



GUIDE DÉMANTÈLEMENT · 8 MIN DE LECTURE

La mutation structurelle de l'industrie allemande — analyse de marché

Analyse de la mutation structurelle de l'industrie allemande : secteurs concernés, causes, conséquences et opportunités pour le développement de friches industrielles.

La situation actuelle de l'industrie allemande

L'industrie allemande traverse un processus de transformation profond. La hausse des coûts de l'énergie, le durcissement des exigences réglementaires, les bouleversements géopolitiques et les impératifs de la décarbonation contraignent de nombreuses entreprises à délocaliser leur site, à réduire leur production ou à fermer entièrement leur usine. La part de l'industrie dans le produit intérieur brut n'a cessé de reculer depuis la réunification.

- Part de l'industrie dans le PIB : recul de plus de 30 % (1991) à moins de 20 % (2025)
- Effectifs de l'industrie manufacturière : net recul depuis 2018
- Taux d'investissement : en baisse, avec une délocalisation croissante à l'étranger
- Industries à forte intensité énergétique : particulièrement touchées par la hausse des prix de l'énergie

Remarque : Transformation plutôt que déclin — La mutation structurelle ne signifie pas la fin de l'industrie allemande, mais un glissement vers des processus de production plus intensifs en savoir et moins gourmands en énergie. Il en résulte, pour le secteur de la déconstruction, un marché en croissance pour l'assainissement professionnel des sites et la revitalisation des terrains.

Les secteurs particulièrement touchés

Tous les secteurs industriels ne sont pas affectés de la même manière par la mutation structurelle. Les branches à forte intensité énergétique subissent une pression particulière, tout comme les secteurs exposés à une forte concurrence internationale et à de faibles marges. L'aperçu suivant présente les branches où le besoin de déconstruction est le plus important.

- Sidérurgie : les sites de hauts fourneaux sont abandonnés au profit d'aciéries électriques, avec d'importants projets de déconstruction sur les sites sidérurgiques traditionnels
- Industrie chimique : fermeture d'installations à la technologie obsolète, exigences élevées en matière d'assainissement des polluants et de décontamination des sols
- Équipementiers automobiles : la transformation vers l'électromobilité rend obsolètes les sites dédiés aux

composants de moteurs thermiques

- Centrales à charbon : la sortie du charbon décidée politiquement d'ici 2038 imposera la déconstruction de nombreux sites
- Raffineries et pétrochimie : recul de la production de carburants fossiles, projets de déconstruction complexes
- Industrie textile : mutation structurelle de longue durée, nombreux sites anciens nécessitant un assainissement
- Industrie du verre et de la céramique : fermetures de sites liées aux coûts de l'énergie, les revêtements réfractaires constituant un enjeu de déconstruction à part entière

Remarque : Une concentration régionale — La mutation structurelle frappe certaines régions avec une dureté particulière : la Ruhr (sidérurgie, chimie), la Lusace (charbon), la Sarre (sidérurgie, automobile), ainsi que certaines parties de la Bavière et du Bade-Wurtemberg (équipementiers automobiles). C'est là que se forment les plus grandes friches industrielles et que le besoin de déconstruction est le plus élevé.

Les moteurs de la mutation structurelle

Les causes de la transformation du paysage industriel allemand sont multiples et agissent de manière cumulative. Aucun facteur isolé n'explique à lui seul ce changement — c'est la combinaison d'une pression sur les coûts, d'un durcissement réglementaire et d'une situation concurrentielle mondiale modifiée.

- Coûts de l'énergie : les prix de l'électricité pour l'industrie sont deux à trois fois plus élevés en Allemagne qu'aux États-Unis ou en Chine
- Tarification du CO₂ : le système européen d'échange de quotas d'émission (EU-ETS) et le MACF (CBAM) renchérissent la production à forte intensité énergétique
- Bureaucratie et procédures d'autorisation : délais de planification longs, coûts de conformité élevés
- Pénurie de main-d'œuvre qualifiée : en particulier dans les métiers techniques et dans les régions structurellement faibles
- Risques géopolitiques : dépendance vis-à-vis des chaînes d'approvisionnement, découplage des marchés
- Décarbonation : les besoins d'investissement pour une production neutre en carbone dépassent les capacités financières de nombreuses entreprises
- Mutation technologique : la numérisation et l'automatisation exigent de nouveaux concepts de site

Les conséquences pour les sites et les communes

La fermeture de sites industriels a des conséquences de grande portée, qui vont bien au-delà de la perte immédiate d'emplois. Les communes perdent des recettes de taxe professionnelle, les fournisseurs perdent des commandes, et il se crée des friches qui ne peuvent être réaffectées sans une remise en état professionnelle.

- Pertes d'emplois et pertes de pouvoir d'achat à l'échelle régionale
- Pertes de recettes de taxe professionnelle pour les communes concernées
- Apparition de friches industrielles suspectées de pollution
- Atteinte à l'image du site et de la région
- Dégradation des infrastructures : embranchements ferroviaires industriels, réseaux d'alimentation, voiries

Remarque : La déconstruction professionnelle comme opportunité — Un site déconstruit et assaini dans les règles de l'art n'est pas un problème, mais une valeur. Compte tenu de l'objectif de réduction de la consommation foncière fixé par le gouvernement fédéral allemand (moins de 30 ha/jour d'ici 2030), les terrains prêts à construire situés dans des zones viabilisées sont un bien recherché par les investisseurs, les communes et les promoteurs.

Les opportunités du développement de friches industrielles

Les anciens sites industriels offrent un potentiel considérable de réaffectation économique. Ils disposent en règle générale d'une desserte existante, d'infrastructures d'approvisionnement et des conditions d'urbanisme requises pour un usage commercial ou industriel. La revitalisation des friches contribue en outre à économiser le foncier et à protéger les surfaces agricoles.

- Atouts du site : viabilisation existante (route, rail, voie d'eau), raccordements aux réseaux, droit de l'urbanisme
- Avantage en matière de durabilité : réutilisation plutôt que nouvelle artificialisation en terrain vierge
- Aides financières : l'État fédéral et les Länder soutiennent la revitalisation des friches et l'assainissement des sites et sols pollués
- Demande : les terrains d'activité viabilisés sont rares dans les agglomérations
- Valorisation : l'écart entre un terrain pollué et un terrain assaini constitue le moteur économique de l'opération

Remarque : La déconstruction, maillon de la chaîne de valeur — La déconstruction professionnelle est le maillon qui relie le site industriel mis à l'arrêt au terrain économiquement exploitable. Les investisseurs et les promoteurs ont besoin d'un partenaire maîtrisant l'ensemble du processus — de l'état des lieux à la remise d'un terrain prêt à construire, en passant par l'assainissement des polluants.

Questions fréquentes

Combien de sites industriels seront déconstruits au cours des prochaines années ?

Il n'existe pas de chiffres globaux fiables. Les experts du secteur s'attendent à un volume de déconstruction en nette hausse, en particulier sous l'effet de la sortie du charbon, de la transformation de l'industrie automobile et de la consolidation de l'industrie chimique. L'Umweltbundesamt (agence fédérale allemande de l'environnement) estime à plus de 300 000 le nombre de terrains suspectés d'être pollués en Allemagne.

La mutation structurelle est-elle réversible ?

En partie, oui — notamment par une baisse des coûts de l'énergie ou une accélération des procédures d'autorisation. La transformation vers une production neutre en carbone et la numérisation entraîneront toutefois, quel que soit le scénario, une modification de la structure industrielle. Le besoin de déconstruction sur les sites anciens, lui, demeure.

Quel rôle jouent les programmes d'aide communaux ?

Les communes et les Länder proposent différents programmes d'aide à la revitalisation des friches. Cela va de l'assainissement des sites et sols pollués aux subventions à l'investissement pour les implantations sur d'anciennes surfaces industrielles, en passant par les fonds de recyclage foncier. Ces programmes varient fortement d'un Land à l'autre.

Parlons de votre projet

Réponse sous 24 heures les jours ouvrés.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 209

Life en ligne : www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/deindustrialisierung-deutschland