de la réviser tous les 20 ans.

En plus du développement des parcs industriels — dont la superficie peut varier de 50 à 750 acres, soit 20 à 300 hectares — les sociétés de parcs industriels peuvent, avec l'accord du Board of Trade et son aide financière construire des usines, soit pour les louer, soit pour les vendre sur d'autres zones dites zones groupées ou zones individuelles.

Les zones groupées ou sites associés sont des parcs industriels en miniature sur lesquels deux ou trois usines peuvent être édifiées.

Les zones individuelles sont des emplacements pour une seule usine.

Les éléments suivants concernant un parc moyen en exploitation dépendant de la société de gestion de parcs industriels pour l'Angleterre, donnés à titre d'exemple, permettent de se faire une idée générale de ce que peut être un tel ensemble industriel.

- Terrain : 150 acres, soit 60 hectares
- Coût du génie civil pour l'aménagement : 800.000 livres, soit 11 millions de F
- Surface de l'espace industriel (après installation complète du parc) : 50 acres, soit 20 hectares. Le reste de l'emplacement est utilisé pour les routes, les parkings et les surfaces libres. On peut trouver des parcs où plus d'un tiers de la surface est couvert par l'espace industriel proprement dit ; néanmoins, pour tous les parcs le programme initial d'installation est basé sur la répartition précédente, 1/3 d'espaces industriels, 2/3 autres espaces.
- Coût de l'espace industriel : 7.700.000 livres, soit 106 millions de francs, ce qui correspond à environ 530 F par m<sup>2</sup>.
- Coût total du parc : 8.500.000 livres (800.000 + 7.700.000), soit 117 millions de francs.

— Total des emplois créés : en moyenne 170 par acre industriel, soit environ 425 par hectare, ce qui conduit à un total de 8.500 pour le parc.

En ce qui concerne les coûts, la mesure selon laquelle les firmes financent leurs propres investissements en payant à tempérament leurs constructions industrielles édifiées par la société de parcs industriels, réduit le coût en capital supporté par le gouvernement. Néanmoins, les chiffres précédents demeurent significatifs.

La Société de gestion de parcs industriels pour l'Angleterre, dont la direction générale est à Team Valley, Gateshead, gère un certain nombre de parcs, de sites groupés associés et de sites individuels, répartis sur les territoires du North East, West Cumberland, Lancashire and Merseyside, Devon and Cornwall. Son action a permis, à ce jour, l'implantation d'environ 400 entreprises qui occupent au total 100.000 travailleurs et s'étendent sur près de 1.900.000 m<sup>2</sup> d'espace industriel. Ces 190 hectares de constructions industrielles ont été pour la plupart édifiés depuis 1945 ; 85 % ont été construits avec le financement du gouvernement et sont encore actuellement loués ; 7 %, construits également avec le financement du gouvernement, ont été vendus, les 8 % restants ayant été construits aux frais directs des occupants.

Actuellement (juin 1965), sur la seule portion du territoire dépendant de la North Eastern Trading Estates Ltd. — une des plus importantes parties de l'Industrial Estates Management Corporation of England — c'est-à-dire sur une zone géographique d'environ 80 km de long et de 40 km de large, la société a permis la création de 77.400 emplois répartis dans plus de 300 entreprises. A la fin 1960, ces emplois qui étaient alors de 60.000 se répartissaient ainsi entre les différents parcs de zones groupées associées et sites individuels de la région :

— dans le parc initial de Team Valley . . . . .	14.000
— dans les 13 nouveaux parcs . . . . .	31.000
— dans les 18 nouveaux sites associés groupés . . . . .	5.000
— dans les 15 sites individuels . . . . .	10.000
	60.000

L'activité des 300 entreprises — dont la plus grande emploie 4.500 personnes et la plus petite 6, la taille moyenne de chaque usine (en accroissement depuis 1945) atteignant aujourd'hui environ 3.000 m<sup>2</sup> — se répartit approximativement entre :

- les industries légères . . . . . 24 %,
- les fournitures de matériel électrique et similaires . . . 29 %,
- les textiles et l'habillement . . . . . 21 %,

le reste intéressant la production de matières plastiques, de produits pharmaceutiques et chimiques, de matériaux de construction, de produits alimentaires et boissons et les services de distribution, de prestation de service, etc.

A côté des 77.400 emplois offerts dans les usines liées à la Société de gestion des parcs industriels, emplois qui augmenteront de 16.000 environ quand le développement du parc sera achevé, signalons que les autres entreprises régionales occupent :

- l'industrie minière . . . . . 125.000
- la métallurgique et le travail des métaux . . . . . 52.000
- l'industrie chimique . . . . . 48.000
- l'industrie de l'Armement naval et de la réparation des bateaux . . . . . 49.000

La population active totale assurée de cette partie du nord-est de l'Angleterre est d'environ 1.165.000 personnes et, actuellement, le taux de chômage est de 2,4 % ; on estime que 12 % du total de cette population dépendent directement ou indirectement de l'emploi offert par les Trading Estates, les sites groupés associés et les sites individuels de la Société.

Le North Eastern Trading Estates Ltd. qui date de 1936 comporte un certain nombre de ces zones dont les plus importantes sont :

#### Parcs

*Bede Industrial Estate* : le parc s'étend sur environ 25 hectares où sont implantées une vingtaine d'entreprises couvrant 72.000 m<sup>2</sup>, la plupart louées (16), qui emploient au total 3.800 personnes. Les fabrications concernent essentiellement les secteurs de la transformation des métaux, des textiles, de l'équipement électrique auxquelles s'ajoute la production de cigarettes.

*Spennymoor Industrial Estate* : ce parc de 24 hectares comporte, d'une part, en location, un certain nombre d'usines d'une surface totale de 60.000 m<sup>2</sup> qui datent de la période de la seconde guerre (anciennes fabriques de cartouches) et dont l'activité a été convertie vers la production de matériel électrique divers, et d'autre part de nouvelles constructions — 26.000 m<sup>2</sup> — occupées par des entreprises fabriquant des appareils électro-ménagers et radio, ainsi que des aiguillages et matériel de voies ferrées. Les trois principales entreprises locataires emploient 4.172 personnes.

La construction de bâtiments nouveaux qui couvriront environ 11.000 m<sup>2</sup> est en cours.

*Aycliff Industrial Estate* : il s'étend sur 260 hectares et il comprend environ 600 bâtiments datant de 1940 (à l'origine il y en avait un millier) ; actuellement il y a 77 entreprises locataires qui emploient 8.026 travailleurs sur environ 220.000 m<sup>2</sup>. Les plus importantes produisent des matières plastiques, du matériel automobile (boîtes de vitesse), du matériel électrique et téléphonique, du matériel de mine, du matériel de chauffage, des moules pour l'industrie du caoutchouc, des instruments de musique, etc.

Plusieurs nouveaux bâtiments sont en cours de construction — 14.000 m<sup>2</sup> au total — et d'autres projets sont décidés ou envisagés (11.000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble).

*North Tees Industrial Estate* : ce parc de 12 hectares date de 1947 et il a actuellement 9 locataires qui emploient 905 personnes dans des usines couvrant environ 22.000 m<sup>2</sup> et produisent essentiellement des vêtements et des articles d'habillement.

*Hartlepoons Industrial Estate* : commencé en 1946, il couvre 40 hectares et les 14 entreprises locataires — 87.000 m<sup>2</sup> — qui y sont installées occupent 5.849 personnes à des fabrications variées : bas nylon, vêtements, équipement téléphonique et de télécommunications, tissage et cardage de laine, etc.

Actuellement, plusieurs bâtiments sont en cours d'édification : une usine préconstruite de 2.500 m<sup>2</sup>, une nouvelle usine de 4.000 m<sup>2</sup> et des extensions de 11.000 m<sup>2</sup> pour des usines existantes. Ces projets conduiront à la création de 1.220 emplois nouveaux.

A Brenda Road West Hartlepool, une usine de tubes de 7.400 m<sup>2</sup> emploie 133 personnes, une autre de 8.000 m<sup>2</sup> est en cours de construction pour le compte d'une entreprise de 280 personnes qui fabriquera des récipients, et il est prévu l'édification d'un bâtiment de 18.000 m<sup>2</sup> où s'installera une usine de 700 personnes devant produire des chaudières.

*Team Valley Industrial Estate* : nous reviendrons plus longuement tout à l'heure sur ce parc qui présente un certain nombre de caractères originaux.

*Tees Side Industrial Estate* : c'est un parc en projet et la mise en œuvre de son équipement date d'avril 1965. Il couvrira un peu plus de 140 hectares et conduira à la création d'environ 10.000 emplois. Dès maintenant, le Board of Trade a accepté la construction sur son emplacement de deux usines préconstruites, l'un de 2.300 m<sup>2</sup> et l'autre de 9.300 m<sup>2</sup> environ qui devraient être achevées dans le courant de l'été 66.

#### Sites groupés et sites individuels

Ce sont :

*Jarrow and South Shields* où 3.132 emplois sont répartis entre 43.000 m<sup>2</sup> d'usines en location qui produisent des pièces de fonderie, des appareils de télévision et de radio et leurs accessoires (piles), des équipements pour le radar et l'enregistrement, des vêtements féminins et des engrenages.

Deux nouvelles usines sont en cours de construction : une de 2.300 m<sup>2</sup> à South Shields et une usine préconstruite de 4.600 m<sup>2</sup> à Jarrow.

Au total, ce sont 14.000 m<sup>2</sup> de surface industrielle qui ont été ou sont en cours de construction à Jarrow and South Shields, où 9.000 personnes seront occupées.

*Chester le Street* où une usine préconstruite de 4.600 m<sup>2</sup> a été édiée et devrait permettre la création de 200 emplois et où il existe déjà une usine de 3.000 m<sup>2</sup> produisant des vêtements féminins et employant 405 personnes.

*Spennymoor Thinford Crossroads* où une usine de 9.300 m<sup>2</sup> construite pour 5 millions de francs sur un terrain de 16 hectares fabrique de l'outillage individuel et emploie 1.000 personnes ; cette usine doit prochainement s'étendre pour permettre de doubler son effectif.

*Peterlee* (site individuel) : deux usines locataires, l'une de 6.200 m<sup>2</sup> qui fabrique des vêtements, et l'autre de 7.400 m<sup>2</sup> qui produit des textiles (fils de laine et fils synthétiques) emploient au total 862 personnes.

#### *Team Valley Industrial Estate*

Ce parc représente, nous l'avons dit, un certain nombre de caractères originaux.

Il est, en effet, le premier en date des parcs du Royaume-Uni, ayant été institué en 1936, et il a servi de prototype à l'action des pouvoirs publics.

Il s'étend sur une surface de 700 acres — soit 283 hectares de terrains — répartis, en ce qui concerne leur utilisation, de la façon suivante :

— les locaux industriels construits grâce au financement public ou privé couvrant .	80 acres, soit	33 ha
— les routes et les chemins de fer . . . .	190 acres, soit	77 ha
— les terrains de jeux et les espaces libres .	50 acres, soit	20 ha
— les terrains immédiatement disponibles pour l'industrie . . . . .	200 acres, soit	80 ha
— les terrains non immédiatement disponibles pour l'industrie, à cause des travaux miniers, et temporairement utilisés par l'agriculture . . . . .	180 acres, soit	73 ha
	Total	700 acres, soit 283 ha

Actuellement, les 105 entreprises qui y sont établies sur un espace industriel total d'environ 325.000 m<sup>2</sup> emploient 8.918 hommes et 5.927 femmes, soit au total 14.845 personnes. La plus grande de ces firmes emploie 1.500 personnes et elle occupe un espace industriel de 30.000 m<sup>2</sup> ; la plus petite emploie 10 personnes et occupe 140 m<sup>2</sup>. Une autre de

17.000 m<sup>2</sup> a été édiée sans le concours des fonds publics par une entreprise privée, selon sa propre technique de préfabrication.

Ces entreprises, dont plusieurs ont une réputation mondiale (Hoover, Kodak, Schweppes) appartiennent à des secteurs industriels divers qui se répartissent ainsi :

— industries légères . . . . .	37,4 %
— vêtements et textiles . . . . .	15
— équipement électrique . . . . .	9
— imprimerie et emballage . . . . .	8,6
— matériaux de construction et entrepreneurs . . . . .	6,3
— alimentation, boissons et confiserie . . . . .	5,7
— produits en caoutchouc industriel . . . . .	4,1
— entretien industriel . . . . .	3,2
— mobilier, literie . . . . .	3
— commerces de détail . . . . .	2,5
— plastiques . . . . .	1,7
— divers (y compris articles de cuir, articles de fantaisie, brosses et verrerie) . . . . .	3,5

---

100

Le total des dépenses pour l'achat du terrain, son équipement et la construction des usines se monte actuellement à 5.923.854 livres, soit environ 82 millions de francs, montant duquel il faut déduire 623.000 livres (8,6 millions de francs) produits des ventes et des locations des ensembles industriels occupés ; en outre il faut ajouter aux investissements précédents ceux qui n'ont pas été financés par les pouvoirs publics et qui sont estimés à 5.228 livres, soit environ 72 millions de francs.

La densité moyenne des emplois créés par hectare de surface industrielle construite est d'environ 450, chiffre à comparer à celui correspondant au parc industriel type dont l'exemple a été donné plus haut, soit 425.

En ce qui concerne plus particulièrement les seules usines pré-construites nous avons vu qu'immédiatement après la seconde guerre, les pouvoirs publics en avaient construit un certain nombre (55) dans le Nord-Est de l'Angleterre dans les Trading Estates, les Group Sites ou les Individual Sites.

Ces usines, dont beaucoup ont été agrandies depuis leur construction — en moyenne la surface de l'ensemble des usines a été multipliée depuis l'origine par 1,86 — couvrent actuellement 290.000 m<sup>2</sup> et occupent environ 15.000 personnes qui fabriquent une grande variété de produits : matériel électrique (résistances, ampoules, tubes fluorescents, etc.) des tissus et des vêtements (bas de soie, lingerie, tricots, imperméables, pardessus, etc.), des objets et matériels à base de matières plastiques, des jouets, des meubles, du matériel pour l'aviation, des produits pharmaceutiques, des matériaux de construction, des cigarettes, etc.

Le nombre des emplois créés varie d'une usine à l'autre d'une vingtaine à plus de 3.000 ; la moyenne s'établissant à environ 300, ce qui correspond à une moyenne de 5,15 emplois par 100 m<sup>2</sup> de surface industrielle.

Actuellement se poursuit la réalisation du nouveau programme prévu pour 1963-1964 qui porte sur l'édification de 16 nouvelles usines auxquelles s'ajoutera, très prochainement, une autre tranche supplémentaire de 18 unités.

Au total, pour le Royaume-Uni, les données précédentes, dont quelques-unes ont une portée générale, mettent très nettement en lumière la part prépondérante que les Industrial Estates Management Corporation ont dans les résultats obtenus par la politique nationale de recherche du plein emploi et de la restructuration industrielle et économique poursuivie par les pouvoirs publics depuis 1936.

Telles sont les diverses données nationales actuellement disponibles, permettant de dresser, sinon de véritables bilans, du moins de donner quelques résultats partiels significatifs.

Une première remarque essentielle s'impose : c'est celle, déjà formulée d'ailleurs, qui a trait aux périodes de référence ; l'action des pouvoirs publics ne date pas, bien entendu, de la même époque dans tous les pays, ce qui rend théoriquement impossible toute comparaison directe des « séries » statistiques élaborées et leur synthèse. De plus, pour certains pays, cette action n'a été entreprise que depuis peu ou, pis encore, ne le sera que prochainement. Mais en outre, et cette seconde remarque n'est sans doute pas moins importante que la



précédente, et peut-être même de portée plus générale, le « style » original de l'action menée dans chaque pays par les pouvoirs publics qui se traduit naturellement par des résultats spécifiques rend difficile leur confrontation et leur interprétation. Enfin, la façon souvent différente d'un pays à l'autre, dont ont pu être rassemblés les divers éléments statistiques, fait que les chiffres recueillis ne sont pas toujours homogènes entre eux, quelques-uns même pouvant être discutables.

Aussi bien puisque ainsi un bilan d'ensemble est aujourd'hui hors de portée, nous devons nous contenter de mettre simplement en lumière quelques points importants en rapprochant très brièvement certains chiffres qui restent malgré tout intrinsèquement significatifs, sans essayer de formuler explicitement des conclusions d'ensemble dont la portée serait singulièrement limitée par les remarques précédentes.

Chiffres significatifs, tels sont d'abord ceux relatifs au nombre d'usines construites ou aux surfaces industrielles totales édifiées avec l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics.

En rappelant que toutes les tailles unitaires d'usines sont, pour l'ensemble, représentées, la Belgique fait état au 30 juin 1963 d'une cinquantaine d'entreprises correspondant à un peu plus de 60.000 m<sup>2</sup> ; la France, au début de 1962, de quelques deux cents opérations pour une surface de l'ordre de 300.000 m<sup>2</sup> ; les Pays-Bas citent, fin 1964, près de six cents vingt constructions nouvelles couvrant un peu plus de 1.300.000 m<sup>2</sup> ; le Royaume-Uni, en mai 1960, recense plus de onze cents usines dont plus de quatre cent se partagent, fin 1964, dans une seule région du pays, près de 2.000.000 de m<sup>2</sup> ; l'Allemagne et l'Italie n'ont fourni, pour leur part respective, que des exemples très limités.

Chiffres intéressants, enfin, ceux concernant les nouveaux emplois créés par la réalisation de ces opérations ; et, sans rappeler les valeurs absolues, bornons-nous à rapprocher ici les moyennes d'emplois créés par 100 m<sup>2</sup> de constructions édifiées, en soulignant, une fois de plus, que ces chiffres doivent être utilisés avec beaucoup de prudence, les facteurs entrant en jeu, pour leur calcul, étant sans doute assez peu homogènes d'un pays à l'autre : Belgique 1,5 à 2,12 ; France 1,77 ; Pays-Bas 1,9 ; Royaume-Uni 4,25, 4,50 ou 5,15.

Après ces bilans concernant les constructions nouvelles il n'est pas sans intérêt d'examiner un aspect particulier du « bâtiment industriel », celui de l'utilisation, par de nouvelles entreprises, d'anciens bâtiments rendus disponibles par le départ ou la disparition de leurs premiers utilisateurs ; utilisation que les pouvoirs publics, directement ou indirectement, souhaitent souvent et en faveur de laquelle, dans certains cas, des dispositions diverses sont prévues, relatives, en particulier, aux conditions financières faites aux nouvelles entreprises pour faciliter leur installation dans ces bâtiments vacants.

Pour chacun des pays, la situation dans ce domaine est étudiée au chapitre suivant.

#### CHAPITRE IV

##### *BÂTIMENTS EXISTANTS*

L'évolution économique générale, la mutation industrielle qu'elle engendre, se traduisent dans tous les pays par l'existence de bâtiments industriels vacants et le problème de leur utilisation se trouve ainsi posé. Et si cette utilisation, du fait même des éléments caractéristiques qui sont à l'origine des phénomènes qui l'ont amenée et rendue souhaitable ou nécessaire, éléments soumis à des facteurs à la fois conjoncturels et structurels, donc au moins partiellement contingents, ne peut constituer un moyen décisif pour aider une politique de développement, elle peut néanmoins présenter parfois un intérêt non négligeable pour une telle politique.

##### *Allemagne (R.F.)*

C'est le cas, précisément, dans ce pays où le réemploi des bâtiments existants est considéré, dans le cadre de la politique de développement régional, comme pouvant être « d'une importance considérable » dans quelques cas particuliers. C'est pourquoi une certaine publicité concernant l'existence et les caractéristiques essentielles de

tels locaux est faite par les ministères économiques des Länder. C'est ainsi par exemple que le ministère de l'économie du Land de Basse-Saxe tient une liste complète de tous les bâtiments industriels vacants ; cette liste mentionne en particulier, pour chaque bâtiment, les conditions de propriété, la surface globale du terrain, la surface industrielle utilisable pour la production, celles des bureaux, des parcs à stockage, l'ancienne affectation, la description détaillée du bâtiment donnant ses caractéristiques techniques : hauteur des étages, limite de charge des planchers et plafonds, existence de grues, monte-charges, embranchements particuliers, éventuellement raccordement à la voie d'eau, ainsi que les branchements avec les réseaux de distribution — gaz, électricité, eau, chauffage, etc. — et avec les égouts, etc.

Cette action publicitaire menée auprès d'entreprises recherchant un lieu d'implantation pour leur développement a permis de trouver une nouvelle affectation pour la presque totalité des bâtiments industriels vacants, à l'exception, bien entendu, de ceux dont l'état de délabrement ne permettait pas d'envisager le réemploi.

Le bâtiment existant offre ainsi à de nombreuses entreprises des avantages certains, et son utilisation par les pouvoirs publics constitue un moyen d'incitation qui peut parfois être décisif. Dans le cas par exemple de fermetures de mines intervenant dans des régions peu industrialisées, les bâtiments désaffectés, si les transformations et les aménagements qu'il est souvent nécessaire de leur faire subir sont relativement peu coûteux et si l'ensemble des installations, généralement fort bien viabilisé et desservi, peut être acquis à un prix intéressant, peuvent présenter pour de nouvelles entreprises un très grand intérêt. D'autant plus que, dans la plupart des cas, la présence de main-d'œuvre immédiatement disponible peut constituer un élément complémentaire favorable.

C'est ainsi que, en 1960, dans la région de Stadthagen-Obernkirchen où plusieurs sièges d'extraction d'une société charbonnière furent arrêtés et où plus de 3.000 mineurs perdirent leur emploi, le ministère de l'économie de Basse-Saxe offrit à des entreprises intéressées les bâtiments des houillères dont l'exploitation avait cessé.

Quelques-uns de ces bâtiments appartenant à un premier siège d'extraction arrêté — ateliers, centrale électrique, chaufferie et locaux des douches — couvrant environ 10.000 m<sup>2</sup> furent vendus à des con-

ditions relativement intéressantes à une entreprise dont l'activité est répartie entre plusieurs fabrications indépendantes les unes des autres : production de réservoirs, constructions métalliques légères et production de matières plastiques.

Les bâtiments cédés purent — sans avoir à subir de transformations importantes — être employés pour ces nouvelles fabrications et l'entreprise, qui occupe actuellement environ 200 ouvriers, prévoit une nouvelle extension qui nécessitera d'importants travaux de construction et de transformation.

En ce qui concerne un second siège d'extraction, la société minière a pu louer une partie des bâtiments utilisables à une fabrique de produits pharmaceutiques qui emploie actuellement une vingtaine de personnes.

Deux autres sièges d'extraction n'ont pas encore trouvé d'acquéreur, bien que le complexe industriel que représente l'un d'eux qui couvre environ 7.000 m<sup>2</sup> de locaux à l'état neuf, dont 2.500 à usage de bureaux, soit très bien situé, parfaitement desservi en ce qui concerne les voies d'accès et alimenté normalement en énergie et en eau ; il devrait, autant que possible, être utilisé globalement et il pourrait parfaitement convenir à une usine chimique par exemple.

### *Belgique*

Nous avons cité plus haut quelques exemples de réaffectation de bâtiments industriels disponibles.

En complément, il faut signaler les opérations réalisées dans certaines régions du pays, notamment le Centre, le Borinage et la province de Liège où l'intervention des services du département des affaires économiques a été à l'origine de nombreuses implantations industrielles dans des bâtiments désaffectés, soit après achat ou location directement par l'industriel, soit (ce qui est assez rare) par mise à disposition après achat par une intercommunale.

Le tableau suivant donne un aperçu de l'importance de ces opérations :

Région	Nombre de réaffectations	Industrie	Main-d'œuvre occupée	Prévisions d'emplois en 1966
Borinage	10	Fabrication métallique	300	+ 1.150
		Industrie textile	315	+ 410
Centre	5	Fabrication métallique	245	+ 55
		Industries diverses	140	+ 125
Liège	10	Fabrication métallique	350	—
		Industrie textile	165	—
		Industries diverses	12	—

*France*

Ici également, la possibilité de réutilisation de bâtiments existants dépend essentiellement de la nature de la première industrie pour laquelle ils ont été conçus.

S'il s'agit d'une industrie de transformation courante, on pourra, moyennant quelques aménagements de détail, utiliser à nouveau le bâtiment à une fin analogue et, dans ce cas, pour des opérations de pratique relativement courante, l'intervention de la puissance publique ne se justifie guère.

S'il s'agit, au contraire, d'industries de base importantes — manufactures d'état, mines, etc. — la conversion est en général très difficile. Seuls certains équipements d'infrastructure par exemple seront récupérables (voies, branchements S.N.C.F., transformateur, réservoir, etc.) et chaque conversion constituera un cas d'espèce.

Citons à Caen le cas d'une société qui fabriquait des munitions, dont une partie de l'infrastructure et une partie des locaux ont été utilisées par de nouvelles entreprises appartenant à des branches diverses, dont la production d'appareils ménagers.

Citons également, en ce qui concerne plus particulièrement l'utilisation d'anciens bâtiments et installations miniers, plusieurs opérations réalisées dans les bassins charbonniers du Centre et du Midi de la France, par des entreprises qui ont participé à la conversion minière dans les zones touchées par le plan d'adaptation des charbonnages

de 1960. Il s'agit de bâtiments et installations composant les carreaux des mines : ateliers divers, anciennes centrales et chaufferies, anciens lavoirs, bureaux et garages. Des entreprises très diverses quant aux fabrications nouvelles ont pu utiliser les locaux laissés vacants, le plus souvent après les avoir aménagés convenablement. Ce fut le cas, par exemple, d'une usine de chaudronnerie-tôlerie, d'une petite fonderie de pièces mécaniques, d'une fabrique de chaussures, d'une usine de pièces moulées en caoutchouc pour l'industrie et d'une usine de chaudronnerie et de constructions métalliques en aluminium.

Toutes ces sociétés ont généralement obtenu des différents bassins intéressés la cession des installations minières à des prix très intéressants assortis souvent de conditions de paiement avantageuses.

Pour les opérations déjà réalisées ou en voie de réalisation, les cessions des immobilisations minières — terrains et bâtiments — représentent environ 2,5 millions de francs, payables généralement en quinze ans.

Les charbonnages de France et les houillères de bassin tiennent par ailleurs à la disposition des industriels désireux de s'installer dans les zones minières touchées par le plan d'adaptation de 1960 une liste des sites et des bâtiments miniers encore disponibles avec leurs caractéristiques principales, et qui pourraient être utilisés par de nouvelles industries.

#### *Italie — Pays-Bas — Royaume-Uni*

Dans ces trois pays l'utilisation de bâtiments industriels devenus vacants est aussi, bien entendu, pratiquée chaque fois que l'opération présente des avantages, soit pour les pouvoirs publics, soit pour les chefs d'entreprise.

Pour les Pays-Bas, nous avons signalé, à titre d'exemple, que d'avril 1959 à aujourd'hui, l'aide municipale octroyée en faveur de l'industrialisation avait, tout particulièrement en Frise, intéressé, pour partie, dans les localités frisonnes désignées en 1959 comme centres d'industrialisation, 13 bâtiments déjà existants et, hors de ces centres, 13 autres bâtiments anciens.

Rappelons, enfin, que pour le Royaume-Uni, dans plusieurs parcs industriels de nombreuses usines construites pour satisfaire des besoins militaires ou nés de l'économie de guerre, et dont l'activité avait cessé par la suite, sont actuellement à nouveau utilisés par d'autres entreprises. C'est ainsi en particulier que dans l'Industrial Estate d'Aycliff, équipé en 1940 de plus d'un millier de constructions abritant des services de l'armée, un grand nombre de bâtiments sont aujourd'hui loués à des entreprises ayant des activités très diverses.

L'utilisation de bâtiments industriels existants constitue ainsi sans doute un moyen efficace pour attirer de nouvelles industries et faciliter la réanimation de certaines régions.

Cette efficacité est due, bien entendu, aux avantages qu'offre à l'industriel une telle solution. Et, parmi eux, le facteur temps est peut-être déterminant ; en effet, le bâtiment existant permet généralement un démarrage très rapide des fabrications. Et, en ce sens, il rejoint tout naturellement la formule préconstruction, dont il apparaît un peu comme une sorte de cas particulier.

Après avoir ainsi indiqué, pour l'ensemble des pays de la Communauté et le Royaume-Uni, ce qu'étaient les réalisations des bâtiments industriels et avoir de cette façon situé la place que ce moyen d'incitation occupe dans la gamme des modes d'intervention en faveur des politiques de développement, il importe maintenant de tenter, sinon de justifier, du moins d'expliquer, ces résultats par l'examen critique global de la formule.

C'est l'objet de la troisième partie.





## TROISIÈME PARTIE

### CRITIQUE DU MOYEN D'INTERVENTION « BÂTIMENT INDUSTRIEL »

#### *PRÉAMBULE*

Nous avons dressé, à la fin de la première partie, et plus précisément en conclusion du chapitre consacré au « développement régional », et en matière d'introduction au chapitre qui lui fait suite « Le bâtiment industriel », un bref bilan relatif, d'une part à l'ensemble des actions menées et des moyens utilisés en faveur du développement industriel et de l'expansion en général, et d'autre part, au seul mode d'incitation « bâtiment industriel » ; par ailleurs, nous venons, dans les dernières pages précédentes, de passer en revue les différentes réalisations directement imputables à ce moyen d'intervention.

Ces divers éléments permettent, nous l'avons dit, de situer, sinon de façon précise, du moins très valablement, le rôle et la place du « bâtiment industriel » dans l'ensemble des aides et avantages accordés par les pouvoirs publics en faveur de l'expansion industrielle.

Aussi, sans reprendre ici les chiffres cités plus haut, formulons tout d'abord, en les regroupant simplement, les conclusions que l'on a pu tirer de leur examen ; conclusions à la fois de caractère général et au niveau de chacun des pays examinés qui, en mettant à nouveau en évidence dans chaque cas la position relative du bâtiment industriel parmi les différentes sortes d'aides, donneront ainsi pour chacun des pays la mesure et la portée des critiques qu'il peut formuler à l'encontre de ce mode d'incitation.

Et ensuite, avant de passer en revue ces critiques, nous rappellerons très brièvement ce que, a priori et d'une manière générale, chaque utilisateur devrait retirer du recours au « bâtiment industriel » mis en œuvre à travers ses deux formules classique et préconstruction.

Enfin, après cette analyse comparative des deux formules, nous examinerons quels pourraient être les aménagements susceptibles de faciliter la mise en œuvre du bâtiment industriel et d'élargir son rôle.

## CHAPITRE I

### *RÔLE ET PLACE DU BÂTIMENT INDUSTRIEL*

Pour l'Allemagne fédérale, la Belgique, la France, l'Italie et les Pays-Bas, il apparaît que le mode d'incitation « bâtiment industriel » doit être considéré essentiellement comme une aide complémentaire aux moyens traditionnellement employés en faveur de l'industrialisation.

Pour le Royaume-Uni, par contre, ce mode d'intervention occupe sans doute la première place dans la gamme des actions menées par les pouvoirs publics pour encourager l'implantation d'industries nouvelles dans les zones d'expansion.

Aide complémentaire donc pour les Pays de la Communauté, mais à des degrés très divers pour chacun d'eux. Rappelons en effet brièvement les positions respectives dans ce domaine ; positions concernant les principes de base des politiques nationales d'intervention et les résultats enregistrés.

*L'Allemagne fédérale* semble devoir être assez nettement séparée des autres pays, les principes mêmes sur lesquels se fondent les politiques d'action régionale du gouvernement fédéral et des gouvernements des Länder ne laissant, nous l'avons vu, guère de place à des dispositions spéciales qui pourraient être prises en faveur du « bâti-

ment industriel ». Aussi bien, le bilan des quelques rares opérations réalisées à ce titre par certaines communes traduit-il parfaitement le caractère exceptionnel du recours à la mise en œuvre de ce moyen d'incitation. Interventions exceptionnelles, donc rares réalisations, sont ainsi la conséquence, semble-t-il, du respect de stricts principes généraux d'intervention en vigueur, eux-mêmes reflets d'une doctrine économique appliquée apparemment sans équivoque ; mais elles sont dues aussi à ce que la formule « bâtiment industriel » fait a priori, et en elle-même, l'objet de nombreuses critiques, particulièrement de la part d'éventuels utilisateurs, tout spécialement d'ailleurs lorsqu'il s'agit de préconstruction. Nous reviendrons plus loin sur ce point.

La *Belgique* et les *Pays-Bas* peuvent ici être mis sur le même plan. En effet, tous deux ont réservé et réservent encore, dans l'ensemble des mesures prises par les pouvoirs publics en faveur du développement régional, une place relativement importante au concept « bâtiment industriel ». En outre, et c'est là un second point commun original, dans chacun des deux pays ce mode d'incitation n'est reconnu et aidé officiellement et directement qu'à travers sa formule classique, la préconstruction n'étant toutefois pas écartée systématiquement, et ayant même, dans certains cas, été utilisée. Enfin, autre point de rapprochement, les critiques formulées à l'encontre précisément de cette dernière formule, critiques qui seront développées ultérieurement, portant sensiblement sur les mêmes points.

La *France* et l'*Italie* doivent, quant à elles, être réunies. Toutes deux font également figurer en bon rang le « bâtiment industriel » parmi les moyens d'incitation mis au service de leurs politiques de développement, mais toutes deux réservent officiellement une place à la formule préconstruction stricto sensu. Et si les résultats d'ensemble enregistrés à ce jour dans chacun des deux pays au titre « bâtiment industriel » ne sont pas directement comparables, la France paraissant plus « avancée » dans ce domaine que l'Italie, pour l'avenir les pouvoirs publics des deux pays semblent avoir réservé à ce mode d'incitation, et tout particulièrement à sa formule préconstruction, un rôle sans doute encore complémentaire, mais sûrement non négligeable.

Au *Royaume-Uni*, nous venons de le rappeler, le « bâtiment industriel » a occupé et occupe encore une place prépondérante. En outre, nous savons également que sa formule préconstruction, formule qui, nous venons de le voir, est en principe écartée par trois pays de la

Communauté et encore assez peu usitée par deux autres, constitue un élément important pour la mise en œuvre de ce mode d'incitation.

Telles sont donc, pour chaque pays de la Communauté et le Royaume-Uni, très brièvement résumées, les différentes positions occupées par le « bâtiment industriel » en général, et plus particulièrement par chacune de ses deux formules, parmi les différentes aides consenties par les pouvoirs publics en faveur du développement industriel.

Ainsi, sur le plan des réalisations, en dehors des principes généraux servant de base à chaque politique d'intervention et qui, a priori, permettent de retenir ou d'écarter tel ou tel mode d'incitation, avantages et inconvénients attendus de chaque moyen retenu — aussi bien pour les promoteurs que pour les utilisateurs — expliquent son succès plus ou moins affirmé et l'importance des résultats auxquels il a conduit. Pour le « bâtiment industriel », nous avons déjà mentionné très brièvement dans le dernier chapitre de la première partie quels étaient les avantages et les inconvénients théoriques à attendre de son utilisation ; voyons maintenant plus en détail ces deux points.

## CHAPITRE II

### *ANALYSE CRITIQUE DU « BÂTIMENT INDUSTRIEL »*

Rappelons d'abord les grandes lignes de ce qu'est le « bâtiment industriel ».

Mode d'incitation basé sur l'aide en général à la construction et à la cession de bâtiments industriels, sa mise en œuvre comporte ainsi essentiellement deux aspects, un technique et l'autre financier.

Aspect technique lié à la construction d'un bâtiment destiné à abriter une industrie. Selon la formule classique, la collectivité ou son concessionnaire est chargé par un industriel d'édifier une usine

d'après un plan déterminé établi en fonction du type de l'industrie intéressée et des besoins propres à l'entreprise concernée. Selon la formule préconstruction, la collectivité ou son concessionnaire, ou encore toute autre société publique ou privée, construit, avant même de connaître les futurs utilisateurs, une ou plusieurs usines dans une région ou une zone où le développement économique général est souhaité.

Aspect financier ayant trait aux moyens réunis pour favoriser le financement des constructions et aux solutions adoptées pour permettre leur cession aux utilisateurs dans les meilleures conditions ; moyens qui découlent, bien entendu, des dispositions générales en matière d'aides financières que chacun des pays a adoptées pour atteindre les objectifs de sa propre politique nationale de développement.

L'opération ainsi conçue trouve donc sa justification dans un certain nombre d'avantages qui découlent naturellement de son principe même et des modalités de sa réalisation ; c'est bien ce que lui reconnaissent, nous le savons, dans un certain nombre de pays, ses promoteurs et ses utilisateurs. Mais nous savons aussi que dans d'autres pays, ceux-ci comme ceux-là ne lui sont pas directement favorables et quelquefois franchement hostiles.

Sur un plan d'ensemble et pour chacun des pays retenus ici, l'analyse critique des arguments invoqués par les tenants du « bâtiment industriel » et ses opposants, qu'ils soient promoteurs ou utilisateurs, c'est-à-dire l'examen de ce qui constitue les avantages et les inconvénients de la formule, permet de dégager les points de vue suivants, pour la plupart d'ailleurs déjà mentionnés dans certains des chapitres précédents mais qu'il est nécessaire maintenant de regrouper.

### Avantages

Pour les promoteurs et les utilisateurs, l'ensemble des avantages et des inconvénients à attendre a priori du recours au « bâtiment industriel », du double point de vue technique et financier, peut se résumer de la façon suivante :

Pour les *utilisateurs*, les avantages des deux formules, classique et préconstruction, sont bien connus ; ce sont, rappelons-les, pour chacune d'elles :

#### *Formule classique*

Sur le plan technique, l'industriel est débarrassé des démarches et études nécessaires à la construction de l'usine : équipement du terrain, élaboration du projet, appels d'offres pour travaux, procédure du permis de construire, direction des travaux, etc, qui sont alors menées par le promoteur. Ces tâches techniques présentent souvent de nombreuses difficultés pour les entreprises petites et moyennes qui ne possèdent pas en général de services techniques spécialisés.

En outre, la conduite et le contrôle des travaux sont ainsi très étroitement assurés et notamment les matériaux sont choisis en fonction de la nature de l'industrie. En particulier, l'aspect de l'ensemble (façades, espaces verts, etc.) est particulièrement étudié, avantage important dont l'industriel ne s'apercevra bien souvent qu'après un certain délai.

En ce qui concerne le prix de revient, l'élaboration de l'avant-projet par le promoteur en liaison avec l'industriel permet, dans l'intérêt de celui-ci, de réduire certains éléments de son programme qu'il a, par manque d'expérience, tendance en général à surestimer. Il obtient ainsi une usine bien adaptée à ses besoins et de dimensions rentables. D'autre part, l'expérience du promoteur en matière de construction, la possibilité de grouper les travaux relatifs à plusieurs usines dans une même zone, permettent d'obtenir, lors des appels d'offres et des discussions avec les entreprises de construction, des prix unitaires plus bas.

Sur le plan financier, les moyens de financement prévus par les pouvoirs publics pour aider à la réalisation des constructions et les diverses formules de vente ou de location qui sont généralement proposées pour la cession des bâtiments permettent à l'industriel de conserver une partie plus importante de ses ressources propres pour l'acquisition de matériel. Dans certains cas, cette aide est telle qu'elle permet la réalisation d'affaires qui, sans elle, ne pourraient pas se dénouer.

*Formule préconstruction*

Outre ces avantages, elle en présente d'autres qui, souvent, sont loin d'être négligeables.

L'industriel se trouve en général en présence d'une usine dont la construction est déjà très avancée.

Il peut visiter les bâtiments dans lesquels il envisage de s'installer et se rend ainsi compte exactement des surfaces et des volumes dont il disposera ; dimensions dont, l'expérience le prouve, l'examen sur plans ne lui permet pas, souvent, de se faire une idée très exacte.

Il connaît le prix de revient définitif des bâtiments et ne risque pas d'avoir des suppléments non prévus dans son plan de financement.

Il est sûr de pouvoir utiliser dans un délai assez bref sans risque de retard. Lorsque le temps nécessaire pour les commandes et l'installation du matériel de fabrication n'exécède pas celui qu'il faut pour achever l'équipement électrique, le chauffage de l'atelier et les autres aménagements intérieurs, le délai total de son installation, donc celui du démarrage de sa production, peut être notablement raccourci.

Le financement pour la partie immobilière de son affaire étant déjà assuré, il évite ainsi toutes démarches nécessaires aux demandes d'emprunts.

Enfin, l'intérêt psychologique pour lui de pouvoir acheter une usine clés en main — à des conditions de paiement avantageuses — est souvent un élément décisif de son choix.

Pour les *promoteurs*, le « bâtiment industriel » est, nous l'avons vu, une aide complémentaire aux moyens traditionnels d'industrialisation.

C'est donc son caractère d'incitation supplémentaire — pouvant dans certains cas être décisif pour l'utilisateur — qui constitue pour eux l'intérêt même de ce mode d'intervention.

Ceci est d'ailleurs vrai pour les deux formules, mais la préconstruction présente en outre, elle, un autre intérêt spécifique qui lui donne, du point de vue des promoteurs, une place de choix. En plus, en effet, des avantages supplémentaires qu'elle offre par rapport à la formule classique et qui renforcent sa puissance d'incitation auprès des utilisateurs, elle donne aux pouvoirs publics la possibilité d'orienter les implantations ; c'est en effet parmi les différents moyens d'incitation et d'encouragement mis en œuvre pour l'industrialisation des régions dont le développement est souhaité, le seul qui permette effectivement cette localisation. C'est bien pour cette raison d'ailleurs que, dans les pays qui l'emploient, son utilisation est limitée à un nombre peu important de zones dont la réanimation économique est particulièrement nécessaire.

Au total, il apparaît, pour les utilisateurs comme pour les promoteurs, que les avantages offerts par le « bâtiment industriel », qui se traduisent pour les deux formules par des gains, portent essentiellement sur les trois facteurs technique, financier et temps, éléments déterminants pour l'édification, l'équipement et la mise en service d'une usine.

De plus, la formule préconstruction qui permet la localisation des implantations industrielles peut présenter pour les pouvoirs publics un très grand intérêt.

### Inconvénients

En dehors, bien entendu, des positions de principe formulées a priori à l'encontre du « bâtiment industriel » dans son ensemble, pour des raisons de doctrine économique générale, et qui conduisent dans certains pays à ne pas ranger ce mode d'incitation parmi les moyens officiels d'encouragement à l'industrialisation, on peut dire que seule sa formule préconstruction fait l'objet de critiques véritables.

La *formule classique*, construction d'usines sur mesures, n'appelle, en effet, en soi, aucune critique ; sauf peut-être quelquefois de la part des pouvoirs centraux — précisément à cause des avantages mêmes qu'elle présente pour l'utilisateur — qui redoutent alors que son emploi par certaines collectivités locales, emploi non contrôlé



suffisamment par eux, conduise dans le domaine des aides à des surenchères préjudiciables à la poursuite d'une politique concertée d'aménagement du territoire.

La *formule préconstruction*, édification de bâtiments industriels à l'avance, donne, tout naturellement, à cause de son principe même, matière à critique.

En effet, s'il est bien évident qu'on ne peut construire des usines pouvant convenir à toutes les industries, on peut se demander s'il est possible d'en construire qui conviennent néanmoins à plusieurs types d'industries ; ceci pour éviter que des bâtiments édifiés à l'avance ne restent longtemps sans utilisateurs.

Les réalisations et les succès enregistrés dans ce domaine dans plusieurs pays qui ont recours à la formule, et tout particulièrement au Royaume-Uni, constituent une réponse positive à cette question ; de nombreuses industries, en général des industries de transformation, ont pu utiliser directement et tout de suite des usines préconstituées. Bien entendu, les plans-types de celles-ci avaient été établis à partir d'un certain nombre de normes techniques de base pouvant convenir à plusieurs industries, ce qui devait permettre précisément de rendre le bâtiment projeté apte à plusieurs usages.

Il n'existe donc pas d'usine universelle, mais il existe une cellule de base susceptible d'être utilisée par exemple par la quasi-totalité des industries de transformation qui ne nécessitent pas de moyens de manutention importants ou de moyens de transports de produits pondéreux ; c'est le cas notamment de la petite mécanique, de la mécanique de précision, des équipements électriques, de l'électronique, de la confection, de l'ameublement, des tôles pliées, de la chaussure, etc.

C'est bien d'ailleurs ces types d'industries qu'on trouve installées dans les usines préconstruites en France, aux Pays-Bas et surtout au Royaume-Uni. Notons également que dans certains cas, tout particulièrement en Belgique et aux Pays-Bas, ces bâtiments ont quelquefois été utilisés comme bâtiments provisoires par certains industriels, ce qui leur permettait d'attendre l'édification des locaux définitifs devant abriter des unités de production plus importantes dont la mise en place ne pouvait avoir lieu tout de suite.

Tels sont les avantages et inconvénients que l'on peut formuler, d'une manière générale, en faveur ou contre le « bâtiment industriel ». Mais tous ne sont pas évalués de la même façon par chacun des pays qui ont envisagé de recourir à ce moyen ou qui l'utilisent effectivement. Et, à la lumière de ses propres expériences, limitées ou étendues, chacun met l'accent sur ce qui lui paraît le plus intéressant ou le plus dangereux pour sa politique d'intervention, à recourir à ce mode d'incitation.

Pays par pays, ces arguments-clés sont les suivants :

#### *Allemagne fédérale*

Rappelons une fois encore que, compte tenu du régime économique actuellement en vigueur, on estime en principe que l'édification de bâtiments industriels par les pouvoirs publics n'est pas une solution praticable. On affirme, en effet, que ce n'est pas l'affaire de l'État de décharger le chef d'entreprise du souci de choisir lui-même son implantation et que l'intervention des pouvoirs publics dans ce domaine pourrait être sévèrement critiquée au cas où surgiraient des difficultés économiques mettant en relief la fragilité de certaines opérations qui auraient été ainsi soutenues ; on fait remarquer à ce sujet « qu'il est apparu que ce sont surtout les entreprises ayant bénéficié à l'origine, d'une manière générale, de facilités particulièrement importantes de l'État qui font faillite ». (1)

Ceci étant dit, nous savons aussi que quelques opérations ont cependant été réalisées en République fédérale grâce au recours à la formule classique, à une époque où aucun moyen d'incitation ne pouvait être négligé pour résoudre certains problèmes posés dans quelques régions ; ce qui, notons-le en passant, constitue une reconnaissance, sinon de son grand intérêt, du moins qu'elle n'est pas démunie d'un certain intérêt.

Mais le principal reproche fait en Allemagne au « bâtiment industriel » vise sa formule préconstruction. Et ceci en raison de son principe même. La difficulté, sinon l'impossibilité de construire à l'avance des bâtiments universels, pense-t-on ici en effet, conduit

---

1) Contribution de l'équipe allemande à cette étude.

au risque de voir les usines édifiées en dehors de leurs utilisateurs, rester vacantes pendant de nombreuses années, faute d'être parfaitement adaptées aux exigences spécifiques des industries éventuellement candidates à leur utilisation. D'où gaspillage des investissements et rentabilité non assurée des capitaux engagés.

C'est ce que semble confirmer une enquête, faite auprès de chefs d'entreprise installés au cours des dernières années dans une zone rurale peu développée économiquement, au sujet de l'intérêt qu'aurait présenté pour eux l'existence de bâtiments préconstruits. Notons toutefois, de l'avis de plusieurs industriels, si certaines conditions, autres que celles relatives à la parfaite adaptabilité du bâtiment au type d'industrie, étaient préalablement remplies, la formule ne serait pas systématiquement à rejeter. Ces conditions concernent essentiellement, d'une part des conditions financières, de cession ou de mise à disposition du bâtiment que les utilisateurs souhaitent voir souples et très avantageuses, et d'autre part la question relative à la formation accélérée de la main-d'œuvre devant être employée dans les nouveaux ateliers. Ce dernier problème, estiment les chefs d'entreprise, est primordial et devrait être réglé en détail avant toute autre chose.

Enfin, il ne semble pas, pour les industriels allemands, que le gain de temps permis par le bâtiment industriel en concernant la durée de mise en place des investissements du gros-œuvre d'un bâtiment, constitue pour eux un avantage notable. Ils considèrent que les délais d'édification pour cette partie de la construction sont, d'une manière générale, relativement courts en Allemagne et que, par ailleurs, les transformations et aménagements nécessaires pour « personnaliser » un bâtiment « tous usages » nécessiteraient, le plus souvent, un temps beaucoup plus long.

### *Belgique*

Nous savons que dans la politique d'expansion économique menée depuis 1953, qui vise à encourager les investissements industriels et artisanaux, tant par l'extension et la modernisation des entreprises existantes que par la création d'entreprises nouvelles, la construction de bâtiments industriels est considérée comme partie intégrante des investissements pris dans leur ensemble ; elle est donc, à ce titre, sujette à l'application des aides financières prévues

par les pouvoirs publics. Celles-là, nous le savons aussi, sont applicables essentiellement à la formule classique, la formule préconstruction étant, elle, déconseillée aux communes et syndicats intercommunaux ; ceci, selon les termes mêmes des directives données par le ministère de l'intérieur aux collectivités locales, pour éviter les « risques énormes » qui pourraient survenir de la non-utilisation des bâtiments construits à l'avance.

C'est donc bien, d'une manière générale, l'exclusion par les pouvoirs publics de la formule préconstruction dont on admet, tout de même, l'utilisation comme solution transitoire lorsque les bâtiments préconstruits sont susceptibles d'être utilisés provisoirement et successivement par plusieurs locataires avant leur installation définitive.

De leur côté, les utilisateurs belges, d'ailleurs, ne paraissent pas, en général, convaincus de la possibilité de pouvoir disposer par cette formule de bâtiments adaptés à leurs besoins propres et ils préfèrent nettement la construction sur mesures. En outre, ils ne semblent pas non plus très sensibles à l'avantage qu'elle leur offre concernant le gain de temps pour leur installation. Ils font remarquer en effet que les délais de livraison du matériel de production en particulier sont souvent supérieurs à ceux de la construction de l'usine elle-même.

Toutes ces raisons expliquent le succès en Belgique de la formule classique qui évite aux pouvoirs publics les risques de toute nature et donne pleinement satisfaction aux utilisateurs.

Cependant, nous l'avons dit également, des sociétés de construction privées s'intéressent à la préconstruction et tout récemment deux d'entre elles ont déjà édifié un certain nombre d'usines préconstruites qui sont actuellement occupées par des industries d'ailleurs étrangères.

#### *France*

On l'a vu, le « bâtiment industriel » est considéré comme une aide complémentaire non négligeable à celles directes et indirectes, dispensées par les pouvoirs publics en faveur de l'industrialisation.

La difficulté de sa mise en œuvre, les risques financiers qu'elle comporte pour la collectivité ou son concessionnaire maître d'œuvre, ont conduit les pouvoirs publics à n'utiliser ce moyen qu'avec circonspection et seulement dans le cas où il est nécessaire d'intensifier les modes d'incitation généralement pratiqués. D'où l'intervention modératrice de l'État auprès des collectivités locales qui auraient souvent plutôt tendance à utiliser le « bâtiment industriel » sans mesurer peut-être suffisamment ces risques, mais aussi pour éviter que ce moyen d'incitation supplémentaire, généralement apprécié des industriels en raison même des avantages de natures diverses qu'il leur procure, s'il était ainsi dispensé sans contrôle, ne vienne fausser dans certaines régions le dosage des aides prévues par les pouvoirs publics pour atteindre les grands objectifs de leur politique de développement (1).

C'est d'ailleurs à ce souci des pouvoirs publics, d'être en mesure de disposer pleinement de la puissance d'incitation de ce moyen dans certaines zones ou secteurs où il est nécessaire d'orienter en priorité l'implantation de nouvelles usines, que répond leur choix concernant la formule préconstruction dont ils reconnaissent ainsi également le bien-fondé de l'ensemble de ses autres avantages.

Ces avantages sont d'ailleurs aussi reconnus par les industriels qui se sont déjà installés dans les quelques usines préconstruites édifiées par la S.C.E.T. dans le cadre de la première tranche de son programme de 18 unités lancé en 1963 et actuellement en cours de réalisation dans l'ouest et le sud-ouest du pays. Pour ce programme, la S.C.E.T. a adopté deux plans-types d'usines, lui paraissant le mieux convenir à une gamme assez étendue d'industries de transformation, qui conduisent à l'édification de bâtiments constitués par la juxtaposition de cellules de base normalisées, ce qui permet une facile extension en cas de besoin.

### *Italie*

On le sait, l'intervention de l'État en faveur du développement économique général du pays a utilisé et utilise toujours le « bâtiment industriel » pour aider à l'implantation de nouvelles industries sur

---

1) Voir plus loin les récentes directives du pouvoir central données à ce sujet aux préfets.

l'ensemble du territoire, plus particulièrement dans les diverses zones industrielles (instituées par des lois spéciales ou créées par des entreprises, avec ou sans le concours de l'État) et les régions où s'exerce l'action de la Caisse pour le Midi.

Son intérêt est ainsi reconnu, et les plus récentes dispositions législatives et réglementaires (loi du 29 septembre 1962) actuellement applicables — prises précisément pour donner une nouvelle impulsion à cette action de la Caisse en accordant aux consortiums de nouvelles possibilités pour une utilisation plus large de la formule préconstruction — traduisent la volonté des pouvoirs publics d'accroître encore son rôle ; les nouveaux projets de loi de janvier 1965 confirment d'ailleurs cette orientation.

On pense, en effet, que par ce moyen, on pourra plus aisément amener l'implantation de petites et moyennes entreprises auprès des grandes qui sont, grâce à leurs possibilités techniques, seules capables de s'installer dans des régions où l'infrastructure globale est encore insuffisante. Ainsi se constitueraient plus aisément de véritables complexes industriels.

Cependant, d'après une enquête effectuée auprès des différents consortiums pour les zones et noyaux d'industrialisation, il apparaît que certains obstacles gêneront peut-être la mise en application de la loi. En effet, on redoute que l'insuffisance des moyens dont disposent les organismes techniques locaux pour procéder à des études techniques et de « lay-out » industriel ne permette pas d'aboutir à des projets de bâtiments préconstruits d'un niveau technique suffisant ; en outre, il semble que les industriels italiens n'accordent qu'un faible intérêt à des constructions qui ne seraient pas exactement adaptées à leurs besoins.

Néanmoins, malgré cette difficulté qui pourra certainement être surmontée, les bâtiments dont l'édification est envisagée devant essentiellement être des constructions simples, destinées aux petites et moyennes entreprises, et en dépit de l'opinion des industriels, opinion qui devrait sans doute s'atténuer avec le temps à mesure que des réalisations valables verront le jour, les consortiums pensent que la formule se développera. Les entrepreneurs, les sociétés et les associations industrielles sont d'ailleurs aux aussi partisans de la

méthode ; leur préférence irait dans ce cas aux bâtiments « standards » édifiés à l'aide d'éléments préfabriqués. Nous reviendrons plus loin sur ce point.

### *Pays-Bas*

Les différents régimes concernant l'octroi par les pouvoirs publics d'aides financières pour favoriser les investissements, qui se sont succédés depuis 1953 ont, nous le savons, largement mis à contribution le « bâtiment industriel » à travers sa formule classique, la préconstruction, déconseillée par l'autorité centrale, n'ayant été que rarement utilisée par les Communes ou les « Fondations » ; celles-ci, communes et fondations, la considèrent cependant comme un bon moyen pour attirer plus aisément de nouvelles industries, en particulier dans des régions où l'industrialisation est à ses débuts. Dans ce cas, en effet, les industriels pensent que l'existence de locaux immédiatement utilisables et dans lesquels ils s'installeront provisoirement leur permettra de procéder par étapes pour la réalisation de leurs nouveaux programmes ; en particulier, ils soulignent, eux aussi, que les problèmes posés par le recrutement et la formation de la main-d'œuvre sont ainsi plus aisément réglés.

C'est de cette façon que plusieurs bâtiments édifiés à l'avance par la Fondation de Leeuwarden par exemple ont été utilisés par des entreprises qui avaient décidé de s'installer en Frise, province depuis tout temps essentiellement agricole et dont l'industrialisation s'imposait pour offrir des emplois aux travailleurs libérés par la mutation de l'agriculture et éviter ainsi le chômage et des migrations importantes de population vers d'autres régions du pays. Les progrès enregistrés en Frise dans le secteur industriel depuis 1950 — les effectifs passant de 19.300 en 1950 à 32.000 en 1963 — attestent de l'efficacité des moyens utilisés par la politique d'aide à l'industrialisation, en particulier du mode d'intervention « bâtiment industriel » très largement mis en œuvre dans ce but et dont les avantages sont ainsi clairement reconnus.

Au total, pour les Pays-Bas, pouvoirs publics et utilisateurs accordent donc leur préférence à la formule classique, ceux-là reconnaissant toutefois un certain intérêt à la formule préconstruction qui peut, dans certains cas, être un stimulant supplémentaire en apportant à ceux-ci quelques autres avantages spécifiques.

*Royaume-Uni*

En ce qui concerne ce pays, nous n'ajouterons rien à ce qui a été dit concernant le « bâtiment industriel » mis en œuvre dans les zones de développement et de croissance par le Board of Trade à travers les trois sociétés de gestion de parcs industriels ; cependant, soulignons que cette action, en s'exerçant précisément d'une manière unique et là où il le faut, et seulement là, confère aux pouvoirs publics un moyen très efficace pour orienter les nouvelles implantations et obtenir ainsi une répartition harmonieuse des industries.

Les qualités et défauts du « bâtiment industriel » étant ainsi mis en lumière, il reste à examiner quels pourraient être éventuellement les aménagements qu'il serait souhaitable de lui apporter afin d'augmenter ses avantages et d'atténuer ses inconvénients et, de cette façon, stimuler l'intérêt que lui portent ses utilisateurs, aussi bien les pouvoirs publics que les industriels.

## CHAPITRE III

*AMÉNAGEMENTS POSSIBLES POUR LE  
« BÂTIMENT INDUSTRIEL »*

Le « bâtiment industriel » comportant essentiellement dans sa mise en œuvre deux aspects, l'un technique et l'autre financier, les aménagements qu'on pourrait souhaiter lui apporter pour le rendre plus efficient peuvent donc s'analyser à ce double point de vue.

**Sur le plan financier**

La modification des dispositions relatives aux modes de financement des constructions et aux formules concernant leur mise à disposition des utilisateurs est, bien entendu, toujours possible ; elle peut intervenir seule ou résulter d'un changement général de la



politique d'ensemble des aides. Dans les deux cas, les conséquences concernant les résultats à attendre du « bâtiment industriel » sont, sinon prévisibles quant à leur importance absolue ou relative, du moins quant à leur sens ; en effet, il est bien évident que, modifier par exemple les dispositions financières « bâtiment industriel » seules, toutes choses égales par ailleurs, c'est, soit favoriser — dans le cas d'accroissement des avantages financiers — soit gêner — dans le cas contraire — sa mise en œuvre ; c'est donc accroître ou diminuer son intérêt pour ses utilisateurs, que ce soient les promoteurs ou les industriels.

C'est dire que les aménagements dans ce domaine, aménagements souhaitables ou souhaités, ne sont pas nécessairement toujours compatibles et que leur conjonction est souvent fonction de l'orientation contingente de chaque politique nationale de développement.

D'une manière générale, les pouvoirs publics ont, en principe, le souci de limiter, autant que possible, l'accroissement des risques qu'ils ont acceptés du fait de leur politique d'encouragement. Aussi, pour eux, l'évaluation de ces risques donne la limite de ce qui leur est acceptable de faire en matière d'aides et leur permet donc, quelquefois, d'exclure, a priori, certaines formes d'intervention ; en particulier, nous l'avons vu, le bâtiment industriel », sinon dans son ensemble, du moins dans l'une de ses deux formules. C'est bien ainsi en effet que la république fédérale d'Allemagne, la Belgique et les Pays-Bas ont écarté la préconstruction qui, à leur avis, pouvait conduire à des investissements dont la rentabilité n'était pas assurée en tout état de cause ; c'est ainsi également que tous les pays, pour la cession des bâtiments, n'admettent généralement que certaines formules financières, celles qu'ils jugent comme étant les plus sûres. En revanche, pour ne citer qu'un exemple très significatif, celui du Royaume-Uni, nous savons que ce pays a utilisé et utilise encore largement le « bâtiment industriel », ce qui lui a permis d'atteindre pleinement les objectifs de sa politique de développement.

Quoi qu'il en soit, les industriels, sensibles surtout au montant global des aides financières sur fonds publics accordées sous quelque forme que ce soit, sont naturellement favorables à tout allègement des charges financières de toute nature nées de la réalisation de leurs projets, en particulier de ceux soutenus par les pouvoirs publics.

Aussi, pour chacun des pays, dans la mesure où la nécessité d'une relance de l'action gouvernementale en faveur du développement industriel apparaîtrait, tout assouplissement des conditions financières offertes par le « bâtiment industriel » permettrait donc à coup sûr, et peut-être même sans trop accroître les risques évalués a priori par les pouvoirs publics et supportés par eux, d'aider à la solution d'un certain nombre de problèmes délicats ; en particulier le recours plus large à la formule préconstruction, formule qui donne la possibilité d'obtenir une localisation de l'industrie là où c'est hautement souhaitable, et son aménagement pour la rendre financièrement encore plus avantageuse pour les industriels paraissent, à coup sûr, semble-t-il, de nature à faciliter la tâche des pouvoirs publics dans le cas, par exemple, de la réanimation de certaines régions en régression.

Donc, pour que le « bâtiment industriel » en général devienne plus attractif et remplisse plus pleinement son rôle, il suffirait souvent que les autorités centrales ou les collectivités locales assouplissent simplement certaines de ses conditions financières ; qu'elles évaluent mieux certains de ses risques qu'elles disent, parfois peut-être à tort, fatals, pour pouvoir les surmonter plus aisément.

Mais il existe d'autres possibilités. En effet, dans ce seul domaine du financement des dépenses d'industrialisation, indépendamment des aides accordées par les pouvoirs publics aux entreprises, on peut aussi songer à introduire un certain nombre de nouvelles techniques utilisées pour le financement, par des tiers, de divers éléments d'actif tels que, précisément, les bâtiments. Ces techniques, qui sont surtout répandues aux États-Unis d'Amérique, et qui se développent maintenant en Europe, comportent notamment un mécanisme nouveau de financement des investissements. C'est le « finance leasing » ou « leasing » ou encore « prêt-bail ».

Le « leasing » permet de financer l'acquisition, soit d'éléments d'actif durables existants déjà, soit de bâtiments ou de machines à construire, sous la forme d'un bail non résiliable à long terme dont la durée est sensiblement égale à la durée de vie économique évaluée du bien de production en cause. Cette méthode permet un financement à 100 % des éléments d'actif durables tels que biens immeubles, terrains, machines, etc. On trouvera, dans le rapport « Le financement

---

(<sup>1</sup>) Services des publications des Communautés européennes, n° 3708.

de la reconversion industrielle » <sup>(1)</sup> qui traite de « certains aspects de quelques formes et techniques particulières de financement », une analyse précise de son utilisation. Disons ici simplement que sa formule, qui se présente essentiellement comme un élargissement du crédit, assorti de certains avantages, en particulier d'ordre fiscal, se différencie néanmoins des mécanismes traditionnels de location par plusieurs caractéristiques bien spécifiques : en particulier :

- elle est pratiquée essentiellement par des sociétés à caractère financier qui s'insèrent entre les constructeurs et les utilisateurs;
- l'opération est elle-même d'un caractère financier : les sociétés de leasing cherchent à recouvrer par la perception de redevances les capitaux investis dans les biens loués. Elles n'assurent généralement ni l'entretien, ni les réparations du bien qui est loué, en principe pour la durée normale de sa vie économique.

Plusieurs sociétés se sont ainsi constituées et établies depuis quelques années en Europe. Elles se sont efforcées, en général, d'adapter la formule du « leasing » au cadre technique, juridique et fiscal de chaque pays, et on peut penser que le développement de leur activité pourrait donner une impulsion nouvelle au « bâtiment industriel ».

Mais on peut aussi se demander si l'État n'aurait pas lui-même, dans certaines circonstances, intérêt à envisager d'intervenir directement dans ce secteur du « prêt-bail ». Il faudrait ainsi créer des sociétés financières publiques ou parapubliques qui pratiqueraient le « leasing ». L'existence et le fonctionnement de ce « public-leasing », pensent certains, ne pourrait donner, lui aussi, qu'un nouvel essor au « bâtiment industriel » et qu'ainsi cette association « bâtiment industriel »-« leasing » permettrait de rendre encore plus aisée et efficace l'action des pouvoirs publics dans le cas, par exemple, de la restructuration économique de certaines régions. Cette opinion paraît assez aisément défendable ; en effet les problèmes posés dans ce domaine relèvent, au premier chef, de l'intervention des pouvoirs publics, ce qui justifie un large recours au « bâtiment industriel », et leurs solutions posent généralement aux petites et moyennes entreprises, à qui il est souvent souhaitable de faire appel dans ce cas, quelques difficultés financières pour la période d'installation et de démarrage des programmes, difficultés que le « leasing » peut contribuer à surmonter.

## Sur le plan technique

L'utilisation du « bâtiment industriel » étant liée aux normes de fabrication aussi bien qu'aux techniques et aux méthodes de travail du secteur de la construction, celles-ci comme celles-là conditionnent les deux éléments considérés généralement comme les plus importants relativement à l'intérêt que peut présenter ce mode d'incitation : prix de revient et durée de sa mise en œuvre.

C'est donc tout naturellement vers l'étude de procédés nouveaux de fabrication ou de nouvelles méthodes de construction que devrait être orientée la recherche de moyens susceptibles d'apporter, pour la mise en œuvre du « bâtiment industriel », des améliorations, tant sur le plan du prix de revient que sur celui des délais de construction des bâtiments ; tout gain dans ces deux domaines ne pouvant bien évidemment qu'améliorer la position du « bâtiment industriel ».

Mais chacun sait que le secteur du bâtiment utilise d'ores et déjà, dans certaines branches de son activité, à côté du procédé traditionnel de construction, un autre procédé, la préfabrication qui fait appel, dans les différentes phases de sa mise en œuvre, à diverses techniques industrielles. Et, bien entendu, le « bâtiment industriel » offre quelques exemples de recours à ce procédé ; exemples très limités d'ailleurs, notamment en Italie, en République fédérale et au Royaume-Uni, et qui ne constituent que des expériences.

On peut se demander alors quelles possibilités pourrait offrir la préconstruction si elle était systématiquement appliquée, et sur une grande échelle, au « bâtiment industriel ».

Rappelons tout d'abord que, d'une manière générale, les avantages à attendre de l'utilisation de cette technique dépendent essentiellement de l'importance des programmes de construction, un certain seuil existant dans ce domaine au-dessous duquel les gains sont peu significatifs, sinon négligeables. Il semble donc nécessaire que le « bâtiment industriel » qui aurait recours à elle, s'applique sinon à de grandes séries de constructions, du moins à des séries moyennes. Cela suppose donc une certaine concentration préalable de moyens techniques, mais aussi financiers, pour assurer en particulier le financement de stocks de matières premières et de produits finis, indispensables à toute production quelque peu importante.

Compte tenu de cette remarque, l'introduction de la préfabrication dans la mise en œuvre des deux formules du « bâtiment industriel » devrait conduire à des avantages sur le plan de la durée d'exécution et du prix de revient, que l'on peut justifier de la façon suivante :

### *Formule classique*

Pour la construction d'usines à partir de cellules-types et dont les éléments pouvant être préfabriqués concerneraient avant tout le gros-œuvre, les gains prévisibles seraient dus essentiellement :

- pour le gain de temps, à la mise au point rapide du projet, à la suppression de l'appel d'offres, à la mise en fabrication rapide de l'ossature (cellules spéciales adaptées au projet, suppression du temps nécessaire pour la réalisation des plans d'exécution, notes de calculs, vérifications et approbations des plans par le maître d'œuvre et le bureau de contrôle, etc.), enfin à une mise en œuvre sur le chantier plus rapide, la plupart des difficultés ayant été résolues au préalable ;
- pour le prix de revient, à des frais d'étude répartis sur plusieurs unités et à des rabais dus aux séries.

### *Formule préconstruction*

Dans ce cas, la préfabrication pourrait être plus poussée puisque, d'une part les travaux concernent des projets bien définis a priori et que, d'autre part, un plus grand nombre d'éléments nécessaires pour le bâtiment seraient préfabriqués.

Cependant, au total, il semble que les avantages à attendre ici soient moins importants que ceux que cette technique apporterait à la formule classique ; ceci à cause précisément du caractère même de la préconstruction qui suppose déjà une certaine industrialisation dans sa conception et dans sa mise en œuvre. En particulier, le gain de temps, dû aux raisons évoquées plus haut pour la formule classique, devient négligeable ici si on admet le principe de la reconduction des marchés d'une usine préconstruite à la suivante. De même, le gain à attendre sur le prix de revient disparaît à peu près complètement dans le cas de la reconduction des marchés et si on peut

assurer, quel que soit le mode de construction, aux entrepreneurs de bâtiments des commandes suffisantes. Néanmoins, des économies dans ces deux secteurs, temps et prix, pourraient être trouvées par une préfabrication plus poussée qui permettrait, en particulier, une réduction du planning de réalisation et des temps nécessaires à chaque opération.

En conclusion, il semble que la préfabrication pourrait apporter des avantages non négligeables au « bâtiment industriel », avantages peut-être plus importants pour sa formule classique que pour sa formule préconstruction. Aussi, le recours à son utilisation courante dans ce domaine est-il sans doute souhaitable. A ce sujet, dans un rapport sur « L'application des systèmes de préfabrication à la construction de bâtiments industriels », on trouvera une analyse plus détaillée de cette question qui paraît intéresser de plus en plus bon nombre de pays ; plusieurs, en effet, souhaitent une utilisation plus large de techniques industrialisées dans le secteur du bâtiment industriel ; et c'est ainsi que dès maintenant on note aux Pays-Bas un développement de la « fabrication en série » d'usines, l'initiative en revenant, il est vrai, pour l'instant, au domaine privé ; par ailleurs, au Royaume-Uni également l'Industrial Estates Management Corporation of England peut faire état d'une réalisation récente, celle de la construction en cinq mois environ d'une usine de 40.000 p.c. (3.700 m<sup>2</sup>) ; en Italie enfin, où les dernières dispositions législatives concernant la politique gouvernementale d'encouragement et applicables notamment sur le territoire relevant de la compétence de la Caisse pour le Midi, prévoient un recours plus intensif au « bâtiment industriel » et tout spécialement à sa formule préconstruction, on estime que la préfabrication lui permettra de s'imposer plus aisément.

Après cette analyse critique du moyen d'intervention « bâtiment industriel », il reste à supputer quel sera l'avenir prévisible de ce moyen d'intervention, compte tenu notamment de ces aménagements qu'on pourrait lui apporter, mais aussi de ce que pourrait être l'orientation de certaines politiques de développement.

## QUATRIÈME PARTIE

### L'AVENIR DU « BÂTIMENT INDUSTRIEL »

Pour chaque pays, l'avenir du « bâtiment industriel » doit être examiné dans deux directions, l'une qui se situe dans le plan de l'action gouvernementale directe et l'autre dans celui de l'initiative purement privée ou éventuellement encouragée et soutenue par les pouvoirs publics. Et, dans ces deux directions, l'examen doit être entrepris d'un triple point de vue ; d'abord à partir de la situation qui est faite aujourd'hui à ce mode d'incitation, d'une part par les différentes dispositions législatives et réglementaires de chaque politique nationale d'encouragement au développement régional ou, d'autre part, par le secteur privé ; ensuite, tout naturellement, en fonction de l'orientation probable ou possible de ces politiques ; enfin, en tenant compte des perspectives que pourrait offrir à son développement le recours, pour sa mise en œuvre, à un certain nombre d'encouragements ou à quelques nouvelles formules techniques ou financières.

#### *Allemagne fédérale*

Ce pays constitue un cas singulier où jusqu'à présent très peu de chose a été fait au titre du « bâtiment industriel », l'avenir dans ce domaine, dépendra essentiellement de ce que sera la politique de développement régional future, celle-ci étant directement liée à l'évolution de la situation économique générale du pays. Et, dans la mesure où il ne se produirait aucune modification radicale dans cette situation, il semble probable que les moyens utilisés jusqu'ici en faveur de l'expansion demeureront identiques. C'est dire que le rôle et la place du « bâtiment industriel » ne devraient pas ainsi connaître de changement quant à leurs positions présentes.

Cependant, l'hypothèse de crise grave étant écartée, il n'en reste pas moins vrai que les méthodes de promotion actuelles, pour faire face à certains problèmes permanents qui s'amplifient — comme celui de l'exode constant de la population des zones rurales peu développées vers les centres de concentration industrielle — ou à d'autres nouveaux tels que ceux posés par la conversion nécessaire de l'activité de certaines régions minières ou sidérurgiques en régression, devront sans doute être complétées ; et le « bâtiment industriel » qui précisément a pu contribuer dans le passé à résoudre quelques cas exceptionnels pourrait alors être utilisé plus largement ; d'ailleurs peut-être à travers les techniques du « leasing » et même du « public-leasing », à l'image en particulier des initiatives prises en 1962 dans ce domaine par une société privée pour promouvoir le développement économique d'un Kreis, celui de Unna<sup>1</sup>.

### *Belgique*

Dans ce pays il apparaît que le « bâtiment industriel » constitue pour les pouvoirs publics un moyen important pour la politique de développement régional dont l'orientation générale est inchangée depuis 1959, l'avenir de ce mode d'incitation paraît être assez prometteur.

En effet, si le gouvernement belge a bien décidé en 1964 de restreindre d'aide financière aux investissements industriels aussi longtemps que dureront la « surchauffe » de l'économie et les menaces d'inflation » (2), cette décision — qui n'est pas applicable d'ailleurs aux régions du sud-est de la province d'Anvers et d'une partie de la province du Hainaut (Centre et Borinage) — a un caractère provisoire, et l'intervention financière de l'État reprendra vraisemblablement avec plus d'ampleur dès que les objectifs de stabilisation visés auront été atteints. En outre, les expériences récentes en cours, à l'initiative des sociétés privées de construction qui utilisent la formule préconstruction et qui ont reçu « l'encouragement d'instances officielles et peuvent en principe prétendre au bénéfice de l'application des lois d'expansion économique » (2) complètent, sinon renforcent la position du « bâtiment industriel » puisque seule sa formule classique est à l'heure actuelle encouragée par les pouvoirs publics. « Ces

<sup>1</sup>) Document sur le « leasing ».

<sup>2</sup>) Contribution de l'équipe belge à cette étude.



expériences s'adressent à des investisseurs étrangers désireux de s'installer en Belgique ; elles semblent se dérouler de façon satisfaisante ; leur succès pourrait avoir des répercussions favorables sur les idées en cette matière, mais il faudra sans doute du temps ; jusqu'ici apparaît que l'intérêt d'une telle formule se limite à des cas assez exceptionnels où il existe une demande potentielle de bâtiments de la part d'une clientèle soucieuse de procéder à des implantations très rapides et désireuse d'échapper aux soucis de l'entreprise de construction, comme c'est le cas pour les investisseurs étrangers » (1).

### *France*

Le « bâtiment industriel » qui figure parmi les procédures privilégiées de financement des aides de l'État à l'expansion industrielle régionale a été utilisé jusqu'ici essentiellement par les collectivités territoriales. Ces interventions locales ont au cours de la dernière décennie, suscité, de la part des industriels, un grand intérêt, en raison notamment des avantages financiers qu'elles leur apportaient ; elles ont ainsi pris une grande importance et, de ce fait, attiré l'attention des autorités de tutelle. En effet, celles-ci considèrent qu'elles ne doivent pas s'exercer au préjudice des collectivités elles-mêmes et des besoins qu'elles ont traditionnellement pour mission de satisfaire : elles ne doivent pas, en particulier, « en raison des risques pris ou du volume de l'opération, peser d'un poids excessif sur les finances locales (1) », par ailleurs, elles ne doivent pas, par leur dispersion, leur localisation dans des zones relativement favorisées, ou d'une manière générale par les surenchères auxquelles elles peuvent donner lieu, gêner la poursuite d'une politique nationale d'orientation.

D'où le souci du pouvoir central d'harmoniser les aides qu'il accorde directement et celles dispensées par les collectivités locales.

Cette harmonisation a essentiellement pour but de conjuguer l'octroi de ces deux interventions afin d'accentuer, dans le cadre de la réforme des aides du 21 mai 1964, la politique de localisation industrielle des pouvoirs publics ; une circulaire du ministère de

---

1) Contribution de l'équipe belge à cette étude.

2) Circulaire n° 560 du 23 septembre 1965 du ministère de l'industrie aux préfets.

l'intérieur aux préfets du 23 septembre 1965 précise, suivant la nature des opérations entreprises par les collectivités locales, les avantages maxima que celles-ci sont autorisées à accorder en matière d'expansion industrielle régionale ; elle fixe, en particulier, pour les terrains et bâtiments cédés par elles aux industriels dans les différentes zones définies par les décrets du 21 mai 1964, la proportion du prix de cession qui pourra donner lieu à des facilités de paiement.

Pour les bâtiments industriels, après avoir rappelé que l'achat ou la construction pour leur revente à des industriels expose « les collectivités locales à des aléas plus sérieux que la réalisation des infrastructures de l'équipement industriel » et que « ce genre d'opération n'entre pas, par ailleurs, dans la vocation normale des collectivités », la circulaire fixe les modalités d'intervention suivantes :

#### **Pour la vente à crédit**

Dans les cantons et les communes incluses dans la zone où peuvent être accordés, à la fois la prime de développement industriel aux taux majorés, l'amortissement exceptionnel de 25 % du prix de revient des constructions nouvelles, l'exonération de la contribution des patentes et la réduction du droit de mutation, le paiement de la totalité du prix des bâtiments pourra être échelonné sur une durée égale à la durée de l'emprunt contracté par les collectivités locales pour les construire, plafonnée au maximum à 15 ans. Cette disposition s'applique également aux sept départements de l'Ouest : Côtes-du-Nord, Finistère, Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique, Manche, Morbihan et Vendée.

Dans la zone où peuvent être accordées à la fois la prime de développement industriel aux taux normal et les exonérations fiscales énumérées ci-dessus, le paiement échelonné ne pourra porter que sur 75 % du prix de vente.

Dans la zone où peuvent être accordées à la fois la prime d'adaptation industrielle, l'exonération de la contribution des patentes et la réduction du droit de mutation, le paiement échelonné ne pourra porter que sur 50 % du prix de vente.

Enfin, dans la zone où peuvent être accordées l'exonération de la contribution des patentes et la réduction du droit de mutation, seule la vente au comptant est admise.

### Pour la location-vente

Dans la première zone définie ci-dessus, les locations-ventes seront admises pour une durée maximum de 15 ans et pour la totalité du prix de vente : dans la seconde zone et dans les deux dernières zones elles ne pourront porter respectivement que sur 75 % et 50 % au maximum du prix de vente.

Aucune vente avec différé de paiement n'est admise et aucun rabais ne pourra être consenti, ni sur la vente des bâtiments, dont le prix ne peut être fixé à une valeur inférieure au coût de la construction s'il s'agit d'immeubles neufs, ou à leur valeur d'acquisition s'il s'agit de bâtiments anciens achetés pour être revendus, ni sur le montant de leur location.

En tout état de cause, l'octroi des aides proscrites par les dispositions précédentes « contraindrait les autorités compétentes à réduire, en contre-partie, les avantages susceptibles d'être obtenus de l'État » (1).

Cette harmonisation des avantages financiers susceptibles d'être accordés aux industriels par l'État et par les collectivités locales constitue bien ainsi le prolongement de la réforme du 21 mai 1964 dans le sens d'une accentuation de la politique « volontariste des pouvoirs publics en matière d'expansion industrielle » (1).

Elle ne semble pas de nature, du moins théoriquement, à faciliter l'essor, en particulier, du « bâtiment industriel » ; en effet, cet « encadrement » de l'action des collectivités locales dans ce domaine est très strict et son application comme son contrôle ne devant pas poser de problèmes, un certain nombre d'opérations qui auraient pu être engagées jadis par certaines communes ne pourront sans doute plus l'être à l'avenir. En outre, le fait que, dans la zone où peuvent être accordées à la fois la prime d'adaptation industrielle, l'exonération de la contribution des patentes et la réduction du droit de mutation, le paiement échelonné ne puisse porter, le cas échéant, que sur 50 % du prix de vente des bâtiments, affaiblira très sensiblement la valeur d'incitation du « bâtiment industriel » dans ces

---

1) Circulaire du ministère de l'intérieur aux préfets du 23 septembre 1965.

régions où, pourtant, toutes les possibilités d'action devraient être réunies et pouvoir offrir le maximum de leurs avantages (1).

Quoi qu'il en soit, à l'inverse, il faut faire état d'une intention des pouvoirs publics de continuer à avoir recours à la formule préconstruction ; en effet, la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale a demandé à la Société centrale pour l'équipement du territoire (S.C.E.T.) d'envisager de lancer un second programme d'édification d'une vingtaine d'usines pré-construites qui seraient implantées dans les zones définies plus haut. Les modalités de cette intervention, en particulier les mécanismes financiers qui seraient applicables, compte tenu des nouvelles dispositions d'harmonisation des aides, sont actuellement à l'étude.

### *Italie*

Nous avons déjà dit que pour ce pays, l'avenir, plus que le passé devrait réserver une place relativement importante au « bâtiment industriel » ; et tout spécialement à sa formule préconstruction dont la loi pour les interventions dans le Midi a codifié la possibilité, pour les consortiums, d'utiliser ce moyen en précisant les règles de caractère financier et juridique de l'intervention.

### *Pays-Bas*

Pour le « bâtiment industriel » qui a été largement utilisé jusqu'ici, du moins essentiellement en ce qui concerne sa formule classique, les nouvelles dispositions du régime « encouragement de l'implantation industrielle dans les centres de développement » entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965, lui permettront, à l'avenir, de rester un facteur déterminant de la politique d'industrialisation régionale ».

Ces dispositions, rappelons-le, qui définissent les conditions dans lesquelles les chefs d'entreprise ou les sociétés peuvent bénéficier d'une subvention pour la construction de bâtiments industriels, excluent la formule préconstruction, le régime des primes n'étant pas applicable au cas où une entreprise s'installerait dans un bâtiment loué ou dans un bâtiment existant.

<sup>1)</sup> Une lettre du 23 septembre 1965 du ministre de l'industrie attire l'attention du ministre de l'intérieur sur ce point.

Néanmoins, dans ce cas, il semble que ce système de location du bâtiment pourrait présenter certaines perspectives d'avenir ; on estime en effet que cette formule devrait se développer « toujours davantage dans les régions qui ne bénéficient pas du régime de prime, surtout lorsque la construction des bâtiments industriels créés en vue d'être donnés en location relève de la préfabrication systématique » (1) ; et à ce sujet nous avons dit plus haut qu'on notait aux Pays-Bas un développement de la fabrication en série d'usines, l'initiative en revenant à des sociétés privées. En outre, on pense que dans ce domaine, « on appliquera de manière restreinte la préconstruction si des amateurs se montrent suffisamment intéressés ou si, par exemple un organisme gouvernemental ou public garantit le risque de non affectation » (1).

De plus, « dans les zones où la nécessité d'une conversion se fait sentir d'une façon aiguë ou dans celles qui présentent des possibilités de conversion ou qui méritent l'attention de la Communauté européenne du charbon et de l'acier, l'industrialisation pourrait être stimulée par la location de bâtiments industriels préfabriqués construits spécialement et au préalable à cet effet et dont les possibilités d'utilisation seraient de caractère universel » (1).

Au total, aux Pays-Bas, un champ d'action assez vaste devrait ainsi, à l'avenir, s'ouvrir au « bâtiment industriel » mis en œuvre sous toutes ses formes et faisant éventuellement, pour son application, appel à de nouvelles formules techniques ou financières.

### *Royaume-Uni*

L'action des Industrial Estates, qui constituent un cadre privilégié pour la mise en œuvre du « bâtiment industriel », continue à se développer.

Les parcs industriels ont, en effet, une place particulière dans la politique anglaise de localisation de l'industrie et leur utilisation depuis près de trente ans par les pouvoirs publics a conduit à de remarquables résultats dans la recherche du plein emploi et de la réanimation des zones en déclin ; ils constituent ainsi pour le gou-

---

1) Contribution de l'équipe hollandaise à cette étude.

vernement britannique un moyen parfaitement au point et très efficace, à la fois pour l'organisation et l'utilisation économique de l'espace industriel mais aussi pour la coordination des développements urbain et industriel, et si dans les autres pays rien n'a été instauré de semblable, il leur est généralement reconnu les principaux avantages qui ont fait leur succès.

Dans ces conditions, au Royaume-Uni, l'avenir du « bâtiment industriel » paraît à la mesure de son passé. Et, dès maintenant, par exemple, les opérations en cours de réalisation par la Société de gestion de parcs industriels pour l'Angleterre, dont une des plus spectaculaires est l'équipement du Tees Site Industrial Estate — parc qui couvrira un peu plus de 140 ha et conduira à la création d'environ 10.000 emplois — indiquent qu'il n'y a pas de solution de continuité dans l'effort des pouvoirs publics : les Corporations prévoient et organisent l'avenir, aujourd'hui comme hier.

En conclusion, le « bâtiment industriel », qui s'est révélé dans la grande majorité des six pays de la Communauté du charbon et de l'acier et au Royaume-Uni comme un élément généralement intéressant et souvent remarquable pour chacune des différentes politiques de développement régional, ne devrait pas, semble-t-il, à l'avenir, voir son rôle diminuer ; peut-être même, à la faveur de l'introduction de quelques nouvelles techniques facilitant sa mise en œuvre et accroissant ses avantages, pourra-t-il s'imposer plus largement dans certains cas ; tout spécialement sans doute dans la recherche de solutions aux problèmes posés par la conversion économique en général et, en particulier, par celle des régions minières et sidérurgiques actuellement en régression.

Paris, le 6 octobre 1965

## **ANNEXES**





## I — ALLEMAGNE

**Exemple de l'application pratique du procédé classique**

Coût de la construction : 400 000 DM. 5 années de loyer à 7 % du coût de la construction (5 % d'intérêts et 2 % d'amortissement), au bout de 5 années achat, à 90 % du coût de la construction, premier versement 15 % du prix d'achat, reliquat : 85 % du prix d'achat à 5 % d'intérêts pendant 10 ans.

Charges supportées par l'entreprise (en DM).

	Loyer	Premier versement	Total
1 <sup>e</sup> année	28.000	—	28.000
2 <sup>e</sup> année	28.000	—	28.000
3 <sup>e</sup> année	28.000	—	28.000
4 <sup>e</sup> année	28.000	—	28.000
5 <sup>e</sup> année	28.000	54.000	82.000
<b>Total</b>	<b>140.000</b>	<b>54.000</b>	<b>194.000</b>
Prix d'achat			360.000
Premier versement			54.000
<b>Reliquat</b>			<b>306.000</b>
	Intérêts	Amortissement	Total
6 <sup>e</sup> année	15.300	30.600	45.900
7 <sup>e</sup> année	13.770	30.600	44.370
8 <sup>e</sup> année	12.240	30.600	42.840
9 <sup>e</sup> année	10.710	30.600	41.310
10 <sup>e</sup> année	9.180	30.600	39.780
11 <sup>e</sup> année	7.650	30.600	38.250
12 <sup>e</sup> année	6.120	30.600	36.720
13 <sup>e</sup> année	4.590	30.600	35.190
14 <sup>e</sup> année	3.060	30.600	33.660
15 <sup>e</sup> année	1.530	30.600	32.130
<b>Total</b>	<b>84.150</b>		<b>390.150</b>
<b>Total général</b>	<b>224.150</b>	<b>360.000</b>	<b>584.170</b>

## II — BELGIQUE

Main-d'œuvre occupée et dimensions des entreprises bénéficiaires  
d'un crédit des autorités locales

Activité de l'entreprise	Main-d'œuvre occupée	Superficie en m <sup>2</sup>		
		Ateliers	Autres bâtiments (dépendances)	Total
Appareils de chauffage	188	7.828	1.080	8.908
Articles en plastique	63	3.200	344	3.544
Panneaux et agglomérés de bois	12	1.656	204	1.860
Filatures de fibres artificielles	44	2.400	?	?
Rubans cardés	14	1.000	160	1.160
Chemises	27	325	112	437
Carton moulé	22	1.150	750	1.900
Panneaux en particules de bois	50	4.755	2.896	7.651
Confection pour bébés	52	352	193	545
Constructions métalliques	34	1.020	300	1.320
Total	506	23.686	—	—

## III — BELGIQUE

Main-d'œuvre occupée et dimensions des entreprises bénéficiaires  
d'un crédit des autorités locales

Activité de l'entreprise	Main-d'œuvre occupée	Superficie en m <sup>2</sup>		
		Ateliers	Autres bâtiments (dépendances)	Total
Articles en plastique	14	2.200	1.372	3.572
Meubles métalliques	63	8.368	400	8.768
Constructions métalliques	14	1.223	150	1.373
Matériel électronique	31	400	570	970
Fils de fantaisie	77	4.870	380	5.250
Fils de coton	190	8.970	1.430	10.400
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>26.031</b>	<b>4.302</b>	<b>30.333</b>

## IV — FRANCE

## Caractéristiques techniques des usines

Date de la réalisation	Désignation opération	Localisation	Responsable réalisateur	Durée construction	Procédé de construction
1958	Safil	Bonny (Loire)	S.E.M.P.E.L.	5 mois	Méthode courante
1959	Demarquoy	Briare	»	9 mois	»
1960	Briand	»	»	6 mois	Cellule type issue de concours
1960-61	Dickhoff	Dinan	S.E.M.E.A.B.	9 mois	Méthode courante
1960-61	S.I.C.	Pithiviers	S.E.M.P.E.L.	6 mois	Cellule type issue de concours
1960-61	Ascinter	Gien	»	9 mois	Méthode courante
1961	Anex-Enzybio	Pottiers	S.E.D.V.	6 mois	»
1961-62	Jaeger	Chatellerault	»	8 mois	»
1962-63	Geyres	Pessac	S.E.G.	9 mois	»
1962-63	Dubasque	»	»	9 mois	»
1962-63	Daret	»	»	9 mois	»
1962-63	Radiac	Briare	S.E.M.P.E.L.	7 mois	»
1962-63	Iselba	»	»	12 mois	»
1963	Lafont	Pessac	S.E.G.	8 mois	»
1963-64	Joubert	Saumur	S.E.M.L.	6 mois	»
1963-64	C.I.D.A.	Nantes	S.E.L.A.	7 mois	»
1963-64	B.E.G.Y.	»	»	10 mois	»

## réalisées par diverses sociétés d'économie mixte

Caractéristiques techniques moyennes					Type d'industrie	Observations	
Dimensions	Coût bâtiment	Coût au m <sup>2</sup> BT	Coût total	Coût au m <sup>2</sup> total			
972 m <sup>2</sup>	445.000	455	478.000	492	Éléments en fils étirés	Transformateurs importants et installations d'électrolyse Aménagements intérieurs réalisés par l'industriel	
2.650 m <sup>2</sup>	399.500	151	509.000	192	Matières plastiques		
1.749 m <sup>2</sup>	354.000	202	408.000	234	Tôles pliées		
7.615 m <sup>2</sup>	2.011.000	264	2.430.000	319	Mécanique - Tôlerie		
1.058 m <sup>2</sup>	340.000	330	398.000	375	Électronique		
7.250 m <sup>2</sup>	3.230.000	446	3.624.000	500	Ascenseurs		
3.278 m <sup>2</sup>	773.000	236	1.073.000	327	Conditionnement		V.R.D. importants - travaux pour tranches ultérieures
6.200 m <sup>2</sup>	1.748.000	282	2.170.000	350	Mécanique électronique		
2.800 m <sup>2</sup>	670.000	240	790.000	282	Ameublement		
3.200 m <sup>2</sup>	750.000	235	880.000	275	Ameublement		
4.000 m <sup>2</sup>	950.000	238	1.090.000	272	Ameublement		
1.600 m <sup>2</sup>	343.000	215	434.000	272	Électronique		
4.000 m <sup>2</sup>	1.413.000	352	1.526.000	381	Éléments en plâtre moulé		
3.200 m <sup>2</sup>	850.000	265	970.000	303	Ameublement		
1.700 m <sup>2</sup>	403.000	237	513.000	302	Serrurerie - Menuiserie métallique		
2.217 m <sup>2</sup>	720.000	324	890.000	400	Tringles - Sièges	Conditionnement ateliers	
8.200 m <sup>2</sup>	310.000	378	3.400.000	414	Bas sans couture		

## V — FRANCE

## Caractéristiques techniques des usines

Date de la réalisation	Désignation opération	Localisation	Responsable réalisateur	Durée construction	Procédé de fabrication
1959-1960	Z.I. de Colbey	Nouveaux docks de la construction d'Épinal	Société d'équipement du Bassin lorrain	—	Classique
1958-1959	»	Cie européenne des matériels thermiques			
1959-1961	»	Sté Trapdid			
1961-1962	»	Sté Cloisec			
1960-1961	»	Sté nouvelle des extincteurs O.S.			
1958-1959	»	Ateliers Louis Mougeot			
1961-1962	»	Chaudronnerie d'Épinal			

réalisées par la Société d'équipement du Bassin lorrain

Caractéristiques techniques moyennes							Type d'industrie	Emplois nouveaux créés
Surface terrain m <sup>2</sup>	Surface bâtiment m <sup>2</sup>	Coût bâtiment	Coût construction au m <sup>2</sup>	Coût total	Coût total au m <sup>2</sup>			
					Bâtiment	Terrain		
19.140	2.400	236.000	98,33	1.365.000	568,75	71,32	Stockage de matériaux de construction	55
31.964	3.420	1.136.000	332,16	2.069.000	605,00	64,73	Fabrication de matériels thermiques	70
4.055	1.203	190.000	157,93	242.000	201,15	59,67	Préfabrication de matériaux de construction	15
10.780	3.000	682.000	227,33	874.000	291,30	81,08	Menuiserie bois - Maisons préfabriquées	40
22.283	3.984	1.157.000	290,41	1.763.000	442,52	79,12	Extincteurs	52
13.263	225	67.000	297,77	118.000	531,50	8,97	Menuiserie métallique - Serrurerie - Coffres-forts	10
45.072	2.257	619.000	274,25	776.000	343,82	17,21	Chaudronnerie - Citernes - Réservoirs	50

## VI — FRANCE

## Caractéristiques techniques des usines

Date de la réalisation	Désignation opération	Localisation	Responsable réalisateur	Durée construction	Procédé de fabrication
1963	Scibi Carquefou 161	Nantes	Sté civile	8 mois	Méthode courante sur projet
1963	Scibi Carquefou 163	»	»	8 mois	»
1963-1964	Scibi Carquefou 9	»	»	7 mois	»
1963-1964	Scibi Keryado 1	Lorient	»	7 mois	»
1963-1964	Scibi Keryado 2	»	»	7 mois	»
1963-1964	Scibi Keryado 3	»	»	7 mois	»
1963-1964	Scibi Quimper A	Quimper	»	7 mois	»
1964	Scibi Saint-Brieuc 1	Saint-Brieuc	»	7 mois	»
1964	Scibi Saint-Brieuc 2	»	»	7 mois	»
1964-1965	Scibi Guingamp	Guingamp	»	7 mois	»
1964-1965	Scibi Dinan A	Dinan	»	7 mois	»
1964-1965	Scibi Dinan B	»	»	9 mois	»
1964-1965	Scibi Morlaix	Morlaix	»	7 mois	»
1964-1965	Scibi Vire	Vire	»	7 mois	»
1964	Scibi Boucau A	Boucau	»	7 mois	»
1964	Scibi Boucau C	Tarnos	»	8 mois	»
1965	Scibi Brest	Brest	»	7 mois	»
1965	Scibi Decazeville	Decazeville	»	7 mois	»



## préconstruites

Caractéristiques techniques moyennes					Type d'industrie	Observations
Dimensions	Coût Construction	Coût du m <sup>2</sup> const.	Coût total	Coût du m <sup>2</sup> total		
1.850 m <sup>2</sup>	570.000	308	700.000	378	Non attribuée	Terminée
1.890 m <sup>2</sup>	610.000	323	750.000	397	Carrelage granito	Terminée
1.887 m <sup>2</sup>	650.000	344	820.000	435	Confection de jupes	Terminée
2.000 m <sup>2</sup>	640.000	320	780.000	390	Non attribuée	Travaux en cours
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	» »	» »
2.000 m <sup>2</sup>	640.000	320	780.000	390	» »	» »
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	» »	» »
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	» »	» »
2.000 m <sup>2</sup>	640.000	320	780.000	390	» »	» »
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	Entrepôts frigorifiques	Appels d'offres en cours
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	Non attribuée	Projets en cours
2.300 m <sup>2</sup>	760.000	330	920.000	400	Mécanique de précision	» »
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	Non attribuée	» »
1.850 m <sup>2</sup>	600.000	324	730.000	395	» »	» »
2.075 m <sup>2</sup>	680.000	328	830.000	400	Construction électrique	Travaux en cours
2.075 m <sup>2</sup>	680.000	328	830.000	400	Sièges	» »
2.000 m <sup>2</sup>	640.000	320	780.000	390	Non attribuée	Projets en cours
1.900 m <sup>2</sup>	640.000	337	900.000	478	» »	» »

## VII — PAYS-BAS

**Projets industriels auxquels a été appliqué le régime  
des subventions « Construction par les communes de  
halls d'usines »**

Branche d'activité	Nombre de cas	Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant des subventions versées en Fl.
Matériaux de construction . .	1	2.796	44.728
Bois . . . . .	1	200	3.200
Textiles . . . . .	1	2.125	34.000
Métaux . . . . .	6	3.747	59.956
Total général	9	8.868	141.884

## VIII — PAYS-BAS

Projets industriels auxquels a été appliqué le régime  
des subventions « Construction par les communes de  
halls d'usines »

Ensemble	Nombre de constructions nouvelles	dont		Construit pour		Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant des primes en Fl.		Nombre de travailleurs	
		Implantations	Extensions	Le compte de l'entreprise	Le compte de la municipalité		Versées	Non encore versées	Recrutés	Non encore recrutés
1953-1964	619	247	372	523	96	1.314.662	49.460.919	6.219.008	20.477	4.649
1948-1964	628					1.323.530	49.602.803	6.219.008		

## Note explicative :

Un grand nombre de cas qui entrent dans la sphère d'application du régime «encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion » n'ont pas encore reçu de solution concrète et n'ont par conséquent pas encore pu bénéficier d'une prime.

Dans un certain nombre de cas, la clause relative au recrutement de main-d'œuvre n'a pas été ou n'a pas encore été observée. C'est pourquoi la tranche de la prime dont le versement est subordonné à l'observation de cette clause n'a pas (encore) été versée.

Un assez grand nombre de demandes de prime est encore à l'étude. Il est probable que le régime « encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion » sera déclaré applicable pour divers cas.

Dans les premières années à venir, de nombreux cas bénéficieront encore d'une prime au titre du régime «encouragement de l'industrialisation des centres d'expansion».

## IX — PAYS-BAS

Projets industriels auxquels a été appliqué de 1953 à 1959 le régime de prime  
« Encouragement de l'implantation industrielle dans les communes désignées  
comme centres d'expansion »

Année	Branche d'activité	Nombre de constructions nouvelles	dont :		Construit pour		Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant primes versées en Fl.	Nombre de travailleurs recrutés
			Implantations nouvelles	Extensions	Le compte de l'entreprise	Le compte de la municipalité			
1953	Métaux	2	1	1	1	1	1.284	25.013	25
	Total	2	1	1	1	1	1.284	25.013	25
1954	Chimie	2	—	2	2	—	653	16.335	35
	Textiles	1	—	1	1	—	365	9.125	8
	Cuir	1	—	1	1	—	427	9.022	9
	Métaux	8	—	8	7	1	8.346	204.152	221
	Denrées alimentaires	3	—	3	3	—	970	24.269	22
	Total	15	—	15	14	1	10.761	262.903	295

1955	Chimie	1	—	1	1	—	690	13.418	14
	Bois	3	2	1	2	1	2.104	50.225	43
	Textiles	2	1	1	1	1	1.622	39.308	35
	Cuir	1	—	1	1	—	520	9.934	11
	Métaux	11	2	9	9	2	8.502	196.059	257
	Denrées alimentaires	1	—	1	1	—	544	4.916	12
	Total	19	5	14	15	4	13.982	313.860	372
1956	Matériaux de construction	2	2	—	1	1	1.916	47.900	55
	Chimie	2	—	2	2	—	970	24.042	21
	Bois	3	1	2	2	1	2.573	64.146	57
	Textiles	3	—	3	1	2	3.049	75.915	72
	Métaux	16	6	10	10	6	27.006	655.666	591
	Électrotechnique	1	1	—	—	1	3.062	76.550	64
	Papier	1	1	—	1	—	2.742	68.550	55
	Denrées alimentaires	2	—	2	2	—	3.209	80.225	74
	Total	30	11	19	19	11	44.527	1.092.994	989

## IX — PAYS-BAS (suite)

Année	Branche d'activité	Nombre de constructions nouvelles	dont :		Construit pour		Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant primes versées en Fl	Nombre de travailleurs recrutés
			Implantations nouvelles	Extensions	Le compte de l'entreprise	Le compte de la municipalité			
1957	Matériaux de construction	1	2	—	2	—	942	23.550	22
	Chimie	3	—	3	3	—	16.172	404.300	438
	Bois	1	—	1	1	—	296	6.120	6
	Textiles	2	2	—	1	1	1.901	47.525	41
	Cuir	3	3	—	2	1	3.161	68.812	69
	Métaux	15	8	7	8	7	24.873	566.975	612
	Électrotechnique	2	2	—	—	2	1.736	43.400	82
	Papier	2	—	2	1	1	1.381	34.525	35
	Denrées alimentaires	2	1	1	2	—	2.945	73.850	101
	Total		32	18	14	20	12	53.416	1.269.057
1958	Matériaux de construction	1	—	1	1	—	200	3.480	4
	Diamants	1	1	—	1	—	348	8.700	7
	Chimie	2	1	1	1	1	2.022	44.445	43
	Textiles	2	2	—	1	1	1.205	30.125	26

	Métaux	3	1	2	3	—	2.051	47.193	49
	Électrotechnique	2	2	—	1	1	5.865	146.625	130
	Papier	2	—	2	2	—	2.687	63.951	110
	Denrées alimentaires	1	1	—	1	—	937	23.375	19
	<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>15.313</b>	<b>367.894</b>	<b>388</b>
1959	Matériaux de construction	2	2	—	1	1	2.707	66.644	56
	Chimie	3	1	2	3	—	7.746	191.600	186
	Bois	3	3	—	1	2	2.346	53.408	49
	Textiles	2	2	—	2	—	6.105	152.625	124
	Métaux	13	7	6	10	3	21.714	517.151	517
	Électrotechnique	2	2	—	1	1	8.798	219.950	178
	<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>49.416</b>	<b>1.201.378</b>	<b>1.110</b>
	<b>Total général</b>	<b>137</b>	<b>60</b>	<b>77</b>	<b>98</b>	<b>39</b>	<b>188.699</b>	<b>4.533.099</b>	<b>4.585</b>

## X — PAYS-BAS

Projets industriels auxquels a été appliqué depuis 1959 le régime de prime  
« Promotion de l'industrialisation des centres d'expansion »

Année	Branche d'activité	Nombre de constructions nouvelles	dont		Construit pour		Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant des primes en Fl.		Nombre de travailleurs	
			Extensions	Implantations nouvelles	Le compte de l'entreprise	Le compte de la municipalité		Versées	Pas encore versées	Recrutés	Pas encore recrutés
1959	Métaux	3	1	2	3	—	3.090	116.650	—	56	—
		3	1	2	3	—	3.090	116.650	—	56	—
1960	Industrie graphique	2	1	1	2	—	5.925	160.885	—	172	—
	Matériaux de construction	1	—	1	1	—	778	27.230	—	27	—
	Chimie	8	2	6	8	—	7.282	219.815	—	263	—
	Bois	2	—	2	2	—	1.313	45.955	—	33	—
	Textiles	6	3	3	5	1	6.867	246.555	—	131	—
	Cuir/Caoutchouc	1	—	1	1	—	1.485	30.692	—	30	—
	Métaux	22	7	15	20	2	35.020	1.231.746	—	878	—



	Electrotechnique	2	1	1	—	2	2.719	95.165	—	103	—
	Papier	3	—	3	2	1	2.027	70.945	—	61	—
	Denrées alimentaires	6	2	4	6	—	16.987	648.966	—	261	—
	Total	53	16	37	47	6	80.403	2.777.954	—	1.959	—
1961	Industrie graphique	1	—	1	1	—	3.036	106.260	—	65	—
	Matériaux de construction	13	5	8	11	2	11.795	399.748	—	263	—
	Chimie	16	6	10	14	2	41.195	1.436.390	—	1.007	—
	Bois	18	9	9	18	—	18.669	727.180	—	328	—
	Textiles	11	4	7	9	2	23.919	1.152.451	—	314	—
	Cuir/Caoutchouc	1	—	1	1	—	1.096	38.360	—	23	—
	Métaux	63	25	38	50	13	143.822	6.620.945	—	2.221	—
	Electrotechnique	7	3	4	5	2	53.941	3.470.945	—	1.524	—
	Papier	7	2	5	6	1	14.310	507.723	—	186	—
	Denrées alimentaires	10	4	6	9	1	14.758	437.395	—	297	—
	Total	147	58	89	124	23	326.541	14.897.397	—	6.238	—
1962	Industrie graphique	3	1	2	2	1	6.625	232.415	—	105	—
	Matériaux de construction	8	3	5	8	—	15.968	704.832	114.688	169	80
	Chimie	11	7	4	8	3	35.136	1.987.956	43.009	460	39
	Bois	14	4	10	13	1	13.077	396.313	71.033	205	55
	Textiles	2	—	2	2	—	1.911	66.885	—	40	—
	Cuir/Caoutchouc	3	2	1	3	—	4.805	132.816	4.979	90	10

## X — PAYS-BAS (suite)

Année	Branche d'activité	Nombre de constructions nouvelles	dont		Construit pour		Surface de plancher en m <sup>2</sup>	Montant des primes en Fl.		Nombre de travailleurs	
			Extensions	Implantations nouvelles	Le compte de l'entreprise	Le compte de la municipalité		Versées	Pas encore versées	Recrutés	Pas encore recrutés
	Métaux	58	21	37	49	9	108.243	4.242.868	298.467	1.695	236
	Electrotechnique	2	—	2	2	—	4.569	101.509	58.406	79	45
	Papier	3	—	3	2	1	3.168	57.147	53.733	48	42
	Denrées alimentaires	6	2	4	5	1	20.193	769.961	—	325	—
	Total	110	40	70	94	16	213.695	8.692.702	644.315	3.216	462
1968	Industrie graphique	2	—	2	2	—	3.054	26.722	80.168	—	62
	Matériaux de construction	8	4	4	8	—	43.914	2.233.820	682.671	119	385
	Chimie	3	—	3	2	1	22.265	390.697	388.578	150	297
	Bois	7	3	4	7	—	9.640	365.538	—	150	—
	Textiles	4	2	2	4	—	15.076	942.180	—	190	—
	Métaux	43	19	24	40	3	73.800	2.469.369	538.081	915	420
	Electrotechnique	5	2	3	4	1	28.035	564.880	370.335	203	283
	Papier	2	1	1	2	—	25.985	1.287.801	374.994	94	214
	Denrées alimentaires	13	7	6	12	1	51.731	2.782.007	199.018	577	164
	Total	87	38	49	81	6	268.500	11.063.014	2.633.845	2.398	1.825

1964	Industrie graphique	2	—	2	2	—	9.511	186.041	156.844	103	120
	Matériaux de construction	6	4	2	6	—	22.266	977.368	303.822	60	201
	Chimie	7	2	5	7	—	36.718	1.446.163	379.207	371	290
	Bois	3	1	2	3	—	4.646	108.759	59.701	41	50
	Textiles	6	2	4	5	1	14.962	280.704	279.986	30	223
	Cuir/Caoutchouc	1	—	1	1	—	519	18.165	—	12	—
	Métaux	45	22	23	41	4	91.545	2.956.378	1.073.328	602	850
	Electrotechnique	5	1	4	4	1	43.379	1.251.335	486.570	749	503
	Papier	4	2	2	4	—	5.005	92.986	82.189	25	66
	Denrées alimentaires	3	—	3	3	—	5.183	62.204	119.201	42	59
	Total	82	34	48	76	6	233.734	7.380.103	2.940.848	2.035	2.362
	Total général										
	1959 t/m 1964	482	187	295	425	57	1.125.963	44.927.820	6.219.008	15.892	4.649

COLLECTION D'ÉCONOMIE ET POLITIQUE RÉGIONALE

---

2. *Programmes de développement et de conversion.*

- I. Etude du développement économique des régions de Charleroi, du Centre et du Borinage (Belgique) *paru en 1962*
- II. Etude sur la zone de Piombino (Italie) *paru en 1963*
- III. La reconversion de la mine de Champagnac (Puy-de-Dôme, France) *paru en 1964*
- IV. Développement industriel de la région de Montceau-les-Mines (France) *paru en 1963*
- V. Etude régionale sur l'Ombrie (Italie) *paru en 1965*
- VI. Etude sur la zone de Carbonia (Italie) *paru en 1965 et 1966*
- VII. La région d'Amberg (R.F. d'Allemagne) *en préparation*
- VIII. Incidences de l'implantation d'une aciérie sur la région Gand/Zelzate *en préparation*

---

FF 15,—

FB 150,—

DM 12,—

Lire 1.870

Fl. 11,—

---

SERVICES DES PUBLICATIONS DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

3847/2/66/1