



HAL
open science

L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France

Stéphanie Lotz

► **To cite this version:**

Stéphanie Lotz. L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2017. Français. NNT : 2017PESC1136 . tel-01632441

HAL Id: tel-01632441

<https://theses.hal.science/tel-01632441>

Submitted on 10 Nov 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



École Doctorale « Ville, Transports et Territoires »

*L'effet levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du
renouvellement urbain en France.*

Thèse pour l'obtention du doctorat en
AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME

TOME I.

Présentée par Stéphanie LOTZ

Sous la direction de Sonia GUELTON

Soutenue publiquement le 13 janvier 2017 devant un jury composé de :

Mme Aurélie Delage,

Maître de conférences, Université de Perpignan via Domitia, *examineur.*

M. Jean-Claude Driant,

Professeur, École d'urbanisme de Paris Université Paris-Est, *examineur,*

Mme Édith Fagnoni

Professeure, Université Paris-Sorbonne, *rapporteur,*

Mme Sonia Guelton

Professeure, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est, *directrice de thèse,*

M. Didier Paris

Professeur, Université Lille 1, *rapporteur,*



École Doctorale « Ville, Transports et Territoires »

L'effet levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France.

Thèse pour l'obtention du doctorat en
AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME

TOME I.

Présentée par Stéphanie LOTZ

Sous la direction de Sonia GUELTON

Soutenue publiquement le 13 janvier 2017 devant un jury composé de :

Mme Aurélie Delage,

Maître de conférences, Université de Perpignan via Domitia, *examinateur.*

M. Jean-Claude Driant,

Professeur, École d'urbanisme de Paris Université Paris-Est, *examinateur,*

Mme Édith Fagnoni

Professeure, Université Paris-Sorbonne, *rapporteur,*

Mme Sonia Guelton

Professeure, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est, *directrice de thèse,*

M. Didier Paris

Professeur, Université Lille 1, *rapporteur,*

À Marie-Christine Labord

REMERCIEMENTS.

Vécue différemment par chacun, l'aventure de la thèse s'est apparentée, pour ma part, à un parcours du combattant, ce qui est finalement cohérent pour un travail sur les friches militaires.

Dans un premier temps, il a fallu se préparer pour affronter cette épreuve, je remercie en tout premier lieu Jean-Pierre Wolff qui a su me donner les bons outils dans le cadre de mes deux premiers travaux sur les friches militaires en masters 1 et 2. Ensuite, parce qu'il est nécessaire que la motivation soit présente et qu'un contact permette de concrétiser ce qui n'est encore qu'un projet, ou une envie, je remercie Pierre Bergel et Édith Fagnoni.

Parsemé d'obstacles, avec parfois, mais rarement, des voies plus accessibles que d'autres, la présence de jalonneurs a été indispensable pour visualiser la ligne d'arrivée.

De nombreuses personnes ont jalonné ce parcours pour lui permettre d'aboutir et je tiens particulièrement à remercier Sonia Guelton, ma directrice de thèse, pour ses conseils, son soutien et sa patience au cours de ces dernières années.

D'autres jalonneurs ont permis que les étapes réalisées avec les terrains d'études deviennent de nouveaux franchissements et ne restent pas des obstacles infranchissables. Je remercie tous ceux qui m'ont accordé un ou plusieurs entretiens au cours de ma recherche. Ce travail n'aurait pas pu exister sans leur disponibilité et le temps qu'ils m'ont gracieusement offert. Ainsi, pour Noyon et Joigny, je remercie Damien Fromont et Thibaut Lecat pour la confiance qu'ils m'ont témoignée ; la concrétisation de ces deux études de terrain n'aurait pas non plus été accessible sans Sabrina Levenez, Éloïse Couteau et Clément Benoit. Je suis également reconnaissante à Sophie Delong et à Estelle Yung de m'avoir ouvert les portes de Langres.

Même si les plus grandes villes paraissaient plus accessibles, rien n'aurait été envisageable, pour Grenoble, sans Lauren Andres qui m'a fourni les documents et contacts nécessaires. Je remercie également Perrine Flouret et Pierre Kermen pour avoir pris le relais. Le dernier terrain, Mulhouse, n'a pu être envisageable que grâce à de multiples jalonneurs que je remercie, Nathalie Aubé, Sophie Plavinski, Jeanne Grimaldi, Michel Takouma et Guy Bach, mais aussi ceux qui avaient la mémoire de la reconversion des sites militaires, Laurent Kammerer, Robert Pelissier, Eugène Riedweg, Pierre Vidal ou encore Marie-Claire-Vitoux.

Enfin, même si je n'ai pas finalement choisi leurs communes dans le cadre de mes études de cas, je voudrais remercier les nombreux interlocuteurs qui ont témoigné d'un réel intérêt pour mon sujet.

Pour finir, je voudrais également remercier mon mari, Rudy pour sa patience et son soutien, tout comme Alexandra, Laure, et Sabine qui, en manifestant fréquemment un intérêt discret pour l'état d'avancement de ce travail, ont finalement contribué à me redonner un peu d'entrain lorsque cela était nécessaire.

Je remercie également chacun des membres du jury (d'avoir accepté d'en faire partie). C'est non sans appréhension que je soumetts mon travail à leur lecture, mais c'est avant tout un honneur pour moi d'être lue par les chercheurs reconnus qu'ils sont.

LABORATOIRE D'ACCUEIL

Lab'Urba, école doctorale *Villes, Transports et Territoires*

Université Paris-Est Marne la Vallée

Bâtiment Bienvenue

5, Boulevard Descartes- Champs-sur-Marne

77 454 Marne la Vallée cedex 2

SOMMAIRE DU TOME I.

Introduction générale	9
CHAPITRE I. LA FRICHE : CONTEXTE ET ENJEUX.	18
1. L'espace abandonné en ville comme objet d'étude.	19
2. La friche, un espace convoité ?	36
3. Hypothèses.	47
CHAPITRE II. UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES FRICHES.	57
1. Trois niveaux d'analyse face à la friche militaire.	60
2. Techniques utilisées pour la réalisation des études de cas.	78
3. En dépit d'une grille d'analyse stricte, la réalité des choix.	84
CHAPITRE III. LA FRICHE MILITAIRE, UN POTENTIEL ?	97
1. La friche militaire, une friche comme une autre ?	98
2. Une structure organisée, mais des conditions spécifiques ?	109
3. La reconversion des emprises militaires.	121
CHAPITRE IV. LA FRICHE MILITAIRE : QUEL EFFET LEVIER URBAIN POUR LA FRICHE ?	130
1. De la friche au projet fini, un parcours semé d'obstacles.	132
2. L'effet levier du projet urbain.	142
3. Une ville-test passée au crible des grilles d'analyse : Fribourg.	152
CONCLUSION GÉNÉRALE	163

INTRODUCTION GENERALE.

« *Reconvertir la caserne ? Pour en faire quoi ? De toutes les façons, les militaires vivaient leur propre vie sans se préoccuper de nous, alors qu'ils soient là ou pas, cela ne changera rien* » (entretien, La Rochelle, le 22 septembre 2012). Fréquemment entendues lors des enquêtes de terrain menées dans le cadre de ce travail, ces questions et réflexions soulèvent à elles-seules toute l'ambiguïté liée aux friches militaires urbaines, d'une part, et pose, d'autre part, la question de leur devenir et de leur intérêt au sein de la commune qui a accueilli leurs activités pendant de nombreuses années, voire des siècles.

Longtemps ignorées alors que la tendance était au développement sans compter d'espaces péri-urbains, les friches urbaines sont devenues peu à peu un objet d'intérêt avec l'apparition et le renforcement du principe de développement durable. En effet, les villes doivent maintenant trouver les moyens de devenir plus économes en termes de transports ou d'aménagement foncier. Ces espaces dont l'activité initiale avait cessé représentent un intérêt croissant pour satisfaire les besoins du renouvellement urbain. Cependant, au-delà des contraintes parfois inhérentes au site à reconvertir, cette évolution s'est faite dans une certaine durée qui correspondait à l'intégration de plusieurs facteurs : d'une part, le besoin, fréquent, de faire le deuil des activités initiales du terrain en friche et, d'autre part, de façon plus générale, la capacité à faire du recyclage urbain en inventant de nouvelles fonctions pour des bâtiments avec une architecture parfois marquée, voire à repenser le fonctionnement d'un quartier entier. Ces évolutions se sont réalisées en plusieurs temps, elles aussi : les premières reconversions de friches urbaines se sont souvent faites en réaction à un besoin identifié dans l'urgence, et s'intégraient alors dans une échelle relativement restreinte, correspondant souvent au quartier. Ces réponses spontanées à un problème urbain n'ont pas toujours bénéficié de longévité. Les friches sont alors parfois redevenues des espaces délaissés : les bénéfices de la reconversion ont pu donc apparaître faibles, surtout au regard des investissements consentis pour la reconversion alors que les prémices de la crise économique s'annonçaient. À l'inverse, lorsque la mise en perspective du projet de reconversion de la friche s'est inscrite dans un cadre plus large, les requalifications de sites ont connu leurs premiers

succès avec davantage de pérennité.

Tandis que cette crise économique s'accompagnait de nombreux maux sociaux qui se matérialisaient dans la relation des citoyens à la ville, avec notamment une dégradation du bâti et du mobilier urbain ou une ségrégation spatiale accrue, les tentatives de réponses se sont multipliées. D'abord parcellaires, tant sur une échelle spatiale que dans les domaines qu'elles concernaient, les solutions mises en place ont peu à peu évolué pour s'intéresser à la ville dans son ensemble, en évaluant les besoins à l'instant présent, mais aussi ceux de demain, et en interconnectant un ensemble de problèmes identifiés pour y apporter une réponse qui se veut elle aussi globale. L'avènement du projet urbain a transformé la façon d'appréhender la ville et de répondre à ses maux, ou à ses besoins, dans le cadre d'une concurrence accrue entre les villes.

Les friches urbaines ont alors bénéficié d'un regain d'intérêt. D'espaces subis qu'il fallait tant bien que mal sécuriser, elles sont fréquemment devenues du foncier convoité. Les dernières friches urbaines résultant des conséquences de la désindustrialisation ont pu être rapidement reconverties. Après des années d'attente, elles ont parfois permis à la commune concernée de bénéficier d'un changement d'image dépassant largement l'échelle locale. On a pu mettre en évidence leur effet de levier sur le dynamisme territorial (Plaza, 1999) ou alors cet effet d'entraînement a joué le rôle d'une locomotive pour le dynamisme territorial.

Ce bénéfice pour la commune s'inscrit de façon de plus en plus planifiée dans le cadre de l'urbanisme réglementaire. Ainsi, amorcée avant les années 2000, mais plus systématique depuis une quinzaine d'années, la planification urbaine est devenue une préoccupation à laquelle chaque commune s'efforce de répondre selon des échéances définies. Schéma de Cohérence Territoriale, Projet Urbain, Plan Local de l'Habitat et autre Plan d'Aménagement et de Développement Durable sont autant de documents qui nécessitent des diagnostics élaborés avec soin en vue de définir les besoins de la commune concernée et les solutions pour y répondre au cours des 5, 10 ou 15 ans à venir. Les friches urbaines restantes, ou en prévisions (par exemple, réutilisation d'un terrain foncier sur lequel un logement collectif va être prochainement détruit) peuvent être des instruments de réponse déterminants dès lors qu'ils pourront être intégrés suffisamment tôt dans cette démarche de planification urbaine.

De façon générale, les friches religieuses dans les années 1920, puis les friches industrielles à partir des années 1960-70 et enfin les friches commerciales ou d'habitat à

partir des années 1980, ont été celles qui ont le plus couramment permis aux villes de se renouveler et d'envisager de nouvelles activités.

Moins connues mais tout aussi présentes pour certaines villes, les friches militaires urbaines, qui comprennent notamment des casernes mais aussi des places d'armes et des bâtiments de stockage, ont également participé, de tous temps, au renouvellement urbain, comme en témoigne encore aujourd'hui la toponymie de certaines places ou rues, telles les « rues de la caserne » présentes à Marseille, Metz ou Saint Nazaire alors que le site qui accueillait les militaires a été rendu à la vie civile depuis des décennies. Dans certains cas, lorsque les contraintes géomorphologiques imposaient un constant recyclage foncier car la ville ne pouvait plus s'étendre sur ses franges, et qu'il n'y avait pas ou plus d'autres friches disponibles pour créer de nouveaux logements ou accueillir de nouvelles activités, les terrains et bâtiments délaissés par l'armée offraient une opportunité immédiatement saisie par les édiles.

À l'instar des autres types de friches, les sites militaires en cessation d'activité n'ont pas été considérés comme un problème tant que leur fréquence d'apparition et leur nombre restaient relativement faibles, d'une part, et que, d'autre part, le cycle de renouvellement urbain de la ville permettait à la fois de compenser les effets du départ de l'Armée, et d'éventuellement intégrer ces nouveaux espaces disponibles dans le cadre de la réponse à des besoins urbains récemment diagnostiqués.

Cependant, à partir des années 1980, les changements dans le contexte géostratégique poussent l'État français à mettre en place une première rationalisation de ses effectifs sur le territoire national et à supprimer ou à transférer leurs activités. Un nombre massif de casernes a alors été fermé. Les villes peinent à intégrer ces nouveaux espaces à reconvertir dans un contexte économique global de crise qui les fragilise. De plus, ces sites, longtemps restés à l'écart du développement urbain, suscitent une certaine méfiance car les friches militaires urbaines héritées de la Seconde Guerre mondiale ne sont fréquemment pas reconverties et sont sujettes à la délinquance ou à des dégradations, notamment avec des squats.

La fermeture des sites militaires va s'accroître au cours des décennies suivantes avec, dans les années 1990, la suppression du service national puis, dans les années 2000, la mise en place de la Réforme Générale des Politiques Publiques (RGPP) visant une rationalisation des dépenses de l'État en réorganisant notamment ses cartes judiciaires, hospitalières et militaires. Pour les futures friches militaires urbaines, les délais de cessation d'activité sont parfois très courts, moins d'un an dans le pire des cas.

Les implantations militaires, bien qu'imposées par l'État et parfois subies pour les territoires, car considérées comme des entraves au développement urbain, restent malgré tout des héritages historiques et elles font souvent partie du patrimoine local. Dans le nouveau contexte de la cessation d'activité du site militaire, elles prennent une autre dimension : la question du rôle supposé de la Défense dans l'aménagement du territoire se pose. Au-delà de la stricte emprise foncière, la friche véhicule toutes les conséquences économiques et sociales du départ des militaires, notamment lorsque les villes concernées sont doublement pénalisées avec les effets de la RGPP.

L'apparition d'une friche sur le territoire urbain, fréquemment d'une superficie importante, pose l'immédiate question de son devenir. Elle s'inscrit aussi dans une logique de compensation des impacts du départ des militaires en termes économiques et sociaux. La reconversion doit pourtant s'articuler rapidement avec les besoins déjà identifiés pour le territoire et souvent déjà intégrés dans des outils de planification urbaine.

Au-delà du départ des militaires, qui est un choc à la fois culturel, l'armée étant ancrée dans l'histoire locale, et économique et social, la fermeture d'une caserne provoque (ou pose) une « surprise de planification urbaine ».

Tous ces éléments portent à considérer la friche militaire urbaine avec une défiance particulière. Il s'agira d'envisager, dans le cadre de ce travail, dans quelle mesure le terrain délaissé suite à une activité des Armées peut être assimilable à n'importe quelle autre friche dès lors que ses liens avec le ministère de la défense sont coupés.

Passé le premier traumatisme lié à l'annonce de la fermeture du site, la friche militaire urbaine, vaste espace disponible en cœur de ville, peut être une opportunité pour repenser le territoire urbain, tant en termes fonctionnel qu'organisationnel. Finalement, la reconversion du site militaire peut permettre à la ville de rentrer dans une nouvelle ère (ou nouveau cycle de développement).

Outre ces premiers points, nous nous attacherons également à déterminer si la reconversion d'une friche militaire peut profiter à la ville qui porte, directement ou non, le projet de requalification et si ce bénéfice peut s'inscrire dans une échelle plus large, au niveau régional par exemple. Dans ce but, il sera nécessaire de déterminer dans quelle mesure il peut y avoir un effet levier, ou locomotive, pour la ville concernée. Pour cela, il s'agira également de voir de quelle manière la friche militaire peut s'inscrire dans le cadre du Projet Urbain de la ville et comment elle pourrait répondre à

des besoins identifiés dans le cadre de diagnostics préalables. L'ensemble de ces réflexions sera également une opportunité pour envisager avec précision et recul la période qui débute avec la fin de la reconversion de la friche et lorsque les premières évaluations des résultats de sa requalification ont lieu.

Afin de mener l'ensemble de ces travaux, ce travail comprend deux tomes. Dans le premier tome, le premier chapitre présentera le contexte général de la friche ainsi que les hypothèses de ce travail ; le deuxième chapitre soulèvera, quant à lui, les questions de méthodologie qui ont permis la segmentation finale des sites terrains d'étude. Le troisième chapitre se focalisera sur la friche urbaine militaire comme ressource foncière à banaliser. Enfin, le quatrième chapitre s'interrogera sur la question de la réussite de la reconversion dans le cadre de son contexte global. Ce dernier chapitre du premier tome permettra également d'expliquer selon quelle logique seront étudiés les cinq terrains d'études qui composent le second tome de ce travail.

Le second tome présente les cinq études de cas qui ont participé aux conclusions de ce travail. Il peut être considéré comme une illustration des éléments du premier tome.

TOME I

UN CONTEXTE A LA FOIS

FAVORABLE

ET

CONTRAIGNANT.

L'objectif de ce premier tome est double : il s'agit de poser le contexte général de ce travail, d'une part, mais aussi d'explicitier quelles ont été les méthodes choisies pour parvenir à un choix cohérent de sites sur lesquels les hypothèses seront expérimentées, d'autre part.

Ces mêmes hypothèses feront l'objet de chapitres dédiés dans le cadre de ce premier tome. Le second tome de ce travail sera plus illustratif avec des terrains d'études mettant en pratique les méthodes d'investigation des hypothèses initiales. Il peut être considéré comme une annexe de ce premier tome.

Schéma 1 : illustration 1 progression logique du premier tome de la thèse.

Chapitre I	Définition de l'objet	La friche		Les terrains militaires abandonnés	
		Un objet d'étude	La reconversion	Une procédure spécifique	Une reconversion spécifique
	Définition du contexte	Un enjeu local	Des opportunités Des contraintes	Des enjeux locaux	Des opportunités
		Hypothèses.			
Chapitre II	Identification des sites d'études	Les critères de la friche	Les critères de la reconversion	Les critères du contexte urbain	Les critères temporels
	Des techniques de référence	L'accessibilité aux données	Logique de choix des sites	La réalité du terrain	
	Segmentation finale des sites terrains d'étude.				
Chapitre III	Une banalisation de la friche militaire	Des sites nombreux et variés	Des conditions de cession adaptées	Un traitement de la pollution banalisé	Des friches urbaines à réintégrer dans la ville
	L'opportunité de la friche	Des opportunités foncières intra-muros	Un contexte financier favorable	Des inconvénients spécifiques	Mais de réels avantages
	La friche militaire urbaine : une ressource foncière à banaliser.				
Chapitre IV	Une planification inadaptée	Vers l'urbanisme de projet	La notion de projet urbain	Un cadre favorable à la reconversion des friches	
	L'effet de levier	Les résultats concrets	Démonstrations par l'exemple	Une ville test : Fribourg	
	La réussite de la reconversion dépendante de son contexte global.				
Conclusion générale sur la base des éléments du 1^{er} tome et des études de terrains du 2^d tome					

Réalisation par l'auteure.

CHAPITRE I.

LA FRICHE : CONTEXTE ET ENJEUX.

La ville est un phénomène ancien résultant de transformations successives au cours de l'histoire, comme en atteste l'exemple de Jéricho (Bairoch, 1985) qui serait la plus ancienne localisation urbaine. *De facto*, l'histoire urbaine suscite beaucoup d'intérêt et de nombreux ouvrages ont été publiés au cours des dernières décennies. Si, fréquemment, les affirmations se recourent, les fondements mêmes de la composition des villes et les principes de leurs évolutions les plus récentes divergent :

- Fernandez et Cornes (1990) montrent les modalités de construction et les évolutions urbaines d'une ville imaginaire : l'extension urbaine résulte de la réutilisation successive de quartiers ou de terrains ayant déjà connu un premier usage et ont ainsi permis à la ville d'évoluer ;
- Leonardo Benevolo (1993) affirme que « *l'histoire des villes européennes et l'histoire de l'Europe sont, dans une large mesure, une seule et même aventure [...]* », celle des mutations d'un système productif qui, en impactant la société, ont pour conséquences de profonds changements urbanistiques et un bouleversement de la hiérarchie des villes.

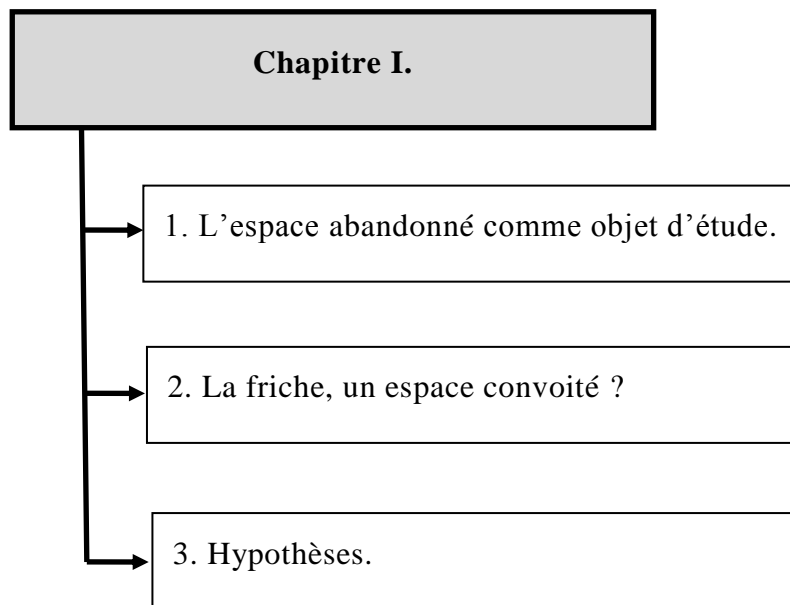
Les villes sont donc le fruit de l'activité des hommes, dans tous les sens du terme. À ce titre, elles sont le reflet des évolutions de la société et subissent de fréquentes mutations, que ce soit de façon cyclique, pour s'adapter, par exemple, à de nouveaux modes de production ou de transports, ou de façon plus spontanée. La notion de « recyclage » des terrains ou bâtiments dont la ville et ses habitants n'ont plus l'utilité est importante dans l'histoire des villes.

Les espaces en cessation d'activité sont au cœur même de cette notion de recyclage. Cependant, si leur réutilisation peut aujourd'hui sembler évidente, elle n'a pas toujours été envisagée avec autant de certitude et la perception des friches a beaucoup évolué dans le temps. Sur le plan opérationnel, la réintégration de la friche dans la dynamique urbaine, bien que de plus en plus souvent considérée comme nécessaire, n'en reste pas moins complexe. L'augmentation du nombre de friches a également mis en évidence les problèmes non résolus qu'elles impliquent.

Dans le cadre de notre étude, il est important de mieux comprendre la perception actuelle des friches en milieu urbain. Celles-ci étant protéiformes, envisager leur

diversité et les problématiques qui leur sont associées apparaît également nécessaire afin de poser in extenso le contexte des hypothèses de travail de ce document. Pour cela, un retour sur les définitions proposées à différentes périodes permet de mieux cerner le sujet.

Schéma 2: organisation du chapitre I.



Réalisation par l'auteure.

1. L'ESPACE ABANDONNE EN VILLE COMME OBJET D'ETUDE.

Toute ville est soumise à une forme de renouvellement urbain qui, pendant longtemps, s'est opéré uniquement de manière spontanée, sans contexte législatif, par le biais des rapports entre les personnes privées sur le marché foncier ; un « *processus de changement et d'évolution permanents, [...] a toujours caractérisé l'histoire des villes et [...] par des opérations de restructuration ou de réaffectation, assure le renouvellement, la régénération, la réutilisation ou le recyclage des terrains en friche et des bâtiments désaffectés* » (Demouveau, 2002, p.128)¹.

Les villes sont en constantes mutations, sociale, économique ou culturelle et leurs fonctions ou leur organisation changent à la fois dans le temps et en termes géographiques : « *Leur disposition dans l'espace, leurs formes et leurs modalités d'organisation interne constituent les signes de la manière dont une société s'approprie le territoire à des échelles distinctes*

¹ Cependant, l'auteur considère que ce renouvellement spontané ne doit pas être confondu avec le renouvellement urbain encouragé par le législateur.

[...]. Elles sont pour ainsi dire la mémoire du temps long de la territorialisation d'un espace donné » (Lacour, 1987). Les bouleversements à l'origine de ces changements peuvent être économiques, culturels, technologiques, voire résultant de choix politiques. Ils laissent généralement des stigmates visibles sur le tissu urbain : « *l'abandon ponctuel ou plus massif de lieux d'activités ou d'habitat, leurs transformation fonctionnelles ou encore la réutilisation de parcelles auparavant bâties, ont ponctué l'histoire des villes* » (Ambrosino et Andres, 2008 p. 38).

1.1. Une tentative de définition.

1.1.1. Un terme utilisé depuis les temps anciens en dehors de la ville.

La définition initiale du mot friche est celle d'une « terre non cultivée ». Ce terme relève du vocabulaire agricole lorsqu'il est employé dans le langage courant. À ce titre, il conserve une connotation négative, étant souvent associé à des périodes de disette où l'agriculteur n'avait pas les possibilités financières d'exploiter son champ. Aujourd'hui, le mot friche, s'il conserve son sens premier, s'inscrit dans une acception beaucoup plus large : « *surface laissée à l'abandon non, encore construite ou supportant des constructions insalubres, en milieu urbain* » (Saffache, 2005). Il'intègre ainsi des espaces plus marqués par l'empreinte de l'homme, quelle que soit l'activité exercée *ab initio*. Cependant, en dépit de la clarté de cette définition, dans un contexte où la friche fait partie intégrante des projets liés à la ville, certains éléments nécessitent des précisions. En effet, bien que les friches urbaines soient les seules juridiquement reconnues, elles constituent un contre-sens : le sens commun désigne traditionnellement sous le vocable de friche les terrains non marqués par la main de l'homme (Noury, 2004, pp 169-190) alors que l'urbain, et donc les friches situées en cœur de ville et résultant d'une activité, productive ou non, sont essentiellement le fait de l'homme.

En outre, la diversité des types de friches et leur nature parfois complexe renvoie à des domaines du droit variés tels ceux de la propriété immobilière ou de la législation sur les installations classées.

L'évolution sémantique a néanmoins permis le développement d'un sens figuré lié à l'abandon d'une activité puis, par logique d'assimilation dans un contexte donné, de l'expression « friches industrielles » (ibid.). Depuis la fin du vingtième siècle, le vocabulaire des géographes s'est par ailleurs enrichi de l'expression « *friches urbaines* »

qui désigne les « *terrains laissés à l'abandon en milieu urbain, en attendant un réemploi hypothétique* » (Dorier-Apprill, 2001, p. 36). De façon plus générale, il s'agit d'un espace qui pourrait faire l'objet d'une valorisation.

Les friches correspondent à une situation normalement provisoire, le terrain en friche étant dans l'attente d'une nouvelle affectation. De fait, si ce temps d'attente est court ou si une réaffectation est prévue simultanément à la notification de la cessation d'activité, et intervient donc immédiatement, on ne peut pas parler de friche.

Cependant, la variété des friches, du fait de l'immense étendue des activités qui les ont générées, implique l'existence de terrains abandonnés en rase campagne ou loin des centres urbains, notamment pour des raisons de sécurité des activités industrielles, ou pour des contraintes inhérentes à l'armement présent sur les sites militaires par exemple.

Nous retiendrons l'adjectif « urbain » pour qualifier la friche située dans une agglomération car il s'inscrit le mieux dans la problématique de notre étude et permet d'envisager pleinement l'urbanité de la friche dans le cadre de sa réutilisation et des bénéfices que celle-ci peut générer.

De nombreux facteurs ont aussi une influence sur cette friche urbaine dont la catégorisation peut se faire en fonction de différents critères (Bianchetti, 1985) :

- Le statut d'abandon (notamment industriel),
- La dégradation de la friche,
- Le temps d'inutilité.

À ces trois critères principaux peuvent s'ajouter les éléments suivants :

- La superficie de la friche,
- Le degré d'inutilité et les possibilités d'affectation transitoire².

Cette classification implique une grande variété de situations.

Outre ces éléments, il est commun de qualifier les friches en fonction de leur origine, militaires ou commerciales par exemple.

La définition de l'IAURIF³ sera retenue comme base pour notre étude :

² Une affectation transitoire est la location d'une partie de la friche dans le cadre du processus de réhabilitation afin d'obtenir des revenus pendant la phase de planification et de réalisation. Ceci permet en général de financer une partie des frais courants d'exploitation. Cette affectation transitoire ne concerne pas les occupations illicites du site par des populations marginalisées.

³ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France.

« Une friche est un terrain :

- *Dont la dimension est supérieure à 5 000 m² ;*
- *Dont l'occupation s'est arrêtée depuis au moins une année ;*
- *Dont la nature et l'état peuvent être très variés, suivant l'activité qui s'y est exercée et la dégradation des bâtiments présents sur le site ».*

1.1.2. La friche, une relation ambiguë à la ville.

Le phénomène de friches est né en même temps que la ville qui rassemble un ensemble de bâtiments et d'espaces dont la société a eu le besoin, ou l'usage, à un moment donné. Les différentes évolutions de la société ont progressivement rendu obsolètes certains de ces édifices, les activités artisanales ou industrielles évoluant au gré des fluctuations de l'économie et de l'avancée des techniques. L'obsolescence provient de la conjugaison de plusieurs événements :

- L'inadaptation technique des bâtiments : les progrès techniques ou l'évolution des capacités financières des utilisateurs favorisent parfois un abandon de certaines structures. Les pouvoirs publics peuvent également accélérer ce processus avec la mise en place de nouvelles normes, notamment liées à l'accueil du public ;
- L'évolution de la société : certaines formes d'urbanisation ne correspondent plus aux attentes des citoyens, en particulier en termes d'hygiène, de santé publique et de sécurité ;
- L'abandon de terrains parfois urbains : les activités militaires ou les faits religieux ont laissé de nombreux d'espaces abandonnés au cours de l'histoire.

Le croisement de la définition de friches comme « *terrains laissés à l'abandon en milieu urbain* » (Merlin et Choay, 1988) avec la prise en compte du phénomène de périurbanisation caractérisant les villes à la fin des *Trente Glorieuses*, implique effectivement des réalités fort différentes telles les grandes friches industrielles ou militaires, les petites friches en milieu urbain ou encore celles agricoles ou héritées des voies de communication. Les phases de transition urbaine liées à la désindustrialisation et aux phénomènes dits de rétrécissement urbain⁴ provoquent d'autres formes de friches comprenant des bâtiments résidentiels et parfois même de l'espace public. L'exemple de Détroit, devenue le 18 juillet 2013 la plus grande ville américaine à se déclarer en faillite, est caricatural (Alix, 2013 ; Fontan, 2013) : son déclin économique et financier

⁴ Ou *Shrinking process* : décroissance démographique et des activités économiques (Oswalt, 2005).

s'est accompagné d'une déchéance sociale avec l'exode massif de sa population. La ville a perdu plus de la moitié de ses habitants, la population étant passée de 1,8 million d'habitants en 1950 à 706 000 aujourd'hui. Détroit offrait alors le paysage d'une ville en friches avec 78 000 bâtiments à l'abandon.

En complément de ces éléments, la génération de friches urbaines peut s'inscrire dans deux grands types de mutations urbaines (Piron, 2002) :

- Les mutations progressives : ce sont des changements parcelle par parcelle, résultant de choix individuels effectués par des investisseurs privés ou publics, sans que la logique d'ensemble ne soit bouleversée ;
- Les mutations brutales : la fonction d'un secteur urbain perd brutalement sa cohérence, imposant un rapide changement d'affectation. Les conséquences sur la trame urbaine, mais aussi sur l'équilibre socio-économique de la région urbaine, peuvent avoir de sévères impacts.

Notre étude s'intéressera particulièrement à ce deuxième type de mutation.

1.1.3. La friche, un objet complexe.

Au-delà de sa stricte définition, la friche, recouvre des problématiques diverses lorsqu'on s'intéresse à sa reconversion, tant en termes de temporalité urbaine qu'au niveau des défis et exigences qu'elle implique Ceci rend d'autant plus complexe son appréhension.

- Les temps de la friche.

Parfois, lorsqu'une activité cesse dans un espace donné, celui-ci n'a pas le temps de devenir une friche car il fait immédiatement l'objet d'un changement d'affectation. Cependant, ceci est assez rare, surtout dans le contexte actuel, et les friches urbaines sont soumises à des processus de mutation variés. Cependant, les observations réalisées sur différents sites permettent de confirmer la régularité d'apparition de trois phases déjà identifiées (Ambrosino et Andres, 2008) et d'envisager un quatrième temps peu mis en valeur jusqu'à présent (cf. annexe A) :

- L'avant-friche : c'est une période transitoire caractérisée par une baisse progressive de l'activité du site, la fonction initiale de l'espace concerné reste cependant inchangée.

Cette phase est importante car elle constitue le cadre historique de la friche qui permettra de conserver la mémoire du site et l'attachement patrimonial afférent.

Dans certains cas, pour des sites industriels ou des emprises militaires, la

cessation d'activités est annoncée par voie médiatique ; ceci peut engendrer des revendications sociales qui freineront la mise en sommeil du site, voire décourageront des repreneurs éventuels. Le terme d'avant-riche, utilisé pour des friches dites en sommeil « désigne [alors] des sites en état d'abandon total, exclus du circuit de l'urbain [...] » (Robins des villes, 2008, p. 24) et il renvoie à une perception imaginaire du désordre.

En fonction de la durée de cette phase d'avant-riche, une situation de crise et de déclin généralisés peuvent avoir un impact sur l'ensemble de l'espace urbain associé à cette friche. Certains sites miniers ou industriels ont ainsi subi pendant longtemps les conséquences de cette phase d'avant-riche.

Durant cette phase, le site fait également l'objet de questionnements sur la pertinence de sa fonctionnalité économique, technique ou spatiale.

De façon générale, la friche prend alors une importance accrue, pour deux acteurs centraux, la collectivité locale et le propriétaire. Ils définissent alors, conjointement ou non, des orientations initiales pour la friche et son éventuel temps de veille. L'éventualité de la rentabilité du site à la vente est abordée, la friche peut, dès lors devenir une ressource foncière.

➤ La veille : il s'agit de la période la plus active et normalement la plus longue⁵. Elle correspond à la phase transitoire entre l'abandon du site et son projet de réutilisation (planifié). Durant cette période, les friches bénéficient d'un statut provisoire « où malgré le jeu des délimitations foncières, la vocation de l'espace, ni privé ni public, s'y trouve brouillée » (ibid.). C'est un temps de réflexion sur les possibilités d'évolution, mais c'est aussi précisément un temps d'attente, de gestion ou d'absence de gestion de la friche. On distingue deux cas :

- La friche ne fait l'objet d'aucun intérêt de la part des divers acteurs : seuls les processus inhérents à la friche, la reconquête végétale ou la dégradation naturelle du bâti, apparaissent. La phase de veille se limite à un temps d'attente pendant lequel la friche se marginalise du tissu urbain ;
- L'intérêt pour la friche est avéré : différents acteurs, habituellement absents des processus de planification urbaine tels le patronat, les grandes entreprises publiques ou les milieux artistiques se retrouvent pour évaluer le devenir du site. Il s'agit alors d'une friche en projet.

⁵ Une durée de deux ans peut être considérée, par exemple, comme un temps de veille relativement court.

Dans ce contexte, la friche a un statut transitoire, à la fois symbole de permmissivité pour des milieux marginaux et de ressource foncière pour la ville. Le développement d'activités temporaires peut remettre en question le déroulement ultérieur de la reconversion du site.

- L'après friche: il s'agit à proprement parler, de la phase de reconversion du site, les différents acteurs réajustent alors les paramètres issus de la phase de veille aux réalités du moment.

La friche devient alors une ressource foncière pour une ville durable, qui se reconstruit sur elle-même. Des stratégies liées à l'attractivité du site à reconvertir, développées lors de la phase de veille, sont enrichies par des éléments réactualisés et s'ouvrent à de nouveaux acteurs. Il arrive alors que les friches soient utilisées comme éléments de marketing urbain pour répondre aux enjeux de concurrence entre les villes.

Ces trois phases existent quel que soit le statut de la friche concernée. Cependant, leur durée et la nature des acteurs impliqués peuvent varier d'un extrême à l'autre. Elles peuvent, de ce fait, constituer des critères de réussite dans la requalification d'une friche.

- Un quatrième temps pourrait être envisagé, lorsque les projets de l'après-riche ont abouti : le temps de la riche reconvertie. Il est alors nécessaire d'évaluer les effets de sa reconversion, en termes économique, social et urbain. Le nouvel espace doit répondre à de nombreuses questions :
 - L'impact du départ de l'activité initiale a-t-il été compensé ?
 - L'emprise reconvertie participe-t-elle à la revitalisation/redynamisation économique et sociale du territoire ?
 - L'emprise reconvertie s'intègre-t-elle dans le projet de la ville et a-t-elle acquis une nouvelle dimension urbaine de façon générale ?

Ce dernier temps est souvent sous-estimé car certaines autorités estiment que l'opération est une réussite dès lors que l'espace a été requalifié. Ce dernier temps de la friche se confronte alors aux temps de la ville, et en particulier au moyen terme du mandat électif, par opposition au long terme de la politique foncière et de la planification urbaine.

Cependant, compte tenu des investissements importants qui ont généralement été réalisés, il importe que la réussite de la reconversion du site marque durablement le territoire, pour que cet espace ne redevienne pas une friche à court terme, mais aussi pour faciliter la reconversion d'autres friches déjà existantes, ou à venir, en intégrant le retour d'expérience ou en appliquant un processus de planification déjà éprouvé dans une reconversion précédente. Le cas de friches transformées en zones commerciales est un exemple de l'enjeu de cette dernière phase : si le besoin a été surévalué, les locaux peuvent rester inoccupés avant de revenir à l'état de friche.

On peut ainsi citer le cas du Parc de loisirs Cap Découverte (Haschar-Noé, 2008). Au moment de la fermeture de la dernière mine de charbon du Carmausin⁶ par les Charbonnages de France, les élus locaux ont choisi de redynamiser le site et de maintenir une activité économique dans un secteur durement affecté. Le site de la mine à ciel ouvert a donc été transformé en une base et parc de loisirs au prix d'un investissement de 66 M€. Les prévisions initiales de fréquentation anticipaient 660 000 entrées payantes avec la création de 250 emplois directs et de 1 000 emplois indirects. Mais la fréquentation du site (environ 20 000 visiteurs annuels) n'a jamais permis d'atteindre ces résultats. Face à l'ampleur des pertes financières, le site a d'abord réduit ses activités en 2013 avant de fermer. Il accueillera des déchets faiblement radioactifs à partir de 2016.

- Les dimensions de la reconversion de la friche.

Les dimensions liées à la reconversion de la friche peuvent être aussi nombreuses que les types de friches. Cependant, dans un souci de généralisation en adéquation avec le travail ici proposé, nous retiendrons trois orientations (Daviet, 2006) :

- La diversification des activités et le développement de nouvelles formes d'activité : particulièrement vérifiée dans le cas de territoires en crise industrielle, cette dimension intègre la notion d'espace ou de territoire vécu⁷ et doit permettre à la population de rester *in situ* grâce au maintien de l'emploi ;
- La reconversion institutionnelle et la recomposition des territoires : quelle que soit l'origine de la friche, la nécessité de reconversion va avoir des impacts sur la géopolitique locale avec un nouveau découpage territorial qui mobilisera les jeux d'acteurs et la concurrence entre territoires. La reconversion devient alors

⁶ Carmausin est l'adjectif relatif à la ville de Carmaux, commune française située dans le département du Tarn et dans la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

⁷ Cf. lexique.

un enjeu politique qui met en exergue les rivalités intercommunales (ibid.) ;

- Le travail du deuil et la construction d'une identité nouvelle : ils se manifestent dans le cadre d'activités implantées depuis de nombreuses décennies et ils peuvent se concrétiser par le refus de la fermeture des établissements. Ainsi, dans le cas des mines de charbon en Lorraine, la reconversion a été dans un premier temps refusée. Il importe alors de conserver la mémoire patrimoniale du lieu et de construire une nouvelle identité du territoire pour favoriser l'acceptation, et donc le succès, de la reconversion.

1.2. Les friches, un fardeau pour les collectivités ?

L'existence de friches en zone urbaine ne constitue pas un handicap en soi, mais leur nombre et la durée pendant laquelle ces terrains restent parfois inutilisés dans de nombreuses villes peuvent nécessiter une intervention publique⁸ : « *les espaces en marge ou en déshérence [...] ont toujours fait partie intégrante des dynamiques urbaines, mais leur multiplication et les conséquences socio-économiques qui en ont découlé ont rendu le phénomène problématique* » (Andres, 2006).

La ville est mutable, cet atout lui a permis de durer dans le temps. Ceci est notamment lié à l'évolution des fonctions des espaces bâtis dans la ville, en raison de dynamiques conjoncturelles et contextuelles.

Cependant, au-delà des inconvénients intrinsèques liés à sa nature, la friche a vu sa perception évoluer. D'élément indispensable pour maintenir les dynamiques urbaines, elle est devenue un handicap lorsque sa fréquence d'apparition s'est accélérée.

1.2.1. Une symbolique difficile à occulter.

À l'issue de la période dite des *Trente Glorieuses*, la ville a connu ses premières transformations brutales tandis que les friches faisaient massivement leur apparition. Il s'agissait, dans un premier temps, de friches industrielles dont la connotation négative était symbolique car elles représentaient le témoignage d'une crise profonde, économique et sociale, et matérialisaient les stigmates de l'effondrement d'un système qui avait gangrené une ville dans son ensemble, voire une région entière.

⁸ Ce phénomène est relaté depuis 35 ans : « [...] une partie de ces friches reste désaffectée pendant plusieurs années, si ce n'est de façon définitive, sans réutilisation possible sauf à des coûts très élevés [...]. Enfin, les difficultés récentes, et surtout à venir, de certains secteurs industriels risquent de libérer dans certaines villes et régions de très vastes espaces, parfois des sites entiers, dont on voit mal comment ils pourront être recyclés sans une intervention massive de la collectivité » (de Courson, 1980).

Ce phénomène est d'autant plus frappant qu'il a touché des lieux alors emblématiques de la pleine croissance et des populations non préparées à un tel effondrement : « *C'est la guerre. Une guerre économique, avec ses replis stratégiques, ses démolitions et ses milliers de chômeurs qui n'acceptent pas aisément d'en être les victimes* » (Lacaze, 1985).

Dans le cas particulier des friches d'origine industrielle, la constitution et la perdurance de ces friches représentent un problème qui dépasse le seul contexte de la ville concernée : au-delà de la défaillance économique qui résulte souvent de délocalisations et de faillites successives, la constitution de friches signifie des pertes d'emplois et de richesse.

La réponse immédiate à la problématique des friches concernait alors principalement la conservation de l'emploi et la préservation de la vocation industrielle des lieux en déshérence. Ceci a pu constituer un premier handicap à la reconversion de sites : les effets de la crise étaient souvent trop marqués pour qu'une inversion du processus de désindustrialisation puisse être effective et les premiers échecs pour la réutilisation de friches ont parfois eu un effet pervers (Musika, 1994, p. 147).

En l'absence de marché véritablement pertinent pour ces sites, du fait de leur étendue ou du coût de reconversion de leurs infrastructures, la détermination du prix de vente est difficile. En effet, d'autres éléments plus subjectifs entrent en ligne de compte : le vendeur ou l'acheteur potentiel peuvent, par exemple, rarement préjuger du ressenti psychologique lié à certaines friches. La réhabilitation des friches se heurte également à un obstacle « *commercial [...]. Le problème des friches réside fondamentalement dans le fait qu'elles ne trouvent pas d'acheteur, même à bas prix, sur le marché foncier* » (de Courson, 1980).

De fait, lorsqu'une inversion de la tendance à la fermeture des lieux de travail n'a pu être réalisée, ces friches industrielles sont souvent restées pendant longtemps des espaces résiduels, une forme de verrues en « *stand-by* » (Andres et Bochet, 2007, p.3) sur les marges du reste de la ville, donc écartées des dynamiques urbaines et abandonnées géographiquement, socialement et économiquement.

Ces friches engendrent alors des discontinuités dans le tissu urbain tout en contribuant à isoler encore davantage certains quartiers du reste de la ville, en particulier les lieux d'habitat liés à l'activité initiale des friches. L'utilisation du terme *derelict land* dans le discours anglo-saxon est significative de cette image pessimiste.

Les descriptions négatives du phénomène de friches sont multiples et écartent toute velléité d'intérêt pour une reconversion de ces sites : « *Ce qui n'était que des bâtiments vétustes, devient espaces sinistrés. Ce qui était aboutissement légitime de la ville, le lieu*

de travail, devient verrue, un obstacle de liaison, une coupure profonde, entre la ville et ce qui est devenu la friche » (Lacour, 1987).

1.2.2. Au-delà du symbole, des réalités à intégrer.

Outre les éléments *supra* qui font de la friche une barrière fonctionnelle vis-à-vis de la ville, des éléments objectifs incitent les aménageurs du territoire et les planificateurs de la ville à se détourner de ces friches avec des conséquences sur leur environnement direct :

- D'un point de vue paysager, ces espaces ont un aspect répulsif et *a contrario*, ils se transforment fréquemment en lieux de prédilection pour un ensemble d'activités illicites. Dès lors, ces friches sont redoutées par les garants de la sécurité publique qui envisagent souvent, comme unique solution, une interdiction totale d'accès aux lieux. Ceci concourt encore davantage à l'isolement de ces friches ;
- Le traitement des friches n'a commencé à être vraiment problématique qu'avec la recrudescence de friches d'origine industrielle qui étaient, pour la plupart, caractérisées par des problèmes de pollutions : les produits nocifs étaient, du fait du cadre légal, généralement, bien contrôlés durant la période d'activité de l'usine. Cependant, au moment où les infrastructures ont été abandonnées, la plupart des produits, y compris les déchets, restaient sur place⁹ : « *les territoires industriels se sont développés dans le passé sur un mode non durable. Preuves en sont les obstacles multiples à leur redéveloppement* » (Zuindeau, 2010).

Cet élément constitue un réel frein dans le cadre de projets de réaménagement car les coûts de diagnostic, d'assainissement ou de dépollution sont importants et les responsables ne sont pas toujours clairement identifiables¹⁰ lorsqu'il ne s'agit pas de friches ayant appartenu à des institutions étatiques.

Ces deux points contribuent à accentuer le rejet de ces terrains abandonnés de la part des populations environnantes (Rouay-Hendrickx, 1991 ; Laforteza et alii, 2008 ; Hofmann et al., 2012). Le maintien à l'abandon d'une friche peut ainsi participer à la dévalorisation du quartier environnant, tant sur un plan social que physique, du fait des phénomènes de dégradation. Une conséquence directe peut être la perte de la valeur foncière de l'îlot, voire

⁹ Les sites pollués sont les sites de stockage définitif de déchets, ou décharges, exploités ou désaffectés, les aires d'exploitation et les lieux d'accident où des déchets ont été stockés ou se sont infiltrés. Les sites dits contaminés sont des sites pollués qui sont à l'origine d'atteintes nuisibles ou incommodes pour l'environnement ou qui peuvent l'être un jour. Ils doivent être assainis même s'ils ne font pas l'objet d'un projet d'aménagement.

¹⁰ Le cadre légal définit la logique de « pollueur = payeur ». Cependant, avant d'être en état de friche, les terrains industriels ont souvent été la propriété de diverses entreprises qui se renvoient la responsabilité en présence de questions financières (OCDE, 1992).

des îlots environnants. Ceci s'inscrit dans un cercle vicieux avec le départ de nouvelles entreprises et un appauvrissement général liés à une perte de substance, économique, sociale, culturelle, civique (Rey, 2013).

Pour ces espaces délaissés sur de longues périodes, on parle de rupture temporaire dans le cycle transitoire car le phénomène de remplacement ne s'opère pas dans le futur proche après la cessation d'activité « *les friches constituent [alors] un véritable indicateur du comportement économique d'une ville ou d'une région puisque l'on sait que le chiffre annuel [d'hectares de friches] n'est que le bilan de deux mécanismes opposés: l'un qui produit les friches, l'autre qui les résorbe par réaffectations diverses* (Chaline, 1999).

1.2.3. Les différents types de friches.

En dépit de l'extrême diversité des friches, une typologie de principe peut être établie (ibid. et Communautés urbaines de France, 2011), bien que chaque friche reste unique du fait de sa situation, de son histoire, de son état, de son propriétaire et des enjeux qu'elle représente pour l'acquéreur potentiel. Les éléments qui suivent présentent les grands types de friches de façon générale afin d'insister sur certaines de leurs caractéristiques et de montrer que la friche militaire ne constitue pas une exception du fait de ses spécificités :

- Les friches industrielles : elles constituent un ensemble varié avec des emprises issues de multiples origines. Si, historiquement, la crise a touché un secteur particulier concentré sur des territoires quasiment mono-industriels, l'évolution de l'économie et des techniques ont entraîné des restructurations et des réorganisations qui impactent finalement tous les secteurs d'activités et tous les territoires. La structure bâtie est parfois complexe (en surface comme sous terre) et la pollution du sol peut être très élevée.

Comme elles sont souvent abandonnées depuis longtemps, certaines friches industrielles semblent parfois dépourvues de propriétaire, ce sont alors des « friches orphelines ». De plus, une division parcellaire résultant de l'évolution de l'activité et de la cession de certaines parcelles complique fréquemment la définition des responsabilités¹¹ ;

- Les friches militaires : elles appartiennent au ministère de la défense et sont de natures très variées, intégrant notamment des casernes, des bases aériennes, des

¹¹ La friche de la Plaine-des-Riaux (Creusot), résultat de la fermeture de Creusot-Loire n'a jamais pu être dépolluée et se trouve être aujourd'hui divisée entre plusieurs dizaines de propriétaires, notamment des entreprises industrielles (*les communautés urbaines de France*, 2011).

champs de tir en rase campagne ou même des forts de type Vauban. Ces emprises feront l'objet d'un développement ultérieur dans le chapitre III ;

- Les friches ferroviaires : des années 1960 jusqu'en 2014, Réseau Ferré de France (RFF)¹² a fermé de nombreuses lignes dont il assurait la gestion : aujourd'hui, 4000 km de voies sont inutilisés sur les 32 000 que compte le réseau. Ce patrimoine requiert de l'entretien et suscite de l'envie de la part des collectivités. RFF a parfois souhaité le conserver, espérant un retour d'activités sur certaines voies (tram/train urbains ou touristiques).

D'autres bâtiments liés à l'activité ferroviaire, occupés ou non, complètent cet ensemble : bâtiments techniques, hangars, gares de triage, etc. (Giraud, 2006) ;

- Les friches portuaires : elles regroupent des quais, des chantiers navals ou des hangars dans les villes portuaires de l'après-guerre, souvent caractérisées par une organisation sectorielle séparant l'espace urbain, l'espace portuaire autonome et la zone industrielle associée.

À partir des années 1970-1980, avec l'effondrement de l'industrie lourde, l'activité portuaire a connu des bouleversements telle la fermeture des chantiers navals à Nantes et Dunkerque. Ceci a généré de nombreuses friches dont la reconversion a tardé à se mettre en place car le traitement des friches portuaires est complexe, impliquant un véritable décloisonnement de l'interface ville-port avec une réouverture du port sur la ville (Tiano, 2010). De plus, les freins d'ordre administratif, juridique, financier, voire humain et culturel, restent encore assez nombreux (Lelogeais, 2005) ;

- Les friches administratives et d'équipements publics : elles regroupent un ensemble très diversifié avec des bâtiments non utilisés ou sous-occupés par l'État ou les collectivités (Rey-Lefebvre, 2015).
- Les friches hospitalières : résultant de stratégies de concentration ou de relocalisations, ce sont parfois de vastes espaces enclavés à reconverter (Droin, 2000). Elles concernent des immobilisations originales comme des théâtres, des stades, des étangs ou des immeubles d'habitation, fermes, forêts dont la détention est liée à l'histoire (legs, dons de bienfaiteurs, etc.) et dont les fruits de la vente servent aux investissements hospitaliers. La spécificité de leur localisation implique un traitement complexe du processus de reconversion (Perrin, 2013) ;

¹² Cf. lexique.

- Les friches d'habitat : l'habitat insalubre, délabré et abandonné est un phénomène fréquent qui peut s'étendre sur des quartiers entiers.

1.3. Évolution de la perception des friches.

Malgré tout, face aux nouvelles préoccupations d'origines environnementale et économique, l'intérêt pour les friches bascule d'une vision pessimiste à une approche plus optimiste qui intègre une diversification fonctionnelle de la friche envisagée comme une ressource foncière : son image évolue de celle de « punition » à celle « d'opportunité » et de celle « d'enjeu » à celle « d'action ». Elle perd progressivement sa connotation strictement économique pour mieux s'intégrer dans les problématiques urbaines, « *l'usine commence à s'ouvrir sur la ville* » (Blanc, 1991, pp 103-107).

En effet, dans un contexte de compétitivité accrue entre les agglomérations, ces sites désaffectés caractérisent une sous-valorisation d'espaces déjà urbanisés et intégrés dans les réseaux urbains, en rupture avec l'image de dynamisme recherchée par les villes. Ceci est particulièrement avéré dans un contexte de forte tendance à l'étalement périphérique et en contradiction avec la notion d'équilibre définie par le concept de développement durable (Rogers, 2009) :

- L'étalement périphérique est une utilisation peu rationnelle du sol, un gaspillage de la ressource et une pression potentiellement dommageable sur le paysage ;
- La ségrégation spatiale des fonctions urbaines accentue les dégradations environnementales du fait de l'augmentation des distances et de l'importance des transports individuels ; l'ensemble concourt à une surconsommation énergétique associée à des problèmes de congestion urbaine, de nuisances sonores et de pollution atmosphérique ;
- L'extension urbaine s'accompagne d'une augmentation des impacts environnementaux et des dépenses liées à la construction des réseaux d'infrastructures (assainissement et voies de communication) qui ne peuvent pas toujours desservir certaines zones périphériques. Ceci génère des disparités économiques et des fragmentations sociales (Rey, 2013).

1.3.1. De premiers soubresauts à l'étranger.

Paradoxalement, à l'inverse du cas français, les premières réactions face à la fermeture des mines et autres industries au Royaume-Uni furent d'abord de les considérer comme « *un*

bienfait écologique et esthétique comme une rançon du progrès ». (Lacour, 1987, p.770).

Ainsi, les aspects symboliques furent occultés au profit de réalités objectives : d'importantes superficies de terrain se libèrent pour d'autres usages et pourraient permettre une substitution des emplois industriels (100m² par unité) au profit notamment d'emplois tertiaires (25m² par unité). Elles sont donc, dès le départ, envisagées comme une chance pour la ville de créer du logement et des emplois sur des terrains en plein centre, de redynamiser son économie, voire de modifier sa trame urbaine en réorientant ses activités. Ces friches sont une opportunité pour un développement urbain qui préserve les franges non bâties de la ville.

Dans les pays anglo-saxons, les politiques dites de régénération urbaine (*urban regeneration policies*) apparaissent au cours des années 1960-1970 : il s'agit de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles et provoque l'apparition de friches. L'ampleur du phénomène et de ses effets pervers, nommés décadence urbaine (*urban decay*) par certains auteurs anglais dès la fin des années 1960 (Medhurst et Parry-Lewis, 1969) pousse les villes concernées sur la pente d'un déclin physique, économique et social.

Les autorités locales doivent donc trouver des solutions pour redynamiser la ville. Ces politiques de régénération urbaine sont menées de façon globale au niveau local, puis au niveau national. Elles intègrent :

- La réhabilitation du bâti, l'amélioration du cadre physique et de l'environnement pour redonner de l'attractivité au secteur concerné ;
- Des aides d'ordre économique tels les développements de partenariats ou des incitations à l'investissement ou des actions sociales complètent le dispositif afin de favoriser un retour à l'emploi de la population au chômage.

Au-delà de la simple reconversion d'un secteur en friche, la régénération urbaine apporte une réponse globale à la crise de la ville industrielle des années 1970-1980 (Bailoni, 2007).

1.3.2. Une diffusion à travers l'Europe qui touche la France.

Durant ces mêmes décennies, la désindustrialisation se généralise en Europe où tous les pays sont confrontés à la gestion des friches. Seule l'intensité de la crise que connaît la ville et la capacité de réponse des collectivités locales diffèrent.

Les politiques de régénération urbaine apparues en Grande-Bretagne dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle semblent être les meilleurs instruments pour reconquérir les friches en vue de leur reconversion sur les plans physique, économique et social. Elles vont donc logiquement se diffuser en France au cours des années quatre-vingt. Cependant, quoique

pratiquées depuis longtemps, ces politiques n'ont fait que récemment l'objet d'un concept dans la littérature scientifique.

La régénération urbaine est un concept plus restreint que celui du renouvellement urbain. En effet, elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximité du centre-ville.

Aujourd'hui, la régénération urbaine s'applique à toutes sortes de friches, industrielles, militaires ou portuaires. En outre, elle concerne surtout des sites, voire des quartiers, comprenant des friches au sein des grandes agglomérations. Quel que soit l'espace concerné, la régénération urbaine comprend toujours des caractéristiques qui la distinguent des grandes opérations de rénovation urbaine des années 1970-1980 telle celle du quartier de la Part-Dieu à Lyon. Ainsi, en lien avec le renouvellement urbain et le développement durable, l'espace concerné doit s'intégrer dans la ville et se développer durablement, la notion de table rase est évacuée (Chassériau, 2004).

En France, ces politiques de régénération sont d'abord appliquées dans le nord et l'Est, particulièrement touchés par la crise des industries traditionnelles. Cependant, seule l'échelle locale est alors concernée, bien que des aides et des subventions pour la reconversion aient été mises en place au niveau national au cours des années 1980.

Ces politiques de régénération ont pour cadre des stratégies de redynamisation plus ou moins interventionnistes qui intègrent plusieurs éléments :

- La transformation physique et symbolique du territoire en friche avec une amélioration du cadre de vie et un changement de l'image du site,
- Des actions sociales avec une aide aux populations en difficulté ou des mesures d'accompagnement.

Des jeux d'échelles et d'acteurs diversifiés, économiques ou politiques, naissent de ces actions sur les friches (Grossetti et alii, 1998). La friche, dans le projet global qu'elle soutient, intègre plusieurs temporalités et de nombreuses échelles (le quartier, la ville, la communauté d'agglomération, voire la région ou le pays).

Parfois, en fonction de la superficie des espaces à requalifier, des impacts financiers et des enjeux liés à la reconversion, d'autres acteurs interviennent pour le portage financier ou la lisibilité du projet : l'État ou l'Europe avec des programmes tels URBAN¹³.

Cependant, en dépit des diverses interactions, le rôle de l'échelle locale reste toujours primordial dans l'intégralité du processus de reconversion du site. Ainsi, les collectivités

¹³ L'objectif du Programme d'Initiative Communautaire (PIC) URBAN est « *la revitalisation économique et sociale des villes et des quartiers en crise pour promouvoir un développement urbain durable* » (Ferréol, 2000).

locales initient souvent le projet de régénération par le biais d'aménagements qui doivent attirer les investisseurs privés. Associés à un grand projet architectural, ce sont des vitrines pour la régénération urbaine du site comme en témoignent les exemples de la reconquête des fronts d'eau de Montréal ou de Lisbonne avec le concept des *Festival Market Places* (Gravari-Barbas, 1998).

Les grands équipements sont fréquemment au cœur de ces projets de régénération urbaine (cf. chapitre IV).

1.3.3. Quelles interventions face à la friche ?

De nombreuses logiques d'intervention visent à adapter le tissu urbain à son nouveau contexte. Les friches peuvent donc être confrontées à des opérations dites de réhabilitation, de reconversion, de restauration, de rénovation ou de régénération. Cependant, bien que chaque terme introduise une notion de renouveau, chacun a ses caractéristiques : La **restauration**, la **réhabilitation** et la **reconversion** s'appliquent à des bâtiments (Kellerhals et Mathey, 1992) :

- La première correspond à un retour à l'état d'origine ;
- La seconde consiste en une modernisation sans changement de fonction ;
- La dernière est une modernisation avec changement de fonction.

Cependant, si la restauration concerne généralement un seul bâtiment dont la valeur historique ou architecturale mérite un soin particulier, la réhabilitation et la reconversion peuvent également s'appliquer à un ensemble de bâtiments.

- La **reconversion** des friches ne correspond pas une définition stricto sensu mais elle implique, de façon générale, l'amélioration et le changement d'affectation d'un bâtiment, ou d'un ensemble de bâtiments, dont l'usage est devenu obsolète ;
- La **rénovation** correspond à des bâtiments jugés sans valeur particulière et voués à la destruction : « *l'élimination de tissus habités, incontestablement vivants, mais jugés incompatibles avec les idées d'une certaine modernité et, de surcroît, générateurs d'appréciables profits financiers* » (Chaline, 1999, p. 4).

La rénovation s'apparente à un syllogisme pour des opérations dites « chirurgicales » ou « bulldozer », de démolition-reconstruction : les aménageurs ont eu recours à cette pratique pour la mutation de friches de grande ampleur où les tissus industriels et résidentiels étaient imbriqués. La rénovation correspond à une vision économique et fonctionnelle du développement urbain dans un contexte de croissance économique.

- La **régénération** du tissu urbain s'est imposée face à la rénovation, symbolisant un

changement dans les préoccupations inhérentes à la reconversion des friches : la conjoncture économique est difficile et l'urbanisme joue un rôle capital en permettant de retenir les citoyens au centre-ville, de créer des emplois et ainsi de redynamiser l'économie urbaine.

Aujourd'hui, une régénération urbaine concertée est pratiquée, en accord avec l'émergence du concept de développement durable. De nouvelles préoccupations liées à la conservation du patrimoine et au paysage urbain s'intègrent dans les pratiques urbanistiques (Rey, 2013).

2. LA FRICHE, UN ESPACE CONVOITÉ ?

2.1. D'un espace redouté à une logique d'enjeu urbain.

« *Les friches urbaines ont certes toujours existé et leur renouvellement s'est longtemps fait suivant le jeu du marché foncier et sans intervention publique. Ce qui fait de l'époque contemporaine une période particulière dans le domaine des friches urbaines, c'est leur ampleur et leur nombre ainsi que la question de leur réaffectation de plus en plus problématique* » (Lacour, 1987). Pourtant, l'intervention sur la ville se fait aujourd'hui dans un contexte de réurbanisation, il faut « *reconstruire la ville sur la ville et non plus construire la ville à la campagne : réguler, guider et contrôler la croissance ne suffit plus, il faut trouver des initiatives pour stimuler un développement des espaces centraux et ralentir l'étalement de la trame urbaine. [C'est] l'urbanisme de régénération* » (Chaline, 1999). L'ampleur spatiale de la formation de friches, l'obligation de reconquérir ces espaces et le renouvellement des objectifs et des méthodes de l'aménagement en sont caractéristiques.

La planification a également des impératifs en termes de développement économique car il faut imaginer des solutions pour attirer des investissements, des entreprises et créer des emplois. Dans cette démarche de concurrence entre les villes, la demande et l'offre d'espaces s'inversent fréquemment : dans le passé, un besoin (d'équipement, de logement) était satisfait par un lieu pour y répondre, aujourd'hui, un espace est disponible et il faut lui trouver une nouvelle vocation en accord avec les besoins urbains.

Les opérations de reconversion de friches nécessitent souvent des montages longs, difficiles et très flexibles. Ce nouveau contexte, avec de forts enjeux pour les planificateurs, a permis l'avènement du concept de projet urbain qui sera abordé dans le chapitre IV de ce tome.

2.2. Les enjeux liés à la friche.

2.2.1. Une nouvelle approche de la ville.

« La reconnaissance de l'espace en friche comme opportunité de renouvellement des tissus urbains s'inscrit directement en faveur de l'économie des territoires, de l'organisation de relations entre transports et urbanisation, de la lutte contre les logiques sectorielles, au profit d'une ville plus compacte, densifiant les vides urbains et péri-urbains, donnant sens à la notion de développement durable quand elle concerne l'urbain » (Masboungi, 1998, p. 3).

- Une artificialisation des sols à contrôler.

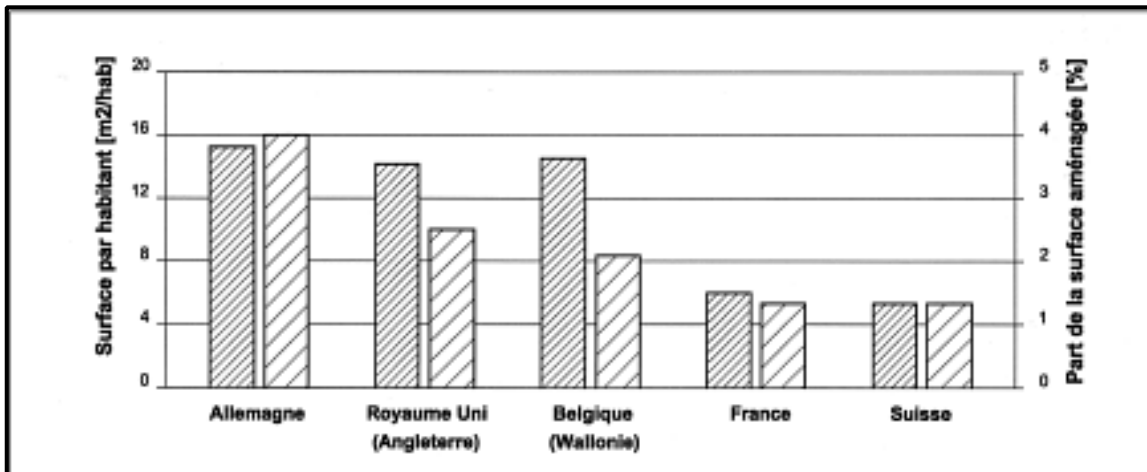
En France, l'artificialisation des sols est plus rapide que l'augmentation de la population. Elle résulte de l'étalement urbain et de l'expansion des infrastructures : entre 1994 et 2004, les surfaces artificialisées (espaces bâtis, routes, chantiers, décharges, friches, etc.) ont augmenté de 15% alors que la population française ne croissait que de 5%. Ceci a de nombreux impacts pour le territoire français : imperméabilisation du sol, destruction de ressources naturelles ou diminution de la surface agricole sont parmi les plus notables avec une moyenne de 60 000 ha de nouvelles terres artificialisées chaque année en France (Rey, 2007a).

Cette tendance, définie par la notion de périurbanisation, implique une forte consommation de terrains et s'accompagne d'effets indésirables comme des routes saturées, de fortes nuisances sonores, une pollution de l'air accentuée et des dépenses importantes pour la construction et les infrastructures de transport (ibid.).

L'artificialisation du sol est particulièrement forte à proximité des grandes métropoles qui doivent pourtant parvenir à maîtriser l'offre foncière au-delà du territoire intercommunal. Il faut donc mettre en place une véritable gestion foncière sur les franges de la ville. Les friches urbaines, si elles ne sont pas une solution miraculeuse, peuvent néanmoins apporter une solution partielle à cette problématique.

Les zones artificialisées représentaient 8,9 % du territoire en 2010, soit 4,9 millions d'hectares. Elles ont augmenté d'environ 397 000 hectares entre 2006 et 2011, surtout aux dépens de terres agricoles, alors que le nombre de friches urbaines est en hausse (cf. figure 1 ci-dessous). De fait, depuis 2006, le rythme de cette consommation d'espace semble s'accélérer par rapport à l'évolution observée au cours des treize années précédentes.

Figure 1 : représentation schématique de la surface des friches urbaines des différents pays européens par rapport à la surface aménagée totale de la population.



Source : Rey, 2013.

- Une ville recyclée comme solution.

Les discours sur le développement durable et sur le renouvellement urbain sont de plus en plus prégnants et concordent avec une réutilisation des friches, en particulier lorsqu'il s'agit de friches urbaines car elles offrent un fort potentiel d'actions en faveur du développement durable, notamment dans le cadre d'un urbanisme responsable et de la lutte contre l'étalement urbain (Voiron-Canicio, 2005).

Les nouveaux principes urbanistiques durables, tels la mixité fonctionnelle et sociale, le développement des transports en commun et une hausse de la densité peuvent être inclus dans ces projets urbains qui s'inscrivent dans une logique d'exemplarité avec des contraintes budgétaires strictes.

De nombreuses friches ont été reconverties rapidement en espaces verts ou en parcs à cause des coûts liés à la dépollution, et car ceci permettait d'effacer rapidement les causes de leur apparition. Ces friches étaient alors encore subies.

Aujourd'hui, ces mêmes friches deviennent de véritables opportunités de redéveloppement au cœur de l'urbain dans un contexte valorisant de proximité, avec le développement de nouvelles centralités et des aires urbaines multipolaires : les friches de petite taille sont parfois une perte d'espace et une rupture dans la continuité de l'urbain. Elles peuvent cependant participer à la réalisation de certains objectifs des politiques urbaines locales en permettant de générer une offre de logements ou de bureaux et donc favoriser la création de nouveaux emplois¹⁴. À l'inverse, les grandes emprises sont des lieux potentiels pour la création de nouveaux centres : 340 hectares ont été utilisés pour le projet de l'île de Nantes (Chasseriau,

¹⁴ Cette logique reprend des arguments avancés dès 1991 (Blanc, 1991).

2004) et 900 hectares de bâtis, d'anciens terrains industriels ou laissés à l'état sauvage ont été reconvertis en quartiers à part entière sur le territoire de la communauté urbaine de Bordeaux (Dewael et Labrique, 2010).

- Un apprentissage du « travailler ensemble ».

Pour les opérations courantes, les principaux opérateurs de l'aménagement sont les collectivités locales, orientées et appuyées par l'État et ses services déconcentrés, la communauté européenne (Verhage, 2009) avec le soutien opérationnel des Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et des Établissements Publics Fonciers (EPF) ainsi que l'intervention directe croissante des promoteurs.

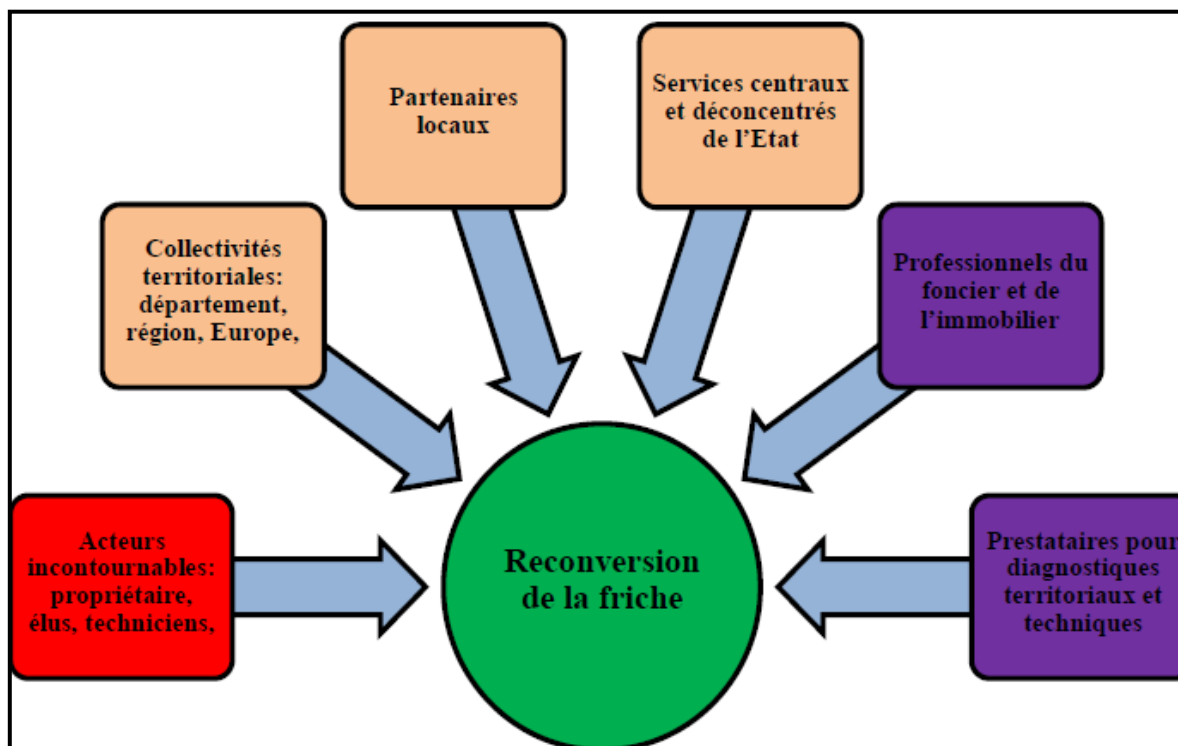
La spécificité des requalifications de friches est de faire intervenir autour d'une même table des acteurs économiques et privés, propriétaires et exploitants, entreprises, riverains, occupants transitoires de la friche et autres associations multiples. Ces participants ont chacun des statuts, des intérêts et des logiques qui leur sont propres et sont parfois conflictuels.

Une problématique initiale, très importante, et à résoudre dès l'avènement du projet de reconversion, est la convergence vers un projet unique pour la requalification du site : une concertation maladroite, un droit de préemption urbain ou une déclaration d'utilité publique mal appliqués auront des conséquences négatives sur le projet et rallongeront les délais. Par ailleurs, dans le contexte particulier des friches reconverties dans le cadre d'un projet urbain d'ampleur avec la participation des habitants (Ghamroun, Jung et Manz, 2007), le calendrier électoral importe avec le portage politique des projets et leur aboutissement : il y a souvent un décalage entre le temps long nécessaire à la mise en œuvre du projet de reconversion et le temps politique (Ambrosino, 2008).

Dès lors, la requalification d'une friche s'inscrit dans le cadre d'un enjeu de gouvernance avec le décloisonnement des compétences, le recours à des entités pluridisciplinaires mêlant des questions techniques et des éléments sociaux ou politiques. Chaque acteur a une importance primordiale car sa fonction correspond à un besoin qui aura été préalablement identifié. Cette synergie doit favoriser l'émergence d'un effet levier au profit de l'ensemble des territoires.

Le schéma ci-dessous illustre la diversité des acteurs qui peuvent intervenir dans le cadre d'une requalification de friche avec la mise en place d'équipes de projet afin de pouvoir conduire des approches transversales.

Schéma 3 : les acteurs intervenant dans les reconversions de friches urbaines.



Réalisation de l'auteure d'après Communautés urbaines de France, 2010.

2.2.2. Une opportunité pour les villes et territoires ?

La reconversion de friches urbaines s'inscrit souvent dans le temps long, ce qui implique l'apparition d'obstacles imprévus.

- La reconversion de friches, un projet à risques.

Au-delà des points précédemment évoqués, et en dépit des études faites en amont, la requalification de friches comporte son lot d'aléas qui contribuent encore à freiner certaines velléités :

- Le risque financier avec le maintien de la capacité de financement : les opérations de reconversion ont souvent un coût élevé car les sites abandonnés sont caractérisés par de fortes contraintes comme la pollution ou la mise aux normes en vigueur lorsqu'elles sont destinées à accueillir du public. Dans ce contexte, le coût d'acquisition reste donc une question sensible, notamment pour les sites vendus par l'État qui aspire à valoriser au mieux ses emprises alors que la collectivité et les opérateurs espèrent généralement une vente à « l'euro symbolique » (cf. annexe B). De fait, il semble parfois plus simple de négocier avec des propriétaires privés qu'avec l'État (Sabbah, 2014).

- Le risque de rejet par les populations alors que le projet de reconversion s'efforce de satisfaire les attentes du public ;
- Le risque d'un développement opportuniste de court terme lorsque le projet de reconversion ne s'inscrit pas suffisamment dans une vision stratégique à long terme. Le temps de la friche reconvertie prend alors toute son importance.

- Des contraintes multiples pour la reconversion de friches.

Outre les éléments mentionnés *supra*, la requalification des friches implique des contraintes particulières qui n'existent pas dans le cas d'un terrain vierge :

- La configuration du site avec sa localisation et le choix de conserver ou non le bâti : les contraintes d'urbanisme, afin d'inscrire les projets de reconversion dans un contexte réglementaire strict (notamment Schéma de Cohérence Territoriale ou Plan Local d'Urbanisme), rallongent fréquemment les délais de reconversion. En effet, les sites à reconvertir faisaient rarement, lorsqu'il ne s'agit pas de friches d'habitat, l'objet d'un traitement exhaustif dans les documents d'urbanisme de référence ;
- Les contraintes environnementales liées à la pollution, ou à l'inverse à la protection de la faune et de la flore.

- Néanmoins, des simplifications en faveur des friches.

Pour pallier certaines contraintes et inciter à la requalification des friches, notamment celles appartenant à l'État, différentes mesures ont été adoptées :

La simplification du droit domanial : depuis 2007, le service France Domaine gère le patrimoine de l'État et la conduite de ses cessions, sous l'autorité du ministre chargé du Domaine et représenté au niveau départemental par le préfet. Les collectivités, les promoteurs et les investisseurs privés sont les principaux acquéreurs. Les ministères restent responsables de l'identification de leur patrimoine et des propositions de cessions avec la mise en place d'un système de « bonus-malus¹⁵ ».

- Le droit de priorité des collectivités locales (L.240-1 du Code de l'Urbanisme) : depuis 2006¹⁶, les collectivités ont un droit de priorité qui s'applique aux cessions réalisées par l'État et par les sociétés dont il détient la majorité du

¹⁵ Ce système de « *bonus-malus* » doit inciter les ministères à atteindre un objectif de réduction des surfaces de bureau occupées par l'État avec et la création d'une agence foncière chargée de la gestion immobilière à l'étranger

¹⁶ Article 15 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

capital. Ce droit s'applique aux collectivités/EPIC¹⁷ titulaires du droit de préemption urbain et permet de grever la valeur des biens cédés jusqu'à 35%. Il peut être exercé pour la réalisation d'opérations ou de réserves foncières dont les objectifs visent à :

- Mettre en œuvre de projets urbains et à mener la politique locale de l'habitat,
- Maintenir ou étendre l'accueil d'activités économiques,
- Développer les loisirs et le tourisme et réaliser des équipements collectifs,
- Lutter contre l'insalubrité et faire du renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur du patrimoine et des espaces naturels.
- Le droit de priorité des collectivités locales ne s'applique donc que pour des opérations immobilières jugées d'intérêt général¹⁸.

- Un parcours semé d'embûches.

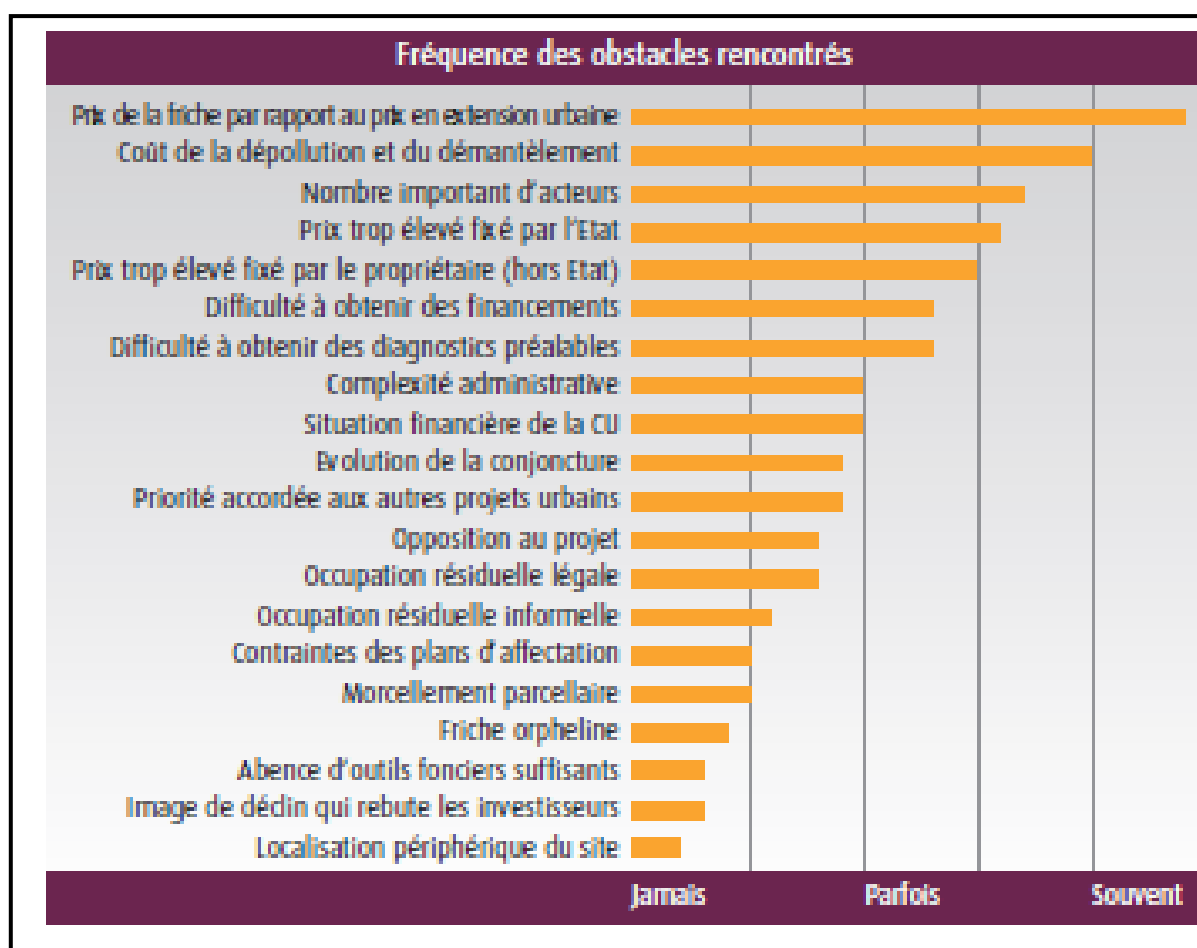
Le tableau ci-après synthétise les éléments qui compliquent la prise de décision et la démarche de projet liées à la requalification de friches urbaines. Du fait de ces obstacles, ces friches peinent parfois à être compétitives face à du foncier moins cher et disponible sur les franges de la ville avec notamment des zones d'activités ou des espaces dits « en dent creuse » : de façon générale. Les villes-centres essaient de maintenir une cohérence urbaine et éludent cette question, les communes périphériques y sont plus sensibles.

La problématique de la reconversion des friches dévoile ici tous ses paradoxes, restant néanmoins une opportunité pour les villes.

¹⁷ Établissement Public à caractère Industriel et Commercial.

¹⁸ La procédure se décline ainsi : l'État notifie l'intention d'aliéner (DIA) et indique le prix de vente estimé par les services fiscaux. La collectivité dispose alors de deux mois pour décider ou non d'acquérir le bien, soit au prix proposé, soit à un prix inférieur. Sans accord sur le prix, un nouveau délai de 15 jours est accordé à la collectivité pour saisir le juge de l'expropriation afin de fixer le prix de l'immeuble. Une fois le prix défini, la collectivité a un nouveau délai de 2 mois pour décider d'acquérir les biens s'ils restent en vente. En cas d'acquisition, la commune doit régulariser son paiement dans les 6 mois.

Schéma 4: les obstacles à la reconversion de friches selon leur fréquence.



Source : Communautés urbaines de France, 2010.

2.1.3. Une illustration par l'exemple.

- Les friches des grandes entreprises publiques.

L'explosion immobilière de la France depuis les années 1990 et le fait que l'État laisse à ses entreprises une plus grande autonomie financière en contrepartie d'une gestion mieux contrôlée a favorisé la rationalisation des actifs du parc immobilier. Les grandes entreprises publiques ont donc défini une nouvelle orientation stratégique immobilière avec une multiplication des grands projets :

- En 1990, la Régie Autonome des Transports Parisiens (RATP) a créé un département du patrimoine : pour Robert Sammut, alors directeur du patrimoine à la RATP, « Actuellement, personne n'est capable de porter du foncier. Les collectivités locales n'en ont pas les moyens. Les aménageurs privés sont en difficulté. La situation économique nous permet de prendre le temps de la réflexion et d'élaborer une véritable politique de gestion du patrimoine » ;
- En 1992, La Poste s'est dotée d'une direction nationale de l'immobilier ;

- Assistance publique-hôpitaux de Paris possède aussi un patrimoine souvent localisé au cœur même des villes¹⁹. La réorganisation nationale des hôpitaux en fait d'ailleurs un partenaire de choix dans le cadre d'opérations d'envergure ;
« Nos cessions rapportent environ 50 millions d'euros par an, 240 millions sont programmés sur les cinq prochaines années », commente Carine Chevrier, directrice des finances et du patrimoine d'Assistance Publique-Hôpitaux de Paris (Sabbah, 2012).
- Le ministère de la défense possède lui aussi une offre foncière intéressante, tant au niveau de son implantation géographique que pour de la diversité de ses emprises. Ceci fera l'objet d'un développement dans le chapitre III ;

Les exemples de valorisation foncière réalisés par d'autres grandes entreprises publiques sont multiples :

- La SNCF et RFF :

En 1992, la Société Nationale Des Chemins de Fer (SNCF) a créé un service responsable de l'aménagement : *« nous sommes un des seuls établissements à pouvoir prendre notre temps. Comme nous sommes propriétaires de terrains en centre-ville, l'absence de frais fonciers est un atout considérable pour conduire nous-mêmes les opérations d'aménagement »* annonce Guy Verrier, alors directeur de l'aménagement à la SNCF. L'entreprise publique possède, avec 105 000 hectares de foncier, un patrimoine immobilier important (Adisson, 2015).

La SNCF a ainsi pu exploiter les nouvelles tendances de la ville : la gare Montparnasse multiplie les potentialités foncières en zone urbaine dense en créant de mètres-carrés sur dalle au-dessus des voies. Le projet de Clichy-Batignolles est également exemplaire. L'opération d'aménagement urbain des friches SNCF situées au nord du quartier des Batignolles et à l'ouest du quartier des Épinettes à Paris couvre 54 hectares au nord-est du 17^{ème} arrondissement de Paris, divisés en trois secteurs : la ZAC²⁰ Cardinet-Chalabre, la ZAC Clichy-Batignolles et l'îlot Saussure. Elle inclut notamment le déménagement de la Cité judiciaire de Paris au nord de la ZAC, la construction de plus de 3400 logements, de plus de 14 0000m² de locaux d'entreprises, l'implantation de

¹⁹ Le patrimoine de l'Assistance publique comprend une cinquantaine d'hôpitaux d'une superficie totale de trois millions de mètres carrés. L'administration hospitalière mène une grande restructuration nationale et aménage de nouveaux services et bâtiments au sein de La Pitié-Salpêtrière et Lariboisière.

²⁰ Zone d'Aménagement Concerté, cf. Lexique.

30000 m² de commerces et de services ainsi que l'aménagement du Parc Clichy-Batignolles-Martin Luther King.

Le retour sur investissement d'une telle réalisation présente peu de risques : ce sera à la fois une belle opération financière et un exemple de redynamisation de l'arrondissement (Pineira Valdivia, 2009).

De son côté, RFF²¹ a cédé pour près de 500 millions d'euros d'emprises entre 1997 et 2015. L'entreprise fut alors un opérateur de premier ordre pour le renouvellement urbain intra-muros : elle réalisa de grandes opérations d'urbanisme telles celles de la Seine rive gauche et la construction sur une ancienne gare au cœur même de Paris d'un programme HLM²²;

Dans la même logique, RFF a signé des accords de partenariat exclusif avec neuf promoteurs afin de leur céder quatorze terrains en Île-de-France (Defawe, 2005).

➤ EDF-GDF (Électricité de France-Gaz de France) :

Définir avec exactitude le patrimoine d'EDF-GDF est impossible car des centrales nucléaires, des couloirs de lignes en rase campagne, des parcs à poteaux et des agences d'exploitation cohabitent avec des bâtiments plus classiques : seuls les sites urbains font l'objet d'une gestion.

EDF-GDF considère le montage d'opérations immobilières comme un moyen de renforcer ses relations avec les collectivités territoriales et d'œuvrer en faveur du renouvellement urbain. Pour Francis Suarez, directeur du développement de la gestion immobilière, « *Il nous faut reconstituer un tissu urbain détérioré par nos emprises industrielles souvent grevées de servitudes lourdes* ».

EDF-GDF mène des opérations classiques de valorisation de friches industrielles avec quelques dizaines de projets par an :

- 40 hectares dans le 8^{ème} arrondissement de Lyon,
- 36 000 m² de plancher à Nantes,
- 3,5 hectares à Ivry, en petite couronne parisienne,
- 40 000 m² de planchers à Puteaux.

Constituées de spécialistes, les équipes chargées de la gestion du patrimoine de ces entreprises publiques intègrent depuis longtemps la réflexion urbaine dans leur démarche de valorisation foncière tout en étant soumises à des déclarations d'intérêt

²¹ Réseau ferré de France, cf. lexique.

²² Habitation à Loyer Modéré.

public pour chaque acte foncier. De ce fait, avant le vote des récentes lois d'urbanisme, ces entreprises publiques symbolisaient des pôles de stabilité foncière, ce qui leur a alors permis de s'inscrire durablement dans l'aménagement urbain. En considérant la plus-value foncière qu'elles peuvent réaliser sur la reconversion des friches urbaines, il leur est apparu indispensable de se doter de structures dédiées à la gestion immobilière des espaces en cessation d'activité.

Dans un contexte économique tendu, la pérennité de ces structures confirme l'importance de ces friches pour la ville de demain.

- L'État : un propriétaire ou un partenaire de l'aménagement ?

Dans le contexte de la RGPP²³, l'État intervient fréquemment sur la question des friches. L'absence de stratégie de gestion du parc immobilier et la connaissance trop partielle du patrimoine public ont été critiquées par le Parlement et la Cour des Comptes en 2005 (Tron, 2005). Le gouvernement a alors mis en place une série de mesures visant à rationaliser l'espace utilisé par l'ensemble des services de l'État. Cette volonté de rationalisation s'accompagne d'une réduction de 12 m² de l'espace disponible par agent de la fonction publique²⁴ et se traduit par la cession progressive d'un patrimoine important. Si de nombreux bâtiments sont facilement reconvertibles, d'autres peuvent être plus contraignants, tels ceux du ministère de la défense.

Les objectifs annuels sont ambitieux (cf. tableau 1 ci-dessous). L'État propriétaire souhaite rembourser une partie de l'emprunt d'État avec la cession de ses biens immobiliers. Les terrains doivent donc être valorisés au maximum. Cependant, la réalité des ventes s'écarte beaucoup des prévisions tout en étant très contraignante pour les cessionnaires. L'État a donc annoncé (février 2016) que ces cessions immobilières ne participeront plus au remboursement de la dette nationale à partir de janvier 2017.

Tableau 1 : prévisions et réalisations en matière de cessions.

Année	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Loi de finance en M€	600	439	500	600	1400	900	400	500
Réalisation	634	798	820	395	475	502	598	515
Écart	6%	82%	64%	-34%	-66%	-44%	49%	3%

Source : réalisation de l'auteure d'après les éléments de la Cour des comptes, 2013.

²³ Révision Générale des Politiques Publiques, cf. lexique.

²⁴ Aujourd'hui à 15 m² dans les administrations centrales et à 18 m² en province.

Dans un contexte de restrictions budgétaires, il devient de plus en plus difficile pour les collectivités, déjà surendettées, de racheter à un tarif négocié les friches étatiques. L'État est pourtant également un partenaire des collectivités.

Cependant, les engagements pris avec la nouvelle stratégie foncière de l'État imposent de trouver un équilibre entre la valorisation des actifs et la contribution de ces emprises aux objectifs des politiques urbaines.

3. HYPOTHÈSES.

Parmi les friches apparues récemment au cœur des villes, un grand nombre ont été occupées par le ministère de la défense. L'ampleur du processus de réforme des Armées fait apparaître ces espaces comme des objets urbains spécifiques, nécessitant une attention particulière.

En fixant le contour des friches urbaines et des enjeux auxquels elles sont confrontées, la question des terrains militaires en friches au sein des villes amène à remettre en question cette spécificité apparente et à formuler plusieurs hypothèses que ce travail va tenter de démontrer.

3.1. La friche militaire, une friche comme une autre.

Le ministère de la défense a initié, depuis la fin des années 1990, de grands changements dans l'organisation de ses activités. À l'instar des bouleversements connus par le système productif dans les années 1970, ceci a de grands impacts sur le territoire français en termes d'aménagement et d'économie. De plus, les sites concernés sont fréquemment héritiers d'un lourd passé historique et ne peuvent décemment pas devenir des friches au sens premier du terme.

3.1.1. Les bases de la restructuration des armées françaises.

Comme ses voisins industrialisés, la France a dû réorganiser l'ensemble de ses armées consécutivement à l'apaisement des tensions opposant les pays du monde occidental à ceux dits du bloc de l'Est et à la fin de la Guerre Froide :

- À l'aube de l'an 2000, face aux nouveaux impératifs, la France a donc adapté la structure de ses forces armées. La première phase concerna principalement des redéploiements puis le mouvement s'accéléra à la suite du *Plan Armées 2000* :
 - En 1994, le « *Livre Blanc de la Défense* », plus concret, succède au *Plan Armées 2000* : les missions des armées françaises sont redéfinies, avec des

conséquences en termes d'effectifs et donc des impacts territoriaux au niveau national ;

- La Loi de Programmation Militaire (LPM) du 2 juillet 1996 met en pratique les nouvelles théories et inclus notamment la professionnalisation des armées²⁵ avec des effectifs à nouveau réduits. Ceci accentue le processus de désengagement territorial en cours qui concerne alors près de 120 villes, agglomérations ou métropoles ;
- La LPM 1997-2002 traduit concrètement la réforme des moyens de la Défense avec une transition vers l'armée de métier et une restructuration en profondeur de l'outil de Défense. La professionnalisation a atteint ses objectifs en termes d'effectifs avec la suspension du service national.

Cette première phase a entraîné de profondes mutations, notamment pour le marché du travail dans des bassins d'emploi qui tendaient à être déjà sinistrés tel l'Est de la France. Les Lois de Programmation Militaire suivantes vont accentuer la tendance précédente :

- La LPM 2003-2008 poursuit la professionnalisation des armées et met en place une internationalisation des forces qui va avoir des conséquences géographiques ;
- La LPM 2009-2015 contraint davantage les effectifs : les armées suppriment 54.000 postes civils ou militaires et ferment 83 nouveaux sites militaires. L'armée compte à terme 224.000 militaires, contre 271.000 en 2008.

Le changement de gouvernement de la France, en 2012, implique une redéfinition des objectifs en termes de Défense avec la parution d'un nouveau Livre blanc en avril 2013 : de nouvelles orientations stratégiques se traduisent par la LPM 2014-2019.

La restructuration se poursuit avec la fermeture annoncée de près de 80 nouveaux sites sur le territoire national, le transfert d'une trentaine d'autres, et la suppression de 54 000 emplois sur un effectif total de 320 000 militaires et civils.

3.1.2. Les enjeux soulevés par la gestion du patrimoine militaire.

Au milieu des années 1980, le ministère de la défense possédait environ 250 000 hectares, soit près d'un dixième du domaine public de l'État. Parmi ces emprises, environ 19 000 hectares étaient situés en agglomération ou en première couronne avec un ensemble assez diversifié en termes de bâtis. Alors que la tendance était plutôt d'ignorer ces friches,

²⁵ Annoncée par le Président de la République Jacques Chirac, en 1996, la professionnalisation des armées consiste en un passage à l'armée de métier avec une suppression progressive du service national.

l'exemple de la caserne *Via del Porto fluviale*, à Rome témoigne de l'importance de ces ressources foncières centrales et péricentrales.

- Un contre-exemple illustratif : l'occupation de *Via del Porto Fluviale* (Kayser, 2005).

L'Italie a également conduit une importante réforme de ses armées. Cependant, la structure politique avec de régions urbaines au pouvoir fort et un gouvernement central parfois décalé des réalités a compliqué la gestion locale de cette restructuration.

Ainsi, pendant de nombreuses années, plus de 300 familles, soutenues par l'association « *Coordinamento Cittadino di Lotia per la Casa* », ont occupé une caserne militaire désaffectée, *via del Porto Fluviale*, dans le centre de Rome. Elles y ont aménagé de véritables appartements, le bâtiment présentant des plateaux libres de 1500 m².

Pour l'association qui soutenait ces familles, il s'agissait d'un pied-de-nez au ministère de la défense car l'armée devait assurer la protection de ce bâtiment.

Pourtant, la caserne offrait de nombreuses opportunités du fait de sa situation centrale et de sa superficie. Les associations du *Programme Européen de lutte contre l'Exclusion Urbaine* avaient donc initié l'idée d'un projet participatif avec les habitants et le quartier. Le but était de proposer une opération de renouvellement urbain à la commune et d'initier à l'issue un processus de légalisation et de réhabilitation de cette occupation. Cependant, le ministère de la défense italien ne souhaitait pas discuter ni céder cette caserne dont il tolérait pourtant l'occupation, puisque aucune expulsion n'avait eu lieu²⁶. Le ministère aurait d'ailleurs monté un projet de réhabilitation pour le site mais le programme et les délais seraient restés classés secret défense...

Initialement, le ministère de la défense voulait vendre la caserne à l'université de Rome mais faute d'accord sur le prix, il s'est désintéressé du bâtiment...

Aujourd'hui, la municipalité souhaite le racheter à un prix réservé aux administrations publiques et y réaliser ce fameux projet social : le cas de *Porto Fluviale* serait dès lors un modèle de réhabilitation d'un bâtiment militaire en logements et activités sociales.

Cet exemple montre la difficulté de requalifier une friche et l'enjeu, lorsqu'il s'agit d'un cadre militaire, de définir une structure adéquate.

²⁶ D'après de nombreuses sources, la municipalité de Rome serait responsable de la gestion du bâtiment : ceci expliquerait qu'il n'y ait pas d'expulsions : la municipalité étant dans l'opposition par rapport au gouvernement, elle protège, dans une certaine mesure, les occupations en attendant de mettre en place un véritable plan en faveur des logements.

- La friche militaire, une friche comme une autre avec un fort potentiel urbain.

La reconversion des friches ne suscite pas le même intérêt en fonction de leurs activités initiales : il semblerait qu'une forme de catégorisation des friches détermine ou non un temps de latence avant d'envisager une requalification. Ainsi, au début du XX^{ème} siècle, on a aisément pu reconvertir les friches religieuses car elles correspondaient à un contexte politique et social favorable. De plus, elles étaient caractérisées par leur urbanité et leur absence de pollution. La reconversion des friches industrielles a, quant à elle, été longue à se mettre en place. Outre des programmes incitatifs aux niveaux national et européen, il a fallu des impératifs environnementaux, financiers, ou sociaux dans certains cas, pour qu'elle aboutisse.

Dans la même logique, de prime abord, la reconversion d'une friche militaire ne s'annonce pas spontanée et le secret des activités qui auraient pu s'y dérouler participe fréquemment à une défiance accrue vis-à-vis de ce type de friches.

Pourtant, le ministère de la défense et les structures qui l'ont précédé ont toujours adapté leur patrimoine aux bouleversements géostratégiques et de ce fait, les Armées procèdent depuis longtemps à la vente de nombreux terrains dont elles n'ont plus l'usage. Ainsi, durant l'entre-deux-guerres, beaucoup de sites militaires ont été reconvertis dans la ville intra-muros et la topographie ou l'usage des lieux en conservent la mémoire avec de nombreuses *places d'armes*, des mairies ou des écoles qui sont souvent d'anciennes casernes.

Contrairement aux friches industrielles extra-muros, les friches militaires supportent difficilement un temps de latence qui donnerait une forme d'acceptabilité à leur requalification. En effet, aujourd'hui, alors que les mutations économiques accentuent la nécessité de trouver des nouveaux modèles de développement et de pallier immédiatement toutes disparitions d'emplois, ces friches pourraient représenter une réelle opportunité de (re)structuration des territoires. De plus, de nombreuses emprises revêtent un intérêt particulier dans le cadre de la ville durable, du fait de leur situation urbaine et de leur position au cœur des réseaux de transport et des quartiers d'habitat.

La friche militaire urbaine, en dépit des réticences dont sa reconversion a pu faire l'objet, est une friche qui doit être banalisée dès lors que son temps de veille est passé. Elle doit être considérée comme un ensemble, terrains et bâtiments, quelconque, qui bénéficie souvent d'un fort potentiel urbain du fait de sa situation.

3.2. La reconversion de la friche militaire, un effet de levier ?

Le traumatisme de la cessation brutale de certaines activités dans les années 1980 est encore présent dans les esprits et l'annonce médiatique des sites concernés par des restructurations dans le cadre des LPM suscite un émoi certain et alimente les argumentaires politiques. Pourtant, au-delà de l'annonce initiale, une vision optimiste de la future friche peut inverser cette tendance.

- La Défense, un aménageur du territoire ?

Lorsque la fermeture de sites militaires est annoncée par voie médiatique, de nombreux élus et autres acteurs économiques locaux argumentent immédiatement sur l'impact que ce départ aura sur l'activité locale, voire régionale, avec des pertes d'emplois, directs et indirects, de compétitivité et d'attractivité pour le territoire. Ainsi, dans le département du Var qui comprenait à la fin des années 1990 d'importantes emprises militaires, 42% des emplois dépendaient directement ou indirectement des Armées (*Diagonal*, 1996). Dès lors, à partir de 1997, dans un contexte de crise, avec l'annonce de la potentielle fermeture de sites militaires, des études ont été initiées, conjointement avec les universitaires, à la demande de la Fédération des Maires des Villes Moyennes (FMVM) pour élaborer des ratios *per capita* d'impact économique et social du départ du personnel militaire des garnisons (Martine Marchand-Antheaume, déléguée générale de la FMVM citée dans Groupement ACT Consultants-FNAU services, 1997).

Pourtant, parfois, certains sites ne ferment pas mais subissent des restructurations qui ont des effets identiques à ceux d'une fermeture. L'exemple de Nîmes, dans le Gard, est caractéristique : ville de garnison, la préfecture du Gard avait un nombre important de casernes de l'armée de terre, un site de l'armée de l'air et un autre de la marine. L'ensemble générait de nombreux emplois, directs et indirects et participait à une certaine attractivité de la communauté urbaine. Une première restructuration des armées a eu pour résultat la fermeture de la base de l'armée de l'air. Afin de ne pas aggraver le traumatisme économique subi, le ministère de la défense a choisi, lors de la LPM suivante, de ne pas fermer de sites mais de réorganiser leurs activités : les régiments d'élite qui partaient fréquemment en opérations extérieures, et bénéficiaient donc de forts compléments de revenus, ont été remplacés par des régiments logistiques qui restaient davantage sur le territoire métropolitain et bénéficiaient de revenus moindres. Le commerce local en a ressenti les conséquences et, par enchaînement direct, l'attractivité locale aussi. Pourtant, il n'y avait pas eu alors de nouvelles fermetures de sites. La ville a finalement connu une nouvelle fermeture de site en 2011 (Mollaret, 2008),

avec pour conséquence directe une baisse de la consommation annuelle locale d'environ 10M€ dont 4M€ sur la seule agglomération de Nîmes Métropole, du fait de l'écart des masses salariales (PLR de Nîmes, 2011) et ceci l'a contraint à réellement envisager de tourner la page de son passé de ville de garnison.

Le contexte actuel, tant au niveau de la politique nationale que de la logique géostratégique, témoigne du fait que l'armée n'est plus un secteur porteur en termes d'activités strictement militaires.

Cet exemple de Nîmes montre qu'il faut saisir l'opportunité de requalification dès qu'elle se présente. Nîmes a pu argumenter de la fermeture de la base de l'armée de l'air, non reconvertie faute de projet cohérent, pour conserver ses autres sites, mais ceci s'est quand même fait à son détriment et la ville a finalement perdu en 2012 sa base de la marine nationale et est de plus en plus sinistrée.

La Défense a souvent été présentée comme aménageur du territoire (Regrain, 1988). Pourtant « *les impératifs de défense et l'aménagement du territoire font rarement bon ménage* » affirmait dès 1996 Raymond-Max Aubert, délégué général à l'aménagement du territoire (cité dans *Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment*, 1996) ; Jacques Boyon, député de l'Ain et président de la Commission des forces armées de l'Assemblée nationale surenchérisait, la même année, que « *le rôle de l'armée n'est pas de faire de l'aménagement du territoire* » (ibid.). Certes, les implantations militaires sont fréquemment des lieux avec une faible activité économique ou sinistrés, mais ceci est d'abord lié aux contraintes géostratégiques (cas de la frontière franco-allemande par exemple) ou à la nécessité de discrétion des activités militaires. De plus, elles maintiennent le territoire concerné dans une forme de dépendance, voire de statu quo économique, car tout est lié aux activités et aux revenus des militaires, y compris le développement de nouvelles activités qui cohabitent difficilement avec les armées.

- L'opportunité d'un nouvel élan économique.

Le départ de l'armée d'une ville ne devrait donc pas être ressenti avec pessimisme mais comme une opportunité et le symbole d'un nouveau départ davantage en cohérence avec les enjeux du XXI^{ème} siècle.

Des études montrent que, l'impact d'une reconversion de friche militaire sur l'attractivité d'un territoire se mesure grâce aux retombées de l'opération de requalification en termes d'image, de développement économique et social, ou encore de dynamisme démographique.

Ainsi, la création de ZAC a permis de réutiliser des sites militaires dans la logique de l'intérêt général (Groupement ACT Consultants-FNAU services, 1997) dans un cadre économique favorable tout en bénéficiant de concours financiers spécifiques provenant de la FNAFU²⁷ et du CAECL²⁸. Le quartier de La Part-Dieu à Lyon et Compans-Cafarelli à Toulouse sont à ce titre exemplaires et leur passé militaire est aujourd'hui oublié.

Les projets de reconversion peuvent donc être des leviers puissants d'attractivité dès lors qu'ils répondent aux besoins du territoire et à l'enjeu urbanistique de renouvellement urbain : la reconversion positionne un territoire, par exemple en matière de développement durable et de dynamisme.

La reconversion a aussi des impacts en matière d'image et de renommée ; ainsi, le marketing des grandes villes se fait sur la base de projets urbains ambitieux et la reconquête de la friche redynamise le territoire tout en revalorisant son image auprès des investisseurs et des populations. La ville de Montpellier a ainsi pu renforcer sa centralité avec son Polygone (centre commercial, bibliothèque-ludothèque et logements), espace de 11 onze hectares achetés à l'Armée en 1972 (Dubois-Maury, 1985). La Ville a décidé de conserver cette logique avec la reconversion en cours de l'École d'Application de l'Infanterie, projet fortement médiatisé, De la même façon, Lorient ancien grand port militaire, a choisi de se diversifier en reconvertissant la base de Kéroman, plus grande base de sous-marins d'Europe²⁹ (Ferrier, 2007). De fait, les opportunités économiques offertes par la reconversion des friches militaires sont nombreuses :

- La création de logements et l'arrivée de nouvelles populations,
- La création et le développement de nouvelles filières,
- La consolidation d'un secteur d'activité dit historique,
- L'implantation d'équipements structurants,
- Le tourisme d'affaires intéressé par le site reconverti.

²⁷ Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme : organisme créé en 1963, qui a pour rôle de faciliter l'exécution des acquisitions et des aménagements fonciers en accordant des aides financières aux collectivités locales et aux établissements publics ou aux sociétés d'économie mixte.

²⁸ Caisse d'Aide à l'Équipement des Collectivités Locales, créée en 1966 et gérée par la Caisse des Dépôts. Les conditions de crédit et son statut furent modifiés en 1983 après les lois de décentralisation.

²⁹ Héritage de la seconde guerre mondiale et utilisée par les Allemands, ce site a été difficilement reconverti, à la fois du fait de sa symbolique, de sa structure extrêmement contraignante et de l'importance des efforts financiers à engager.

Au même titre que la reconversion d'autres types de friches, la reconversion d'une friche militaire peut s'accompagner d'un véritable effet levier, d'autant plus manifeste qu'il pourra effacer les conséquences, directes et indirectes, du départ de l'armée.

3.3. La friche militaire, une opportunité pour la région ?

Les éléments *supra*, dès lors que les conditions sont réunies pour la réussite de la reconversion, militent pour des effets à l'échelle régionale. Les LPM, avec la fermeture de sites militaires, provoquent de sévères déséquilibres dans les bassins d'emplois. En effet, au-delà du strict emploi du militaire, beaucoup d'activités indirectes sont concernées avec la présence des familles de militaires, d'activités économiques externalisées par les armées, et toute une dimension d'aménagement du territoire avec une carte scolaire liée à celle militaire et parfois des transports.

À titre d'exemple, pour Nancy, les mesures d'adaptation prévues par les Armées en 1997-1998³⁰ donnent quelques chiffres remarquables (Groupement ACT Consultants-FNAU services, 1997) :

- Pour les trois zones d'emploi de Nancy, Toul et Lunéville, la population militaire totale avec familles est estimée à 23 000 personnes, soit 4% de la population sur ces zones (INSEE 1990) ;
- Pour la seule ville de Nancy, cela représente 6300 personnes, soit 2% de la population de la zone d'emploi ;
- La population scolarisée dans les trois zones d'emploi est de 6000 enfants, le taux de dépendance³¹ est de 2,5% (soit 50 % des enfants du primaire) ;
- Pour Nancy, 1883 logements privés sont utilisés par des militaires, la vacance des logements sur Nancy est déjà de 9% avant le départ des militaires ;
- Les dépenses annuelles des trois régiments qui ferment dans les trois zones d'emplois atteignent 1080 MF, trois entreprises réalisant 10% de leur chiffre d'affaires annuel avec la Défense³² ;

Ce départ de l'armée est dans un double-traumatisme, à l'instar de ce qu'a pu connaître le département de la Moselle à la fin des mines de charbon. L'enjeu de la reconversion des sites

³⁰ Dissolution d'un régiment sur Nancy, de même pour Toul et Lunéville.

³¹ Cf. lexique.

³² 97 salariés sur 276 sont strictement affectés à ce marché.

ou de la cession de les emprises à un autre ministère est donc d'autant plus important, « *Il s'agit de recréer à terme un volume d'emploi et d'activité au moins comparable à ce qu'il était avant le départ des agents du ministère* », Charles Moreau, conseiller au cabinet du ministre de la défense de 2010 à 2012 (cité dans Sidanet, 2012).

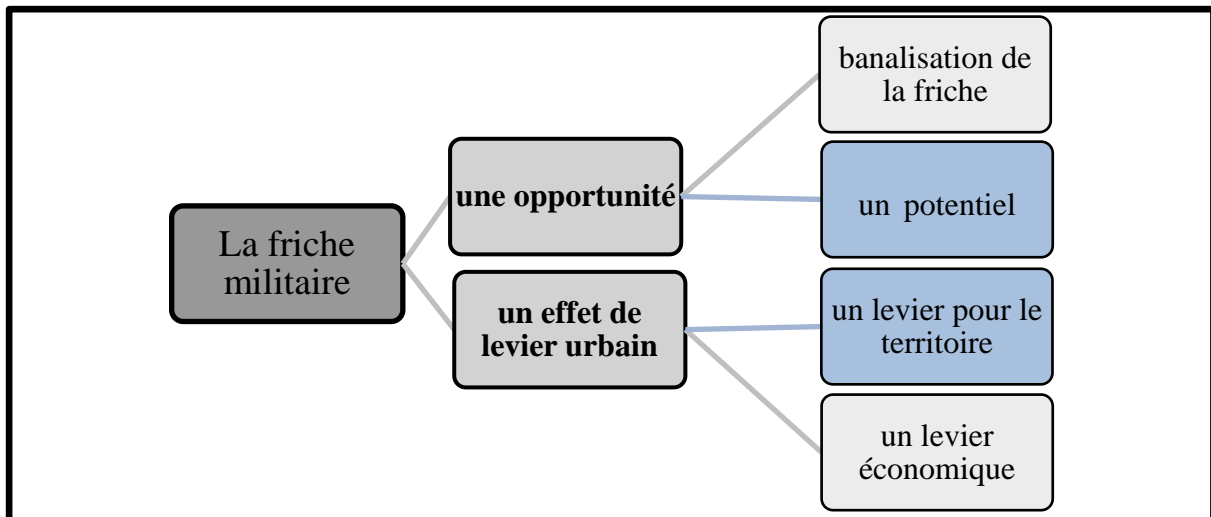
Les restructurations militaires touchent parfois des régions qui ont peiné à trouver une issue après la crise des mines et de l'industrie, telles le Nord et la Lorraine et qui se sont débarrassées d'une image de régions industrielles pour endosser celle de villes de garnison avec un dynamisme faible. Le départ de l'armée est alors vécu comme une nouvelle menace de crise régionale. Ainsi la LPM de 1997-2002 toucha durement la Lorraine où le poids de l'armée était alors très important avec 40 000 militaires dans 18 villes de garnison (Drouin, Hachache et Mario, 1996). De façon plus générale, les petites et moyennes villes furent proportionnellement les plus touchées. À titre d'exemple, La Fère, dans l'Aisne perdit 25 % de sa population avec la fermeture des deux casernes dont la superficie totale était équivalente au reste de la ville (Allaman, 1996).

Pourtant, il ne s'agit pas de transformer ces territoires en de nouveaux espaces en déshérence, bien au contraire. Ce départ de l'armée bénéficie aujourd'hui d'aides financières et d'un accompagnement en termes de conseils qui doivent donner à l'agglomération concernée le souffle dont elle avait besoin pour (re)trouver attractivité et dynamisme. La fermeture des sites est par ailleurs accompagnée d'une certaine médiatisation dont une bonne gestion peut représenter a contrario un véritable aimant pour de nouvelles activités.

En offrant aux collectivités de nouvelles perspectives de développement socio-économique, dans la logique du développement durable, les friches militaires permettent aux régions concernées d'acquérir une nouvelle identité régionale, voire nationale ou européenne, et de s'inscrire dans de nouvelles perspectives qui leur garantiront, dans un contexte de RGPP, d'affirmer leur autonomie et de moins dépendre de l'argent public.

À l'exception de la banalisation de la friche militaire qui fait l'objet du chapitre III, ces hypothèses vont être étudiées à partir d'une base de plusieurs cas soigneusement sélectionnés dans les chapitres II et IV.

Schéma 5 : synthèse des hypothèses.



Réalisation par l'auteure.

Mise à l'écart pendant de nombreuses années, la friche urbaine possède toutes les qualités pour bénéficier d'une forte attractivité. Parmi ces friches, les bâtiments et sites dont l'activité initiale était liée à l'armée pourraient représenter un cas particulier. Pourtant, au même titre que les friches ferroviaires ou celles des hospitalières, ils offrent toutes les caractéristiques favorables à une reconversion dans le cadre du développement durable et de la recherche d'une nouvelle urbanité. Ils peuvent également être déterminants pour donner un nouveau souffle économique et social à une région ou un territoire.

Pour que la reconversion de ces sites ait un effet de levier pour le territoire concerné, deux conditions doivent être réunies : l'intégration de la reconversion dans le cadre d'un projet d'ensemble au profit de toute l'agglomération et une estimation objective des besoins et données liés à la reconversion.

CHAPITRE II.

UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES FRICHES

Mes premières réflexions sur la reconversion des sites militaires datent de 2005³³. Il s'agissait alors de m'interroger sur la volonté locale de trouver une nouvelle fonction pour un site militaire en cessation d'activité, d'une part, et de comprendre comment les acteurs concernés envisageaient cet éventuel processus, d'autre part. Cette première approche de terrain avait mis en évidence une problématique assez complexe qui intégrait des données politiques, économiques, sociales, urbaines, mais aussi juridiques, sociologiques, historiques et écologiques. Cependant, la littérature concernant les friches militaires était alors assez pauvre. Elle comprenait quelques monographies sur des sites reconvertis mais peu d'études générales.

La poursuite de mes travaux sur les friches militaires³⁴, avec une tentative de les inscrire dans un contexte plus global, a donc nécessité un détour par les friches industrielles dont le traitement était davantage formalisé. Cependant, la comparaison avec la reconversion des friches industrielles a rapidement atteint ses limites, notamment pour les raisons suivantes : urbanité des friches, pollution et coûts associés, difficultés liées au propriétaire exploitant ou cessation d'activité assez ancienne. Seuls les constats ci-dessous restent similaires pour tous types de friches :

- Il existe souvent, à l'échelle locale, départementale ou régionale, un inventaire des sites délaissés. Cependant, ceci est généralement réalisé dans le cadre d'un recensement de la pollution des terrains pour alimenter, par exemple, les bases de données du type BASIAS et BASOL³⁵. Ce recensement n'est donc pas exhaustif ;
- La catégorisation de ces friches (industrielles, commerciales, etc.) n'est pas toujours effective et ceci complique la prise en compte de l'urbanité des friches, et donc du potentiel foncier qu'elles offrent *intra-muros* ;

L'évaluation du succès de la reconversion d'une friche est, en principe, faite au cas par cas,

³³ Stéphanie Lotz, « La reconversion de la base aéronavale de Saint Mandrier », mémoire de maîtrise de géographie (master 1), mention Villes, Territoires et Territorialités, sous la direction de J.P. Wolff, 263p. Université de Toulouse-Le-Mirail, 2005.

³⁴ Stéphanie Lotz, « La reconversion des emprises militaires en France et en Europe dans le cadre du renouvellement urbain », mémoire de master 2 (DEA) recherche de géographie, mention Villes, Territoires et Territorialités, 186 p., sous la direction de J.P. Wolff, Université de Toulouse-le Mirail, 2006.

³⁵ BASIAS est l'acronyme d'une base de données française créée en 1998 pour récolter et conserver la mémoire des « anciens sites industriels et activités de service » (sites abandonnés ou non), susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués.

BASOL est l'acronyme d'une base de données française qui répertorie les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

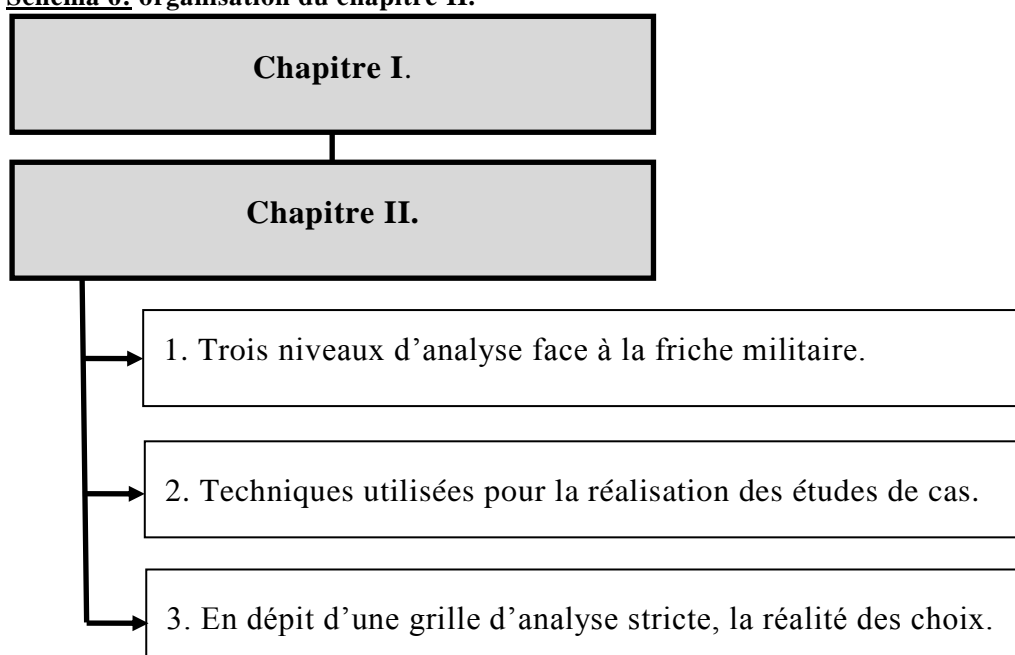
sans faire l'objet d'une généralisation. De plus, ce bilan est souvent réalisé dans le cadre du 3ème temps de la friche, et ne s'inscrit pas dans le temps suffisamment long de la friche reconvertie (cf. annexe A).

Les éléments supra sont particulièrement vérifiés pour les friches militaires qui, d'une part, ne sont pas concernées par les problématiques de pollution industrielle, sauf cas particuliers, et d'autre part, n'ont pas fait l'objet d'un inventaire exhaustif, ni été intégrées dans une démarche permettant d'évaluer le succès de leur reconversion.

À partir de ce constat, il a donc été nécessaire, dans un premier temps, d'élaborer *ab initio* une méthode qui permette à la fois de répertorier les friches militaires et d'identifier celles qui sont susceptibles de contribuer à un effet de levier territorial. Plusieurs situations spécifiques ne permettent effectivement pas de répondre aux hypothèses de ce travail. Ceci a nécessité une première forme de classification assez générale qui a permis de rendre compte de la spécificité des friches militaires tout en réduisant le nombre des potentiels terrains d'étude.

Dans un second temps, il a fallu déterminer comment choisir de façon pertinente les friches qui allaient pouvoir permettre d'évaluer les hypothèses précédemment énoncées et, en particulier, analyser leur potentiel dans le cadre d'une reconversion, tout en intégrant leurs spécificités intrinsèques et le contexte économique et social du site. En effet, le projet de reconversion, pour être réaliste, doit reposer sur des éléments concrets. Il a donc fallu segmenter les situations pour sélectionner les reconversions qui permettent de caractériser l'existence ou pas d'un effet de levier.

Schéma 6: organisation du chapitre II.



Réalisation de l'auteure.

L'objectif de la catégorisation réalisée dans la première partie est double :

- Identifier les contextes et les situations de sites militaires qui réunissent toutes les conditions nécessaires pour permettre de répondre aux trois hypothèses soulevées dans le chapitre précédent :
 - Est-ce que la reconversion a généré un effet levier ? Le cas échéant, quel est-il ? À l'inverse, si un site réunit *ab initio* toutes les conditions d'un effet levier non obtenu, est-il possible d'envisager les causes de cet échec ?
 - L'analyse de l'effet levier montre-t-elle que la reconversion de la friche militaire a contribué à changer l'image d'une région et à lui (re)donner dynamisme et attractivité ?
 - La question de l'urbanité de la friche militaire.

Au-delà de ces premiers critères de catégorisation, il s'agit à la fois d'analyser quel peut être l'effet levier, mais aussi de comprendre son absence par effet miroir avec l'analyse d'autres sites. Dans ce but, les sites dont la reconversion n'a pas eu les effets escomptés pourront être intéressants.

À l'inverse, des sites qui présenteront un effet levier apparemment reconnu pourraient être écartés s'ils présentent des caractéristiques trop spécifiques pour que leurs résultats puissent être intégrés dans le cadre d'une généralisation.

- Présenter la démarche du choix des sites qui seront présentés dans le second tome de ce travail.

Des exemples, français ou étrangers, seront également utilisés en filigrane afin d'illustrer des points ponctuels. Ils sont à distinguer des études de cas proprement dites car ils ne pouvaient pas s'inscrire dans un argumentaire directement appliqué aux hypothèses de ce travail.

Pour répondre à la troisième hypothèse, le processus de classification des friches sera réalisé en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques, notamment leur position par rapport la ville, la structure de leur bâti et la nature des activités qui s'y déroulaient lorsque le site était encore en activité, sans s'appuyer sur les terrains d'études. Il s'agit donc d'une démarche différente de celle qui va suivre ci-dessous, tout en étant complémentaire.

Outre le fait d'exposer des points de méthode, ce chapitre pose donc le cadre organisationnel des différents exemples, et il va permettre de mieux appréhender l'importance des cas étudiés dans le second tome de ce travail.

La grille de lecture de la friche doit permettre de choisir au mieux les cas concrets visant à répondre aux hypothèses du premier chapitre. Il s'agit, dans un premier temps, de procéder à une segmentation des situations en éliminant tous les cas qui ne pourraient pas démontrer avec justesse les hypothèses de ce document, puis ensuite de ne garder que quelques éléments.

À terme, les sites pour lesquels l'effet de levier ne s'applique pas (effet de contexte) tel qu'il pourrait être envisagé, ceux dont la situation n'est pas généralisable (effet propre à la nature du site) et ceux pour lesquels la dimension politico-économique est inadaptée seront écartés pour ne retenir que des situations-type de l'effet levier.

Cette méthode se veut applicable pour toutes problématiques liées aux friches militaires.

1. TROIS NIVEAUX D'ANALYSE FACE À LA FRICHE MILITAIRE.

Au-delà des premiers éléments, il importe d'intégrer le contexte général de la reconversion avec ses bouleversements économiques et sociaux récents :

- Le premier changement concerne l'État dont le soutien à la reconversion a beaucoup évolué, entraînant deux niveaux de conséquences :
 - Les grands programmes d'équipements financés par l'État sont de moins en moins nombreux et il devient difficile d'envisager la reconversion d'un site militaire dans ce cadre en bénéficiant de financements nationaux ;
 - La mise en œuvre de la RGPP limite les possibilités de réutilisation prioritaire par un autre ministère (cf. annexe H) : l'exemple de du Château de Belles, à Cambrai, où l'ancienne caserne a été transformée en tribunal de grande instance paraît ainsi difficilement envisageable dans un contexte de réforme de la carte judiciaire. Au contraire, certaines villes, notamment petites ou moyennes, cumulent souvent les fermetures simultanées des sites militaires, hospitaliers et judiciaires.
- La deuxième transformation concerne le processus de décentralisation en cours ; il renforce les responsabilités des collectivités locales qui voient cependant, dans un contexte d'économies budgétaires, leurs ressources financières diminuer. Il leur faut donc fréquemment assumer seules des montages de projets audacieux tout en garantissant aux potentiels investisseurs une prise de risques minimale ;
- Au-delà de la logique de la ville-monde (Sassen, 1991), chaque ville, quelle que soit sa taille, doit pouvoir s'intégrer dans son réseau qu'il soit local, régional ou national, voire européen. Dans ce contexte, la reconversion des sites militaires, souvent seule

source de foncier disponible en ville intra-muros, concentre la complexité du temps politique et la possibilité d'un positionnement régional avec notamment la réalisation de grands équipements structurants et de réelles opportunités de positionnement à une échelle supérieure en faisant appel au *city branding*³⁶ avec des architectes de renommée internationale. Montpellier en est un exemple emblématique avec le projet Antigone³⁷ et, dans un contexte de forte médiatisation locale, la reconversion future de l'École d'Application de l'Infanterie³⁸.

Ces transformations ont pour conséquence directe une fragmentation plus forte avec la présence d'un acteur central fort. Il s'agit fréquemment des communautés d'agglomération, position qu'occupait auparavant l'État, mais avec des risques financiers plus importants et donc une nécessité quasi absolue de réussite.

1.1. Un premier filtre intégrant le contexte global et les dimensions spatio-temporelles.

1.1.1. Deux sites exploratoires qui permettent d'organiser la grille d'analyse.

Comme nous l'avons vu précédemment, le contexte de reconversion des friches peut varier d'un extrême à l'autre. Il importe donc d'intégrer l'ensemble des éléments liés à la friche pour évaluer son potentiel de requalification. Ceci se vérifie particulièrement dans le cas des friches militaires, car l'annonce du départ brutal d'un nombre important de militaires et de leurs familles provoque généralement le besoin de remplacer au plus vite les emplois perdus.

Pourtant, ces friches présentent parfois des problématiques intrinsèques à leur nature, ce qui peut représenter un frein définitif à leur requalification. Une lecture préalable du potentiel de

³⁶ Ou *marketing* urbain, logique qui applique les techniques du *marketing* à la promotion et la valorisation des villes.

³⁷ Antigone est un quartier de Montpellier conçu par l'architecte catalan Ricardo Bofill à partir de 1977 sous l'impulsion du maire Georges Frêche. Il se situe au sud-est du centre-ville, dans le « polygone » qui était l'ancien champ de tir de la caserne Joffre. L'aménagement du quartier s'est achevé au début des années 2000 avec trois grands équipements en plus des logements et du centre commercial déjà existant. Avec le passage de la ligne 1 du tramway, Antigone a été la première grande étape dans l'urbanisation du sud-est de la ville, permettant de trouver un nouvel axe d'expansion.

³⁸ Dans le cadre d'un parc de 16 hectares entièrement rénové, entouré d'une longue allée arborée avec 3 moulins à eau et comprenant la future Cité de la musique et des Arts de l'agglomération, la ville de Montpellier prévoit la réalisation de 2 300 à 3 000 logements et de 30 000 m² consacrés à l'activité économique. Les bâtiments existants vont être conservés et recyclés pour partie en logements. Le nouveau quartier sera entièrement réalisé sur le principe des bâtiments à énergie positive. Ce projet, conçu dans le cadre d'une démocratie participative, est fortement médiatisé depuis 2010.

la friche est donc indispensable : elle correspond au premier temps de la friche précédemment évoqué.

Ab initio, il a fallu, du fait de la grande variété des friches militaires, isoler celles qui ne correspondaient pas à la définition de l'IAURIF donnée dans le premier chapitre. Ensuite, il fallait également pouvoir restreindre le choix de périmètres en clarifiant mieux l'objet d'enquête (Fournier et Arborio, 2010).

Avant d'aller plus loin dans la segmentation des sites, il a aussi été nécessaire de trouver comme sites exploratoires des friches militaires reconverties en France métropolitaine depuis suffisamment de temps pour qu'elles puissent répondre aux trois questions soulevées dans le cadre des hypothèses de ce document afin d'en tirer quelques enseignements³⁹. Ces sites exploratoires ont permis de mettre en place une grille d'analyse qui intègre à la fois la façon dont la spécificité de la friche militaire est prise ou non en compte, mais aussi les bonnes pratiques dans la mise en place du projet de reconversion, la variété des financements et des usages finaux. Une petite ville et une ville moyenne ont été retenues pour permettre de dégager des conditions *sine qua non* :

- L'ensemble des casernes dites *du Roc* à Granville : ces cinq bâtiments représentaient 18 000 m² sur un terrain de 9 hectares dominant la ville. À partir de 1985, un programme ambitieux a permis de transformer cet espace en un nouveau quartier très vivant, abritant un collège, le tribunal de commerce, un foyer de jeunes travailleurs, un centre de formation, le pôle emploi et deux programmes de logements dont la qualité, en particulier au regard des coûts modiques engagés, donne un caractère exemplaire à cette reconversion (Depagneux, 1998). Ceci, en renouvelant les fonctions locales (Dubois-Maury, 1998), contribue à maintenir la croissance démographique de cette ville de 13 000 habitants, au contraire de ses voisines ; Cette reconversion des années 1980 s'inscrit dans une logique temporelle hors RGPP ; elle a cependant permis de requalifier un site indépendamment de tout cadre financier soutenant la reconversion des sites militaires.
- La caserne de Petit-Quevilly : cette ville moyenne de 22 500 habitants, dans l'agglomération rouennaise offrait une opportunité d'aménagement avec une friche militaire de 3,5 hectares en centre-ville. En dix ans, grâce à un programme financier mêlant fonds publics et privés, 280 logements, un collège et un pôle TIC⁴⁰ ont été créés (EPF Normandie, 2009). Cette requalification a permis à la ville de s'orienter

³⁹ Les sites étudiés dans mes travaux précédents (maîtrise et master 2 recherche) ne pouvaient être intégrés car ils ne répondaient que partiellement aux hypothèses du présent travail.

⁴⁰ Technologies de l'Information et de la Communication.

vers une nouvelle activité, les TIC, qui bénéficient du succès de Seine Innopolis⁴¹. Une seconde reconversion, celle de l'ancien site historique des « Fermetures Éclair » à Petit-Quevilly complète l'ensemble.

Ces reconversions permettent aujourd'hui à la Métropole de Rouen de s'inscrire comme tête de file du premier réseau français d'appui à la création et de soutien aux entreprises du numérique, des écotecnologies et de la santé (CREA, métropole Rouen-Normandie, 2015).

Le contexte de cette reconversion de site diffère grandement du premier, que ce soit en termes de cadre temporel ou pour la logique financière et économique.

Ces deux sites exploratoires ont confirmé la nécessité d'intégrer dans la grille d'analyse des éléments propres à la friche et d'autres éléments extérieurs qui correspondent davantage au contexte, notamment, par exemples, la période de cessation de leurs activités initiales et les conditions économiques de reconversion envisageables, en particulier s'il s'agit d'un projet porté par la municipalité ou qui entre dans le cadre d'un Partenariat Public Privé (PPP).

1.1.2. Un premier filtre intégrant le contexte politico-historique.

La cession des actifs immobiliers de la Défense s'est effectuée dans deux contextes différents qui ont chacun eu des conséquences sur la reconversion des sites militaires :

- Les cessions d'opportunité suite à des changements mineurs dans l'implantation des Armées,
- Les cessions réalisées dans le contexte général du *Livre blanc de la défense nationale* avec l'application concrète des LPM à partir de la fin des années 1990.

Il a donc été nécessaire de les différencier, notamment pour des effets de contexte. La logique du développement durable, ainsi que les conditions économique et financière ont un réel impact sur les conditions de reconversion du site et donc sur le temps de veille de la friche.

Il a ensuite fallu distinguer dans chacun de ces deux contextes les sites qui pourraient ou non constituer des terrains d'études pour ce travail.

⁴¹ *Seine Innopolis* est un Pôle d'excellence dédié aux activités du web et du numérique au cœur de la métropole normande. Il offre 7200 m² de bureaux.

- Prise en compte des reconversions antérieures aux LPM.

Pour bénéficier d'un panel suffisant d'exemples avec le recul nécessaire pour apprécier les retombées économiques et sociales de l'effet levier, mais aussi pour pouvoir généraliser nos réponses indépendamment du strict contexte politico-législatif, il a été nécessaire de considérer des friches militaires antérieures à celles générées dans le cadre des LPM les plus récentes : quatre catégories se dégagent :

- Les friches antérieures à la Seconde Guerre mondiale : elles étaient trop anciennes pour s'intégrer dans le contexte de cette étude qui prend en compte la pénurie de foncier disponible, la logique de développement durable et les contextes économique et social. Elles ont été écartées mais peuvent néanmoins illustrer l'antériorité de l'urbanité de la friche militaire et le fait que, de tous temps reconverties, ces friches peuvent représenter des friches comme les autres ;
- Les friches militaires à partir de 1945 : quelques sites isolés ont été abandonnés car ils ne correspondaient plus aux nouvelles implantations des armées dans le cadre de la Guerre Froide. Ce sont des casernes urbaines, des dépôts de munitions ou des sites logistiques qui n'ont pas fait l'objet de reconversion car la logique des Trente Glorieuses ne correspondait pas à cet état d'esprit de recyclage.

Là encore, en dépit d'un potentiel urbain intéressant, ces sites n'ont pas été retenus. En effet, ils sont apparus trop décalés du contexte de nos hypothèses et en particulier non applicables aux reconversions actuellement en cours ou à venir.

On peut cependant citer Montpellier qui, dès 1947, entreprit de reconvertir sa citadelle située au cœur même du centre historique. L'ancienne Citadelle devenue la caserne Joffre à la fin du XIX^{ème} siècle devint un lycée à partir de 1948. Les années suivantes permirent la mise aux normes de l'ensemble des bâtiments et l'ajout de nouveaux bâtiments de classes ; la poudrière du bastion de Montmorency a été convertie en piscine et en gymnase et les terrains proches en terrains de sport. La cité scolaire constituée par le collège, le lycée et les classes préparatoires occupe aujourd'hui 15 hectares⁴². Ce vaste espace paysagé est un établissement renommé. À partir des années 1960, d'autres sites ont fermé avec la dislocation de l'espace colonial français. Ils sont fréquemment devenus des lieux de squat avant d'être repris en main par les municipalités.

⁴² De la citadelle d'origine, il reste deux bastions au sud et la muraille qui les relie. L'ensemble fait face au quartier d'Antigone ; côté ouest, le bastion du Roi a été percé en plusieurs endroits pour permettre la construction des voies d'accès automobiles du Lycée Joffre, du Centre régional de documentation pédagogique et des voies piétonnes. Les murailles et leurs meurtrières restent visibles.

Parfois, cette période a généré un référentiel négatif à l'encontre du départ des Armées dans des régions doublement touchées par des fermetures de sites militaires et les premiers signes de la crise économique qui débuta dans les années 1970. La réaction des élus locaux et des habitants lors des premières LPM s'en trouva exacerbée.

En 1967, de nombreux terrains et bâtiments situés en France métropolitaine furent laissés en friches par les armées de l'OTAN : 17 bases aériennes, 2 dépôts logistiques et 3000 unités d'habitation réparties sur 18 communes furent abandonnés par les forces interalliées. La majorité de ces sites resta en friche et seuls quelques sites furent réutilisés par les armées françaises, tels Metz-Frescaty⁴³ ou Laon-Couvron en Picardie⁴⁴. Majoritairement dans l'Est de la France, ces sites abandonnés ont contribué à entretenir un pessimisme lié à la reconversion des sites militaires.

Ces sites, en tant qu'anciennes structures militaires de l'OTAN ont été ici écartés, notamment car ils n'étaient généralement pas urbains. Cependant, certains de ceux reconvertis au profit des armées françaises sont aujourd'hui concernés par les LPM et feront, à ce titre, l'objet d'une attention particulière ;

- La dernière catégorie de sites militaires reconvertis indépendamment des LPM concerne les friches des années 1980 à 2000 : très nombreuses et diversifiées, elles ont suscité l'intérêt des pouvoirs locaux dans un contexte qui commençait à prendre en compte les notions de développement durable et de recyclage et percevait les nouveaux maux de la ville (désertification des centres villes, besoin accru d'équipements publics, marginalisation de certaines catégories de la population). Une croissance soutenue du nombre de friches militaires caractérise les dernières années avant la fin de la Guerre Froide.

Pour ce premier ensemble, nous avons concentré nos analyses sur les friches des années 1980-90 car elles intègrent des caractéristiques communes aux friches plus récentes dans le cadre de l'effet levier et témoignent, parfois, du temps de latence nécessaire aux décideurs pour leur prise en compte.

⁴³ Metz-Frescaty devint la base aérienne 128 Metz-Frescaty « Lieutenant-colonel Dagnaux », de l'armée de l'air française. Elle fut en activité jusqu'en juin 2012. Le site, aujourd'hui renommé plateau de Frescaty, peine à être reconverti.

⁴⁴ Après le retrait de l'OTAN, l'armée de terre s'installa sur la base de Laon-Couvron alors renommée Quartier Mangin. Définitivement délaissée par l'armée en 2012 dans le cadre des LPM, la base militaire doit être reconvertie en circuit automobile à partir de 2015. Le projet est financé par l'État, les collectivités locales et Jonathan Palmer, ancien pilote qui apportera entre 8 et 10 millions d'euros de ses propres fonds (Terrien, 2016).

- Filtre dans le cadre des LPM.

Les LPM ont fait l'objet de beaucoup d'articles dans la presse nationale et/ou spécialisée. En outre, le ministère de la défense a créé, depuis 2008, un site Internet en accès libre dédié aux restructurations menées dans le cadre des LPM⁴⁵. Ceci a permis de disposer *ab initio* d'une liste exhaustive des sites retenus dans le cadre d'une LPM, pour une fermeture ou une délocalisation. Cette source présentait cependant deux inconvénients :

- La cartographie et les tableaux de référence (cf. exemples donnés en annexe C) sont détaillés par année, en fonction des éléments initiaux programmés dans la LPM de référence. Tout changement, ou modification, même partiel, n'apparaît donc pas. Ces représentations cartographiques restaient donc trop parcellaires pour permettre une exploitation directe ;
- Les documents accessibles ne concernent que la LPM en cours, ou les sites ayant fait l'objet de plans d'actions soutenus par l'État. Aucune archive concernant les LPM ou autres restructurations passées n'est accessible en libre accès en ligne, ni dans le cadre de littérature dédiée.

Il a aussi été nécessaire de clarifier les données incohérentes, notamment dans le cadre de l'évocation de l'impact du départ d'un site militaire urbain d'ampleur. Du fait de l'absence de littérature dédiée, les seules sources étaient la presse locale et les travaux universitaires dont les chiffres étaient parfois discordants, en particulier pour ce qui concerne les emplois perdus avec le départ de l'Armée, directement ou non.

Parmi les éléments ainsi obtenus, il a ensuite fallu recenser des friches militaires urbaines. Le niveau de sélection suivant consistait en une élimination globale des sites dont la reconversion n'était pas suffisamment avancée en 2010. En effet, dans le cadre de la mesure d'un effet levier et d'un éventuel impact pour l'économie régionale, il importe d'avoir, d'une part, des reconversions qui ont pu être menées à terme, et, d'autre part, des sites pour lesquels on dispose d'un recul suffisant pour évaluer s'ils sont ou non des réussites dans le cadre du temps de l'après-friche, voire de la friche reconvertie.

Pour les friches les plus récemment reconverties, il a été décidé, de se baser, dans la limite du possible, sur la fin des effets des aides à la requalification, telles les exonérations fiscales ou les fonds spéciaux, comme point de départ pour évaluer le succès de la reconversion.

⁴⁵ <http://www.defense.gouv.fr/restructurations>.

La carte de France des friches militaire établie à partir des éléments politico-historiques correspondait à un ensemble très inégal avec une forte concentration dans l'Est de la France et ne permettait pas d'envisager une sélection finale de sites adéquate.

1.1.3. Une seconde segmentation sur la base de critères géographiques et économiques.

L'éventail de friches militaires ayant passé le niveau de segmentation précédent s'avérait à la fois trop important et trop varié au regard de l'extrême diversité des situations. En accord avec le principe de la grille d'analyse basée sur les deux sites exploratoires, les friches militaires ayant des caractéristiques trop marquées ou étant spécifiques d'une certaine catégorie ne pouvaient pas être intégrées dans une analyse qui s'efforce d'être généralisable à tous les sites militaires. En complément des caractéristiques dégagées par ces friches reconverties, ont donc été écartés :

- Toutes les friches militaires portuaires : la problématique d'une ville portuaire, qui doit restaurer le lien entre la ville et le port, est trop spécifique pour que des conclusions qui lui sont liées puissent être applicables à des villes davantage dans les terres ;
- Les sites en friches suite à une activité de production d'armement (cas des friches de GIAT industries dans la région de Toulouse par exemple) car leur activité correspond davantage à celle d'une friche industrielle ;
- Les friches militaires situées outre-mer, bien que de plus en plus nombreuses et avec vraisemblablement un fort potentiel de reconversion, mais avec des caractéristiques trop spécifiques, tant pour leur nature que pour le processus de reconversion.

Les éléments supra ont impliqué de renoncer à choisir les sites en fonction de l'utilisation initiale par les armées de terre, de l'air ou la marine, voire la gendarmerie, afin d'avoir un éventail le plus large possible. En effet, à l'exception des bâtiments d'état-major en région parisienne ou de bases aéronavales non urbaines, les friches de la marine qui ont été reconverties sont situées dans des villes portuaires telles Brest. De même, les bases aériennes de l'armée de l'air sont rarement des friches urbaines.

Dans une logique similaire, les dix plus grandes villes de France ont été écartées car, dans certains cas, leur poids politique aurait pu fausser les éléments d'analyse. Les friches des Armées en région parisienne, Paris intra-muros, Petite et Grande Couronnes ne sont pas non plus intégrées à cette étude car elles s'inscrivent dans un contexte trop spécifique pour

pouvoir être généralisées, l'attractivité de nouvelles ressources foncières disponibles étant parfois plus important que le besoin de recréer des emplois ou de générer une nouvelle attractivité pour pallier le départ des militaires⁴⁶.

En dépit de ces restrictions, l'éventail de sites militaires à reconvertir restait trop important et de nouvelles logiques de segmentation s'imposaient. Il s'agissait de parvenir à un choix de villes de taille variable, avec des reconversions menées dans des contextes financiers variés et avec des résultats majoritairement positifs mais différents en termes d'activités issues de la reconversion.

Sur un plan géographique, seuls les sites situés en France métropolitaine, hors bordures maritimes et hors région parisienne seront retenus. De même, pour ne pas fausser l'analyse, il ne doit s'agir ni de lieux ayant accueilli des activités productives d'armement ni sur le territoire des dix plus grandes villes de France. L'objectif est également de parvenir à une variété dans la taille des villes pour pouvoir caractériser l'effet de levier à partir des résultats de ce travail en permettant à tous les sites militaires de s'intégrer dans la démarche retenue.

- Une tentative de cohérence géographique.

Les éléments *supra*, associés à la classification politico-historique précédemment effectuée, ont mis en évidence un nombre de sites encore trop important pour faire l'objet d'une étude approfondie. Pour mieux répondre aux questions induites par les hypothèses de ce document, un nouveau niveau de segmentation, de nature géographique a donc été établi arbitrairement, la répartition des fermetures de sites étant très inégale :

- La région Alsace-Lorraine-Champagne-Ardenne (ALCA) et les Hauts-de-France sont fortement touchés par les restructurations militaires ;
- Le sud et l'ouest de la France le sont moins.

Ces éléments, associés aux difficultés économiques des territoires à l'issue d'une période de croissance, compliquaient la généralisation des résultats des reconversions d'une seule région pour l'ensemble de la France.

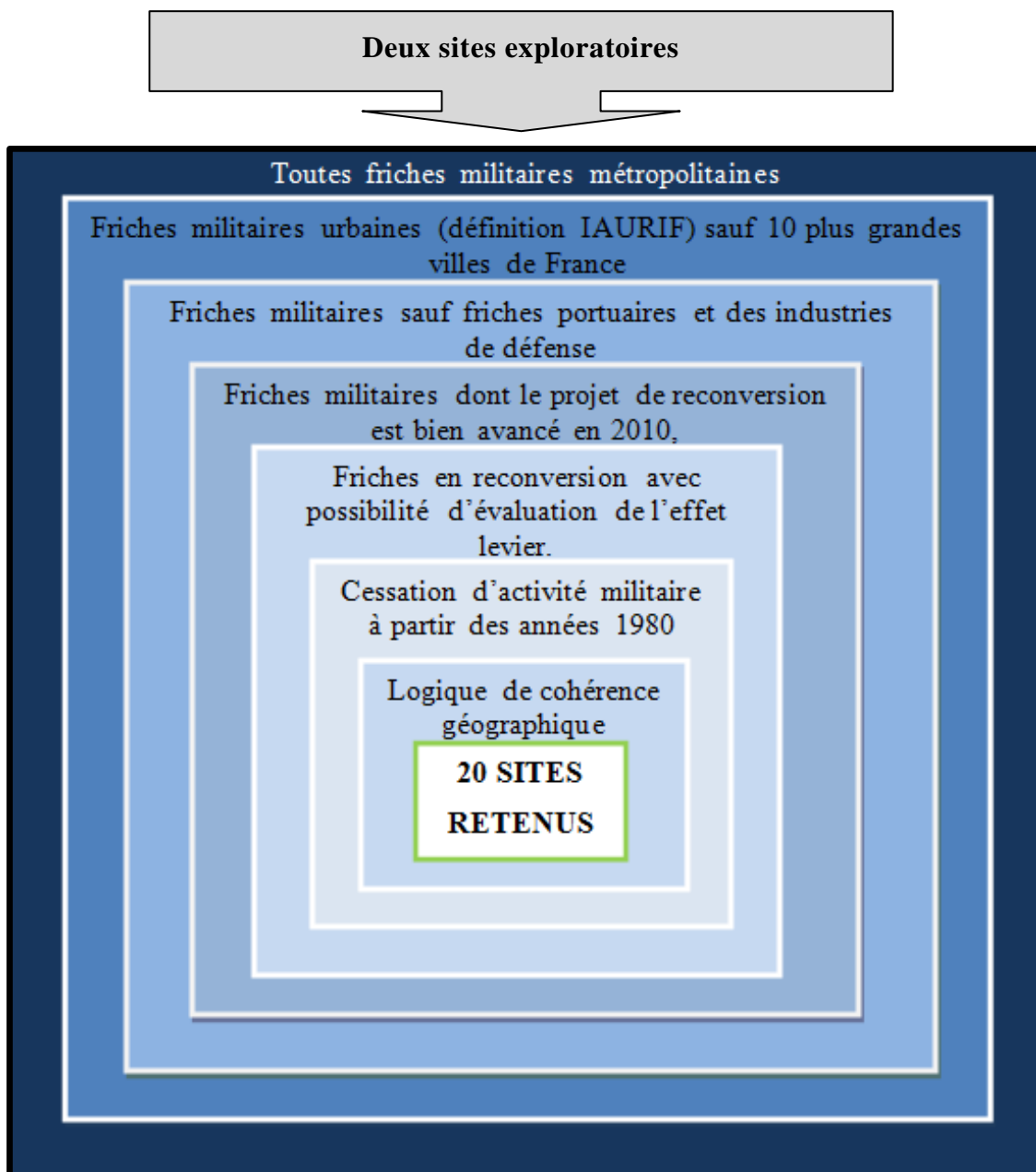
Les friches militaires précédemment retenues ont ensuite fait l'objet d'une nouvelle segmentation par critères géographiques pour avoir une meilleure diversité sur le territoire métropolitain français. Dans cette optique, quelques sites feront l'objet d'une étude approfondie dans le second tome de ce travail, d'autres serviront uniquement d'illustrations

⁴⁶ À titre d'exemple, la reconversion de la caserne Duplex, dans le XV^{ème} arrondissement de Paris, n'a pas du tout intégré le besoin de recréer des emplois mais elle a fait l'objet de nombreux rebondissements quant à son prix de cession, alors que le projet de reconversion était déjà entériné (Berré, 1988).

rapides par syllogisme ou contradiction.

Cette première étape a permis de choisir des terrains d'études en fonction de critères urbain, géographique et chronologique pour sélectionner 20 sites⁴⁷ (cf. figure 3 annexe D) qui présentent les premières caractéristiques requises pour cette étude.

Schéma 7: les étapes du premier filtre de segmentation.



Réalisation de l'auteur.

⁴⁷ Ces 20 sites sont, de fait, inégalement répartis : dans l'Est, on trouve Metz, Givet, Reims, Nancy, Mulhouse, Besançon, Dijon et Langres ; dans l'Ouest, Caen, Rennes, Nantes, Laval et La Rochelle ; au nord de Paris, Arras et Noyon ; au centre de la France, Limoges, Bourges et Joigny et enfin, dans le sud-est, Grenoble et Tarascon.

1.2. L'intégration des paramètres économiques.

Il apparaissait difficilement réalisable de procéder à une étude approfondie de 20 sites, en particulier dans l'objectif de parvenir à une caractérisation de l'effet de levier sur ces sites et des bonnes pratiques mises en place pendant la reconversion. De plus, une telle variété de terrains d'études aurait pu perdre le lecteur dans la démonstration des hypothèses précédemment énoncées. Une segmentation plus restreinte de sites avec des caractéristiques saillantes mais généralisables semblait nécessaire.

Pour cela, les 20 sites restants ont, à nouveau, été classés, selon des critères économiques, le but étant de procéder par segmentation, en ne gardant que les catégories qui répondraient a priori aux hypothèses de ce document.

Des critères supplémentaires ont donc été définis : nos hypothèses présupposent que les friches militaires peuvent avoir un effet levier pour une commune et qu'elles peuvent participer à la redynamisation d'une région. Il a donc été décidé d'étudier finement le projet de reconversion en cours pour évaluer sa cohérence dans le contexte local :

- Certaines friches militaires ayant passé le premier niveau de segmentation ne pouvaient pas envisager une reconversion porteuse en termes économiques du fait de la faible attractivité de leur territoire, de trop lourdes contraintes pour le site à requalifier ou tout simplement d'une absence de volonté locale de s'engager réellement dans un projet d'envergure pour la reconversion ;
- Il faut également intégrer le besoin de reconversion en se référant aux premières friches militaires non reconverties dans les années 1960 : la nécessité de compenser le départ des militaires n'était alors pas véritablement ressentie car il s'agissait d'une période de plein emploi.

À titre d'exemple, encore aujourd'hui, l'Allemagne reconvertit relativement peu ses friches militaires car il lui reste globalement suffisamment de foncier disponible et, au regard des coûts de dépollution qu'engendrerait la reconversion des sites militaires, notamment ceux hérités de l'ex RDA⁴⁸, il n'y aurait peu de rentabilité financière (Lagrandeur-Bouressy, 1999). La Grande-Bretagne, ou la Confédération Suisse, avec des ressources foncières comptées, reconvertissent plus aisément.

Partant de ce postulat que le besoin d'une compensation du départ des militaires devait être avéré pour qu'un projet de reconversion puisse être un succès et avoir un effet levier, il fallait pouvoir déterminer, pour chaque friche militaire choisie à l'issue des premières sélections, si

⁴⁸ République Démocratique Allemande.

la nécessité d'une reconversion était vérifiée.

1.2.1. Analyse du contexte socio-économique.

L'étape suivante pour mesurer le potentiel de reconversion d'une friche militaire a donc consisté à mesurer les impacts réels de sa cessation d'activité et les besoins en termes de compensation. Elle correspond, lorsque les délais le permettent, aux études qui doivent être réalisées pendant la période de l'avant-friche.

Pour commencer, il s'agit de déterminer l'attractivité du site à reconvertir. Pour cela, des critères géographiques objectifs vont être utilisés tels la géomorphologie du département, son taux d'urbanisation, le développement de son intercommunalité, sa densité par km² et son intégration dans les réseaux de transports nationaux.

Si l'ensemble du département peut être, dans une certaine mesure, impacté par le départ de l'Armée, les effets directs seront davantage perceptibles à l'échelle locale qu'il faut donc définir avec un périmètre d'analyse approprié pour le site concerné. Il intègre notamment le découpage administratif, le découpage démographique, les flux de population, l'attractivité et le territoire vécu. Ce périmètre est déterminé grâce à des ressources documentaires, notamment celles de l'INSEE et de l'IGN.

Le périmètre d'analyse va permettre de définir le rayonnement socio-économique de la future friche et de délimiter l'aire urbaine et le pôle urbain⁴⁹ qui seront potentiellement impactés par la cessation d'activité du site militaire. En effet, le départ de l'armée implique le départ d'actifs rémunérés par l'État et de leurs familles, cela a des conséquences pour tous les secteurs directement liés tels le commerce, les emplois indirects dans le cadre de la sous-traitance, la construction, les loisirs et services ou l'éducation. Les retombées sur l'attractivité du territoire sont intégrées dans un diagnostic des communes qui seront les plus touchées par la fermeture du site.

Cette étape du diagnostic socio-économique comprend majoritairement des critères objectifs (âge de la population, niveau d'étude, taux de chômage, seuil migratoire local, qualité de la desserte, etc.) qui permettent de déterminer les qualités et les faiblesses du territoire et donc ses atouts ou handicaps pour une reconversion.

À ce stade de la démarche, de nouveaux sites vont être éliminés car l'impact du départ de l'armée est proportionnellement trop faible pour que l'investissement à consentir face à la remise aux normes et à la sécurisation du site soit rentabilisé. Dans d'autres

⁴⁹ Cf. lexique.

cas, la fermeture simultanée de beaucoup de sites avoisinants complique trop la reconversion, surtout au regard de la petite taille et des ressources financières des communes concernées. Seules les communautés d'agglomération fortes semblent a priori capables de relever le défi de la reconversion.

1.2.2. Quels atouts pour l'effet final recherché ?

Les éléments précédents ont permis de mesurer l'impact que le départ des Armées aura sur un territoire. Ils sont primordiaux pour notre étude car ils vont permettre de déterminer le seuil à partir duquel le départ de l'armée sera compensé en termes économiques et sociaux. Ils doivent être complétés par d'autres éléments concernant l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En effet, dans la continuité de l'analyse socio-économique du territoire, il importe de déterminer ses forces et ses faiblesses afin de comprendre la dynamique dans laquelle le projet de reconversion s'inscrit et ainsi de l'envisager dans une démarche d'ensemble :

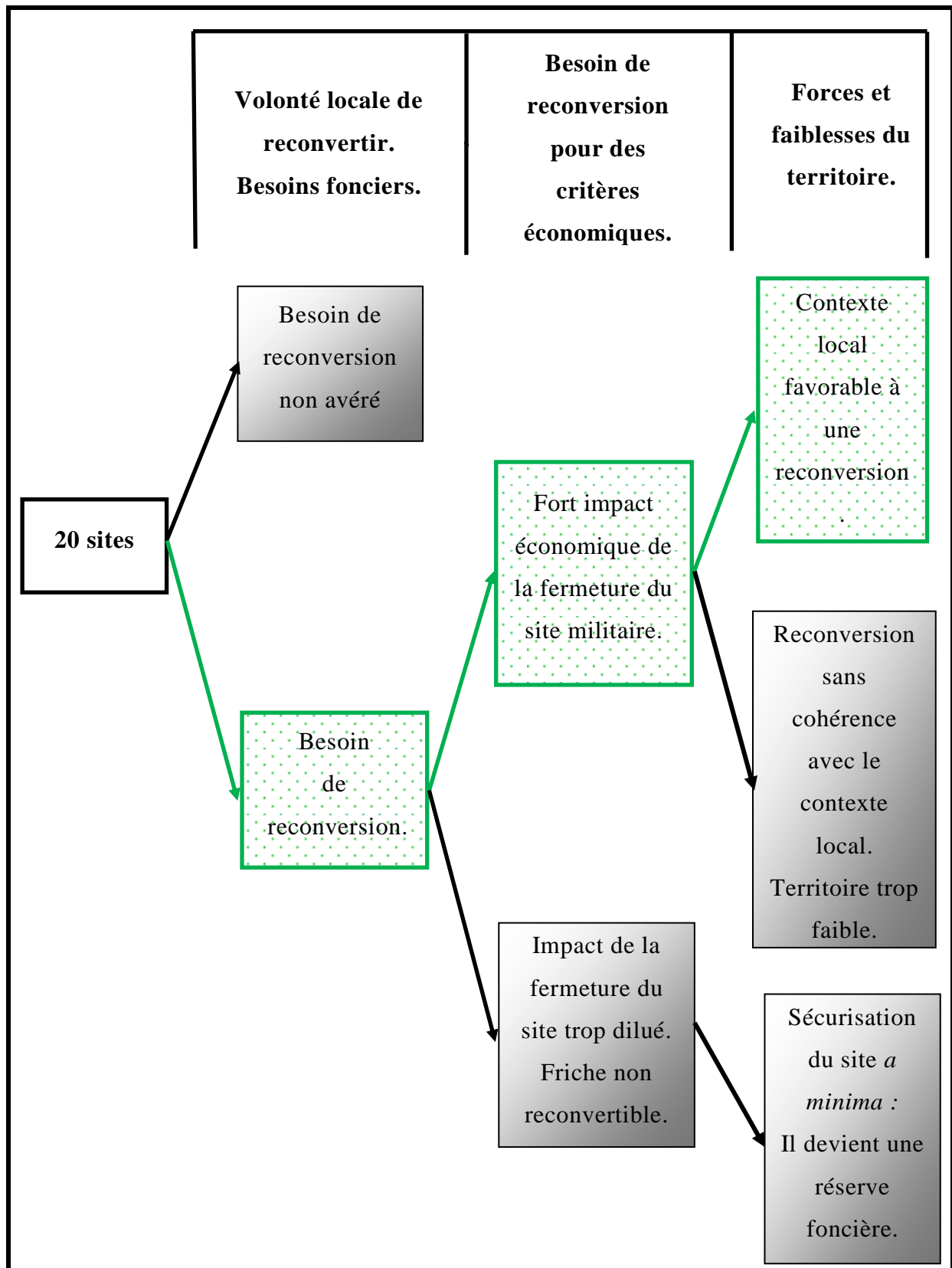
- Si la nouvelle activité est sans cohérence avec son contexte, sa pérennité sera difficile à garantir, de même pour son effet levier à moyen, voire long terme ;
- Si un site possède un réel potentiel touristique, miser sur cet aspect plutôt que sur celui d'une zone d'activité pourrait être plus judicieux ;
- Si les zones d'activités avoisinantes ont un taux d'occupation en baisse, le temps de la friche reconvertie pourrait être mis en péril avec la fin des aides liées à l'installation d'entreprises.

De plus, des éléments subjectifs issus d'entretiens ou des articles parus dans la presse régionale complètent la définition de ces forces et faiblesses.

Une analyse des filières économiques en place est également nécessaire. Elle complète cette synthèse des atouts/faiblesses et peut mettre en évidence l'intérêt potentiel de la présence d'une métropole voisine, la qualité du réseau de transports, les capacités d'accueil des entreprises, le degré d'équipement (hôpitaux, crèches notamment) et l'état d'esprit de la population locale avec, par exemple, un attrait naturel pour l'innovation.

En fonction des territoires, les projets en cours mais encore non réalisés, les développements à venir et des points plus problématiques comme des délocalisations potentielles d'entreprises peuvent être envisagés. Il s'agit alors de mettre l'accent sur les lacunes que la reconversion du site militaire pourrait combler (cf. schéma 8 ci-après).

Schéma 8: le contexte socio-économique de reconversion de la friche.



Réalisation par l'auteur.

1.3. La mutabilité du site et l'effet levier.

La reconversion du site est au cœur du projet. Il importe donc d'en définir les atouts et contraintes, notamment en termes architecturaux ou au niveau des investissements nécessaires. Ces éléments seront fournis pour des équipes d'architectes spécialisés, voire des techniciens du SID⁵⁰.

Verrues sur les documents d'urbanisme type Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les terrains militaires urbains en activités sont souvent restés à l'écart des études urbaines, la desserte en termes de réseaux routiers, et parfois de transports en commun, étant généralement leur seul lien à la ville. Une étape importante est donc de vérifier s'ils peuvent être intégrés de façon cohérente dans la logique urbaine et s'ils peuvent constituer une réserve foncière indépendamment de la potentielle réutilisation du bâti. Le résultat de cette étude permettra de déterminer la viabilité initiale du projet.

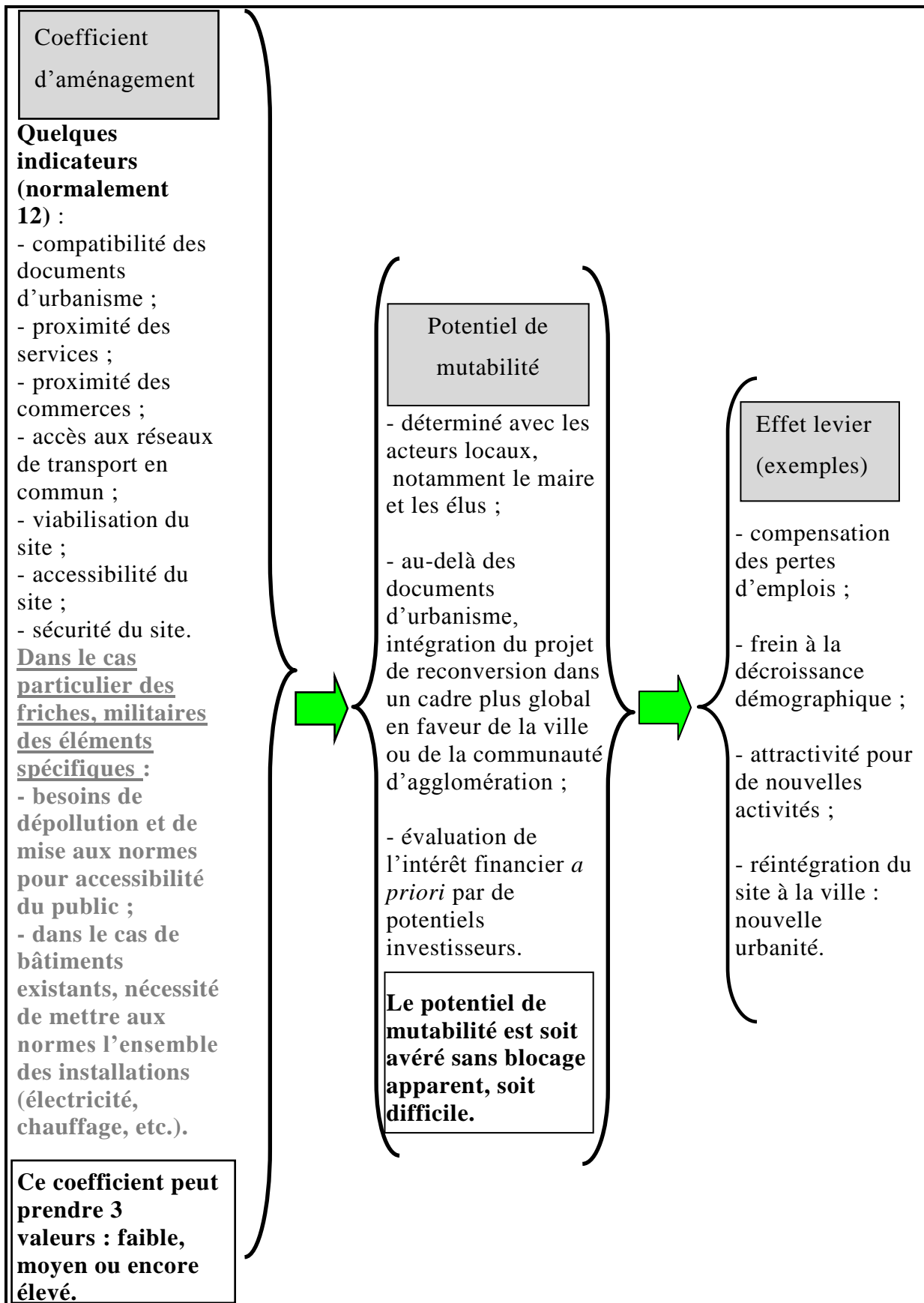
Dans le cadre du processus de planification urbaine, les communautés d'agglomérations et les agences d'urbanisme essaient fréquemment, de façon générale, de dresser des inventaires du foncier disponible pour une urbanisation à court ou moyen terme. Pour cela, elles définissent un potentiel d'aménagement en douze points, lequel permet ensuite de déterminer le coefficient de mutabilité du site. Ces éléments sont repris sur une carte d'ensemble de la zone considérée : ces deux données s'expriment pour la première en chiffres associés à un code à trois couleurs, pour la seconde en appréciation, mutable ou non, avec un code à deux couleurs. Cependant, ceci ne concerne que rarement les friches militaires à reconvertir.

Dans le cadre de ce travail, les études concernant la mutabilité du site avaient souvent été réalisées en amont par des cabinets privés puisque le choix a été fait de ne retenir que de sites dont le projet de reconversion était bien avancé, voire terminé.

Cependant, dans le cadre des hypothèses, notamment de la banalisation de la friche militaire, il a été choisi de reprendre les principes du potentiel d'aménagement et du coefficient de mutabilité et de les appliquer *a posteriori* en ajoutant, pour le premier, deux conditions spécifiques aux friches militaires (cf. schéma 9 ci-après).

⁵⁰ Service d'Infrastructures de la Défense, détaillé dans le chapitre III.

Schéma 9: les arguments économiques et urbains en faveur de la reconversion d'une friche.



Réalisation par l'auteure d'après les documents des agences d'urbanisme.

Au-delà de la mutabilité du site, dans un contexte économique contraint, le projet doit également être financièrement viable. Il faut donc définir son seuil de rentabilité et envisager un seuil minimal pour l'effet de levier de la reconversion.

Dans le contexte de ce travail, l'effet levier correspond au fait que les résultats positifs liés à la reconversion du site vont avoir un effet plus global. Il est envisagé dans le cadre de l'analyse socio-économique d'un territoire avec des retombées directes et indirectes. Il n'existe pas de définition générale applicable à chaque site du fait de la variété des situations :

- Dans certains cas, si les efforts d'investissements sont moindres pour mettre le site aux normes, il pourra y avoir compensation dès lors que tout emploi supprimé par le départ de l'armée aura été remplacé. L'effet levier entrera en ligne de compte lorsque ce nombre sera durablement dépassé ;
- Dans d'autres circonstances, il faudra une compensation du nombre d'emplois supprimés et une certaine rentabilité financière ;
- Parfois, pour une ville qui perd ses habitants, l'effet levier peut consister en une inversion de cette tendance : en créant du logement *intra-muros*, la reconversion génère une nouvelle attractivité : la restauration d'une attractivité résidentielle est alors en soi un effet levier ;
- Un autre aspect de l'effet levier peut être une inversion de la tendance au départ d'activités, symbolisant ainsi un regain de dynamisme, voire d'attractivité.

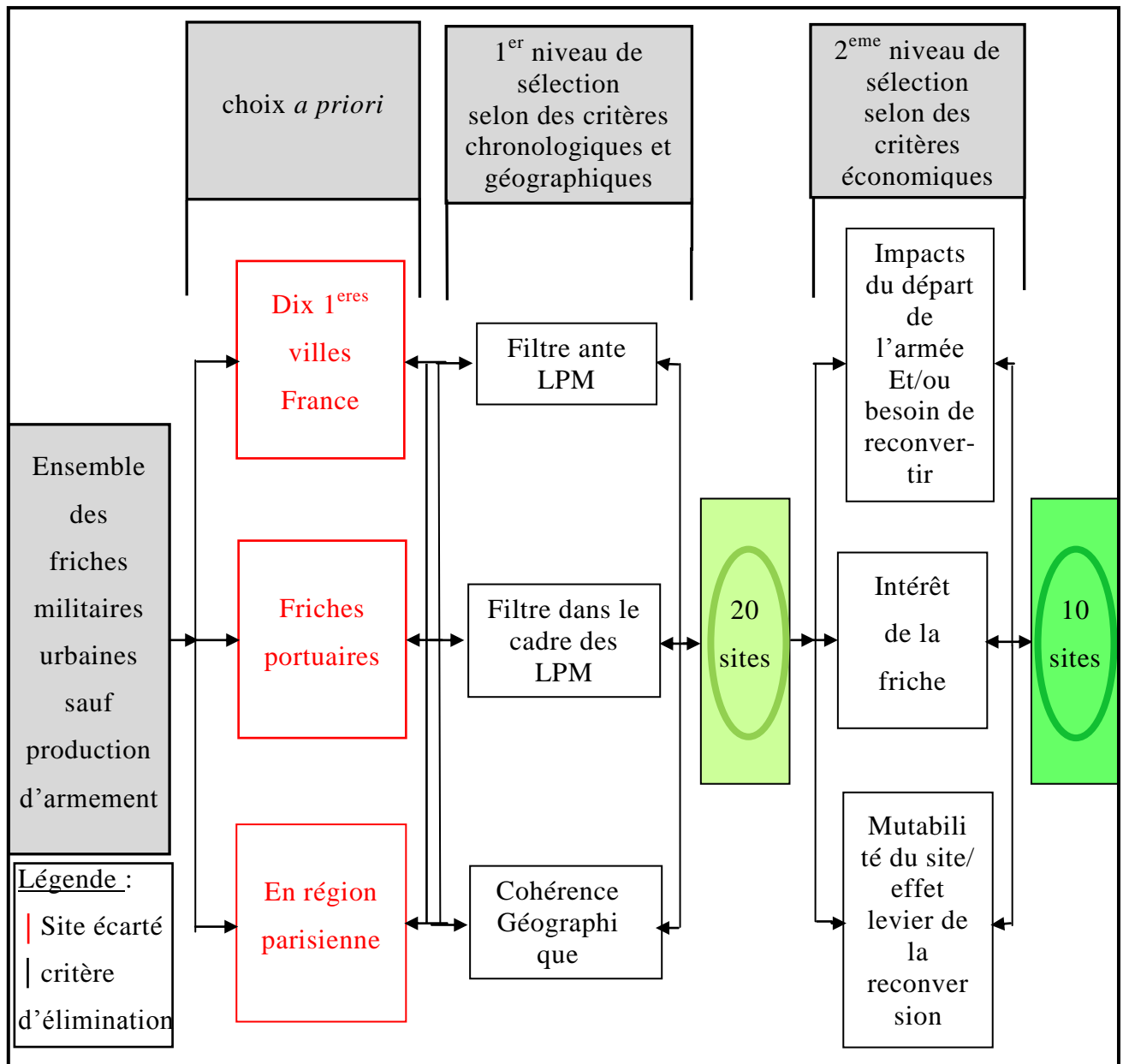
En intégrant les spécificités de chaque reconversion, une échelle de temps sera définie pour permettre de considérer la pérennité de la reconversion dans le temps de la friche reconvertie.

20 premiers sites avaient été retenus sur la base de critères géographique et politico-historique. Une nouvelle étape intégrant les paramètres économiques consistait à segmenter ces situations pour ne retenir que celles les plus représentatives de l'effet de levier. En dépit d'une application relativement souple des grilles d'analyse, le nombre de sites ayant bénéficié d'un effet levier généré par leur reconversion est relativement faible : malgré des effets d'annonce, la reconversion se limite souvent à une reconversion a minima afin de ne pas laisser le site à l'état de friche, sans pour autant inverser les tendances locales de décroissance. Dix nouveaux sites qui ne répondaient pas strictement aux hypothèses de ce travail avec un effet levier ont ainsi pu être éliminés.

À ce stade de la réflexion, dix friches militaires⁵¹ (cf. figure 4 annexe D) ont été retenues comme potentiels terrains d'analyse (cf. schéma 10 ci-après).

⁵¹ Des 20 sites précédents restent Noyon, Arras, Reims, Metz, Langres, Mulhouse, La Rochelle, Joigny, Grenoble et Tarascon.

Schéma 10: le processus global de segmentation des sites potentiellement terrains d'étude.



Réalisation par l'auteure.

Dix sites retenus semblaient cependant un nombre encore excessif qui risquait de diluer l'analyse dans un travail trop conséquent et dont les conclusions auraient probablement été arbitraires afin de pouvoir être intégrées dans une logique de généralisation.

Une dernière sélection, pour ne retenir que la moitié de ces terrains a donc été effectuée en fonction de trois critères :

- **L'adaptation du projet de reconversion aux hypothèses de ce travail,**
- **La cohérence de l'ensemble des terrains retenus pour une réponse globale,**
- **L'accessibilité à des données récentes et objectives.**

2. TECHNIQUES UTILISEES POUR LA REALISATION DES ETUDES DE CAS.

Au niveau méthodologique, le travail sur la reconversion des friches militaires repose conjointement sur l'analyse de données quantitatives provenant de sources statistiques et de rapports officiels, de données qualitatives récoltées lors des observations in situ et des entretiens. L'objet des paragraphes qui suivent est d'exposer les choix méthodologiques en termes de ressources documentaires et la façon dont les entretiens ont été réalisés auprès des acteurs de la reconversion des friches militaires.

2.1. Une documentation abondante mais dispersée.

Indépendamment de la documentation qui a permis d'élaborer la grille d'analyse détaillée précédemment, l'accès à de nombreuses autres sources a été nécessaire pour, d'une part, faire une dernière segmentation parmi les 10 derniers sites retenus, et d'autre part, pouvoir réaliser a priori une analyse aussi fine que possible du terrain avant les visites et entretiens in situ. Cette documentation revêtait différents aspects :

- Des chiffres et des statistiques : des études de l'INSEE, dans le cas particulier du territoire concerné ou de façon plus générale dans le cadre d'études thématiques ; des données chiffrées des ministères et les bases de données notamment de la DIACT⁵² ou des Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) locales ;
- Des documents, rapports ou études thématiques : fournis par la ville ou la communauté d'agglomération, voire la préfecture. Ces documents sont d'excellentes sources d'informations, notamment pour avoir des indicateurs d'évolution sur du moyen terme. Ces analyses territoriales sont parfois disponibles en libre accès sur Internet, les mairies ou communautés d'agglomérations ont été directement sollicitées pour des envois le cas échéant ;
- Pour certaines friches, des études commandées par le ministère de la défense ont été réalisées par des cabinets privés (notamment DTZ, Deloitte et la SOFIRED dans le cas des friches récentes). Ces documents, fournis par les mairies, sont de bonnes bases de travail mais il faut les réactualiser avec les ressources précédemment citées ou par le biais d'entretiens in situ pour confirmer ou infirmer des éléments subjectifs. Néanmoins, dès lors que l'on utilise des études réalisées au profit du ministère de la défense, il importe de confronter les données étudiées avec celles de sources objectives. En effet, au-delà de la restructuration même des Armées, la reconversion

⁵² Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires.

de ces sites revêt un enjeu politique, tant aux niveaux national que local, et certaines interprétations pourraient être erronées : le ministère de la défense pourrait avoir intérêt à minimiser l'impact de la fermeture de ses structures tandis que les élus locaux pourraient avoir tendance à le maximiser pour obtenir davantage d'aides.

- Les « Lettres de la MRAI⁵³ », de 1998 à 2008, ont permis de compléter les cartes des restructurations passées ou en cours ;
- Dans certains cas, le recours aux archives de la presse locale a permis de fournir des éléments peu abordés qui ont ensuite été affinés par des données objectives.

La documentation liée, directement ou non, aux friches militaires est abondante dans une logique micro-urbaine ou micro-économique. La principale difficulté a été double : éviter l'écueil d'études trop particularisées ou trop orientées mais aussi ne pas se perdre dans des détails trop techniques.

2.2. Le recours à une bibliographie.

Bien que la reconversion des friches militaires soit de plus en plus présente dans les actualités urbaines, la littérature générale strictement dédiée à cette thématique reste rare. L'intitulé même de ce travail implique de ne pas penser le terrain *hic et nunc*, mais au contraire de ne jamais le détacher du contexte plus large dans lequel il est inséré (Augé et Colleyn, 2010), il a donc fallu avoir recours à une bibliographie qui puisse se rapprocher indirectement des hypothèses initiales, tout en étant suffisamment non exhaustive pour y inclure la problématique des friches militaires. Différents champs ont donc été étudiés :

- En urbanisme :
 - Le renouvellement urbain,
 - La régénération urbaine, notamment en Grande-Bretagne,
 - La densité urbaine,
 - La notion de projet urbain,
 - Le pouvoir politique local,
 - La reconversion des friches industrielles (majoritairement des monographies),
 - L'urbanisme réglementaire,
 - La reconversion des friches en général, culturelles en particulier.

⁵³ Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers. Cf. chapitre III.

➤ Domaines transverses :

- La sociologie urbaine et l'urbanisme participatif,
- Le développement durable et notamment la notion d'éco-quartier,
- L'aménagement du territoire,
- Les effets d'une redynamisation du centre-ville commerçant,
- L'apport d'un (re)développement du tourisme en termes d'emplois,
- La notion de décroissance.

➤ Dans le domaine économique :

- La notion d'effet levier,
- Les programmes européens en faveur de la ville et des territoires,
- Le Partenariat Public-Privé,
- L'attractivité des territoires et/ou résidentielle,
- L'économie de la Défense.

Dans certains ouvrages, le cas des friches militaires était mentionné ; cela a permis de réaliser une forme de patchwork à partir duquel les grilles d'analyses ont été mises en place, d'une part, et de prendre du recul par rapport aux futurs terrains d'étude, d'autre part.

Paradoxalement, la bibliographie relative, directement ou non, aux friches militaires est abondante ; la principale difficulté a été de définir des éléments de référence qui soient généralisables pour d'autres travaux.

La surabondance de problématiques urbaines qui peuvent se rapprocher des friches militaires a également impliqué de procéder à des choix arbitraires pour ne pas s'éloigner des hypothèses de travail.

2.3. Les entretiens et visites de terrain.

Les méthodes de terrain sont d'une grande variété : face à la complexité des terrains d'études potentiels, une certaine souplesse a été nécessaire (Becker et Peneff, 2009).

Au niveau qualitatif, du fait de la complexité du sujet, le travail d'observation a été à la fois multi-terrains et de différentes natures, intégrant, d'une part, l'analyse des données issues de comptes rendus d'observation *in situ*, de notes et de matériaux photographiques et, d'autre part, les éléments des différents entretiens.

Parmi les pratiques relatives aux sciences humaines et sociales, la réalisation d'entretiens semi-directifs (ou compréhensifs) a été retenue car, à l'inverse d'autres méthodes plus

quantitatives, telle l'enquête par questionnaire par exemple, elle permet d'établir un contact direct entre le chercheur et son interlocuteur.

Les éléments ci-après ont pour but de définir les fondements méthodologiques qui ont servi de base aux entretiens et visites de terrain.

- Les entretiens compréhensifs.

Au-delà des éléments objectifs issus de la bibliographie et de la documentation, un contact direct a été établi avec les acteurs, en amont et en aval, de la reconversion des dix sites militaires retenus dans le but, d'une part, de compléter des éléments déjà connus et, d'autre part, de recueillir les appréciations et un premier retour d'expérience.

Ces entretiens dits semi-directifs combinent des attitudes directives et non-directives. Ils offrent une meilleure appréhension des enjeux vécus par les acteurs interrogés. Pour le déroulement de ces entretiens, la méthodologie de J.-C. Kaufmann (2011) a été retenue : l'enquêteur s'engage activement durant la conduite de l'entretien, « *pour provoquer l'engagement de l'enquêté* »⁵⁴. Des questions ouvertes complètent ces éléments.

- Grille et déroulement des entretiens.

L'entretien compréhensif permet une certaine liberté à l'enquêteur libéré d'une grille d'entretien et il se transforme finalement en un guide souple qui sert une « *dynamique de conversation plus riche que la simple réponse aux questions, tout en restant dans le thème* » (ibid.). Cette absence de grille formelle implique cependant d'anticiper quelques questions précises afin que l'entretien dans son ensemble réponde aux besoins de l'étude.

L'entretien comprend généralement trois étapes :

- La première étape est une forme d'introduction qui resitue le contexte de l'entretien et, en particulier, le rôle supposé de l'acteur rencontré ;
- La deuxième étape intègre le cœur de la problématique de reconversion, avec les atouts et inconvénients du site et du projet ainsi que les difficultés rencontrées ;
- La troisième étape est conclusive et peut notamment intégrer les perspectives d'évolution à court ou à moyen terme, voire des ouvertures sur d'autres terrains.

Les entretiens, réalisés *in situ* ou par téléphone, ont majoritairement été consignés dans des cahiers de notes avant d'être repris sous forme de tableaux synthétiques.

⁵⁴ À l'inverse, celui « *qui reste sur sa réserve empêche donc l'informateur de se livrer* » (ibid.).

- Acteurs rencontrés et entretiens menés.

De façon générale, dans la mesure du possible, il a été décidé de rencontrer le maximum de personnes intervenant dans le projet de reconversion afin, d'une part, de pouvoir moduler leurs propos et, d'autre part, d'avoir un champ de réflexion le plus large possible :

- Des personnes chargées du suivi de la cession du site au sein de ministère de la défense (MRAI) ; elles ont généralement participé à l'élaboration du dossier d'études préalables au projet de reconversion en vue de la définition du montant de la cession. Pour les cessions les plus récentes, elles ont une bonne mémoire des problématiques de la friche ;
- Des personnes responsables du suivi du projet de reconversion au sein des services municipaux ou communautés d'agglomérations ;
- Des responsables de l'urbanisme et/ou des services techniques dans les municipalités concernées (que le projet soit en cours de finalisation ou achevé depuis longtemps, lorsqu'il a été possible d'avoir accès aux personnes concernées) ;
- Des acteurs privés de la reconversion, que ce soit des personnes ayant participé au projet de reconversion ou en étant bénéficiaires ;
- Les maires des communes retenues : lorsque cela a été possible, outre le maire en activité, celui qui a eu à gérer la période du départ de l'armée du site à reconvertir a également été rencontré lorsqu'il acceptait un entretien ;
- Aucun entretien n'a été possible avec des personnes du SID qui gèrent les sites d'un point de vue technique au moment de leur cession. De même, aucun contact au niveau du Service Historique de la Défense (SHD) n'a abouti, l'objectif étant alors d'affiner, pour les sites les plus anciens, les conséquences que le départ de l'armée avait représentées pour la ville concernée.

Au gré des visites de sites, lorsque l'opportunité se présentait, des passants ont également été questionnés, de façon spontanée, sur leur appréciation de la reconversion dans son ensemble et sur ses bénéfices pour la ville.

- Limites de ce processus :

On peut cependant craindre, dans le cadre de l'entretien compréhensif, que l'interlocuteur ait un discours formaté et empli de lieux communs (Blanchet et Gotmann, 2005). Le travail préalablement effectué avec la bibliographie a permis de ne pas se perdre en vaines considérations et de réorienter, le cas échéant, l'entretien vers des propos plus concrets en liaison avec le cadre de notre étude.

Le nombre d'entretiens est un élément qui peut être discuté ; il a été différent en fonction des sites retenus du fait de la logique suivie par l'agglomération concernée (un chargé de mission qui centralise à lui seul l'ensemble des informations pour le site à reconverter ou une multitude d'acteurs impliqués). Cependant, ceci ne peut être considéré comme une limite à part entière car :

- Les données recueillies lors des entretiens sont associées à celles issues des recherches documentaires et bibliographiques : elles ont un caractère doublement vérifié qui leur donne suffisamment de poids dans le cadre de ce travail.

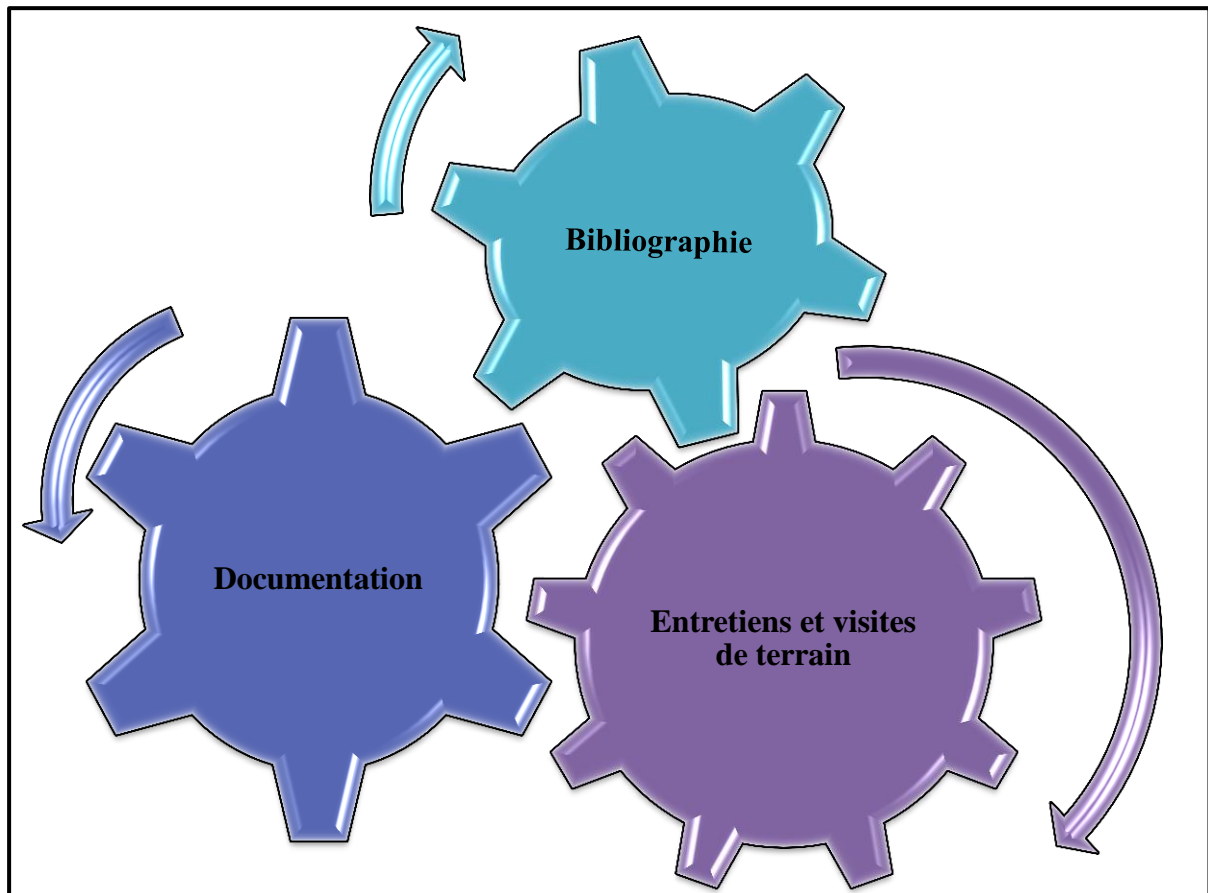
De plus, dans le cas d'un travail sur un nombre limité de sites avec des caractéristiques communes, nul n'est besoin de multiplier les sources ;

- Dans le cas des reconversions les plus anciennes, la logique qualitative a semblé préférable à celle quantitative : peu de gens ayant été en responsabilités au moment de la fermeture du site militaire ou du montage du projet de reconversion sont encore aujourd'hui en activité et il a parfois été compliqué d'y avoir accès. . L'accès à un nombre volontairement restreint de personnes en place au moment du temps de l'avant-friche, puis de l'après-friche, a cependant permis de combler les lacunes en minimisant le nombre de contradictions car les propos, le recul aidant, pouvaient parfois manquer d'objectivité : peu de données antérieures aux années 2000 sont accessibles et elles ont fréquemment été fournies de mémoire ou avec des supports papier, par des personnes aujourd'hui à la retraite. Trop multiplier ce type d'interlocuteurs aurait accentué le nombre de contradictions possibles et donc les erreurs. Les nouvelles personnes en place pu donner quelques éléments sur l'évaluation de la reconversion mais ce n'étaient que des données parcellaires.

33 entretiens ont été réalisés dans le cadre de sites retenus, neuf autres l'ont été pour des sites qui n'ont finalement pu être conservés dans le cadre de ce travail pour des raisons diverses (cf. 3eme partie de ce chapitre).

L'ensemble de ces entretiens, 42 au total, est détaillé en annexe 13 du deuxième tome de ce travail.

Schéma 11: les études de cas, une interaction permanente entre données objectives et subjectives.



Réalisation par l'auteur.

3. EN DEPIT D'UNE GRILLE D'ANALYSE STRICTE, LA REALITE DES CHOIX.

Dix sites avaient finalement été retenus à l'issue des premières étapes de segmentation ; la démarche suivie avait été double :

- Une segmentation progressive des sites pour ne retenir que ceux dont la reconversion correspondait strictement aux hypothèses de ce document ;
- Un choix de sites qui permettraient au mieux de caractériser l'effet de levier sur ces sites.

Les étapes qui suivent procèdent d'une autre logique : il a fallu, dans un premier temps, déterminer comment hiérarchiser ces dix fiches entre elles de façon à retenir un cadre qui soit généralisable à tous les sites militaires.

Dans un second temps, afin de réduire davantage la sélection finale, ces dix sites seront confrontés à la réalité du terrain avec notamment l'accessibilité aux données permettant de les étudier. Cette dernière étape procédera donc à nouveau par élimination, d'une part, mais aussi par choix volontaire, d'autre part, des sites présentant *a priori* le plus d'opportunités dans le

cas des hypothèses avancées dans le chapitre I. En outre, dès cette étape, il a été envisagé d'intégrer un site militaire dont l'effet levier n'aurait pas semblé validé afin de pouvoir disposer d'un terrain-test des premières observations.

3.1. Logique générale de choix des villes.

Le premier chapitre a rappelé la prédominance des villes : en 2008, le taux d'urbanisation mondial a dépassé les 50 %. C'est la troisième date clef dans l'histoire de la ville⁵⁵. Il semblait donc envisageable, au vu de la littérature existante, de s'appuyer sur un classement existant des villes pour affiner le choix des sites finalement retenus, l'objectif étant à la fois d'avoir une logique d'ensemble cohérente, mais aussi de mettre en évidence une variété qui permettrait de ne pas considérer que la validation des hypothèses initiales soit faussée car ne concernant qu'une catégorie exclusive de villes.

3.1.1. L'adéquation de la classification des villes.

Les dix sites retenus à l'issue des premiers niveaux de segmentation ont donc fait l'objet d'une mise en perspective par rapport aux grandes logiques de classification des villes aujourd'hui couramment utilisées :

- Le classement des villes et de leurs aires d'influence les unes par rapport aux autres⁵⁶ : il propose des critères de hiérarchie urbaine qui intègrent à la fois l'importance de la population, les services et équipements offerts par la ville et ses fonctions administrative, économique, culturelle, universitaire. Il met aussi en évidence la complémentarité entre la ville, avec un rôle de « place centrale », et son aire d'influence. Ceci aurait pu être intéressant dans le cas de la reconversion de sites militaires d'envergure, notamment en y intégrant la notion plus récente de territoire vécu. Cependant, ce classement n'a pu être retenu car il ne permettait pas suffisamment de souplesse pour les cas particuliers et intégraient difficilement les caractéristiques récentes tel le développement durable. Quelques éléments ont pu être néanmoins retenus dans le cadre de l'appréciation de l'effet levier.
- Une seconde mise en perspective a intégré la logique économique avec, dans un premier temps, la hiérarchisation par fonctions s'appuyant sur une répartition qui varie à la fois proportionnellement à la taille (population, emploi) des villes, et à leur

⁵⁵ En 1840, Londres était la première agglomération mondiale à atteindre 2 millions d'habitants ; en 1929, New York comprenait, elle, 10 millions d'habitants et pouvait prendre le titre de mégapole.

⁵⁶ Cette hiérarchie a été mise en évidence en 1933 par le géographe allemand Walter Christaller dans son ouvrage sur la théorie des places centrales en Allemagne du Sud (Djament et Covindassamy, 2005).

distance par rapport aux grandes métropoles, de façon à intégrer les quatre modèles-types de localisation⁵⁷ des fonctions entre ville-centre et banlieue.

Cependant, cette classification n'a pu être conservée car elle se focalisait trop sur les fonctions métropolitaines, d'une part, et ne rendait pas suffisamment compte, d'autre part, des difficultés des villes dites de garnison avec une activité majoritairement tournée vers l'armée.

Dans un second temps, des références à des auteurs connus ont été utilisées avec des critères économiques qui semblaient cohérents avec la logique de l'effet levier :

- Le contexte de la mondialisation et de « l'économie d'archipel » (Veltz, 1999) avec l'intégration de la ville dans la nouvelle économie mondiale : les critères de classification utilisés n'ont pas pu être retenus car ils ne permettaient pas de conserver une cohérence avec les choix initiaux des sites d'études (pas de ville figurant parmi les dix premières métropoles de France) ;
- À l'inverse, des éléments sur les territoires urbains comme éléments moteurs pour l'économie, notamment avec des lieux de connectivité, de créativité ou d'innovation (Davezies, 2008) ont permis de définir pour notre étude quelques critères permettant d'envisager les différentes natures de l'effet levier.

Les logiques de classification habituelle des villes ne pouvant strictement s'appliquer à une catégorisation distinctive des dix sites retenus, une démarche inverse a été adoptée avec la mise en place d'une classification dynamique qui se focalise sur les points communs des villes retenues : compenser le départ des militaires, (re)donner une cohérence urbaine au territoire en (re)utilisant le foncier disponible et regagner une certaine attractivité.

Chaque ville qui initie une démarche de reconversion de ses sites militaires le fait pour répondre à un besoin initial : compenser le départ des militaires soit, sur un plan urbain en redonnant une cohérence d'ensemble à la ville, soit sur un plan économique et social lorsque le départ de l'Armée a accentué une logique de décroissance déjà subie en amont des fermetures annoncées. On peut donc résumer ce processus ainsi : un renouveau de l'attractivité pour des villes en décroissance.

3.1.2. La notion de décroissance comme référentiel de réflexion.

La décroissance urbaine a été importée du monde anglophone et germanique⁵⁸. Apparu à la fin des années 1970 aux États-Unis, et dans les années 1980 en Allemagne, ce processus

⁵⁷ Hiérarchique, contre-hiérarchique, « petites villes-centres » et agricole.

concerna d'abord les grandes villes industrielles du Middle-West états-unien et de la Ruhr allemande. Depuis les années 2000, la décroissance urbaine touche également de nombreuses villes de toutes tailles et de spécialisations économiques diverses, en Europe et dans le monde. Elle paraît cependant moins irréversible que la notion de déclin urbain, parfois employée comme synonyme.

Comme évoqué *supra*, le terme de décroissance urbaine correspond à un processus conjoint de déclin démographique et d'affaiblissement économique. La densité et la structure de population, ainsi que les fonctions économiques de la ville, sont affectées (Wolff, Fol *et alii*, 2013). Cette notion se caractérise par des pertes conjointes de population, d'emplois et de richesse, parfois associées à une déprise spatiale.

Ce phénomène ancien, restreint dans les années 1980 à certaines villes des bassins houillers, peut aussi s'appliquer à des villes dont l'activité militaire était la plus grande pourvoyeuse de ressources, directes ou indirectes.

Les villes en décroissance sont un défi pour les politiques urbaines : en France, elles s'intègrent dans la logique de l'écart croissant entre une France qui « *gagne* » et une France qui « *se vide* » (Benko et Lipietz, 1992). Bien que la plupart de ces villes soient petites et pèsent faiblement dans l'économie nationale, elles soulèvent des enjeux importants pour l'aménagement du territoire, notamment dans le cadre de la RGPP qui impacte fortement les petites et moyennes villes qui accueillent souvent des services publics tels les hôpitaux, les tribunaux et les casernes (Taulelle, 2010). Les grandes villes et métropoles n'échappent pas à ce phénomène, pour des raisons diverses.

3.1.3. L'attractivité d'une ville.

- Une définition complexe.

« *L'attractivité d'une ville est à l'image de la ville elle-même : sa capacité d'évolution et sa vitalité* » (Bonnetti, 2011, p29). Le regain d'attractivité étant le besoin commun à toutes les villes qui initient une démarche de reconversion de site, ce terme mérite d'être précisé : il s'agit d'une « *capacité pour un territoire d'offrir aux acteurs des conditions qui les convainquent de localiser leurs projets sur leur territoire plutôt que sur un autre* » (Hatem 2004), mais aussi d'une « *capacité d'attirer de la main d'œuvre qualifiée et des compétences comme des moyens pour favoriser le développement économique et la régénération urbaine* » (OCDE, 2005).

⁵⁸ Traduction de l'anglais *Urban shrinkage* et de l'allemand *Stadtschrumpfung* : elle correspond conjointement à une idée de diminution et de rétrécissement (Florentin, Fol, et Roth 2009).

Longtemps étudiée dans le cadre de la métropolisation avec le fonctionnement en réseaux, (Veltz, 2004) l'attractivité est un élément complexe. Ainsi, Laurent Davezies (2003 et 2008) a démontré dans ses travaux sur le développement du tourisme en Île-de-France, que la Région, alors qu'elle reste l'une des régions les plus attractives du monde, perd progressivement une partie de ses habitants qui se déplacent vers des régions plus attractives en termes de qualité de vie (coût de la vie plus faible, qualité de l'habitat, environnement global).

Cette notion d'attractivité s'est développée parallèlement à celle de la compétitivité entre les villes car les deux notions sont souvent interdépendantes : un territoire accroît sa compétitivité s'il parvient à attirer les acteurs économiques nécessaires aux activités de production. Inversement, l'attractivité dépend de la compétitivité car les acteurs économiques se dirigent volontiers vers des places offrant les meilleures perspectives de bénéfices tant économiques qu'humains dans un contexte de ville durable.

Enquêtes et palmarès établissent fréquemment des instantanés de l'attractivité, accentuant un véritable phénomène de compétition interurbaine.

Dans le cas de la reconversion des friches militaires dont l'objectif est de répondre à la satisfaction de besoins préalablement identifiés au niveau du territoire urbain, les notions de compétitivité et d'attractivité sont particulièrement prégnantes.

Deux démarches permettent de mesurer l'attractivité :

- La logique objective : le pouvoir d'attraction d'une ville se calcule très objectivement avec son solde migratoire. On peut aussi observer l'évolution des prix de l'immobilier, résultant d'un effet de valorisation des villes ;
- La logique subjective se base sur des enquêtes d'opinion ou des audits urbains : pour connaître le niveau d'attraction effective d'une ville, on interroge ses habitants sur leur satisfaction ou les nouveaux venus sur leurs motivations pour ce choix ;

Un autre type de classement, plus complexe à interpréter peut se baser sur l'effet « file d'attente », soit les demandes de mutations des salariés.

Dans le cadre de notre étude, nous retiendrons deux aspects principaux pour l'attractivité :

- **La capacité à attirer de nouveaux acteurs économiques en générant des conditions d'installation favorables, tant pour l'activité économique en elle-même que pour le cadre de vie du personnel employé. C'est une capacité pour la ville de se rendre désirable ;**
- **La capacité à retenir ses habitants et à en attirer de nouveaux en générant de nouvelles sources d'emplois et en améliorant les conditions de vie. Cette capacité à fixer durablement des ressources en un lieu est l'attraction effective.**

3.2. Passée la théorie, les difficultés pratiques quant au choix des villes.

3.2.1 Démarche initiale.

Les dix sites précédemment retenus ont été passés dans la grille de lecture « *ville en décroissance avec un besoin de regain d'attractivité économique et/ou résidentielles* ». L'étape suivante consistait donc à évaluer, pour chaque ville, quelles étaient les données accessibles. Il était aussi important de vérifier que les effets d'annonce quant aux projets de reconversion étaient bel et bien réalisés, l'objectif final étant de déterminer, en fonction de ces éléments, quels seraient les sites qui répondraient au mieux aux hypothèses de ce travail afin de n'en conserver que cinq.

Pour cela, les services de l'urbanisme, les maires et les responsables techniques de chaque site ont été contactés, il en est de même pour les éventuels promoteurs, les SEM et les responsables des restructurations du ministère de la défense.

3.2.2. Les désillusions de la reconversion.

- Un choix de site à la fois subi et déterminé par l'auteure.

Face à l'ampleur d'un projet de reconversion, surtout lorsqu'il fait suite à un traumatisme récent avec le départ des militaires, les notions de temps politique et de *marketing* urbain prennent toute leur importance, que ce soit au niveau du projet en lui-même ou de l'estimation de ses résultats.

Ainsi, la segmentation finale des cinq sites à retenir a été pour partie influencée par des éléments qui n'avaient pu être anticipés dans le cadre des premiers niveaux de sélection :

- Le changement du projet ou l'absence de projet final,
- La temporalité de la réalisation du projet,

- L'absence d'information, voire le refus de communiquer sur les projets de reconversion en cours.

En complément de ces éléments, alors que des sites avaient spontanément été écartés, d'autres pour lesquels subsistait un doute ont fait l'objet d'arbitrages volontaires lorsque leur réponse aux hypothèses de travail avait semblé être source d'ambiguïtés, ou ne pas être généralisable à d'autres friches militaires.

À la fois subie par certains aspects, mais surtout volontariste avec des choix liés à la possibilité de répondre aux hypothèses de travail, le choix final des sites retenus devrait permettre à la fois une complémentarité dans la diversité des situations initiales et une généralisation envisageable au profit d'autres sites.

- Dans le détail de la sélection finale avec la mise à l'écart de cinq sites.

Dans certains cas, compte tenu de l'absence de littérature ou de statistiques dédiées, les seules sources permettant d'envisager la reconversion d'un site avaient été la presse locale ou spécialisée, mais la réalité objective était parfois bien différente :

- À Reims, le projet de reconversion de la caserne Jeanne d'Arc avait été lauréat du concours EUROPAN⁵⁹ en 2003. L'étude de la reconversion de la caserne et la façon dont le retour d'expérience avait été pris en compte pour envisager le montage du projet de reconversion de la base aérienne 112 (cf. p.123) paraissaient prometteurs.

Cependant, après échanges avec les responsables, il s'avère que les travaux de reconversion de la caserne n'ont débuté qu'en 2011 et se sont traduits par la destruction totale de la caserne. Il ne s'agissait, dès lors, que d'une utilisation de foncier disponible.

Au-delà de la difficulté à évaluer l'effet levier d'une reconversion qui n'a débuté que tardivement, le terrain de Reims ne correspondait donc qu'à une réutilisation du foncier qui laissait peu de place à la notion de friche militaire pourtant au cœur de ce travail. De plus, la présence d'une base aérienne extra-muros, dont la reconversion s'avère problématique, aurait pu brouiller les discours dans le cadre des entretiens.

- À La Rochelle, les 25 hectares d'emprises militaires libérés en trois étapes ont fait l'objet de concertations à partir de 2005, mais, en dépit de nombreux projets, rien n'avait encore abouti en 2011. Les arbitrages, notamment pour le site de Lagord,

⁵⁹ EUROPAN est un concours d'idées d'architecture et d'urbanisme suivi de réalisations lancé simultanément tous les deux ans dans une vingtaine de pays européens. En France, 58 sites ont été sélectionnés.

n'ont eu lieu qu'assez récemment (2014 et 2015), vraisemblablement à cause du temps politique, d'une part, et des contraintes liées au marasme économique d'autre part.

Les échanges réalisés dans le cadre du choix de ce site avaient pourtant permis de relever quelques éléments intéressants dans une logique de reconversion d'ensemble au bénéfice d'une restauration de la trame urbaine. Ainsi, en centre-ville, la présence de bâtiments militaires avec un intérêt architectural a permis une mise en valeur progressive qui s'est inscrite dans le cadre de la promotion touristique.

Cependant, il n'était pas certain que les premiers bilans des reconversions déjà effectuées puissent permettre de répondre aux hypothèses de ce document, d'une part, et, d'autre part, l'absence d'une réponse de l'ensemble des sites reconvertis, compte tenu des délais de la reconversion, aurait pu être préjudiciable aux conclusions concernant ce terrain qui a donc été écarté ;

- L'agglomération de Nancy disposait initialement de 53 hectares de friches militaires à reconverter : les casernements Molitor et Manutention (8 hectares) accueillent déjà le projet ARTEM, la caserne Thiry a été reconverte par l'État en une cité administrative qui regroupe les nouvelles directions interministérielles issues de la RGPP et l'ensemble non bâti de la caserne Drouot-Faron, devenu la ZAC Bianca Maria. Cependant, comme d'autres reconversions étaient en cours, la ville de Nancy n'a pas souhaité communiquer sur les reconversions passées en dépit de nombreux contacts. Une solution intermédiaire aurait pu être d'attendre la fin des opérations en cours pour pouvoir disposer des résultats des reconversions déjà anciennes. Cependant, il a été décidé de ne pas conserver ce terrain ;
- Deux autres sites avaient également fait l'objet d'une attention particulière afin de pouvoir diversifier l'emprise géographique des terrains d'étude :
 - Le quartier Kilmaine à Tarascon⁶⁰ : l'opportunité de deux visites⁶¹ *in situ* a montré le décalage entre les projets initiaux et le site reconverti. Au-delà des critères objectifs, il semblait difficile d'envisager qu'une requalification qui paraissait si peu aboutie en 2011-2012 puisse être à l'origine d'un effet levier pour la ville de Tarascon fortement marquée par des problèmes socio-économiques. De plus, des difficultés judiciaires liées au projet de reconversion

⁶⁰ À Tarascon, le site militaire, composé de 28 000 m² de bâtiments sur 6 hectares de terrain en centre-ville offrait de nombreuses opportunités. C'est aussi un lieu fortement ancré dans le passé historique et militaire de Tarascon. La gestion de sa reconversion a par ailleurs fait l'objet de mises en examen.

⁶¹ En semaine et durant le week end.

limitaient considérablement l'accès aux informations ;

- La Citadelle d'Arras : en dépit d'effets d'annonce très prometteurs, et alors que très peu de données étaient disponibles jusqu'en 2014, les résultats de la reconversion ont semblé trop parcellaires pour pouvoir envisager un effet levier à l'échelle du territoire urbain⁶².

Ces deux sites ont donc été définitivement écartés.

3.2.3. Impacts du temps politique.

Lors de ce travail, les réalités du temps politique ont dû être intégrées de deux façons :

- Le changement de gouvernement, suite aux élections présidentielles de 2012, a impacté les politiques publiques avec une diminution des crédits accordés aux communautés d'agglomérations, voire, dans certains cas, l'accentuation des effets de la RGPP ;
- Les élections municipales, que ce soit dans le cadre de la campagne électorale ou à l'issue des résultats, ont eu des conséquences en termes de communication :
 - Dijon a reconverti de nombreux sites (casernes, dépôt logistique et hôpital militaire) et de nombreux échanges ou entretiens ont eu lieu afin de détailler le projet urbain dans lequel s'inscrivaient les reconversions ainsi que les défauts et avantages de chaque site. Ceci a permis de recevoir des éléments abondants concernant le contexte et le montage des projets de reconversion des sites militaires.

Cependant, tout échange a cessé dès lors qu'il s'est agi d'évaluer les résultats de la reconversion avec des données objectives. Ce terrain a donc dû être abandonné parce que les bilans des reconversions⁶³ n'étaient pas accessibles autrement que par le biais des contacts avec la municipalité. La ville avait certes déjà mené des projets de reconversion à terme, mais était aussi en train d'en conduire (ou de chercher à en conduire) de nouveaux dans un contexte pré-électoral ;

- Metz, qui reconvertit depuis longtemps ses sites militaires, avait été identifié comme un terrain de choix dans le cadre de ce travail : l'ancienneté de ses premières reconversions de sites militaires permettait d'intégrer une notion de

⁶² cf. Annexe B, paragraphe « Arras : un exemple de cession à l'euro symbolique »

⁶³ Une multiplication des contacts, y compris au plus haut niveau, a cependant été réalisée. Des sources informelles ont indiqué, alors que les élections municipales se profilaient, que les reconversions n'avaient pas réellement su endiguer le départ de la population vers des communes périphériques.

retour d'expérience et de progression dans la gestion de la reconversion. Cependant, les difficultés n'ont pas permis de retenir cette ville : en dépit d'une volonté de transparence plusieurs fois affichée par les élus (maire de Metz et président de la communauté d'agglomération), il n'a pas été possible d'échanger avec les responsables de l'urbanisme concernés car ils argumentaient de la complexité des dossiers pour ne pas pouvoir communiquer. La difficulté à mettre en place les nouveaux projets de reconversion, notamment pour la BA de Metz Frescaty, pourrait avoir influencé ce silence.

De plus, certains sites en reconversion étaient situés sur des petites communes intégrées à la communauté d'agglomération ; lors d'entretiens, il est apparu que leurs élus étaient en désaccord avec les projets retenus par le donneur d'ordres : il fallait également éviter que ce travail ne soit un lieu d'expression des rancœurs accumulées.

Comme indiqué supra, la démarche retenue pour ce travail a été celle des entretiens semi-directifs, en étant cependant consciente des limites de cette pratique : certaines villes ont été contactées car l'existence d'une reconversion de sites militaires était connue sans que des éléments aient pu préciser l'ensemble. Cependant, certains échanges ont été brefs :

- **Il y avait une volonté d'utiliser mes travaux comme déversoir des rancœurs contre les pouvoirs publics ou la municipalité précédente ;**
- **En dépit de l'intérêt initial que présentait le terrain, les points de contact semblaient manifester une volonté de ne pas comprendre qu'il s'agissait d'évaluer les résultats de la reconversion et non pas, par exemple, de se focaliser sur l'intérêt architectural du site ou sur l'histoire militaire de la ville.**

3.3. La segmentation finale.

À partir des 20 sites initialement sélectionnés, différents filtres successifs ont été appliqués afin d'exclure les situations qui ne permettaient pas d'inscrire les sites dans le cadre d'une réponse, quelle qu'elle soit, aux hypothèses de ce travail. La prise en compte des effets de contexte, propres à la nature du site ou à leur cadre politique a permis de définir des

situations-type dans lesquelles l'effet de levier peut être *a priori* envisagé et de conserver sur cette base quelques cas représentatifs.

L'ensemble du processus de sélection, parfois subi dans le cas des réponses des municipalités et communautés d'agglomération, mais surtout choisi avec des arbitrages sur la base de critères objectifs, a permis de retenir cinq sites, dont les caractéristiques sont différentes, mais qui sont tous soumis à un phénomène de décroissance, quelle qu'elle soit, et ont besoin de regagner en attractivité pour retrouver du dynamisme.

Le nombre final de cinq sites a semblé cohérent dans le sens où ces sites réunissaient suffisamment de caractéristiques communes, mais aussi divergentes, pour offrir la possibilité d'une généralisation des résultats qui seront issus de leur analyse.

Par ailleurs, l'un d'entre eux, du fait des réserves quant à la réussite de sa reconversion, permet à la fois de valider les hypothèses de ce travail mais aussi d'anticiper une éventuelle critique argumentant qu'il est aisé de faire une démonstration en se basant uniquement sur des exemples qui ont réussi.

Alors que d'autres tentatives de classification selon des logiques éprouvées n'avaient pas abouti faute de validation de l'ensemble des critères, la classification de ces villes selon le nombre d'habitants s'est heurtée à la variété des définitions. Ainsi, dans la classification française, les limites de taille de la catégorie de villes dites « moyennes » varient en fonction des auteurs⁶⁴ :

- Elles débutent à 20, 30, ou 50 000 habitants ;
- Elles s'arrêtent à 100 000 ou 200 000 habitants dans l'agglomération.

En France, les villes moyennes sont également définies par exclusion des autres catégories de villes, ce qui ne rend pas suffisamment compte, dans le cadre de notre étude, du poids économique et de l'insertion dans le réseau urbain de la ville concernée. Aucune catégorisation connue ne pouvait donc s'appliquer *in extenso* aux 5 sites retenus.

Du fait de l'impossibilité d'adapter les critères de classification des villes habituellement retenus au contexte de notre travail, il a été décidé d'associer arbitrairement les critères de population, de poids économique et régional pour distinguer les trois catégories de terrains d'étude retenus.

⁶⁴ L'INSEE retient cette définition : « aires urbaines centrées autour de villes de 20 000 à 100 000 habitants ».

3.3.1. Une métropole régionale : Grenoble.

Le caractère de cette métropole est avant tout lié à des caractéristiques précises, notamment dans une logique régionale :

- Elle exerce des fonctions de commandement dans les domaines économique culturel ou de la recherche et dans une moindre mesure politique ;
- Elle influence l'organisation des activités industrielles et tertiaires au sein du territoire sur lequel elle rayonne ;
- Elle bénéficie d'un représentant en lien avec l'échelon le plus élevé ;
- Elle a un grand réseau universitaire et des activités de recherche-développement.

Grenoble, lorsqu'elle a reconverti son site militaire, avait besoin de créer une nouvelle attractivité en centre-ville en générant une nouvelle offre de logements et de services. Sa friche militaire, héritée des années 1980, pourrait être opportunité de redynamisation.

3.3.2. Une ville intermédiaire : Mulhouse.

Ville moyenne sur le plan de la population, Mulhouse se distingue de la métropole régionale, Strasbourg, du fait de l'importance de son passé industriel et n'est donc pas confrontée aux mêmes défis dans un contexte de mutations économiques.

Par ailleurs, elle agit comme un pivot et un lien d'intermédiation important entre les espaces nationaux et régionaux, entre les métropoles d'un côté et les petites et moyennes villes de l'autre (Nadou, 2010).

Mulhouse est confrontée à un défi global de perte d'emplois et surtout de décroissance de population dans un contexte social tendu. La reconversion de ses friches militaires, si elle ne pourra vraisemblablement pas constituer une réponse à tous les maux, devrait permettre de redonner du dynamisme et de l'attractivité résidentielle.

Les reconversions de cette ville concernent des friches militaires des années 1980, début des années 1990, dont la prise en compte n'a pu débuter que tardivement.

3.3.3. Trois petites villes : Noyons, Joigny et Langres.

Avec une population de 3 000 à 20 000 habitants, les petites communes sont particulièrement vulnérables lorsqu'une source d'emplois et de revenus importante quitte leur territoire. C'est pourquoi la reconversion d'un site militaire, lorsqu'elle se présente, est un défi à relever rapidement.

Les trois petites villes qui ont ici été choisies connaissent une décroissance régulière de population et doivent recréer de nouveaux emplois suite au départ de l'armée. La

reconversion du site militaire peut leur permettre de répondre à des carences locales depuis longtemps identifiées, mais aussi de gagner un nouveau dynamisme.

Alors que Noyons, Joigny et Langres ont été d'importantes villes de garnison au niveau local, la reconversion de leurs sites militaires pourrait créer un cadre favorable pour repenser la ville dans son ensemble, au niveau de ses fonctions et de ses polarités.

En associant choix par élimination et sélection volontaire de certains sites au détriment d'autres à la suite d'un arbitrage raisonné, le processus de segmentation et les grilles d'analyse ont permis de conserver cinq sites qui répondent a priori de façon stricte aux deux premières hypothèses formulées précédemment. Ces cinq terrains seront étudiés avec précision dans le second tome de ce document.

Indépendamment de cette démarche qui répondra prioritairement aux deux premières hypothèses de ce travail, la friche militaire fait aussi l'objet d'une classification spécifique qui intègre notamment ses caractéristiques intrinsèques.

CHAPITRE III.

LA FRICHE MILITAIRE,

ENTRE SPÉCIFICITÉ ET BANALISATION.

La première hypothèse de ce travail est que la friche militaire urbaine, à partir du temps de la friche, ne se distingue pas d'une autre friche avec des caractéristiques similaires du fait de la nature de son activité initiale. Cependant, afin d'apporter une réponse complète, il apparaît nécessaire d'étudier de façon exhaustive les éventuelles spécificités de la friche militaire. En effet, dans un contexte général qui conserve de la défiance vis-à-vis des friches compte tenu des risques potentiels liés à leur reconversion, et dans la continuité des autres hypothèses précédemment énoncées, le questionnement est riche :

- Pourquoi une friche militaire devrait-elle être considérée différemment d'une friche lambda ?
- Quel sont les avantages à reconverter une telle friche par comparaison avec d'autres sites délaissés ?

Comme nous l'avons vu précédemment, les friches, lorsqu'elles se sont multipliées, ont eu un effet répulsif sur les collectivités et autres aménageurs locaux : elles portaient les stigmates de la crise que traversaient les systèmes de production et représentaient une rupture trop importante par rapport aux modèles de la société de consommation qui n'envisageaient alors pas, de façon générale, le recyclage.

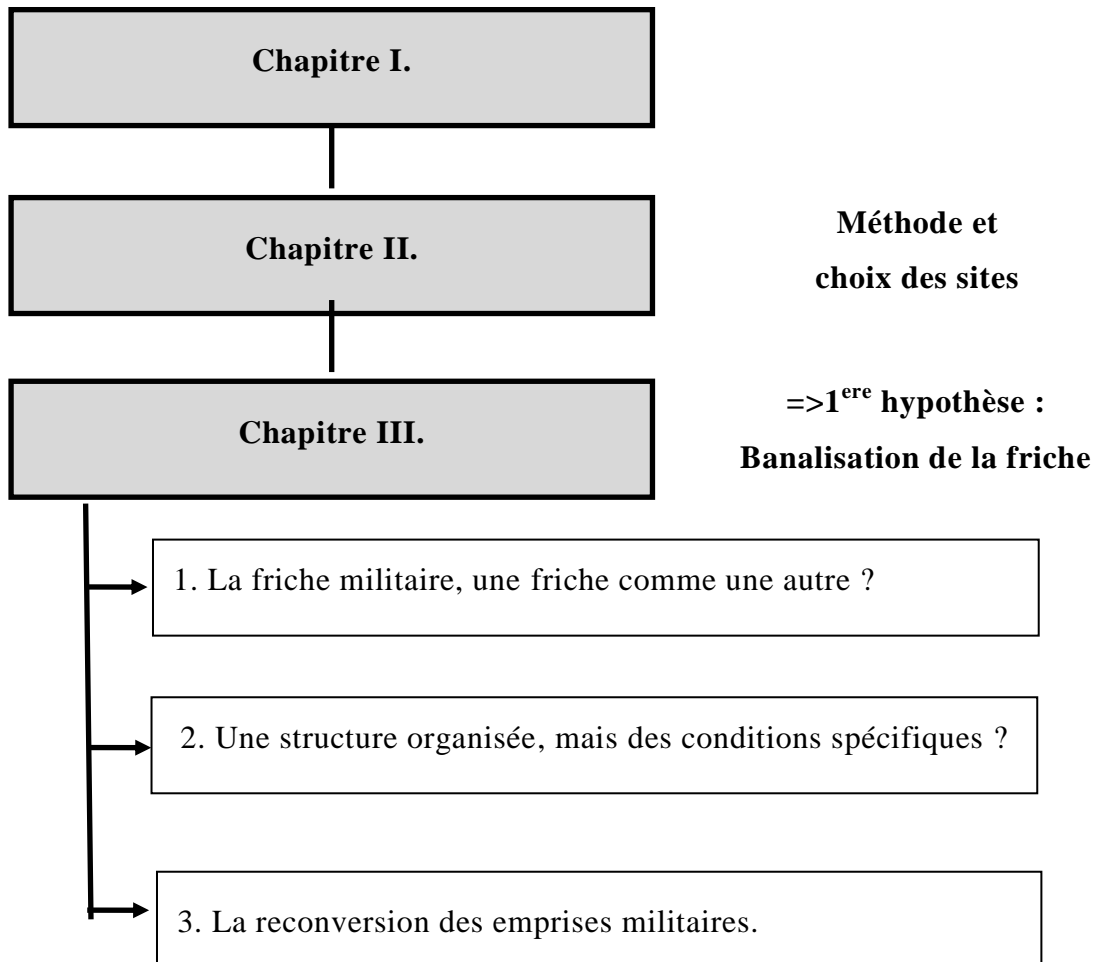
Pourtant, avec l'inversion récente de cette tendance, certains propriétaires de friches choisissent d'en faire un atout lié à la pénurie de foncier disponible. L'État français met ainsi sur le marché foncier une partie de ses biens dans le cadre de la RGPP. Près de 2000 biens lui appartenant ont été mis en vente au cours des cinq dernières années. Le but est de rationaliser son patrimoine avec une volonté de renflouer les caisses publiques et de mettre en œuvre la réforme d'un certain nombre d'administrations avec des regroupements de services afin de réaliser des économies.

Au début des années 2010, les principales administrations concernées par ces ventes étaient, pour les plus importantes en pourcentage, les ministères de la défense (30%), du budget (26%) et de l'éducation (22%) (Journal Sud-ouest, édition électronique du 5 août 2010).

Bien que ses friches fassent l'objet d'une catégorisation spécifique, l'offre immobilière du ministère de la défense est aussi ancienne que celle des autres ministères et n'a pas toujours

été réalisée dans le contexte de la RGPP (Carré, 2001). Cependant, alors que des tribunaux ou des écoles se banalisent assez facilement, l'offre de la Défense est hétéroclite et s'inscrit parfois dans des cadres spécifiques, tant en termes juridiques que financiers. Mais cela participe-t-il à faire de la friche militaire un cas particulier ?

Schéma 12: organisation du chapitre III.



Réalisation par l'auteur.

1. LA FRICHE MILITAIRE, UNE FRICHE COMME UNE AUTRE ?

Souvent méconnue du fait du secret entourant les activités de l'armée, la nature des friches militaires mérite d'être précisée car, en fonction des situations, elles peuvent avoir des éléments communs avec d'autres friches, notamment tertiaires ou industrielles, quoiqu'elles n'entrent dans aucune de ces deux catégories.

Dans de nombreux cas, ce sont par ailleurs les seules ressources foncières encore disponibles au cœur de l'urbain alors que les autres types de friches, du fait même de leur nature en lien avec le développement d'activités bien spécifiques (industries des Trente Glorieuses ou

développement des zones d'activités dans les années 1980, par exemples) sont plus éloignées du cœur de la ville et donc plus contraignantes pour la ville compacte.

Cependant, au-delà de ce constat, le patrimoine de la Défense comprend aussi bien des terrains que des casernes, des hangars, des logements, beaucoup de bureaux, et quelques surprenantes curiosités comme le fort de Socoa⁶⁵.

1.1. Un patrimoine trop important pour être négligé.

Au milieu des années 1980, le ministère de la défense possédait près d'un dixième du domaine public de l'État. Malgré la difficulté pour définir avec précision la superficie totale des Armées, son importance est à l'origine d'un nombre important de reconversions :

- À l'aube des Lois de Programmation Militaire, le ministère de la défense possédait une superficie de 268 000 hectares (Villaret cité dans Les Échos, 1998 ; Coutellier, 2003, cité dans Rey, 2013) ;
- En 2004, la superficie totale des emprises militaires avait légèrement baissé, atteignant 260 000 hectares (MRAI, 2004 et 2005) dont 100 000 hectares de camps d'entraînement et seulement de 12% de surface bâtie ;
- Entre 2000 et 2006, plus de 600 sites, dont 132 casernes, 13 bases aériennes, 12 hôpitaux, 3 bases de sous-marins, une centaine de forts ou de batteries et une base de missiles ont été mis en vente pour une superficie totale de 6 000 hectares.

Ce mouvement s'accroît avec les LPM des années 2009⁶⁶ à 2020. Du fait de l'importance du patrimoine immobilier mis sur le marché et du besoin de rééquilibrage du budget de l'État dans un contexte de RGPP, les sites sont parfois moins facilement négociables que des biens courants. Cependant, ceci ne constitue pas en soi une spécificité de la friche militaire, car toutes les friches publiques, des ministères de l'éducation nationale ou de l'économie par exemple, seraient soumises à cette logique de vendre au meilleur prix pour l'État.

En 2014, le ministère de la défense possédait encore le deuxième domaine foncier de France, avec 248 000 hectares, soit 0,5% du territoire, pour une valeur totale estimée à environ 15,7 milliards d'euros au 31 décembre 2012 sur un total de 61,6 milliards d'euros (SGA, 2014).

Les acquéreurs potentiels ne sont donc pas nombreux, bien que le ministère de la défense mette en œuvre, depuis de nombreuses années, une politique immobilière qui instaure des règles et procédures spécifiques pour améliorer les conditions de cession de ses biens.

⁶⁵ Le Fort de Socoa à Ciboure, au pays basque, remonte à Henri IV. Le site abritait une caserne et une chapelle. Aujourd'hui, le Fort appartient à la ville qui l'a racheté pour 700 000 € et entreprend de le restaurer.

⁶⁶ Fin 2010, les 4106 immeubles du ministère de la Défense ne recouvraient plus que 249 838 hectares en métropole, pour une valeur estimée à environ 15 milliards d'Euros.

De prime abord, la friche militaire ne se différencie pas des friches des autres ministères mises en vente dans un contexte similaire de RGPP et qui subissent de la même façon la loi du marché.

1.2. Un patrimoine divers avec des inconvénients propres.

Au début des années 1980, environ 19 000 hectares de l'ensemble des friches militaires étaient situés en agglomération ou en première couronne. Ces friches urbaines de l'armée sont assimilables à d'autres friches plus communes. Cependant, comme nous l'avons vu précédemment, elles ne constituent pas, en termes de superficie, la majorité des biens mis sur le marché par le ministère de la défense. Afin de répondre à la première hypothèse de ce travail, il apparaît nécessaire de considérer la friche militaire dans son ensemble et non pas de se limiter à cette catégorie particulière.

En effet, la friche militaire, au-delà des contraintes habituelles des friches industrielles telle la pollution du site et les frais préalables à toute opération, peut comporter des freins plus originaux qui ne sont souvent pas perçus en amont du fait de la diversité des biens mis sur le marché par le ministère de la défense (Dubois-Maury, 1995).

Entre 1987 et 1997, 610 cessions de terrains militaires ont été réalisées pour un montant moyen de 250 millions de francs⁶⁷ par an. La plupart des régions d'implantation militaire traditionnelle avait alors connu des fermetures de sites et des reconversions foncières. Ces dix années de vente de terrains militaires ont fait l'objet d'une mise en perspective qui a permis une ébauche de classification (Guelton, 1998) qui reste aujourd'hui valable dans le cadre des nouvelles LPM : trois grands ensembles apparaissent. Ils vont être détaillés ci-dessous en fonction de la facilité à les reconvertir.

1.2.1. Des biens complexes à reconvertir.

- Des friches marquées par l'armée.

Un premier grand ensemble correspond à des friches militaires comprenant des bâtiments en ruines qui conservent des traces de la présence militaire et notamment des pollutions spécifiques ou une architecture marquée. Ce sont des fortifications, des dépôts d'essence, des poudreries, des buttes de tir ou les terrains des bases aériennes.

Ces terrains, souvent à l'écart des voies de circulation, présentent un intérêt moindre pour une reconversion urbaine.

⁶⁷ Soit environ 38 millions d'Euros.

On trouve parmi ces friches des éléments remarquables :

- Quelques biens d'exception comme certains forts ; celui de Belle-Île a été vendu à un propriétaire privé qui le réhabilite intelligemment et a rentabilisé son investissement ; des pièces uniques, dont certaines très difficiles à vendre comme le hangar à dirigeables d'Écosseville, en Normandie. Cette structure, classée car emblématique des constructions aéronautiques d'une époque, resta à la charge du ministère de la défense de 1994 à 2008, la communauté de communes a alors acheté le hangar pour en faire un lieu de visites ;

Des forts massifs, impossibles à reconverter, deviennent des sites touristiques entretenus par des associations de sauvegarde du patrimoine. C'est notamment le cas de la chaîne des forts dits « de Vauban » dans les Alpes ;

De même, les forts des littoraux méditerranéens, lorsqu'ils sont en friches, sont contraignants à reconverter car leur acquisition par une commune ou un particulier impliquerait l'applicabilité de la loi littorale⁶⁸ et l'offre foncière associée serait alors beaucoup moins intéressante. De nombreux *Blockhaus* du Mur de l'Atlantique⁶⁹ restent également des verrues paysagères coûteuses à conserver car difficilement reconvertibles⁷⁰ ;

- Des sites qui ne peuvent être reconvertis du fait de leurs activités passées et qui conservent une forte valeur symbolique : le plateau d'Albion, le camp du Larzac ou le site enterré de la base aérienne de Taverny ont fait l'objet d'une dépollution et d'une sécurisation des endroits restés sensibles (accessibilité aux souterrains) mais ne peuvent être reconvertis, car l'armée veut conserver le secret des activités qui s'y sont déroulées et car les frais nécessaires à leur accessibilité seraient trop importants ;
- De nombreux camps de tirs, terrains d'entraînement ou zones d'exercices : fréquemment éloignés des zones urbaines, ces sites, à partir de la cessation de leurs activités militaires, deviennent difficilement accessibles car la seule route qui y

⁶⁸La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi littorale encadre l'aménagement des côtes pour les protéger des excès de la spéculation immobilière et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. Cette loi de 1986 comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Les sites militaires, du fait de leurs activités spécifiques, ne sont pas soumis aux contraintes de la Loi littorale. Mais celle-ci s'applique dès la cessation de l'activité militaire.

⁶⁹ Le Mur de l'Atlantique est un système de fortifications côtières, construit par le Troisième Reich pendant la Seconde Guerre mondiale sur la côte occidentale de l'Europe pour empêcher une invasion du continent par les Alliés depuis la Grande-Bretagne. Il s'étend de la frontière hispano-française jusqu'au nord de la Norvège.

⁷⁰.À titre anecdotique, deux bunkers ont cependant pu être reconvertis, l'un en restaurant à Toulon, dans le Var, l'autre en discothèque à Melville Franceville (département du Calvados). Pour le premier, la situation favorable en centre-ville a favorisé les travaux de mise aux normes, pour le second, les qualités acoustiques ont été déterminantes.

menait cesse d'être entretenue. Du fait de leur situation incompatible avec une ville compacte, ces sites sont fréquemment rendus à l'état de nature, avec une prise en charge par l'Office National des Forêts (ONF) dès qu'ils sont dépollués et/ ou sécurisés ;

- À l'inverse, des emprises abandonnées sont parfois longtemps ignorées avant d'être vendues : la base de sous-marins de Saint-Nazaire a été achetée par la municipalité pour 800 000 francs⁷¹. Mais, pour réaliser cette transaction, l'aboutissement du projet de la ville, avec ce site comme pièce maîtresse, a été nécessaire. L'ampleur du projet permettait d'effacer l'image négative de cette base, construite par les Allemands, et qui fut la cause du bombardement de la cité et de sa destruction en 1945. Il offrait aussi à la ville l'opportunité de s'inscrire dans une logique de développement différente de celle des autres métropoles (Lecardane et Tesoriere, 2011).

Le cas de la ville de Saint Nazaire et de sa base sous-marine mérite un focus : d'une part, il montre que ce type de friches ne constitue pas une exception en soi et, d'autre part, il est emblématique des difficultés liées à la reconversion des friches militaires à double titre.

- L'exemple de la base sous-marine de Saint-Nazaire (Prelorenzo, 2014) :

Pendant la période de croissance et de développement urbain, jusqu'en 1975, la base sous-marine ne fut qu'un stigmat de la seconde guerre mondiale et sa reconversion ne présentait aucun intérêt. De friche militaire, elle se transforme peu à peu en terrain vague industriel offrant des opportunités pour les populations marginalisées.

Avec le développement des projets urbains inscrits dans une logique d'ensemble, elle va revêtir un autre intérêt, après cinquante ans d'abandon : la ville, sinistrée suite à la baisse d'activité des chantiers navals, cherchait un nouveau souffle. En 1994, la municipalité de Saint-Nazaire initie le projet *Ville-Port* destiné à réhabiliter la zone de la base sous-marine :

- La première phase des travaux, Ville-Port 1, permit, entre 1996 et 2000, d'y implanter des équipements liés au tourisme ou à la culture ainsi que des logements. En 1997, quatre alvéoles s'ouvrirent sur le nouveau quartier du port et furent remises en eau ;
- En 2002, la réhabilitation de la base et du quartier voisin se poursuivit avec le projet Ville-Port 2 : la transformation des alvéoles continua et, à partir de 2005, de nouveaux lieux accueillirent des concerts, des expositions, des spectacles, etc. Cette

⁷¹ Soit l'équivalent de 122 000 euros.

deuxième phase comprenait trois grandes étapes : 2008, 2010 et 2013.

- La réalisation du projet Ville-Port 3 s'est poursuivi jusqu'en 2017 : il devrait, à terme, permettre de valoriser et de renforcer la vocation portuaire et maritime de l'avant-port avec la requalification de son front de mer et une réorganisation de la mixité des fonctions urbaines et portuaires.

Le projet initial de création d'un centre d'interprétation et de valorisation de l'estuaire et de la Loire sur le site reconverti de l'usine élévatoire⁷² semble cependant avoir été abandonné.

Cet exemple permet de comprendre pourquoi certaines cessions immobilières du ministère de la défense n'ont pas toujours été bien appréhendées au début des années 1990 : les reconversions qui n'aboutissaient pas concernaient souvent des sites hérités, directement ou non, de la seconde guerre mondiale (Masboungi, 2006). Dans des cas plus rares, leur désaffectation récente ne représentait aucun intérêt urbain. Ces friches, fréquemment lieux de squats, devenaient alors de véritables verrues urbaines et un cercle vicieux concernant leur reconversion se mettait en place.

La logique est sensiblement similaire à celle connue pour les friches industrielles qui, parce qu'elles symbolisaient l'échec d'un système productif et une rupture avec une période de croissance, ont, dans un premier temps, été ignorées. À l'exception d'une architecture marquée, au moment où la base de Saint-Nazaire a commencé à être reconvertie, rien ne la distinguait d'une autre friche industrielle ou portuaire, car elle présentait les mêmes problématiques de pollution et d'occupation illicite.

La base sous-marine de Lorient, construite dans le même contexte, fut également ignorée pendant longtemps, avant de faire l'objet d'un programme d'ampleur pour changer l'image de la ville.

Un premier grand ensemble de friches militaires comprend des sites très marqués par leur usage initial. Certains d'entre eux ont pu faire l'objet de reconversions mais celles-ci restent très marginales et concernent surtout des friches urbaines.

Les sites trop marqués par leurs activités militaires, que ce soit en termes d'architecture ou du fait des activités qui s'y sont déroulées, ne peuvent être banalisés comme des friches quelconques. Leur reconversion ne pourra intervenir que dans des cas particuliers après un temps de veille parfois très long.

⁷² La construction de l'usine élévatoire est liée au percement d'une entrée au sud du port de Saint-Nazaire pour la mise à flots de bateaux à fort tirant d'eau. Unique au monde de par son fonctionnement, elle permettait la régulation des niveaux, entre 5 et 6 mètres, dans les bassins. Désaffectée partiellement en 1989, elle s'arrêta définitivement en août 1993.

1.2.2. Des biens assimilables à d'autres friches ?

Le ministère de la défense et les structures qui l'ont précédé ont toujours adapté leur patrimoine aux bouleversements géostratégiques, mais les Armées ne réorganisent réellement leurs implantations que depuis 1986 lorsqu'elles ont initié la vente de terrains dont elles n'avaient plus l'usage. De nombreuses emprises s'inscrivaient alors dans la logique de la ville durable. Il s'agit ici d'un héritage historique car, du XVIIIème siècle jusqu'au milieu du XXème siècle, la recrudescence des conflits armés avait eu pour conséquence l'implantation des multiples installations militaires au sein de zones urbaines ou sur ce qui était alors leur périphérie.

De plus, c'est un paradoxe d'affirmer que les immeubles militaires témoignent tous d'une certaine longévité. Dès lors, ils ont pour la population une valeur historique, tant sur le plan architectural que mémorial, car ils font partie intégrante de la ville. Ceci implique un attachement social particulier. La participation des habitants, dans le cadre du projet de reconversion, prend alors tout son sens.

Indépendamment des friches militaires du premier groupe, précédemment mentionnées, on peut relever l'existence de deux autres groupes avec des caractéristiques bien marquées :

-Un deuxième grand ensemble, les friches militaires bâties :

Constitué de deux groupes, cet ensemble assez diversifié comprend aussi bien des casernements, que des logements ou des centres mobilisateurs. Ce ne sont donc pas des friches très marquées par l'Armée et qui présentent une certaine densité.

Ces bâtiments, souvent du XIXème siècle, initialement édifiés en lisière de ville, laquelle avait progressivement disparu avec l'urbanisation, sont aujourd'hui en première couronne. La présence de ces implantations militaires crée de fortes discontinuités dans le tissu urbain, souvent des préfectures ou des sous-préfectures :

- Les immeubles de casernement ou de logements :

Souvent en bon état et situés dans le centre ancien de grandes villes, ils trouvent rapidement preneurs aux prix du marché. Ceux qui sont en plus mauvais état sont fréquemment cédés aux mairies ou à des établissements publics à des prix plus faibles. Ces immeubles représentent une bonne opportunité d'aménagement malgré la nécessité d'une importante réhabilitation.

Cependant, l'intérêt de ces bâtiments est parfois problématique : à Amiens, le site de la caserne Dejean a été délaissé pendant deux décennies. À l'issue de la dissolution du 8^{ème} Régiment d'infanterie en 1993, la friche est restée à l'abandon car la ville ne voulait pas

acheter cette caserne au prix proposé par l'État (2,6 M€). Un promoteur privé a finalement acquis les bâtiments et les terrains situés à proximité de la gare. La finalisation des travaux a permis de mettre sur le marché immobilier de 89 logements de standing, 117 logements étudiants et 85 logements sociaux.

Dans la majorité des cas, les actifs immobiliers du ministère de la défense concernent des grandes casernes, souvent dans de petites communes. Ceci est fréquemment le principal obstacle à une cession rapide car l'absence d'un projet de reconversion à l'échelle de l'emprise et le défaut de financements sont problématiques. C'est notamment le cas de la caserne classique de La Fère, dans l'Aisne. Ce bâtiment remarquable, dit « des Prussiens », ne s'intégrait pas dans le cœur de la petite ville car beaucoup trop grand par rapport à la taille du bourg : l'emprise des bâtiments militaires, casernes et arsenal, représentait les trois quarts de la surface de la ville. La commune, avec l'aide de l'État, a racheté les quatorze bâtiments petit à petit, la Ville s'occupant de la rénovation, le Département prenant en charge l'achat et la voirie. Pour ouvrir le site militaire à la ville, il a fallu abattre les murs d'enceinte, raser des bâtiments et détruire des portes ; seuls les vestiges des fortifications Vauban ont été préservés. Quinze ans de travaux ont été nécessaires pour rénover le site aujourd'hui découpé en ateliers qui accueillent des artisans et des PME.

Si la Fère reste la ville la plus pauvre du département de l'Aisne (25 % de chômage), elle a su reconstituer la cohérence architecturale de son bâti tout en créant 127 emplois. Elle n'a cependant pas retrouvé le niveau d'activités économiques antérieur à la reconversion du site. Néanmoins, ce n'est pas une spécificité liée au site militaire, la situation aurait été identique s'il avait fallu reconverter une usine qui était le premier employeur de la ville.

Dans des villes plus importantes, ces immenses constructions restent des handicaps, en particulier lorsqu'elles sont classées et il arrive parfois que certains sites cumulent les inconvénients : à Bonifacio, le site de la caserne Montlaur, sur 3 hectares, compte des bâtiments classés de la période génoise qui lui confèrent des caractéristiques architecturales très intéressantes, mais la commune peine à envisager une opération appropriée car la caserne a beaucoup trop de surfaces à réaménager et trop de projets incohérents entre eux... La caserne est désaffectée depuis le début des années 1990, mais les premières esquisses de projet n'apparaissent que depuis 2012.

- Les espaces destinés à la « vie sociale » des garnisons.

Ce sont les cercles-mess ou les hôpitaux militaires. Moyennement densifiés, ils sont proches du centre urbain, dans des quartiers généralement destinés à l'habitat, aux commerces ou aux

services dans les villes moyennes. Ils se reconvertissent aisément dans la logique d'une friche tertiaire : l'ancien hôpital militaire Hyacinthe Vincent de Dijon est devenu un écoquartier avec 190 logements intra-muros, l'ancien hôpital d'instruction des armées Sainte-Anne à Toulon, est en cours de reconversion dans une logique identique. De même, l'ancien mess des officiers de Colmar, sur le site de la caserne Rapp, se reconvertit en un pôle santé de 3200 m².

- Exemples de Strasbourg et de Nîmes.

Parfois, le départ de l'armée est un bienfait pour la ville car il lui rend en quelque sorte l'intégralité de son urbanité. Certaines villes en ont profité bien avant que la cession des friches militaires ne soit structurée ; ainsi, Strasbourg, ville frontalière, a connu une histoire partagée entre la France et l'Allemagne, avec une forte implantation militaire qui a progressivement cessé à la fin des deux guerres mondiales :

- En 1922, l'ancienne caserne dite « l'aubette », construite en 1765 par l'architecte Jacques-François Blondel, devint un complexe de loisirs. André et Paul Horn, sollicités respectivement en tant qu'architecte et promoteur de la modernisation immobilière de la ville, veulent alors en faire « *un monument public d'intérêt général [...], [et] doter la ville de Strasbourg de magnifiques salles des fêtes* » ;
- La destruction d'anciennes casernes, entre 1910 et 1950, permit de construire le quartier bourse dans le respect du tracé d'origine établi à la fin du XIX^{ème} siècle en continuation de la *Neustadt* (ville récente ou nouvelle) ;
- En 1958, la ville acheta à l'armée l'esplanade militaire, des casernes et des terrains d'exercices pour une superficie totale de 170 hectares qui furent ainsi utilisés :
 - Une zone de 75 hectares pour des habitations, des commerces et des bureaux,
 - 17 hectares attribués à l'université,
 - 13 hectares dédiés à l'aménagement du parc de la citadelle qui devint alors accessible aux Strasbourgeois.

Les hectares restants furent partagés entre :

- Plusieurs milliers de logements, du moyen au haut standing pour valoriser la ville qui accueillait depuis peu les institutions européennes ;
- La dernière extension du centre-ville vers l'Est, l'esplanade, quartier moderne des années 1960, valorisant les vestiges de la citadelle de Vauban,
- L'hôtel du Département, achevé en 1989.

Enfin, des ouvrages de fortification, pour partie réhabilités, accueillent notamment des ateliers d'artistes et le glacis a été aménagé en promenade.

Ainsi, Strasbourg a grandement bénéficié de l'urbanité de ses friches militaires pour affronter les défis des années 1960 (grand besoin de logements, avènement des loisirs), mais aussi pour affirmer son statut de métropole européenne et de capitale régionale.

Cette urbanité de la friche militaire se retrouve également dans l'évolution de la fonction du fort Vauban de Nîmes : construit en 1687, il servit de caserne jusqu'en 1820 et il devint alors une maison de détention. Cette fonction cessa en 1991 et la ville de Nîmes racheta le site dont les travaux d'aménagement furent confiés à l'architecte Andréa Bruno. En 1995, la nouvelle faculté de Lettres et de Droit fut inaugurée sur le site du fort Vauban.

Faiblement marquées par les activités de l'armée, et offrant des caractéristiques architecturales souvent favorables tout en étant bien intégrées aux réseaux de transport, les friches militaires de ce second groupe sont des friches facilement assimilables à la ville et qui offrent de nouvelles ressources foncières en permettant d'accroître la densité. Elles peuvent donc être considérées comme des friches quelconques.

- Un troisième grand ensemble : des emprises partiellement bâties.

Cet ensemble comprend également deux groupes :

- Des friches partiellement bâties à l'orée de la ville.

Grandes casernes, aérodromes ou centres de transmission, ces friches offrent de réelles perspectives d'aménagement du fait de leur localisation en zone urbaine constructible, proche des grandes infrastructures ou dans les centres villes. Ce sont souvent des sites militaires légèrement en périphérie assimilables à des friches quelconques à l'exception de contraintes de pollution spécifiques.

Le cas de la base aéronavale (BAN) de Fréjus est à ce titre exemplaire : dans les années 1970, environ 800 militaires et 130 civils travaillaient sur ce site situé en bord de mer, dans le prolongement du port de plaisance et du centre-ville. En 1983, le ministre de la défense annonça une diminution de 30% des effectifs de la base, ceci marqua le début de la procédure d'abandon du site qui prit fin le 16 avril 1992 avec le plan de restructuration présenté par le ministre de la Défense. La BAN cessa définitivement ses activités militaires le 30 juin 1995.

La municipalité, intéressée depuis longtemps par ce site pour des activités touristiques, se heurta cependant à la Loi littorale pour la réalisation de ses projets initiaux. Le site devint donc une « base nature » avec des infrastructures sportives et une plage sécurisée. Dans ce cas particulier, la municipalité souhaitait le départ des militaires qui étaient alors considérés

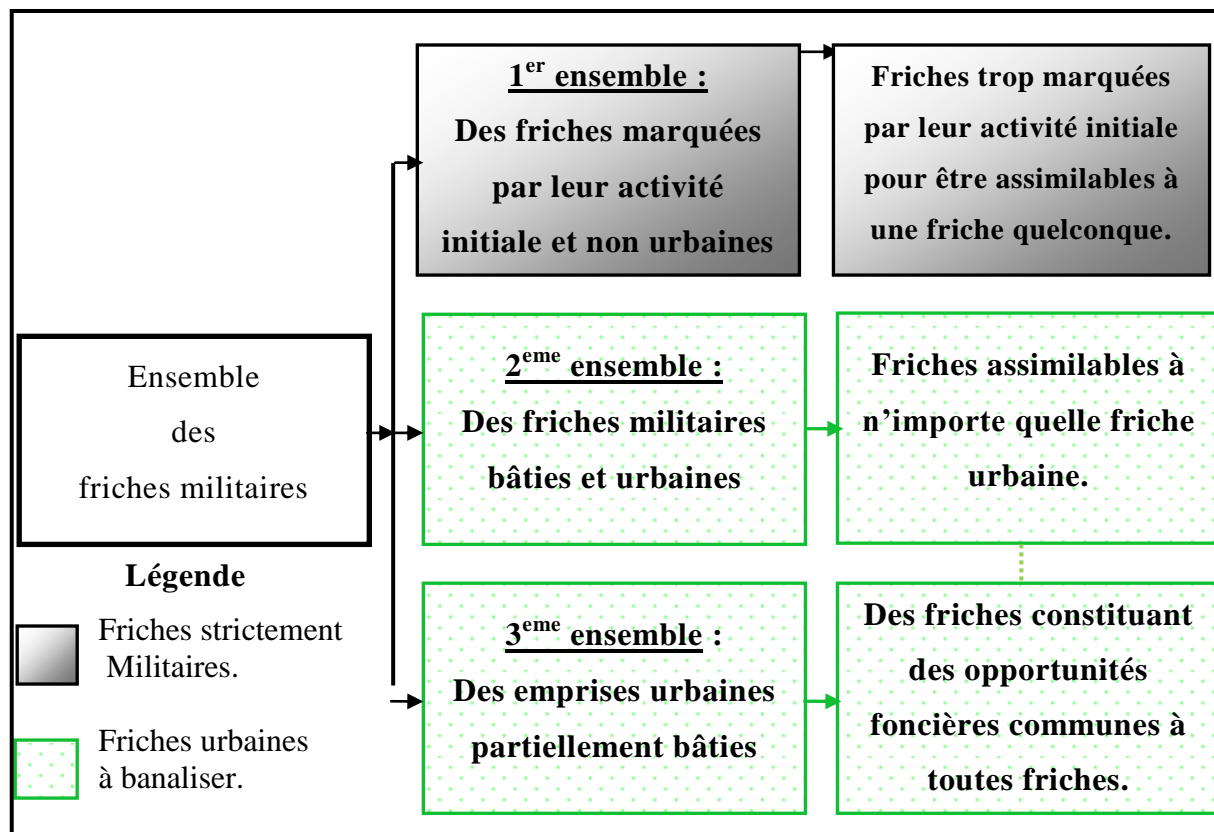
comme un frein au développement touristique, et il n'y a pas eu de volonté de compenser la perte d'emplois.

- Les terrains nus, non viabilisés :

Souvent à l'état de nature, ces espaces sont de grands terrains d'exercice ou des parcelles en périphérie des villes. Ils peuvent être utilisés pour de nouvelles constructions ou des aménagements paysagers qui participent à la qualité de vie urbaine. Ainsi, Metz, totalise à elle seule 3 500 hectares de forêts militaires, en plus de ses autres friches urbaines. Ces terrains sont entretenus par l'ONF jusqu'à leur éventuelle cession.

Les friches militaires de ce troisième groupe bénéficient de perspectives de reconversion moins évidentes et il serait tentant de les distinguer des friches urbaines plus communes. Cependant, à la différence du deuxième groupe, si le bâti n'est pas systématiquement réutilisable, on peut néanmoins considérer que leur situation, sur les franges de la ville, les assimile à des friches relativement communes qui offrent des ressources foncières assimilables à celles des friches des zones d'activités tertiaires.

Schéma 13: la friche militaire, une friche comme une autre selon sa catégorie.



Réalisation de l'auteure.

La diversité des friches militaires implique de procéder à une catégorisation en trois groupes :

- **Le premier intègre des friches non urbaines trop marquées par l'activité initiale du site pour que la friche soit assimilable à une friche quelconque,**
- **Les deux groupes suivants, qui comprennent des friches urbaines, bâties ou non, présentent des caractéristiques qui les rendent comparables à des friches urbaines plus communes. La friche militaire est, dès lors, banalisée et elle est, à l'issue de sa reconversion, pleinement intégrée à la ville.**

Pour la suite de ce travail, seuls les deux derniers groupes seront pris en compte.

2. UNE STRUCTURE ORGANISÉE, MAIS DES CONDITIONS SPÉCIFIQUES ?

2.1. La cession des actifs immobiliers de l'État : une logique applicable à tous les ministères ?

L'État, comme nous l'avons vu, met en vente de plus en plus de biens immobiliers considérés comme des friches à partir de la cessation de leur activité initiale. Cette cession est liée à des démarches préalables qui font intervenir de nombreux acteurs. Dans le cadre de notre travail, il s'agit de déterminer si la gestion des friches militaires fait l'objet d'une gestion spécifique liée à l'activité initiale des sites ou s'il s'agit davantage d'une logique visant à rassurer les acheteurs potentiels et à faciliter les processus de cession.

Le Code général de la propriété des personnes publiques définit les formalités préalables à la cession (cf. annexe E).

2.1.1. Principes généraux.

Lorsque la cession d'un bien immobilier de l'État est envisagée, le service utilisateur doit en déclarer l'inutilité et demander expressément à France Domaine sa mise en vente. Le Directeur Régional ou Départemental des Finances publiques (DRFIP ou DDFIP) fait alors procéder à l'estimation de la valeur du bien à vendre.

Le déclassement de l'immeuble est ensuite prononcé par le ministre gestionnaire dudit immeuble ou, le cas échéant, le préfet du département.

L'État est obligé, avant toute cession d'un bien immobilier, de le proposer en priorité à la commune sur le territoire de laquelle il est situé. Ce droit de priorité, défini dans le cadre de la

loi ENL du 13 juillet 2006⁷³, concerne les biens de l'État, ceux des sociétés dont il détient la majorité du capital et ceux de certains de ses établissements publics⁷⁴. Il ne peut être mis en œuvre qu'au profit des actions suivantes :

- Réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou des opérations d'aménagement,
- Constituer de réserves foncières autorisant la réalisation de telles actions ou opérations.

L'État, via France Domaine, notifie à la commune ou à l'EPCI compétent son intention d'aliéner (DIA) et indique le prix de vente estimé. La commune ou l'EPCI compétent peut alors :

- Soit renoncer à acquérir le bien,
- Soit acquérir le bien au prix fixé ou à un prix différent qu'il propose à l'État.

2.1.2. La procédure de cession.

Si le droit de priorité n'a pas été exercé, l'État peut procéder à la cession du bien concerné selon le principe de la mise en concurrence basée sur un cahier des charges établi au préalable à partir des éléments de programme arrêtés.

Les exceptions à ce principe concernent la cession amiable sans mise en concurrence, dite de « gré à gré », notamment dans le cadre de la circulaire du 15 juillet 2009 relative à la poursuite du programme national de « mobilisation du foncier public en faveur de l'aménagement durable et du logement⁷⁵ ».

D'autres modes de valorisation de ces biens existent sans transfert de pleine propriété :

- L'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT)⁷⁶,
- Le bail emphytéotique administratif de droit commun et le bail à construction⁷⁷,
- Le contrat de partenariat ou le partenariat public-privé⁷⁸.

⁷³ La Loi du 13 juillet 2006 portant *Engagement National pour le Logement* constitue le volet législatif du *Pacte National pour le Logement*. Elle comprend 4 thématiques : aider les collectivités à construire, augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés, favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes et renforcer l'accès de tous à un logement confortable.

⁷⁴ RFF, SNCF, Voies navigables de France, Assistance publique - hôpitaux de Paris et établissements publics listés par décret.

⁷⁵ La circulaire du 15 juillet 2009 relative à la poursuite du programme national 2008-2012 *de mobilisation du foncier public en faveur de l'aménagement durable et du logement* prévoit en effet la possibilité d'une cession amiable sans mise en concurrence quand l'opération prévue comprend 100 % de logements locatifs sociaux ou lorsque le site présente des particularités spécifiques.

⁷⁶ Cf. lexique.

⁷⁷ Cf. lexique.

⁷⁸ Cf. lexique.

2.1.3. Les clauses liées à l'obligation de dépollution.

La pollution des friches et les difficultés à l'évaluer ont souvent été un frein à leur reconversion. De façon générale, en amont du processus de cession, un audit environnemental est donc effectué et ses résultats sont retranscrits dans l'acte de vente par des clauses spécifiques garantissant l'information de l'acquéreur sur les installations classées en cessation d'activité ou en cours d'exploitation, ainsi que les engagements des parties concernant la dépollution. L'ensemble de ce processus est détaillé en annexe F.

L'État peut aussi confier au futur acquéreur le soin de procéder à une dépollution éventuelle tout en imputant son prix sur le prix de vente.

2.2. Les principes de cession des actifs immobiliers de la Défense.

Le premier enjeu pour le ministère de la défense est un pari opérationnel qui vise à rassurer et à accompagner les acheteurs potentiels. Il s'agit d'occulter la qualification de « militaire » de la friche en insistant sur ses atouts urbains et en démystifiant les activités qui y ont eu lieu. Il a donc été nécessaire d'adapter un outil immobilier suffisamment diversifié et intégrant les contraintes du secteur privé. À l'instar d'autres entreprises publiques elles-mêmes grands propriétaires fonciers, le ministère de la défense a su trouver une gestion immobilière appropriée.

Les éléments qui suivent ont pour objectif de mettre en évidence les éléments qui pourraient différer du traitement des autres friches de l'État.

2.2.1. La définition de la politique immobilière.

La politique immobilière du ministère de la défense est conforme au code de la défense, notamment le décret n° 2009-1179 du 5 octobre 2009 qui fixe les attributions et l'organisation du Secrétariat Général pour l'Administration (SGA) du ministère de la défense, responsable de la politique du ministère en matière immobilière, domaniale et de logement.

Le SGA dispose, au niveau central, de deux entités :

- Le comité de coordination de la fonction immobilière qui examine les orientations de la politique immobilière ;
- La Direction de La Mémoire, du Patrimoine et Des Archives (DMPA) qui s'efforce de rationaliser le parc immobilier du ministère. Les immeubles potentiellement cessibles sont remis au service France Domaine, aux fins de cession amiable. La cessation d'activité définitive des sites s'examine dans le cadre de la LPM.

La DMPA est à la fois le coordinateur de la politique foncière et le notaire du ministère de la défense. Elle distingue trois types de biens :

- Ceux qui restent en vente : de nombreuses friches assez difficiles à reconverter dont elle délègue la vente ;
- Ceux à conserver pour des motifs stratégiques ou autres ;
- Ceux dont l'usage futur reste incertain.

Ce premier principe d'organisation et de classification des biens à mettre sur le marché s'apparente, depuis 1987, à ceux mis en place par les autres grands propriétaires fonciers.

Il ne s'agit donc pas d'une spécificité du ministère de la défense.

S'il y a pu y avoir une antériorité au ministère de la défense, il n'y a plus de spécificité.

2.2.2. La MRAI⁷⁹, agence immobilière de la Défense.

Parmi les propriétaires fonciers de l'État, le ministère de la défense bénéficie de mesures dérogatoires. Ainsi, les textes réglementaires laissent aux Armées la possibilité d'initier les procédures d'aliénation. Une structure a été créée dans ce but en 1987, la MRAI, qui mène, en concertation avec France domaine, les procédures de négociation des immeubles potentiellement en vente. Son principal rôle est la négociation de la vente des biens immobiliers devenus inutiles aux armées avec une intervention dans trois domaines :

- Favoriser des études de reconversion et d'urbanisme pour les sites les plus complexes,
- Mener des campagnes d'information sur des biens mis en vente auprès d'une sélection d'administrations, d'entreprises et de particuliers,
- Négocier la cession des biens pour concilier au mieux les intérêts des autorités locales et ceux du ministère de la défense.

Lorsque la cessation d'activité d'une emprise de la Défense est annoncée brutalement, les collectivités locales n'ont pas eu le temps d'intégrer la future friche dans un projet global pour la ville. La MRAI prend alors le relais en engageant un processus dont la finalité est d'éviter la vente à l'euro symbolique (cf. annexe B).

Pour faire émerger un projet de reconversion durant le temps de l'avant-riche, le dossier est souvent confié à un urbaniste qui travaille de concert avec un comité de pilotage situé ad hoc et constitué du préfet, de représentants de la commune, de la région et du département, des

⁷⁹ Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers

principaux acteurs intéressés et des administrations. La MRAI a ainsi l'habitude de traiter les dossiers assez complexes (cf. annexe G).

Si aucune collectivité ou EPCI n'est intéressé par une vente de gré à gré, le pilotage de la cession est directement confié à France Domaine. La MRAI représente alors le ministère de la défense dans les négociations conduites en commun avec France Domaine.

La MRAI, en quelque sorte agence immobilière de la Défense, est une exception car aucun autre ministère ne bénéficie d'une telle structure pour la cession de ses actifs immobiliers.

Cependant, cette singularité reste relative car tous les autres grands propriétaires fonciers, publics ou privés, mettent en œuvre des logiques similaires pour faciliter la cession de leurs ressources immobilières devenues inutiles.

2.2.3. La mise en œuvre de la politique immobilière.

En complément des missions de la DMPA et de la MRAI, le Service d'Infrastructures de la Défense (SID) instruit les actes relatifs aux biens et droits immobiliers :

- Il participe à la constitution, à l'adaptation et à l'inventaire des biens de la Défense ;
- Il est l'interlocuteur unique du ministère pour les questions de construction, de maintenance et d'administration du domaine immobilier de la Défense ;
- Il réalise les diagnostics techniques de droit commun et assure l'obligation d'information relative aux éléments techniques.

En complément des éléments supra et pour finaliser les transactions, France Domaine gère les procédures de cession relevant du droit commun, notamment pour les immeubles de bureaux et les cessions parisiennes.

Dans tous les cas, France Domaine établit *ab initio* la valeur domaniale du bien qui constitue une valeur de référence minimale, que ce soit pour les appels d'offres lancés par France Domaine ou dans les négociations conduites par la MRAI.

Pour les friches militaires urbaines qui ne présentent pas de spécificité liée à leur activité initiale, la procédure de cession s'assimile à celle réalisée pour les actifs immobiliers d'autres ministères : il ne s'agit donc pas d'une logique spécifique.

2.2.4. Un régime dérogatoire doublement favorable.

- Un principe de cession accéléré.

Le principe initial est identique à celui des autres ministères : les immeubles domaniaux reconnus définitivement inutiles aux services civils ou militaires qui les utilisent doivent être proposés en priorité aux autres services de l'État qui en auraient besoin avant d'être aliénés (cf. annexe H).

Le ministère de la défense bénéficie cependant d'une dérogation, plusieurs fois prorogée, à ce principe dans le cadre de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986⁸⁰ : « *jusqu'au 31 décembre 2019, par dérogation aux dispositions de l'article L. 3211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les immeubles affectés au ministère de la défense peuvent être remis au service chargé des domaines en vue d'une cession sans que ces immeubles soient reconnus comme définitivement inutiles à l'État* ».

Cette possibilité de céder rapidement un bien domanial inutilisé est notamment justifiée par la nécessité d'assurer au mieux la reconversion de certains sites, et de procéder au plus vite à des opérations de réhabilitation ou d'inscrire ces bâtiments dans des projets de reconversion. Le respect du régime de déclaration d'inutilité risquerait de reporter la revitalisation de ces sites alors que les bassins d'emploi concernés peuvent en avoir un besoin urgent.

Cependant, en pratique les immeubles inutiles du ministère de la défense sont prioritairement mis à la disposition des services ou établissements publics de l'État, ce qui les rapproche des autres friches étatiques (cf. annexe F).

Enfin, un article de loi précise que ni le préfet ni le ministre chargé du domaine ne consentent la cession, mais que celle-ci est faite par le ministre de la défense.

- Un régime financier favorable au ministère de la défense.

Selon des barèmes fixés par les lois de finances, dans le cadre de la RGPP, les ventes d'actifs immobiliers de l'État doivent contribuer au désendettement de l'État⁸¹. Cependant, le ministère de la défense a obtenu la prolongation du régime dérogatoire antérieur qui lui permet de récupérer l'ensemble des produits de cessions jusqu'au 31 décembre 2019⁸², afin de financer ses opérations extérieures. Ainsi, son objectif de cessions pour l'année 2014 était de

⁸⁰ Cette loi favorisait l'investissement locatif, l'accès à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

⁸¹ À hauteur de 20% de leur montant en 2012, 25% en 2013 et 30% en 2014⁸¹.

⁸² Article 61 de la loi n° 2010-1657 de finances pour 2011, du 29 décembre 2010.

219 M€ mais il n'a atteint que 188 M€, soit 86 % de l'objectif⁸³.

Du fait de l'ampleur et de la complexité de ses opérations immobilières, le ministère de la défense a également obtenu du ministre du budget⁸⁴ des aménagements aux règles de fonctionnement du Compte d'Affectation Spéciale (CAS) « *Gestion du patrimoine immobilier de l'État* » afin que les dépenses éligibles au CAS soient élargies aux opérations de dépollution, d'aménagement et d'entretien lourd.

Cependant, en parallèle de ces textes favorables au ministère de la défense, un arbitrage est actuellement en cours concernant l'application de la *Loi Duflot* de janvier 2013 qui prévoit que l'État cède des terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale pour la construction de logements. Pour les logements sociaux, la décote peut même atteindre 100% de la valeur, en fonction du nombre et de la nature des logements prévus par l'acquéreur, si la collectivité bénéficiaire, en fait la demande. La mairie de Paris s'est déjà positionnée pour les biens parisiens du ministère de la défense⁸⁵.

Si la logique de cession des actifs du ministère de la défense suit sensiblement celle des autres friches étatiques ou des grands propriétaires fonciers, deux différences fondamentales demeurent :

- **La Défense gère pour grande partie seule ses cessions ;**
- **Les bénéfices des ventes et les aspects financiers qui y sont liés restent au bénéfice du ministère de la défense. Ceci peut avoir des réelles incidences sur les prix de cession consentis.**

Cependant, ces différences n'interviennent pas dans la nature même de la friche.

- Quelques logiques de cession spécifiques.

Indépendamment des contraintes architecturales, la situation des friches militaires leur confère souvent une valeur territoriale. Les cités se sont construites autour d'elles, selon les usages et les représentations en vigueur et la caserne est fréquemment la première « entreprise » locale et, en dépit d'un fonctionnement autonome à l'écart de la communauté urbaine, une symbiose humaine et économique existe.

⁸³ L'écart reste cependant inférieur à celui de 2013, les cessions avaient alors atteint moins de 30 % de l'objectif. Pour l'année 2014, l'écart est imputable au retard pris dans la cession du site parisien de la Pépinière (Paris, VIII^{ème} arrondissement), dont la valeur est évaluée à 91 M€ (Cour des comptes, 2014).

⁸⁴ Lettres du 18 septembre et du 24 décembre 2008

⁸⁵ Les bâtiments situés sur le boulevard Saint Germain, dans le 7^{ème} arrondissement de Paris, sont au cœur de cette problématique.

De plus, la reconversion des terrains militaires permet un travail parfois exceptionnel entre les administrations et avec le secteur privé : l'urgence pour trouver une solution crée des intérêts communs, la recherche de projets consensuels et l'adaptation des méthodes d'interface sont des défis à relever. La vocation publique des emprises succède souvent à son usage militaire, la continuité de l'usage collectif semble de mise, ce qui donne en quelque sorte une image institutionnelle au nouvel occupant.

La mise sur le marché foncier d'autant d'emprises dont le prix, calculé au plus juste par les Domaines, reste souvent intéressant, est une occasion inespérée : ces opérations sont autant d'occasions de reconstruire des centres villes ou des morceaux de villes.

Certains maires se sont empressés de saisir l'opportunité offerte : Brest métropole a pu bénéficier de la libération de terrains de l'armée, sur le plateau des Capucins, pour créer un nouveau quartier de centre-ville sur 16 hectares, lequel s'inscrit dans une dynamique liée au développement durable et au renouveau urbain souhaité par la ville. L'aménagement du plateau des Capucins permet de valoriser les fonctions métropolitaines de Brest autour de la recherche marine, de l'économie, de la culture, et de l'habitat : 39 000 m² sont consacrés aux activités tertiaires et 41 000 m² à l'habitat, avec plus de 500 logements. L'ensemble représentera, à terme, plus de 1000 emplois avec 40% d'activités tertiaires et de commerce, 20% d'équipements publics et culturels et le reste en habitat.

De fait, certaines personnes publiques ont des droits particuliers :

- Droit de priorité des communes : comme pour tout immeuble de l'État, la vente des immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense est conditionnée par le respect du droit de priorité des communes et des EPCI titulaires du droit de préemption urbain ;
- Cession de gré à gré au profit des collectivités et établissements publics territoriaux jusqu'au 31 décembre 2019 ;
- Cessions à l'Euro symbolique : cf. annexe B.

Les autres acquéreurs ou utilisateurs spécifiques :

- L'occupant de l'immeuble : une cession de gré à gré est envisageable lorsque l'occupant de l'immeuble, avec une activité en rapport avec les besoins de la défense nationale, s'engage à acquérir l'immeuble et à en payer le prix, dans un délai fixé en accord avec le ministre de la défense ;
- Les organismes publics dont la mission est de gérer certains biens ont des missions spécifiques qui leur confèrent des droits particuliers sur les biens nécessaires à

l'exercice de leurs compétences. Ainsi, le protocole du 3 décembre 2006 signé entre le ministère de la Défense et le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) prévoit le transfert simplifié des emprises militaires au profit dudit conservatoire avec un changement d'utilisateur, à titre gratuit, sous réserve que le coût des opérations de dépollution éventuelle ne soit pas laissé à la seule charge du ministère de la défense ;

- Les cas du Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire (MAAPRAT) et de l'Office National des Forêts (ONF) sont identiques : le ministère de la défense utilise un domaine boisé important, dont une partie a été confiée en gestion à l'ONF dans le cadre de conventions de gestion locales. Les parcelles boisées devenues inutiles aux besoins des armées et non affectées à d'autres services de l'État, sont réincorporées gratuitement au MAAPRAT et gérées par l'ONF ;
- Les autres opérateurs publics ou privés : si aucune priorité n'intervient, les immeubles domaniaux reconnus inutiles par la Défense pourront être vendus à tout autre opérateur public ou privé, à la suite d'une procédure de mise en concurrence ou d'adjudication, ou de gré à gré, lorsque la valeur vénale de l'immeuble n'excède pas 150 000 euros.

Les procédures et clauses de cessions spécifiques ne présentent pas ici d'intérêt spécifique. L'annexe I, quant à elle, reprend l'intégralité du processus de cession.

La Défense a souvent été assimilée, par les élus locaux, à un aménageur du territoire dans le sens où elle était forte pourvoyeuse d'emplois. De fait, le départ des militaires provoque des réactions négatives, en particulier dans les zones déjà marquées par un fort taux de chômage.

Le contexte réglementaire mis en place pour la cession des emprises militaires permet d'accélérer considérablement les processus habituels et facilite les démarches de reconversion pour ces friches : il s'agit donc d'un fait remarquable qui constitue un atout pour les friches militaires.

Cependant, ceci n'est pas lié à la spécificité de la friche militaire mais correspond davantage à une logique de rapidité quant au processus d'aliénation.

2.3. Exploitations classées et pollution des emprises militaires.

Pour les terrains militaires, la principale difficulté concerne la dépollution pyrotechnique.

2.3.1. L'application des obligations de droit commun par la Défense.

En complément des obligations génériques (cf. annexe F), pour la cession de ses sites, le ministère de la défense procède lui-même à la cessation d'activité et au démantèlement des installations classées qu'il a exploitées (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ou Installations, Ouvrages, Travaux et Activités classés (IOTA)), sauf si le nouvel acquéreur souhaite en conserver l'usage.

La DMPA est alors délégataire du ministre pour la signature des actes administratifs relatifs aux installations classées. Le SID apporte une assistance générale d'ordres technique et administratif pour les ICPE, de leur création à leur mise à l'arrêt définitif.

La dépollution pyrotechnique reste un frein notable dans le processus de cession car l'état de pollution pyrotechnique présumé, puis, le cas échéant, avéré des terrains, crée des obligations préalables à la cession pour le ministère de la défense. Celles-ci ont récemment évolué :

- Jusqu'en 2014 :

Le décret n°76-225 du 4 mars 1976 (attributions du ministre de la défense « *en matière de recherche, de neutralisation, d'enlèvement et de destruction des munitions et des explosifs* ») avait été modifié pour permettre à l'autorité militaire cédant de transférer la réalisation de la dépollution pyrotechnique à l'acquéreur.

Cependant, dans tous les cas, le ministre de la défense doit faire examiner, avec une recherche historique, la situation des immeubles militaires pour les opérations de recherche, neutralisation, enlèvement et destruction des munitions, mines, pièges, engins et explosifs. Cette recherche historique (4 à 6 mois) répertorie et analyse les activités et les événements susceptibles d'avoir occasionné une pollution pyrotechnique du site. Elle est effectuée en interne par le SID (mais peut être confiée à des prestataires extérieurs) qui établit un diagnostic de pollution éventuelle avec plusieurs éventualités.

S'il ne s'agit pas de munitions chimiques, en cas de découverte fortuite pendant une période de dix ans à l'issue de la délivrance de l'attestation, la neutralisation, l'enlèvement et la destruction des munitions des engins explosifs restent à la charge du ministère de la défense.

Le ministère de la défense a l'obligation de dépolluer, « *en fonction de l'usage auquel ces terrains sont destinés* » (article 4 du décret du 4 mars 1976 modifié), les emprises avant toute aliénation ou changement d'utilisation.

Il est donc nécessaire, dès le temps de l'avant-riche, que le projet de reconversion des emprises cessibles soit suffisamment avancé. Pour l'acquéreur, le montant de la dépollution et les délais de réalisation des travaux constituent des éléments centraux dans la définition du projet de requalification du site. Le SID estime les coûts de la dépollution pyrotechnique.

Néanmoins, pour accélérer les cessions d'emprises, l'acquéreur peut faire procéder lui-même à la dépollution, « *le coût de la dépollution s'imputant alors sur le prix de vente*⁸⁶ ». L'État conserve la surveillance de ces opérations puisque la vente est subordonnée à leur réalisation.

- Depuis 2014 :

De profondes modifications ont à nouveau modifié le décret n° 76-225 du 4 mars 1976 pour mieux circonscrire le périmètre des engagements financiers de l'État vis-à-vis des acquéreurs privés. En effet, les dépenses de dépollution des emprises cédées ou cessibles étant financées sur le CAS « *Gestion du patrimoine immobilier de l'État* », il fallait pouvoir les intégrer dans le cadre d'une programmation physico-financière annuelle prenant en compte notamment le calendrier des cessions et l'état d'avancement des projets des acquéreurs.

À titre illustratif, le financement des opérations de dépollution sur l'ensemble du territoire national a représenté en 2013 près de 50 % des dépenses préalables à cessions engagées sur le CAS Immobilier soit 7,4 M€.

Par ailleurs, quelques dispositions spécifiques ont été introduites :

- Le financement des opérations de dépollution pyrotechnique est à la charge du bénéficiaire pour toutes les opérations réalisées suite à un changement d'utilisation et de l'occupation temporaire, sous réserve du respect du principe pollueur-payeur ;
- Les modalités de détermination de l'usage futur du terrain par l'acquéreur, condition préalable à la réalisation des opérations de dépollution pyrotechnique, sont renforcées et protègent l'État d'éventuels surcoûts liés à des mesures complémentaires de dépollution pyrotechnique. Il appartient au cessionnaire d'effectuer les éventuelles mesures de dépollution pyrotechnique supplémentaires nécessaires en cas de modification de l'usage fait du terrain cédé ;
- Le coût définitif de la dépollution pyrotechnique pris en charge par l'État ne pourra excéder le prix de vente du terrain, sauf dans le cadre des cessions faites au titre du dispositif dit de « l'euro symbolique » (article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009).

⁸⁶ Article L. 3211-1 du CG3P précité et décret n°2010-1261 du 22 octobre 2010 modifiant le décret du 4 mars 1976.

Ces modifications ont été introduites pour différentes raisons, notamment la sauvegarde des bénéfices financiers des cessions.

2.3.2. Exemple de la base aérienne (BA) 112 de Reims.

Ce cas particulier d'emprise militaire récemment mise sur le marché foncier explique les modifications de la loi de 1976. Pour l'agglomération de Reims, la fermeture du site, à l'été 2012, a pour conséquences le départ de 3 000 à 3 500 habitants et une perte de 500 emplois liée au manque à gagner généré par la consommation de cette population.

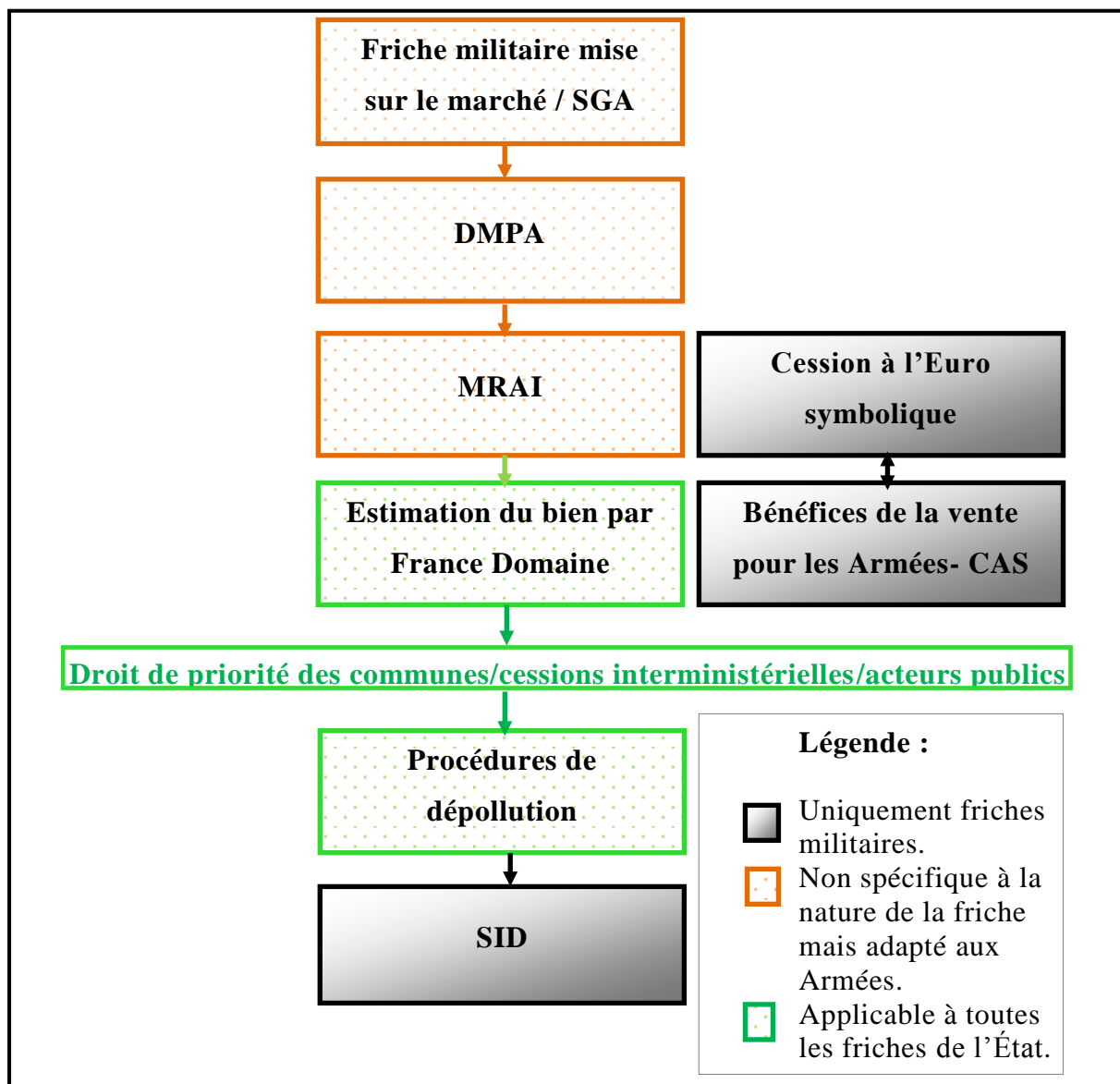
Les 540 hectares de la base pourraient être cédés pour un euro symbolique, mais la résolution du problème de pollution (risque pyrotechnique avéré lié à la présence dans le sol de munitions de la guerre de 1914-18, d'hydrocarbures de la guerre 1938-45 et d'amiante récente) atteint les 30M€. La pollution du terrain a donc longtemps représenté un frein à la reconversion de ce site dont 350 hectares pourraient devenir prochainement une ferme expérimentale.

La friche militaire pourrait représenter une friche particulière du fait des activités de son propriétaire initial et de la pollution spécifique dont elle a pu faire l'objet.

Cependant, en s'inspirant des structures de rationalisation des actifs mises en place par les autres grands propriétaires fonciers, publics ou privés, la Défense s'est inscrite dans la logique d'une démarche proactive et de conseil qui rend ses friches attractives. Ceci est accentué par la simplification des procédures de cession et de dépollution qui ralentissent la reconversion d'autres types de sites.

À l'exception de procédures spécifiques, le processus de cession de la friche militaire s'assimile donc à celle des autres friches de l'État ou des grands propriétaires fonciers.

Schéma 14: les éventuelles spécificités des friches militaires au cours de leur processus de cession.



Réalisation par l'auteure.

3. LA RECONVERSION DES EMPRISES MILITAIRES.

3.1. Les freins à l'acquisition de friches militaires.

En dépit de tous les avantages précédemment énoncés, dans un contexte de morosité économique et de sentiment de prise de risques accrue pour les collectivités locales et autres investisseurs privés, l'acquisition d'une friche militaire n'est pas toujours ressentie comme un bénéfique et sa cession, même à l'Euro symbolique, semble parfois subie.

En effet, les freins spécifiques à la reconversion aux sites militaires restent nombreux :

- Les contraintes intrinsèques au site :

- Les contraintes d'accès, de réseaux et de servitudes pour des sites qui étaient en autarcie,
- La spécificité du type de bâti (hauteur des plafonds, ouvertures de fenêtres, etc.) et la superficie parfois démesurée des sites (cas des anciennes bases aériennes),
- Les sites de fortifications avec des fossés, des puits, des bâtiments en ruines sont difficilement requalifiables tel le Mont-Saint-Quentin près de Metz ;
- Le risque d'inondation : datant de 1919, l'Arsenal III de Metz, ancien site militaire libéré en 1992 sur une emprise d'environ 5 hectares proches du centre-ville n'a pu être reconverti en centre de rétention administrative et a dû être rasé ;
- Certains sites particuliers présentent de lourdes contraintes techniques tel l'ouvrage enterré d'Auzainvilliers en Lorraine ou la base aérienne de Taverny⁸⁷.
- Les contraintes liées à la pollution :
 - Outre la pollution pyrotechnique, la pollution par des hydrocarbures pour les bases aériennes,
 - Les contraintes liées à l'amiante (cas de la Cartoucherie à Toulouse).

De plus, certaines agglomérations concentrent les friches militaires (Metz, Dijon par exemples) avec une surabondance de foncier à reconvertir : les bâtiments désaffectés se dégradent vite et sont parfois en très mauvais état au moment de la cession effective.

Ces éléments sont autant d'arguments avancés par les acquéreurs au moment de la définition du prix de cession et expliquent pour partie la longueur des négociations.

Ils ne sont cependant pas spécifiques aux friches militaires et pourraient aussi bien concerner des friches industrielles par exemple.

3.2. Malgré tout, un cadre favorable.

Alors que l'État français et tous les pays occidentaux adaptent leur outil militaire aux nouvelles contraintes géopolitiques et géostratégiques, les friches militaires se multiplient dans un contexte économique tendu.

Il a donc été nécessaire de créer un dispositif favorable incitant à la reconversion de ces sites afin de donner, d'une part, une impulsion aux projets de reconversion mais aussi, d'autre part,

⁸⁷ L'essentiel de la BA de Taverny, en région parisienne, est implanté dans d'anciennes carrières de gypse désaffectées et creusées à environ soixante-dix à quatre-vingts mètres sous la surface couverte par le massif forestier de Montmorency. Sa partie souterraine occupait environ quinze hectares.

d'atténuer le risque financier encouru par les collectivités lorsqu'elles mettent elles-mêmes en œuvre la requalification. Ces aides n'existent cependant pas seulement strictement au profit de la reconversion des sites militaires.

3.2.1. Au niveau européen.

Les premières reconversions de sites militaires se sont déroulées de façon sporadique dans les différents pays membres de l'Union Européenne et elles n'ont pas toujours fait l'objet d'une loi de programmation. Cependant, à l'échelle européenne, le défi de la reconversion des sites militaires en cessation d'activités, que ce soit des sites d'industrie d'armement ou des sites militaires, était très important. Deux types d'aides existent, soit dans le cadre d'aides aux régions en difficultés sans que la cause soit spécifiquement liée à la fermeture d'un site militaire, soit strictement dédiées aux friches militaires :

- Aides générales :

Des fonds spécifiques peuvent intervenir dans le cadre de projets particuliers :

- Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) finance les initiatives innovantes en accord avec le développement durable et favorisant l'emploi ;
- Le Fonds Social Européen (FSE) est un fonds adapté aux territoires en reconversion ou affrontant de lourdes mutations ;
- CONCERTO, volet, du Programme Cadre Recherche et Développement (PCRD), encourage les EPCI à développer des projets urbains majeurs exemplaires en matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables : réhabilitation de sites existants ou création de nouveaux quartiers.

Ces fonds ne sont pas strictement applicables aux friches militaires et peuvent aussi bien concerner des villes touchées par la fermeture de gros sites industriels par exemple.

- Aides strictement dédiées aux sites militaires :

À la demande du Parlement Européen, la Commission européenne a pris trois Initiatives Communautaires successives afin de faire face à la réduction des dépenses militaires dans l'ensemble des États de l'UE : PERIFRA en 1990, KONVER 1 en avril 1993 et KONVER 2 en juin 1994.

À partir de 1999, URBACT REPAIR a été mis en place ; il a été remplacé en 2015 par MIMAR MED au niveau régional.

Cependant, face à la complexité de montage des dossiers dans le cadre de l'UE, peu de villes éligibles candidatent réellement. Il semble par ailleurs qu'elles soient souvent ignorantes, notamment pour les petites et moyennes villes, des dispositifs mis en place.

3.2.2. Fonds nationaux.

Les premières reconversions de sites militaires, avant les LPM, étaient trop marginales pour qu'un programme d'ampleur soit mis en place. Cependant, des aides ont pu être apportées au niveau national, mais sans s'inscrire systématiquement dans une logique d'aide aux sites militaires en reconversion.

Pour les reconversions les plus récentes, l'État français a mis en place un dispositif permettant aux communes les plus touchées d'envisager plus sereinement la reconversion de leurs sites militaires en bénéficiant à la fois d'études et de financements. Ceci s'inscrit dans une logique de compensation du départ des militaires et tous les sites concernés ne peuvent en bénéficier à l'identique.

- Reconversions antérieures aux LPM.

L'accompagnement financier de l'État français était représenté par différents fonds :

- Fonds généraux non dédiés aux sites militaires :

- Le Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) : principal outil financier de la Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR), il soutient les actions en faveur de l'emploi, celles qui permettent d'accroître l'attractivité des territoires et les actions innovantes ou expérimentales dans le domaine de l'aménagement et du développement durable. Administré par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET, appellation remplaçant celle de la DATAR), ce fonds, créé en 1999, vient essentiellement en appui d'investissements, mais il peut aussi être accordé sous forme de subventions de fonctionnement, sans pouvoir toutefois bénéficier directement aux entreprises ;
- Le Fonds d'Accompagnement des Communes pour les communes confrontées à des évolutions démographiques fortes tel le départ des militaires ;
- Des mesures de soutien à l'investissement à destination des entreprises ;
- Le Fonds National de Revitalisation des Territoires (FNRT) octroie des prêts participatifs aux PME (montant maximum 1 M€). L'enveloppe réservée à l'égard des sites de restructurations de Défense est de l'ordre de 35 M€.

- Fonds réservés aux sites militaires :

- Le fonds pour les Restructurations de la Défense (FRED), créé par la loi de finances du 30 décembre 1991 pour 1992 et financé par les crédits du ministère de la défense, constitue le principal support financier de la politique de restructuration. Ses modalités d'action ont évolué mais il reste caractérisé par sa souplesse d'utilisation. Il concerne autant la création d'entreprises que les projets de reconversion. Le préfet assure le pilotage des crédits. Bien qu'il finance des instruments nouveaux (contrats de site ci-après), il reste utilisé indépendamment ;
- Le SOFIRED est un fonds public de soutien à l'investissement proposant des prêts participatifs dans le cadre de restructurations de la Défense.

Ces différentes ressources ont été utilisées par les communes lorsqu'elles en avaient connaissance. Ceci a, par ailleurs, permis un retour d'expérience pour la mise en place des dispositifs d'accompagnement dans le cadre des LPM.

Avant les LPM récentes, les fonds mis à la disposition des villes touchées par les reconversions de sites militaires s'équilibraient entre ceux généraux et ceux dédiés, si bien qu'il ne s'agissait pas à proprement parler d'une faveur accordée aux sites militaires.

- Reconversions dans le cadre des LPM récentes.

- Fonds généraux non dédiés aux sites militaires :

Des sources de financements sont mises en place avec l'extension du zonage des Aides à Finalité Régionale (AFR) :

- Des exonérations fiscales et sociales concernent à la fois l'impôt sur les sociétés, les cotisations à la charge de l'employeur, au titre des assurances sociales et des allocations familiales, la contribution économique territoriale et la taxe foncière ;
- Le programme de délocalisation de services d'administration centrale,
- La mobilisation des Contrats de Projets État-Régions (CPER),
- Le plan de développement durable et d'attractivité du grand Nord-est.

- Une organisation dédiée aux restructurations de la défense.

L'ampleur du nombre de sites militaires à reconvertir et la conséquence de leur cessation d'activité dans un contexte de crise ont nécessité la mise en place d'une organisation dédiée à leur reconversion ; si certains organismes existaient avant les LPM, leur rôle a été reprecisé :

- Le CGET coordonne l'action d'accompagnement territorial avec celles des ministères concernés. Il préside aussi le comité technique interministériel qui instruit les contrats de sites et qui est l'instance d'engagement unique des crédits des deux fonds (FNADT et FRED) utilisés dans ce cadre ;
- La DAR⁸⁸, Délégations Aux Restructurations, est le secrétariat permanent du comité des restructurations du ministère de la défense qui gère les crédits du FRED. Elle anime un réseau de 11 délégués territoriaux inter-régionaux, placés auprès des préfets de région, qui sont les interlocuteurs des acteurs locaux (collectivités territoriales et entreprises) ;
- Le délégué ministériel à la mise en œuvre territoriale de la réforme⁸⁹ a pour mission d'animer et de coordonner l'action du ministère de la défense dans les domaines de l'accompagnement des réorganisations au profit des personnels civils et militaires, mais aussi des restructurations au profit des territoires et du secteur économique ;

Enfin, les Délégués Inter-régionaux aux Restructurations de Défense (DIRD) assistent les préfets de département.

- Les dispositifs d'aides et de soutien à la reconversion :

Le dispositif d'aides et de soutien à la reconversion de sites militaires prévoit notamment la réalisation obligatoire d'un diagnostic de territoire pour déterminer les actions à soutenir en priorité. Il doit s'agir d'un objectif de redynamisation économique avec des mesures en faveur des entreprises et du soutien à l'emploi, en cohérence avec les autres politiques territoriales mises en œuvre par ailleurs par l'État.

Les aides directes dans le cadre du dispositif national sont de deux types :

- Des Contrats de Redynamisation des Sites de Défense (CRSD) destinés aux sites subissant une perte nette de plus de 200 emplois directs et qui connaissent une grande fragilité économique et démographique ;
- Des Plans Locaux de Redynamisation (PLR) destinés aux sites dont la décision de transfert ou de dissolution entraîne une perte de plus de 50 emplois directs et qui subissent un impact significatif, mais réversible, sur l'économie locale.

Ces contrats sont signés avec les autorités locales, en générale des communautés de communes ou d'agglomérations, pour une durée de trois ans, prolongeable de deux ans.

Sur la période 2009-2014, ces aides ont été conséquentes, tant en dotations et subventions aux collectivités locales (pour les dépenses de fonctionnement mais aussi d'investissements) que

⁸⁸ Créée par un arrêté du 27 août 1991.

⁸⁹ Fonction créée 14 août 2013.

pour les entreprises s'implantant sur les territoires concernés. Ainsi, le total des crédits vers les collectivités s'est élevé à 300M€, hors aides aux entreprises, et a bénéficié à plus d'une cinquantaine de sites en France (Cour des Comptes, 2014).

Enfin, un nouveau dispositif de prêts participatifs au bénéfice des PME déjà situées dans les territoires touchés par les restructurations, ou ayant le projet de s'y implanter, a été instauré. Ces prêts sont octroyés par la Banque Publique d'Investissement (BPI) dont la société SOFIRED est une filiale à 100%. Toutes les PME implantées dans une zone d'emploi dont l'une des communes est bénéficiaire d'un CRSD sont éligibles, quelle que soit leur activité.

L'étude « *Les aides de l'État aux territoires concernés par les restructurations des armées* » (ibid.) a analysé un échantillon de communes concernées par des contrats des sites (CRSD et PLR) dans le cadre de la LPM 2009-2014 ; le financement des projets est ainsi réparti :

- Les communes et intercommunalités financent seules 44% du total des projets inscrits ;
- L'État finance 26% ;
- Les 30% restants proviennent de nombreux autres partenaires comme les régions, les départements, l'Union européenne, des organismes professionnels, des entreprises, etc.

Avant les LPM récentes, les aides pour les sites en reconversion étaient relativement mixtes, n'étant pas strictement dédiées aux friches militaires.

Avec l'accentuation des mesures prises dans le cadre des LPM, dans un contexte de plus en plus contraint, ces mesures ont progressivement évolué pour concerner strictement les sites militaires. Quasiment tous les sites à reconvertir sont aujourd'hui intégrés dans des contrats de sites qui comprennent des fonds dédiés ou non.

Ce contexte de la reconversion assistée est devenu une spécificité exclusive des friches militaires.

3.2.3. Partenariats public-privé type SEM.

Quand les premiers projets de reconversion ont été mis en place, les structures existantes ne permettaient pas ou peu d'en assurer le portage financier. La Société dite d'Économie mixte ou SEM a donc été un instrument de poids.

Cette société anonyme, née grâce à la loi du 7 juillet 1983 relative aux SEM, a la majeure partie de son capital, plafonnée à 85%, qui est la propriété de personnes publiques, comme par exemple une collectivité territoriale ; au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM et la collectivité dispose d'au moins un représentant et de la moitié des voix au conseil d'administration.

Une SEM peut réaliser des opérations d'aménagement, la construction ou l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toute autre activité d'intérêt général. Elle peut également réaliser des opérations de conception, de réalisation, d'entretien ou de maintenance ainsi que, le cas échéant, des financements d'équipements liés à la santé sans pour autant fausser le jeu normal de la concurrence.

Créée pour combler les besoins publics et de servir l'intérêt général, la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général. C'est le bras financier de la collectivité.

Au-delà de la complexité de montage du projet de reconversion sur un plan strictement urbain, la partie financière représente un défi, en particulier pour les communes les plus fragilisées et/ou plus petites.

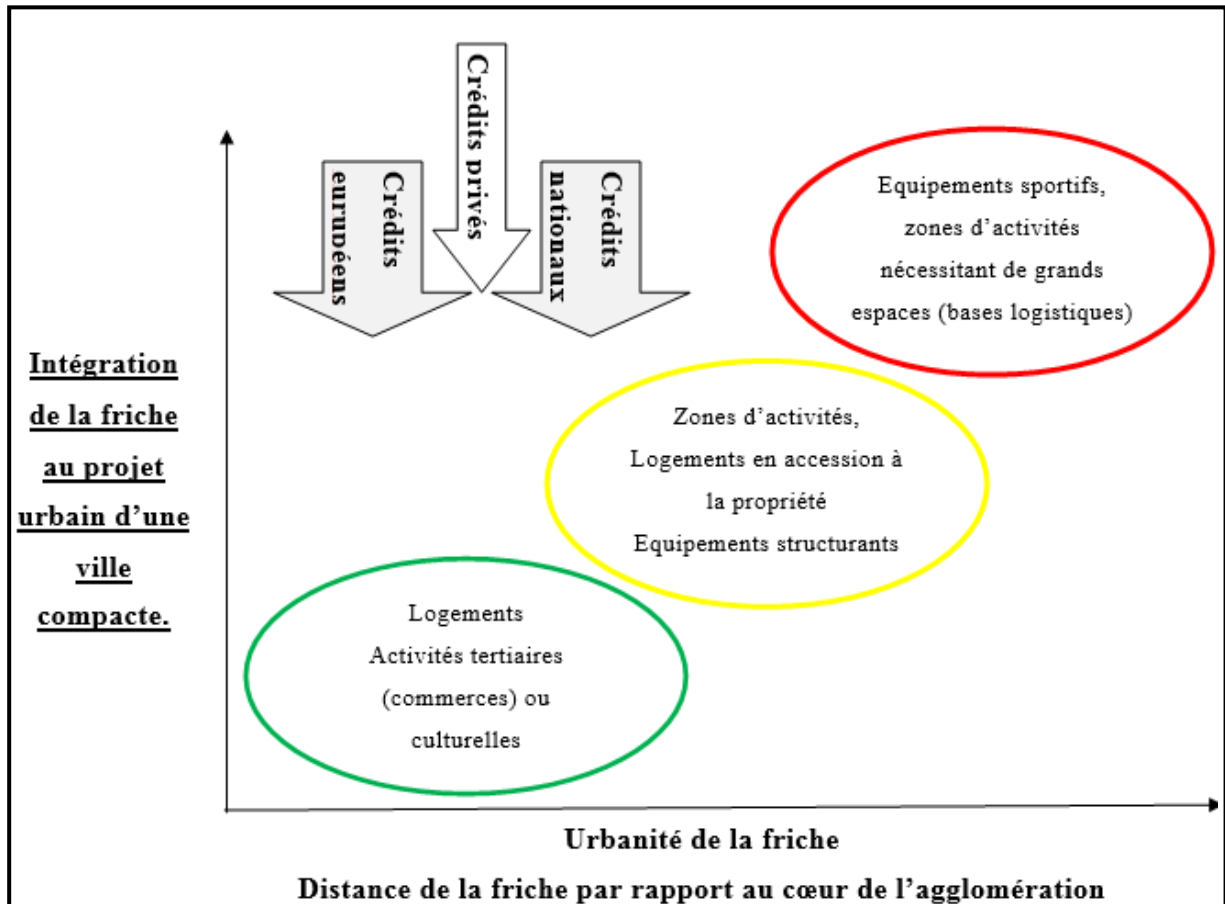
Les SEM permettent, pour partie ou intégralement, de pallier cette difficulté. Ceci est avéré quel que soit le type de friches considéré.

3.3. Quelles dynamiques de projets pour les friches militaires ?

Passé le premier traumatisme lié au départ des militaires et de leurs familles, les friches urbaines de l'armée revêtent parfois des dimensions si différentes, qu'il est difficile d'envisager une généralisation quant à leur intégration dans les projets urbains. Néanmoins, à partir des reconversions qui ont été réalisées sur une centaine de sites, et comme nous l'avons vu précédemment dans le cadre de la typologie des friches militaires, une dynamique de projet peut être retenue, en corrélation avec le besoin de renforcement d'attractivité et de dynamisme. Il s'agit d'exploiter une ressource foncière inopinée pour répondre au besoin de la commune. Cette dynamique va spécifiquement intégrer les points positifs qui différencient la friche militaire urbaine d'autres ressources foncières disponibles sur la ville : une localisation bénéficiant de réseaux de transports en bon état, des coûts de dépollution limités et des locaux réutilisables.

Dans la logique de développement durable, la ville compacte va intégrer la situation de la friche militaire dans le projet de reconversion.

Schéma 15: intégration de la friche militaire dans le projet urbain en rapport avec son urbanité.



Réalisation de l'auteure.

La friche militaire, en dépit de caractéristiques bien marquées, s'apparente à une friche lambda dont la reconversion se fait cependant dans un cadre spécifique. Au-delà des contraintes liées à sa fonction initiale, elle peut présenter des avantages notamment en termes de conditions financières pour la reconversion mais aussi, pour les friches urbaines, une situation attractive.

Cependant, au-delà de ces premiers éléments, le contexte économique général fragilise les projets de reconversions, d'une part, et il est souvent difficile de parvenir à définir les priorités, ce qui freine considérablement les processus de reconversion, d'autre part.

CHAPITRE IV.

LA FRICHE MILITAIRE : QUEL EFFET LEVIER URBAIN POUR LA FRICHE ?

Comme nous l'avons vu précédemment, le phénomène d'apparition de friches dans le tissu urbain n'est pas nouveau. Depuis les années 1970, les réflexions évoluent pour considérer ces espaces délaissés comme des opportunités de restructuration de l'espace urbain, dans un contexte qui intègre progressivement de nouvelles notions comme le patrimoine ou le développement durable. La question du devenir de la friche devient alors étroitement liée à celle des projets urbains, en particulier pour les friches industrielles. (Tomas, 2003).

En effet, une friche, c'est avant tout des enjeux, notamment politiques et sociaux, car elle doit rassembler autour d'une même table des acteurs informels, individus ou collectifs, engagés dans un débat public sur l'avenir de la friche et sur la façon de la réintégrer à la ville.

Au-delà des premiers objectifs, la friche fait aussi appel à des défis économiques, urbains et fonciers et elle devient une ressource foncière à exploiter, en particulier dans le cadre d'un regain d'attractivité et de dynamisme.

La friche urbaine, quelle que soit la nature de son activité initiale, doit être reconvertie en tenant compte des possibilités d'intégration de sa nouvelle activité dans la trame urbaine : même un promoteur immobilier qui construit *ab initio* des logements sur un terrain vierge en centre-ville doit intégrer les besoins de la ville, notamment en termes d'offre de logements, mais aussi la capacité du marché local à accueillir de nouveaux emplois.

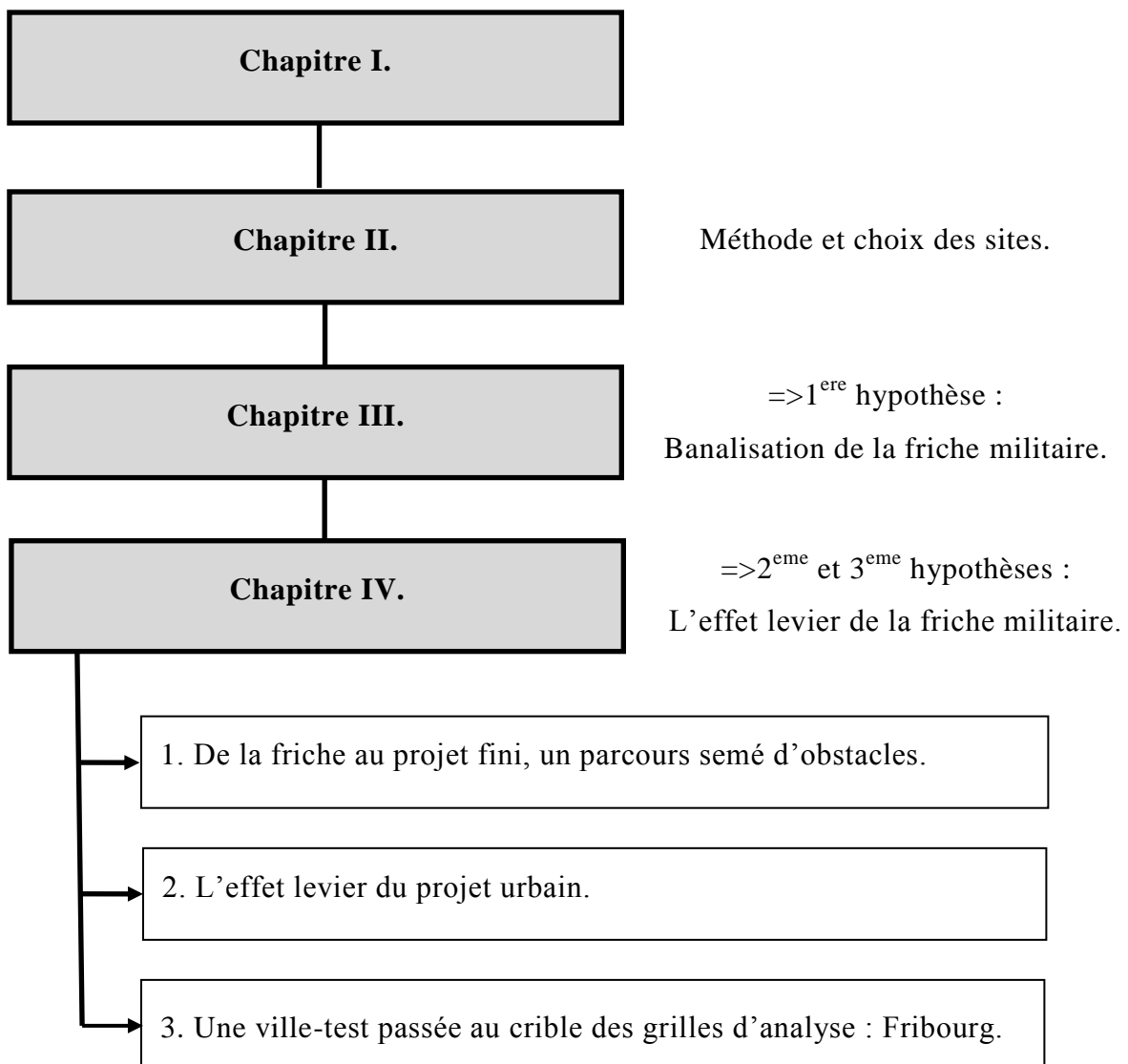
Dans le cas des friches liées à l'immobilier d'État, durant le temps de l'avant-friche, les pouvoirs publics locaux sont fréquemment les premiers à s'intéresser au site dont l'activité va cesser. Dans certains cas, lorsque la ville ne ressent pas le besoin d'une reconversion immédiate, il s'agit avant tout de s'assurer que le site délaissé sera sécurisé ; dans d'autres cas, la cessation d'activités militaires, si elle n'est pas *stricto sensu* une opportunité car elle représente toujours un traumatisme économique, va pouvoir permettre d'envisager des projets visant à combler des lacunes locales déjà observées. Cette démarche, dans la perspective de l'après-friche, est cependant complexe car elle nécessite de trouver l'adéquation entre les besoins identifiés, les réelles possibilités du site, la reconversion possible et les sources de financement.

Par ailleurs, comme précédemment évoqué, la notion de temps politique, en particulier dans une logique de *city branding*, est à prendre en compte dans le contexte de la reconversion des friches urbaines.

Il s'agit donc de savoir comment valoriser le potentiel foncier d'une friche militaire afin de la transformer en un projet, innovant et visible, susceptible d'impulser une nouvelle dynamique de développement et de création de valeurs qui aura, à terme, un effet levier bénéfique pour l'ensemble de l'agglomération.

La reconversion d'une friche, quelle qu'elle soit, doit se faire dans un cadre qui permet de solutionner des difficultés locales. Ceci s'inscrit dans la logique d'un urbanisme dit de projet que nous tenterons de définir et d'illustrer avec des exemples choisis arbitrairement en fonction de leur urbanité et des similitudes qu'ils peuvent présenter avec des friches militaires.

Schéma 16 : organisation du chapitre IV.



Réalisation par l'auteure.

1. DE LA FRICHE AU PROJET FINI, UN PARCOURS SEMÉ D'OBSTACLES.

1.1. La friche, un espace vertueux aujourd'hui convoité.

Les friches n'ont pas toujours représenté le même intérêt pour les collectivités et aménageurs ou planificateurs locaux. Les éléments liés à la friche en elle-même n'expliquent pas l'intégralité d'un éventuel rejet. La difficulté à l'intégrer, ou à la réintégrer, dans la ville porte sa responsabilité. L'évolution de la prise en compte de la friche dans un projet d'ensemble permet de l'envisager sous de nouvelles perspectives, et donc d'affirmer une volonté d'intégration du site dans la ville.

- Un modèle de planification qui a vécu.

La planification traditionnelle, dite *modèle comprehensive*, était caractérisée par la recherche d'une cohérence globale stricte avec des projets particuliers qui devaient s'intégrer dans un schéma directeur précis et figé. Cette démarche résultait d'un travail d'experts, avec une logique scientifique fondée sur des objectifs généraux définis par des planificateurs, à laquelle s'ajoutait une approche juridique et réglementaire.

Au final, d'une certaine façon, les données chiffrées du programme masquaient le projet, la vocation du lieu, sa spécificité, voire son image. Ceci était parfois particulièrement manifeste dans le cas de la reconversion de friches industrielles dont la nouvelle utilisation, et/ou architecture, ne conservait aucun signe de l'activité initiale alors que les habitants, potentiels usagers du site reconverti, auraient souvent souhaité l'intégration d'une logique de mémoire.

Ce *modèle comprehensive*, proposait, en outre, un projet figé qui devait être réalisé tel que prévu, ou avec des dérogations, mais il ne s'agissait en aucun cas d'un programme évolutif. Il ne pouvait pas s'adapter, que ce soit à court ou à moyen terme, aux changements économiques et sociaux du marché local, et encore moins aux demandes des habitants dans le cadre de la démocratie participative (Tomas, 1998).

La conséquence de l'application de ce processus était souvent une tendance à l'uniformisation des villes entre elles, sans la moindre considération pour la spécificité des espaces à reconquérir, ni pour l'histoire locale : « *quiconque a parcouru les rues des villes européennes [...] a été frappé par un formidable mouvement d'homogénéisation. Partout les mêmes grandes enseignes commerciales le long des artères principales, les mêmes aménagements soignés autour des lignes de tramway, les mêmes processus de reconquête des centres anciens les mêmes grands équipements [...]* » (Pinson 2009).

Alors que des moyens importants sont nécessaires pour répondre aux différents enjeux soulevés par les friches, les échecs relatifs des projets de reconversion, à court ou à moyen termes, ont pu résulter de cette vision parcellaire de la requalification qui ne s'intégrait pas dans un projet d'ensemble :

- Accueil opportuniste d'activités ne présentant aucune cohérence entre elles,
- Pertes financières grevant pour plusieurs années le budget des collectivités,
- Projet de redéveloppement déconnecté des attentes du marché local du foncier et de l'immobilier,
- Bâtiments réhabilités qui restent vides pendant de nombreuses années, etc.

Ceci peut être résumé par la logique d'une démarche trop superficielle, orientée vers le produit final sans questionnement sur les fondements du projet et l'identité spécifique de la communauté urbaine. Cette approche se base sur l'illusion d'un changement (Williamson, 1995), qui vise à inventer une image dans une logique de *marketing urbain*. Tampa (Floride) en est caractéristique avec la volonté d'imposer une image factice d'héritage maritime pour mieux vendre la ville. Menée sans concertation avec la population, cette stratégie de *marketing urbain* s'est heurtée à un contexte de graves disparités sociales, ethniques et spatiales qu'elle a d'ailleurs accentuées (Ascher, 1995).

Ces exemples, relativement peu nombreux en ce qui concerne les friches, ont marqué les esprits et ils ont compliqué les montages financiers des opérations de reconversion ultérieures dans un contexte de restrictions budgétaires. Dans le cas de la reconversion des friches militaires qui généraient *ab initio* une certaine méfiance, ces retours d'expérience négatifs ont cependant pu contribuer à alimenter le désintérêt pour ces espaces à reconvertir.

Face à la recrudescence de friches d'origines de plus en plus diverses, il fallait trouver un palliatif à cette absence de souplesse et de flexibilité du modèle traditionnel. C'est ce qui a permis « *l'avènement d'une planification stratégique puis collaborative ou encore durable* » (Douay, 2013).

- Les défis d'un nouveau modèle de planification.

Aujourd'hui, alors que la lutte contre l'étalement urbain offre de nouvelles perspectives pour les terrains à reconquérir économiquement, il importe de définir une méthode de planification qui intègre les contraintes locales, les enjeux régionaux ou nationaux et la prise en compte de tous les risques afférents. Il s'agit aussi d'envisager un cadre d'action qui se détache de la stricte nature de la friche à reconvertir pour pouvoir l'envisager dans un contexte plus large, quelle que soit la nature de ses activités initiales.

Comme nous l'avons vu précédemment, les friches font aujourd'hui l'objet d'un intérêt marqué de la part des décideurs pour les territoires. Ceci est d'autant plus avéré que des exemples bien médiatisés de requalifications particulièrement réussies ont donné un nouveau « souffle » à une commune ou à un quartier.

De nouvelles dynamiques collectives se déclenchent autour des projets de reconversion et, passé le premier traumatisme de l'annonce de la fermeture des sites, les friches sont aujourd'hui considérées comme des leviers pour l'attractivité et la compétitivité des territoires, dès lors qu'elles ont pu être intégrées dans une démarche d'ensemble pour leur reconversion.

Cette perception de la friche correspond à un passage de la friche subie à celui de la friche objet d'attentions lorsque « des stratégies utilitaristes et donc instrumentalisées y sont transposées » (Andres et Janin, 2008).

1.2. Une logique de projet indispensable pour attirer les investisseurs.

La réponse aux problèmes énoncés supra peut être l'urbanisme de projet qui va notamment permettre aux friches de retrouver une fonctionnalité urbaine et de s'intégrer dans les problématiques de la ville dans son ensemble. L'urbanisme de projet se définit par « *un ensemble de conceptions d'aménagement urbain issues d'un tiraillement entre deux paradigmes en apparence contradictoires : celui de l'urbanisme opérationnel que la contrainte foncière [...] et les besoins de construction rendent de plus en plus déterminant et celui de la planification stratégique claire et partagée, conçue comme un ensemble de processus destinés à exprimer une vision du développement territorial de moyen-long terme* » (Guelton, 2010, pp 154-155).

Ce type de projet connaît un réel succès car il prend en compte le quotidien des habitants (i.e. la vision de terrains ou bâtiments en déshérence, des besoins spécifiques notamment liés à l'emploi ou aux équipements collectifs) tout en intégrant les outils de l'aménagement. Il se caractérise par des résultats objectifs, avec une démarche spécifique : « *il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats* » (Ingallina, 2001, p.3).

Dans le cas des friches urbaines, il arrive fréquemment qu'elles soient dans des secteurs en situation d'abandon, partiel ou total, et elles sont donc associées à une image de déclin, justifiée ou non (Soulier, 2004). Ceci est particulièrement vérifié pour les friches militaires

héritées des premières périodes de réorganisation des activités des armées (période de l'après-guerre, puis les années 1980).

Il s'agit aujourd'hui de démontrer les potentialités d'évolution du site avec un projet urbain cohérent qui peut servir de détonateur pour enclencher, ou redynamiser, un processus de reconversion en sommeil.

- Le concept de projet urbain ou la logique d'urbanisme de projet.

Née dans un contexte de crise socio-économique, l'expression « projet urbain » a été employée à partir des années 1970 (Tomas, 1998). Cette notion a rapidement été reconnue. Conjuguant aisément les thématiques liées à la ville et au développement économique, elle est particulièrement appropriée pour la requalification de sites dont l'abandon résulte de choix économiques et qui doivent être réintégrés dans la ville.

Dans le contexte urbain actuel, les projets, pour ceux qui concernent les friches à reconverter, sont caractérisés par leur complexité, leur étendue spatiale et leur ampleur financière. Ils ont souvent des implications considérables à différentes échelles physique, politique, économique et sociale. Leur intégration dans une démarche au profit de la ville dans le cadre du projet urbain global va permettre d'asseoir leur crédibilité et donc leur réussite.

- Une cohérence locale et une logique ascendante.

Dans le cas particulier de la reconversion d'une friche, le projet urbain propose une cohérence locale, délimitée dans le temps et l'espace, en étant à la fois précis et cohérent avec la réalité de la ville. Bohigas (1985) parle de « *réalisme économique, social, culturel et politique* ». Ce caractère concret du projet urbain lui donne précisément sa force, sa capacité à transformer la ville et à la mettre en mouvement car il repose sur une réflexion plus générale (Busquets, 1991).

Aujourd'hui, « *C'est de moins en moins le plan d'ensemble qui définit les projets particuliers, et de plus en plus les projets particuliers qui composent le plan global* » (Merlin et Choay, 1988, p. 647).

Pour cet urbanisme de projet, la logique est ascendante, du projet au plan, avec un va-et-vient entre les différentes échelles afin d'approfondir le projet dans sa problématique locale et globale avec un questionnement sur les besoins à l'échelle de la ville. Dans le cas des friches, il s'agit de permettre à une verrue urbaine de devenir un espace convoité, par des promoteurs au profit d'activités génératrices d'emplois, ou par les habitants dans le cadre des équipements publics.

- Intégration et ouverture démocratique.

Le projet urbain, dans le cadre de son intérêt général, peut se construire selon une logique progressive avec l'ensemble des acteurs concernés car le but est d'aboutir à une forme de compromis qui garantira l'adhésion unanime, tant au niveau des investisseurs que des acteurs du projet et, à terme, de ses utilisateurs ou clients potentiels.

Le projet aspire donc à rester concret pour permettre une mobilisation qui favorise une réflexion sur un projet précis.

Dans certains cas, pour la reconversion de friches, cette nouvelle approche a permis d'envisager des requalifications pour des sites dont la réutilisation n'avait pas abouti par le passé car la réalisation finale semblait trop figée, trop éloignée dans le temps et des attentes locales. *A contrario*, l'adhésion de tous autorise la constitution de partenariats économiques autour d'objectifs concrets. Ainsi, le projet urbain, dans son acception actuelle « *doit surgir de la dynamique locale* » (Remy, 1998, p.5).

- Un processus de planification ouvert et souple.

Le projet urbain correspond à un processus de planification évolutif qui peut s'intégrer dans la dynamique urbaine en offrant aux acteurs la possibilité d'un apprentissage du « *travailler ensemble* » avec une place pour les opportunités et, paradoxalement, les incertitudes.

La population peut donc s'approprier le projet de requalification car, dans certains cas, elle est garante de sa réussite : en Avignon, ville fortifiée qui n'avait plus de terrain disponible sur ses franges, la préfecture et l'ensemble de ses services ouverts au public sont dans une ancienne caserne, conservée quasiment intacte avec son architecture militaire et sa place d'armes ; il en est de même pour l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM) et une partie de l'université. Cette reconversion, faite dans un premier temps sur des structures identiques, a fait l'objet d'agrandissements ultérieurs respectant l'architecture des bâtiments initiaux, du fait de son succès en partie dû à l'adhésion de la population.

Si la planification en elle-même peut garder une certaine fluidité, le cœur du projet reste « [...] *formalisé, explicite, durable, totalement accepté et approprié par tous les intervenants ; les stratégies doivent être plus procédurales, c'est-à-dire porter sur des manières de problématiser et des schémas d'actions, et non sur des choix particuliers* [...] » (Ascher, 1995, p.212).

Dans cette conception, la souplesse du projet implique une interaction permanente entre la pratique et la théorie afin de rassurer les partenaires, la friche, contrairement à un projet

lambda sur un sol nu, comportant son lot de spécificités et d'incertitudes (dépollution, état du sous-sol par exemples), et l'anticipation des cas non conformes limitant les risques pour les investisseurs.

Encart 1: définition du projet urbain.

« Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies et de la recherche des moyens conduisant à la mise en forme d'un espace urbain. Cette rencontre à la fois conflictuelle et coopérative dépasse le simple collage d'objectifs et de visions. Ainsi suppose-t-il l'existence :

- *D'une « volonté de projet » qui passe par la conviction que la mise en forme d'un espace urbain est porteuse de changements pour l'ensemble de la société urbaine ;*
- *D'une « situation de projet » qui interpelle les acteurs sociaux en les incitant à réfléchir, à imaginer et à vouloir des changements ;*
- *D'un « référent commun » aux divers acteurs, leur permettant non pas tant de développer des consensus mais de partager des perspectives quant aux enjeux qui s'offrent à la société urbaine ;*
- *D'une « permanence dans le temps » ou tout au moins d'une temporalité largement partagée par les acteurs et qui permet l'émergence d'une ou de plusieurs visions stratégiques ;*
- *D'un « contexte d'action et de terrain » qui force les acteurs à œuvrer aussi en temps réel sur des lieux et des cadres bâtis.*

C'est l'articulation de ces cinq composantes : volonté, situation, référent, permanence et contexte qui définit le projet urbain. Ce dernier vient témoigner du passage non obligatoirement accompli de la ville-objet à la ville-sujet ».

Source : Laperrière, 1998, p.116.

Pour être mené à bien, le projet urbain de requalification d'une friche implique donc (cf. encart 1 ci-dessus) :

- Une « volonté de projet » avec la conviction que la reconversion de la friche peut revitaliser l'ensemble du territoire ;
- Une « situation propice au projet » qui interpelle les acteurs locaux avec la requalification de la friche qui va permettre de répondre à un besoin connu ;
- Une situation de référence commune aux différents acteurs, qui leur permet de partager des perspectives quant aux enjeux pour le territoire et fait notamment de la friche un espace convoité ;

- Une temporalité partagée par les acteurs en faveur de l'émergence d'une ou de plusieurs visions stratégiques. Cette temporalité reste liée aux temps de la friche ;
- Un « contexte d'action et de terrain » qui déclenche une réflexion des acteurs en temps réel sur l'espace en friche, dès le temps de l'avant-friche.

Ces cinq composantes définissent le projet urbain. Dans le cas particulier de la reconversion des friches, chacune est importante et l'absence ou la présence partielle de l'une d'entre elles peut bloquer l'intégralité du projet.

- Les échelles du projet urbain.

Le projet urbain intègre de nombreuses situations et ambitions, trop peut-être, si bien qu'une certaine confusion règne quant à ses limites (Claude, 2000, p.61). La double dimension de « *projet* » et « *d'urbain* » implique des temporalités et des échelles d'interventions sur la ville avec trois significations selon l'échelle territoriale (Merlin et Choay, 1988) : le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique. Ces trois déclinaisons se retrouvent dans l'application de la démarche de projet urbain pour reconvertir les espaces en friche :

- Le projet urbain politique ou projet de ville :

« *Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir* » (ibid., p.646). « Il implique les décideurs et emporte l'adhésion de la population concernée dans le cadre d'une conception partagée de l'avenir collectif » (ibid., p.644).

Ces « *projets de ville [et] projet d'agglomération* » (Ascher, 1991) permettent de déterminer les potentiels, les enjeux majeurs et les handicaps de la ville, et, à terme, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat afin de présenter un projet consensuel dans le cadre de la planification urbaine.

Les reconversions de friches vont pouvoir être envisagées dans ce contexte, en particulier quand elles sont nombreuses au sein d'une même agglomération, car leurs nouvelles fonctions pourront répondre aux besoins spécifiques énoncés dans le cadre du projet de ville : un déficit en bâtiments universitaires ou en activités tertiaires pourra être directement comblé par la requalification de sites. Ces interventions directes sur la ville sont conduites de manière ciblée grâce à des projets spécifiques inscrits dans le cadre d'un schéma directeur.

L'approche *marketing* et les processus de consultation sont des aspects importants de cette démarche de projet qui vise à positionner la ville dans une dynamique concurrentielle pour attirer des localisations d'entreprises. La ville de Montpellier, avec le projet de reconversion

de l'École d'application de l'infanterie, vaste caserne située en centre-ville et comprenant des espaces verts, est caractéristique de cette démarche.

- Le projet urbain opérationnel ou grande opération d'urbanisme :

Le projet urbain opérationnel correspond à des « opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble » (Merlin et Choay, 1988, p.647). Ce sont des opérations urbaines complexes qui intègrent des projets variés dans un programme, un plan et des formes d'ensemble. « Ces opérations urbaines [...] rassemblent des logiques différentes et ont contribué au développement d'approches en termes de partenariats public-privé » (ibid., p.648). Elles peuvent profiter d'un événement particulier, telle l'Exposition Universelle, pour initier un projet pour la ville.

Ainsi, en 2013, la ville de Marseille, alors Capitale européenne de la culture, a dévoilé la cohérence d'un certain nombre de projets qui venaient de s'achever à plus ou moins brève échéance.

Dans le cas des friches, il peut s'agir de la reconversion simultanée de nombreuses friches dans une région mono-industrielle, ou, pour les friches militaires, de la remise progressive sur le marché foncier d'emprises qui vont pouvoir faire l'objet d'une démarche d'ensemble.

Le lien avec la ville est important pour ces projets car il met en jeu leur capacité à transformer la ville sur un espace particulier et à participer à une vision d'ensemble, donc à jouer un rôle structurant, voire (re)dynamisant :

- Ces opérations servent « à la fois de point d'appui, de bras de levier et de pôles structurants pour entraîner, animer et organiser le développement humain » (ibid.). Ainsi, les friches vont participer au repositionnement économique de la ville ;
- Le processus urbanistique « est articulé à partir des actions et/ou projets qui ont la capacité d'être exécutés et qui dans leur ensemble, sont capables de mettre en mouvement la ville ou un grand secteur de celle-ci, pour cette raison, ils ont leur propre force mais aussi une grande capacité inductrice » (Busquets, 1991, p.129) ;
- Les « *masters projects* » (Ascher, 1991, p.13) sont des opérations ponctuelles avec un impact sur l'urbanisation, l'image d'un quartier ou d'une ville. L'objectif est de réaliser un équipement avec une fonction urbaine spécifique et donc d'initier une dynamique urbaine (de croissance, de mutation, de restructuration).
Le « *master project* » peut agir comme un bras de levier ou « un catalyseur » du développement (ibid.), il a fréquemment pour origine une friche.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une friche militaire, l'opération Euralille est intéressante car elle illustre ce type d'intervention complexe inscrit dans une stratégie de planification à l'échelle régionale et internationale. Le but était de changer l'image et le rôle de la métropole lilloise en redynamisant une ville et une région en déclin économique et en affirmant sa situation stratégique de carrefour de l'Europe du Nord. Les 70 hectares d'espaces en friches concernés par l'opération, au cœur de la ville, se sont organisés autour d'une nouvelle gare TGV⁹⁰. Le projet s'est construit progressivement avec la libération des terrains, à partir du milieu des années 1980 et a pu aboutir car il était porté par une importante volonté politique (Ingallina, 2001).

La reconversion des friches militaires urbaines, dans le cas des grandes emprises, peut souvent être intégrée dans cette catégorie de projet car, notamment pour des friches excentrées, elle a pour objectif de donner une nouvelle ampleur à la centralité urbaine.

- Le projet urbain architectural.

Le projet urbain architectural est lié à un bâtiment, ou à un ensemble de bâtiments. Cette démarche se construit en étroite relation avec les éléments de la forme urbaine environnante.

Dans le cas des friches, l'enjeu est d'intégrer dans la ville des éléments architecturalement marqués par leur activité initiale. Lorsqu'il s'agit de bâtiments classés, « *la prise en compte de la forme urbaine ou des formes urbaines dépasse [...] le domaine strict des techniciens pour intéresser les aspects économiques, culturels et sociaux* » (Mangin et Panerai, 1999). Outre les contraintes habituelles liées aux friches, les friches militaires sont fréquemment classées, ce qui peut compliquer leur reconversion si elle n'est pas envisagée dans un cadre touristique et/ou muséal.

- Le projet urbain, une chimère.

En dépit de toutes les précautions dont il fait l'objet, le projet urbain conserve ses écueils dans deux cas bien précis :

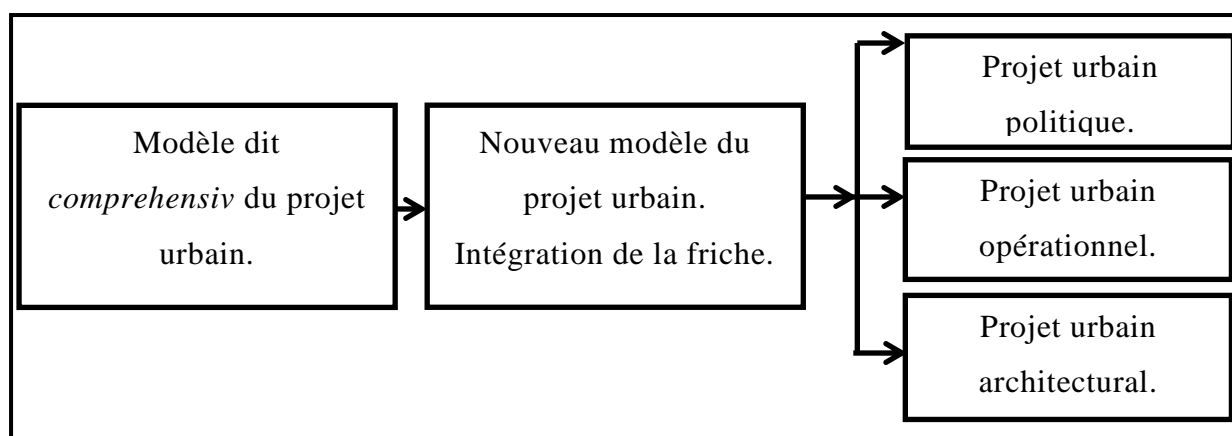
- Les projets de reconversion de friches associés à des grands noms de l'architecture sont parfois des leurres, notamment quand des villes cherchent à engager de grands architectes pour une médiatisation sans besoin effectif d'une reconversion. Cette idée se retrouve fréquemment dans les projets dont on a fait « *une telle publicité qu'il y a*

⁹⁰ Elle place Lille à une heure de Paris, à deux heures de Londres et à une demi-heure de Bruxelles.

lieu de penser que leur finalité première n'est pas la qualité et la cohérence urbaine, mais l'impact médiatique [...] » (Devillers, 1990, p.4) ;

- Trop de projets tuent le projet : la succession de projets urbains, sans que les dossiers en cours ne soient achevés, peut signifier une certaine dérive qui remet en question la cohérence de chaque projet qui, inachevé, va difficilement trouver sa place dans la stratégie globale de la ville. Ainsi, parfois, un grand projet urbain peut débiter, planifié sur 4 à 5 ans pour répondre aux besoins de la ville. En parallèle, un site alors en activité ferme, générant une friche en plein cœur de ville : face au ressenti négatif à l'encontre des friches, l'équipe municipale juge prioritaire la requalification, même en l'absence de besoin et de financement. Le rythme des échéances politiques casse alors parfois la cohérence globale du projet urbain, au détriment des actions en cours.

Schéma 17: le projet urbain vis à vis de la friche aujourd'hui.



Réalisation par l'auteure.

Le projet urbain (cf. schéma 17 ci-dessus), quelle que soit sa nature initiale, correspond au processus qui va permettre à une friche urbaine, en particulier militaire, d'être reconvertie dans le cadre d'un projet cohérent au profit de la ville ou de la communauté d'agglomération. Cette cohérence renforcera le gain d'attractivité et /ou de dynamisme tout en accentuant l'effet levier de la reconversion en question.

2. L'EFFET LEVIER DU PROJET URBAIN.

2.1. Effets généraux.

Dans le cadre des reconversions de friches, les qualificatifs abondent pour caractériser l'effet potentiel que peut, ou doit, avoir un projet urbain : catalyseur, effet levier, locomotive, etc... Ces projets peuvent avoir un rôle structurant en étant porteurs d'effets à long terme, lesquels entraînent un changement structurel. Ils aspirent à (re)structurer l'espace urbain et à (re)dynamiser la ville.

Les promesses sont nombreuses : les grands projets urbains ont souvent une ambition spécifique avec un effet (re)structurant socio-économique qui comprend trois aspects dans le cadre de la reconversion de friches :

➤ Aspects liés à l'emploi :

- La compensation, *stricto sensu*, des emplois perdus lors de la fermeture du site à reconvertir par des emplois créés dans le cadre de la reconversion du site,
- La compensation de la perte de tous les emplois indirects liés à l'activité initiale du site (sous-traitance, commerces et services, etc.),

Au-delà de ces deux effets de compensation, l'objectif est, à terme, de créer plus d'emplois, directs et indirects, qu'il n'en a été détruit.

➤ Aspects liés à la production de richesses : les deux logiques de compensation regroupent celles précédemment énoncées : il faut produire au moins autant de richesses qu'avant la fermeture du site pour maintenir les revenus de la ville, directs et indirects ;

➤ Attractivité résidentielle : dans un contexte de compétition interurbaine accrue, il s'agit pour chaque ville de se démarquer afin de maintenir ses habitants in situ et/ou d'en attirer de nouveaux pour inscrire l'ensemble de la ville dans une logique de dynamisme. Pour cela, l'amélioration de la qualité de l'habitat proposé, et plus généralement du cadre vie avec notamment la création d'espaces verts ou de loisirs, peut être un facteur déterminant auxquels la reconversion d'une ou plusieurs friche(s) peut procurer un contexte favorable.

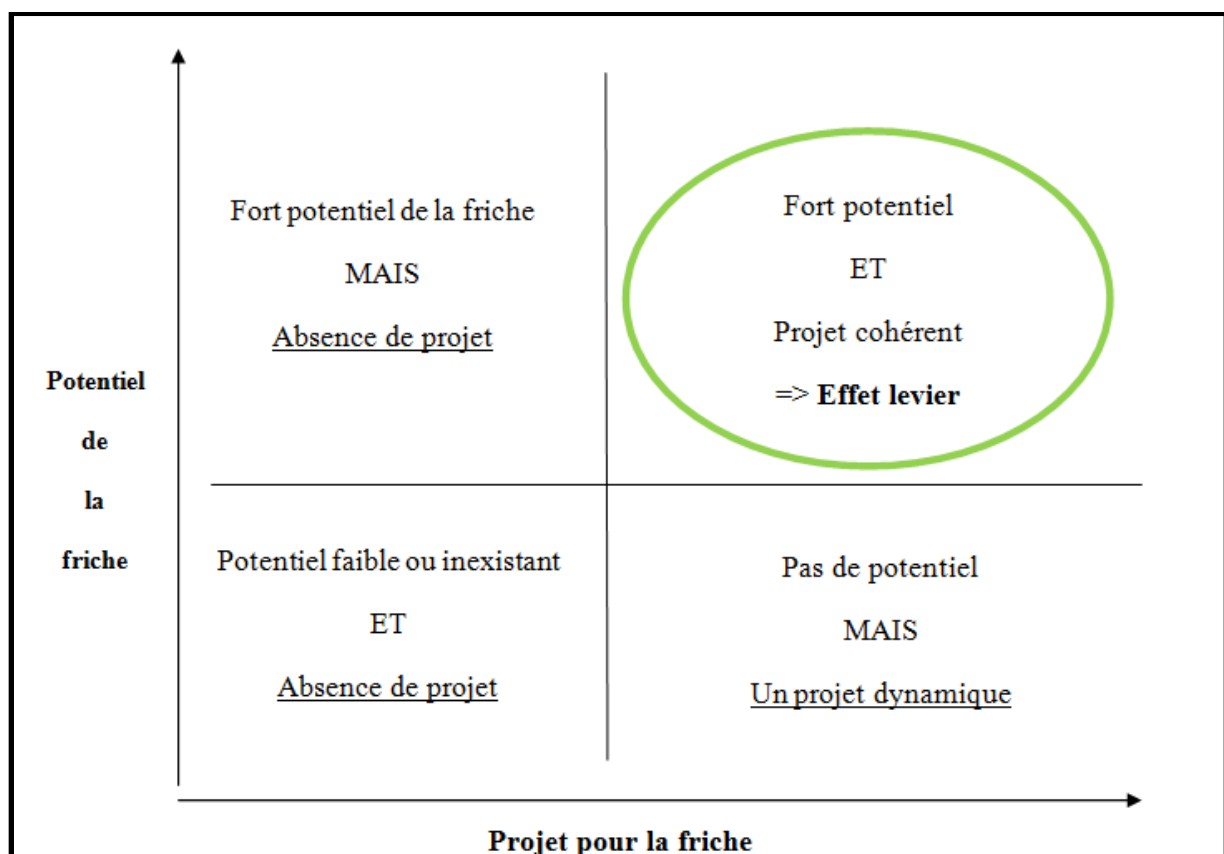
Dans certains cas, en fonction des activités créées, le cercle peut aussi être vicieux. Ainsi, à Montpellier, chaque emploi créé dans le contexte économique présent représenterait deux personnes supplémentaires à la charge de la communauté urbaine. Le développement des richesses, de l'emploi et des revenus doit, en effet, faire face à un développement

démographique exceptionnel et à une dynamique de métropolisation. Ceci se traduit conjointement par un manque de solvabilité des ménages et des entreprises du fait de la rareté et du coût du foncier. Ceci participe finalement à l'accentuation des inégalités sociales et territoriales (PLR de Montpellier, 2012).

La reconversion des friches s'inscrit aujourd'hui dans le cadre de la recherche de croissance économique et d'attractivité urbaine. Ceci favorise la mise en place de nouveaux outils de planification pour encourager les investissements privés : le *leverage planning* vise ainsi à stimuler le marché, la planification incitative et la logique entrepreneuriale (Brindley et al, 1989).

Dans tous les cas, face aux gros investissements nécessaires pour requalifier les sites, le secteur privé joue un rôle moteur en s'appuyant sur les investissements publics massifs.

Schéma 18: le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain.



Réalisation par l'auteure.

La reconversion d'une friche urbaine, lorsqu'elle est intégrée dans le cadre d'un projet urbain, peut jouer un rôle (re)structurant sur la ville ou l'un de ses quartiers et s'accompagner d'un effet levier sur du moyen ou du long terme, en étant porteuse de dynamisme économique et social et génératrice structurelle d'attractivités.

2.2. La démonstration de l'effet levier par l'exemple.

Différents exemples relativement récents de reconversion de friches de natures diverses permettent d'illustrer l'effet levier de la reconversion, mais aussi, dans certains cas, les limites de la requalification.

- Les *Docklands* et le projet de la Porte de la Tamise à Londres.

Dans le cadre d'une mise en perspective avec les friches militaires qui sont fréquemment des terrains de superficies importantes, avec des caractéristiques marquées et dont le développement s'est fait en quasi autarcie vis-à-vis de la ville, l'exemple des *Docklands* à Londres (Ogden, 1989) est intéressant car il permet de montrer comment un tel site, sur un vaste espace (2 200 hectares) en friches, longtemps resté à l'écart, est aujourd'hui classique d'une grande opération de redéveloppement. Initiée dans les années 1980, ses résultats, dans le cadre du temps de la friche reconvertie, restent, cependant, inégaux avec d'une part, l'apparition de plusieurs problèmes (les transports collectifs, l'emploi et le logement) et, d'autre part, un réel succès pour l'investisseur, la *London Dockland Development Corporation* (LDDC) (ibid., p.269).

Cet exemple montre également la difficulté de réussir un projet urbain en intégrant l'ensemble de ses acteurs et enjeux. La mesure de l'effet levier d'une telle opération ne peut aujourd'hui se réaliser que sur la base du seul indicateur des investissements privés, car l'échec des autres objectifs du projet urbain est réel et peut fragiliser la pérennité de l'ensemble.

Un projet plus actuel semble mieux intégrer cette problématique de cohérence d'ensemble dans le cadre de reconversion de friches et d'autres espaces dégradés : il s'agit du projet de la porte de la Tamise (Lefèvre et Romera, 2007), au Royaume-Uni.

Thames Gateway (TG) est une vaste zone à l'Est de Londres, de part et d'autre du fleuve et de son estuaire. Cet espace comprend de nombreuses friches industrielles (3 800 hectares environ, soit un cinquième des friches du sud-est britannique), des terrains pollués par d'anciennes activités et des zones rurales assez riches. À ceci s'ajoute la mauvaise desserte de

TG qui intègre néanmoins le nouveau centre d'affaires de Londres, Canary Wharf. Ces caractéristiques pourraient être assimilables à celles d'une friche militaire d'ampleur située sur les franges d'une métropole.

1,6 million de personnes résident dans TG. Ce sont les populations les plus pauvres du pays avec les quartiers les plus dégradés de la capitale britannique et des taux de chômage record. Sur le plan administratif, TG est intégré dans le Grand Londres aux comtés du Kent et de l'Essex et il correspond au territoire de plusieurs municipalités.

La zone de TG a été la zone de régénération urbaine la plus importante d'Europe. Ce vaste espace d'opportunités permettait alors à Londres de poursuivre son projet urbain avec un développement économique et résidentiel tout en désenclavant cet espace. L'organisation des Jeux Olympiques en 2012 a pu dopper ce processus car une partie de TG a reçu un grand nombre d'équipements et d'infrastructures qui leur étaient liés. Ce projet olympique et son legs souhaitaient également ancrer spatialement un pôle de croissance dans TG.

Cependant, l'intégralité du plan de rééquilibrage de la ville vers l'Est reste difficile car il faut impulser un développement dense et durable de l'estuaire de la Tamise.

La gouvernance de ce projet est complexe car la multiplicité des acteurs limite la concertation et le nombre de réalisations sur le terrain. Seule une portion des 180 000 logements projetés a été bâtie et une part des 200 000 emplois envisagés a été créée depuis sa mise en place (ibid.).

Ces exemples restent emblématiques, du fait de la cohérence des réalisations, de la continuité et de la collaboration entre élus et professionnels qui jouent un rôle structurant sur la ville. Les caractéristiques de ces friches reconverties peuvent être comparables à celles des friches militaires, de superficies importantes, situées sur les franges de grandes villes.

- La restructuration physique et spatiale de Milan.

Les villes de tradition industrielle ou minière, tout comme les villes de garnison, sont caractérisées par la dominance d'une activité principale qui est à l'origine de l'organisation de l'ensemble de l'espace urbain mais conditionne aussi l'ensemble des ressources, directes et indirectes, sur un plan économique. La fin de cette activité dominante est alors un réel traumatisme pour la ville concernée.

Ainsi, Milan, métropole la plus importante d'Italie avec ses 9 millions d'habitants répartis sur 2000 km² comprenait, au début des années 1990, encore 45 000 emplois industriels dans des grandes firmes de la sidérurgie et de la métallurgie du nord de l'agglomération : les usines

couvraient environ la moitié de sa superficie totale (Lefèvre et Romera, 2007).

Dans les années 1980 et 1990, cette zone a traversé une profonde crise économique et sociale avec la fermeture des principales grandes entreprises, celle des usines Falck a notamment laissé 250 hectares de friches industrielles à elle-seule. À la fin des années 1990, le chômage restait élevé, avec un taux de 10 %, soit le double de la seule province de Milan.

Pourtant, cette région urbaine, du fait de son activité initiale, bénéficie d'une très bonne desserte ferroviaire et routière ; le Nord milanais est aussi à quelques dizaines de minutes de deux aéroports, dont celui international de Malpensa.

Aujourd'hui, la situation initiale s'est inversée avec un virage apparemment réussi de reconversion économique : alors que 7 000 entreprises étaient présentes sur la zone en 1990, on en trouve depuis 2004 plus de 16 000 ; les services (hors commerce) représentent un tiers de celles-ci et le chômage correspond à la moyenne de l'aire métropolitaine (ibid.).

Pour ce faire, de nombreux projets ont été initiés par les acteurs locaux avec, notamment, plusieurs *clusters*⁹¹, la construction d'équipements (musées du Patrimoine industriel et de la Photographie contemporaine, nouvelle faculté des sciences de la communication de l'université de Milan), le laboratoire d'innovation Breda, des formations en liaison avec l'université et les entreprises, plusieurs pépinières d'entreprises, la transformation et l'aménagement des espaces publics, la réhabilitation de plusieurs quartiers, etc. Ce développement économique bouleverse l'économie et la société locales (ibid.).

Paradoxalement, ce projet urbain qui repose sur une multitude de projets de taille variable est en rupture avec l'histoire du territoire : la désindustrialisation était irréversible et, avec plus de 250 hectares de friches, il fallait transformer le territoire au risque de provoquer une forte crise d'identité de la population.

Le défi était grand : passer des activités de la grande industrie traditionnelle à celles dont le développement repose sur les PME et l'industrie créative, tout en maintenant la population sur place. Il fallait donc intégrer plusieurs dimensions du développement avec une certaine pérennité (temps de la friche reconvertie) :

- Les entreprises qui s'implantent restent *in situ* ;
- Les populations restent sur place pour faciliter l'enracinement des entreprises qui viennent s'installer ;

⁹¹ Ou pôle de compétitivité ; cf. lexique.

- Le développement intègre la qualité de l'environnement, en particulier dans un contexte post-industriel ;
- Les relations entre les acteurs locaux s'inscrivent dans une logique durable au-delà de la réalisation même du projet.

Ce projet a principalement été porté par les acteurs publics. Certes, les acteurs privés, notamment les grandes entreprises, se sont mobilisés, mais surtout pour quitter le territoire en négociant au meilleur prix les terrains qu'ils cédaient.

L'association pour le développement durable du Nord de Milan (ASNM) a soutenu ce projet : petite structure réactive dont le personnel connaît très bien le territoire et les besoins des entreprises, elle a su trouver les solutions concrètes les plus adaptées, avec une légitimité qui a assuré son *leadership* (ibid.).

Si ce succès a été facilité par la prise de conscience d'un besoin de changement structurel dans une région sinistrée, les financements publics ont été indispensables pour le démarrage des premiers projets opérationnels : les financements européens, par l'effet de levier qu'ils impliquent, ont été décisifs. Cet effet de levier a également concerné le secteur privé : les fonds publics ont atteint 19 M€ pour un investissement privé de plus de 243 M€.

Mais, en dépit des bons indicateurs économiques et sociaux, des problèmes subsistent, notamment la quasi absence de relations avec la commune de Milan qui mène indépendamment des projets importants qui impactent l'ensemble de l'aire métropolitaine (ibid.).

L'exemple du nord milanais est transposable, toutes proportions gardées, aux villes de mono-industrie, notamment du Nord de la France, mais aussi à une reconversion de friches militaires lorsqu'il s'agit de villes fortement liées à l'armée avec un ancrage dans le passé.

- L'effet symbolique à Bilbao.

La concurrence entre les villes pour attirer les investisseurs se manifeste par une course à l'image : « *la présence de projets emblématiques a pour objet de faire savoir que la ville s'engage à offrir aux entreprises un nouvel environnement attractif, innovateur et entrepreneurial* » (Rodriguez, 1996, p.138). Dans ce contexte qui fait appel au *marketing urbain*, la présence d'une grande friche, industrielle ou militaire, peut représenter une réelle opportunité pour se démarquer dans la compétition métropolitaine. Montpellier, comme nous l'avons déjà vu précédemment, a su s'inscrire dans cette logique avec succès tant avec le

Polygone, projet déjà ancien, qu'avec l'École d'Application de l'Infanterie, prochaine opération phare de la métropole, Lyon, en reconvertissant ses *Subsistances militaires*⁹², s'est également inscrite dans une nouvelle démarche artistique et culturelle.

L'exemple de Bilbao, en Espagne, particulièrement touchée par la récession économique des années 1970-1980 est également représentatif : pour débarrasser la ville de l'image de région en crise économique et sociale, le Plan Urbain Général de Bilbao (PUGB), conçu en 1994, propose une restructuration physique de la ville avec de grands projets emblématiques (Démazière et Rodriguez, 1999). Ce plan s'articule autour de la revitalisation du front de mer en un nouveau centre-ville, avec un projet prestigieux, le musée Guggenheim.

Les bénéfices de cette opération sont aujourd'hui évidents (Plaza, 1999) :

- Depuis l'ouverture du musée, le nombre de visiteurs, notamment étrangers, a considérablement augmenté au Pays Basque ;
- Le musée, dont l'image a largement été diffusée, a acquis une grande réputation et a amélioré l'image de Bilbao.

Dans ce cas précis, le musée contribue au développement économique et ses retombées financières auraient permis de couvrir l'investissement initial en quatre ans (Gras, 2002).

Les conclusions apportées, notamment dans un contexte d'hypermédiatisation du projet, sont parfois rapides et caricaturales avec un bilan trop simple qui ne reflète pas la complexité de l'impact des opérations : parler d'effets levier et structurant implique de se questionner en adéquation avec des indicateurs objectifs.

Pour une vision cohérente des résultats du projet, il s'agit de considérer ses répercussions selon les différentes échelles de territoire (du quartier à l'échelle régionale) et selon différentes dimensions liées entre elles (sociale, économique, symbolique et spatiale).

L'ensemble concourt à la réalisation de l'effet levier selon deux temporalités : celle de l'immédiat après friche et celle du temps de la friche reconvertie pour constater si les

⁹² Le site fut un couvent jusqu'à la Révolution française (1789). L'armée prit possession du site en 1807, en faisant un lieu de stockage et de campement militaire. En 1840, un grand carré, appelé alors la Manutention Sainte-Marie des Chaînes y fut construit pour fabriquer de la farine et du pain, conditionner du café, du tabac et du vin pour les soldats casernés. Une verrière métallique, construite sur la cour centrale en 1870, dans le style de l'École Eiffel, trois moulins à blé, bâtis entre 1853 et 1890, ainsi qu'une boulangerie, permettaient ainsi au site d'assurer une très importante fabrication de pain qui alimenta les camps militaires de la région en temps de paix et les fronts pendant les guerres.

Ce n'est qu'en 1941 que le site, occupé par l'armée jusqu'en 1991, fut rebaptisé *Subsistances militaires*. En 1995, l'État céda le site à la Ville de Lyon qui en fit un pôle de création artistique à partir de 1998.

résultats initiaux n'étaient pas dus à un effet de mode mais correspondaient réellement à une revitalisation structurelle pérenne.

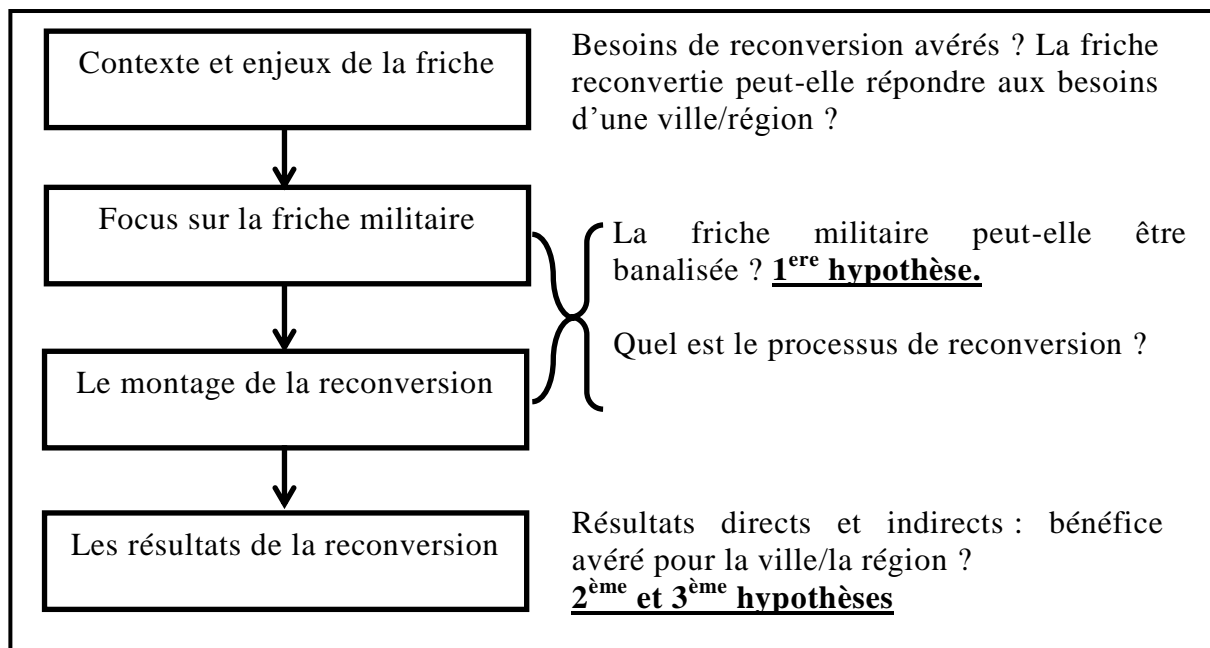
3. Une ville-test passée au crible des grilles d'analyse : Fribourg

Afin de tester l'ensemble des grilles d'analyse sur un exemple emblématique qui a su reconvertir ses friches dans la cohérence d'un projet urbain tout en réalisant un effet levier, la ville de Fribourg, dans le sud-ouest de l'Allemagne a été choisie. L'exemple des casernes Vauban, a été retenu car il conciliait l'urbanité de friches militaires sur une grande superficie, une spécialisation des territoires similaire à celle de la France et une logique de reconversion intégrant une pluralité de projets.

Le principe retenu pour cette étude de cas est explicité par le diagramme ci-dessous, il s'agit de le faire correspondre au mieux aux trois hypothèses de travail :

La démarche illustrée ci-dessous, si elle confirme son adéquation dans le cadre des hypothèses précédemment énoncées, sera appliquée à l'ensemble des terrains d'étude du deuxième tome de ce travail.

Schéma 19: la démarche de l'étude de cas en corrélation avec les hypothèses de travail.



Réalisation par l'auteure.

3.1. La ville de Fribourg.

Fribourg-en-Brigau, ville allemande située du *land* de Bade-Wurtemberg, est située au pied des montagnes de la Forêt Noire, à environ 20 km du Rhin. Elle a été détruite à 90% en 1945, puis reconstruite.

La ville comprend aujourd'hui 215 000 habitants, dont environ 30 000 étudiants, au sein d'une aire urbaine de 630 000 habitants.

Fribourg fait partie de la région dite du Rhin supérieur qui compte 6 millions d'habitants répartis sur trois Pays (Suisse, Allemagne, France).

3.1.1. Le contexte de la reconversion.

- Une situation géographique complexe qui contraint l'expansion.

Le territoire de Fribourg, d'une superficie de 153 km², est à la jonction du fossé rhénan et du versant occidental de la Forêt-noire. Ceci limite ses possibilités d'extension. Le centre historique est assez petit, avec une périphérie élargie compacte, plutôt en habitat collectif et avec un excellent réseau de transports.

Fribourg a également été une ville de garnison française entre 1949 et 1992. En effet, après la seconde guerre mondiale, la présence militaire française a été effective dans le sud-ouest de l'Allemagne avec divers régiments qui s'installèrent notamment à Fribourg dans le « quartier Vauban », un ensemble de casernes urbaines bâties en 1938.

Les Forces Françaises en Allemagne (FFA) quittèrent Fribourg en 1992, sur décision de François Mitterrand de les retirer, consécutivement à la chute du mur de Berlin en 1989.

Les casernes du quartier Vauban sont bien des friches urbaines telles que définies dans le premier chapitre de ce travail. Leur situation, leur fonction initiale et leurs caractéristiques architecturales permettent de les assimiler à une friche quelconque car elles font partie du premier ensemble de bâtiments militaires tel que définis dans le chapitre III.

- Un passé qui détermine le futur.

Jusqu'en 1962, Fribourg a été considérée comme une ville plutôt endormie, à la fois conservatrice, universitaire, haut-lieu de l'Église catholique et siège de l'évêché. Sa position excentrée en Allemagne et les guerres avec la France y ont par ailleurs limité l'installation des

grandes entreprises polluantes.

Cependant, au cours des années 1970, Fribourg évolua pour devenir un bastion écologiste suite à de grandes manifestations contre la construction d'une centrale nucléaire, à proximité de Fribourg.

La municipalité initia alors une politique verte, visant notamment à réguler l'extension urbaine et à favoriser les transports alternatifs à l'automobile.

Fribourg développa ensuite, à partir du milieu des années 1980, un concept de planification énergétique dont l'objectif était d'élaborer, sur une décennie, une politique communale s'appuyant spécifiquement sur les énergies renouvelables et les économies d'énergie.

Le problème de la pénurie de logements, accentué dans une ville fortement étudiante, ne trouvait cependant pas de solution pérenne, notamment pour la création de logements pour des jeunes actifs qui se trouvaient exclus du marché existant pour des raisons économiques et qui devaient régulièrement se loger dans des communes éloignées. L'offre immobilière pour les commerces et les surfaces tertiaires était également insuffisante.

3.1.2. Le départ des militaires et le projet de reconversion.

Fribourg est un cas particulier dans le sens où la présence des troupes françaises correspondait à un héritage de la Seconde Guerre mondiale qui est resté un traumatisme pour les Allemands. En 1992, le départ des militaires n'est donc pas ressenti *ab initio* comme négatif mais comme une page de l'histoire qui se tourne au bénéfice de la ville. En effet, c'est aussi la libération d'un terrain de 42 hectares, à seulement 3 km du centre-ville et au pied de la zone verte protégée de Schönberg.

De fait, au-delà des aspects symboliques, la réalité immobilière était aussi présente avec un fort déficit en logements. Dès 1992, le site militaire fermé est vendu à la ville qui avait alors pour seul projet de détruire les bâtiments afin d'y réaliser un nouveau quartier. Quatre bâtiments ont alors été occupés de manière solidaire par des personnes ayant peu de revenus. Cette occupation a ensuite été légalisée contre un loyer et la rénovation des quatre bâtiments a débuté avec le premier projet SUSI (*Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative* ou société autogérée indépendante de logement).

L'association *Forum Vauban* regroupa ces initiatives et obtint une reconnaissance des collectivités, qui l'identifièrent comme un partenaire officiel dans la planification du quartier en 1994.

- Les phases du projet.

Ab initio, le projet de reconversion des casernes Vauban avait pour particularité une forte participation des citoyens, ce qui était inédit dans ce type de démarche. Basé sur une souplesse permanente pour (re)inventer et réagir sur l'évolution des exigences et des enjeux, le processus, alors novateur, s'est réalisé en plusieurs étapes :

➤ La planification initiale (1994) :

Une société de développement communal, la KE (*Kommunalentwicklung LEG Baden-Württemberg GmbH*), implantée à Stuttgart, fut engagée par la ville de Freiburg afin de l'assister pour superviser l'aménagement du quartier.

Durant cette première année, des interventions eurent lieu sur le site : dépollution des sols, démolition des premiers bâtiments, etc.

En outre, le groupe d'architectes Kohlhoff & Kohlhoff de Stuttgart, remporta le projet. Ses propositions ont été retravaillées en coopération avec la commune.

➤ De l'utopie à la réalisation concrète (1995) :

Au-delà de l'aspect utopiste de certaines revendications, il était nécessaire de concilier les souhaits des habitants avec le cadre d'action de la ville ; des groupes de travail mixtes furent donc constitués pour établir un cadre référentiel du projet.

Tous ces principes ont été intégrés dès le départ dans le plan du Quartier Vauban, dessiné par Kohlhoff & Kohlhoff.

À la fin de l'année 1995, la Fondation allemande pour l'Environnement (*Deutsche Bundesstiftung Umwelt DBU*) a accordé des financements permettant un accompagnement professionnel du *Forum Vauban* qui devint alors une véritable force d'invention, incontournable dans le cadre de la planification urbaine.

Travaillant avec la ville, tantôt en accord, tantôt en contre-pouvoir, le *Forum* initia une nouvelle manière de générer de l'espace urbain et du logement, à la fois écologique et socialement novatrice.

➤ Phase de planification et des premières réalisations (1996 - 1999) :

La viabilisation du quartier a démarré en 1997 avec quatre tranches successives :

- Tranche 0 : aménagement de 596 pièces d'habitation et de 45 unités de logements par l'organisation SUSI⁹³ et le collectif d'étudiants : 15 bâtiments de la période militaire sont réhabilités selon des critères écologiques et sociaux, 6 bâtiments sont entièrement rénovés (plus trois nouvelles constructions) et

⁹³ Constituée d'une association et d'une SARL, fondée en 1990, elle est gérée par des personnes à petits revenus qui souhaitaient se loger (étudiants, chômeurs, parents isolés...).

deviennent des zones d'habitation pour 600 étudiants ;

- Tranche 1 : l'association GENOVA (*GENOssenschaft VAuban*) construit ou rénove 36 logements neufs, 233 le sont par des investisseurs privés et 153 par des promoteurs. Ce sont des immeubles d'habitation collectifs et des maisons en bande complétés par des équipements scolaires et des commerces. 42 des 422 appartements construits respectent les normes énergétiques de la « maison passive ». Les livraisons et l'installation des familles ont eu lieu à partir de 1998.
- Tranche 2 : à partir de 1999, 645 nouveaux logements sont construits sur 86 parcelles d'une surface de 160 à 620 m². Ce sont des maisons en bande, des maisons jumelées et des immeubles collectifs de 4 étages maximum.
- Tranche 3 : livraison des derniers logements (85).

- Le financement du projet.

En 1992, la ville de Fribourg a acheté l'ensemble des terrains de l'ancienne caserne Vauban à la République Fédérale d'Allemagne pour la somme de 20 millions d'euros. La vente des terrains aux opérateurs privés fut ensuite réalisée directement par la ville ou par son administrateur fiduciaire, la Société de développement communal (KE).

Le financement du projet a nécessité 93 millions d'euros au total, dont 51 millions financés à parts égales par le *Land* du Bade Wurtemberg et la ville de Freiburg, grâce à des prêts contractés par son administrateur fiduciaire. La vente des terrains a permis de rembourser progressivement ces prêts. Cependant, à la livraison définitive du quartier, la totalité du montant dû n'a pu être acquittée, la ville prévoyant en 2005 un déficit de 2 millions d'euros. Le prix de vente des logements au m² atteint un coût moyen du foncier de 435 €/m², soit le prix moyen pratiqué dans les autres quartiers de la ville.

Le complément de 42 millions d'euros nécessaire au financement initial a été fourni par le programme européen *Life* et le soutien de la Fondation Allemande pour l'Environnement (*Deutsche Bundesstiftung Umwelt*).

- Les acteurs du projet.

Cinq acteurs principaux ont permis la réalisation de ce projet de reconversion :

- La ville de Fribourg et ses services techniques ont initié puis dirigé le développement du nouveau quartier Vauban, dès l'annonce du départ de l'armée française. Leur action a conjointement permis d'intégrer ce projet urbain aux documents et plans d'urbanisme municipaux tout en renforçant la procédure de participation élargie des

habitants ;

- Le Forum Vauban est constitué d'associations citoyennes motivées par les principes de développement durable et désireuses de les intégrer dans l'aménagement du quartier et la construction de leur logement. Mis en place par la ville de Fribourg dès le démarrage de la planification du quartier, en 1995, ce forum a été le lieu d'expression des souhaits de la population pour le développement du quartier ;
- La société de développement communal (KE) a assuré une maîtrise d'ouvrage déléguée et fait le suivi du budget annexe de la ville pour l'opération Vauban. Cette société a été créée par le *Land* du Bade-Wurtemberg avec des actionnaires publics : *Land*, les associations de villes ou de *Kreis*⁹⁴.
Outre le projet Vauban, cette société a aussi travaillé sur le projet du quartier de Rieselfeld⁹⁵, également situé à Fribourg ;
- La coopérative de construction GENOVA, spécialisée dans la réalisation de logements écologiques et économiques, a été fondée en 1997. Son action s'inscrit dans la continuité du *Forum Vauban* avec la réalisation de deux immeubles collectifs de 36 logements ayant les caractéristiques des maisons passives. Une maison de quartier, une salle polyvalente et une buanderie communes sont également inscrites à son actif.
- La SUSI a acquis 4 anciens bâtiments de la caserne pour les transformer en logements locatifs bon marché avec la mise en place d'une structure participative de locataires.

D'autres acteurs sont également intervenus : des institutionnels pour le soutien financier du projet (l'Union Européenne, la République Fédérale d'Allemagne, le *Land* Baden-Württemberg et la Fondation allemande pour l'environnement), les milieux de la recherche ou associatifs (le centre de recherche *Fraunhofer Institut*, l'entreprise Badenova, et le programme *European Life*) pour faciliter la mise en place des bonnes pratiques liées à ce quartier expérimental et enfin des professionnels privés (bureaux d'études, promoteurs, etc.).

La gestion du projet a bénéficié de la présence de trois acteurs principaux ayant un rôle précis pour permettre d'équilibrer les décisions d'aménagement. La ville de Fribourg a, par ailleurs, privilégié le dialogue⁹⁶ en adaptant le projet Vauban aux résultats des concertations⁹⁷.

⁹⁴ Circonscription administrative équivalent aux départements français.

⁹⁵ Le quartier de Rieselfeld a été bâti à l'ouest de la ville sur une vaste étendue polluée par l'épandage des eaux usées de la ville. Après dépollution, 75 hectares ont été aménagés pour construire des logements (près de 11 000 personnes y vivent actuellement) et 200 hectares sont devenus une réserve naturelle. Cependant, Rieselfeld a bénéficié en majeure partie de financements par des promoteurs immobiliers privés.

Initialement non intégrée dans un projet d'ensemble à l'échelle de la ville mais davantage tournée vers une échelle de quartier, la reconversion du site militaire de Vauban a finalement fait l'objet d'une démarche bénéficiant à la collectivité urbaine, intégrant la ville et d'autres échelles, tant locales que régionales ou supranationales. Cette intégration à un projet urbain d'ensemble a permis de donner à ce processus sa cohérence dans le cadre d'un regain d'attractivité et de dynamisme.

3.2. Les résultats de la reconversion des casernes Vauban.

Les douze anciennes casernes ont été conservées et rénovées :

- Quatre d'entre elles sont devenues 220 logements alternatifs habités par une partie du groupe ayant occupé illégalement les casernes ;
- Six autres casernes accueillent 600 logements pour étudiants ;
- Une autre caserne comprend une maison de quartier et un centre socioculturel accueillant les associations locales.

L'espace restant a été restructuré et a permis de créer 2000 logements et 600 emplois, regroupés sur 6 hectares accueillant des activités industrielles et artisanales.

Au-delà de ces résultats objectifs, les apports de la reconversion des casernes Vauban sont multiples.

3.2.1. Résultats à court terme.

- une démarche urbaine cohérente.

Bâti sur une superficie de 38 hectares, avec une population de 5500 personnes, Vauban affiche une densité forte : près de 150 habitants/hectare, ce qui est comparable aux communes de la première couronne parisienne.

Toutes les maisons du quartier ont été rénovées selon des critères d'éco construction et de haute performance énergétique. En effet, tous les bâtiments du quartier Vauban devaient répondre *a minima* aux exigences du label « Habitat à Basse Énergie ». Les solutions techniques adoptées ont dû être intégrées dès la conception dans l'architecture des bâtiments. Le climat urbain a également été pris en compte avec le maintien des voies de circulation de l'air ; des espaces verts ont aussi été créés avec de nouveaux parcs de quartier et des coulées

⁹⁶ Ceci a parfois été houleux : près de 10 à 15% des décisions sont restées conflictuelles et ont dû finalement être tranchées par la mairie.

⁹⁷ Il s'agit du concept « apprendre en faisant », *learning while doing*.

vertes qui facilitent l'interconnexion.

Outre ces éléments, un bâti compact et des parcours courts permettant de se rendre partout en quelques minutes complètent la logique d'écologie urbaine du lieu. La mixité des fonctions, la proximité des écoles, une maison du troisième âge, des commerces et la zone d'activités ont par ailleurs rétabli une mixité sociale.

Le corollaire de cette planification urbaine était la limitation de l'étalement en périphérie, en diminuant les surfaces des sols constructibles. De même, la municipalité a envisagé d'interdire, à partir des années 2000, toute construction nouvelle à l'échéance d'une dizaine d'années.

- Mais des limites.

Aujourd'hui, toute personne souhaitant vivre dans le quartier Vauban doit passer un entretien avec la mairie, la logique étant de garantir la mixité sociale promise par la ville.

Cependant, l'équilibre social souhaité n'est pas atteint et une grande majorité des familles vivant au sein du quartier Vauban appartient à la classe aisée : près de 75% des habitants sont des cadres supérieurs ou des professions libérales alors que les populations modestes sont faiblement représentées et ghettoïsées (logements SUSI).

Les avantages écologiques et économiques du quartier bénéficient donc à un nombre restreint de personnes.

Par ailleurs, le quartier Vauban est relativement isolé des autres quartiers : de nombreuses liaisons piétonnes et cyclistes existent, mais Vauban n'est traversé par aucune voie automobile, ce qui réduit non seulement la présence des automobiles dans le quartier mais aussi celle des autres véhicules. Cette organisation a maintenu au sein du quartier l'autarcie dont il bénéficiait lors de la présence des FFA et n'a donc pas contribué à le réintégrer à la ville, bien qu'il fasse pleinement partie du projet urbain global en étant d'ailleurs emblématique.

De plus, la logique d'exemplarité du quartier Vauban ne peut donc pas s'appliquer totalement, cet isolement étant finalement favorable à une ville éclatée.

3.2.2. Résultats indirects à plus long terme.

- Un impact sur l'image de la ville.

Avec le quartier Vauban, Fribourg a confirmé son image de ville respectueuse de l'environnement : les distinctions environnementales suprarégionales se sont succédé :

- En 1992, elle est devenue capitale écologique ;

- En 2004, elle a obtenu la qualification de « commune durable » ;
- À plusieurs reprises, Fribourg (avec ses 1800h d'ensoleillement par an) a été en tête de la ligue solaire d'Allemagne⁹⁸, pour les villes de plus de 100.000 habitants.

Aujourd'hui, l'écoquartier de Vauban est exemplaire dans le monde entier ; il a servi de base, tant pour son processus de réalisation avec la démocratie participative que pour ses résultats écologiques, à de nombreuses réalisations, dans le cadre de la reconversion de friches ou pour des projets *ab initio*.

Fribourg a aussi consolidé sa réputation en ce qui concerne la qualité de vie et les politiques environnementales (transport, développement par quartier, énergies renouvelables) qui ont, par la suite, continué à être programmées en faveur du développement durable.

- Un bénéfice d'ensemble pour Fribourg.

Fribourg est une ville essentiellement tertiaire, administrative et universitaire. En intégrant le fonctionnement des organes administratifs fédéraux et locaux, elle accueille environ 130 000 emplois.

La réalisation du quartier Vauban a favorisé la spécialisation de la ville dans les problématiques du développement durable et elle est ainsi devenue l'une des capitales de l'écologie avec deux thématiques émergentes :

- L'énergie solaire⁹⁹ : centre de recherche et de production de panneaux photovoltaïques, Fribourg accueille l'une des principales usines européennes de production de panneaux photovoltaïques. La ville organise également le salon *Intersolar* et d'autres foires spécialisées. Ceci favorise le tourisme et le commerce.
- L'architecture économe en énergie avec la vitrine que représente le quartier Vauban.

De plus, la présence de l'université encourage l'implantation de petites entreprises spécialisées dans les médias, la médecine ou la biotechnologie.

Au total, près de 10.000 emplois ont été créés dans le domaine de l'environnement, que ce soit dans l'industrie, le tourisme ou bien encore la formation.

⁹⁸ La ligue solaire d'Allemagne, également présente dans e nombreux autres pays tels la France, rassemble les collectivités locales autour d'un objectif commun : gagner le titre de « champions des énergies renouvelables ».

⁹⁹ Aujourd'hui l'énergie solaire de Fribourg représente 17% de l'énergie totale produite dans la région. Les centrales nucléaires ont été remplacées par des éoliennes productrices de 12,9% de l'ensemble de l'énergie, 7,3% de l'énergie est encore produite par l'énergie hydraulique et la biomasse en produit juste 1,4%. Près de 40% de l'énergie est donc renouvelable à Fribourg.

Fribourg a réussi son premier pari : développer l'offre en logements. La reconversion de la caserne Vauban lui a, par ailleurs, permis de développer une logique déjà inhérente à la ville, celle de l'écologie, donnant ainsi une nouvelle fonction à la ville et lui garantissant attractivité et dynamisme.

Enfin, la réussite de cette reconversion a largement dépassé les effets locaux puisque Fribourg, pionnière de la logique d'écoquartier, a su imposer une image au niveau mondial avec des retombées économiques proportionnelles.

Cet exemple de Fribourg a permis d'initier une première approche concrète de la reconversion d'un site militaire en fonction des éléments qui ont été retenus précédemment. Bien qu'il reste exceptionnel, du fait de son ampleur et car il était l'un des premiers dans ce contexte de développement durable, il met en valeur un certain nombre de caractéristiques qui devront être recherchées pour que les sites étudiés répondent au mieux aux problématiques soulevées dans le cadre des hypothèses du premier chapitre.

Le schéma de principe élaboré pour cette étude de cas semble par ailleurs probant. Il sera retenu pour les études de terrains du second tome de ce travail.

La reconversion de la friche militaire doit être envisagée dans le cadre d'un projet qui bénéficie à la ville ou à la communauté urbaine dans son ensemble. De la façon dont elle sera intégrée à la dynamique urbaine dépendront à la fois les bénéfices de la reconversion intrinsèque mais aussi la façon dont l'effet levier pourra s'appliquer à l'aire urbaine toute entière.

Ceci est d'autant plus marqué pour les friches militaires qui, à l'exception des réseaux de transports permettant d'y accéder, ont souvent évolué en marge de la ville, devenant de véritables verrues sur les documents d'urbanisme du fait de leurs activités passées.

CONCLUSION GENERALE

L'ambition de cette thèse consistait à proposer un nouveau regard sur les friches militaires urbaines et à envisager une nouvelle perspective quant au contexte de leur éventuelle reconversion et aux résultats afférents. Dans ce but, outre les éléments de réponse contenus dans ce premier tome, cinq études de terrains ont été rassemblées dans le second tome afin de permettre une réponse globale, à la fois théorique et pratique, aux hypothèses élaborées dans le cadre de ce travail. Ce travail de terrain se présente formellement comme une annexe de ce premier tome.

1. LA FRICHE MILITAIRE URBAINE, UNE FRICHE URBAINE A BANALISER.

La reconversion des friches a souvent été appréhendée de façon différente selon leurs activités initiales. Ainsi, la catégorisation des friches, industrielles, commerciales ou portuaires, par exemples, détermine un temps de latence plus ou moins long avant d'envisager une requalification.

Alors que la reconversion des friches issues du secteur secondaire a souvent été longue à se mettre en place et n'est devenue plus systématique qu'avec la prise en compte d'éventuels problèmes de pollution, l'intégration de la friche militaire urbaine dans le cadre d'une éventuelle reconversion ne s'annonce pas spontanée. Ainsi, le secret des activités qui auraient pu s'y dérouler participe fréquemment d'une défiance accrue vis-à-vis de ce type de friches. De plus, la relative autarcie dans laquelle le site a été maintenu durant toute la durée de son activité militaire a entretenu une forme d'indépendance vis-à-vis du développement urbain dans son ensemble.

Depuis les années 2000, les Armées vendent davantage de terrains et de bâtiments dont elles n'ont plus l'usage et ces biens se retrouvent de plus en plus rapidement sur le marché foncier. Dans un contexte de développement durable, ces éléments posent la question de la spécificité de la friche militaire, en particulier urbaine.

Nous avons posé comme hypothèse que la friche militaire urbaine, en dépit des réticences que sa reconversion peut soulever, est une friche qui se banalise dès lors que son temps de veille est passé. Elle pourrait être considérée comme un ensemble, terrains et bâtiments, quelconque, qui bénéficie souvent d'un fort potentiel urbain du fait de sa situation.

À l'issue de nos travaux, nous pouvons apporter plusieurs éléments de réponse qui ont été envisagés sous trois aspects principaux, avec la prise en compte d'une part, de la nature même de la friche militaire, d'autre part, des conditions de cession du site, et enfin la façon dont la commune concernée va pouvoir envisager la réintégration de ce nouveau site dans sa trame urbaine et quel sera le processus de reconversion utilisé.

Compte tenu de la diversité des friches militaires, la réponse ne peut être donnée de façon unique et globale. Il a été nécessaire de différencier les sites afin de mieux définir ceux qui pouvaient répondre aux critères de catégorisation de friches urbaines. Pour cela, trois grands ensembles ont été mis en évidence :

- Un premier grand ensemble de friches militaires regroupe des sites très marqués par leur usage initial, comprenant des bâtiments en ruines qui conservent des traces de la présence militaire et notamment des pollutions spécifiques ou une architecture marquée telles les fortifications ou les buttes de tir.

Ces terrains présentent un intérêt moindre pour une requalification urbaine, d'autant plus qu'ils sont fréquemment à l'écart des voies de communication. Bien que certains d'entre eux aient pu faire l'objet de reconversion, celle-ci reste marginale.

Ces sites trop marqués par leurs activités militaires ne peuvent être banalisés comme des friches quelconques.

- Un second groupe assez diversifié rassemble des casernements, des logements ou des centres mobilisateurs. Ces friches ne sont pas très marquées par l'Armée et elles présentent une certaine densité.

Offrant des caractéristiques architecturales souvent favorables et une bonne intégration aux réseaux de transport, les friches militaires de ce second groupe sont des friches facilement assimilables à la ville. Elles offrent de nouvelles ressources foncières en permettant d'accroître la densité. Elles peuvent donc être considérées comme des friches quelconques.

- Un troisième groupe comprend les terrains nus, non viabilisés et des friches partiellement bâties à l'orée de la ville. Ces friches militaires ne sont pas toujours faciles à reconvertir, même si leur situation, à proximité de la ville, tend à les assimiler à des friches urbaines.

Cependant, leur localisation, sur les franges de la ville, permet de les considérer comme des friches relativement communes qui offrent des ressources foncières, sur le principe des friches des zones d'activités tertiaires.

Au bilan, à l'issue du départ des militaires, pour ce qui concerne la nature de l'espace délaissé, lorsqu'elle n'est pas trop marquée par ses activités initiales et qu'elle bénéficie d'une situation favorable par rapport à la ville, la friche militaire peut donc être assimilée à une friche urbaine quelconque.

D'autre part, les conditions de cession de la friche militaire ont été étudiées afin de déterminer dans quelle mesure elles pouvaient faire de ce type de site une exception. Certains points particuliers ont pu être relevés mais, dans le cadre d'une mise en perspective plus large, le processus de cession de la friche militaire s'assimile à celui des autres friches de l'État ou des grands propriétaires fonciers.

Une autre source de distinction potentielle peut concerner les aides financières ou d'incitation à l'installation d'entreprises dont bénéficient les sites militaires en reconversion :

- Pour les cessions antérieures aux Lois de Programmation Militaire, ces aides étaient relativement mixtes, n'étant pas strictement dédiées aux friches militaires ;
- Lorsque davantage de friches militaires se sont retrouvées sur le marché foncier, dans le cadre des LPM, les mesures financières ont progressivement évolué pour concerner strictement les sites militaires. Tous les sites à reconvertir sont aujourd'hui intégrés dans des contrats de sites qui comprennent notamment des fonds dédiés. Ce contexte de la reconversion « assistée » est devenu une spécificité exclusive des friches militaires.

Bien que la nature de leurs activités au sein de l'Armée ait été très différente, les terrains étudiés ont confirmé ces absences de spécificités dédiées à la friche militaire, quelle que soit la période de cession et de reconversion considérée. La présence de financements spécifiques n'intervient, pour les cas les plus récents, que comme facilitateur de la reconversion.

La friche militaire urbaine s'apparente donc à une friche *lambda* dont la reconversion se fait cependant dans un cadre spécifique. Au-delà des contraintes liées à sa fonction initiale, elle peut présenter des avantages du fait de sa situation urbaine et en termes de conditions financières de cession et de requalification.

Enfin, que ce soit dans le cadre des cessations d'activités assez anciennes ou dans un contexte de RGPP, les communes disposent rarement d'un long préavis concernant la cessation d'activité d'un site de la Défense, quelle que soit sa situation, *intra-muros* ou totalement à l'écart. Ainsi, les études de terrain ont montré qu'une moyenne d'un an est généralement observée comme temps de l'avant friche.

Pourtant, la cession du site militaire urbain aura un impact sur la ville s'il s'agit d'un site militaire d'ampleur, ou sur le quartier pour un site de moindre importance. Elle pourra imposer, dans une certaine mesure de repenser l'organisation de la ville.

La municipalité concernée doit alors se positionner assez rapidement pour ce qui concerne son propre intérêt pour l'avenir du site à reconvertir. Au-delà de cet aspect financier, ce site urbain à reconvertir pose la question d'une mise à jour de l'urbanisme réglementaire existant.

Dans ce contexte, le temps de l'avant-friche, relativement court en termes de préavis, est une *surprise de planification urbaine* : alors que la tendance actuelle est à une planification normée du développement de la ville avec des thématiques bien ordonnées, la fin d'activité subite d'un site urbain provoque un choc.

La cession du site aura un impact urbain dès lors qu'il s'agira d'un site militaire d'ampleur, et elle pourra imposer, dans une certaine mesure de repenser la ville. Il s'agira alors pour la municipalité de se positionner rapidement pour un éventuel achat, de ne pas laisser le site tomber en déshérence et au final de le réintégrer pleinement à la ville. Cette démarche nécessitera souvent de réécrire l'ensemble des documents d'urbanisme réglementaire car les pratiques en termes d'habitat, de transport ou plus généralement de développement urbain seront impactées par la fermeture du site militaire et son éventuelle reconversion. L'éventuelle reconversion du site pourra aussi s'inscrire dans une logique de compensation des impacts du départ de ses activités en termes économiques et sociaux. Elle devra, dès lors, pouvoir s'articuler rapidement de façon cohérente avec la réponse aux besoins déjà identifiés pour le territoire dans le cadre du projet urbain et souvent déjà intégrés dans des outils de planification urbaine.

Appliquée aux friches militaires, la notion de *surprise de planification urbaine* pourrait cependant concerner toute cessation d'activités, lorsqu'elle apparaît de façon subite. Ainsi, des sites urbains, industriels ou commerciaux, en situation fragile n'ont pas laissé au planificateur urbain davantage de possibilité d'anticipation en ayant également des temps de l'avant-friche très courts.

Le projet de requalification d'une friche militaire entre dans une logique globale, qui est aussi, au-delà des critères objectifs tels les capacités de financement, une volonté locale d'accepter de repenser la ville dans son organisation et son développement urbains en y intégrant un nouvel espace foncier dont les fonctions futures sont à déterminer. Cette logique est également applicable à toutes les friches urbaines d'ampleur, quelle que soit leur origine, dès

lors que leur cessation d'activité remet en question la planification urbaine telle qu'elle avait été envisagée.

Dans le but de vérifier si la friche militaire urbaine peut être considérée comme une friche quelconque, une dernière étape de nos travaux a été de voir dans quelle mesure ce site pouvait être reconverti dans un cadre générique qui permettait de solutionner des difficultés locales. Dans une première approche, la logique d'un urbanisme dit de projet a semblé opportune. Les études de terrain du second tome de ce travail ont montré que les cinq composantes d'un projet urbain de requalification de friche s'appliquaient aux sites considérés. Ceci permet de confirmer l'assimilation d'une friche militaire à une friche quelconque qui présenterait les mêmes caractéristiques générales d'urbanité.

La friche militaire urbaine, dès lors qu'elle s'inscrit dans une logique *intra-muros*, ou sur les franges de la ville, peut être considérée comme une friche quelconque, sa nature, ses modalités de cession et enfin sa réintégration dans la trame urbaine ne présentant pas de caractéristiques trop exclusives.

2. LA RECONVERSION DE LA FRICHE MILITAIRE, UNE OPPORTUNITÉ POUR LA VILLE ET LE TERRITOIRE.

Lorsque la fermeture de sites militaires a été annoncée par voie médiatique, de nombreux élus et autres acteurs économiques locaux ont immédiatement mis en avant les impacts que cette cessation d'activité aurait en termes économiques et sociaux sur l'activité locale, voire régionale, avec des pertes d'emplois, directs et indirects et une baisse de compétitivité et d'attractivité pour le territoire.

De fait, la Défense a souvent été présentée comme aménageur du territoire (Regrain, 1988) car les implantations militaires concernaient fréquemment des lieux sinistrés ou ayant une faible activité économique. Cependant, ceci était d'abord lié aux contraintes géostratégiques ou à la nécessité de discrétion des activités militaires.

Au-delà de la stricte activité des militaires et des revenus ou emplois indirects qu'elle procurait, la présence d'une caserne ou d'une base aérienne importante maintenait toutefois le territoire concerné dans une forme de dépendance, voire de *statu-quo* économique, car tout était lié aux activités et aux revenus des militaires, y compris l'absence de développement de nouvelles activités qui auraient difficilement cohabité avec les armées.

Nous avons posé comme hypothèse que le départ de l'armée d'une ville pourrait ne pas être ressenti avec pessimisme, mais davantage comme une opportunité et le symbole d'un nouveau départ plus en cohérence avec les enjeux du XXIème siècle. Les projets de reconversion des sites militaires pouvaient alors être des leviers puissants d'attractivité dès lors qu'ils répondaient aux besoins du territoire et à l'enjeu urbanistique de renouvellement urbain. Il s'agissait pour la requalification de participer à un nouveau positionnement de la ville ou du territoire, en particulier dans un contexte de concurrence interurbaine accrue.

Afin de pouvoir répondre à cette hypothèse, nous avons déterminé quelles devaient être les conditions favorables pour qu'une friche militaire urbaine reconvertie puisse effectivement avoir un effet levier pour la ville ou le territoire concerné.

Dans un premier temps, les évolutions urbaines récentes et les études de terrain du deuxième tome de ce travail ont confirmé que la reconversion d'une friche n'est pas acquise *a priori* pour un terrain militaire mais qu'elle doit s'envisager dans le cadre d'un projet d'ensemble au bénéfice de la Ville ou de la communauté de communes/d'agglomération, en particulier lorsqu'il s'agit de friches d'ampleur. Pour cela, un contexte global doit être défini. Nos travaux ont montré que la démarche de projet urbain propose un cadre adéquat pour intégrer une synergie entre la trame urbaine déjà existante et les nouvelles fonctions de la friche reconvertie.

Dans le cadre de nos travaux, il est apparu que la notion de projet urbain est une première condition *sine qua non* pour la réussite de la reconversion d'un site militaire. On peut alors parler de projet urbain de reconversion d'un site militaire, notion qui donne à la requalification tout son poids dans le cadre de la trame urbaine globale.

Cependant, les études de terrain ont également montré que, si le projet urbain est un processus qui permet aux friches militaires étudiées d'être reconverties dans la logique d'un projet cohérent au profit de la ville ou de la communauté d'agglomération, il doit intégrer d'autres facteurs pour être à l'origine du gain d'attractivité et /ou de dynamisme. Ces éléments complémentaires se déclinent de deux façons : d'une part, avec une déclinaison plus fine de certaines composantes du projet urbain et, d'autre part, en intégrant des points spécifiques qui peuvent aussi s'assimiler à des éléments de contexte.

Le projet urbain, tel que défini par Lapperrière en 1988, comprend cinq composantes qui conditionnent l'existence même de ce processus. L'intégration supplémentaire de certains points permet d'optimiser les résultats de la reconversion :

- Associée à la volonté de requalifier la friche militaire, l'existence d'une structure porteuse du projet de reconversion à l'échelle du territoire concerné est un point déterminant pour le succès d'une telle opération. En effet, elle va permettre un meilleur portage financier, mais aussi technique, du projet qui est généralement complexe ;
- Dans le cadre des diagnostics indispensables à la définition des objectifs de la reconversion et à la mise en place du projet de requalification d'une friche militaire, il est nécessaire de prioriser les actions à entreprendre en fonction d'une hiérarchisation des objectifs à atteindre. Une telle démarche permet, le cas échéant, d'effectuer les arbitrages adéquats et de conserver une cohérence au projet d'ensemble.

De même, lorsque les diagnostics ont été réalisés au moment de la mise en place du projet de reconversion, il importe de les intégrer *stricto sensu* pour garantir les résultats de l'opération. À l'inverse, l'intégration forcée de réponses à des besoins non identifiés peut concourir à un échec. L'image d'ensemble du succès de la reconversion peut alors être remise en question.

Outre ces éléments qui restent génériques et pourraient s'appliquer à n'importe quelle reconversion de friche, d'autres points plus particuliers concernent à la fois strictement les friches militaires mais aussi, de façon plus générale, un contexte global de crise économique et sociale :

- Bien que le contexte financier de la reconversion soit souvent contraignant, il importe de pouvoir laisser au projet urbain de requalification d'une friche militaire une certaine souplesse qui lui permette de s'adapter aux réalités du territoire vécu. Au-delà du financement habituel de la reconversion de friches, il s'agit notamment de pouvoir disposer de ressources financières qui permettent d'intégrer des besoins de rénovation spécifiques aux sites qui appartenaient à la Défense : alors que la dépollution pyrotechnique est généralement prise en charge par les Armées, le raccordement aux réseaux publics (eau, électricité et téléphone) ou la mise aux normes civiles peuvent occasionner des surcoûts ;
- Produits d'appel et vecteurs d'image favorisent le succès de la reconversion d'un site militaire en détournant l'attention de la fonction initiale du site et en lui permettant de générer une certaine attractivité du fait de sa distinction dans un contexte concurrentiel ;
- Les études de cas du second tome ont démontré qu'il était nécessaire d'avoir identifié

des besoins à combler par le biais de la requalification du site, soit dans le cadre de ce projet, soit dans la logique d'une démarche plus réactive suite à la fermeture du site militaire. Au-delà des projets de requalification tels qu'ils sont planifiés, que ce soit pour des opérations antérieures à la reconversion du site militaire ou pour le site militaire-lui-même, les notions de réversibilité des projets déjà initiés et de complémentarité avec les opérations en cours peuvent alors devenir déterminantes ;

- Dans un contexte économique morose, l'installation d'acteurs institutionnels, ou dans tous les cas de vecteurs de stabilité, dès les premiers temps de la reconversion, peut être considérée comme un premier effet levier : l'investissement financier réalisé pour la rénovation de leurs structures d'accueil pourrait être compensé par l'attraction de nouvelles entreprises désireuses de bénéficier de ce contexte sécurisant et de confiance dans l'avenir de la reconversion.

Avant d'envisager la réalisation d'un effet levier, les études de cas ont montré que la mise en place du projet urbain de requalification d'un site militaire peut intégrer des éléments génériques, ou spécifiques à la nature du site, afin d'optimiser les résultats de la reconversion.

Notre dernière hypothèse de travail, l'effet levier de la reconversion d'un site militaire, nécessitait d'envisager le temps de l'après-friche, une fois que la reconversion est en cours, mais surtout de dépasser cette période et de se positionner dans le temps des résultats. Généralement non intégrée dans le cadre des projets urbains de reconversion des friches, cette dernière période a été définie dans le cadre de ce travail en utilisant la notion de *temps de la friche reconvertie*.

Les études de terrain ont ensuite permis de découper ce nouveau temps de la friche en trois périodes :

- Une première période de mise en confiance caractérisée par l'installation sur le site d'acteurs qui vont favoriser une mise en confiance d'autres investisseurs vis-à-vis du projet. La fin de cette période se définit notamment par la fin des éventuelles aides liées à la reconversion.
- Une deuxième période, probatoire correspond à la validation du projet au vu des résultats : passé l'effet d'annonce et les mesures incitatives, la friche reconvertie débute un cycle de fonctionnement qui fait majoritairement appel à ses ressources internes et met en exergue ses qualités ou ses défauts.

- La troisième période consacre la réussite du projet. Elle correspond aux suites données aux opérations déjà réalisées avec la perspective de nouveaux investissements et une estimation des résultats de la reconversion.

Ce temps de la friche reconvertie peut s'envisager quels que soient les résultats de la reconversion ; dans le cas d'une reconversion qui est un échec, il ne dépasserait alors pas la période de mise en confiance.

Il semble cohérent d'envisager que ce temps de la friche reconvertie, avec ces trois périodes, puisse s'appliquer quel que soit le type de friche reconvertie considérée avec des limites temporelles qui mériteront d'être affinées au cas par cas.

Au-delà de cette notion de temps de la friche reconvertie, les études de cas ont permis de vérifier que la reconversion du site militaire offrait l'opportunité d'un nouvel élan économique.

Les présupposés de ce travail avaient envisagé une certaine diversité en termes de résultats de la reconversion. Ces éléments ont globalement été vérifiés et l'effet levier de la reconversion peut ainsi se décliner par le biais de trois grands items, l'attractivité résidentielle, l'attractivité économique et enfin l'effet d'image de la ville menant le projet de reconversion. Ces trois effets sont fréquemment interconnectés.

La reconversion des friches militaires étudiées dans le cadre du second tome de ce travail a, par ailleurs, montré une certaine mixité fonctionnelle qui est remarquable au regard de ce que les friches d'autres types ont parfois proposé. Au-delà de son urbanité, la friche militaire urbaine offre donc un éventail de possibilités de reconversion qui n'est pas limité et propose de nombreuses perspectives pour la réalisation d'un effet levier. Ceci concourt justement à sa réintégration dans la trame urbaine.

Dans tous les cas, l'effet levier a pu être réalisé uniquement parce que les solutions initiées dans le cadre de la reconversion répondaient à la satisfaction d'un besoin identifié lors des diagnostics préalables. De plus, la notion d'effet de rupture a été constatée pour les reconversions menées dans les terrains d'étude, aucun d'entre eux n'ayant entretenu une forme de nostalgie vis-à-vis de l'ancien site militaire, choisissant de se tourner vers l'avenir avec une stricte réutilisation du foncier et du bâti.

Dans le cadre de l'appréciation de cet effet levier, un élément remarquable a également été mis en évidence : les études de terrains ont montré qu'il ne s'agit pas d'inscrire les résultats immédiats de la reconversion dans la logique d'une création d'emplois qui compensent nombre pour nombre ceux qui ont été perdus avec le départ des militaires. En effet, l'effet

levier réside davantage dans le fait d'initier une dynamique d'ensemble qui profitera à moyen, voire long, terme, à la ville et à son territoire.

Dans le cas particulier des petites villes qui choisissent de reconverter leur site militaire, il s'agit par ailleurs d'une opération qui dépasse largement la stricte reconversion d'un site et qui nécessite un travail d'ensemble sur l'urbain, dont les résultats ne peuvent s'envisager à la simple lecture de critères objectifs.

Au même titre que la reconversion d'autres types de friches, la reconversion d'une friche militaire peut s'accompagner d'un véritable effet levier, d'autant plus manifeste qu'il permettra souvent d'initier un cercle vertueux et de (re)donner de l'optimisme dans des territoires parfois doublement sinistrés.

La reconversion des sites militaires menée dans le cadre d'un projet urbain qui se décline strictement en intégrant certains effets de contexte et certaines spécificités des friches militaires peut avoir un réel effet locomotive pour une ville ou un territoire à plus grande échelle.

Ainsi, en offrant aux collectivités de nouvelles perspectives de développement socio-économique, dans la logique du développement durable, les friches militaires permettent aux régions concernées d'acquérir une nouvelle identité régionale, voire nationale ou européenne, et de s'inscrire dans de nouvelles perspectives qui leur garantiront, dans un contexte de RGPP, d'affirmer leur autonomie et de moins dépendre de l'argent public.

Indépendamment de ces conclusions, la méthode retenue pour le choix des terrains d'étude a nécessité de procéder à des choix. Ainsi, ce travail a porté sur des sites caractérisés par leur taille ou leur situation géographique. Pour compléter l'analyse, il serait utile d'appliquer les schémas utilisés dans le cadre de ce travail aux friches militaires urbaines des plus grandes villes françaises ou à celles des villes portuaires, par exemple.

De même, les villes étudiées dans le cadre de ce travail s'inscrivaient dans deux contextes différents : soit elles étaient réellement impactées par le départ des militaires, soit elles avaient identifié des besoins ou des maux urbains que la reconversion de leurs sites militaires pouvait solutionner. La reconversion de leur friche militaire était alors une réelle opportunité. Pour compléter ces éléments, des travaux ultérieurs pourraient envisager la façon dont procèdent d'autres villes qui seraient moins impactées par le départ des militaires ou n'auraient pas identifié au préalable de besoins auxquels la reconversion de la friche militaire pourrait

répondre. Des travaux complémentaires pourraient notamment revenir sur cette notion de *reconvertir à tous prix* qui n'a pas été constatée dans le cadre de nos terrains d'étude et alors envisager quels seraient les résultats de la reconversion de ces friches qui n'auraient pas été objets d'intérêt.

Enfin, alors que l'ensemble des sites étudiés pour ce travail faisait l'objet d'une reconversion dans le cadre d'un projet urbain global, un complément à ce travail pourrait permettre de mettre en évidence d'autres processus de reconversion des friches militaires urbaines.

Dans le contexte actuel, les conclusions résultant de ce travail peuvent être utilisées de deux manières :

- Dans le cadre de l'urbanisme opérationnel, ces travaux peuvent être bénéfiques de part et d'autre du miroir : les administrations ou les grands propriétaires fonciers qui cèdent des friches urbaines pourraient prendre ces travaux à témoin pour montrer à l'EPCI intéressé comment il pourrait tirer profit de l'achat, puis de la reconversion de la friche.

Dans un champ plus restreint, les autorités militaires cessionnaires de sites pourraient également utiliser ce travail pour banaliser la friche militaire et ainsi forcer à une forme de dédramatisation de son activité initiale.

Les communes qui acquièrent des friches urbaines, qu'elles soient ou non militaires, pourraient utiliser les éléments liés au projet urbain de requalification d'une friche comme un guide des bonnes pratiques. La notion de temps de la friche reconvertie avec les trois découpages identifiés pourrait également leur permettre d'envisager les résultats de la reconversion par le biais d'une chronologie plus rassurante que des chiffres abrupts.

- Dans le cadre de la recherche, ce travail est une contribution aux réflexions sur la planification urbaine, avec les notions de *surprise de planification urbaine* et de *reconvertir à tous prix*. Les différentes chronologies du projet urbain de reconversion d'une friche militaire s'inscrivent également dans cette perspective.

Par ailleurs, les résultats de ce travail élargissent les champs de réflexion sur les friches par différents aspects : l'éventail des reconversions envisageables ouvre le champ de la mixité fonctionnelle ; les restrictions sur la nature même de la friche militaire sont levées, ce qui peut faire évoluer sa mise en perspective. Enfin, les recherches sur les friches urbaines, de façon générale, sont enrichies par une première approche du temps de la friche reconvertie.

Alors que la rationalisation des effectifs militaires et l'adaptation aux évolutions du contexte géostratégique vont se poursuivre pendant de nombreuses années, la question de l'avenir des friches militaires urbaines restera vraisemblablement une question d'actualité. Tandis que les principes de planification urbaine sont de plus en plus proéminents et que les communes et communautés d'agglomérations ont une marge d'action financière de plus en plus restreinte, la façon dont pourrait évoluer la prise en compte de ces futures friches militaires urbaines par les municipalités pourrait être un sujet digne d'intérêt dont les conclusions pourraient confirmer, ou infirmer, les hypothèses validées dans le cadre de ce travail.

Dans une autre logique, mais en complément, des sites militaires qui attendaient une requalification depuis de nombreuses années, à Nantes (caserne Mellinet), à Marseille (casernes du centre-ville) ou à Bretteville-sur Odon (à proximité de Caen), débutent enfin leurs travaux de requalification. Il pourra être intéressant de vérifier si leur temps de la friche, beaucoup plus long, a eu un impact sur la réalisation de la reconversion, que ce soit dans son processus ou dans ses résultats.

Au-delà de la friche militaire urbaine, les notions développées dans le cadre de ce travail, la *surprise de planification urbaine* et le *temps de la friche reconvertie*, mériteraient d'être approfondies pour ensuite envisager dans quelle mesure elles pourraient être plus généralisables. Il en est de même pour la mixité fonctionnelle dans le cadre de la reconversion de friches urbaines.

Enfin, compte tenu de l'imaginaire lié aux friches militaires urbaines, ce travail pourrait initier une réflexion sur la reconversion des prisons urbaines qui finissent par devenir le dernier foncier disponible *intra-muros*, alors que les friches militaires se reconvertissent plus aisément.

BIBLIOGRAPHIE DU TOME I.

Note préliminaire : Pour en faciliter l'exploitation et la lisibilité, cette bibliographie a été organisée en grandes thématiques qui reprennent les éléments abordés dans ce premier tome ; les ouvrages et documents utilisés dans le cadre du tome II de ce travail font l'objet d'une bibliographie séparée en fin de tome II.

Par ailleurs, cette bibliographie s'inscrit dans le cadre des travaux réalisés pour ce premier tome rédigé entre 201 et 2014.

1. L'URBANISME EN GENERAL, LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN PARTICULIER.

1.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers :

ANDRES L., AMBROSINO C., « Régénération culturelle et mutabilité urbaine : un regard franco – britannique », dans LERICHE F., DAVIET S., SIBERTIN- BLANC M. et ZULIANI J.M. (dir.), *L'économie culturelle et ses territoires*, Toulouse : Presses Universitaires du Mirail, 2008, 250 p.

ASCHER F., *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris : éditions Odile Jacob, 1995, 346 p.

ASCHER F., *La République contre la ville. Essai sur l'avenir de la France urbaine*, Paris : éditions de l'Aube, 1998, 202 p.

ASCHER F., *Ces évènements nous dépassent, feignons d'en être les organisateurs : essai sur la société contemporaine*, Gémenos : éditions de l'Aube, 2000, 301p.

ASCHER F., « *Les nouveaux principes de l'urbanisme, la fin des villes n'est pas à l'ordre du jour* », Paris : éditions de l'aube, 2001, 103p.

AVRIL B., BAILLY F. *et alii*, *Reconstruire la ville sur la ville*, Paris : ADEF, 1998, 174 p.

BAILLY A., *Les concepts de la géographie humaine*, Paris : Masson, 1995, 247 p.

BAILLY A. *Développement social et durable des villes. Principes et pratiques*, Paris : Anthropos, 2000, 170 p.

BAIROCH P., *De Jéricho à Mexico. Villes et économie dans l'histoire*, Paris : Gallimard, 1985, 714 p.

BAUDELLE G., CASTAGNEDE B., *Le polycentrisme en Europe : une vision de l'aménagement du territoire européen*, Paris : éditions de L'Aube, 2002, 266 p.

BELLIOT M., (délégué général de la FNAU ; *Vive la ville*), *Les enjeux du renouvellement urbain*, Paris : ministère de l'Équipement, des transports et du logement, 185 p. + CD-Rom documentaire ;

BENEVOLO, L., *La Ville dans l'histoire européenne*, (préface de J. Le Goff), collection Faire l'Europe, Paris : Le Seuil, 1993, 284 p.

CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS., *Le renouvellement urbain : une méthode pour l'action*, Paris : CDC, 1999.- 27 p.

CARRÉ C., *Histoire du Ministère de la Défense*, Paris : éditions Lavauzelle, 2001, 582p.

BOUINOT J., BERMILS B. *La gestion stratégique des villes. Entre compétition et coopération*, Paris : Armand Colin, 1995, 207 p.

BURGEL, G., *La Ville aujourd'hui*, Paris : Hachette, collection Pluriel, 1993, 220 p.

CATTAN N., PUMAIN D. ROZENBLAT C. *et alii*, *Le système des villes européennes*, Paris : Anthropos, Collection villes, 1998, 197 p.

CHAIX N. (sous la direction de), *Les mutations de la défense, incidences politiques, économiques et industrielles*, Paris : Centre des hautes études de l'armement, Association des auditeurs du Centre des Hautes Études de l'Armement, La documentation française, 2004, 299 p.

BEZES P., *Réinventer l'État. Les réformes de l'administration française (1962-2008)*, Paris : Presses Universitaires de France, 2009, 519 p.

BIDOU-ZACHARIASEN, C., *Retours en ville. Des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, Paris : éditions Descartes & Cie, 2003, 267 p.

BODINEAU P., VERPEAUX M., *La coopération locale et régionale*, Paris : PUF, collection Que sais-je ? 1998, 127 p.

BORRAZ O. et V. GUIRAUDON, *Politiques publiques 1, La France dans la gouvernance européenne*, Paris : Presses de Sciences Po, 2008, 368 p.

BOURDIN A. (dir.), LEFEUVRE Marie-Pierre (dir.), *et alii*, *Les règles du jeu urbain : entre droit et confiance*, Paris : éditions Descartes & Cie, 2006, 316 p.

CARO P., O. DARD, et J.-C. DAUMAS, *La politique d'aménagement du territoire. Racines, Logiques et Résultats*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 2002, 360 p.

CHALINE C., *Les politiques de la ville*, Paris : PUF, collection Que Sais-Je ? 1997, 128 p.

CHALINE C., *La régénération urbaine*, Paris : PUF, Collection Que Sais-Je ? 1999, 127 p.

CHOAY F., *L'allégorie du patrimoine*, Paris : éditions du Seuil, collection La couleur des idées, 1992, 224 p.

CLUB VILLE AMÉNAGEMENT, *20 ans pour la ville de demain, La Défense*, Paris : édité par le Club Ville Aménagement, 2012, 89 p.

CROZIER M. et FRIEDBERG E., *L'acteur et le système : Les contraintes de l'action collective*, Paris : éditions du Point, 2014, 500 p.

DARD O., « La construction progressive d'un discours et d'un milieu aménageur des années trente au début des années cinquante », CARO P., DARD O., DAUMAS J-C. (dir) *La politique d'aménagement du territoire en France. Racines, logiques et résultats*, Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2002, 360 p.

DAVEZIES L., *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses*, Paris : éditions Le Seuil, 2008, 109 p.

DEBAINS O., *Mission « Immobilier Public »*, Paris : éditions du Premier Ministre, 2003, 49p.

DEMOUVEAUX J.P., (Groupement de recherches sur les institutions et le droit de l'aménagement) « *La Notion de renouvellement urbain, Droit de l'aménagement de l'urbanisme de l'habitat*, Paris : éditions du Moniteur, 2002, pp. 125-140 ;

GUMUCHIAN H., GRASSET E., LAJARGE L. et alii, *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Paris : Anthropos, 2003, 186 p.

GROUPEMENT DE RECHERCHE SUR LES INSTITUTIONS ET LE DROIT DE L'AMENAGEMENT DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT., *Droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat*, Paris : éditions du GRIDAUH, 2004, 920 p.

DENIAUD Y. et DUMONT J.-L., *Rapport d'information par la commission des finances, de l'économie générale et du plan en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur les suites données aux préconisations de la Mission d'évaluation et de contrôle sur l'immobilier de l'État*, Paris : Assemblée Nationale, 2008.

DESSPORTES M. et PICON A., *De l'espace au territoire : L'aménagement en France XVIe-XXe siècles*, Paris : Presses de l'École Nationale des Ponts et Chaussées, 1999, 222 p.

DI CIOMMO F., *La régénération urbaine à Naples, Paris et Milan. La fiabilité du politique, condition de participation des acteurs économiques* : chez l'auteur, 2004, 335 p.

DORIER-APPRILL É., (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Paris : éditions du Temps, 2001, 191 p.

DOUILLET A.-C., A. FAURE, C. HALPERN, et alii, *L'action publique locale dans tous ses états : différenciation et standardisation*, Paris : L'Harmattan, 2012, 556 p.

EPSTEIN R., *La rénovation urbaine : Démolition-reconstruction de l'État*, Paris : Presses de Sciences Po, collection Sciences Po Gouvernances, 2013, 377 p.

FAURE A. « Territoires/territorialisation », BOUSSAGUET L., JACQUOT S. et RAVINET P., *Dictionnaire des politiques publiques*, Paris : Presses de Sciences Po, 2004, pp 430-437.

- FAURE A., LERESCHE J.P., MULLER P. *et alii*, *Action publique et changements d'échelles : les nouvelles focales du politique*, Grenoble : éditions L'Harmattan, 2007, 320 p.
- FERNANDEZ X. et CORNES P., *Barmi, une ville méditerranéenne à travers l'histoire*, Rennes : éditions Ouest-France, collection Villes du monde à travers l'histoire, 1990, 70 p.
- FERREOL G., *Dictionnaire de L'Union européenne*, Paris : Armand Colin, 2000, 191 p.
- GHAMROUN S., JUNG B., MANZ I., *État des lieux de la démocratie participative dans les communautés urbaines de France*, Paris : Communautés urbaines de France (Éditeur), Sciences politiques (Éditeur), 2007, 87 p.
- GIOVANNONI G., *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Paris : Le Seuil (édition originale, *Vecchie città ed edilizia nuova*, 1931), 1998, 349 p.
- GRANGE D.-J., POULOT D. (dir.), *L'esprit des lieux – le patrimoine et la cité*, Grenoble : Presses universitaires de Grenoble, 1997, 480 p.
- GUELTON S. (dir.), *Le foncier en Île-de-France : Retour sur 10 idées reçues*, Paris : Association des études foncières, 2013, 197 p.
- LABORIE J-P, ROO (de) P., *La politique française d'aménagement du territoire de 1950 à 1985*, Paris : La Documentation française, 1985, 176 p.
- LACAZE J-P., *La transformation des villes et les politiques urbaines : 1945-2005*, Paris : Presse de l'ENPC, 2006, 255 p.
- LAMY Y. (dir.), *L'alchimie du patrimoine – Discours et politiques*, Paris : éditions de la Maison des Sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1996, 536 p.
- LE GALES P., *Le retour des villes européennes*, Paris : Presses de Sciences Po, 2003, 454 p.
- LEPETIT B. et PUMAIN D., *Les temporalités urbaines*, Paris : Anthropos, 1993, 318 p.
- MAILLARD de J. et SUREL Y., *Politiques publiques : Tome 3, Les politiques publiques sous Sarkozy*, Paris : Les Presses de Sciences Po, 2012, 400 p.
- MASBOUNGI A. (dir.) *Birmingham : faire la ville en partenariat* : Paris : Éd. de la Villette, 2006, 159 p.
- MEDHURST D.F., PARRY-LEWIS J., *Urban Decay*, Macmillan: Medhurst editor, 1969, 182 p.
- MERLIN P. et CHOAY F. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : PUF, 1988, 863 p.
- MULLER P., *Les Politiques publiques*, Paris : PUF, collection Que sais-je ? 2002, 129 p.
- OSWALT, P., *Shrinking Cities: International Research*, Vol. 1, Oswalt editor, Hatje Cantz, 2005 - 735 p.

PASQUIER R., *Le pouvoir régional : mobilisations, décentralisation et gouvernance en France*, Paris : Presses de Sciences Po, 2012, 379 p.

PIRON Olivier, *Renouvellement urbain, analyse systémique*, Paris-La Défense : METL-PUCA, 2002, 133 p.

POWELL K., *L'architecture transformée. Réhabilitation, rénovation, réutilisation*. Traduit de l'anglais par William Olivier Desmond, Paris : Seuil, 1999, 255 p.

RONCAYOLO M., *La ville et ses territoires*, Paris : Folio essais, 1990, 267 p.

RONCAYOLO M. LEVY J., MONGIN O. et alii, *De la ville et du citoyen*, Marseille : Parenthèses, coll., Savoirs à l'œuvre, 2003, 127 p.

SAFFACHE, P., *Glossaire de l'aménagement et du développement local*. Paris : Éditions Ibis Rouge, 2005, 205 p.

SASSEN, S. *La ville globale. New-York, Londres, Tokyo*. Trad. de l'américain par Denis-Armand Canal Paris : Descartes & Cie, 1996, 530 p.

SERFATY-GARZON P., « L'appropriation », SEGAUD M. (dir), BRUN J., DRIANT J-C *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris : Armand Colin, 2003, pp. 27-31.

SKRZYPCZAK R., *Collectivités locales, l'Europe partenaire*, Paris : La documentation française, 1997, 240 p.

SMITH A., *Dictionnaire des politiques territoriales*, Paris : Presses de Sciences Po, 2011, 592p.

TAULELLE F., *La France, une géographie urbaine*, Paris : Armand Colin, 2010, 368 p.

TENIER J., *Intégrations régionales et mondialisation. Complémentarité ou contradiction*, Paris : La Documentation française, 2003, 232 p.

TRON G., *Rapport d'Information sur la gestion et la cession du patrimoine immobilier de l'État et des Établissements Public*, Paris : Assemblée nationale. Commission des Finances, de l'Économie générale et du Plan, 2005, 238 p.

VELTZ P., *Mondialisation, villes et territoires : l'économie d'archipel*, Paris : PUF, 1996, 264 p.

VELTZ, P. « Métropoles, périphéries et économie mondiale : une économie d'archipel », FONTAN, J.-M., KLEIN, J.-L. et TREMBLAY D.-G., *Entre la métropolisation et le village global*, Sainte-Foy : Presses de l'Université du Québec, 1999, pp. 49-60 ;

ZUINDEAU C., Friches et territoire dans *Mission d'information et d'évaluation friches industrielles et pollutions historiques*, Rapport de DECOCQ C. au profit de la communauté urbaine de Lille, avril 2010, pp 31-45.

1.2. Travaux universitaires et actes de colloques :

BONNETTI M. *Les enjeux du renouvellement urbain. CSTB - Le futur en construction*, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 2011, p.29

BONNEVILLE M., *Le renouvellement urbain en France : innovation ou continuité ?* Communication, Université d'été *Patrimoine et renouvellement urbain ; enjeux de valorisation des métropoles*, Pôle de Compétence en Urbanisme de Lyon, 8-12 septembre 2003, IUL/LYON 2.

FREVILLE, *Renouveler la ville : les enjeux de la régénération urbaine, Actes du colloque des 16 et 17 mars 2000*, FREVILLE publications, Lille, 2001, 384 p.

1.3. Périodiques et revues :

1.3.1. Classement par auteur :

ALIX C., « Détroit : la plus grosse faillite d'une ville américaine depuis la deuxième guerre », journal *Libération*, 20 juillet 2013 ;

BAERT T., WERNER M., « Régénération urbaine, un défi européen. 11e conférence annuelle des Eurocités à Lille. / Urban regeneration, a European challenge. », 11th Eurocities annual conference, *Urbanisme*. 1998, Hors-série n°10, 31 p.

BAIROCH P., GOERTZ G., « Factors of urbanization in the nineteenth century developed countries: a descriptive and econometric analysis », *Urban studies*, 1986, Vol. 23, n° 4;

BEHAR D. et P. ESTEBE, « L'État peut-il avoir un projet pour le territoire ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1999, n° 82 ;

BENEVOLO L., « La ville dans l'histoire européenne » *Population*, 1995, 50^e année, n°2, pp. 498-500 ;

BIAU Véronique « Quand la fonction suit la forme : formes urbaines et pratiques urbanistiques en « r » » *Villes en Parallèle*, n° 12-13, nov. 1988, pp. 216-223 ;

BODIGUEL J.-L., « La DATAR : quarante ans d'histoire », *Revue française d'administration publique*, 2007, vol. 119, no 3 ;

BORDREUIL J.-S., « changement d'échelle urbaine et/ou changement de formes note sur les défis contemporains de « l'urbanisme métropolitain », *les Annales de la Recherche Urbaine*, 1999, n° 82, pp 71-77 ;

BOURDIN, Alain, « Terrain vague : les espaces délaissés et le sens de la ville », *Faces*. (CHE) 2005, n° 59, pp. 16-19 ;

CHASSERIAU A., « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », *Norois*, 2004, n°192, pp 71-84 ;

CHAVELET C., « Assistance à reconquête urbaine », *Diagonal*, 1998, n° 130, pp 10-36 ;

COLLECTIF., Gestion négociée des territoires et politiques publiques », *Espaces et Sociétés*, 1999, n°97-98 ;

DA CUNHA, A. *et alii*, « Les métamorphoses de la ville, régimes d'urbanisation, étalement et projet urbain » *Urbia*, 2005, vol. 1. 125p.

DUPUY C. et C. HALPERN, « Les politiques publiques face à leurs protestataires », *Revue française de science politique*, 2009, vol. 59, n° 4, pp 701-722 ;

EPSTEIN R., « Les politiques territoriales post-contractuelles : le cas de la rénovation urbaine », *Politiques et management public*, 2005, vol. 23, n° 3, pp 127-143 ;

GENESTIER P., « Concevoir l'espace comme une ressource et non un carcan », *Les cahiers du CR-DSU*, décembre 2001, n°31-32, pp. 33-36 ;

GREEN H. et TRACHE, H. : Comment attirer des investisseurs privés ? *Urbanisme Hors-série*, 2002, n°16, pp 31-32 ;

HELIAS A., « Les petites villes et l'aménagement du territoire », *Le Courrier des maires*, mai 2011, n°246,

LINOSSIER, R., RUSSEIL S.; VERHAGE *et alii*, « Effacer, conserver, transformer, valoriser : le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », *Annales de la recherche urbaine*, 2004, n° 97 ;

ROUSSEL F.-X), « La ville renouvelée », *Urbanisme*, .1997, n° 296, p. 75.

1.3.2. Classement par revue/périodique :

Urbanisme :

- *Le renouvellement urbain*, sept.-oct. 1999, n° 308 pp. 56-85 ;
- *Vive la ville : les enjeux du renouvellement urbain*. Actes de la XX^e rencontre nationale des agences d'urbanisme », mars 2000, hors-série n° 13 ;

ENA MENSUEL *Quelle ville pour le XXI^e siècle ? (FRA)*. N° 298, 2000.- pp. 3-21 ;

Le moniteur des travaux Publics et du Bâtiment :

- *Aménagement 2004*. Urbanisme, paysage, territoires : 25 projets et réalisations. Nouveaux quartiers, villes et fleuves, commerces et loisirs, espaces publics, gares et pôles d'échanges, renouvellement urbain, n° spécial, *avr. 2004.130 p.*
- *Les grands défis de la ville de demain*, n° 4915, 6 fév. 1998.- pp. 41-55.

1.4. Ressources électroniques :

CHANET J-F., BALME R., FAURE A. et all, « Les nouvelles politiques locales. Dynamiques de l'action publique. », *Vingtième Siècle, revue d'histoire*, avril-juin 2000, n°66 ;

URL: www.persee.fr/doc/xxs_0294-759_2000_num_66_1_4582_t1_0189_0000_2 ;

FONTAN S., « La faillite de la ville de Détroit aux États-Unis : triomphe et déclin », publié sur « leconomiste.eu » le 30.07.2013 ;
URL: www.leconomiste.eu/decryptage-economie/71-la-faillite-de-la-ville-de-detroit-aux-etats-unis-triomphe-et-declin.html;

GRAVARI-BARBAS M., « le festival market place » ou le tourisme sur le front d'eau. Un modèle urbain américain à exporter, *Norois*, Avril-Juin 1998, n°178, pp. 261-278.
URL: http://www.persee.fr/doc/noroi_0029-182x_1998_num_178_1_6868;

GRAVARI-BARBAS M. et JACQUOT S., « L'événement, outil de légitimation de projets urbains : l'instrumentalisation des espaces et des temporalités événementiels à Lille et Gênes », *Géocarrefour*, 2007, Vol. 82/3, mis en ligne le 01 octobre 2010.
URL: <http://geocarrefour.revues.org/2217> ;

ROTH H., « Les « villes rétrécissantes » en Allemagne », *Géocarrefour*, 2011, Vol. 86/2, mis en ligne le 05 mars 2012 ;
URL: <http://geocarrefour.revues.org/8294>;

TOMAS F., « Les temporalités du patrimoine et de l'aménagement urbain », *Géocarrefour*, 2004, vol. 79/3, mis en ligne le 30 janvier 2008.
URL : <http://geocarrefour.revues.org/722> ; DOI : [10.4000/geocarrefour.722](https://doi.org/10.4000/geocarrefour.722).

2. LES FRICHES EN GENERAL.

2.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers :

ADEF, *Reconstruire la ville sur la ville*, Paris : éditions ADEF, 1998, 174 p.

COMMUNAUTES URBAINES DE FRANCE *Les friches, cœur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir*, 2010, 211 p.

DAVIET, S., « L'évolution du concept de reconversion : de la substitution d'activité au redéveloppement des territoires », : DAUMALIN, X. (dir.), DAVIET, S. (dir.) et MIOCHE, P. (dir.), *Territoires européens du charbon : des origines aux reconversions*. Paris : Publications de l'Université de Provence, 2006, pp. 243-255 ;

Friches, laboratoires, fabriques, squats, projets pluridisciplinaires, une nouvelle époque de l'action culturelle Résumé du rapport remis à Michel DUFFOUR Secrétaire d'État au Patrimoine et à la Décentralisation Culturelle, Paris : La documentation française, 2001, 290p.

GRAVARI-BARBAS M., Les friches culturelles : jeux d'acteurs et inscription spatiale d'un anti-équipement culturel, SIINO C., LAUMIERE F., LERICHE F., *Métropolisation et grands équipements structurants*, Toulouse : Presses universitaires du Mirail, 2004, pp. 277-300 ;

VALLAT, C., *Pérennité urbaine, ou, La ville par-delà ses métamorphoses* (Vol. 3). Paris : éditions L'Harmattan. 2009, 380 p.

2.2. Travaux universitaires :

ANDRES L., *La ville mutable. Mutabilité et référentiels urbains : les cas de Bouchayer - Viallet, de la Belle de Mai et du Flon*, 498 p., thèse de doctorat d'urbanisme et d'aménagement, université Pierre Mendès France, Grenoble : 2008 ;

ARDISSON F., *De l'aménagement du territoire au réaménagement des terrains de l'État : Politiques et projets de reconversion urbaine du domaine ferroviaire en France et en Italie*, 593 p., thèse de doctorat, École des Ponts ParisTech, Paris : 2015 ;

DEWAEL A., LABRIQUE J., *La reconquête des rives de la Garonne*, 22 p., mémoire Master Complémentaire en Urbanisme et Aménagement du Territoire, Université de Liège, Liège (Belgique) : 2010 ;

MORIO D., *Friche Urbaines et renouvellement urbain : Les enjeux de l'adaptabilité – Exemple de l'Hôpital Hôtel-Dieu de Rennes*, 120 p., mémoire de Master Villes et territoire, IGAR, université de Nantes, Nantes : 2013,

PERRIN C., *Régénération d'une friche hospitalière, Metz : entre couture urbaine et ouverture*, 65 p., mémoire de diplôme d'architecture, INSA, Strasbourg, département architecture : 2013

PINEIRA VALDIVIA I., *La friche de Clichy-Batignolles : d'une emprise ferroviaire sous-utilisée à un quartier exemplaire ?* 53, p., mémoire M1, Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris II - Val De Marne, Créteil : 2009 ;

PRIE V., *Se réappropriier les délaissés par des démarches sensibles*, mémoire de recherche, 76 p., Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris II - Val De Marne, Créteil : 2011 ;

SOULIER H., *La friche urbaine des années 80 : déchet ou ressource ?* Actes du séminaire bisannuel de l'ENSP, Versailles, 2004, n°8.

2.3. Travaux des agences d'urbanisme :

Agence d'urbanisme et de développement de la Région Flandre Dunkerque (AGUR) :
Inventaire des friches de l'Agglomération dunkerquoise 1994, 42 p.

Agence d'urbanisme de la Région grenobloise (AURG) :
Ville de Grenoble : évaluation des sites en mutation 1997, 67 p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région d'Ile-de-France (IAURIF) :
La réutilisation de l'Hippodrome d'Évry, 1998, 47 p.

Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole :
Analyse d'une régénération urbaine : Lyon, Turin, Bologne 1998, 136 p.

2.4. Périodiques et revues :

COLLIN M., « Nouvelles urbanités des friches », *Multitudes*, 2001, n° 6, pp 148-155 ;

COMBY J. « Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain », *Études Foncières*, 2001, n°89, pp 26-31 ;

HOFMANN, M., WESTERMANN, J. R., KOWARIK, I. *et alii*, « Perceptions of parks and urban derelict land by landscape planners and residents », *Urban Forestry & Urban Greening*, 2012, 11(3), pp 303-312;

LAFORTEZZA, R., CORRY, R. C., SANESI I; *et alii*, « Visual preference and ecological assessments for designed alternative brownfield rehabilitations ». *Journal of environmental management*, 2008, 89(3), pp 257-269 ;

LIZET, B., « Du terrain vague à la friche paysagée », *Ethnologie française*, 2010, 40(4), pp 597-608 ;

MASBOUNGI, A. « Recycler le territoire », *Projet Urbain*, 1998, n°15, pp. 3-5 ;

NOURY A., contribution, intitulée « Le réaménagement des friches urbaines », *Droit et politiques de renouvellement urbain*, 2004, La documentation française, pp. 169-190 ; coll. Les cahiers du GRIDAUH ;

PASQUIER R., « Quand l'Europe frappe à la porte des régions », *Politique européenne*, 2002, n° 3, pp. 159-177 ;

RAFFESTIN C., Une société de la friche ou une société en friche, *Collage*, 1997, n°4, pp.12-15 ;

ROY É., « la mise en culture des friches urbaines territoires en transition à Nantes », *Les Annales de la recherche urbaine*, 2005, n°97, 0180-930-XII-04/97, pp. 121-126 ;

VERHAGE R. « La reconversion de friches urbaines, les enseignements de l'expérience BERI », *Études foncières*, mai-juin 2009, n°139, pp. 20-40 ;

2.5. Ressources électroniques :

AMBROSINO C., ANDRES L., « Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace. », *Espaces et sociétés*, 2008, n° 134, pp 37-51 :
URL: www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-3-page-37.htm ;

ANDRES L., « Temps de veille de la friche urbaine et diversité des processus d'appropriation : la Belle de Mai (Marseille) et le Flon (Lausanne) », *Géocarrefour*, 2006, Vol. 81/2 ;

URL: www.geocarrefour.revues.org/1905;

ANDRES L., « Reconquête culturo-économique des territoires délaissés : de l'importance du temps de veille et de ses acteurs transitoires », *Méditerranée*, 2010, vol 114 ;

URL: www.mediterranee.revues.org/4342;

ANDRES L., BOCHET B., « Ville durable, ville mutable : quelle convergence en France et en Suisse ? », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2010, n°4, pp. 729-746 ;

URL: www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2010-4-page-729.htm ;

COURTOIS C., « 900 hectares de friches urbaines pour l'avenir de la ville », *Le Monde*, 03.03.2009 ;

URL: www.lemonde.fr/societe/article/2009/03/03/bordeaux-900-hectares-de-friches-urbaines-pour-l-avenir-de-la-ville ;

DEPAGNEUX M-A. « Sogimm redonne vie aux bâtiments classés » *Les Échos*, le 23.04.1998 ;

URL: http://www.lesechos.fr/23/04/1998/LesEchos/17633-118-ECH_sogimm-redonne-vie-aux-batiments-classes.htm#6V1lkAxXGVqYpp5o.99;

DJAMENT G. et COVINDASSAMY M., « Traduire Christaller en français », *Cybergeo*, document 298, mis en ligne le 25 janvier 2005 ;

URL : <http://cybergeo.revues.org/3144> ; DOI : 10.4000/cybergeo.3144 ;

DROUIN P. « Les friches hospitalières » convoitées, *Les Échos*, 02.03.2000 ;

URL: http://www.lesechos.fr/02/03/2000/LesEchos/18103-134-ECH_les-friches-hospitalieres-convoitees.htm#KZZokGOIHIfbR0bH.99 ;

GIRAUD H., « Les friches ferroviaires très convoitées », *Les Échos*, 31/03/2006 ;

URL: www.lesechos.fr/31/03/2006/LesEchos/19638-148-ECH_les-friches-ferroviaires-tres-convoitees.htm#szhiY4QzxeVg5vTt.99;

JANIN C., ANDRES L., « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie* 5/2008, n° 663, pp. 62-81 ;

URL : www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2008-5-page-62.htm ;

KAYSER M., « La caserne de Porto Fluvial à Rome : la vie quotidienne d'un lieu occupé », juin 2008 ;

URL: <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7631.html> ;

LELOGEAS É., « La seconde vie des friches portuaires », *Les Échos*, 02.12.2005 ;

URL : http://www.lesechos.fr/02/12/2005/LesEchos/19553-528-ECH_la-seconde-vie-des-friches-portuaires.htm#eV4CDc4r7OdYrGyZ.99 ;

LUSSO B., « Culture et régénération urbaine : les exemples du Grand Manchester et de la vallée de l'Emscher », *Métropoles* 2010, n°8 ;

URL: www.metropoles.revues.org/4357 ;

REY-LEFEBVRE I., « Le service public exploite sa manne immobilière », *Le Monde*, 23.02.2015 ; URL : http://www.lemonde.fr/economie/article/2015/02/23/le-service-public-exploite-sa-manne-immobiliere_4581583_3234.html#M0qkAgPeAPKuGRRM.99

SABBAH C., « L'inépuisable filon des friches urbaines », *Les Échos*, 13.05.2015 ;
URL: http://www.lesechos.fr/journal20150513/lec2_supplement/02155560955-linepuisable-filon-des-friches-urbaines-1118927.php?xWKljKgfD2Ui3eCl.99;

THOMANN, M., « *Potentiel des friches industrielles des secteurs de gare pour un développement urbain durable. Reconversion du secteur Gare/Crêt-Taconnet à Neuchâtel* », Mémoire de Licence, Institut de Géographie, Université de Lausanne : 2005 ;
URL: http://my.unil.ch/serval/document/BIB_7826B4FE36A8.pdf.

3. LES FRICHES INDUSTRIELLES.

3.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers :

BESLAY C., GROSETTI M., TAULELLE F. et all, *La construction des politiques locales. Reversions industrielles et systèmes locaux d'action publique*, Paris : éditions L'Harmattan, 1998, 220 p., coll. Logiques politiques ;

BOUCHER-HEDENSTROM F., *Aménagement et reconversion des espaces industriels ; quelques exemples européens*, Paris : Ada, 1993, 87 p.

DAVID M., B. DURIEZ, R. LEFEBVRE, G. et all, *Roubaix : cinquante ans de transformation urbaine et de mutation sociale*, Villeneuve-d'Ascq : Presses Universitaires du Septentrion, 2006, 297p.

DATAR, *La réhabilitation des friches industrielles*, Paris : La Documentation française, 1991, 45 p.

DECOCQ C. Mission d'information et d'évaluation : *friches industrielles et pollutions historiques*, Lille Métropole, avril 2010, 282 p.

DI MEO G. *Les démocraties industrielles : crise et mutation de l'espace*, Paris ; éditions Masson, 1988, 244 p.

GROSDIDIER F., *La Reconversion : Une Ardente Obligation*, Paris : La Documentation française, 1996, 233 p.

FAGNONI E., « La mise en tourisme des friches industrielles en Lorraine : approche patrimoniale », DAMIEN M.M. et SOBRY C. (dir), *Le tourisme industriel : le tourisme du savoir-faire ?* Paris : L'Harmattan, 2001, pp. 217-258, coll. Tourismes et Sociétés,

FAGNONI E., « Un exemple de renouvellement urbain endogène. De Amnéville, cité industrielle, à Amnéville-les-Thermes, complexe récréatif et thermal », RIEUCAU J. et LAGEISTE J. (dir), *L'empreinte du tourisme. Contribution à l'identité du fait touristique*, Paris, L'Harmattan, 2006, pp. 255-287 ;

HASCHAR-NOE N. « Action publique et reconversion durable d'une friche industrielle. L'exemple de Cap Découverte » : BESSY O. (dir.), *Sport, loisirs, tourisme et*

développement durable des territoires, Voiron : Presses universitaires du sport, 2008, pp. 109-122 ;

LACAZE Jean-Paul, *Les grandes friches industrielles. Rapport du Groupe de travail interministériel*, Paris : la Documentation Française, 1986, 149 p.

RODRIGUEZ, A, « Planifier la revitalisation d'une ville de tradition industrielle : innovations dans la politique urbaine de l'aire métropolitaine de Bilbao », DEMAZIERES, C, *Du local au global*, Paris : L'Harmattan, 1996, pp. 121 à 141 ;

ROBINS DES VILLES. *Les friches industrielles : cartographie et modes d'occupation*. Lyon : Éd. du CERTU, 2008, 47 p.

VALDA A. et WESTERMANN R., *La Suisse et ses friches industrielles. Des opportunités de développement au cœur des agglomérations*. Berne : Office fédéral du développement territorial (ARE). Office fédéral de l'environnement des forêts et du paysage (OFEFP), 2004, 24 p.

3.2. Travaux universitaires :

ISCHER, P., *La reconversion d'usines en logements à La Chaux-de-Fonds. Le caractère durable d'un processus. Les motivations des acteurs* : 88 p, mémoire de licence. Université de Neuchâtel : 2005 ;

KELLERHALS C. et MATHEY J. : *Les politiques urbaines en matière de récupération des friches industrielles*, mémoire de licence. Université de Genève : 1992.

3.3. Périodiques et revues :

BIANCHETTI D., « Aree industriali Dismesse : primi percorsi di ricerca/friches industrielles : premières voies de recherche », *Urbanistica*. (ITA), 1985, n°81, pp 83-99 ;

COURSON (de) J., « Les friches industrielles. Vers une stratégie de reconquête », *Études foncières*, 1980, n° 9, p 4.

GUELTON Sonia, article Les enjeux financiers de la dépollution des anciens sites industriels, *Revue de Géographie de Lyon* Géocarrefour n°74 - 3/1999, pp 233-241 ;

LACOUR, C., « La réinsertion urbaine des friches industrielles : la ville redécouverte », *revue d'économie régionale et urbaine*, 1987, n°5.

MUSIKA S., « Évaluation des friches industrielles », *Évaluer un terrain*, ADEF 1994, p. 147.

ROUAY-HENDRICKX P., « La perception de la friche : étude méthodologique / The perception of waste land : a methodological study », *Revue de géographie de Lyon*, 1991, vol. 66, n°1, *Connaissance de la friche*. pp. 27-37.

TIANO C., « Neptune : le discours de la méthode, La requalification de friches industrialo-portuaires », *Les Annales de la recherche urbaine* 2010, n°106, pp. 63-73,

3.4. Ressources électroniques

BAILONI M., « La reconversion des territoires industriels par la culture dans les villes britanniques : un modèle en crise ? », *Belgeo*, décembre 2014,
URL: <http://belgeo.revues.org/12753>

BEAL V., R. DORMOIS, et G. PINSON, « Relancer Saint-Étienne. Conditions institutionnelles et capacité d'action collective dans une ville en déclin », *Métropoles*, 2010, n° 8 ;
URL: <http://metropoles.revues.org/4380>.

BLANC J-N., « Les friches industrielles de l'économique à l'urbain / Industrial wastelands : from economic to urban aspects », *Revue de géographie de Lyon*, 1991, vol. 66, n°2, *Mutations économiques et requalifications territoriales*. pp. 103-107.
URL: http://www.persee.fr/doc/geoca_0035-113x_1991_num_66_2_5769

FAGNONI E., « Amnéville, de la cité industrielle à la cité touristique : quel devenir pour les territoires urbains en déprise ? », *Mondes en développement* 1/2004 (n° 125), p. 51-66 ;
URL: www.cairn.info/revue-mondes-en-developpement-2004-1-page-51.htm.

JANIN C., ANDRES L., « Les friches : espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ? », *Annales de géographie*, 2008, n° 663, p. 62-81
URL: www.cairn.info/revue-Annales-de-geographie-2008-5-page-62.htm.

REAL E., « Reconversions. L'architecture industrielle réinventée », *In Situ* 2015, n° 26 |
URL : <http://insitu.revues.org/11745>

4. LES FRICHES MILITAIRES

4.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers.

BARROS M. et PICON A., *Villes et guerres nationales au XIX siècle* », *La ville et la guerre*, Paris : Les éditions de l'imprimeur, 1996, 237 p.

BEAUDOUIN P. et FROMION Y., *Rapport fait au nom de la Commission de la Défense nationale et des forces armées sur le projet de loi relatif à la programmation militaire pour les années 2009 à 2014 et portant diverses dispositions concernant la défense. Audition de M. Éric Woerth, ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique*, Assemblée Nationale, Paris, 2009 ;

BELLAIS R., FOUCAULT M., et OUDOT J.-M., *Économie de la défense*, Paris : La Découverte, 2014, 225 p.

BOËNE B. et C. DANDEKER, *Les Armées en Europe*, Paris : La Découverte, 1998.

BRAGARD P., CHANET J.-F., DENYS C., et GUIGNET P., *L'armée et la ville dans l'Europe du Nord et du Nord-Ouest : Du XVe siècle à nos jours*, Louvain : Presses universitaires de Louvain, 2007, 430 p.

BRASSENS B., *Les dispositifs de revitalisation territoriale - contrats de site, conventions de revitalisation*, Inspection générale des affaires sociales, Inspection générale des finances, Inspection générale de l'administration Paris, date de remise : 2007, 227 p.

BRUNEAU C.-H., *La reconversion des édifices anciens libérés par l'armée*, Mission Interministérielle pour la qualité des constructions publiques, Paris, 1986 ;

CAZENEUVE B. et F. CORNUT-GENTILLE, *Rapport d'information par la commission de la défense nationale et des forces armées sur la mise en œuvre et le suivi de la réorganisation du ministère de la défense. Tome II. Deuxième rapport d'étape*, Paris, Assemblée Nationale. Commission de la Défense Nationale et des Forces Armées, 2010, 116 p.

CAZENEUVE B. et F. CORNUT-GENTILLE, *Rapport d'information par la commission de la défense nationale et des forces armées sur la mise en œuvre et le suivi de la réorganisation du ministère de la défense. Tome III. Troisième rapport d'étape*, Paris, Assemblée Nationale. Commission de la Défense Nationale et des Forces Armées, 2012, 152 p.

CHANET J.-F., *Vers l'armée nouvelle : République conservatrice et réforme militaire 1871-1879*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 2006, 320 p.

COUR DES COMPTES, *Communication à la commission des finances, de l'économie générale et du plan de l'assemblée nationale. Immobilier du Ministre de la défense*, Paris, 2007.

DENIAUD Y. et J.-L. DUMONT, *Rapport d'information par la commission des finances, de l'économie générale et du plan en conclusion des travaux de la Mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur les suites données aux préconisations de la Mission d'évaluation et de contrôle sur l'immobilier de l'État*, Paris, Assemblée Nationale, 2008, 264 p.

DIEDRICH J.-C., *L'armée dans la ville, ville et société militaires : des rencontres aux multiples configurations* », *L'armée et la ville dans l'Europe du Nord et du Nord-Ouest : Du XVe siècle à nos jours*, Louvain : Presses Universitaires de Louvain, 2007, 304 p.

E.P.F. LORRAINE, *Reconversion du patrimoine militaire désaffecté en Lorraine : Mise en œuvre du Programme Régional d'Accompagnement des Restructurations de Défense 1998-2008*. Paris, août 2009, 30 p.

ESPINOSA C., *L'armée et la ville en France : 1815-1870. De la seconde Restauration à la veille du conflit franco-prussien*, Paris : L'Harmattan, 2008, 532 p.

FOUQUET-LAPAR P., *Histoire de l'armée française*, Paris : Presses Universitaires de France, 1998, 127 p.

GISCARD D'ESTAING L. et F. OLIVIER-COUCHEAU, *Rapport de la mission d'évaluation et de contrôle (MEC) sur les recettes exceptionnelles de la Défense en 2009 et 2010. Audition de M. Éric Querenet de Breville, sous-directeur chargé de la 5ème sous-direction, au ministère du Budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État*, Paris, Assemblée Nationale. Commission des Finances, de l'Économie Générale et du Contrôle Budgétaire, 2010, 191 p.

GODET O., *Patrimoine reconverti. Du militaire au civil*, Paris : Scala et Ministère de la Défense, 2007, 271 p.

GRESLE F., D. DELFOLIE, G. DUBEY, et S. DUFOULON, *Sociologie du milieu militaire : Les conséquences de la professionnalisation sur les armées et l'identité militaire*, Paris : édition L'Harmattan, 2005, 262 p.

GUELTON S., *Les emprises militaires : facteurs caractéristiques du prix d'aliénation*, Paris : rapport au profit du ministère de la Défense, MRAI 16 p.

GUIGNET P., « L'armée dans la ville, ville et société militaires : des rencontres aux multiples configurations », *L'armée et la ville dans l'Europe du Nord et du Nord-Ouest : Du XVe siècle à nos jours*, Paris : Presses Universitaires de Louvain, 2007, pp 5-17 ;

IRONDELLE B., *La réforme des armées en France. Sociologie de la décision*, Paris : Presses de Sciences Po, 2011, 338 p., Coll. Gouvernances ;

JOANA J., *Les armées contemporaines*, Paris : Presses de Sciences Po, 2012, 335 p.

MAULNY J.-P., S. MATELLY, et F. LIBERTI, *État des modes opératoires mis en place en Europe pour traiter les restructurations de défense et prospective*, Paris : coll. « Étude EPMES », 2009, 327p.

MENAGER B., « Coopération ou affrontement : les relations entre les municipalités et le Génie lors du déclassement et du démantèlement des villes fortifiées du département du Nord de 1871 à 1939 », *L'armée et la ville dans l'Europe du Nord et du Nord-Ouest : Du XVe siècle à nos jours*, Louvain : Presses Universitaires de Louvain, 2007, 409 p.

MINISTERE DE LA DEFENSE, *Répertoire Interarmées des Emprises Défense, La politique immobilière, patrimoniale et domaniale du ministère de la défense*, Paris : ministère de la défense, 1998 ;

MINISTERE DE LA DEFENSE - MISSION POUR LA REALISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS, DELEGATION INTERMINISTERIELLE AUX RESTRUCTURATIONS DE LA DEFENSE, *Réussir la reconversion d'un site militaire ou industriel*, Issy-les-Moulineaux : ESF éditeur, 2006, 184 p.

MINISTERE DE LA DEFENSE, *Modernisation de la défense. Présentation*, Paris : ministère de la Défense, 2008 ;

MINISTERE DE LA DEFENSE, *Modernisation de la défense. Le nouveau dispositif territorial*, Paris : ministère de la Défense, 2008 ;

PICON A. (dir.), *La ville et la guerre*, Paris : éditions de l'imprimeur, 1996, 237 p.

REITEL F., « Les aspects militaires et leurs conséquences sur l'aménagement du territoire », *Régions, villes et aménagement*, Paris : CREPIF - Société de Géographie, 1987, pp. 523-538 ;

SERVICE D'INFORMATIONS ET DE RELATIONS PUBLIQUES DES ARMEES (SIRPA), *Accompagnement économique et social des restructurations de la Défense. Bilan et Perspectives. Conférence de Presse*, Paris : ministère de la défense, 1996 ;

SERVICE D'INFORMATIONS ET DE RELATIONS PUBLIQUES DES ARMEES (SIRPA), *Restructurations de la Défense, 2000- 2001- 2002. Dossier d'information*, Paris : ministère de la défense, 2000 ;

TRUCY F. et D. BOULAUD, *Rapport d'Information au nom de la commission des finances et de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées sur la politique immobilière du ministère de la Défense*, Paris, Sénat, 2010 ;

VENNESSON P., *La nouvelle armée. La société militaire française en tendances, 1962-2000*, Ministère de la Défense, Fondation Nationale des Sciences Politiques, coll. « Les Cahiers du C2SD », 2000.

4.2. Travaux universitaires et actes de colloques :

ABEN J. et J. ROUZIER, *Défense et aménagement du territoire, les Cahiers de Montpellier* (Actes du Colloque *Défense et aménagement du territoire* organisé par l'ERED et l'UMR 5609 du CNRS, 4-5 Décembre 1997, Montpellier : Publications de l'Université Paul-Valéry, Montpellier III, 2001 ;

BERGEL P. *Quand la ville se refait. Renouvellement urbain et grandes emprises foncières, Etude de cas en France métropolitaine et dans deux agglomérations de province : Caen et Angers*, 409 p., thèse de géographie sociale, Université de Caen, Caen : 2002 ;

BERGEL P. et VESCHAMBRE V. *L'armée dans la ville : vers un renouvellement des rapports entre l'urbain et le militaire - Présence et représentation de l'institution militaire dans la ville : les cas d'Angers, Saumur, Châtellerauld*, rapport de recherche contractuelle pour le Centre d'Études en Sciences sociales de la Défense (C.E.S.D.), CRESO, université de Caen, février 2002, 352 p.

FLEURANT A-E., *La démarche de reconversion de la région brestoise : étude de cas*, 221 p., Mémoire présenté comme exigence partielle de la maîtrise en sciences politiques, Montréal : 2000 ;

GUELTON S., « L'impact des emprises militaires dans l'espace économique urbain : Une mesure par la valorisation foncière », *les Cahiers de Montpellier* (Actes du Colloque *Défense et aménagement du territoire* organisé par l'ERED et l'UMR 5609 du CNRS, 4-5 Décembre 1997, Montpellier : Publications de l'Université Paul-Valéry, Montpellier III, 2001 ;

HOFFMANN G., « L'implantation des armées en région parisienne », *les Cahiers de Montpellier* (Actes du Colloque sur Défense et aménagement du territoire organisé par

l'ERED et l'UMR 5609 du CNRS, 4-5 Décembre 1997), Montpellier : Publications de l'Université Paul-Valéry, Montpellier III, 2001, pp. 89-96 ;

KINTZ C., *L'évolution du domaine militaire attribué à l'armée de terre en France métropolitaine depuis 1945 et ses implications sur l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'environnement*, 571 p., thèse de doctorat en gestion, Université de Paris – Sorbonne, Paris IV : 2000 ;

LONGERET (Jean-François) ; *Construire la ville sur la ville : quel projet urbain pour la caserne Galbert à Annecy ?* 175 p., travail personnel de fin d'études, École d'architecture, Grenoble : 1999 ;

MORTIER, Gaël, *Ère post-atomique sur le plateau d'Albion. Quel avenir pour un territoire rural en phase de restructuration militaire ?* 79 p, mémoire de maîtrise d'aménagement, IUG, Grenoble : 1999 ;

MARIN Xavier, MARTIN S. (dir.), « /. *L'armée et la ville : la récupération des friches militaires en France, depuis 30 ans* », note documentaire et de synthèse. Grenoble, IUG, 1996-25 p.

MAURIN J., « La construction militaire en France sous la III^e République avant la Première Guerre mondiale », *les Cahiers de Montpellier* (Actes du Colloque *Défense et aménagement du territoire* organisé par l'ERED et l'UMR 5609 du CNRS, 4-5 Décembre 1997, Montpellier : Publications de l'Université Paul-Valéry, Montpellier III, 2001, pp. 221-231 ;

PERNOT J.-F., « Ingénieurs militaires, stratégie et valorisation des territoires à l'époque moderne », *les Cahiers de Montpellier* (Actes du Colloque *Défense et aménagement du territoire* organisé par l'ERED et l'UMR 5609 du CNRS, 4-5 Décembre 1997, Montpellier : Publications de l'Université Paul-Valéry, Montpellier III, 2001, pp. 29-47.

4.3. Travaux des agences d'urbanisme :

Agence d'urbanisme de l'aire toulonnaise (AUDAT) : « L'impact économique de la Défense dans l'aire toulonnaise », *Les publications de l'AUDAT*, 2011, vol. 11, pp. 1-8.

Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'Agglomération rennaise (AUDIAR) : *Reconversion urbaine des sites militaires : approche exploratoire des besoins en financement*, 1997, 29 p., A3, planches couleurs.

Agence d'urbanisme de la Région du Havre (AURH) : *Réflexions sur le devenir du Fort de Sainte-Adresse*, 1994, 30 p.

Agence d'urbanisme et de développement de la Région de Reims (AURR) :

- ZAC Jeanne d'Arc : rapport de présentation 1996, 89 p.
- ZAC Jeanne d'Arc. PAZ, 1997, 25 p. + 26 p.

Agence d'urbanisme de Lyon pour le développement de l'Agglomération lyonnaise : *Caserne Sergent Blandan 1998, n.p. + annexes* ;

4.4. Périodiques et revues :

4.4.1. Classement par auteurs :

ANDERSSON L., LUNDBERG J., SJÖSTRÖM M., « Regional effects of military base closure: the case of Sweden », *Defence and Peace Economics*, février 2007, vol. 18, n° 1, pp 87-97;

ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE, *Communiqué de presse. Restructurations de la défense : la solidarité nationale devra s'exercer pleinement au profit des territoires touchés*, Paris, Association des maires de France, 2008 ;

ATKINSON R.D., « Defense Spending Cuts and Regional Economic Impact: An Overview », *Economic Geography*, 1993, vol. 69, n° 2, pp. 107-121;

BÉLANGER Y. et FLEURANT A.-E., « La reconversion des sites militaires a-t-elle des limites ? Le cas de la région de Brest », *Ares*, vol. XVIII, n° 46, décembre 2000 ;

BELLAIS R. et J.-M. OUDOT, « Le recours aux contrats de partenariat dans la défense en France », *Revue française d'administration publique*, 2009, n° 130, n° 2, pp. 263-274 ;

BOËNE B., « La professionnalisation des armées : contexte et raisons, impact fonctionnel et sociopolitique », *Revue française de sociologie*, 2003, Vol. 44, n° 4, pp. 647-693 ;

CARMONA R., « Les restructurations de la défense ». *Défense nationale*, 1998, vol. 54, pp.178-183 ;

CATIN M. et NICOLINI V., « Les effets multiplicateurs des dépenses militaires de la DCN Toulon sur l'économie varoise », *Revue d'Économie Régionale et Urbaine*, 2005, n°4, pp. 451-481.

COULAUD, Nathalie, « Nouveaux (Les) usages civils des emprises militaires », *Le Moniteur des Travaux publics et du Bâtiment (FRA)*, 2005, n°5294, pp. 56-57 ;

COUTEAU-BEGARIE H., « La politique de défense en France », *Stratégique*, 1992, vol. 53, n°1, pp. 11-25 ;

DUBOIS-MAURY J., « Stratégies foncières des forces armées. Les échanges compensés », *Études foncières*, 1985, n°26, pp. 13-17 ;

DUBOIS-MAURY J., « Terrains militaires à vendre », *Études foncières*, n° 67, 1995, pp.16-19.

DUBOIS-MAURY J., « Impacts urbains des restructurations de l'appareil militaire en France », *Annales de Géographie*, 1998, vol. 107, ° 599, pp. 89-97 ;

FERRIER J., « La nouvelle Cité de la voile symbolise le renouveau de ce site militaire abandonné », *AMC*, 2007, n°172, pp. 104 -108 ;

FOUCAULT M., « La politique de défense française : effort financier et choix budgétaires », *Cahiers du CERI - Sciences Po*, mars 2007, pp. 1-9 ;

GRELLETY-BOSVIEL A., « Aménagement du territoire et politique immobilière des armées », *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment*, octobre 1970, n°41, pp. 16-20 ;

GUELTON S., « Dix années de vente des terrains militaires », *Études foncières* 1998, n° 79, pp. 19-20 ;

GUELTON S., « Les communes face à la reconversion des sites militaires », *Études foncières*, 2001, vol. 93, pp. 22-24 ;

LAGRANDEUR-BOURESSY E., Recyclage des friches militaires en Allemagne, *Études foncières*. (FRA), 1999, n°82, pp. 23-28 ;

LEPRAT B., Quand l'armée quitte ses quartiers, *Votre logement*, n°88, sept. 1998, pp. 16-21.

RIPOLL, Fabrice, « Cherbourg, ville-arsenal en crise : des décisions politiques aux destinées locales », *Norois*, (FRA). N° 190, 2004, pp. 67-84;

THANNER M.H. et. SEGAL M.W., « When the Military Leaves and Places Change Effects of the Closing of an Army Post on the Local Community », *Armed Forces & Society*, 2008, vol. 34, n°4, pp. 662-681;

4.4.2. Classement par périodiques/revue :

Revue *Diagonal* :

- « Entretien avec le contrôleur général des armées Rochereau », février 1996 ;
- « Quand l'armée se retire », février 1996.

Revue : *Dimension Villes* : « Le repli des armées dans l'Agglomération strasbourgeoise : des terrains en devenir » 1997, n° 18.

Revue : *Inter Régions. Les cahiers de l'expansion régionale* : « Réforme de la défense et aménagement du territoire », juillet 1998, n°219, pp. 4-7.

Revue : *Le courriel des maires et des élus locaux*, « Dossier : Les maires et la reconversion des sites militaires », 24 avril 1995, vol. 32, pp. 12--5.

Revue *Le moniteur des travaux publics et du bâtiment* :

- « Approbation de la nouvelle politique immobilière et domaniale des armées », 22 mai 1971, n° 55, pp. 55-56 ;
- « Les friches militaires », 26 juillet 1996, n 4853 ;
- « Les friches militaires rentrent dans le rang », 5 mars 2004, n°5232, pp. 70-73 ;
- « Les nouveaux usages civils des friches militaires », 13 mai 2005, n°5294, pp. 56-59 ;

Revue : *Pouvoirs locaux. Les cahiers de la décentralisation*, « Dossier : Armées, déménagement du territoire ? », 1996, vol. 30, n° 3, pp. 61-70.

Revue *Urbanisme* :

- « Quand les militaires lèvent le camp », mars 1993, n°261 ;
- « Adieu l'armée », février 1997, n° 292, pp. 14-19 ;

4.5. Ressources électroniques :

4.5.1. Classement par auteurs :

ARTIOLI F., « Comment gouverner une population invisible ? Les militaires à Toulon comme ressource dans la compétition politique et public des politiques urbaines », *Métropoles*, 2014, n° 14 ;
URL: <http://metropoles.revues.org/4868>.

BERRE F., « La ville de Paris réquisitionne la caserne Duplex », *Le Nouvel observateur*, 25.03.1988 ;
URL: <http://referentiel.nouvelobs.com/archivespdf/OBS122019880325/84>;

BOULANGER P., « La conscription en France au XXe siècle : de l'armée de masse à l'armée professionnelle », *Revue Internationale d'Histoire Militaire*, 2003, vol. 83 ;
URL: http://www.institut-strategie.fr/RIHM_83_26.html;

CHINOUILH J.-L., « Restructurations militaires : avenir des emprises aliénées », *Revue Géographique de l'Est*, 2011, vol. 51, n°1-2 ;
URL: <http://rge.revues.org/3229>;

GINET P., « Les restructurations militaires en Lorraine : enjeux d'aménagement à différentes échelles », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 51/1-2, 2011 ;
URL: <http://rge.revues.org/3242>;

GINET P., « Restructurations d'espaces militaires et développement des territoires », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 51/1-2, 2011, mis en ligne le 18 janvier 2012 ;
URL: <http://rge.revues.org/3219>;

LECARDANE R. et TESORIERE, Z., « Bunker culturel : la régénération du patrimoine militaire urbain à Saint-Nazaire », *In Situ*, n°16, 2011, mis en ligne le 29 juin 2011 ;
URL : <http://insitu.revues.org/779> ;

MEILLERAND M.-C., « Les terrains militaires comme ressort de l'urbanisation au XXe siècle dans l'agglomération lyonnaise », *In Situ. Revue des patrimoines*, 2011, n°16 ;
URL : <http://insitu.revues.org/382> ;

MOLLARET G. « Le front des élus de Nîmes pour défendre leur base aéronavale », *le Figaro*, publié le 31/05/2008 ;
URL: <http://www.lefigaro.fr/politique/2008/05/31/01002-20080531ARTFIG00005-le-front-des-elus-de-nimes-pour-defendre-leur-base-aeronavale.php> ;

PRELORENZO C., « Patrimonialiser les bases de sous-marins et le Mur de l'Atlantique », *In Situ* 16, 2011 ;
URL: <http://insitu.revues.org/312>;

REGRAIN R., « Les territoires de l'armée en France métropolitaine », collection 1988 ;
URL: www.mgm.fr/PUB/Mappemonde/M188/p38-41.pdf;

REY-LEFEBVRE I., « La vente de terrains de l'armée à prix réduits bloquée par les parlementaires », *Le Monde*, 02.12.2015 ;
URL: http://www.lemonde.fr/logement/article/2015/12/02/la-vente-de-terrains-de-l-armee-a-prix-reduits-bloquee-par-les-parlementaires_4822282_1653445.html ;

RIVOIRON H., *Renouvellement urbain et mixité fonctionnelle appliqués aux friches militaires : la CRSSA*, sciences de l'Homme et société, 2014. ; URL : [<dumas-01113189>](#)

TERRIEN M. ; « Couvron-et-Aumencourt : le circuit Palmer va embaucher... mais pas tout de suite », publié le 15.02.2016 ;
URL: <http://www.aisnenouvelle.fr/region/couvron-et-aumencourt-le-circuit-palmer-va-embaucher-ia16b0n330572> ;

4.4.2. Classement par site/revue :

Sur les friches publiques et militaires :

- « Le ministère de la Défense a vendu pour 3,9 milliards de francs de biens immobiliers en dix ans », *Les Échos*, 25.02.1999 ;
URL : http://www.lesechos.fr/25/02/1999/LesEchos/17845-107-ECH_le-ministere-de-la-defense-a-vendu-pour-3-9-milliards-de-francs-de-biens-immobiliers-en-dix-ans.htm#OfGaG4Jd1RITi3MR.99
- « L'État amplifie la vente de ses biens », 05 Août 2010 ;
URL: <http://www.encheres-publiques.com/forum/guide-domaine/etat-amplifie-vente-ses-biens-t3929.html#p6252>

Sur la reconversion de la caserne de Petit-Quevilly :

- Réhabilitation de la caserne Tallandier à Petit-Quevilly, Établissement Public Foncier de Normandie, 2009 ;
URL: <http://www.epf-normandie.fr/layout/set/pdf/Actualites/A-la-Une/Les-archives/Rehabilitation-de-la-caserne-Tallandier-a-Petit-Quevilly>;
- La stratégie de développement économique horizon 2020, La CREA (communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, 2015 ;
URL : http://www.metropole-rouen-normandie.fr/files/publications/Developpement_economique/CREA_strategie_dev-eco.pdf

5. LE PROJET URBAIN ET LA PLANIFICATION URBAINE.

5.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers :

BOHIGAS O., *Reconstrucció de Barcelona*, Barcelona : Edicions 62, 1985 ;

BUSQUETS, J., *Barcelona. La construcció urbanística de una ciutat compacta* Barcelona : Ediciones del Serbal, 2004 ;

BRINDLEY R., RYDIN Y., STOKER G., *Remaking Planning. The Politics of Urban Change in the Thatcher Years*, Londres: Unwin Hyman, 1989,198 p.

CHADOIN O., GODIER P. ; TAPIE G., *Du politique à l'œuvre : Bilbao, Bordeaux, Bercy, San Sebastián. Systèmes et acteurs des grands projets urbains et architecturaux* La Tour d'Aigues : éditions de l'Aube, 2000, 237 p.

CHAPUIS J-Y., « Du projet urbain à la maîtrise d'ouvrage urbaine : l'action politique revendiquée », LAUTIER F. (dir.), *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe, volume 4 : Les maîtrises d'ouvrage en Europe, évolutions et tendances*, Paris-La Défense : METL - PUCA - CSTB, 2000.- pp. 121-129 ;

CLAUDE V., « Le projet urbain, un ici et maintenant ou un nouvel ailleurs ? Quelques réflexions sommaires », in HAYOT A., SAUVAGE A. (dir.), *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éditions de La Villette, 2000, p. 61 ;

CRAGUE G., « Le développement économique dans l'aménagement urbain », BOURDIN A., PROST R. (dir.), *Projets et stratégies urbaines, regards comparatifs*, Marseille : Parenthèses, 2009, pp. 102-115 ;

DERYCKE P.-H., HURIOT J.-M., PUMAIN D., *Penser la ville. Théories et modèles*, Paris : Anthropos, 1996, 337 p.

DEVILLERS Ch., *Le projet urbain*. Paris : Pavillon de l'Arsenal, 1994 ;

FREBAULT, J. (dir.), BERARD E. (préf.) *Club ville et aménagement PUCA, La maîtrise d'ouvrage urbaine. Réflexions sur l'évolution des méthodes de conduite des projets à partir des travaux du Club ville-aménagement*, Paris : Éditions du Moniteur, 2006, 147 p.

INGALLINA P., *Le projet urbain, une notion floue*, Paris : Presses universitaires de France, collection Que sais-je ? 2008, 127 p.,

INGALLINA P., RONCAYOLO M., article « Projet urbain », Merlin P, Choay F., *Dictionnaire de l'Aménagement et de l'Urbanisme*, Paris, PUF, 3^{ème} édition, 2000, 863p.

LECROART P., DUEE M., HUBERT B. et alii, *Grands projets d'urbanisme en Europe. Dix études de cas*, Paris : IAURIF, 2004, 51 p.

MANGIN D., PANERAI Ph., *Projet Urbain*, Marseille : éditions Parenthèses, 1999, 77 p.

MASBOUNGI A., *La culture comme projet de ville : Bilbao* Paris : éditions de La Villette, 2001, 130 p.

MASBOUNGI, A., GRAVELAINE (de) F., ISHERWOOD B., *Birmingham: Faire la ville en partenariat: City renewal through partnership*. Paris : éditions de la Villette, collection Projet urbain 2006, 159 p.

PINSON G., *Gouverner la ville par projet : Urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris : Les Presses de Sciences Po, 2009, 418p.

REMY, J. « Le projet urbain sens et signification », TOUSSAINT J-Y et ZIMMERMANN M., *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, Lyon : Pierre Mardaga éditeur. 1998, pp.5-8 ;

REY J., « Une nouvelle manière de faire la ville ? », TOUSSAINT J-Y et ZIMMERMANN M., *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, Lyon : Pierre Mardaga éditeur. 1998, p. 42 ;

TOMAS F., « Vers une nouvelle culture de l'aménagement des villes », TOUSSAINT J-Y et ZIMMERMANN M., *Projet urbain, ménager les gens, aménager la ville*, Lyon : Pierre Mardaga éditeur. 1998, pp. 15-34.

5.2. Travaux universitaires, colloques et séminaires :

ARAB N., *L'activité de projet dans l'aménagement urbain, processus d'élaboration et modes de pilotage. Les cas de la ligne B du tramway strasbourgeois et d'Odysseum à Montpellier*, 510 p., thèse de doctorat en Urbanisme, École nationale des ponts et chaussées. Paris : 2004 ;

DEVILLERS, C. 1990. *Y-a-t-il un projet dans la ville ?* PUCA séminaire de prospective sur l'habitat et les villes, décembre 1990 ;

INGALLINA Patrizia, articles « Progettazione urbana » et « progetto urbanistico » : deux approches du projet urbain en Italie. Discours d'architecte et discours d'urbaniste », BOUDON P, *Langage singuliers et partagés de l'urbain, Langages singuliers et partagés de l'urbain. Actes de la journée L'Ouest*, Paris : L'Harmattan, 240p.

LAPERERRIERE, H. « Lecture culturelle d'un paysage urbain : éléments de méthode tires du cas montréalais » AUGUSTIN J.P. et LATOUCHE D., *Lieux culturels et contextes de villes*, Paris : Maison des sciences de l'Homme d'Aquitaine, 1998, pp.113-135 ;

Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions. Actes du colloque de Marseille Paris : Ed. de la Villette, 2000.- 401 p. (coll. Études et recherches ; réalisé avec le concours de la Direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la Culture et de la Communication).

5.3. Périodiques et revues :

5.3.1. Classement par auteurs :

AMRANI F., « État et projet de territoire » *DIAGONAL. (FRA)*, n° 143, mai-juin 2000.- pp. 30-33 ;

BEHAR D., ESTEBE P., « L'État peut-il avoir un projet pour le territoire ? *Les annales de la recherche urbaine*, mars 1999, n°82 ;

BENKO G., « La recomposition des espaces », *AGIR, Revue générale de stratégie, La crise de l'Europe*, n°5, Automne 2000, pp. 11-18 ;

BOURDIN A., « Comment on fait la ville, aujourd'hui, en France », *Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande, Espaces et sociétés*, 2001, n°105-106, pp. 148-166 ;

DEMAZIERES, C. et RODRIGUEZ, A., « Le grand projet emblématique, réponse des métropoles à la globalisation. Le cas de Bilbao », *Infrastructures et formes urbaines, Espace et société*, 1999, n° 95, pp. 147-160 ;

DOUAY N. « La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique », *L'Information géographique*, 2013/3, vol. 77, 120 p.

GENESTIER P., « Des projets en paroles et en images. La rhétorique du projet face à la crise du vouloir-politique », in BOURDIN A., HAYOT Alain (dir.) ; SAUVAGE André (dir.), *Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande Espaces et sociétés*, 2001, n°105-106, pp. 101-124 ;

GRAS P., « Grands projets : un impact économique difficile à cerner », *Urbanisme*, mars-avril 2002, no 323, pp.16-17 ;

GRILLET-AUBERT A., « à quelles échelles planifier le territoire ? La crise du modèle hiérarchique de planification en Italie », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1999, n° 82, 0180-930-III-99/82, pp. 62-69 ;

IDT J., « Le temps de la réalisation des projets urbains : une fabrique *a posteriori* des enjeux politiques de l'action collective », *Géocarrefour*, 2012, Vol. 87/2, pp. 75-85 ;

LE DRIAN J-Y., CASTRO R., BRUNET S., « Lorient : aventure urbaine, aventure humaine » *Projet Urbain. (FRA)*, 1996, n° 9, pp. 18-20.

5.3.2. Classement par revues :

Projet Urbain. (Fra) :

- Assumer sa modernité, 1999, n° 17, 31 p.
- Lille-Roubaix. L'action urbaine comme levier économique et social, 2000, n°20, 31 p.

5.4. Ressources électroniques :

IDT J. « Le temps de la réalisation des projets urbains : une fabrique *a posteriori* des enjeux politiques de l'action collective », *Géocarrefour*, Vol. 87/2, 2012, mis en ligne le 04 décembre 2012 ;

URL: <http://geocarrefour.revues.org/8682>;

LINOSSIER R., RUSSEIL S., VERHAGE R., ZEPF M., « effacer, conserver, transformer, valoriser : le renouvellement urbain face à la patrimonialisation », *Les Annales de la recherche urbaine* n° 97, 0180-930-XII-04/97/pp. 23-26 ;

URL: <http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/linossier.pdf> ;

THOMASSIAN M., « Pratiques de la négociation dans les projets urbains ou la « fabrique » de décisions concertées en vue de réduire le risque d'inacceptabilité sociale. », *Négociations* 1/2009 (n° 11), pp. 185-198 ;

URL: www.cairn.info/revue-negociations-2009-1-page-185.htm.

6. CLASSIFICATION DES VILLES, ATTRACTIVITE ET DYNAMISMES URBAINS.

6.1. Ouvrages généraux, rapport et dossiers :

BARON M., CUNNINGHAM-SABOT E., GRASLAND C., *et alii*, *Villes européennes en décroissance. Maintenir la cohésion territoriale*, Paris : Lavoisier, 2010, 346 p.

BENKO G., « Marketing et territoire », in FONTAN J.-M., KLEIN J.-L., TREMBLAY D.-G (éds.), *Entre la métropolisation et le village global*, Sainte-Foy, Québec : Presses de l'Université du Québec, 1999, pp. 79-122 ;

DAVEZIES, L., « Le poids des fonds publics dans les revenus des villes et des régions », PUMAIN D. et MATTEI M-F. (sous la direction de) *Données Urbaines 2. CNRS/INSEE*, Paris : ed Anthropos. 1998-pp 329-343 ;

HATEM F., *Investissement International et politiques d'attractivité*, Paris : Économisa, 2004 ;

HATEM F., *le marketing territorial, principes, méthodes et pratiques*, Paris : éditions EMS, 2007 ;

LE BART, C., « Les politiques d'image : entre marketing territorial et identité locale », BALME, R., FAURE A., MABILEAU, A., (dir.), *Les Nouvelles Politiques Locales - Dynamiques de l'action publique*, Paris : Presses de la Fondation Nationale des Science Politiques, 1999, pp.415-422 ;

LEFEVRE C. et ROMERA A-M., Rapport : *Entre projets et stratégies. Le pari économique de six métropoles européennes*, Paris : IAURIF, 2007, 74 p.

OGDEN P.E., *London Docklands. The Challenge of Development* », Cambridge, Update, 1992, 267 p.

PLAZA, B., *The Guggenheim-Bilbao Museum Effect: A reply to Maria V. Gomez: Reflective images: The Case of urban regeneration in Glasgow and Bilbao*, Munich: université de Munich, 1999;

WILLIAMSON, J., *Community design management, low-cost approaches to community area revitalization based on the individual character and resources of the city*, Michigan council for arts and cultural, 1995, 210 p.

6.2. Travaux universitaires :

ALEXANDRE H., CUSIN F., & JUILLARD C., *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Paris : fondation Dauphine, 2010, 52p.

INGELLINA P., « L'attractivité des territoires », *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, publié en 2009 par PUCA, pp. 9-19.

École nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais PUCA *Programme de recherches comparatives sur les projets urbains dans les grandes villes françaises. Villes partenaires du programme : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Toulouse* Paris : École d'architecture de Paris-Malaquais, 2003, pag. mult.

HAYOT A. (dir.), SAUVAGE A. (dir.), *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*, Actes du colloque de Marseille Paris : Ed. de la Villette, 2000, 401 p., coll. Études et recherches ; réalisé avec le concours de la Direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la Culture et de la Communication ;

OCDE, International Symposium « Enhancing City Attractiveness for the Future », 2-3 June, 2005, Nagoya Congress Centre, Japan.

6.3. Périodiques et revues :

ACADIE, « Les villes moyennes, enjeu d'action publique », *rapport final du groupe de travail Villes moyennes de la DATAR*, Février 2005, 23p.

BENKO G., LIPIETZ A., « Les régions qui gagnent. Districts et réseaux : les nouveaux paradigmes de la géographie économique » *Annales de Géographie* Année 1994 Vol 103 n°579 pp. 548-549 ;

COHEN-BACRIE, B., « Les ressorts de l'attractivité et les problématiques d'image », *Pouvoir locaux*, 2004, vol. 2, n°16, pp.100-110 ;

DAVEZIES, L., « Plus de décentralisation avec moins d'égalité ? », *Pouvoirs Locaux*, 2003, n°58, III/2003 ;

DAVEZIES L. « Temps de la production et temps de la consommation : les nouveaux aménageurs du territoire ? », *Futuribles*, Mars 2004, n°295 ;

FOL S., CUNNINGHAM-SABOT E., « Déclin urbain” et Shrinking Cities : une évaluation critique de la décroissance urbaine », *Annales de Géographie*, 2010, n°674, pp 359-383 ;

INGALLINA P., PARK J., « Les nouveaux enjeux de l'attractivité urbaine », *Urbanisme*, 2005, n° 344, pp. 66-68 ;

OCDE, « Competitive Cities in the Global Economy », *OCDE Territorial Reviews*, 2006.

THIARD, Ph., « L'offre territoriale : un nouveau concept pour le développement des territoires et des métropoles ? », *Point de vue, DATAR*, 2005, n°1 ;

VELTZ P. « Il faut penser l'attractivité dans une économie relationnelle... », *Pouvoirs Locaux*, 2004, n°61, dossier, II/2004.

6.4. Ressources électroniques :

BEAL V., R. DORMOIS, et G. PINSON, « Relancer Saint-Étienne. Conditions institutionnelles et capacité d'action collective dans une ville en déclin », *Métropoles*, 2010, no 8 ;

URL: <http://metropoles.revues.org/4380>.

GEPPERT A., « L'attractivité des territoires, entre pertinence et gouvernance. », *EspacesTemps.net*, 05.07.2005 ;

URL: <http://www.espacestems.net/articles/lattractivite-des-territoires-entre-pertinence-et-gouvernance/>

HATEM F., « Attractivité : de quoi parlons-nous ? », *Pouvoirs locaux*, 2004, n°61 ;

URL : http://fabrice.hatem.free.fr/index.php/index.php?option=com_content&task=view&id=35&Itemid

MAILLEFERT M. « Action collective territoriale et modèles de développement régionaux : Le cas de trois sites de la région nord-pas de calais », *Vertigo, la revue électronique en sciences de l'environnement*, septembre 2009, volume 9, n°2 ;

URL:<http://vertigo.revues.org/8689>

MERUNKA D., OUATTARA A., « La ville en tant que marque : métaphore ou réalité ? », *Working Paper*, n°769, CEROG IAE Aix-en-Provence, 2006 ;

URL: <http://www.cerog.org/fileadmin/files/cerog/wp/769.pdf>)

MICHON P., « Le partenariat public-privé et la régénération urbaine. L'exemple des Docklands », *Géocarrefour*, 2008, vol. 83/2, mis en ligne le 01.07.2011 ;

URL : <http://geocarrefour.revues.org/5702>

NADOU F., « La notion de " villes intermédiaires, une approche différenciée du rôle des villes moyennes : entre structuration territoriale et spécificités socio-économiques. », 2010 ;

URL : <halshs-00596204 ;

WOLFF M., FOL S., ROTH H. *et alii*, « *Shrinking Cities*, villes en décroissance : une mesure du phénomène en France », *Cybergeo : European Journal of Geography*, document 661, mis en ligne le 08 décembre 2013,

URL : <http://cybergeo.revues.org/26136> ; DOI : [10.4000/cybergeo.26136](https://doi.org/10.4000/cybergeo.26136)

7. LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET FRIBOURG.

7.1. Ouvrages généraux.

ARENE Île-de-France, *Quartiers durables. Guide d'expériences européennes*, Paris : ARENE Ile-de-France, 2005 ;

BENHAYOUN.G., CATIN M., PLANQUE B., (dir), *L'ancrage territorial du développement durable, de nouvelles perspectives*, Paris : L'Harmattan, coll. emploi, industrie et territoire ; 1999, 352 p.,

CAMAGNI R, GIBELLI M-C., *Le développement urbain durable*, Paris : édition de l'Aube, 1998, 192 p.

MASBOUNGI A., *Estuaire Nantes - Saint-Nazaire / Écométropole, mode d'emploi*, éditions Le Moniteur, collection Projet urbain n 2012, 208 p.

OCDE, *Politiques novatrices pour un développement urbain durable*. Paris : OCDE, 1996. Dossier no 1/99 ;

OUTREQUIN, P., CHARLOT-VALDIEU C., *Analyse de projets de quartier durable en Europe*, Valbonne : La Calade, 2004.- 190 p.

REY E., *Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*, Louvain-la-Neuve : Presses universitaires de Louvain, 2013, 293 p.

ROGERS R., *Des villes pour une petite planète*. Paris : Le Moniteur, 2000, 213p.

7.2. Actes de colloques et travaux universitaires :

ANDRES L., BOCHET B. *La mutabilité à l'épreuve de la durabilité ou comment relire la réutilisation des territoires urbains délaissés sous le couvert de la ville durable*. Colloque Les dynamiques territoriales : débats et enjeux des différentes approches disciplinaires, XLIIIème Colloque de l'ASRDLF, Juillet 2007, France ;

GARIN-FERRAZ Ghislaine, *Villes et développement durable. Objectif XXIe siècle*. Colloque, Poitiers, 30 et 31 janvier 1997 ;

GUYONNET H., *Ville et quartiers durables : l'affirmation de nouvelles ambitions urbaines* mémoire de recherche sous la direction de M. Robert Marconis, IEP de Toulouse, 2007, 166p.

7.3. Périodiques et revues :

REY E., « Des friches urbaines aux quartiers durables », *Tracés*, 2007, n° 12, pp 13-15 ;

REY E., « Quels processus pour la création d'un quartier durable : l'exemple du projet Ecoparc à Neuchâtel' », *Urbia*, 2007, n°4, pp 123-145 ;

7.4. Ressources électroniques :

7.4.1. Sur le développement durable :

VERHAGE R. et LEROY M., « Développement urbain durable : Comment apprendre des expériences d'écoquartiers ? », *Géocarrefour*, vol. 89/4, 2014, mis en ligne le 15 mai 2014,

URL : <http://geocarrefour.revues.org/9558> ; DOI : [10.4000/geocarrefour.9558](https://doi.org/10.4000/geocarrefour.9558) ;

SACQUET, A. « développement durable : quel modèle de ville pour demain ? » 13 et 14 octobre 2005 p. 6 ;

URL : <http://www.comite21.org/docs/territoiresdurables/> ;

VOIRON-CANICIO, C. 2 : « Pour une approche systématique du développement durable ». *Développement Durable et Territoires* Dossier 4 : *La ville et l'enjeu du Développement Durable*, 2005 ;

URL: <http://developpementdurable.revues.org/document261.html>).

7.4.2. Sur Fribourg :

Vauban : <http://www.quartier-vauban.de> ;

Forum Vauban: <http://www.vauban.de> / <http://www.forum-vauban.de>;

Genève : <http://www.genova-freiburg.de> ;

SUSI : <http://www.susi-projekt.de/>

8. METHODOLOGIE - OUVRAGES GENERAUX :

AUGE M., COLLEYN J-P., *L'anthropologie*, Paris : Presses Universitaires de France, collection Que sais-je ?2010, 128 p.

PENEFF J., BECKER S., *Le goût de l'observation*, Paris : La Découverte Collection Grands Repères, 2009, 256 p.,

BAVOUX JJ., (dir), *Introduction à l'analyse spatiale*, Paris : éditions Armand Colin, 1998, 95 p., collection Synthèse ;

BLANCHET A. et GOTMAN A., *L'enquête et ses méthodes : l'entretien*, Paris : Armand Colin, collection 128, 2005, 128 p.

FOURNIER P., ARBORIO A-M., *L'observation directe : L'enquête et ses méthodes*, Paris : Armand Colin, collection 128, 3^e édition, 2010, 128 p.

HAGGETT P., *L'analyse spatiale en géographie humaine*, Paris : Armand Colin, 1973, 390p.

KAUFMANN J-C., *L'entretien compréhensif – L'enquête et ses méthodes*, Paris : Armand Colin ; collection 128, 3^e édition, 2011, 128 p.

MERENNE-SCHOUMAKER B., *Analyser les territoires, savoirs et outils*, Rennes : Presses Universitaires de Rennes, 2002, 166p.

PUMAIN D., ST JULIEN T., *L'analyse spatiale*, Paris : Armand Colin, 1997, 161 p.

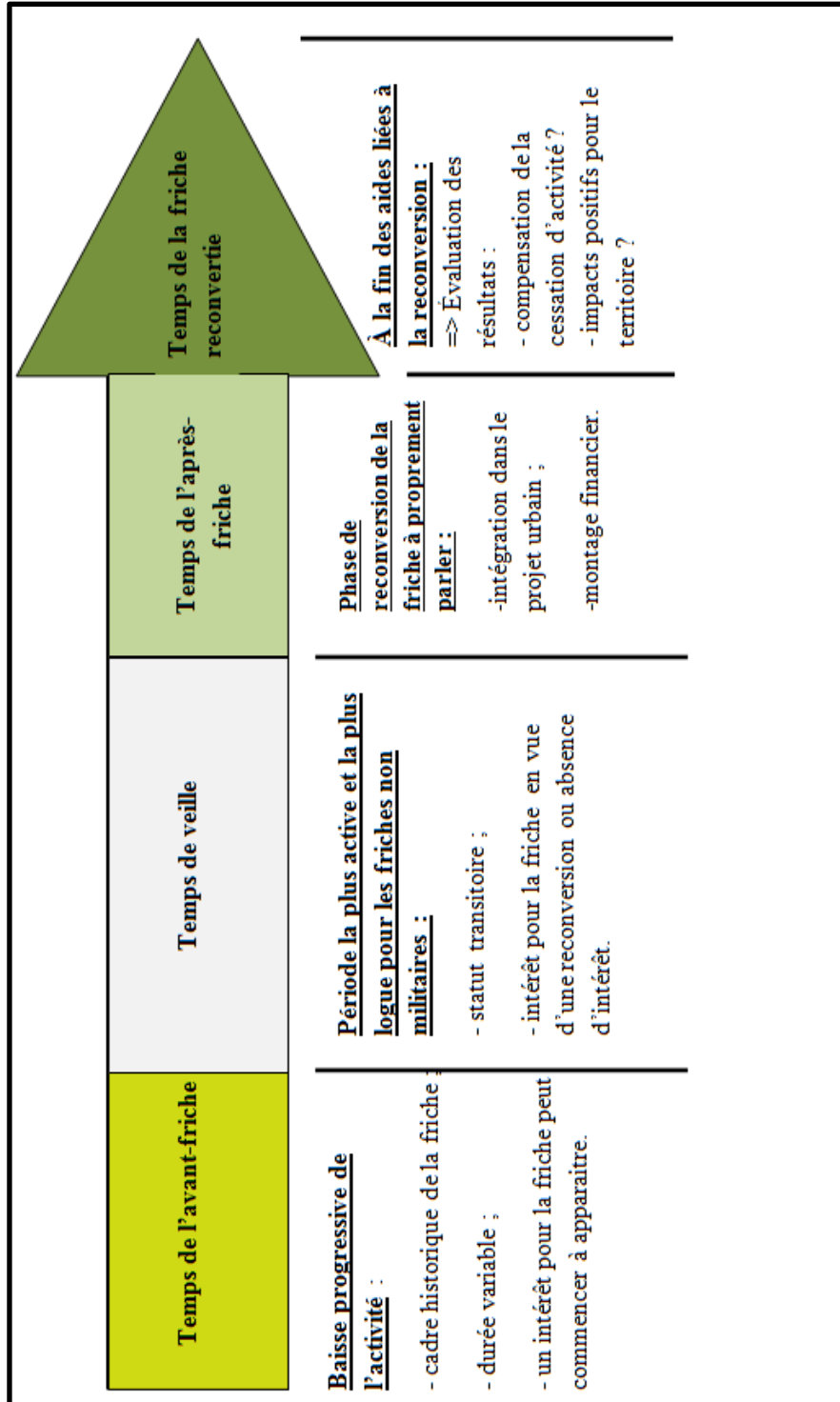
TABLE DES ANNEXES.

ANNEXE A. Les temps de la friche.	203
ANNEXE B. Les cessions à l'euro symbolique.	204
ANNEXE C. Exemples de cartographie dans le cadre des LPM.	208
ANNEXE D. Progression dans le choix des terrains d'étude.	211
ANNEXE E. La procédure type de cession d'un actif de l'État	213
ANNEXE F. Les obligations de droit commun communes à toute cession de friche.	214
ANNEXE G. Bilan des ventes réalisées par la MRAI entre 2006 et 2012.	216
ANNEXE H. Protocoles interministériels en vue de réutilisations prioritaires.	223
ANNEXE I. Schéma synthétique de la procédure de cession à titre onéreux d'une emprise appartenant au ministère de la défense.	224
ANNEXE J. Les programmes européens de reconversion de sites militaires.	225

ANNEXE A.

LES TEMPS DE LA FRICHE.

Schéma 20 : les temps de la friche.



Réalisation par l'auteure.

ANNEXE B.

LES CESSIONS À L'EURO SYMBOLIQUE.

Les différentes LPM organisent le redéploiement des implantations militaires sur l'ensemble du territoire national : l'État, en supprimant un nombre important de régiments et de bases de la Défense fait subir un lourd préjudice à certaines communes dont l'économie dépendait de la présence des forces armées.

Pour compenser cette décision potentiellement préjudiciable, le législateur (article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 déc. 2008 de finances pour 2009) a permis aux collectivités les plus impactées par la réforme d'acquérir « *les immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la Défense dans le cadre des opérations de restructuration de la Défense réalisées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2014 (...) à l'euro symbolique et avec un complément différé de prix* ».

Tableau 2 : cessions à l'Euro symbolique de 2009 à mars 2014.

Année	Nombre d'emprises	Surface totale cédée (m ²)	Évaluation finale (€)	Prix de cession (€)	Coût de la mesure (€)
2009	17	529 386	16 127 500	17	16 127 483
2010	11	852 866	24 508 810	11	24 508 799
2011	30	4 635 877	59 445 623	30	59 445 593
2012	5	479 476	1 469 800	5	1 469 795
2013	20	9 272 948	33 984 733	20	33 984 713
2014	3	690 841	21 111 000	3	21 110 997
Total	86	16 461 394	156 647 466	86	156 647 380

Source : DMPA.

Ces cessions à l'euro symbolique, dont la mise en œuvre est obligatoirement faite par la MRAI, sont exclusivement au profit d'une commune ou d'un groupement de communes. Elles ne peuvent s'appliquer pas aux autres collectivités locales ni aux particuliers.

Les conditions de ces cessions sont fixées dans le cadre de la loi de finances en cours :

- Sont éligibles à ce dispositif les communes sur lesquelles la restructuration a un impact majeur :

- Au regard du nombre d'emplois supprimés rapporté aux emplois existants ;
- En situation de grande fragilité économique, sociale et démographique ;
- Avec des capacités propres de redynamisation limitées, notamment au regard des caractéristiques du tissu économique et de ses évolutions récentes ainsi que des perspectives de développement d'activités nouvelles sur le territoire concerné.

Un décret fixe la liste de ces communes éligibles.

Ces cessions sont autorisées par décret du ministre de la défense et du ministre chargé du domaine pour permettre la réalisation d'opérations ou d'actions d'aménagement.

En cas de revente, y compris fractionnée, ou de cession des droits sur le bien considéré, pendant un délai de quinze ans à compter de la date de cession initiale, la commune ou le groupement verse à l'État, à titre de complément de prix, la somme correspondant à la moitié de la différence entre le produit des ventes et la somme des coûts afférents aux biens cédés et supportés par la commune, y compris les coûts de dépollution.

Cette obligation pèse, toujours pendant quinze ans, sur les acquéreurs successifs de tout ou partie des biens ainsi cédés si la cession envisagée porte sur lesdits biens avant construction ou réhabilitation des bâtiments existants.

En l'absence de revente ou de cession de droits sur ces biens cédés par l'État, pendant le délai de quinze ans à compter de la cession initiale et en cas d'absence de réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, l'État peut convenir avec la commune du rachat de l'immeuble à l'euro symbolique.

En l'absence d'opération de rachat, le complément de prix s'élève à la valeur des biens indiquée dans le décret mentionné au troisième alinéa, indexée sur la variation de l'indice du coût de la construction.

En cas de cession à l'euro symbolique, comme le cessionnaire est substitué à l'État pour les droits et obligations liés aux biens qu'il reçoit « en l'état », les communes ont en charge l'ensemble des opérations de dépollution dont le coût vient s'imputer, le cas échéant, sur le complément de prix dû en cas de cession ultérieure par l'acquéreur.

Le ministère de la défense fournit l'étude historique aux collectivités concernées et, lorsque celles-ci le demandent, un diagnostic qui permet d'évaluer le degré de pollution des différentes zones, en pratiquant la détection sur des zones réduites réparties de façon représentative, à partir des résultats de la recherche historique.

Arras : un exemple de cession à l'Euro symbolique :

La citadelle d'Arras, comprenant quatre emprises militaires (la Citadelle Vauban, le « terrain du gouverneur », le « bois du polygone » et la caserne Schramm) pour une superficie totale de, 72 hectares, a été cédée à l'euro symbolique à la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) par décret du 18 mai 2010. Ce dispositif entre dans le cadre de la fermeture du 601^{ème} régiment de circulation routière d'Arras qui a concerné 730 militaires et civils. Un CRSD, signé en 2009 pour une durée de cinq ans et doté d'un budget total de 48,1 M€ dont 6,2 M€ financés par le Fonds pour les Restructurations de la Défense (FRED) et par le Fonds National d'Aménagement des Territoires (FNADT), a accompagné le processus de reconversion :

- L'accompagnement des entreprises :

Les 2,5 M€ d'aide directe aux entreprises apportée par le FRED ont permis l'accompagnement de 30 projets d'entreprises implantées dans le périmètre de la CUA avec la création potentielle de près de 360 emplois.

Les projets soutenus ont été variés : l'agro-alimentaire, les services, la mécanique ou l'informatique, parmi lesquels :

- Société Caterpillar : soutien à la création de 35 nouveaux emplois pour agrandir l'usine implantée sur le site de Monchy-le-Preux ;
- -SAS FischCut : accompagnement d'une implantation sur la ZAC Actiparc, avec 20 créations d'emplois dans le secteur de l'agroalimentaire ;
- PME Normand-Info : aide à l'embauche de 5 personnes hautement qualifiées pour développer l'activité de certification des laboratoires médicaux.

- La valorisation des emprises cédées :

- La citadelle Vauban, patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2008, s'est ouverte sur la ville avec l'accueil de l'habitat, de commerces, de services, de culture et de loisirs. Elle accueille également les bureaux de la CUA et 34 logements étudiants ;
- D'autres projets ont été développés sur le périmètre de la citadelle : création d'un foyer numérique, création d'une pépinière à vocation tertiaire, aménagement d'une miellerie pédagogique et d'un parcours accrobranche, installation d'une fromagerie. La création d'un *data center* et la réalisation de 69 logements et d'un parking couvert sont également en projets ;

- Depuis 2010, la place d'armes héberge les concerts du « Main Square Festival » d'Arras ;
- Le « terrain du gouverneur » est devenu un parking relais et le bâtiment dit l'ordinaire (grande cantine) a été reconverti en salle du conseil communautaire et en centre de formation aux métiers de bouche.

Au moment du choix des sites qui allaient être retenus comme terrains d'étude, les données ci-dessus n'étaient pas accessibles.

Aujourd'hui la communication sur les résultats de la reconversion de la friche de la Citadelle d'Arras reste parcellaire et très orientée en fonction des sources.

ANNEXE C.

EXEMPLES DE LISTES DANS LE CADRE DES LPM

Tableau 3: les formations militaires transférées en 2009.

LISTE DES UNITÉS TRANSFÉRÉES EN 2009						
Département d'origine	Commune d'origine	Formation	Effectif	Armée ou service d'appartenance	Commune d'arrivée	Département d'arrivée
37	Tours	Écoles de la logistique et du train	441	Terre	Bourges	18
75	Paris	Commissariat de l'armée de terre de Paris	89	Terre	Saint Germain en Laye	78
77	Sourdun	2 ^e Régiment de hussards	895	Terre	Haguenau	67

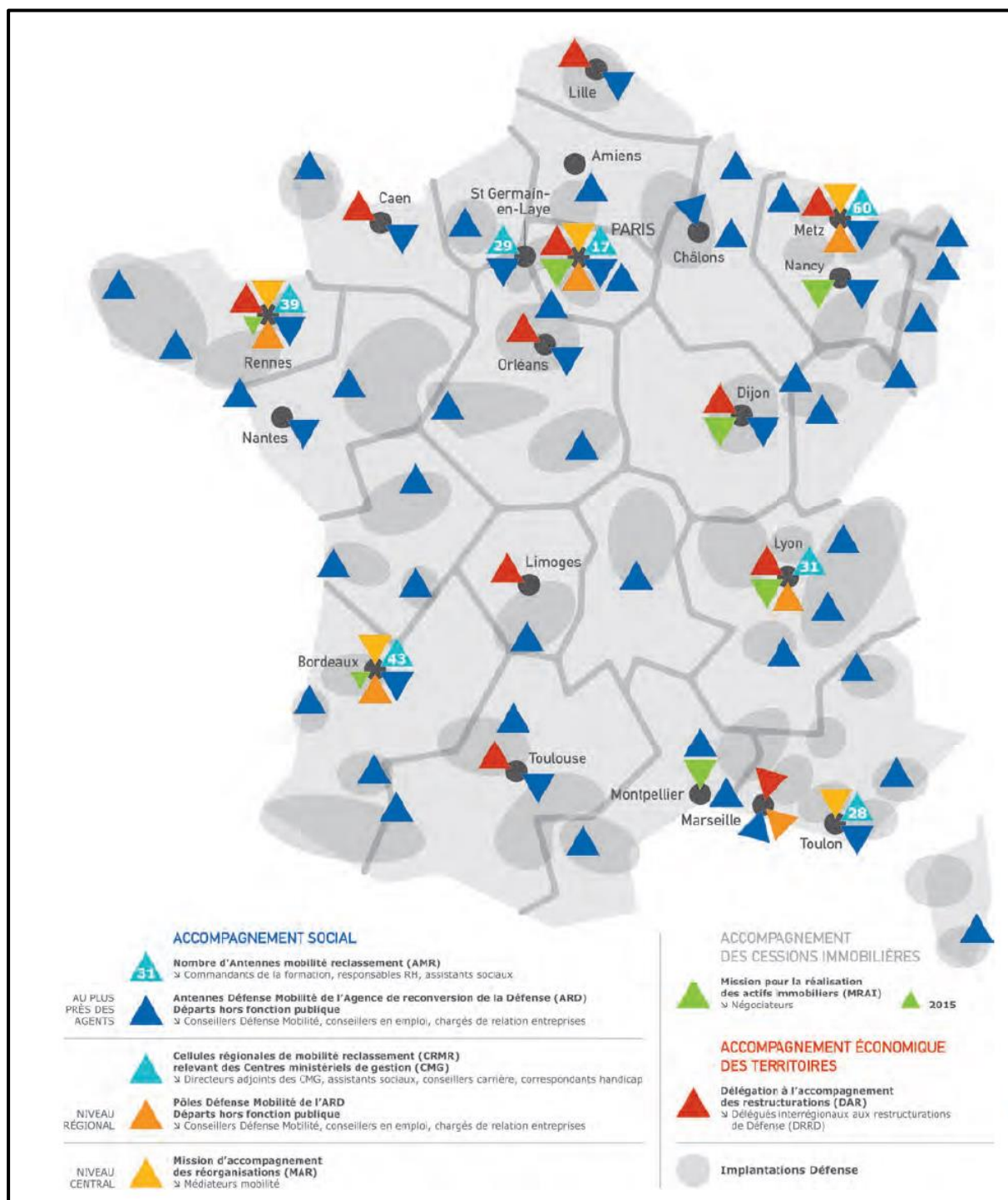
Source : internet du ministère de la défense.

Tableau 4 : liste des formations militaires fermées à partir de 2011.

LISTE DES UNITÉS FERMÉES À PARTIR DE 2011 2011 POUR LES UNITÉS MARQUÉES D'UNE (*), POST 2011 POUR LES AUTRES.				
Département ou DOM-COM	Commune	Nom de l'entité	Effectif	Armée ou service d'appartenance
*1	*	Directions interrégionales de la direction des statuts, des pensions et de la réinsertion sociale et services rattachés	Entre 30 et 100	SGA
03	Yzeure	Détachement du 7 ^e Régiment du matériel *	77	Terre
06	Roquebrune Cap Martin	Base aérienne 943 Nice Mont-Agel	310	Air
13	Marseille	Institut de médecine tropicale du Service de santé des armées	117	SSA
13	Marseille	Détachement du 4 ^e Groupe logistique du commissariat de l'armée de terre *	130	Terre
13	Marseille	Centre territorial d'administration et de comptabilité *	249	Terre
17	La Rochelle	519 ^e Régiment du train dont Base de transit interarmées*	992	Terre
23	Guéret	Détachement de la 11 ^e Base de soutien du matériel	116	Terre
24	Bergerac	Établissement spécialisé du commissariat de l'armée de terre	123	Terre
27	Vernon	Laboratoire de recherches balistiques et aérodynamiques	334	DGA
28	Chartres	Établissement central de ravitaillement sanitaire	128	SSA
29	Brest	Groupe d'études sous-marines de l'Atlantique *	79	DGA
30	Garons	Base aéronavale de Nîmes Garons *	1332	Marine
31	Toulouse	Centre d'essais en vol *	175	DGA
33	Bordeaux	École du Service de santé des armées *	146	SSA
33	Mérignac	Direction régionale du Service des essences des armées sud-ouest	53	SEA
35	Rennes	Centre territorial d'administration et de comptabilité	217	Terre
35	Saint-Jacques-de-la-Lande	Détachement du 1 ^e Groupe logistique du commissariat de l'armée de terre	254	Terre

Source : internet du ministère de la défense.

Figure 2 : cartographie des sites militaires dont la fermeture est prévue en 2015 dans le cadre du plan de restructuration en cours.



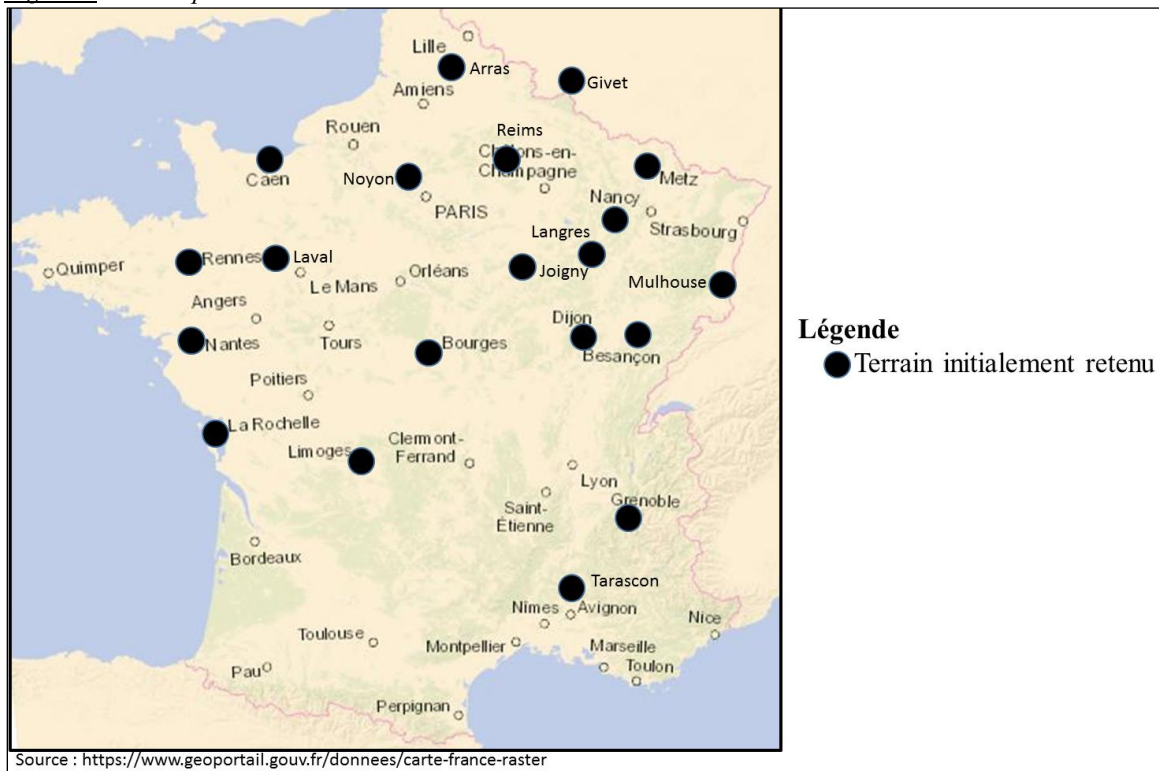
Source : Dossier thématique « restructuration 2015 », SGA COM.

La figure ci-dessus témoigne de l'importance des fermetures de sites envisagées en 2015 ; elle détaille également par grands domaines de la façon dont l'accompagnement de la reconversion des sites est effectué.

ANNEXE D.

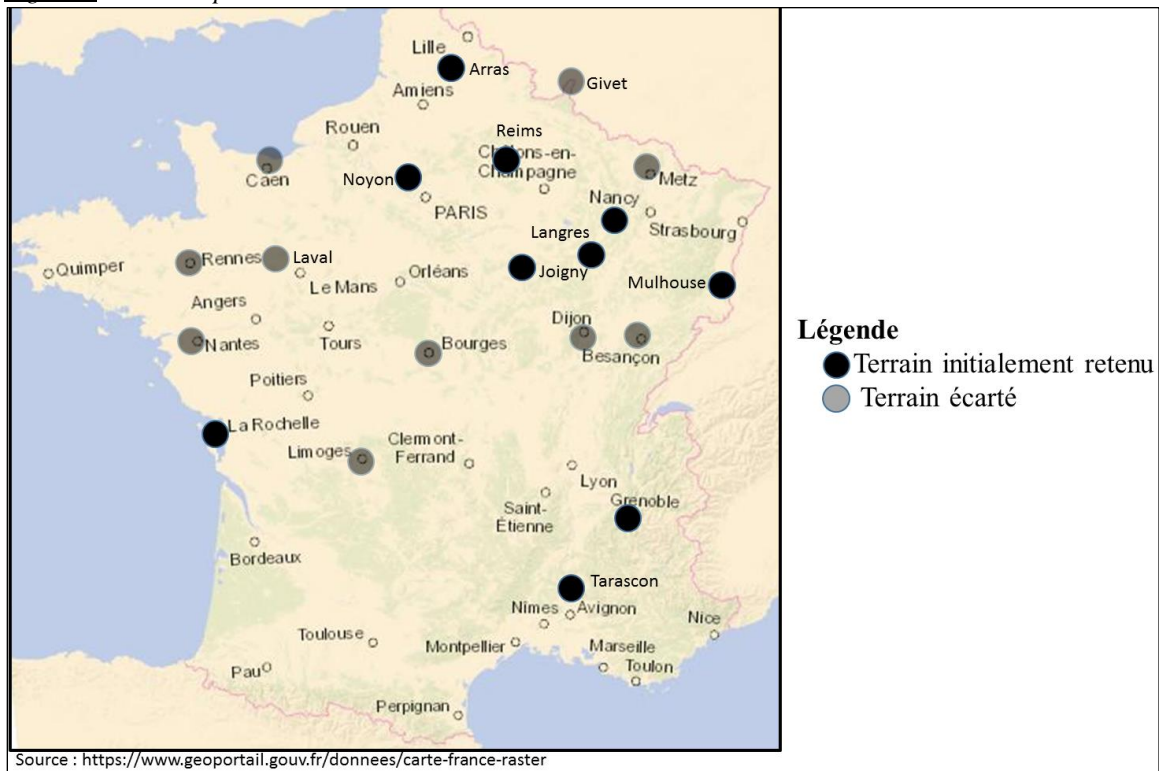
PROGRESSION DANS LE CHOIX DES TERRAINS D'ÉTUDE

Figure 3 : 1^{ère} étape de sélection des terrains d'étude



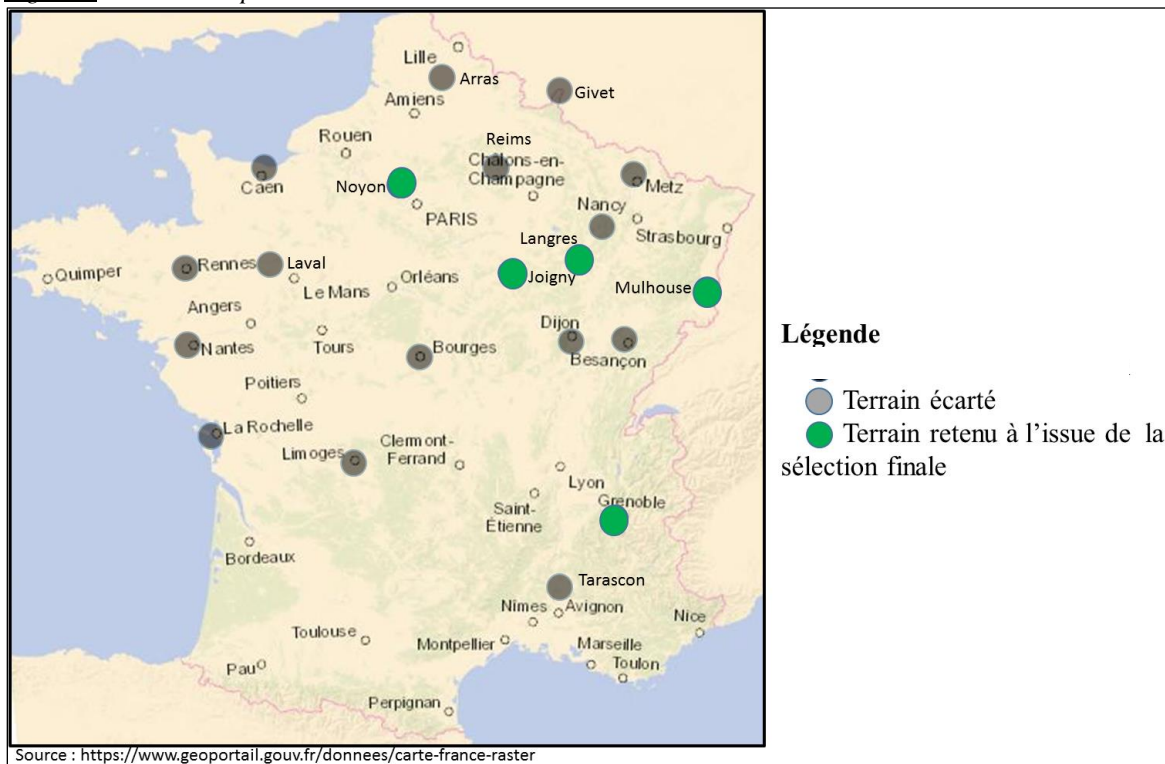
Réalisation par l'auteure

Figure 4 : 2^{ème} étape de sélection des terrains d'étude



Réalisation par l'auteure

Figure 5: dernière étape de sélection des terrains d'étude.

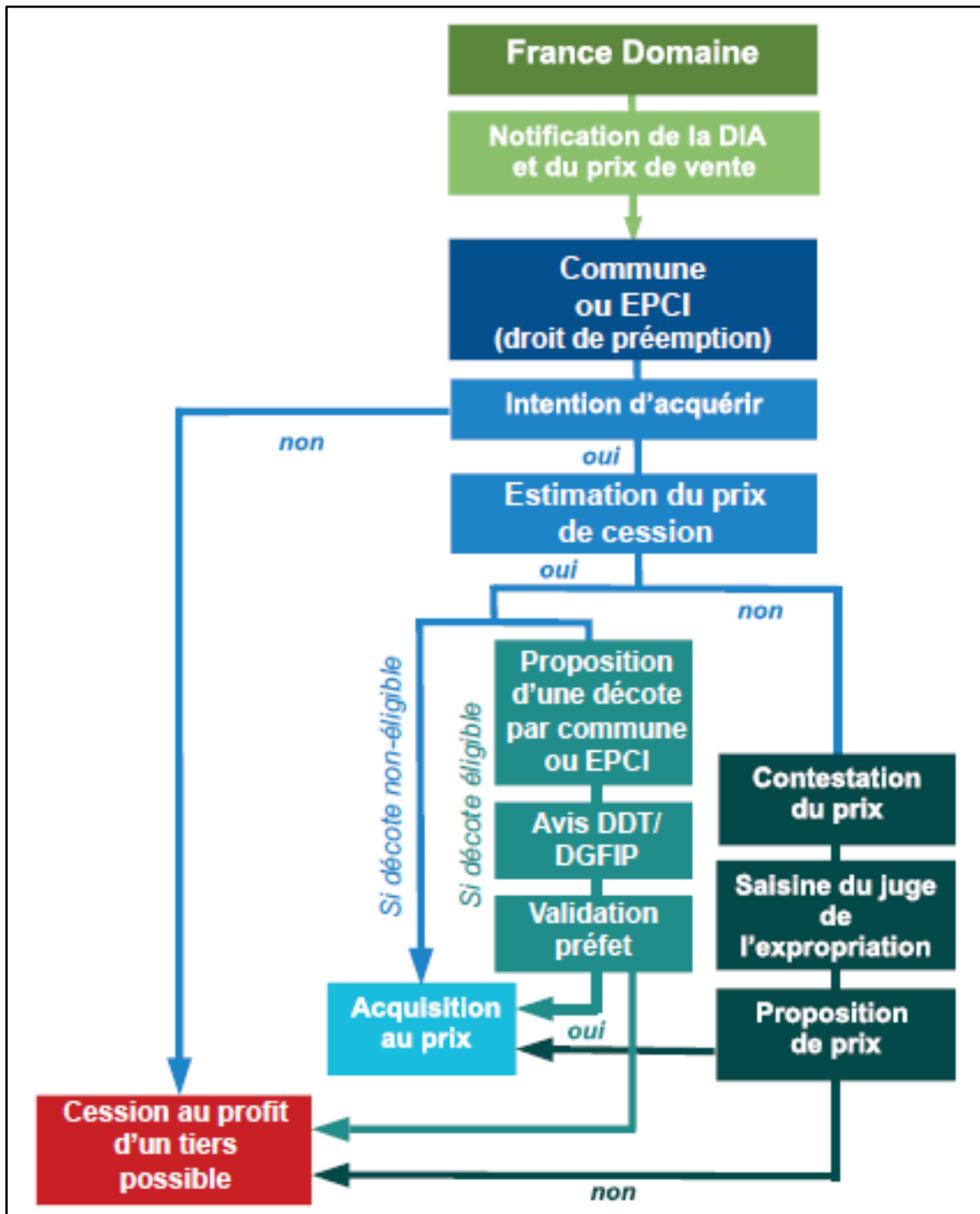


Réalisation par l'auteure

ANNEXE E.

LA PROCÉDURE TYPE DE CESSION D'UN ACTIF DE L'ÉTAT

Schéma 21 : la procédure type de cession à une collectivité locale.



Source : les fiches du- CERTU, décembre 2013.

ANNEXE F.

LES OBLIGATIONS DE DROIT COMMUN COMMUNES À TOUTE CESSION DE FRICHE.

Une obligation générale d'information impose au vendeur de fournir à l'acheteur toutes informations qui sont susceptibles d'influencer sa décision. Elle est complétée par une obligation spéciale d'information pour un bien sur lequel une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée.

La circulaire du 8 février 2007 recommande une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur. Le but est notamment de démontrer que les actions prévues pour la dépollution du site le rendront apte à accueillir un projet d'aménagement. La priorité est donc de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages.

L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. À défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur.

Si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination telle que précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur.

Pour la cessation d'activité ou le transfert des installations classées.

- La législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est explicite : le propriétaire non exploitant n'a pas d'obligation de dépollution préalablement à la vente.
- En revanche, le propriétaire, en qualité de dernier exploitant, sera soumis à une obligation légale de remise en l'état et de mise en sécurité du site lors de l'arrêt définitif de l'ICPE ;
- Dans le cadre de la législation sur les déchets, le détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion. Il est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale.

Ceci est valable quel que soit le type de friche considéré.

L'application à une friche militaire : exemple de la base aérienne de l'OTAN de Crucey.

De 1945 à 1967, la France avait sur son territoire plusieurs bases militaires de l'OTAN qui ont soit fermé, soit été rétrocédées à l'armée française en 1966¹⁰⁰. L'ancienne base aérienne américaine de Crucey, à proximité de Chartres, d'une superficie totale de 450 hectares est l'un de ces sites. Bien qu'elle serve encore de lieu d'entraînement pour différents organismes du ministère de la défense, la majeure partie de sa superficie est désertée.

EDF-Énergies Nouvelles et le Conseil Général d'Eure-et-Loir ont élaboré le projet commun de transformer cette friche militaire en une centrale photovoltaïque.

Compte tenu de ses activités initiales, les contraintes liées à la dépollution et à l'environnement étaient lourdes. EDF a mené les opérations de dépollution tout en débutant la reconversion des terrains :

- Désamiantage et déconstruction de plus de 80 bâtiments,
- Démantèlement et dépollution de 40 cuves à hydrocarbures et d'un pipeline de 4km,
- 2 500 tonnes de déchets amiantés, 2000 m³ de liquides et 600 tonnes de terres polluées ont été évacués vers un centre agréé pour être traités.

Aujourd'hui, la production de la centrale solaire de Crucey est équivalente à la consommation électrique de plus de 28 000 habitants ; les panneaux couvrent une superficie d'environ 130 hectares. Les terrains occupés par la centrale représentent, quant à eux, une superficie totale de 244,5 hectares. Des activités agricoles et militaires cohabitent toujours avec la centrale.

Cet exemple, bien qu'il ne concerne pas une friche urbaine, permet d'envisager une méthode de dépollution prise en charge par l'acquéreur et témoigne du fait que ces opérations de dépollution ne constituent pas un frein à l'achat.

¹⁰⁰ Suite à la décision du Général de Gaulle de retirer la France du commandement militaire de l'OTAN.

ANNEXE G.

BILAN DES VENTES REALISÉES PAR LA MRAI ENTRE 2006 ET 2012.

Bien que les ventes de terrains militaires aient été initiées depuis les années 1980, leur cession en nombre n'a réellement débuté que dans les années 2000 avec la mise en place des LPM. Les bilans chiffrés ne sont disponibles et significatifs qu'à partir de 2006 mais pour certains, ils intègrent des biens qui avaient été mise en vente précédemment sans trouver immédiatement d'acquéreur.

L'ensemble des données ci-dessous a été mis à disposition par M. Jacques Brucher, directeur de la MRAI :

1. Bilan des ventes réalisées en 2006 :

En 2006, la MRAI a finalisé 83 dossiers pour une somme totale de 58, 81 M€ :

- 15 adjudications publiques : 8,4 M€ parmi lesquelles :
 - La villa Plasse, à Marseille : 3 500 000 €,
 - La villa Vista à la Nice : 812 000 €,
 - 6 maisons d'habitation, atelier et logement dans la Cité du Blamont à Amiens :
1 277 000 €,
 - L'ex-Arsenal Saint-Vincent à Laon : 629 000 €.
- 68 cessions amiables : 50,40 M€.

Voici une courte liste de ventes amiables supérieures à 1 000 000 € :

- Le village de la Faisanderie à Fontainebleau vendu à l'OPAC du pays de Fontainebleau : 14 500 000 €,
- L'hôpital Hyacinthe Vincent à Dijon vendu à la Société Nationale Immobilière (SNI) pour 3 500 000 €,
- L'Île Beaulieu à Nantes vendu à la SNI : 3 300 000 €,
- La résidence du Petit Prince à Saint-Dizier vendue à la SNI : 3 000 000 €,
- Le camp Robert à Fréjus partiellement vendu à la commune de Fréjus pour la somme de 2 250 000 €,
- La zone aéronautique Louis Bréguet à Vélizy vendue à la société EADS test et services : 1 778 000 €,

- La caserne Rapp à Colmar vendue à la commune de Colmar : 1 524 000 €,
- Le quartier Lieutenant Tom Morel à Cran-Gevrier vendu à la SNI pour la somme de 1 341 000 €,
- Le quartier Fieschi et des terrains de sports à Vernon vendus à l'Établissement Public Foncier de Normandie : 1 275 000 €,
- Le pavillon 89 à Belfort vendu à la communauté d'agglomération belfortaine : 1 200 000 €,
- La cité Boisgelin à Saint-Chamas vendue à la société Erilia : 1 162 000 €.

La répartition des cessions, par types d'acquéreurs, est la suivante :

- 42 immeubles ont été acquis par des communes ou des groupements de communes ;
- 5 immeubles ont été acquis par des départements ou des régions ;
- 20 immeubles ont été acquis par des particuliers, des sociétés privées ou nationales ou des établissements publics ;
- 15 immeubles ont été acquis par des particuliers après adjudication publique ;
- 1 immeuble a fait l'objet d'un changement d'affectation.

2. Bilan des ventes réalisées en 2007 :

La MRAI a conclu 29 dossiers pour une valeur de 69 M€.

- 3 adjudications publiques : 4,8 M€,
- 26 cessions amiables : 64,2 M€.

Voici une courte liste de ventes amiables supérieures à 1 000 000 € :

- Fractions de l'ex-poudrerie de Toulouse Braqueville vendues à la société Sanofi Aventis et à la communauté d'agglomération du Grand Toulouse pour la réalisation de bâtiments en vue de l'implantation de services publics, de bureaux et de laboratoires de recherche dans le cadre du projet de cancéropôle,
- L'ERCAT à Vendargues vendu à la communauté d'agglomération de Montpellier pour des programmes d'activités et de bureaux,
- L'arsenal-péristyle à Lorient vendu à la commune de Lorient pour la création d'un hôtel et d'un programme d'activités,
- La caserne Sergent Blandin à Lyon vendue à la communauté urbaine de Lyon pour la réalisation d'un parc,
- Le quartier général Castellane à Sathonay Camp vendu à la communauté urbaine de Lyon pour la réalisation d'un programme de logements,

- La caserne Colonel Charles Renard à Saint-Cyr-l'École vendue à la commune de Saint-Cyr-l'École pour la création d'une zone de logements et d'activités,
- La batterie de Limeil-Brévannes vendue à la commune de Paris pour la réalisation de bâtiments à l'attention de la brigade de sapeurs-pompiers de Paris.

3. Bilan des ventes réalisées en 2008 :

En 2008, la MRAI a conclu 60 dossiers pour une valeur supérieure à 35 M€.

- 3 adjudications publiques : 0,68 M€ parmi lesquelles :
 - La villa du chef de corps à Orange : 319 000 €,
 - Les logements Contoux à Yzeure : 310 000 €.
- 57 cessions amiables : 34,6 M€ parmi lesquelles :
 - La caserne Ardent du Picq à Saint-Avoid vendue à la commune de Saint-Avoid pour 1 000 000 €,
 - Le camp Robert à Fréjus partiellement vendu à la société ADOMA pour la somme de 1 002 833 €,
 - La caserne Chanzy à Chalons en Champagne vendue à la Société d'Économie Mixte de Châlons-en-Champagne : 1 010 000 €,
 - Le service des moyens généraux à Nantes vendu à la communauté urbaine de Nantes Métropole : 1 375 000 €,
 - Le centre Bel Air à Marseille vendu à la commune de Marseille pour la somme de 1 400 000 €,
 - La base Lieutenant Mantoux aux Mureaux vendue à la Société EADS pour la somme de 1 500 000 €,
 - La base aérienne 144 à Aix-les-Milles vendue à l'École Nationale Supérieure des Officiers de Sapeurs-Pompiers : 1 586 000 €,
 - La caserne Royallieu à Compiègne vendue à la commune de Compiègne pour la somme de 1 596 525 €,
 - Le dépôt atelier de munitions à Bourogne et Meroux vendu à la communauté de l'agglomération belfortaine : 1 739 406 €,
 - Le quartier Bréau à Fontainebleau vendu à la communauté des communes de Fontainebleau : 2 560 000 €,
 - La résidence Hoche vendue à la commune de Grenoble : 4 732 377 €,
 - Le Centre Mobilisateur 94 à La Valette-du-Var vendu à la commune de la Valette-du-Var : 4 832 000 €.

➤ Répartition des cessions par types d'acquéreurs :

- 45 immeubles ont été acquis par des communes ou des groupements de communes ;
- 12 immeubles ont été acquis par des particuliers, des entreprises ou des établissements publics ;
- 3 immeubles ont été acquis par des particuliers après adjudication publique.

4. Bilan des ventes réalisées en 2009 :

En 2009, la MRAI a conclu 59 dossiers pour une valeur supérieure à 105 M€.

➤ 6 adjudications publiques : 2,09 M€ parmi lesquelles :

- La Cité Lurian à Salon : 732 000 €,
- L'immeuble rue Albert 1er de Belgique à Arras : 510 000 €,
- La villa Les Jumelles à Istres : 305 000 €.

➤ 53 cessions amiables : 104,45 M€ parmi lesquelles :

- Le fort à Issy-les-Moulineaux vendu à la SEM de l'Arc de Seine pour la somme de 60 000 000 €,
- Les quartiers Chauveau et Beaumont/fraction à Tours : changement d'utilisation au profit du ministère de l'enseignement supérieur pour la somme de 14 080 000 €,
- La caserne d'Aurèle et le fort d'Entrecasteaux à Marseille vendus à la commune de Marseille : 10 000 000 €,
- L'établissement ravitailleur du commissariat à Douai vendu à la commune de Douai : 4 500 000 €,
- L'aérodrome à Saint-Nazaire vendu à la société EADS : 3 800 000 €,
- La caserne Vauban parcelle YH 66 à Besançon vendue à la commune de Besançon : 2 800 000 €,
- Le quartier Thurot à Haguenau vendu à la commune d'Haguenau pour la somme de 2 695 000 €,
- Le cercle des officiers, la Caserne Miribel, la Caserne Driant et la Citadelle à Verdun vendus à la commune de Verdun : 1 175 000 €,
- L'établissement du matériel de l'armée de Terre Zones 1 et 3 à Aubigné Racan vendu au Syndicat de développement économique du sud de Sarthe pour la somme de 1 053 900 €.

➤ Répartition des cessions par types d'acquéreurs :

- 41 immeubles ont été acquis par des communes ou des groupements de communes ;
- 8 immeubles ont été acquis par des particuliers, des entreprises ou des établissements publics ;
- 6 immeubles ont été acquis par des particuliers après adjudication publique ;
- 2 immeubles ont été acquis par des départements ;
- 1 immeuble a fait l'objet d'un changement d'utilisation ;
- 1 immeuble a fait l'objet d'un transfert de propriété.

À la suite des restructurations du ministère de la Défense, la MRAI a aussi conclu, en 2009, 10 dossiers bénéficiant d'une cession au titre de l'euro symbolique, représentant une valeur vénale supérieure à 13 M€.

5. Bilan des ventes réalisées en 2010 :

En 2010, la MRAI a conclu 76 dossiers pour une valeur supérieure à 95 M€.

➤ 7 adjudications publiques : 6, 8 M€ parmi lesquelles :

- La caserne de la Visitation à Nantes : 3 900 000 €,
- L'annexe Chabran à Avignon : 406 000 €,
- Le quartier Maribor au Havre : 2 100 000 €,
- La caserne Frère à Bapaume : 192 000 €,

➤ 69 cessions amiables : 88,9 M€ parmi lesquelles :

- L'école militaire supérieure d'administration et de management à Montpellier transférée à l'Éducation nationale : 12 898 250 €,
- La caserne Grossetti à Ajaccio vendue à la commune d'Ajaccio pour la somme de 2 965 000 €,
- L'établissement ravitailleur de Romanet à Limoges vendu à la commune de Limoges : 425 000 €,
- L'ex îlot ALN à Lyon vendu au syndicat mixte (SYTRAL) : 3 820 000 €,
- Les terrains des Quais à Strasbourg vendus à la communauté urbaine pour la somme de 30 000 000 €,
- L'ex hôpital Clarac en Martinique vendu au Département de la Martinique pour la somme de 780 000 €,
- Des fractions des Capucin et l'Espace Penfield à Brest vendus à la SEM Brest Métropole : 2 200 000 €,

Dans le cadre des restructurations du ministère de la Défense, la MRAI a aussi conclu 19 dossiers bénéficiant d'une cession au titre de l'euro symbolique, représentant une valeur vénale proche de 17 M€.

6. Bilan des ventes réalisées en 2011 :

En 2011, la MRAI a conclu 69 dossiers pour une valeur supérieure à 105 M€.

- 7 adjudications publiques : 7 M€ parmi lesquelles :
 - La caserne Romeuf au Puy-en-Velay : 655.000 € ;
 - Le quai Sturm à Strasbourg : 4.250.000 € ;
 - Le stade des dunes à Poitiers : 850.000 €.
- 62 cessions amiables : 57,5 M€ parmi lesquelles :
 - L'hôpital militaire Pierre Bayen à Châlons en Champagne, vendu à la SEM Châlons : 1.000.000 €,
 - Le site Eurocopter du Bourget Dugny à Dugny, vendu à la commune de Dugny pour 7.000.000 €,
 - La caserne Kleber à Essey-lès-Nancy, vendue à l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) : 1.550.000 €,
 - La caserne Bugeaud et la Cour de Chine à Marseille, vendues à la commune de Marseille : 3.640.000 €,
 - L'Ex BA 122 et l'ERSA à Chartres, vendus à la SPL Chartres Aménagement pour la somme de 8.689.500 €,
- Répartition des cessions par types d'acquéreurs :
 - 44 immeubles ont été acquis par des communes ou des groupements de communes ;
 - 3 immeubles ont été acquis par des départements ou des régions ;
 - 12 immeubles ont été acquis par des particuliers, des entreprises ou des établissements publics ;
 - 7 immeubles ont été acquis par des particuliers après adjudication publique ;
 - 3 immeubles ont fait l'objet d'un changement d'affectation.

Dans le cadre des restructurations du ministère de la Défense, la MRAI a accompagné en 2011 25 dossiers bénéficiant d'une cession au titre de l'euro symbolique, représentant une valeur vénale proche de 42 M€.

7. Bilan des ventes réalisées en 2012 :

En 2012, la MRAI a conclu 50 dossiers pour une valeur supérieure 114 M€.

➤ Adjudications publiques : 6 M€ parmi lesquelles :

- L'hôpital Sainte Anne à Toulon : 4.050.000 €,
- Le terrain du Becquet à Villenave d'Onon : 600.000 €,
- Le cercle des officiers de Limoges : 1.100.000 €,

➤ Cessions amiables : 79 M€ parmi lesquelles :

- La cour Marceau à Marseille, vendu à la commune de Marseille pour la somme de 1.961.881 €,
- L'EAI à Montpellier, vendue à la commune de Montpellier : 19.000.000 € ;
- La caserne Desvallières à Metz, vendue à l'EPFL : 2.260.000 €,
- L'Arsenal à Montauban, vendu à la commune de Montauban : 990.000 €,
- Une partie du Château de Rosières et de la Garde à Brétigny, vendue à la commune de Brétigny : 1.224.000 €.

➤ Répartition des cessions par types d'acquéreurs :

- 37 immeubles ont été acquis par des communes ou des groupements de communes ;
- 2 immeubles ont été acquis par des départements ou des régions ;
- 4 immeubles ont été acquis par des entreprises ou des établissements publics ;
- 4 immeubles ont été acquis par des particuliers après adjudication publique ;
- 3 immeubles ont fait l'objet d'un changement d'affectation.

Dans le cadre des restructurations du ministère de la Défense, la MRAI a accompagné, en 2012, 15 dossiers bénéficiant d'une cession au titre de l'euro symbolique, représentant une valeur vénale supérieure à 28 M€.

ANNEXE H.

PROTOCOLES INTERMINISTRIELS EN VUE DE RÉUTILISATIONS PRIORITAIRES.

Le ministre de la défense peut signer des protocoles avec d'autres ministres afin qu'ils profitent en priorité des emprises devenues inutiles à la Défense. Cependant, une telle utilisation donne lieu à indemnisation au profit du budget du ministère de la défense.

Dans ce contexte, le protocole conclu entre le ministre de la Défense et le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche en 2008 constitue un exemple notable :

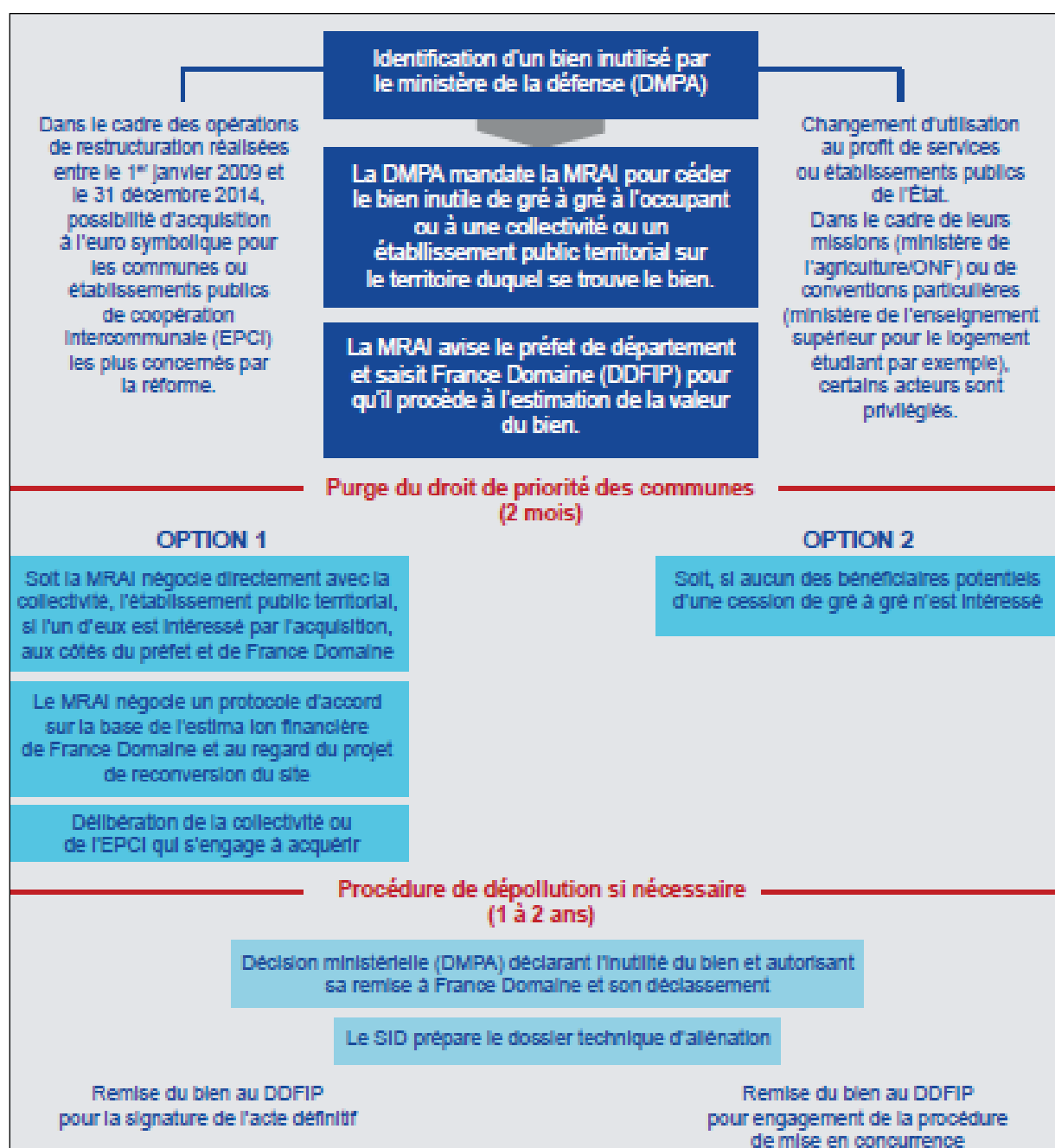
La LPM, dans sa logique de regroupement/concentration des implantations militaires, offre l'opportunité de transformer les bâtiments militaires libérés en logements pour étudiants, afin d'augmenter et d'améliorer l'offre de cette catégorie de logements sur le territoire national. Ce protocole identifie 15 agglomérations où des emprises militaires sont libérées et situées à proximité des pôles d'enseignement supérieur, avec des besoins de logements étudiants. Ainsi, des logements étudiants ont été réalisés à Arras (34), Versailles-Vauban (77), et sont en cours de réalisation à Versailles-Fesch (200) très prochainement.

Par ailleurs, plusieurs sites ont été transformés en internats d'excellence parmi lesquels Sourdun, Noyon, Metz, Montpellier et Lourcine.

ANNEXE I.

SCHÉMA SYNTHÉTIQUE DE LA PROCÉDURE DE CESSION À TITRE ONÉREUX D'UNE EMPRISE APPARTENANT AU MINISTÈRE DE LA DÉFENSE.

Schéma 22 : la procédure de cession d'une emprise du ministère de la défense.



Source : Les fiches du, CERTU, 2013.

TABLE DES ACRONYMES DU TOME I.

AFR : Aide à Finalité Régionale.

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

AOT : Autorisation d'Occupation Temporaire.

ARENE : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Énergies.

ASNMM : Association pour le développement durable du Nord de Milan.

BAN : Base Aéronavale.

BASIAS : Base (de données) Anciens Sites Industriels et Activités de Service.

BASOL : Base (de données) Sites et Sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

BPI : Banque Publique d'Investissement

BEA : Bail Emphytéotique Administratif.

CAECL : Caisse d'Aide à l'Équipement des Collectivités Locales.

CAS : Compte d'Affectation Spéciale.

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie.

CGET : Commissariat Général à l'Égalité des Territoires.

CPER : Contrats de Projets État-Régions.

CUA : Communauté Urbaine d'Arras

CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale.

CRSD : Contrat de Redynamisation des Sites de Défense.

DAR : Délégation Aux Restructurations du ministère de la défense.

DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale.

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner, dans le cadre des bâtiments ou terrains propriété de l'État.

DIACT : Délégation Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires.

DDFIP : Directeur Départemental des Finances Publiques.

DIRD : Délégués Interrégionaux aux Restructurations de Défense.

DMPA : Direction de la Mémoire, du Patrimoine et des Archives.

DRFIP : Directeur Régional des Finances Publiques.

EDF-GDF : Électricité De France-Gaz De France.

ENL (loi) : loi Engagement National pour le Logement.

EPF : Établissement Public Foncier.

EPIC : Établissement Public à caractère Industriel et Commercial.

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional.

FFSA : Forces Françaises Stationnées en Allemagne.

FMP : *Festival Market Places* (cf. lexique).

FNADT : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire.

FNAFU : Fonds National d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme.

FNRT : Fonds National de Revitalisation des Territoires.

FRED : Fonds pour les REstructurations de la Défense.

FSE : Fonds Social Européen.

GIAT : Groupement Industriel des Armements Terrestres.

HLM : habitation à Loyer Modéré.

IAURIF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France.

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

IGN : Institut National de l'Information Géographique et Forestière.

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

IOTA : Installations, Ouvrages, Travaux et Activités classés.

IUFM : Institut Universitaire de Formation des Maîtres.

LDDC : *London Dockland Development Corporation* (cf. lexique).

LPM : Loi de Programmation Militaire.

MAAPRAT : Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation, de la Pêche, de la Ruralité et de l'Aménagement du Territoire.

MRAI : Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers.

OCDE : Organisation de Coopération et de Développement Économiques.

OFAT : Office Fédéral de l'Aménagement du Territoire (Suisse)

ONF : Office National des Forêts.

OTAN : Organisation du Traité de l'Atlantique Nord.

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

PCRD : Programme Cadre Recherche et Développement.

PIC : Programmes d'Initiative Communautaire.

PLR : Plan Local de Redynamisation.

PLU : Plan Local d'Urbanisme.

PME : petites et moyennes entreprises.

PPP : partenariat public-privé.

PUGB : Plan Urbain Général de Bilbao.
RATP : Régie Autonome des Transports Parisiens.
RDA : République Démocratique Allemande.
RFF : Réseau Ferré de France.
RGPP : Révision Générale des Politiques Publiques.
SEM : Société d'Économie Mixte.
SGA : Secrétariat Général pour l'Administration.
SID : Service d'Infrastructures de la Défense
SNCF : Société Nationale de Chemin de Fer.
TIC : Technologies de l'Information et de la Communication.
TG: Thames Gateway (cf. lexique).
TGV : Train à Grande Vitesse
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté
ZRD : Zones de Restructurations de Défense.

LEXIQUE.

Note préliminaire : dans le corps du texte, il a été choisi de mettre en italique les mots d'origine étrangère, lesquels sont systématiquement expliqués ci-dessous.

Aire urbaine : « *une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci* » (INSEE, 2013).

Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT) : instrument juridique qui permet à l'État de conclure avec la commune ou l'EPIC concerné une autorisation temporaire d'occupation avec un bail portant sur des bâtiments à construire par le cocontractant et comportant une option permettant d'acquérir, à terme, les ouvrages édifiés.

Bail à construction : le signataire de ce bail s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Bail Emphytéotique Administratif (BEA) : bail permettant à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers qui pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain. Cet instrument juridique peut être utilisé par une collectivité pour réaliser principalement une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'accomplissement, pour son propre compte, d'une mission de service public.

Blockhaus : terme générique, tel *bunker* ou casemate, qui désigne tout type d'ouvrage militaire bétonné, *a priori* isolé ou de petite dimension. Son équivalent strict est le *bloc* employé pour la Ligne Maginot. Les militaires du génie parlent aussi de *bloc bétonné*.

City branding ou marketing urbain : logique qui applique les techniques du marketing, donc du commerce, à la promotion et la valorisation des villes. Elle a connu un véritable essor à partir du début des années 1990.

Cluster ou pôle de compétitivité : sur un espace géographique donné, volonté de favoriser une association d'entreprises, de centres de formation et d'unités de recherche, publiques ou privées, engagés dans une synergie basée sur des projets communs au caractère innovant.

Credit crunch ou resserrement du crédit : dans le cadre des sciences économiques, il s'agit d'une limitation ou raréfaction du crédit offert aux entreprises et aux particuliers, liée à une forte hausse des coûts liés à l'endettement. Cet anglicisme accompagne les temps de crise économique en traduisant la difficulté rencontrée pour obtenir un crédit, d'une part, et, d'autre part, le caractère prudent des banquiers prêteurs¹⁰¹.

Derelict Land ou littéralement territoire abandonné : cette expression désigne un espace façonné par l'activité humaine et qui a été abandonné à la suite de la cessation de cette activité initiale sans qu'aucune action n'ait été entreprise pour le reconverter et le réintégrer à la ville.

EPF : Un Établissement Public Foncier est un Établissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) qui négocie et mène les procédures permettant de constituer des réserves foncières en amont de la phase de réalisation de projet d'aménagement public. Il a pour compétence le « recyclage foncier », soit la maîtrise foncière, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains ainsi que la gestion de l'ensemble des études utiles à cette maîtrise foncière.

Les EPF sont aptes à procéder par acquisition à l'amiable, par expropriation ou par droit de préemption. Ils portent ensuite les biens acquis pendant une durée prédéterminée avant de les rétrocéder à la collectivité qui en a demandé l'acquisition. Leur vocation principale est de mutualiser les moyens humains et financiers dans la gestion foncière, pour gérer à moindre coût ou avec des services plus compétents. Un EPF n'est donc pas un aménageur ni un promoteur immobilier.

¹⁰¹ D'après *Wikipedia* et Archer, Les Échos, 04 août 2015.

Festival Market Places (FMP) : lieux de chalandise sophistiqués qui symbolisent la transformation des anciennes friches industrialo-portuaires des villes américaines en lieux touristiques, ludiques et commerciaux.

Initiative communautaire : une initiative communautaire est un instrument de la politique structurelle proposée par Commission Européenne aux États membres pour appuyer leurs actions en faveur de problèmes avec une dimension européenne. La plus-value de l'intervention de la Commission doit être significative en comparaison de l'action menée à l'échelle nationale.

Loi littorale : la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite *Loi Littorale* encadre l'aménagement des côtes pour les protéger des excès de la spéculation immobilière et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. Cette loi, votée en 1986 comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants. Elle est codifiée dans les articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'urbanisme.

London Dockland Development Corporation (LDDC) : autorité administrative indépendante des *Docklands* de Londres, créée en 1981 par le gouvernement britannique pour régénérer les quartiers économiquement sinistrés à l'Est de Londres.

Mûr de l'Atlantique : système extensif de fortifications côtières, construit par les Allemands du Troisième *Reich* pendant la Seconde Guerre mondiale le long de la côte occidentale de l'Europe et destiné à empêcher une invasion du continent par les Alliés depuis la Grande-Bretagne.

Périurbanisation : extension discontinue de la ville vers des communes périphériques.

Contrat de partenariat ou **partenariat public-privé (PPP)** : c'est un contrat signé entre l'État (ou collectivités territoriales) et un consortium, réunissant en général les banques et les investisseurs, les entreprises de construction et les prestataires de service. Alors que dans les marchés publics, les entreprises n'ont que le chantier à réaliser, les PPP laissent au secteur privé la gestion du bien construit durant plusieurs décennies, en échange d'un loyer payé par l'État, dont la rémunération est fixée lors de la signature du

contrat.

Pôle urbain : « *Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois* » (INSEE, 2013).

REPAIR : programme européen (nom complet *URBACT REPAIR*) dont le but est d'intégrer la transformation des sites militaires à reconvertir dans une logique de développement durable global. L'ensemble doit ensuite bénéficier à la collectivité locale.

Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) : c'est l'analyse des différentes missions et actions incombant à l'État dans le but déterminer les pistes d'amélioration, les scénarios de réduction des dépenses publiques et enfin d'initier les réformes nécessaires. En France, la RGPP a débuté en 2007 sur l'initiative du Premier ministre ; de nombreux pays industrialisés mènent des politiques similaires pour une meilleure gestion de leurs dépenses publiques.

RFF (Réseau Ferré de France) : cet EPIC (établissement public à caractère industriel et commercial) fut créé le 13 février 1997 suite à une scission d'avec la Société nationale des chemins de fer français (SNCF). Réseau ferré de France devint alors propriétaire du réseau ferré national et de la partie « ferroviaire » des gares (quais, voies, postes d'aiguillages), les parties « commerciale et administrative » (bâtiments voyageurs) restèrent la propriété de la SNCF.

Cependant, bien que RFF soit le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire et le propriétaire du réseau la SNCF, gestionnaire d'infrastructure délégué, restait chargée de son entretien et de son exploitation.

En tant que gestionnaire du réseau, RFF a été doté d'un important patrimoine foncier (plus de 100 000 ha), dont une partie n'était plus utile au transport ferroviaire et a pu faire l'objet de valorisation (vente, location) essentiellement auprès des collectivités territoriales.

RFF était sous la tutelle de l'État, exercée par la Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Ses revenus étaient issus pour environ 90 % des redevances payées par les entreprises ferroviaires pour leur usage du réseau. La SNCF était son principal client.

Le 30 octobre 2012, le ministre des Transports, annonça une réforme ferroviaire comportant notamment la création d'un « Gestionnaire d'Infrastructure Unifié » (GIU). La loi portant réforme ferroviaire du 4 août 2014 a permis la création d'un EPIC mère « SNCF », chargé du pilotage stratégique du groupe, et la transformation des deux EPIC ferroviaires existants.

Réseau ferré de France devint SNCF Réseau et intégra le personnel de SNCF Infra ainsi que celui de la Direction de la circulation ferroviaire. De cette façon SNCF Réseau est un gestionnaire d'infrastructure de plein exercice. RFF disparaît le 31 décembre 2014. SNCF Réseau lui succède au 1^{er} janvier 2015.

Le reste de la SNCF devient SNCF Mobilités, chargé de l'exploitation des trains.

Shrinking process : processus de rétrécissement qui s'applique aux villes dites en décroissance car elles perdent de la population.

SEM : la Société d'Économie Mixte est un des outils majeurs de l'action d'une collectivité : ses interventions peuvent se décliner dans des secteurs aussi différents que le logement, les transports, l'aménagement et le renouvellement urbain, la construction et la gestion (équipements publics, culturels, touristiques) et le développement économique.

Taux de dépendance scolaire : rapport entre le nombre d'enfants scolarisés pour une catégorie donnée (ici le nombre d'enfants de militaires) et l'ensemble des enfants scolarisés.

Thames Gateway (TG) : vaste corridor de régénération urbaine situé à l'Est de Londres et qui s'étend jusqu'à l'estuaire de la Tamise.

Territoire vécu : cette notion intègre la pratique de territoire qu'en a l'utilisateur, ou l'habitant et la représentation qu'il s'en fait. Il s'oppose au territoire administratif, puisque ses limites sont mobiles. Un espace vécu peut s'étaler sur plusieurs départements ou régions ; un département peut aussi comporter plusieurs espaces vécus. Ce concept fut créé par le géographe Armand Frémont en 1976 dans son ouvrage *La région, espace vécu*.

URBACT : programme européen d'échanges et d'apprentissage qui ambitionne de promouvoir un développement urbain durable. Les villes peuvent, dans ce cadre, élaborer conjointement des solutions à mettre en œuvre face aux grands enjeux urbains, partager les bonnes pratiques et les enseignements. Ce programme peut se décliner en différentes thématiques liées aux grandes problématiques urbaines (cohésion sociale, reconversion des friches par exemples). URBACT concerne 300 villes, 29 pays et 5 000 participants actifs.

URBAN : Programme d'Initiative Communautaire (PIC) de l'Union Européenne dont le but est d'assurer le développement durable et équilibré de villes ou de quartiers en crise. Mis en œuvre de 1994 à 2006, il est cofinancé par le FEDER.

Les interventions intègrent des investissements matériels tels la rénovation de bâtiments et d'espaces publics, l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de transports en commun, mais aussi des initiatives en faveur de l'emploi et l'amélioration des systèmes d'éducation et de formation pour les groupes les plus défavorisés.

À partir de 2007, le programme URBAN a été intégré au cadre général de la politique régionale européenne.

Urban decay, ou décadence urbaine : c'est une des conséquences de la disparition d'une partie des activités, notamment industrielles, dans les villes. Elle implique souvent l'apparition de friches et donc une dégradation de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent, ainsi qu'une détérioration des conditions économiques et sociales (diminution des investissements, chômage, précarité).

Ce terme a été utilisé pour la première fois par des auteurs anglais dès la fin des années 1960 (D. F. Medhurst et J. Parry Lewis (1969)). Les villes concernées sont entraînées sur la pente du déclin physique, économique et social.

Urban regeneration policies ou politiques dites de régénération urbaine : ce sont les politiques mises en place face à l'*urban decay* : elles comprennent des mesures globales menées au niveau local, puis au niveau national, qui portent d'abord sur la réhabilitation du bâti, l'amélioration du cadre physique et de l'environnement (notamment au niveau des friches industrielles), le but étant de redonner de l'attractivité au secteur pour de futurs investisseurs et de nouvelles activités.

Ces opérations physiques sont associées à des interventions économiques tels les incitations à l'investissement, le développement de partenariats et des actions sociales pour favoriser le

retour à l'emploi. Il s'agit d'apporter une réponse globale à la crise des villes industrielles des années 1970-1980.

TABLE DES FIGURES DU TOME I.

1. TABLE DES SCHEMAS :

<i>Schéma 1 : illustration 1 progression logique du premier tome de la thèse.</i>	<i>17</i>
<i>Schéma 2: organisation du chapitre I.</i>	<i>19</i>
<i>Schéma 3 : les acteurs intervenant dans les reconversions de friches urbaines.</i>	<i>40</i>
<i>Schéma 4: les obstacles à la reconversion de friches selon leur fréquence.</i>	<i>43</i>
<i>Schéma 5 : synthèse des hypothèses.</i>	<i>56</i>
<i>Schéma 6: organisation du chapitre II.</i>	<i>58</i>
<i>Schéma 7: les étapes du premier filtre de segmentation.</i>	<i>69</i>
<i>Schéma 8: le contexte socio-économique de reconversion de la friche.</i>	<i>73</i>
<i>Schéma 9: les arguments économiques et urbains en faveur de la reconversion d'une friche.</i>	<i>75</i>
<i>Schéma 10: : le processus global de segmentation des sites potentiellement terrains d'étude.</i>	<i>77</i>
<i>Schéma 11: les études de cas, une interaction permanente entre données objectives et subjectives.</i>	<i>84</i>
<i>Schéma 12: organisation du chapitre III.</i>	<i>98</i>
<i>Schéma 13: la friche militaire, une friche comme une autre selon sa catégorie.</i>	<i>108</i>
<i>Schéma 14: les éventuelles spécificités des friches militaires au cours de leur processus de cession.</i>	<i>121</i>
<i>Schéma 15: intégration de la friche militaire dans le projet urbain en rapport avec son urbanité.</i>	<i>129</i>
<i>Schéma 16 : organisation du chapitre IV.</i>	<i>131</i>
<i>Schéma 17: le projet urbain vis à vis de la friche aujourd'hui.</i>	<i>141</i>
<i>Schéma 18: le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain.</i>	<i>143</i>
<i>Schéma 19: la démarche de l'étude de cas en corrélation avec les hypothèses de travail.</i>	<i>149</i>
<i>Schéma 20 : les temps de la friche.</i>	<i>203</i>
<i>Schéma 21 : la procédure type de cession à une collectivité locale.</i>	<i>211</i>
<i>Schéma 22 : la procédure de cession d'une emprise du ministère de la défense.</i>	<i>224</i>
<i>Schéma 23: chronologie des programmes européens dédiés à la reconversion de sites militaires.</i>	<i>225</i>

2. TABLE DES TABLEAUX :

Tableau 1 : prévisions et réalisations en matière de cessions.	46
Tableau 2 : cessions à l’Euro symbolique de 2009 à mars 2014.....	204
Tableau 3: les formations militaires transférées en 2009.	208
Tableau 4: liste des formations militaires fermées à partir de 2011.	209

3. TABLE DES FIGURES :

Figure 1 : représentation schématique de la surface des friches urbaines des différents pays européens par rapport à la surface aménagée totale de la population.	38
Figure 2 : cartographie des sites militaires dont la fermeture est prévue en 2015 dans le cadre du plan de restructuration en cours.	210
Figure 3 : 1 ^{ère} étape de sélection des terrains d’étude	211
Figure 4 : 2 ^{ème} étape de sélection des terrains d’étude	211
Figure 5: dernière étape de sélection des terrains d'étude.	212

TABLE DES MATIERES DU TOME I.

INTRODUCTION GENERALE.....	9
CHAPITRE I : LA FRICHE : CONTEXTE ET ENJEUX.	18
1. L'espace abandonné en ville comme objet d'étude.	19
<i>1.1. Une tentative de définition.</i>	<i>20</i>
1.1.1. Un terme utilisé depuis les temps anciens en dehors de la ville.	20
1.1.2. La friche, une relation ambiguë à la ville.	22
1.1.3. La friche, un objet complexe.....	23
<i>1.2. Les friches, un fardeau pour les collectivités ?</i>	<i>27</i>
1.2.1. Une symbolique difficile à occulter.....	27
1.2.2. Au-delà du symbole, des réalités à intégrer.	29
1.2.3. Les différents types de friches.	30
<i>1.3. Évolution de la perception des friches.</i>	<i>32</i>
1.3.1. De premiers soubresauts à l'étranger.....	32
1.3.2. Une diffusion à travers l'Europe qui touche la France.	33
1.3.3. Quelles interventions face à la friche ?.....	35
2. La friche, un espace convoité ?	36
<i>2.1. D'un espace redouté à une logique d'enjeu urbain.</i>	<i>36</i>
<i>2.2. Les enjeux liés à la friche.....</i>	<i>37</i>
2.2.1. Une nouvelle approche de la ville.	37
2.2.2. Une opportunité pour les villes et territoires ?.....	40
2.2.3. Une illustration par l'exemple.....	43
3. Hypothèses.....	47
<i>3.1. La friche militaire, une friche comme une autre.....</i>	<i>47</i>
3.1.1. Les bases de la restructuration des armées françaises.	47
3.1.2. Les enjeux soulevés par la gestion du patrimoine militaire.	48
<i>3.2. La reconversion de la friche militaire, un effet de levier ?</i>	<i>51</i>
<i>3.3. La friche militaire, une opportunité pour la région ?</i>	<i>54</i>

CHAPITRE II : UNE PREMIERE TYPOLOGIE DES FRICHES	57
1. Trois niveaux d'analyse face à la friche militaire.	60
<i>1.1. Un premier filtre intégrant le contexte global et les dimensions spatio-temporelles.....</i>	<i>61</i>
1.1.1. Deux sites exploratoires qui permettent d'organiser la grille d'analyse. ...	61
1.1.2. Un premier filtre intégrant le contexte politico-historique.	63
1.1.3. Une seconde segmentation sur la base de critères géographiques et économiques.	67
<i>1.2. L'intégration des paramètres économiques.....</i>	<i>70</i>
1.2.1. Analyse du contexte socio-économique.....	71
1.2.2. Quels atouts pour l'effet final recherché ?.....	72
<i>1.3. La mutabilité du site et l'effet levier.....</i>	<i>74</i>
2. Techniques utilisées pour la réalisation des études de cas.	78
2.1. Une documentation abondante mais dispersée.....	78
2.2. Le recours à une bibliographie.	79
2.3. Les entretiens et visites de terrain.	80
3. En dépit d'une grille d'analyse stricte, la réalité des choix.	84
3.1. Logique générale de choix des villes.	85
3.1.1. L'adéquation de la classification des villes.	85
3.1.2. La notion de décroissance comme référentiel de réflexion.	86
3.1.3. L'attractivité d'une ville.....	87
3.2. Passée la théorie, les difficultés pratiques quant au choix des villes.	89
3.2.1 Démarche initiale.	89
3.2.2. Les désillusions de la reconversion.	89
3.2.3. Impacts du temps politique.	92
3.3. La segmentation finale.....	93
3.3.1. Une métropole régionale : Grenoble.....	95
3.3.2. Une ville intermédiaire : Mulhouse.....	95
3.3.3. Trois petites villes : Noyons, Joigny et Langres.	95
 CHAPITRE III : LA FRICHE MILITAIRE, ENTRE SPECIFICITE ET BANALISATION.	 97
1. La friche militaire, une friche comme une autre ?.....	98
1.1. Un patrimoine trop important pour être négligé.	99
1.2. Un patrimoine divers avec des inconvénients propres.	100

1.2.1. Des biens complexes à reconvertir.	100
1.2.2. Des biens assimilables à d'autres friches ?	104
2. Une structure organisée, mais des conditions spécifiques ?	109
2.1. <i>La cession des actifs immobiliers de l'État : une logique applicable à tous les ministères ?</i>	<i>109</i>
2.1.1. Principes généraux.	109
2.1.2. La procédure de cession.....	110
2.1.3. Les clauses liées à l'obligation de dépollution.	111
2.2. <i>Les principes de cession des actifs immobiliers de la Défense.</i>	<i>111</i>
2.2.1. La définition de la politique immobilière.	111
2.2.2. La MRAI, agence immobilière de la Défense.	112
2.2.3. La mise en œuvre de la politique immobilière.	113
2.2.4. Un régime dérogatoire doublement favorable.	114
2.3. <i>Exploitations classées et pollution des emprises militaires.</i>	<i>118</i>
2.3.1. L'application des obligations de droit commun par la Défense.	118
2.3.2. Exemple de la base aérienne (BA) 112 de Reims.	120
3. La reconversion des emprises militaires.	121
3.1. <i>Les freins à l'acquisition de friches militaires.</i>	<i>121</i>
3.2. <i>Malgré tout, un cadre favorable.</i>	<i>122</i>
3.2.1. Au niveau européen.	123
3.2.2. Fonds nationaux.	124
3.2.3. Partenariats public-privé type SEM.....	127
3.3. <i>Quelles dynamiques de projets pour les friches militaires ?</i>	<i>128</i>

CHAPITRE IV : LA FRICHE MILITAIRE : QUEL EFFET LEVIER URBAIN POUR LA FRICHE ?	130
.....	130
1. De la friche au projet fini, un parcours semé d'obstacles.	132
1.1. <i>La friche, un espace vertueux aujourd'hui convoité.</i>	<i>132</i>
1.2. <i>Une logique de projet indispensable pour attirer les investisseurs.</i>	<i>134</i>
2. L'effet levier du projet urbain.	142
2.1. <i>Effets généraux.</i>	<i>142</i>
2.2. <i>La démonstration de l'effet levier par l'exemple.</i>	<i>144</i>
3. Une ville-test passée au crible des grilles d'analyse : Fribourg	149
3.1. <i>La ville de Fribourg.</i>	<i>150</i>

3.1.1. Le contexte de la reconversion.....	150
3.1.2. Le départ des militaires et le projet de reconversion.	151
3.2. <i>Les résultats de la reconversion des casernes Vauban.</i>	155
3.2.1. Résultats à court terme.	155
3.2.2. Résultats indirects à plus long terme.	156
CONCLUSION GENERALE	159
1. La friche militaire urbaine, une friche urbaine à banaliser.	159
2. La reconversion de la friche militaire, une opportunité pour la ville et le territoire.....	163
BIBLIOGRAPHIE DU TOME I.	171
1. L'urbanisme en général, le renouvellement urbain en particulier.	171
2. Les friches en général.....	178
3. Les friches industrielles.....	182
4. Les friches militaires	184
5. Le projet urbain et la planification urbaine.	192
6. Classification des villes, attractivité et dynamismes urbains.....	196
7. Le développement durable et Fribourg.....	199
8. Méthodologie - Ouvrages généraux :	200
TABLE DES ANNEXES.	202
TABLE DES ACRONYMES DU TOME I.....	226
LEXIQUE.	229
TABLE DES FIGURES DU TOME I.	236

Résumé :

Dans un contexte de réforme générale des politiques publiques et d'adaptation de l'outil de Défense aux nouvelles contraintes géostratégiques, Les friches militaires sont de plus en plus nombreuses.

Alors que la ville, autrefois gourmande d'espace foncier sur ses franges, s'efforce aujourd'hui de rationaliser la trame urbaine dans une logique de développement durable, elle s'intéresse davantage à ses espaces délaissés et tente de mettre en place une logique de reconversion qui puisse s'appliquer toutes ces friches, quelle que soit la nature de leurs activités initiales. Parmi ces sites en attente de reconversion, les friches militaires urbaines pourraient offrir de réelles opportunités dans le cadre de la requalification et ainsi participer au renouvellement urbain.

L'objectif de ce travail est double : il s'agit d'envisager dans quelle mesure la friche militaire urbaine peut être banalisée dès lors que son activité initiale a cessé. Ensuite, à la lecture des résultats de la reconversion dans le cadre d'un quatrième temps de la friche, il s'agit de déterminer si la requalification d'une friche militaire urbaine peut avoir un effet levier pour une ville ou une région.

Cinq terrains d'étude sont analysés afin de répondre à ces questions.

Mots-clefs : friches militaires, renouvellement urbain, projet urbain, effet levier, reconversion de friches

Abstract

In a context of general reform of public policies and of adaptation of the tool of Defence to new geostrategical pressures, Military brownfields are growing.

In the past, the city used easily the land space on its fringes. While it is today trying to rationalize the urban network in the frame of sustainable development, it is more interested in its derelict lands and it tries to set up a logic of urban regeneration which could be applied to all these wastelands, whatever is the nature of their initial activities. Among these waiting of renewal sites, the urban military wastelands could give real opportunities as part of regeneration and so participate to the urban renewal.

The objective of this thesis is twofold: It is to consider how the military urban brownfields can be unmarked since their initial activity has ceased. Then, by reading the results of the regeneration with the fourth time of wastelands, it is about to determine if the regeneration of an urban military brownfields can have a leverage effect for a city or region.

Five study sites are analyzed to answer these questions.

Keywords: military brownfields, urban renewal, urban project, leverage effect, brownfield regeneration.



UNIVERSITÉ
— PARIS-EST

ÉCOLE
D'URBANISME
DE
PARIS

École Doctorale « Ville, Transports et Territoires »

L'effet levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France.

Thèse pour l'obtention du doctorat en
AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME

TOME II - études de cas.

Présentée par Stéphanie LOTZ

Sous la direction de Sonia GUELTON

Soutenue publiquement le 13 janvier 2017 devant un jury composé de :

Mme Aurélie Delage,

Maître de conférences, Université de Perpignan via Domitia, *examineur*.

M. Jean-Claude Driant,

Professeur, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est (Paris XII), *examineur*,

Mme Édith Fagnoni

Professeure, Université Paris-Sorbonne (Paris IV), *rapporteur*,

Mme Sonia Guelton

Professeure, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est (Paris XII), *directrice de thèse*,

M. Didier Paris

Professeur, Université Lille 1, *rapporteur*,



UNIVERSITÉ
— PARIS-EST

ÉCOLE
D'URBANISME
DE
PARIS

École Doctorale « Ville, Transports et Territoires »

L'effet levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France.

Thèse pour l'obtention du doctorat en
AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISME

TOME II - études de cas.

Présentée par Stéphanie LOTZ

Sous la direction de Sonia GUELTON

Soutenue publiquement le 13 janvier 2017 devant un jury composé de :

Mme Aurélie Delage,

Maître de conférences, Université de Perpignan via Domitia, *examineur*.

M. Jean-Claude Driant,

Professeur, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est (Paris XII), *examineur*,

Mme Édith Fagnoni

Professeure, Université Paris-Sorbonne (Paris IV), *rapporteur*,

Mme Sonia Guelton

Professeure, École d'urbanisme de Paris, Université Paris-Est (Paris XII), *directrice de thèse*,

M. Didier Paris

Professeur, Université Lille 1, *rapporteur*,

SOMMAIRE DU TOME II.

Introduction du tome II.	5
Chapitre A. Les petites villes : la reconversion des sites militaires comme nouvel élan.	7
1. Noyon.	8
2. Joigny.	39
Chapitre B. Une ville en crise, Langres : la reconversion pour entrer dans une 3^{ème} ère.	69
1. Un dynamisme régional contrasté.	69
2. Le territoire de Langres : des atouts et des handicaps.	77
3. La reconversion des sites militaires de Langres.	91
Chapitre C. Les métropoles : renforcer l'attractivité grâce à la friche militaire.	107
1. Grenoble.	107
2. Mulhouse.	136
Chapitre D. Première mise en perspective des hypothèses au vu des études de terrain	171
1. Les conditions favorables à la réalisation d'un effet levier.	173
2. L'intégration d'atouts supplémentaires dans les composantes du projet urbain.	180
3. L'effet levier de la reconversion d'un site militaire.	189

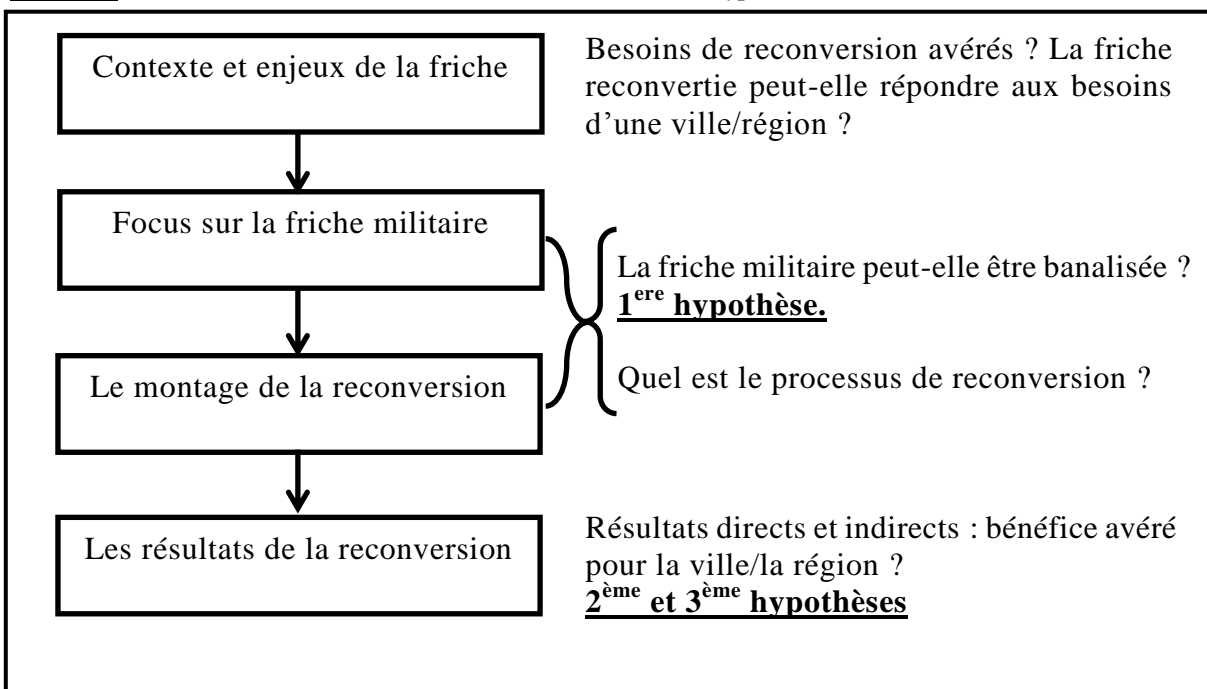
INTRODUCTION DU TOME II.

Dans le cadre du tome I, le contexte général de la reconversion des friches militaires a été défini, tant pour le temps de la friche que pour le temps de la reconversion. Ceci a permis d'avancer certaines hypothèses quant aux résultats de la reconversion de ces sites, notamment avec la possibilité d'un effet levier pour la ville concernée, d'une part, mais c'est aussi, d'autre part, une opportunité d'envisager, dans une certaine mesure, que la friche militaire urbaine puisse, à terme, être considérée comme quelconque.

Dans le but de répondre aux questions *supra*, cinq terrains d'études ont été sélectionnés en fonction de la complémentarité qu'ils affichaient entre eux, avec des villes de tailles variables et des problématiques différentes, mais aussi car ils permettaient d'intégrer différentes échelles temporelles dans le cadre de la reconversion de leur sites militaires. Un schéma d'étude générique pour ces études de cas a ensuite été élaboré afin de les orienter vers une réponse aux trois hypothèses de travail. Testée avec succès sur la ville de Fribourg, cette démarche, explicitée par le diagramme ci-dessous, sera celle appliquée pour les cinq études de cas ici présentées.

Ce second tome se définit comme une annexe du premier tome, en illustrant en particulier les éléments de la conclusion générale.

Schéma 1: la démarche de l'étude de cas en corrélation avec les hypothèses de travail.



Réalisation par l'auteure.

L'objectif de ce second tome, plus illustratif que le premier avec des terrains d'études mettant en pratique les méthodes d'investigation des hypothèses initiales, est à la fois de compléter et d'illustrer les premières conclusions par une analyse plus fine de données issues du terrain.

Schéma 2 : progression logique du second tome de la thèse.

	Sites concernés	Catégorie de la commune	Date d'apparition de la friche militaire	Attitude vis-à-vis de la friche et portage du projet de reconversion
Chapitre A	Noyon & Joigny	Petites villes	Friches récentes, à compter de 2010	Forte volonté de reconversion ; Communauté de communes
Chapitre B	Langres	Petite ville	Friches de différentes périodes (à partir des années 1990)	Difficultés à définir un projet de reconversion et à le porter
Chapitre C	Grenoble & Mulhouse	Métropoles	Friches des années 1980	Volonté municipale et structure adéquates pour porter le projet
Chapitre D	Bilan des études de terrains et premières conclusions			

Réalisation par l'auteure.

CHAPITRE A.

LES PETITES VILLES,

LA RECONVERSION DES SITES MILITAIRES

COMME NOUVEL ÉLAN.

Les petites villes de province sont particulièrement touchées par les restructurations des forces armées et souvent à plus d'un titre. Ainsi, les effets de la crise économique récente ou d'autres réformes, telles celle de la carte judiciaire¹, ont parfois été ressentis bien avant le départ de l'armée. L'annonce du départ des militaires sonne alors comme un coup final pour des villes déjà sinistrées.

De facto, ces villes, fréquemment situées sur des territoires ruraux ou semi-ruraux, ont rarement en interne les ressources pour envisager seules la reconversion de leurs sites militaires qui est, pourtant, indispensable pour redonner un nouveau souffle au territoire. Dans ce contexte, au-delà du simple fait de retrouver des emplois perdus, il s'agit souvent d'inscrire la requalification du site militaire dans un projet d'ensemble qui intègre d'autres éléments que ceux liés au site militaire *stricto sensu*.

Les villes de Noyon et Joigny sont concernées par des fermetures de sites programmées dans le cadre de la LPM 2008-2014. À la différence d'autres cessations d'activités de sites militaires plus anciennes qui se sont déroulées sans soutien financier de l'État dédié pour une éventuelle reconversion, ces deux villes ont pu bénéficier d'aides diverses, notamment d'un CRSD², qui leur ont permis de mieux gérer, en termes de conseils, d'apports financiers et de mesures incitatives, la reconversion de leurs sites.

Bien que ces deux villes présentent à la fois des points communs et des divergences, la reconversion de leurs sites militaires s'inscrit, dans les deux cas, dans une logique visant à redonner rapidement du dynamisme local en générant un effet levier au profit du territoire dans son ensemble.

¹ Cf. lexique.

² Contrat de Redynamisation des Sites De Défense, cf. tome 1 chapitre III.

1. NOYON.

Petite ville du département de l'Oise, en Picardie (cf. figure 29, annexe I), la ville de Noyon apparaît comme une ville sinistrée à deux titres. En effet, elle a connu une désindustrialisation assez marquée avec la fermeture de ses industries de transformation et, plus récemment, le transfert du régiment militaire basé de longue date sur son territoire. Alors que la réforme territoriale va mettre en place, à partir du 1^{er} janvier 2016, la nouvelle région Hauts-de-France, Noyon a saisi l'opportunité de redynamisation qu'offre la reconversion de son site militaire pour mieux se positionner à l'échelle de cette grande région³.

1.1. Un contexte régional tendu.

La Picardie est une région administrative couvrant environ 20 000 km². Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée à la croisée des grandes métropoles de l'Europe du nord-ouest, ce qui a facilité l'installation d'infrastructures favorables à son développement (cf. figures 31, annexe I). C'est la 12^{ème} région française en termes de population, avec trois départements, la Somme, l'Aisne et l'Oise (cf. figure 30, annexe I).

Pour son développement économique, la région reste cependant dans l'ombre de ses imposantes voisines, les régions Île-de-France et Nord-Pas-de-Calais, et souffre de handicaps structurels persistants. En outre, la proximité de Paris, si elle peut représenter un atout, pourrait aussi être dangereuse dans le sens où elle peut favoriser une logique de région-dortoir qui ne bénéficierait pas totalement aux apports de l'économie résidentielle (Davezies, 2008).

1.1.1. Une région en recherche de dynamisme.

- Une démographie régionale en déclin.

Au 1^{er} janvier 2012, la Picardie comptait environ 2 millions d'habitants avec une augmentation de 22 000 personnes depuis 2007, soit une croissance annuelle moyenne supérieure à +0,2%. Si la croissance démographique picarde se situe dans la moyenne régionale au sens de l'Europe des 27 (+0,25 %), elle est cependant deux fois moins rapide que la moyenne régionale au niveau national, (+0,5 %, INSEE).

Cette croissance démographique récente doit justement être abordée avec précautions :

- Le rythme de l'évolution démographique picarde diminue (cf. tableau 1 annexe I), à

³ Comme la reconversion du site militaire de Noyon concerne des périodes antérieures au 1^{er} janvier 2016, l'ensemble des éléments concernant la Picardie ci-après se réfère à la région telle qu'elle était avant la réforme territoriale du 1^{er} janvier 2016.

l'inverse de la tendance nationale ;

- La croissance démographique reste uniquement portée par l'accroissement naturel ;
- Le déficit migratoire régional freine l'augmentation de la population avec un taux d'évolution annuel moyen dû à un solde migratoire de -0,2% par an (ibid.). La Picardie a ainsi perdu 3200 habitants par an sur la période considérée.

À l'aube de son intégration dans la grande région Hauts-de-France, les phénomènes démographiques ont accentué les disparités entre le nord et le sud de la Picardie qui a profité de la hausse de la population essentiellement en milieu rural.

Cette croissance est liée à l'influence grandissante des grandes aires urbaines : Paris dans un premier temps, puis, probablement, Lille, à compter de 2016.

Alors que ces deux métropoles pourraient contribuer à renforcer le déficit migratoire de l'ancienne région picarde, il importe que les territoires plus centraux, tel Noyon, trouvent des ressources pour retenir leurs habitants.

- Une décroissance urbaine généralisée.

La Picardie est une région de petites communes : 85% d'entre elles ont moins de 1000 habitants et regroupent 1/3 de la population régionale (contre 15% en France métropolitaine) Ce maillage de petites et moyennes villes structure le territoire, fortement caractérisé par un habitat péri-urbain :

- Les bourgs ou villages de 200 à 999 habitants portent le dynamisme démographique régional : entre 2007 et 2012, ils ont enregistré une progression annuelle de population allant de 0,6 à 0,8% (INSEE) ;
- Les déplacements domicile-travail sont parmi les plus nombreux de France, d'une part vers les bassins d'emplois parisien et rémois, mais aussi, d'autre part, entre les principaux bassins d'emplois, notamment dans le sud de la région.

Cependant, après une période favorable en 2007-2012, la moitié des principales villes picardes a perdu de la population, notamment au profit des communes rurales de leur périphérie, ou des bassins d'emploi plus éloignés. Ces évolutions renforcent le caractère rural de la Picardie dont 70% des habitants vivent dans les communes de moins de 10 000 habitants (INSEE). Cette répartition est localement accentuée par la proximité des grands centres d'emplois.

Si les tendances migratoires actuelles se poursuivaient, la population picarde augmenterait de moins en moins vite pour ne pas dépasser deux millions d'habitants avant de commencer à diminuer. Le poids de l'ancienne région picarde dans la nouvelle grande région serait donc moindre.

Il importe donc de retrouver des lieux d'attractivité régionaux pour permettre un développement équilibré de la région, et notamment de ne pas la bi-polariser entre le Nord, Lille, et le sud, Paris.

De fait, malgré l'attractivité des petites communes, certaines parties de la région continuent à se dépeupler. C'est particulièrement le cas de Noyon.

- L'Oise, un département essentiel pour la démographie régionale.

Le département de l'Oise est le plus peuplé des trois départements picards : il a multiplié sa population par deux depuis 1946. Ce dynamisme démographique contribue aux deux tiers de l'accroissement démographique régional avec une augmentation de la population isarienne qui est deux fois plus élevée que dans l'Aisne et la Somme. Les variations démographiques de l'Oise sont donc le baromètre régional de la démographie (cf. tableau 2, annexe I) :

- Entre 2006 et 2011, l'Oise a gagné 2500 habitants par an ;
- Trois villes isariennes⁴ ont marqué la croissance démographique de la région au cours des 60 dernières années : Creil (population multipliée par 10) Nogent-sur-Oise et Montataire (multipliées par 9) ont profité de la proximité de Paris avec un bon réseau routier et de transports en commun (RER) ;
- Compiègne est aussi un pôle urbain autour duquel toute la vallée de l'Oise se développa dès le XIX^{ème} siècle.

Ceci permet de dessiner grossièrement une zone de 10 km de part et d'autre de l'affluent de la Seine dans sa partie isarienne, avec 227 communes, soit 10 % des communes picardes, sur 10 % du territoire régional pour 23 % de la population picarde en 2011 (cf. figure 32, annexe I).

Le peuplement de l'Oise est fortement marqué par la polarité des grandes métropoles. À l'écart des grands centres urbains, les sites militaires picards en reconversion pourraient être une opportunité pour un nouveau dynamisme démographique au niveau local.

⁴ L'adjectif isarien désigne les habitants de l'Oise.

- L'Oise, un département contrasté entre grandes aires urbaines et espaces ruraux.

Le département de l'Oise comprend 4 grandes aires urbaines⁵ : Beauvais, la plus étendue et la plus peuplée, Creil, Compiègne et Senlis (cf. figure 29, annexe I). Ces deux dernières aires ne comprennent qu'un pôle urbain⁶ quasiment sans couronne.

La proximité de la région francilienne influe sur le petit nombre de pôles isariens, une grande partie du département étant multipolarisée et une autre attirée par l'aire urbaine de Paris.

Au nord de Compiègne, Noyon est une aire de taille moyenne.

De plus, l'intégration du niveau d'équipement en services des communes accentue la division de l'espace isarien :

- Les quatre grandes aires urbaines semblent structurantes : la population vivant à la campagne y accède assez rapidement aux principaux équipements ;
- Les autres zones rurales exigent des déplacements plus longs, en moyenne d'un quart d'heure, pour accéder aux principales ressources. Cependant, aucun territoire n'est à plus d'une demi-heure des services les plus courants.

En outre, de nouvelles concurrences au sein du territoire réorganisent le cadre géographique et les relations autrefois entretenues par les grandes villes et la métropole avec l'espace régional (marché de l'emploi et des distributions) :

- Les grandes villes du territoire isarien participent toutes à la structuration du réseau urbain départemental sans qu'aucune centralisation ne se dessine ;
- Des espaces « d'entre-deux », au nord du département, étaient sous faible influence urbaine jusqu'en janvier 2016.

Dans une logique contrastée, alors que le départ des militaires et de leurs familles constitue une perte d'attractivité locale, Noyon pourrait élaborer une stratégie pour tirer son épingle du jeu et définir un projet urbain qui lui permette de s'inscrire rapidement comme un élément structurant dans l'espace régional.

1.1.2. Une fragilité avérée.

- Une dimension régionale.

En 2010, la Picardie occupait le 6^{ème} rang parmi les régions françaises les plus défavorisées (INSEE) avec plus de 15% des habitants qui vivent sous le seuil de pauvreté

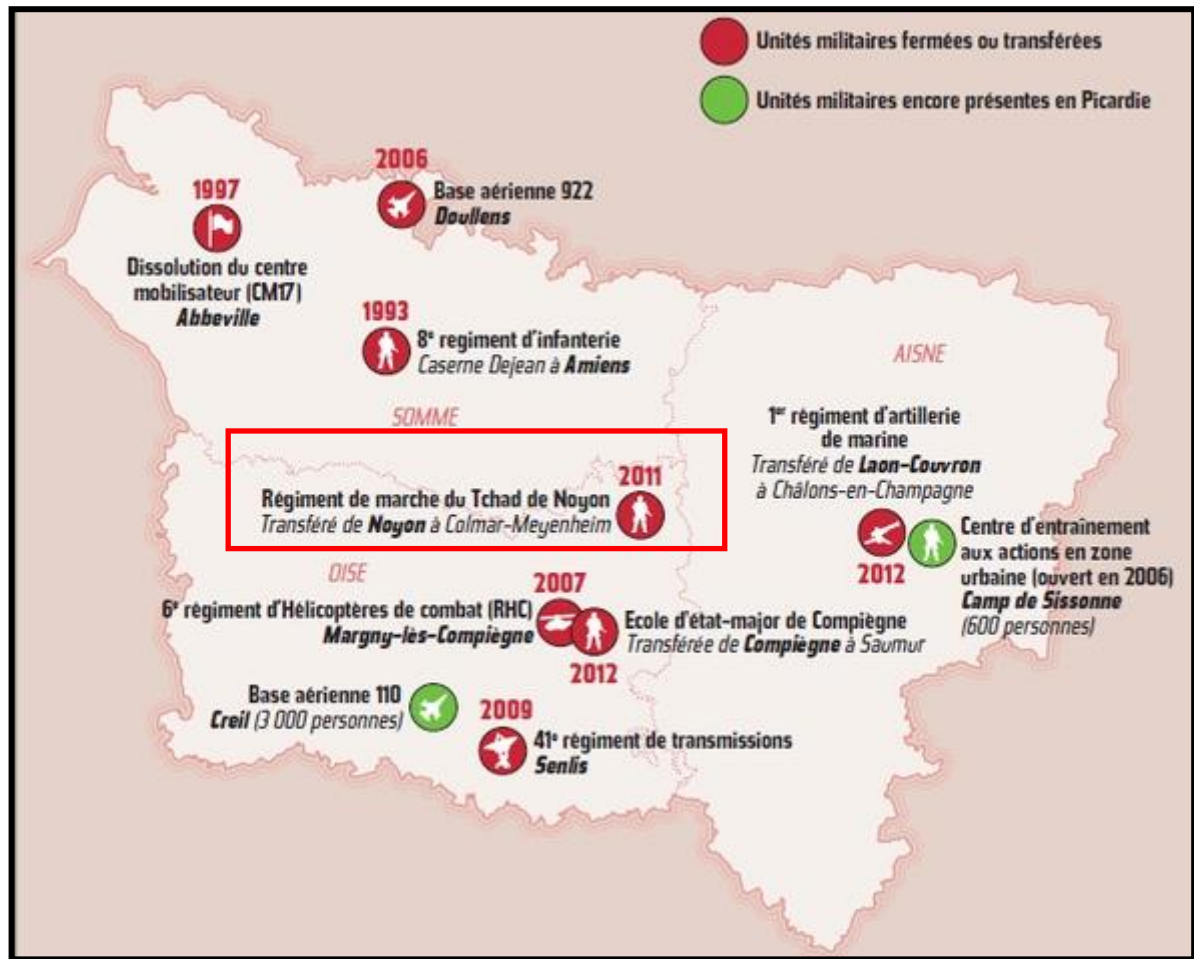
⁵ Cf. lexique.

⁶ Cf. lexique.

monétaire⁷.

Les ménages en situation de fragilité vivent principalement en ville. Ainsi, la Picardie compte 21 Zones Urbaines Sensibles⁸ (ZUS) réparties dans 12 villes appartenant à 10 agglomérations urbaines parmi lesquelles Amiens, Compiègne, Noyon, Laon, et Soissons qui ont toutes connu des fermetures ou des transferts de sites militaires (cf. figure 1 ci-dessous).

Figure 1: les fermetures d'unités militaires en Picardie depuis 20 ans.



Source : journal Le Courrier Picard, 20 octobre 2013.

Dans ce contexte, le département de l'Oise bénéficie justement du Fonds de Revitalisation des bassins d'emplois départemental (cf. paragraphe 2.2.1., annexe I).

Les migrations vers l'espace rural ont aussi accentué son vieillissement alors que les jeunes de 15 à 25 ans rejoignaient la ville pour la poursuite d'études et l'insertion professionnelle.

La précarité de ces espaces est à la fois monétaire et liée à d'autres handicaps propres au milieu semi-rural : au cours des trente-cinq dernières années, la population des campagnes a augmenté alors que, simultanément, les équipements et les emplois se sont raréfiés.

⁷ Cf. lexique.

⁸ Cf. lexique.

- Une situation contrastée dans l'Oise.

La proportion de ruraux n'est que de 34% dans l'Oise. Parmi ceux-ci, près de trois sur cinq vivent dans l'influence d'une couronne urbaine. Ces habitants, regroupés sous une ligne Noyon-Beauvais, sont particulièrement exposés aux risques de précarité. La proximité des grands pôles d'emplois isariens et de l'Île-de-France offre toutefois à ces habitants des opportunités de travail plus favorables, bien qu'accompagnées de déplacements plus longs et plus nombreux : 88% des actifs occupés effectuent des déplacements pendulaires, la moitié d'entre eux parcourt alors plus de 22 km⁹ (INSEE).

1.1.3. La reconversion des sites militaires, un enjeu de redynamisation ?

La Picardie a connu la fermeture de nombreux sites militaires au cours des vingt dernières années (cf. figure 1, page 12), ce qui a accentué les conséquences d'une désindustrialisation progressive de la région. Ainsi, depuis le milieu des années 1970, des secteurs entiers de la production industrielle ont presque totalement disparu : l'industrie de la machine-outil de la ville d'Albert, l'industrie du velours d'Amiens, le secteur de la métallurgie et de la construction mécanique dans le bassin de Creil ou la fin de la construction mécanique et de la fonderie de Chauny et de Saint-Quentin. Tout le tissu industriel de la région, jusque-là pourvoyeur d'emplois, a été touché.

Plus récemment, dans les années 2000 et 2010, les industries d'équipements automobiles ont rencontré d'importantes difficultés avec la fermeture d'usines à Amiens et à Clairoix et des réductions d'emplois fréquentes dans celles qui restent en activité. Enfin, le secteur agro-industriel est, lui aussi, en souffrance : l'industrie sucrière a réduit ses sites de production dans les trois départements picards, de même pour l'industrie laitière.

La région picarde se caractérise donc par un chômage de masse de travailleurs peu qualifiés, ce qui provoque un profond malaise social. Dans ce contexte fragile, la disparition d'emplois publics, tels ceux du ministère de la défense, est vécue comme un nouveau traumatisme.

Aujourd'hui, la reconversion des sites militaires pourrait donner un nouveau souffle aux enjeux locaux et générer des leviers pour l'organisation des territoires concernés en favorisant un retour du dynamisme. Renouveler l'attractivité de ces territoires en termes économique et démographique bénéficierait à l'attractivité locale : la création d'équipements et de services de proximité permettrait l'accueil de nouvelles populations et

⁹ En Picardie, la valeur médiane est de 17km.

offrirait un potentiel d'emplois local pour la population résidente dans un contexte de fortes restructurations industrielles.

La reconversion des sites militaires picards peut s'inscrire dans le cadre d'une prise en compte globale des questions de développement économique régional en intégrant les caractéristiques sociodémographiques. Ces requalifications pourraient être un premier levier de retour à l'attractivité locale.

1.2. Le contexte de la ville de Noyon.

Noyon est un chef-lieu de canton dans l'Oise. À l'image de la région picarde, la ville a connu une forte désindustrialisation au cours des quarante dernières années, ce qui a fragilisé son territoire. Depuis près d'un siècle, c'est aussi une ville de garnison qui a vu se succéder différents régiments sur son territoire, dont le dernier est le Régiment de Marche du Tchad (RMT).

L'ensemble concerné par la cessation d'activités du site militaire est constitué de terrains boisés, d'un bâtiment d'habitation en centre-ville et du site du RMT proprement dit, le quartier militaire dénommé Berniquet qui est intégré dans les cadastres des communes de Noyon et Genvry. Seul ce dernier site fera l'objet d'une requalification, les terrains boisés faisant juste l'objet d'un changement de gestionnaire (cf. tome 1, chapitre III) et la maison d'habitation n'ayant pas vocation à changer de fonction.

Le diagnostic réalisé sur le territoire dans le cadre du départ du RMT a montré que Noyon supporterait la majorité des conséquences économiques du départ de l'armée (ministère de la défense, 10 octobre 2011). Cette commune sera donc prioritairement concernée par le CRSD initié par le ministère de la défense.

L'étude ci-après sera donc centrée sur le quartier Berniquet et Noyon.

1.2.1. Le territoire de Noyon, des opportunités à saisir.

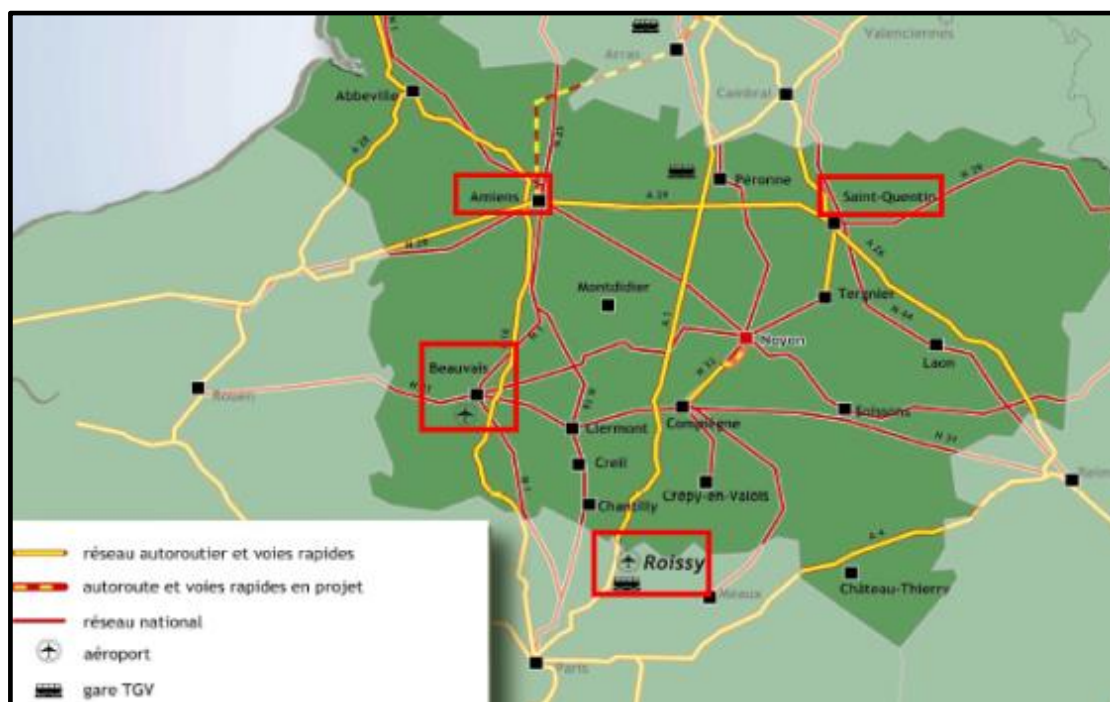
Noyon donne son nom à un territoire semi rural, au nord-est de l'Oise. Il comprend 42 communes regroupées dans la Communauté de Communes du Pays Noyonnais (CCPN) qui appartient au Pays « *Sources et Vallées* ».

- La situation géographique : un atout à saisir (cf. figures 31, annexe I et 2 ci-après).

Noyon et le Pays « *Sources et Vallées* » sont au carrefour des trois départements picards :

- Placé idéalement à une heure de Paris (desserte ferroviaire) et à 30 mn de la gare TGV Haute-Picardie, le territoire est à moins de 45 mn des aéroports Roissy-Charles de Gaulle et de Beauvais ;
- Traversé par les principaux réseaux routiers (A1 et A 26) et fluviaux (Canal Seine Nord), le territoire Noyonnais a fait l'objet d'études au niveau national pour l'installation d'une plate-forme multimodale liée au projet Seine-Nord-Europe. Cependant, ce projet n'a pas encore abouti. La CCPN a toutefois constitué une réserve foncière de 97 hectares dédiée à la construction industrielle, nommée « parc d'activités « Cœur de Picardie » et contiguë à la potentielle plate-forme. Ce projet pourrait bénéficier à tout le territoire avec des conséquences positives sur la création d'entreprises et d'emplois.

Figure 2 : à 45 minutes de Roissy et des agglomérations picardes.



Source : Service SIG, CCPN dans « présentation à la région 2014 ».

- Un territoire qui se dépeuple de ses jeunes actifs.

La CCPN comptait plus de 33 000 habitants en 2011 (INSEE). Noyon est la ville centre avec un peu plus de 13 650 habitants en 2012¹⁰ (cf. tableau 3, annexe I).

Comme l'ensemble de la région picarde, Noyon voit sa population partir malgré un léger solde naturel positif : sa population globale baisse, -0,8% annuel en moyenne, entre 2007 et 2012 (cf. tableau 4, annexe I).

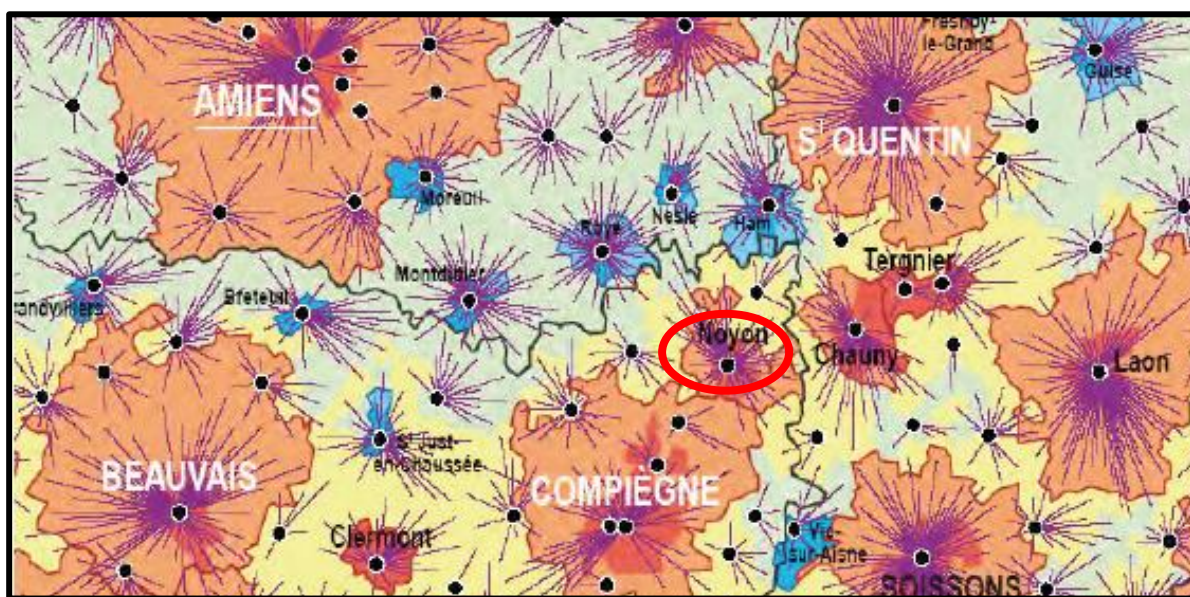
¹⁰ 2012 est la date du dernier recensement officiel réalisé au moment où le site militaire est en cours de reconversion.

Les phénomènes de migration et de natalité du *Pays Noyonnais* subissent l'influence des comportements démographiques des territoires limitrophes : ce sont les retraités et les familles qui contribuent le plus aux arrivées sur le territoire, tandis que les classes d'âge de 15 à 29 ans, soit plus de 20 % de la population (cf. tableau 3, annexe I), nourrissent le déficit migratoire (un départ sur 3, contre 1 arrivée sur 5). De façon générale, les classes d'âge de 15 à 59 ans restent les plus importantes sur le territoire (cf. tableau 5, annexe I).

Selon le diagnostic du SCoT¹¹ (30 novembre 2010), le Pays Noyonnais bénéficierait d'un regain d'attractivité tout en conservant une natalité élevée. Cependant, du fait de l'évolution des tendances migratoires franciliennes en faveur des régions littorales et/ou du Sud de la France, cette attractivité du sud-Oise pourrait être rapidement remise en cause (Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais-Picardie, 2013).

- Une ville-centre qui reste attractive.

Figure 3: Aire d'influence des pôles de services intermédiaires.



Source : Communauté de Communes du Pays Noyonnais - SCOT - Pièce 1.1.

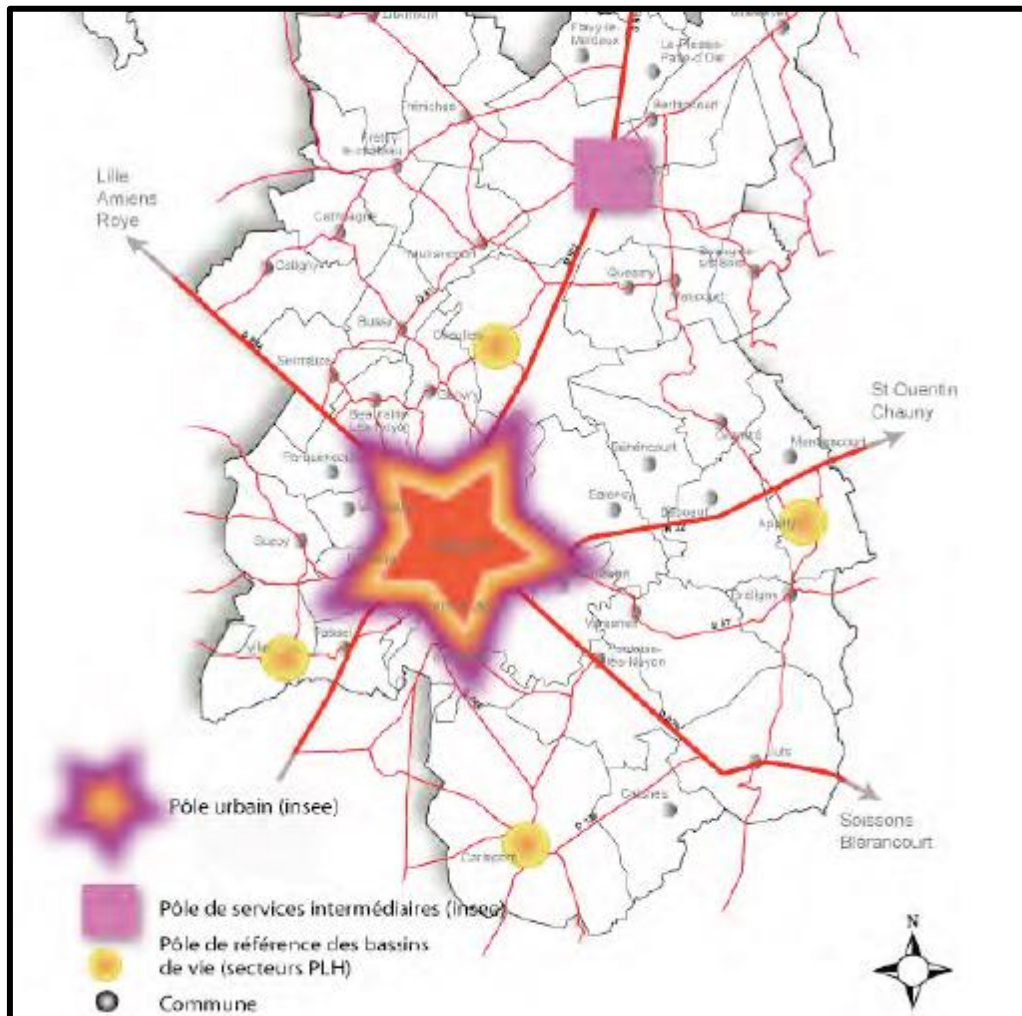
Le territoire de la CCPN est structuré autour de la ville-centre, Noyon, et de sa couronne péri-urbaine qui forment le noyau urbain de la communauté de communes. À mi-chemin entre Compiègne et Saint-Quentin, ce pôle constitue le plus important bassin de vie et d'emplois du Pays Noyonnais (cf. figure 3, ci-dessus) : l'agglomération abrite les deux tiers de la population et près de 90 % de l'activité économique du canton.

¹¹ Schéma de Cohérence Territoriale ; Cf. lexique.

- Une polarité avérée.

Noyon et sa couronne péri-urbaine exercent une attractivité sur toutes les communes du territoire (cf. figure 4 ci-dessous), dont deux seulement ont plus de 1000 habitants. Le reste du territoire comprend des communes rurales plus petites qui bénéficient de l'arrivée de ménages malgré leurs faiblesses en équipements et services.

Figure 4: Polarités du territoire Noyonnais.



Source : Communauté de Communes du Pays Noyonnais - SCOT - Pièce 1.1.

- Les atouts d'un territoire rural en grande banlieue parisienne.

De 1990 à 2009, la CCPN a bénéficié d'une croissance démographique grâce au desserrement de l'Île-de-France via le pôle de Compiègne. Ceci est lié aux phénomènes d'attractivité résidentielle renouvelée des territoires ruraux. Dans ce contexte, avec un réseau de transports en commun déjà existant, l'urbanisation résidentielle de Compiègne et de Paris s'est desserrée au profit de zones plus éloignées, bénéficiant de prix de l'immobilier plus avantageux,

comme la ville de Noyon.

Cependant, cette logique a favorisé un développement des zones d'habitat individuel, type lotissements, en périphérie, au détriment du centre-ville.

- Mais une zone sensible préoccupante.

Noyon concentre à elle seule 80% des logements sociaux de la CCPN dans la ZUS du Mont Saint Siméon (INSEE). Également Zone De Redynamisation Urbaine¹² (ZRU) depuis 1996 et Zone d'Éducation Prioritaire¹³ (ZEP), ce quartier est caractérisé par sa fragilité avec un taux de demandeurs d'emploi de 46% en 2012 (INSEE).

Pourtant, ce quartier a bénéficié d'une convention de rénovation urbaine avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine¹⁴ (ANRU) en 2006 et le plan local de l'habitat¹⁵ (PLH) y a programmé la poursuite des actions de restructuration des quartiers d'habitat social.

- Une activité commerciale fragilisée.

Indépendamment des problèmes qui touchent les commerces de la ZUS, l'équipement commercial des communes en dehors de Noyon et de Guiscard a fortement régressé depuis 20 ans. La ville-centre, pour dynamiser son label de « ville d'art et d'histoire », s'efforce de revitaliser ses commerces grâce à un partenariat avec l'association locale des commerçants, au soutien du Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce¹⁶ (FISAC) et à d'autres aides incitatives tels des crédits d'impôts ou des Aides à l'Implantation de Franchises (AIF).

Le territoire du *Pays Noyonnais* reste largement structuré par Noyon et caractérisé par :

- Des polarités intermédiaires relativement faibles,
- Des relations fortes avec l'extérieur (Compiègne, surtout, mais également l'Île-de-France et le sud-Oise) sur le plan économique et de l'emploi.

Le rôle de Noyon, sur le plan du rayonnement et des services, englobe la quasi-totalité du *Pays* et déborde, notamment vers l'ouest, assez largement au-delà des limites géographiques de la communauté de communes.

Le Pays Noyonnais possède un centre urbain de taille moyenne, mais qui, du fait des difficultés économiques locales, joue un rôle plus important en termes de services qu'en

¹² Cf. lexique.

¹³ Cf. lexique.

¹⁴ Cf. Lexique.

¹⁵ Cf. lexique.

¹⁶ Cf. lexique.

termes d'emplois, bien qu'il concentre les trois-quarts des emplois du Pays. Le départ des militaires pourrait être une opportunité de redynamisation pour permettre à Noyon de se développer comme zone de chalandise et de loisirs.

- Données socio-économiques.

Bien que les données générales soient globalement favorables pour l'Oise, une précarité durable est perceptible dans le Noyonnais avec beaucoup de familles monoparentales et de retraités (cf. tableaux 8 et 9, annexe I) et 49% des foyers fiscaux non imposables sur le Noyonnais, dont près de 60% sur la seule ville de Noyon. De plus, le revenu annuel moyen est faible, un peu moins de 16 000€, et il est inférieur de 25% à la moyenne nationale, (cf. tableau 10, annexe I) ;

La structure de l'offre de formation et de l'emploi correspond aux éléments *supra* :

- L'offre de formation locale apparaît insuffisante : il n'existe qu'une seule formation post-bac sur le Noyonnais, ce qui se traduit par un taux de scolarisation faible au-delà de 18 ans (cf. figure 35, annexe I) ;
- Une proportion importante de jeunes n'a aucune qualification : 14,5% sur le Noyonnais contre 10% sur le plan national (cf. figure 36, annexe I).

Malgré de légers progrès récents, la part de la population Noyonnais sans diplôme reste proche des 30 %. Seuls 5% de la population locale un niveau supérieur à bac +2 (ibid.).

De facto, la population active est marquée par une surreprésentation des ouvriers et des employés (cf. figure 33, annexe I) dont les perspectives d'emplois sur le Noyonnais présentent la particularité d'une faible pérennité (seulement 30% ont une durée supérieure à 6 mois).

Les conditions économiques se dégradent avec un chômage en forte progression (cf. tableau 6, annexe I) : le taux de chômage représente 26% de la population active sur Noyon et 17% à l'échelle de la CCPN, surtout pour les jeunes de 15 à 24 ans (cf. figure 34, annexe I).

Cette inadéquation entre l'offre et la demande pour le marché de l'emploi est en quelque sorte auto-entretenu : si le Noyonnais peut offrir un réservoir de main d'œuvre disponible, plutôt jeune et bon marché, pour des entreprises désireuses de s'implanter, cet atout est contrebalancé par le niveau de formation trop faible ou peu adapté aux nouveaux métiers. Cette insuffisance trouve son origine dans la tradition industrielle locale qui permettait à la population ouvrière embauchée tôt dans les usines locales d'y rester toute sa carrière, sans formation préalable (ministère de la défense, 10 octobre 2011). Il n'y a donc pas de culture du diplôme.

De plus, la population reste peu mobile et l'enclavement géographique relatif du Noyonnais n'incite pas à inverser cette tendance.

Les bases sociodémographiques et économiques du territoire Noyonnais orientent ses choix stratégiques avec un besoin de privilégier des solutions qui intègrent à la fois le faible niveau de qualification et le besoin en formations pour résorber le chômage.

- Le marché de l'emploi local.

- *Un bilan défavorable.*

La répartition des emplois sur le territoire de la CCPN n'est pas homogène, la ville de Noyon regroupant à elle seule environ 70% des emplois du territoire. Le secteur public constitue le premier secteur d'emploi du territoire, devant le secteur tertiaire marchand, avec quasiment 40 % de l'emploi total. La ville de Noyon comprend environ les 3/4 de l'emploi public du territoire (INSEE).

Le Noyonnais a longtemps été caractérisé par le poids très important des activités industrielles qui représentaient environ 40% des emplois dans un tissu économique essentiellement composé de petits sous-traitants mono-secteurs (transformation des métaux) et de grandes industries appartenant à des groupes souvent étrangers.

Ce caractère industriel et cette segmentation du tissu économique ont davantage exposé le territoire aux restructurations d'entreprises (cf. figure 33, annexe I). Ainsi, entre 1980 et 2007, les différentes restructurations (plans sociaux, fermetures, délocalisations) appliquées sur le territoire de la CCPN se sont traduites par de nombreuses suppressions d'emplois, plus de 4 850 postes (cf. tableau 7, annexe I), emplois privés et publics confondus. Ceci a été accentué par de nouvelles délocalisations ou fermetures de 2007 à 2010 (cf. encart 1 ci-dessous).

Encart 1 : la perte du patrimoine économique Noyonnais entre 2007 et 2010.

- *MPR : perte de 50 emplois,*
- *Ronéo / Samas : en 2007, perte de 170 emplois,*
- *Jacob Delafon : perte initiale de 145 emplois programmée en 2008,*
- *Groupe Intersnack : délocalisation partielle avant fermeture en 2009 et perte d'un total de 182 emplois,*
- *Rigida : perte initiale de 100 emplois puis fermeture en 2010 : perte de 50 emplois supplémentaires,*
- *Délocalisation sur Compiègne du siège de Brézillon (200 salariés),*
- *Federal Mogul : perte de 300 emplois.*

Source : ministère de la défense, 10 octobre 2011.

Le territoire est également touché par les fermetures d'usines situées à proximité (usine Continental de Clairoix à 18km, usine Yoplait à 10km, usine Nexant à 10km...).

Les activités de services, peu développées sur le Noyonnais, compensent difficilement ces restructurations et le territoire subit la perte de ses emplois.

- Des opérations qui fragilisent la CCPN.

Volontariste dans sa détermination à redynamiser son territoire à l'issue des délocalisations et des fermetures, la CCPN s'est engagée dans un processus qui pourrait fragiliser ses finances et ses capacités à financer la reconversion du RMT. En effet, si la CCPN ne parvient pas à commercialiser les sites pour lesquels elle a réalisé des opérations de *sale and lease back* (cf. encart 2 ci-après), elle devra financer sur ses propres fonds le rachat de terrains pour lesquels elle s'est engagée, précisément au moment où les aides à la reconversion de son site militaire prendraient fin.

Ceci est d'autant plus sensible que d'autres fermetures ont eu lieu quasiment simultanément sur Noyon, grevant une nouvelle fois les ressources de la CCPN et la fragilisant financièrement alors qu'elle investit pour sauvegarder des emplois (Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais-Picardie, 12 avril 2013).

Encart 2 : une réponse volontariste pour redynamiser le marché de l'emploi local.

➤ *En 2007, le groupe propriétaire de la société Samas s'est séparé de sa filiale française représentant 170 emplois à Noyon. La CCPN a alors réalisé un accord de type « sale and lease back¹⁷ » et a racheté le terrain et les bâtiments du site pour 5 M€ puis a signé avec Majencia (Samas France) un bail commercial de 9 ans, avec option de rachat par l'entreprise. Les loyers versés par la société couvrent l'emprunt contracté par la CCPN et les frais annexes. Des emplois ont été maintenus et, en 2010 et 2011, une trentaine de personnes ont ensuite été embauchées.*

➤ *Fin 2009, le groupe Intersnack France, ex Lorenz – Bahlsen, a délocalisé son activité industrielle sur l'usine de Vic-sur-Aisne. Ceci a entraîné la fermeture de l'usine de Noyon et la perte de 182 emplois.*

Face à l'absence de repreneur pour le site, 20 000 m² de bâtiments pour un montant de 2 800 000 €, la CCPN a préempté le site puis, par délibération du 26 février 2009, l'a cédé à l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise (EPFLO) dans le cadre d'une convention qui a permis le « portage » par l'EPFLO de l'achat du bien

¹⁷ Ou opération dite de cession bail ; cf. lexique.

pour une durée de cinq ans. Cependant, la CCPN garde la jouissance du bien et peut percevoir des loyers.

Après cinq ans, la CCPN s'engage à racheter les terrains pour le prix défini. Si aucun repreneur ne se présente, la CCPN pourrait ne pas avoir les ressources financières nécessaires pour racheter les terrains à l'EPFLO.

Au moment de la fermeture du RMT, la CCPN tentait vainement de commercialiser le site.

- *Une nouvelle opération de « sale and lease back » à 1 550 000€ a été montée en 2011 pour le groupe Guitel France qui regroupe ses activités sur le site de Crisolles. Cette opération aurait permis la création d'une vingtaine d'emplois.*

Source : Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais-Picardie, 12 avril 2013, et site internet de la CCPN.

LA CCPN, dans sa volonté de pallier les délocalisations et fermetures d'entreprises, a développé une certaine fragilité financière qui la rend fortement dépendante du marché.

Alors que la reconversion du site du RMT se profile simultanément, ce cumul de situations pourrait créer une dépendance limitative pour la reconversion d'un nouveau site, ou au contraire, générer une opportunité avec des apports financiers et un projet de redynamisation d'ensemble pour le territoire.

La CCPN se veut dynamique, mais le contexte local est particulièrement tendu pour Noyon qui doit essayer de retrouver des perspectives d'emplois en s'inscrivant dans une logique pérenne qui garantisse le dynamisme et l'attractivité de son territoire. Face aux incertitudes liées aux projets déjà en cours, la reconversion du RMT représente un enjeu majeur pour enclencher une spirale vertueuse qui peine à se mettre en place.

1.2.2. La délocalisation du RMT.

- Impact du départ des militaires.

Dans le cadre des LPM récentes, le transfert du RMT, prévu initialement à l'été 2011, a été avancé au 1^{er} juillet 2010. C'est un nouveau traumatisme pour Noyon.

En effet, le RMT comptait 1136 personnels pour un total de 300 familles et de 380 enfants, soit respectivement près de 14% de la population active totale du Noyonnais et un peu plus de 12% de la population totale du Noyonnais en 2010 (ministère de la défense, 10 octobre 2011).

Ces personnels représentaient une masse salariale de 24,5 M€ en 2008 (montant des soldes versées), dont environ 11,6 M€ étaient dépensés sur le Noyonnais et 9,6 M€ dépensés auprès des commerçants et des prestataires de services du territoire, ce qui correspond à près de 60 emplois locaux (ibid.).

La grande majorité (80%) des familles vit sur le Noyonnais : sur ces 300 familles, seules 90 resteront sur le territoire à l'issue du transfert du RMT. De plus, la moitié des personnels du RMT a un conjoint qui travaille sur la ville de Noyon dans les secteurs suivants (ibid.) :

- Le milieu médical et les services à la personne,
- L'armée (sous-traitance, notamment de l'entretien),
- Des emplois nécessitant peu, voire pas, de qualifications.

Au total, en plus des 1136 personnels du RMT, près de 100 personnes quitteront leur emploi. Le départ de ces familles affecte également la fréquentation des structures scolaires, leurs enfants représentant plus de 11% des enfants scolarisés dans le Noyonnais (ibid.) :

- Près de 200 enfants sont en âge de fréquenter une école maternelle ;
- Près de 90 enfants fréquentent une école primaire ;
- 90 enfants sont scolarisés dans un collège ou un lycée.

- Impacts sur la trame urbaine.

Bien que les emprises concernées par le départ du RMT n'aient pas d'impact direct sur la trame urbaine en ne générant pas de dent creuse, l'importance des superficies et le nombre de bâtiments concernés en fait un objet de préoccupations au vu des possibilités d'occupation illicite et des besoins de sécurisation afférents. Le site du RMT comprend 3 emprises (ibid.) :

- La villa Charmolue à Noyon : cette habitation de 195 m² sur un terrain de 500m² pourrait être cédée à un acheteur privé lors d'une adjudication par France Domaine, ses caractéristiques ne permettant pas d'envisager un changement d'usage ;
- Les espaces boisés : près de 240 hectares de bois situés sur les communes de Gandru, Béhéricourt, Grisolles, Noyon et Salency. Ils ne seront pas reconvertis au sens strict du terme mais ils devraient faire l'objet d'un changement de propriétaire entre la Défense et l'ONF pour pouvoir être entretenus et rendus accessibles au public ;
- Le quartier Berniquet est situé sur les communes de Genvry et Noyon pour une superficie totale de 47 hectares. Parmi ses 58 bâtiments, pour une surface au sol de près de 37 000 m², 17 bâtiments sont considérés en bon état (cf. illustration 1 ci-après), notamment les bâtiments assimilables à du logement (cf. illustrations 7 à 10, annexe II). Les 2/3 des constructions datent de 1952, le 1/3 restant est plus récent.

Légèrement excentré du centre de Noyon, le quartier Berniquet reste cependant dans la trame urbaine de la ville du fait du développement récent de lotissements périphériques. De plus, un réseau de transports en commun performant (bus) le rend facilement accessible depuis le centre-ville.

Illustration 1 : le bâtiment de commandement vu de face lors de l'accès au site.



Photo prise par l'auteure le 18 décembre 2015.

Dans le cadre de ce travail, seul le quartier Berniquet va faire l'objet d'une étude particularisée, car il est le seul concerné par une reconversion d'ensemble. Ses caractéristiques, avec un bâti essentiellement constitué d'immeubles d'habitation et de bureaux (cf. illustrations 9 et 10, annexe II), ainsi qu'une proximité de la ville-centre qui pourrait l'assimiler à une zone d'activité urbaine type tertiaire ou commerciale, permettent de le considérer comme une friche urbaine avec donc une banalisation envisageable de la friche militaire.

1.3. Le quartier Berniquet au cœur d'une dynamique ?

1.3.1. Une opportunité de nouveau départ dans un contexte tendu ?

- Un contexte financier intéressant.

Les finances de la ville de Noyon ne permettaient pas d'envisager sereinement une reconversion pérenne intégralement financée sur ses propres fonds, ni même sur ceux de la CCPN : entre 2005 et 2009, le montant des charges de fonctionnement de la communauté de communes (3 900 000€ en 2010) a augmenté davantage que ses recettes (4 200 000€ en 2010). La marge de manœuvre financière de la CCPN a ainsi diminué alors que des garanties anciennes (7 M€) devaient être honorées pour des emprunts qui finançaient des programmes de logements réalisés en 1997, mais dont l'échéance porte jusqu'en 2029 (Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais-Picardie, 2013).

De fait, pour Noyon, les difficultés économiques se sont manifestées avant la crise financière de 2008 et sa capacité d'autofinancement est restée sous la moyenne des villes similaires entre 2005 et 2009 : cette capacité nette dépassait à peine les 40 000€ en 2009 et l'emprunt contracté au cours de cette même année avait impliqué le classement de Noyon parmi les villes significativement endettées et avec une capacité de désendettement réduite (ibid.).

Dans un tel contexte, la gestion du départ du RMT pourrait fragiliser encore davantage la CCPN. Cependant, elle va bénéficier d'un CRSD mis en place dans le cadre de la reconversion du quartier Berniquet (cf. encart 3 ci-dessous).

Encart 3 : Les aspects financiers du CRSD.

- *Une enveloppe totale de 10 M€ (Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire (FNADT) pour 8 M€ et Fonds pour les Restructurations de Défense (FRED) pour 2 M€),*
- *La cession à la CCPN pour l'euro symbolique des emprises du RMT sur les 47 hectares du quartier Berniquet et la mise en place d'une convention de gestion entre la CCPN et l'Office National des Forêts (ONF) pour les 238 hectares de surfaces boisées afin que la collectivité développe des projets économiques conformément au code forestier ;*
- *Des mesures fiscales au bénéfice des entreprises pour favoriser de nouvelles activités économiques.*

Source : ministère de la défense, 10 octobre 2011

Ce CRSD vient compléter un dispositif d'aides diverses dans le cadre de la Zone de Restructuration de la Défense¹⁸ (ZRD) dont l'objectif global est de permettre le retour à l'emploi dans ce territoire sinistré (cf. paragraphe 2.2.1, annexe I).

Du fait de l'impact du transfert du RMT sur un territoire déjà sinistré, les travaux préalables au CRSD ont été initiés pour Noyon dès juillet 2008 (annonce de la LPM).

- Des éléments de contexte favorables à l'installation de nouveaux habitants.

Outre les mesures incitatives sur un plan financier, la CCPN mise également sur le prix de l'immobilier qui reste encore très abordable, comparé à celui de Compiègne. En 2009, Noyon était la ville la moins chère de l'Oise avec un prix moyen de 147 000 € pour une maison individuelle de trois chambres, les petits villages aux alentours affichent des prix encore inférieurs (Persidat, 2009).

Le départ du RMT a d'ailleurs eu une incidence sur le marché locatif : certains propriétaires ont anticipé la cessation d'activité du site, ce qui a contribué à tirer davantage les prix vers le bas, avec des propriétés parfois cédées avec des rabais de 20 à 30 %. À Noyon, l'immobilier reste encore accessible¹⁹ pour des familles de la classe moyenne s'endettant sur 25 ans (ibid.), tout en étant à quelques minutes de Compiègne et à une heure et demie de Paris. Dans le cœur de ville, 80% des maisons sont des habitations anciennes des années 1920 et on y trouve de très belles maisons bourgeoises : les Parisiens, chassés par les prix de la capitale, commencent à s'y intéresser (Omer, 2012).

En parallèle, le territoire espère la réalisation d'un projet d'infrastructures de rayonnement régional qui devrait permettre de consolider les perspectives du CRSD à venir avec deux nouveaux axes (cf. figures 38 et 39, annexe II) :

- Le prolongement de la rocade 2x2 voies Noyon-Compiègne mettrait le Noyonnais à 15 minutes de l'embranchement A1 de Compiègne direction Paris ;
- Le contournement Est de Noyon relierait l'ancien site du RMT à la rocade menant à Compiègne en évitant le centre-ville.

Le départ du RMT constitue un traumatisme pour la CCPN. Cependant, les caractéristiques du territoire Noyonnais permettent d'envisager des pistes de reconversion pour le quartier Berniquet, en accord avec le projet urbain qui a commencé à prendre forme au cours des années précédentes.

¹⁸ Cf. lexique.

¹⁹ Une maison de ville de 85 m² avec un jardin, un garage et trois chambres coûte 160 000 € (Persidat, 2009).

Pour mener à bien le projet de reconversion et utiliser les crédits du CRSD de façon cohérente, il pourrait être nécessaire de confirmer les bases du projet urbain Noyonnais avec la définition d'objectifs forts et de les décliner ensuite en actions qui s'appliquent au niveau local.

Les paragraphes suivants vont permettre d'analyser quels sont les leviers mis en œuvre à partir du diagnostic de territoire et quelle est leur éventuelle spécificité dans le cadre de la reconversion d'un site militaire.

1.3.2. Un dispositif favorable décliné en 3 axes stratégiques.

Le CRSD a permis l'attribution de 10 millions d'euros afin d'envisager plusieurs leviers d'action qui pourraient répondre aux enjeux du territoire identifiés précédemment. Ceux-ci se déclinent en trois axes stratégiques (cf. figure 40, annexe II) détaillés plus précisément en annexe II (paragraphe 2.2.2).

Ces trois orientations ont pour but d'initier un cercle vertueux en offrant aux entreprises qui s'installeraient sur le Noyonnais une main d'œuvre qualifiée et un cadre de vie agréable qui favoriserait également, à terme, le maintien de la population sur place :

- Un développement par attractivité des services non présents sur le territoire.

Le diagnostic de territoire (ministère de la défense, 10 octobre 2011) a identifié deux points faibles dans le domaine de la formation : l'offre insuffisante au-delà du baccalauréat et l'inadéquation du profil d'une partie de la population active locale pour le marché de l'emploi en évolution. Accroître l'offre de formation pourrait permettre d'agir à la fois sur l'économie et sur la représentation du territoire. L'image d'un campus d'excellence sur les thèmes porteurs de l'innovation et du développement durable a été retenue pour répondre à cet objectif dans le cadre du CRSD.

Dans ce but, le CRSD a prévu l'implantation sur l'ancien site du RMT d'un Internat d'excellence régional avec près de 80 élèves collégiens et lycéens, dès la rentrée 2010, avec une montée en puissance progressive. Il s'agit ici d'une réutilisation à moindre coût d'un bâtiment disponible, sa fonction initiale lui permettant d'être reconverti aisément en salles de cours ou en chambrées. Ceci pourrait être vérifié pour tout bâtiment administratif. Le site militaire permet cependant de disposer d'un cadre agréable et d'une superficie globale intéressants dans le cadre de l'Internat d'excellence.

Paradoxalement, cette première reconversion ne contribue pas à améliorer l'image de la CCPN

en rappelant la présence d'une ZUS locale, elle pourrait être un frein à l'implantation d'autres activités dans les bâtiments voisins. De plus, le nombre d'emplois créés dans ce cadre est relativement faible et ne fait que peu appel au marché de l'emploi local. Enfin, cet internat d'excellence ne participe pas à la diversification de l'offre en formation post baccalauréat.

Outre cet internat d'excellence, l'État a validé, pour la rentrée 2011 la création, au sein du lycée d'enseignement général Calvin de Noyon, d'une Classe Préparatoire aux Grandes Écoles (CPGE) spécialisée commerce/économie dont l'effectif est également amené à croître progressivement. Bien que le développement de cette classe préparatoire ne s'inscrive pas directement dans le cadre de la reconversion du RMT, il est vraisemblable que la ville de Noyon ait été choisie afin de redonner de l'attractivité au territoire en complétant l'offre d'enseignement supérieur locale, alors limitée à des formations type BTS en alternance ou en formation classique. Le logement de ces étudiants pourra se faire sur le site du RMT, dans les locaux restaurés au profit de l'internat d'Excellence.

Dans ce cadre, un réel effet levier peut apparaître, avec une nouvelle image pour le Noyonnais et la perspective d'études à moindre coût pour les étudiants. La complémentarité du lycée Calvin et du RMT serait alors un véritable atout rendu envisageable par la reconversion du site et la volonté de l'État d'aider le territoire Noyonnais dans ce contexte.

Les deux premières mesures prises en faveur de la formation et de l'image du Noyonnais ne semblent répondre que partiellement aux besoins : elles pourraient permettre de limiter le départ des étudiants et d'en attirer de nouveaux mais elles ne concernent pas de formations professionnalisantes.

Dans ce contexte, la friche militaire est considérée comme une ressource foncière quelconque.

- Un développement économique endogène à l'échelle de la CCPN.

Le SCoT (CCPN, 29 novembre 2011) a confirmé le besoin de reconstituer le tissu économique local grâce à un développement endogène qui intègre la capacité d'attraction exogène (objectif de 2 000 emplois à 20 ans dont seuls 30% pourront être issus du tissu local).

Pour cela, il s'agit de se positionner sur l'innovation, la recherche et l'expérimentation en associant le modèle économique local à un nouveau tissu industriel privilégiant les PME de taille moyenne et de nouvelles filières d'activités.

La filière de l'éco-activité correspondait à ces attentes, d'autant plus que le projet de territoire pouvait s'appuyer sur des entreprises locales déjà positionnées sur ce champ d'activités.

Pour attirer des nouvelles entreprises et revaloriser l'image économique du territoire, le quartier du RMT, considéré non pas comme une friche militaire *stricto sensu* mais davantage comme du bâti de type tertiaire, est réaménagé dans le cadre du CRSD afin de satisfaire aux exigences du droit du travail et de garantir l'accessibilité handicapée et du grand public, tout en rénovant et en adaptant l'ensemble des voiries et réseaux :

- Davantage de services vont également être proposés aux entreprises avec des aspects immobiliers, technologiques ou liés à l'expérimentation ;
- Une offre de formation devrait compléter l'ensemble en favorisant l'implantation de centres de formation sur l'espace tertiaire pour développer une offre de proximité spécialisée et adaptée à la nature des activités *in situ* ;
- Sur le principe des pépinières d'entreprises, ces éléments seront complétés par la mise à disposition de services d'hébergement, de restauration et des installations sportives, ainsi que l'accès à une salle de conférence (capacité de 600 personnes) pour des séminaires ou des actions commerciales.

L'ambition est de développer un pôle d'excellence régional, nommé *Inovia*, et d'impulser des synergies entre entreprises. Pour ce faire, la CCPN a obtenu le label Pôle d'Excellence Rural (cf. paragraphe 3.2.2, annexe II) en mars 2011 pour son projet de pépinière conceptuelle dédiée aux éco-industries ; le Conseil Régional de Picardie s'est également engagé à soutenir un nouveau label régional (Fabrique d'Innovation).

La superficie du RMT permet d'envisager une reconversion d'ensemble. Dans ce cadre, le bâti militaire, rarement aux normes, est une contrainte dont seuls les crédits du CRSD permettent de s'affranchir. La reconversion de 47ha aux limites de la ville reste alors une réelle opportunité pour envisager un projet d'envergure à l'échelle de Noyon. Si le principe d'un pôle d'excellence régional semble prometteur, le projet n'en reste pas moins fragile, à l'image des opérations de type « *sale and lease back* » réalisées par la CCPN, et représente un pari sur l'attractivité que va offrir Noyon dans le domaine des éco-industries. Les labels donnés par l'État dans ce cadre pourraient alors offrir une vraie complémentarité au CRSD.

- Le développement du tourisme et des loisirs comme complément d'attractivité.

Le Noyonnais possède un potentiel touristique peu exploité : outre le riche passé historique de la ville de Noyon (cathédrale de style mi gothique mi roman, lieu de sacre d'Hugues Capet, ville de naissance de Calvin, bibliothèque du Chapitre du 12^{ème} siècle, etc.), les élus souhaitent

s'appuyer sur le patrimoine naturel du Noyonnais pour développer des activités touristiques respectueuses de l'environnement et en lien avec la thématique de développement durable de la reconversion du quartier Berniquet.

Le CRSD fournit un contexte adapté car il donne l'opportunité de financements et d'une synergie des énergies. Pour la reconversion du RMT, il va notamment permettre de financer de nouvelles voies douces créées à partir du site. Cet aménagement contribuera à la dynamique globale « loisirs et nature ». La mise à disposition des 238 hectares de bois dans le cadre de la convention signée, pour 30 ans entre la CCPN et l'ONF, complète ce volet du CRSD.

La promotion du tourisme et des loisirs verts n'apparaissait que peu dans les diagnostics du territoire Noyonnais réalisés dans le cadre de la mise en place du CRSD. Elle semble cependant s'inscrire de façon cohérente dans la logique du développement des éco-industries, en offrant un meilleur cadre de vie, et en contribuant à améliorer l'image du Noyonnais.

Dans le cadre de sa reconversion, la spécificité de la friche militaire entre peu en compte, si ce n'est à son avantage, car elle permet de bénéficier d'un contexte financier favorable.

Le danger de cet axe stratégique pourrait être un éparpillement des fonds alors que le besoin ne semblait pas significatif et que la réussite du volet plus économique n'est pas garantie. De plus, les résultats de ces mesures ne seront perceptibles qu'à moyen terme et auront vraisemblablement des effets limités sur l'emploi.

1.3.3. La réponse aux problèmes identifiés et la concrétisation du nouveau projet urbain.

Ces résultats sont à envisager dans une logique temporelle. Les débuts ont permis un regain d'optimisme au regard des événements passés mais la progression de la confiance des investisseurs et créateurs d'entreprises vis-à-vis de la viabilité du projet et la volonté, notamment pour les services publics, de faire aboutir certains dossiers, ont réellement contribué à la réussite de cette reconversion :

- Premier bilan à deux ans, 2011-2013 (CCPN, 2014) :

Le site de l'ancien RMT a vu différents projets se concrétiser (cf. illustration 11, annexe II) :

- Installation d'une collectivité, le siège de la CCPN, 50 salariés (cf. illustration 2 ci-dessous), de 30 logements étudiants et d'un internat avec 15 salariés (cf. illustrations 15 et 16, annexe II),
- 10 manifestations professionnelles telles le carrefour des métiers en février 2013,

- Implantation de 32 entreprises pour 130 salariés (cf. illustrations 17 et 18, annexe II),
- Aménagement d'un studio d'enregistrement, de 2 centres d'affaires et de 2 fibres optiques.

Par ailleurs, la CPGE du lycée Calvin de Noyon monte progressivement en puissance. À l'inverse, les mesures pour la promotion du tourisme et des loisirs verts n'ont pas abouti.

Illustration 2 : Bâtiments de logements et de bureaux, derrière le bâtiment de commandement.



Photo prise par l'auteure le 18 décembre 2015.

Le bâtiment sur la gauche accueille le siège de la CCPN, les bâtiments voisins accueillent différentes entreprises dans le cadre de la mise à disposition de bureaux.

Ces résultats sont encourageants au regard du contexte économique de crise et ils permettent de répondre, pour partie, aux attentes initiales en créant de l'emploi dans une logique écoresponsable et en améliorant l'image du Noyonnais. Ils sont cependant à nuancer au regard de la perte subie :

- 1600 emplois privés perdus, le départ de 1136 militaires et de 300 familles,
- 40 000 m² de bâtis et 47 ha de friches militaires non bâties comprenant notamment des structures sportives, des parkings et un stand de tir.

En outre, dans le cadre d'une mise en perspective par rapport aux premiers attendus depuis 2011, des éléments négatifs subsistent :

- L'absence d'implantation d'entreprises importantes de plus de 20 salariés,
- Les bâtiments de logements ou de restauration, pourtant facilement aménageables,

n'ont pas trouvé preneur dans le cadre de projets structurants (cf. illustrations 19 à 21, annexe II) ;

- Les dispositifs d'accompagnement ne constituent pas une garantie d'attractivité : certes diversifiés, leur application reste limitée par les plafonds financiers.

Le bilan à deux ans montre donc que l'effet levier n'est pas encore atteint et que la reconversion est, pour partie, artificielle avec l'installation d'un Internat d'excellence et du siège de la CCPN. De fait, environ 70% du patrimoine bâti restent non occupés en octobre 2013 et nécessitent encore de lourds travaux pour une mise à disposition.

Le projet urbain, dans son objectif de reconstituer le tissu économique local et d'améliorer l'image du Noyonnais, se réalise doucement.

Dans une première approche, l'échelle de deux ans semble trop courte pour une réelle appréhension des effets de la reconversion.

Fin 2013, en dépit d'un premier bilan relativement positif au regard du contexte économique général, l'optimisme n'est pas présent avec la fin prochaine du dispositif d'exonérations (ZRD) qui était le principal atout d'*Inovia* pour des entreprises qui prenaient le risque de s'implanter sur un site encore récent. Il semblait alors nécessaire de conserver cet avantage jusqu'à ce que le site atteigne une taille critique et offre de nouveaux atouts.

Ce bilan à deux ans permet par ailleurs de premières conclusions :

- **Dans le cadre du site du RMT, le bâti qui est reconverti le plus vite est celui qui s'apparente à des friches tertiaires nécessitant juste une mise aux normes ; la spécificité militaire, ici le fait d'offrir un grand espace avec des surfaces non bâties à reconvertir, n'entre que peu en ligne de compte ;**
- **Alors que trois axes stratégiques avaient été définis, seuls deux d'entre eux, dont le moins coûteux, ont vu la réalisation de certains projets initiaux. Ils correspondaient tous deux à des besoins identifiés dans le cadre du diagnostic de territoire, à la différence du troisième.**

- Deuxième bilan à cinq ans (2011-2016).

Malgré le pessimisme affiché à deux ans de bilan, le site militaire de Noyon a cependant continué à attirer de nouvelles entreprises : David Bajoux, alors vice-président de la CCPN, a présenté ce nouveau bilan à l'automne 2015 : « *Depuis le lancement du CRSD, 45 000 m² de bâtiments ont été rénovés, soit 71% du total bâti. Sur les 34M€ mis en jeu dans le contrat, 24M€*

ont déjà été engagés, et 56 entreprises se sont implantées au campus Inovia » (Journal Le Parisien, édition du 26 octobre 2015).

De fait, le nouveau bilan réalisé par la CCPN montre qu'au total, en cinq ans, plus de 33000 m² de bâtis ont été réhabilités ou sont en cours de réhabilitation, et un peu moins de 12000m² restent à réhabiliter en 2016, soit un total de près de 45 000m² sur les 63000m² de bâti sur le site (cf. illustrations 12 et 13, figure 41, annexe II).

Outre les premières installations, une nouvelle entité institutionnelle, la CCI, est maintenant présente sur le site du RMT. Certains projets initialement envisagés se sont également concrétisés, tels une pépinière éco-industrielle et le Pôle d'Excellence Rural, annoncé depuis longtemps (cf. paragraphe 3.2.3 et illustration 14, annexe II).

Enfin, la logique de formation initialement définie comme l'un des axes stratégiques continue à se mettre en place avec de réels progrès : une école de formation au pilotage de drones s'est installée et l'hôtel d'entreprises et de formation a vu, en 2016, l'arrivée d'une école des métiers du numérique (cf. paragraphe 3.2.3, annexe II).

Avec un total de 56 entreprises implantées (cf. paragraphe 2.2.2, annexe II) et de 278 effectifs au 15 juin 2015 dont 110,5 emplois créés avec le dispositif de subventions FRED, les résultats témoignent du renouveau de l'attractivité.

Cependant, si le bilan chiffré est positif au regard du contexte économique de Noyon, la cohérence d'ensemble peut être discutée car elle s'éloigne du label écoresponsable initialement souhaité comme produit d'appel pour le campus *Inovia*.

Toutefois, dans le contexte local lors de la reconversion, ceci peut s'expliquer car il semblait nécessaire de renouveler l'attractivité avec une logique de produit d'appel, d'une part, et, d'autre part, de rassurer les entreprises candidates à l'installation sur le campus avec l'installation d'entités institutionnelles qui pouvaient permettre d'envisager une certaine pérennité pour le site.

Outre le CRSD, la CCPN a également mis en place un fond participatif afin de financer la reconversion, directement et indirectement.

À l'automne 2015, le succès du CRSD était tel, avec des nouvelles opportunités à venir et notamment une liste d'attente pour l'installation des entreprises dans le centre d'affaires, que l'État a décidé une prolongation du CRSD de deux ans, avec une nouvelle enveloppe de dix M€.

Schéma 3 : évolution temporelle des résultats de la reconversion du RMT.

	Deux ans	Cinq ans
Emplois créés Entreprises créées	<ul style="list-style-type: none"> • 130 emplois, • 32 entreprises, 	<ul style="list-style-type: none"> • 278 emplois, • 56 entreprises,
Vecteurs de stabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Un internat d'excellence, • Une CPGE, • Une collectivité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des activités précédentes, • Une CCI, • Une pépinière d'éco industrie et un label d'appel, • Un pôle d'excellence rural, • Un pôle de formation.

Réalisation par l'auteur.

Une première échelle de temps pour envisager le succès de la reconversion d'un site militaire dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble pourrait donc être de 5 ans :

- **Les deux premières années sont une phase de premières réalisations et de mise en place de la confiance dans le projet ;**
- **Les trois années suivantes correspondent à l'arrivée des entreprises souhaitant bénéficier du contexte favorable ;**
- **Les années ultérieures permettent l'installation d'entreprises indépendamment des aides financières : elles souhaitent bénéficier d'un cadre qui commence à être reconnu.**

Cependant, le succès de la reconversion ne se limite pas une stricte occupation des locaux vides, il semble nécessaire qu'il puisse également correspondre au projet urbain du territoire pour être pérenne et permettre un réel effet levier.

A l'inverse, le projet d'activités de tourisme équestre, qui devait être initié par un gestionnaire privé, a été abandonné, le site de l'ancien centre équestre du RMT ayant été jugé trop restreint (cf. illustration 22, annexe II). Ceci semble témoigner de la nécessité de définir des priorités temporelles dans les axes stratégiques de reconversion. De fait, la reconversion de ce centre équestre est maintenant envisagée à partir de la phase 4 du projet de reconversion du site, hors CRSD (cf. figures 42 à 47, annexe II).

En dépit du pessimisme ressenti en 2013, l'attractivité du site du RMT s'est maintenue en 2014 et 2015 et de nouvelles entreprises se sont implantées, favorisant ainsi un dynamisme local qui a permis l'aboutissement de projets encore au stade papier. La prolongation du CRSD par l'État est un signe fort de cette réussite et devrait permettre de maintenir pendant deux ans le dynamisme insufflé par cette reconversion.

Cette première logique chronologique permet de dégager quelques éléments pour la reconversion d'un site militaire urbain :

- **La nécessité d'une mise en confiance des investisseurs avec un cadre favorable, tel le CRSD, et l'implantation d'entités institutionnelles ;**
- **La définition d'un produit d'appel, tel un label, qui permet de faire venir des entreprises.**

Ces deux premières étapes témoignent, en outre, de l'importance d'une reconversion qui s'appuie objectivement sur les besoins identifiés dans le diagnostic initial et qui hiérarchise les priorités des axes stratégiques, sans entrer dans une logique d'utilisation systématique des fonds alloués dans le cadre du CRSD.

Cependant, ces éléments, indépendamment du cadre financier favorable, ne sont pas strictement liés à un site militaire et pourraient vraisemblablement être applicables pour toute requalification de site tertiaire ou industriel.

- Résultats indirectement liés au dynamisme insufflé par la reconversion du RMT.

Dans le cadre axes stratégiques retenus pour le CRSD, l'ensemble du territoire Noyonnais devait bénéficier de la reconversion du RMT avec un renouveau de dynamisme et d'attractivité. Cela se manifeste par différents éléments dont la mise en place avait été différée et qui ont été confirmés pendant le CRSD, afin de donner un nouvel élan et de profiter du nouveau contexte déjà mis en place. Il s'agit donc de résultats indirects mais qui participent à la réalisation du projet urbain de Noyon :

- Le canal à Grand Gabarit : une ouverture du territoire vers les dynamiques européennes.

Envisagé par les autorités politiques depuis 2005 mais sans avoir été concrétisé, le canal Seine-Nord à Grand Gabarit est devenu une réalité pour le Pays Noyonnais. Cette décision ne peut être liée directement à la reconversion du RMT, mais il est vraisemblable que le dynamisme insufflé par *Inovia*, ainsi que le contexte global de développement du tourisme et des loisirs verts, aient créé un environnement favorable pour ce projet de dimension européenne.

Il s'agit de la réalisation d'une liaison fluviale à grand gabarit entre la France, la Belgique et les Pays-Bas au sein du corridor européen Mer-du-Nord-Méditerranée. Le maillon central de cette liaison, le Canal Seine-Nord-Europe permettra de relier le bassin de la Seine aux 20 000 km du réseau fluvial européen à grand gabarit et à son réseau de ports intérieurs. La voie d'eau contribue, en outre, à l'attractivité des territoires en favorisant le développement économique et touristique.

Pendant la phase de construction, la réalisation de trois ouvrages d'art devrait fixer sur le territoire de la commune de Noyon une main-d'œuvre de près de 5 000 ouvriers nécessaires pour la mise en place des 106 km de son tracé. Outre les créations d'emplois qui découleront de ce chantier, le canal aura des répercussions favorables sur le plan environnemental, permettant un désengorgement massif du trafic routier sur l'autoroute A1, l'un des axes les plus fréquentés d'Europe.

Alors que ce canal était initialement espéré par les élus locaux pour redynamiser le territoire en étant un levier de croissance et d'emplois pendant la durée de la construction du canal, la reconversion du RMT pourrait maintenant lui permettre de s'inscrire davantage dans une dynamique d'ensemble pérenne.

Ainsi, ce canal pourrait également avoir un effet structurant sur du long terme pour l'ensemble du territoire en appuyant la logique de développement durable mise en place par le campus *Inovia*. Il contribuera également à asseoir la cohérence du tourisme vert développée dans le cadre du CRSD.

- La plate-forme multimodale de Noyon.

Porté conjointement par les autorités politique, nationale, régionale et locale, un projet de plate-forme multimodale est associé à celui du canal à grand gabarit. Une première fois avorté au début des années 2000, le nouveau projet, à l'issue de la réalisation du canal à Grand Gabarit, prévoit une plate-forme portuaire d'activités industrielles et logistiques, permettant ainsi l'installation d'entreprises et la création d'emplois locaux.

Véritable point nodal entre la voie d'eau et l'activité économique, sur une superficie de 15 hectares avec 400 mètres de quai, cette plate-forme multimodale sera une source de création d'emplois et de valeur ajoutée pour le Noyonnais. Son aménagement s'étalera dans le temps et les collectivités territoriales seront directement impliquées dans le développement de ces plates-formes qui complèteront le dynamisme et l'attractivité apportés par le *campus Inovia*.

- Le programme de désenclavement routier.

Porté par le Conseil Général de l'Oise dont il est un des grands projets routiers d'intérêt régional, le programme de désenclavement routier du Noyonnais, plusieurs fois reporté, se concrétise par la réalisation de la liaison Ribécourt/Noyon – déviation de la RD 1032, dont l'ouverture est prévue fin 2016.

Très attendue par les Noyonnais, cette liaison va renforcer l'accessibilité du territoire à partir du sud de l'Oise et s'inscrit ainsi dans la politique de développement économique du Noyonnais : l'amélioration de cet axe, actuellement utilisé par 16 000 véhicules par jour, contribue à rapprocher les entreprises du Noyonnais de l'autoroute A1, de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle et de leurs clients franciliens.

Une autre déviation, à l'ouest de Noyon (entre la RD 1032 et la RD 932) a également insufflé un nouvel élan à *Inovia* : long de 5 km entre le parc commercial du Mont Renaud et le Campus Économique *Inovia*, cet axe relie les 2 accès à l'autoroute A1 de Noyon, vers Arsy et vers Roye. Ces deux réalisations s'inscrivent dans le cadre du renouveau du *Pays Noyonnais*.

- Développement du pôle du Mont-Renaud.

Dans le cadre du CRSD, des fonds alloués en 2011 à la reconversion du quartier militaire ont été affectés à la construction du complexe du Mont-Renaud :

- 16 millions d'euros pour la création du pôle aquatique du Mont-Renaud,
- 3 millions d'euros pour le cinéma multiplexe-bowling prévu à l'entrée de la ville.

En effet, une petite partie des 34 millions d'euros dédiés à la reconversion de l'ancien quartier militaire du RMT devait soutenir le projet d'activités de loisirs touristiques au nord de Noyon, finalement abandonné. Ces crédits sont redéployés vers le Pôle loisirs, grâce à la prolongation de deux ans des aides du CRSD. Ce pôle représente une cinquantaine d'emplois à terme, mais aussi un réel gain en termes d'attractivité locale.

Le projet urbain de requalification du RMT a donc bien initié un cercle vertueux qui dépasse les stricts éléments liés à sa reconversion. Ainsi, des projets structurants, jusqu'alors en attente, ont débuté. De même, le CRSD fournit un contexte favorable pour une amélioration du cadre de vie, ce qui pourrait, à terme, conforter l'attractivité résidentielle de Noyon.

Dans un contexte de crise économique, les résultats affichés sont encourageants et témoignent d'une inversion de la tendance à la décroissance, tant démographique qu'économique, avec un retour d'activités et un certain dynamisme local dû à la mixité d'activités envisagées dans le cadre de la reconversion (cf. figure 50, annexe II). Les premiers chiffres (cf. figures 48, 49 et tableau 11, annexe II) sont néanmoins à nuancer compte tenu de la logique d'une durée limitée dans laquelle s'inscrivent les effets du CRSD.

Quoiqu'il en soit, dans un contexte initialement morose, la reconversion de la friche militaire de Berniquet a bel et bien eu un effet levier qui permet au territoire de Noyon de prendre un nouveau départ. La particularité de la reconversion de ce site est aujourd'hui d'être envisagée bien au-delà des effets du CRSD, avec une perspective à 15-20 ans, ce qui traduit son effet de locomotive.

Le préfet, Emmanuel Berthier, a d'ailleurs souligné que *« la création de 800 à 900 emplois supplémentaires d'ici trois ou quatre ans est envisageable grâce à la poursuite des implantations d'entreprises sur Inovia, la création d'une pépinière d'entreprises et d'un centre de congrès et par le développement du pôle loisirs du Mont-Renaud. « L'objectif n'est pas de remplacer nombre pour nombre les emplois perdus avec le départ du RMT mais de créer des emplois et d'impulser une nouvelle dynamique au territoire, ce qui a été plutôt bien fait ici »* (Journal *Le Courrier picard*, 13 novembre 2014).

Dans le cas de l'ancien site du RMT, aucune spécificité strictement militaire n'est entrée en ligne de compte dans le cadre de la reconversion, le site ayant été banalisé comme une friche tertiaire avec des bâtiments de logements ou de bureaux et des ateliers techniques. Au contraire, la nature initiale du site a permis de s'inscrire dans le cadre favorable d'un CRSD sans que les caractéristiques du site ne soient des points bloquants.

Les éléments observés pour le quartier Berniquet permettent par ailleurs de dégager quelques éléments, notamment l'échelle chronologique de la reconversion, l'importance de la prise en compte des besoins identifiés dans le diagnostic de territoire et la mise en confiance des entreprises, qui devront être vérifiés sur les autres terrains d'étude.

2. JOIGNY.

Petite ville moyenne du département de l'Yonne, en Bourgogne, Joigny a fortement souffert de la mise en œuvre de la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP)²⁰. L'annonce de la fermeture de l'unité militaire basée sur son territoire a sonné comme un glas.

2.1. La Bourgogne une région qui reste attractive.

La Bourgogne²¹, vaste région du centre-est de la France (cf. figure 51, annexe III), couvre 31 600 km², soit 6 % du territoire métropolitain (6^{ème} rang des régions françaises pour sa superficie). Située sur un axe de passage entre le nord et le sud du pays, elle bénéficie d'une infrastructure de transports très dense (cf. figure 53 annexe III).

2.1.1. Une croissance démographique à consolider.

- Le contexte régional.

- Une démographie à deux vitesses.

Entre 1982 et 2011, la Bourgogne a gagné 46 700 habitants, soit une croissance de 0,1% par an, inférieure à celle de la France métropolitaine (+0,5% par an). La région comptait environ 1 642 000 habitants en 2011 (cf. figure 54 et tableau 13, annexe III), soit 2,6% de la population métropolitaine (INSEE).

De fait, au cours des trente dernières années, la région s'inscrit parmi celles ayant la démographie la moins dynamique : sa densité, 52 habitants/km², est deux fois moins élevée que la moyenne nationale, alors que ses voisines, les régions Rhône-Alpes et Franche-Comté, ont des densités bien plus élevées (INSEE Bourgogne, janvier 2014).

Parmi les quatre départements de la région (cf. figure 52, annexe III), la Côte-d'Or et l'Yonne portent la croissance démographique régionale, alors que les deux autres départements, la Saône-et-Loire et la Nièvre se dépeuplent.

De plus, de façon générale, la Bourgogne fait partie des régions les plus déficitaires pour la classe d'âge 18-24 ans avec un nombre élevé de départs. De même, la classe d'âge 19-35 ans reste la plus déficitaire dans les migrations inter-régionales.

²⁰ Cf. lexique.

²¹ Comme la reconversion du site militaire de Joigny concerne des périodes antérieures au 1^{er} janvier 2016, l'ensemble des éléments de ce chapitre se réfèrent à la Bourgogne telle qu'elle était avant la réforme territoriale du 1^{er} janvier 2016.

La Bourgogne connaît une démographie à deux vitesses : une croissance de part et d'autre d'un couloir traversé par la Saône et les grands axes autoroutiers Nord-Sud et un maintien relatif sur le reste du territoire régional.

Tout renouveau d'attractivité serait donc bienvenu dans une région à la démographie vieillissante.

- Le rôle important des petites villes dans l'espace régional.

La Bourgogne conserve encore un caractère rural très marqué et ne comprend qu'une ville de plus de 100 000 habitants, Dijon, qui concentre 15% de la population régionale, mais n'occupe que le 27^{ème} rang des agglomérations françaises (INSEE). Un réseau de villes moyennes caractérise la région avec sept autres grandes agglomérations ayant des populations supérieures à 30 000 habitants, dont Auxerre et Sens, les plus proches de Joigny.

Figure 5 : 62 petites villes inégalement réparties



Source : INSEE bourgogne les petites villes de bourgogne n°178 janvier 2012.

Les 62 petites villes de moins de 20 000 habitants jouent donc un important rôle d'échelon intermédiaire. Principalement implantées sur les façades Est, nord et sud de la région, elles sont inégalement réparties (cf. figure 5 ci-dessus) et ont des tailles différentes.

Leur poids démographique (19% de la population régionale contre 17% au niveau national) confirme leur rôle de centralité avec un poids économique de 24 % des emplois régionaux (contre 17% pour la moyenne nationale) et un bon niveau d'équipement de 24%, contre 16% au niveau national (INSEE-Dimensions, janvier 2012).

De façon générale, le rayonnement de ces petites villes s'étend au-delà de leur territoire avec 54% de leurs emplois occupés par des personnes résidant à l'extérieur (cf. figure 56, annexe III). Cependant, ces petites villes perdent en moyenne 0,1% d'habitants chaque année, alors que la logique nationale est un gain de 0,8% ; l'emploi y progresse (+0,5%) moins qu'aux niveaux régional (+0,7%) et national (+13%).

Bien qu'elles structurent le territoire régional, les petites villes de Bourgogne perdent en attractivité et, alors que la population vieillit, peinent à maintenir leur démographie. Elles s'efforcent aujourd'hui de renouveler leur dynamisme dans une logique plus concurrentielle. La reconversion d'un site militaire urbain d'ampleur pourrait être une opportunité pour se démarquer dans le cadre de cette concurrence.

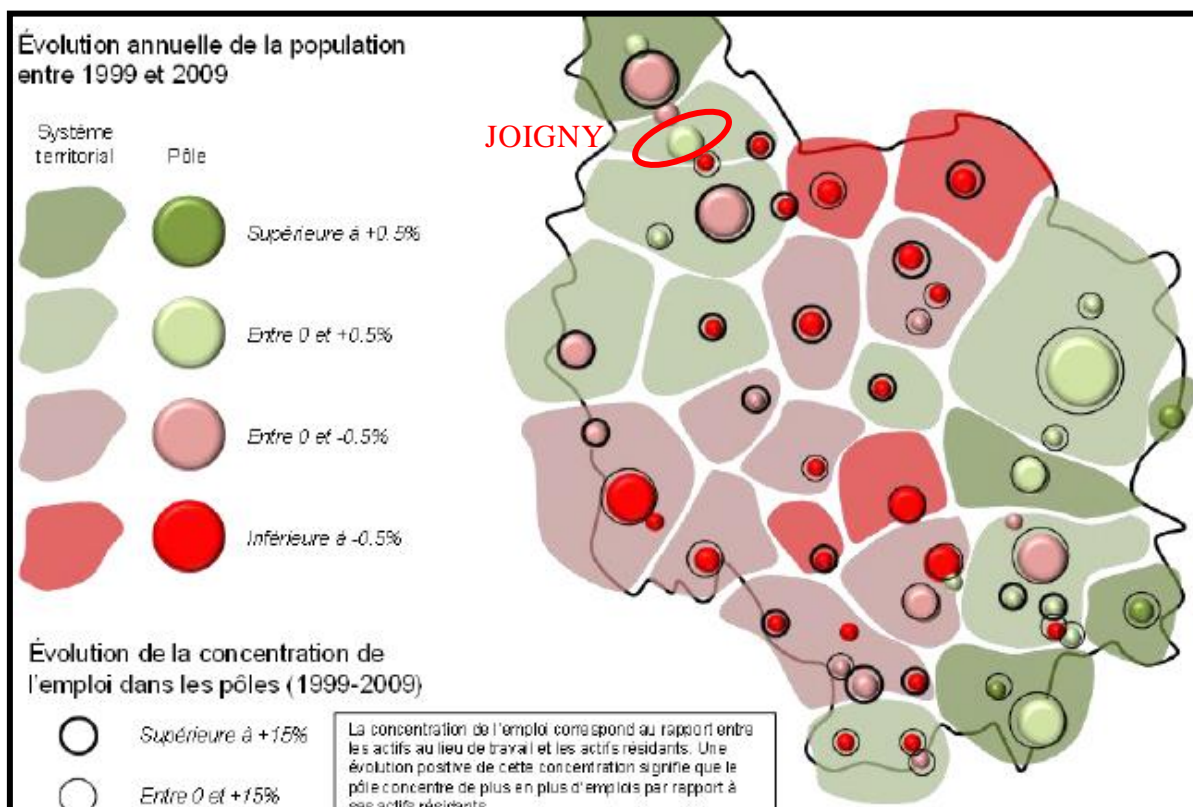
- Le département de l'Yonne.

- *Une démographie qui a bénéficié des départs de la région parisienne.*

Le département de l'Yonne est limitrophe à la région parisienne, ce qui lui confère une certaine attractivité (cf. figure 6 ci-après). Avec près de 342 500 habitants au 1^{er} janvier 2011, l'Yonne regroupait 21% de la population régionale. Cependant, entre 2011 et 2013, avec les impacts tardifs de la crise, l'Yonne a perdu des habitants (cf. tableau 14, annexe III), car le département a moins attiré et son faible solde naturel n'a pu être compensé.

À proximité de Joigny, l'aire urbaine de Sens, plus au sud du département est caractéristique : elle a longtemps bénéficié de la croissance démographique mais, depuis 2006, les mouvements migratoires se sont tassés et la hausse de population est moindre avec une désaffection pour la ville-centre tandis que le rythme de périurbanisation ralentit également.

Figure 6 : les dynamiques démographiques et d'emplois des territoires bourguignons.



Source : Charte du SRADDT Bourgogne, 11 juin 2014.

Jusqu'en 2011, le nord de l'Yonne a bénéficié d'un solde migratoire positif avec l'arrivée de familles de la région parisienne. Cependant, ceci n'a que faiblement profité au territoire, du fait des migrations pendulaires vers la capitale.

De ce fait, si la comparaison avec la situation de Noyon est aisée, Joigny s'inscrit cependant dans une logique différente, bien que la ville cherche aussi à renouveler son attractivité.

- Un réseau urbain bipolaire.

Le territoire est structuré par deux petites agglomérations, Auxerre et Sens qui regroupent respectivement 18% et 12% de la population départementale. Cette armature urbaine est spécifique avec l'absence d'une agglomération principale.

En effet, dans l'Yonne, 58% de la population vit dans une commune ayant moins de 2000 habitants. Le département comprend, par ailleurs, vingt communes de plus de 2000 habitants qui sont des pôles relais pour l'ensemble du territoire départemental.

Joigny est la seule petite ville de plus de 10 000 habitants du département.

L'Yonne a été caractérisée comme ayant (Taieb, décembre 2011) :

- Des ménages aux revenus plutôt modestes,
- Un parc de logements anciens et une faible construction neuve,

- Un nombre important de résidences secondaires,
- Un taux de logements sociaux inférieur à la moyenne de la France.

Ces éléments permettent d'établir un premier diagnostic du territoire qui pourrait orienter la logique de reconversion du site militaire : l'Yonne, avec deux petites agglomérations et un pôle intermédiaire principal, permet d'envisager pour Joigny un positionnement complémentaire qui ne pâtirait pas d'Auxerre et de Sens.

Dans la logique de besoins identifiés lors du diagnostic, la définition d'un projet urbain cohérent avec le niveau départemental semble donc importante.

Éloignée des agglomérations qui portent la démographie régionale et située dans une région démographiquement faible, Joigny pourrait profiter de son statut de pôle intermédiaire pour renouveler son dynamisme et porter sa croissance démographique. La reconversion de son site militaire pourrait alors lui offrir une opportunité.

- Une région qui a souffert de la crise.

- Un nœud de communications entre le nord et le sud.

La Bourgogne se situe sur l'une des voies de passage les plus empruntées entre le nord et le sud de l'Europe. *De facto*, elle bénéficie d'une infrastructure de transports très dense, à l'exception des liaisons est-ouest et du centre de la région.

En dépit d'un réseau de transports efficace, la Bourgogne reste une région peu attractive, y compris pour les fonctionnaires qui n'y voient qu'un espace de transit et ne souhaitent pas y investir de façon pérenne.

L'identification des lacunes du territoire semble donc nécessaire pour retenir la population, notamment active et estudiantine, en la différenciant de ses voisines plus attractives dans une logique concurrentielle qui pourrait, par exemple, s'appuyer sur le cadre de vie.

- Les enseignements du contexte socio-économique régional.

. L'emploi.

L'activité économique de la Bourgogne s'appuie sur des bases traditionnelles (cf. tableau 18, annexe III), ainsi l'activité agricole est ancrée dans la culture régionale, tandis que le tissu industriel et le secteur tertiaire, respectivement 20% des emplois régionaux et 70% de la valeur ajoutée régionale, structurent les territoires ruraux de façon complémentaire (INSEE Bourgogne, mai 2013).

Ces bases ont façonné le marché de l'emploi et les qualifications associées : elles pourraient représenter une première piste pour déterminer des solutions de reconversion, notamment pour le tourisme de passage et les services à la personne, forts pourvoyeurs d'emplois.

Le ministère de la défense est moins présent dans la région (INSEE Bourgogne, février 2014) suite aux fortes réductions des effectifs des sites militaires (cf. paragraphe 1, annexe IV).

À l'image de la Picardie, la Bourgogne se caractérise par un marché du travail qui a peu évolué au cours des dernières décennies et explique, pour partie, son déficit migratoire et son manque d'attractivité.

Le défi est donc double : renouveler le marché du travail et gagner en attractivité pour initier un cercle vertueux.

. Le chômage.

La Bourgogne est confrontée à des pertes d'emplois depuis 2002, notamment dans le secteur salarié marchand. Malgré quelques embellies, la région a perdu beaucoup d'emplois (INSEE Bourgogne, mai 2013). Les activités industrielles ont été majoritairement touchées avec la perte de 6 000 emplois (cf. tableau 19, annexe III).

Ceci se traduit par une progression de 16 % du nombre de demandeurs d'emploi (INSEE Bourgogne, mai 2013). La classe d'âge 15-24 ans (cf. figure 57, annexe III) et les professions les moins qualifiées (cf. tableau 17, annexe III) sont les plus concernées.

Fortement marquée par une tradition industrielle et peu dynamique en termes de création d'emplois, la Bourgogne peine à renouveler son marché du travail. Toute opportunité permettant de donner du dynamisme serait donc bienvenue.

. Revenus et précarité.

En 2010, le niveau de vie médian des Bourguignons, de 18 800 euros par an, inférieur à celui de la France de province, plaçait la Bourgogne 11^{ème} des 21 régions de province. Plus de 13% des Bourguignons vivaient sous le seuil de pauvreté monétaire, 964 euros par mois (INSEE).

- L'Yonne, un département sinistré à double titre.

. L'emploi.

En 2008, l'Yonne comptait un peu plus de 128 000 emplois, soit 19% de l'emploi régional. Cependant, la crise s'est étendue à tous les secteurs de l'économie, à l'exception des services. Le nombre d'emplois a alors beaucoup baissé dans la zone d'emploi d'Auxerre et le taux de chômage y dépasse 10 % en 2013.

L'immobilier d'entreprise dans l'Yonne offre donc plus de locaux qu'il n'y a de besoins avec, plus de 48 000 m² disponibles au moment de la fermeture du site militaire de Joigny (*Yonne Développement, yonneco.org / CG 89 / CCI Yonne*).

Fragilisée par un tissu industriel fort et décalée par rapport à la logique nationale, l'Yonne semble sinistrée au niveau de l'emploi au moment de la fermeture du site militaire de Joigny. L'immobilier d'entreprise, souvent envisagé comme logique de reconversion, semble *a priori* peu adapté dans ce contexte économique tendu, alors que l'offre d'immobilier d'activités est en augmentation dans le nord du département de l'Yonne.

. Revenus et précarité.

Après un recul prononcé, le niveau de vie médian des habitants de l'Yonne s'est rapproché de la moyenne nationale en 2010, en particulier pour les classes d'âge en activité, entre 30 et 49 ans (INSEE). Cependant, 17% de la population départementale ont un bas revenu, ce qui est supérieur à la moyenne régionale de 15,6% (ibid.).

Ces éléments traduisent un besoin d'adapter le marché de l'emploi pour retrouver du dynamisme et favoriser un maintien de la population active, étape nécessaire avant de regagner de l'attractivité.

Carrefour entre les quatre points cardinaux de la France métropolitaine, la Bourgogne attire peu et a beaucoup souffert de la crise depuis 2008. Parmi ses quatre départements, l'Yonne, s'il n'est pas le plus marqué, peine à retrouver du dynamisme. Dans ce contexte, la reconversion du site militaire de Joigny est une réelle épreuve que la Région, voire le Département, pourra difficilement soutenir, d'autant plus que les marges de manœuvres semblent étroites.

2.2. La ville de Joigny.

La commune de Joigny est une petite ville située au centre du département de l'Yonne, sur les bords de l'Yonne. Ses habitants sont les *Joviniens* ou les *Maillotins*.

2.2.1. Le territoire de Joigny, des atouts à transformer.

La ville de Joigny s'est développée à partir du XI^{ème} siècle sur le coteau du plateau d'Othe. Elle connut deux périodes de forte croissance : l'arrivée du chemin de fer au XIX^{ème} siècle avec de nouveaux équipements et la construction de nouveaux faubourgs, puis au XX^{ème} siècle et, durant les années 1960, le quartier de la Madeleine qui se développa en périphérie Est et regroupe aujourd'hui plus de la moitié de la population.

- Une situation géographique favorable.

Le territoire de Joigny est situé au nord de la Bourgogne. Point de passage obligé entre Lyon et la troisième couronne d'Île de France (cf. figure 53, annexe III). Joigny est à 150 km de Paris, soit 1h40 par l'autoroute et 1h10 par le train, à raison d'un train par heure (cf. tableau 12, annexe III). Cette proximité permet des flux journaliers importants, ainsi 8% de la population, soit environ 800 personnes, partent chaque jour travailler à Paris.

La proximité de Paris peut représenter un défi pour Joigny qui, en fonction des axes stratégiques qu'elle déterminera pour son développement, pourrait en faire un atout pour développer l'économie résidentielle ou, au contraire, courir le risque de transformer Joigny en ville-dortoir.

- Caractéristiques démographiques.

Joigny, avec environ 10 000 habitants en 2010, est le véritable centre urbain du territoire de la Communauté de Communes du Jovinien (CCJ) qui comprend un total de 15 000 habitants. L'ensemble est constitué de villages sur des terrains agricoles et des espaces naturels. Petite ville relativement bien équipée dans la gamme intermédiaire et supérieure (lycée, collège, crèches et urgences), Joigny bénéficie d'un désintéressement relatif des grandes villes, ce qui lui a longtemps permis de voir sa population augmenter (cf. tableau 15, annexe III). Cependant, le contexte local morose, notamment au niveau de l'emploi, a eu un impact négatif : le faible solde naturel n'est plus compensé par le solde migratoire (cf. tableau 16, annexe III). Ceci est d'autant plus avéré que la population des classes d'âge sur le marché de l'emploi est la plus importante, quoiqu'en baisse depuis 2008 (cf. figure 55, annexe III). De plus, Joigny détient l'un des taux de sur-occupation de logement régional les plus élevés (INSEE, 2012), du

fait d'une nombreuse population ouvrière et employée avec une majorité de ménages locataires, beaucoup de familles monoparentales et un chômage fort.

Compte tenu du marché immobilier et du déficit en logements collectifs sur Auxerre et Sens, il existe une demande en immobilier résidentiel sur Joigny. Le risque de la satisfaire sans avoir renouvelé le marché de l'emploi local pourrait cependant accentuer une logique de ville-dortoir au profit de la région parisienne.

- Les structures de formation.

Depuis dix ans, la structure familiale du Jovinien comprend plus de 62% de familles. La part des jeunes de moins de 20 ans et celle correspondant à la population active sont les plus importantes (cf. figure, 55, annexe III) ; des structures de formation et un marché de l'emploi adapté sont donc nécessaires.

Cependant, au-delà du lycée, le territoire de Joigny est déficitaire en qualifications supérieures (cf. figures 60 et 61, annexe III) dans des domaines qui ont été identifiés comme porteurs au niveau local.

Alors que l'enseignement supérieur du type université, classes préparatoires et écoles d'ingénieurs est situé dans les agglomérations bourguignonnes, le territoire s'efforce de développer les aspects touristiques locaux. Il pourrait être opportun de combler les lacunes en formation dans les métiers de la gastronomie et de l'hôtellerie ainsi qu'en qualifications professionnelles dans d'autres métiers, dits structurants, présents sur le territoire, comme ceux liés au développement durable et à la croissance « verte ».

L'offre de formation sur le bassin jovinien pourrait avoir à s'adapter au marché de l'emploi local et à la ventilation par âge de la population jovinienne, pour freiner le départ de la classe d'âge 18-24 ans qui, diplômée, ne revient pas sur Joigny pour sa vie active (cf. figure 55, annexe III).

L'offre immobilière et la perspective d'études supérieures sur Joigny attirent et maintiennent des ménages aux revenus modestes qui contribuent parfois à entretenir le pessimisme jovinien. Ces éléments de diagnostic pourraient servir de base pour l'appréhension de la reconversion du site militaire, tant pour définir des activités adaptées à la population locale que pour enclencher un cercle vertueux.

- Données socio-économiques.

- Le tissu entrepreneurial.

Le bassin d'emploi de Joigny peut s'envisager sous trois aspects distincts :

- La fermeture des services publics dans le cadre de la mise en œuvre de la RGPP et des réformes judiciaire et hospitalière entre 2004 et 2010 a eu un fort impact à Joigny (cf. encart 4 ci-dessous) :

Encart 4 : les impacts de la rationalisation des services de l'État.

- *La maternité et la chirurgie ont quitté l'hôpital de Joigny en 2004, seul le service des urgences a été maintenu ;*
- *Le tribunal de commerce a fermé en 2009, le tribunal d'instance en 2010 avec la suppression de 10 emplois ;*
- *La reconfiguration des forces de police (fermeture du commissariat) et de gendarmerie a provoqué le départ de 13 fonctionnaires ;*
- *La suppression de 6 postes aux impôts, de 7 à Pôle-emploi, d'une vingtaine d'emplois dans les collèges et le lycée, le non-remplacement de 5 départs à la retraite à la Caisse d'Assurance- maladie et le départ de 30 agents chez EDF- GDF.*

Source : Fargues, 14 octobre 2011.

Au total, les fermetures de 2004 et de 2009-2010 représenteraient une perte totale d'environ 500 emplois et auraient généré un traumatisme au niveau local. Dans un tel contexte, le départ des militaires constitue un nouveau choc et génère localement le sentiment d'une situation d'abandon par l'État (ibid.).

- La crise économique et sociale a également des conséquences sur le territoire jovinien dont le tissu industriel ne s'était pas renouvelé en profondeur (cf. encart 5 ci-après).

Encart 5 : Des suppressions de postes fragilisant le marché de l'emploi jovinien.

- *Les stylos à plume Syden (groupe Bic), 61 emplois, ont été délocalisés à Boulogne-sur-Mer (Pas-de-Calais) ;*
- *Strulik, 53 emplois, fabricant de conduits de ventilation, installé dans les locaux de Syden, a été placé en liquidation judiciaire ;*
- *Le tôlier Ertop a supprimé 115 postes début 2009, soit un tiers de ses effectifs ;*

➤ *Beaucoup de petites entreprises qui constituent le tissu économique local ont fermé : l'industrie et la construction ont particulièrement souffert, générant un chômage essentiellement masculin pour des personnes peu qualifiées.*

En effet, le tissu économique est composé à plus de 90% de TPE/PME²² ou d'établissements secondaires qui dépendent de la sous-traitance pour des groupes à l'extérieur du département, ce qui les fragilise.

Source : Fargues, 14 octobre 2011.

Dans un contexte qui conjugue les effets de la crise et de la RGPP, la ville de Joigny a subi un réel traumatisme qui semble auto-entretenu : la baisse de la qualité des services, voire la notion de « désert médical », a un impact négatif sur l'attractivité de la ville et limite l'implantation de nouvelles activités. La reconversion du site militaire pourrait être une opportunité d'inverser cette tendance au pessimisme.

En dépit de fermetures régulières des commerces, le territoire conserve un solde légèrement positif de créations d'entreprises dont la pérennité semble parfois incertaine ; des éléments porteurs contribuent toutefois à maintenir un certain dynamisme telle la présence de la plateforme technologique O3PI (Optimisation des Processus de Production et Produits Industriels).

Le contexte général fragilise des projets tels la redynamisation commerciale des locaux vides du centre-ville de la commune de Joigny ou la volonté locale de développer l'accès au haut débit pour les entreprises. La possibilité d'intégrer ces actions dans un contexte global cohérent, comme la reconversion du site militaire de Joigny, avec son inscription dans un projet urbain, pourrait faciliter leur mise en place.

De plus, seulement 30% des actifs présents sur la commune de Joigny travaillent effectivement sur le territoire. Il sera nécessaire que la reconversion du site militaire intègre cette donnée pour ne pas envisager d'activités trop éloignées du marché de l'emploi local, d'une part, mais aussi, d'autre part, afin de proposer des activités qui permettent de compenser le départ des militaires en termes financiers.

- Chômage et précarité.

Entre 2008 et 2010, l'activité de l'agence Pôle-emploi de Joigny a progressé de 30%, soit l'une des hausses les plus importantes de France. En effet, depuis 2009, le taux de chômage du Jovinien dépasse les 21% (cf. tableau 20, annexe III).

²² Cf. lexique.

Cette situation concerne principalement la population des 15-24 ans (cf. figure 59, annexe III) et peut être mise en corrélation avec, d'une part, la suppression de beaucoup de postes peu qualifiés dans l'industrie, et d'autre part, des structures de formation locale qui n'ont pu s'adapter au marché du travail en évolution, alors que la population active est marquée par une surreprésentation des ouvriers (cf. figure 58, annexe III).

Le taux de chômage et la structure du marché de l'emploi ont un impact sur le revenu médian du Joviniens qui est inférieur à la médiane départementale et seuls 50% des ménages sont imposables (INSEE).

À l'image de ce qui a pu être relevé dans le diagnostic de Noyon, le marché de l'emploi se heurte à une inadéquation entre le niveau de formation des chômeurs et les possibilités d'emploi *in situ*. Ceci contribue à entretenir un cercle vicieux, de nouvelles entreprises étant freinées pour s'installer sur le territoire jovinien du fait de l'absence de main d'œuvre qualifiée.

Le diagnostic du territoire conforte donc un besoin en structures de formations professionnalisantes qui pourrait être intégré dans le projet de reconversion du site militaire.

- Le commerce.

Centre urbain du territoire de la CCJ, Joigny pourrait être un pôle commercial important au niveau local. Cependant, la question de la commercialité du centre-ville reste une problématique récurrente, que des actions de redynamisation lancées en 2000, 2003 et 2005 n'ont pas réussi à solutionner : le cœur historique de la ville se vide de ses commerces, ce qui a été accentué par les effets de la RGPP.

Les freins à la redynamisation du commerce sont connus avec trop de petites surfaces de (40-50m²), la rareté des surfaces attractives (plus de 100m²) et une synergie négative avec trop d'enseignes fermées, alors que la préservation du patrimoine historique implique un coût élevé de réfection des locaux. Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur²³ (PSMV) du centre-ville ancien a par ailleurs été initié mais sans finalisation.

Le petit commerce local, déjà sinistré, devrait pâtir du départ des militaires. Dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble au profit de Joigny, l'opération de reconversion pourrait intégrer cette problématique afin de ne pas l'accentuer.

²³ Cf. Lexique.

- L'offre immobilière et foncière d'entreprises.

Au moment de la fermeture du site militaire, la demande était surtout orientée vers des petites surfaces pour des locaux industriels ou artisanaux. Contrairement à la logique départementale, un besoin de foncier et d'immobilier disponible avait été identifié à l'échelle du périmètre de Joigny, car les trois zones d'activités du territoire étaient quasiment saturées. Cependant, ceci est à nuancer car, sur le périmètre concerné, on trouve également une offre d'environ 17 000 m² de locaux industriels.

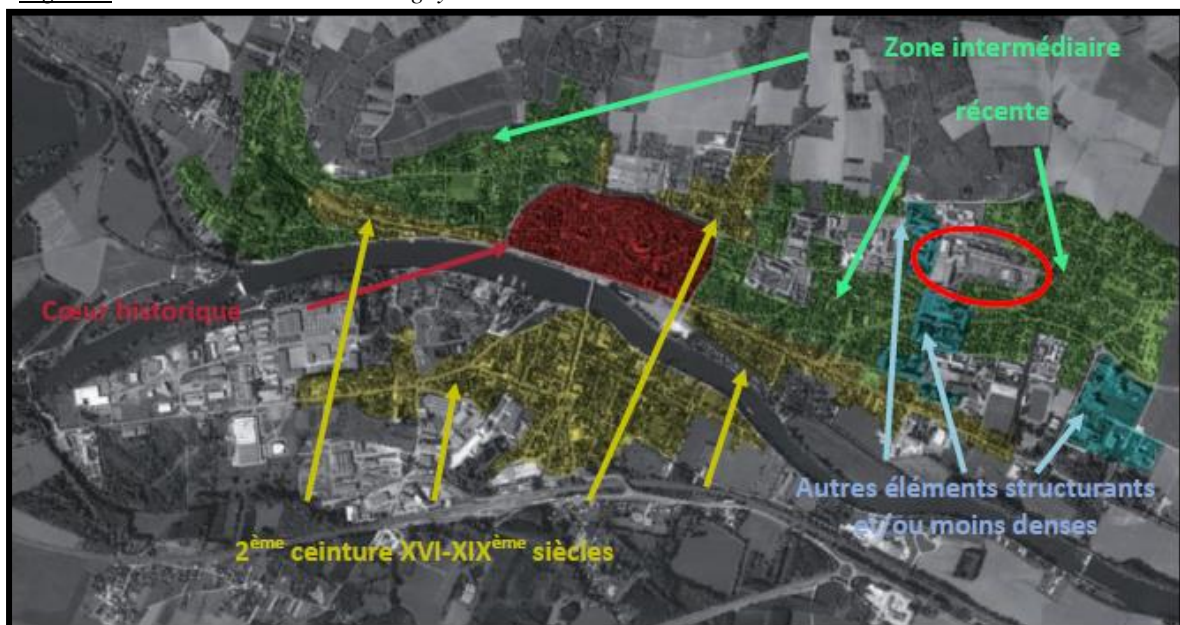
Alors qu'il existe une offre foncière de 9 000 m² et quelques surfaces foncières vacantes sur la communauté de communes, la piste d'une reconversion du site militaire en ZAE semble peu viable, notamment du fait de l'étendue du site à requalifier et de la nécessité de ne pas s'inscrire dans une logique de *patchwork* pour une reconversion pérenne et cohérente.

2.2.2. L'urbanisme de Joigny.

- La forme urbaine.

Labellisée « ville d'art et d'histoire » Joigny offre un cadre de vie de qualité. Cependant, la ville peine à définir un projet urbain cohérent à l'échelle du territoire avec une politique d'habitat globale et une revitalisation de son centre historique.

Figure 7: la structure urbaine de Joigny.



Source : cabinet Merlin, février 2013. Habillage par l'auteure.

La reconversion du site militaire pourrait offrir un contexte général favorable à une ré-articulation de la ville : la ville de Joigny, relativement dense, se caractérise par une trame urbaine qui correspond à ses phases d'extension (cf. figure 7 ci-dessus) :

- Au centre, la ville organique présente un tissu dense et compact avec la concentration du patrimoine architectural jovinien ;
- Sur la seconde ceinture, le tissu pavillonnaire du XVI^{ème} aux XIX^{ème} siècles offre une certaine cohésion avec le secteur du centre ancien ;
- Au-delà, la ville s'étend jusqu'aux limites agricoles avec une partie urbaine plus récente qui correspond au rayonnement de Joigny et de son bassin d'emploi.

Proche de la première ceinture (cf. figure 62, annexe IV), le site militaire, initialement installé en bordure de la ville, est, à présent, absorbé par le tissu d'habitations et il crée une importante coupure urbaine, bien que la structure viaire fasse abstraction de la caserne. Sa reconversion pourrait redonner une cohérence au tissu urbain.

- L'urbanisme réglementaire à Joigny.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Joigny, approuvé en 2005, classe le site militaire en zone Urbaine Constructible pour des constructions à usage d'équipements collectifs et militaires. Il n'y a pas de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable.
- Le Plan d'Aménagement et Développement Durable (PADD), en prévoyant le renforcement d'activités économiques et l'amélioration de l'offre touristique, crée un cadre favorable pour des pistes de reconversion du site militaire.

Enfin, les servitudes d'utilité publiques grevant le site militaire ne devraient pas impacter une éventuelle reconversion (cf. paragraphe 2.2.2., annexe IV).

Contrainte dans son développement par des éléments naturels et historiques, la ville de Joigny comprend *intra-muros* trois grands espaces clos, le site militaire, le lycée L. Davier (7.2 ha) et la caserne Davoust (3.2ha) qui occupent au total 80% de la surface du centre-ville (cf. figure 63, annexe IV). Ils ont donc beaucoup impacté son organisation interne, créant des discontinuités frappantes.

La fin d'activité du site militaire, peu contraignant en termes d'urbanisme réglementaire, mais véritable verrue urbaine et barrière fonctionnelle, pourrait permettre à Joigny de retrouver une cohérence urbaine d'ensemble.

2.2.3. Le transfert du 28^{ème} Groupe Géographique (GG) à Haguenau.

Joigny est une ville de garnison depuis le XVIII^{ème} siècle avec la construction des premières casernes en 1730, puis au cours de la III^{ème} République. Elle a ainsi accueilli de nombreux régiments dont le dernier est le 28^{ème} Groupe Géographique.

Joigny connaît donc, en 2010, la fin de 450 années de présence et tradition militaires.

- Le transfert du 28^{ème} GG, un nouveau traumatisme économique ?

Le 28^{ème} GG comprenait un effectif de près de 400 personnels civils et militaires, soit 6,35% de la population active totale en 2010 : avec leurs familles, ces personnels correspondent à plus de 650 personnes dont 273 résident sur le périmètre de la commune de Joigny, soit 2,5% de la population totale de Joigny en 2010, 10 676 habitants (INSEE). Le départ de cette population est donc impactant (cf. encart 6 ci-dessous) ;

Encart 6 : impacts sociaux économiques du transfert du 28^{ème} GG.

- *Le salaire moyen du personnel employé sur le 28^{ème} GG est de 18 500 euros par an, proche du salaire médian de la ville. Pour des catégories socio-professionnelles équivalentes, les revenus de ces militaires sont légèrement supérieurs à la moyenne nationale. Hors, le site du 28^{ème} GG comprend dix commerces d'hyper proximité dans son environnement immédiat : parmi ceux-ci, trois commerces sont réellement impactés par le départ des militaires, ce qui se traduit par un non renouvellement de CDD²⁴ et deux possibles licenciements. Le chiffre s'accroît avec le commerce de proximité et six commerces sur 7 prévoient des baisses de charges et des impacts directs sur l'emploi. À moyen terme, les effets du départ du 28^{ème} GG pourraient être plus importants avec la perte de 50% du revenu annuel des militaires qui étaient dépensés sur le périmètre, soit 650 000 euros de masse salariale. Toutes les entreprises prestataires du 28^{ème} GG envisagent également une baisse de leur chiffre d'affaires avec un impact de 4 licenciements prévisibles.*
- *Le personnel du 28^{ème} GG a 200 enfants, dont seulement 80 sont scolarisés sur Joigny, les autres étant répartis dans trois autres communes. Joigny comprend suffisamment d'habitants pour que le départ de ces 80 élèves, assez bien ventilés entre les trois niveaux de scolarité, n'ait pas de réel impact ; ceci est*

²⁴ Contrat à Durée Déterminée.

d'autant plus vérifié que, à l'exception des militaires vivant sur le site de la Madeleine, l'habitat des militaires est relativement dispersé.

Ce point reste cependant sensible alors que la RGPP a impliqué une réduction des effectifs de l'Éducation nationale sur Joigny.

- *28% des personnels du 28^{ème} GG étaient locataires de leur logement. Alors que la fermeture de la caserne s'est conjuguée avec la crise, l'immobilier a connu, par anticipation avant le transfert du site militaire, une chute de 30% des prix, le nombre de biens sur le marché augmentant fortement.*

Cependant, ces données sont à relativiser, car le marché immobilier local jusqu'alors peu dynamique pourrait aussi profiter de ces offres supplémentaires sur la ville de Joigny. Sur l'ensemble des propriétaires du 28^{ème} GG, seuls 35 d'entre eux vendraient leurs biens, ce qui aurait un impact neutre sur le marché local.

De plus, les logements réservés à des locations par les militaires, pour un total de près de 2000 m², seront remis à disposition des Joviniens. Enfin, le quartier de la Madeleine, voisin du site et qui propose des logements sociaux, pourrait offrir davantage de logements, une fois les militaires partis.

Source : SOFRED consultants, 28 avril 2009 et Fargues, 14 octobre 2011)

Alors que Joigny et le département ont souffert de la crise, peinant à retrouver de l'emploi pérenne et subissant les conséquences de la RGPP, les effets indirects du départ des militaires, notamment au niveau du commerce et des entreprises locales, seront perceptibles et la reconversion du site militaire fera donc l'objet de beaucoup d'attentions.

Paradoxalement, le marché immobilier local pourrait profiter du départ des militaires : davantage d'offres d'achat et de locations permettraient de rééquilibrer un marché du logement locatif marqué par la sur-occupation.

Cependant, la mise sur le marché locatif de davantage de logements sociaux pourrait également concourir à une paupérisation de la ville.

Au-delà de l'aspect symbolique, le transfert du 28^{ème} GG aura des conséquences limitées pour Joigny, du fait du nombre relativement restreint de personnels concernés. Cependant, alors que la ville subit conjointement les effets de la crise et de la RGPP, le départ des militaires accentue une situation déjà fragile, quel que soit le domaine concerné. La reconversion du site militaire de Joigny pourrait être une réelle opportunité de retour

du dynamisme et de l'attractivité, permettant à la ville de s'inscrire dans une logique de cohérence globale pour son projet urbain, et non plus de réponses parcellaires qui n'aboutissent que difficilement à des résultats moyens.

- Impacts urbains de la fermeture du 28^{ème} GG.

Le 28^{ème} GG constitue une enclave située entre le centre historique et le quartier de la Madeleine. Il se développe d'Est en ouest sur 500m de long. C'est une véritable coupure urbaine qui isole le quartier Est et ses 5000 habitants (cf. illustration 23 et figure 63, annexe IV).

- Le site au moment de la fermeture.

Le site du 28^{ème} GG, nommé Quartier Abescat, est localisé à environ 600 m du centre-ville de Joigny. Il est facilement accessible par l'autoroute A6 (cf. figure 62, annexe IV). Le site, d'une superficie totale d'environ 10 hectares comprend deux parties séparées selon une logique fonctionnelle (cf. figure 64, annexe IV) :

- Des locaux techniques et des parkings/voiries (cf. illustration 27, annexe IV),
- Des bureaux ou hébergements (cf. illustrations 26 et 28 à 30, annexe IV).

L'ensemble comprend 30 bâtiments dans des états divers (cf. paragraphe 2.2.2., annexe IV). Ces premiers éléments permettent d'envisager un éventail assez large de réutilisation du site, tant du fait de la variété des bâtiments, que de sa proximité avec le centre -ville.

La surface disponible au moment de la cession du site est à la fois une force et une faiblesse pour la commune de Joigny :

- Elle semble trop importante au regard des besoins locaux et des capacités de financement de la communauté de communes ;
- L'ampleur du site permet d'intégrer un programme d'ensemble avec une gestion innovante en termes de dimensionnement de l'espace public.

- Les conséquences urbaines immédiates.

. La position du site.

La position du site est un point positif car la plupart des habitants peuvent accéder à pied au centre-ville depuis la caserne (cf. figure 62, annexe IV). Le site est également à la croisée de nombreux chemins, équipements et types de quartiers. L'ouverture du site militaire pourrait donc rétablir des axes aujourd'hui discontinus en faisant de la caserne un maillon entre le centre ancien, le lycée et le quartier des Maillottes sur l'axe est-ouest, et un maillon entre la forêt d'Othe-le-Bois-des-Quatre-Centaines et les rives de l'Yonne sur l'axe nord-sud.

La cessation de l'activité militaire du site pourrait rétablir une cohérence d'ensemble pour l'urbanisme de Joigny en effaçant une source de coupure.

. Une verrue urbaine.

Depuis l'extérieur, le site militaire apparaît comme un site aveugle du fait de la diversité des protections qui brouillent la lecture pour l'individu, y compris celle des entrées. On compte ainsi presque 1600m de clôture (cf. paragraphe 2.2.2 et illustrations 24 et 25, annexe IV). La restitution de l'urbanité du site militaire passera vraisemblablement par une démolition de ces barrières visuelles et une meilleure accessibilité.

À l'exception des bâtiments techniques assimilables à de grands garages en centre-ville, le site du 28^{ème} GG comprend majoritairement des locaux d'habitation ou de bureaux. Situé sur la frange du centre-ville, il est desservi par un réseau viaire conséquent. Le quartier Abescat peut donc être considéré comme une friche urbaine à part entière, la suppression de ses clôtures permettant à terme de le banaliser.

2.3. La reconversion du site du 28^{ème} GG.

2.3.1. Des besoins avérés pour le Jovinien.

Indépendamment de la fermeture du 28^{ème} GG, le territoire jovinien a subi les effets de la RGPP. Le centre-ville, avec ses commerces vides en mal de repreneurs, apparaît comme sinistré et l'économie locale, au sens large, reste fragile.

Pourtant, de nombreux projets restent en suspens, il s'agit notamment de redynamiser le centre historique en le rendant plus attractif pour le tourisme et en restaurant la cohérence de la trame urbaine. L'objectif est, à terme, de rendre les entreprises locales plus compétitives en leur offrant un meilleur cadre de travail.

À l'image de Noyon, le besoin en structures de formation est apparu clairement dans le diagnostic de territoire : la situation géographique intra-muros du site militaire à reconvertir pourrait permettre de concilier l'objectif de redynamisation du commerce et le besoin en structures de formation, dès lors que la reconversion serait intégrée dans le cadre d'un projet urbain cohérent au profit de Joigny dans son ensemble.

2.3.2. Faire d'une cessation d'activité un atout.

Sur le principe de ce qui a été fait dans le cadre de Noyon, l'État s'est engagé avec Joigny dans le but de recréer les conditions d'un développement économique durable en suscitant la création d'emplois et d'activités nouvelles. Pour cela, un CRSD a été signé pour Joigny sur la base des éléments de diagnostic du territoire.

- Le contexte financier (cf. encart 7 ci-dessous).

Encart 7 : dispositions financières du CRSD de Joigny.

- *Le CRSD inclut 17 millions d'€ (FRED et FNADT) dont 2,7 millions d'€ de projets portés par la ville de Joigny (Aménagement touristique et PLU) ;*
- *La possibilité pour la ville d'acquérir les immeubles d'habitation de la Défense situés hors de l'emprise foncière du 28^{ème} GG et la cession à l'euro symbolique des actifs immobiliers libérés²⁵ :*
 - *Les quartiers Abescat nord et sud,*
 - *La cité « SAEM » (environ 6500 m²) et les logements dits « de la manutention » (environ 2000 m²), constitués de bâtiments d'habitation destinés aux familles.*
- *Des dispositifs favorisant l'installation des entreprises²⁶ : un zonage d'Aides à Finalité Régionale (AFR) en soutien d'éventuels projets portés par des entreprises importantes et un dispositif fiscal réservé aux Zones de Restructuration Défense (ZRD) pour une période de 3 ans à partir du 17 septembre 2009, pour permettre aux entreprises qui développent une activité sur la zone d'emploi de Joigny, soit 71 communes, de bénéficier d'exonérations fiscales et sociales.*

Source : ministère de la défense, 11 février 2011.

La signature des actes de cession du site a eu lieu le 10 février 2012. L'ensemble des dispositions, notamment financières, au bénéfice de Joigny dans le cadre du CRSD pourrait représenter une réelle opportunité, dès lors que des objectifs auront été clairement déterminés au vu des besoins identifiés dans le cadre du diagnostic initial.

²⁵ Le foncier est estimé à plus de 6 M€.

²⁶ Ce dispositif permet aussi à la CCJ et à l'EPCI de la zone d'emploi d'exonérer, pendant 5 ans, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la cotisation foncière des entreprises, dans le cas de création et/ou d'extension d'établissements industriels, artisanaux ou commerciaux.

À l'issue de la cession du site, les premières études ont cependant rapidement montré que les principes retenus nécessitaient une réévaluation qui s'est traduite par la signature d'un 1^{er} avenant au CRSD, sans que l'enveloppe financière initiale ne soit modifiée.

Signé en 2012 pour une prise d'effets en 2014, ce 1^{er} avenant au CRSD (cf. encart 8 ci-dessous) a un double objectif : d'une part, permettre l'extension de la durée des actions qui n'auraient pu être menées à terme dans les délais initiaux et d'autre part, modifier la répartition de l'enveloppe financière en tenant compte de la faisabilité des projets initiaux :

Encart 8 : 1^{er} avenant au CRSD.

- *La réalisation d'un nouveau schéma directeur de la ville,*
- *La réalisation d'un hôtel d'entreprises et d'une pépinière d'entreprises en dehors du quartier Abescat,*
- *La promotion de l'image de la ville,*
- *Le développement d'un marché de l'emploi pérenne.*

Source : ministère de la défense, 29 octobre 2012.

Les éléments inclus dans le CRSD et son 1^{er} avenant pourraient offrir une opportunité à la ville de Joigny dans le cadre de la reconversion de son site militaire, celle de lier activité économique et qualité de vie, tout en ouvrant le site sur la ville et en restaurant la cohérence urbaine.

La réussite de la reconversion pourrait alors correspondre à celle du projet urbain jovinien.

L'emprise principale, le quartier Abescat, constitue un point d'appui important pour accueillir de nouvelles activités, tandis que les emprises à vocation d'habitation sont des atouts complémentaires pour compenser les conséquences du départ du Groupe Géographique en générant une nouvelle offre de logements.

Seul le quartier Abescat fera l'objet d'une étude dans le cadre de ce travail car c'est le site retenu dans le cadre du CRSD pour pouvoir répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic de territoire et sur lequel s'est concentrée la requalification.

- Principes de reconversion du site.

Les principes retenus peuvent se décliner en trois axes stratégiques dont le but est de faire de Joigny un territoire attractif pour de nouvelles entreprises :

- Favoriser l'accueil des entreprises en proposant une offre territoriale pour l'accueil d'activités économiques structurantes et créatrices d'emplois durables,
- Développer une offre de formation locale pour s'adapter aux évolutions du marché de l'emploi,
- Améliorer l'offre touristique et de la qualité de vie avec une revitalisation du centre historique et une lutte contre la paupérisation.

Ces trois axes stratégiques sont sensiblement identiques à ceux identifiés pour Noyon, bien que les problématiques de la ville et les caractéristiques du site soient sensiblement différentes. Le point commun reste cependant leur situation, un dynamisme et une attractivité faibles, à l'issue du départ des militaires.

Parmi les trois axes stratégiques retenus, deux d'entre eux correspondent strictement aux besoins relevés le cadre du diagnostic de territoire. Quant au troisième, s'il était moins évident dans le cadre des points identifiés au préalable, il s'inscrit néanmoins dans une logique d'ensemble visant à générer un cercle vertueux en apportant une solution pérenne à des maux anciens.

2.3.3. Résultats de la reconversion.

- Stratégie initiale mise en place par la ville de Joigny.

Le projet de reconversion du site du 28^{ème} GG a pour but de faire du quartier Abescat un « trait d'union » entre les quartiers en étant un site attractif autour de 4 grands axes de développement qui permettent aussi de répondre aux grandes orientations stratégiques prédéfinies :

- Un pôle social et solidaire,
- Un pôle de formation,
- Un pôle de développement économique,
- Des équipements et services publics.

- Résultats directement liés à la reconversion du site militaire.

Suivant le principe des éléments *supra* et grâce aux subventions apportées dans le cadre du CRSD, la ville de Joigny a pu réaliser un certain nombre d'aménagements sur le site d'Abescat entre 2011 et 2013 (cf. encart 9 ci-après). Les deux premières années du processus de reconversion ont permis de mettre en place des organismes qui répondent au besoin identifié

dans le cadre du diagnostic de territoire, avec un appui institutionnel, Pôle Emploi, qui offre un cadre sécurisant pour leurs activités.

D'importants travaux de démolition ont également eu lieu en 2013 pour abattre le mur d'enceinte, des bâtiments techniques et des hangars vétustes et pour démonter le parcours du combattant (cf. illustration 41, annexe IV). Au-delà des premières réutilisations de bâtiments, le site militaire a pu commencer à être réintégré dans la trame urbaine et les habitants, du fait des nouvelles activités qui y sont proposées, se réapproprient ce morceau de ville.

Encart 9 : premiers aménagements du site.

- *L'ancien bâtiment d'état-major accueille un pôle de formation professionnelle (cf. illustrations 32 à 33, annexe IV) avec un centre de formation des ambulanciers et une dizaine de locaux mis progressivement en location à des organismes de formation prestataires de Pôle-emploi (cf. paragraphe 2.3.2, annexe IV).*
 - *Les agences d'intérim d'insertion Delic et Entrain et la société Protecnic Centre spécialisée dans l'audit et le coaching de chefs d'entreprises se sont installées fin 2013 ;*
 - *Dans un premier temps, les bureaux de permanence de la CCI ont également été mis en place dans ce bâtiment qui a bénéficié de travaux en décembre 2013 pour sa mise aux normes pour l'accueil du public avec en point d'orgue la création d'un ascenseur en façade (cf. illustration 31, annexe IV).*
- *La cuisine centrale est devenue, depuis fin 2011-2012, un centre proposant des sessions de formations aux métiers de la restauration par la société SOFRIMMO ; le restaurant Sojajoy y a également ouvert ses portes.*
- *L'armurerie a été mise à la disposition de La Croix Rouge en octobre 2012 ;*
- *Un local sans affectation accueille, depuis octobre 2012, les Restaurants du cœur ;*
- *Les bâtiments 34 et 35 sont loués depuis novembre 2012 à l'entreprise Ondul'Yonne (cf. illustration 34, annexe IV) ;*
- *L'ancienne imprimerie, bâtiments 18 et 19, accueille les locaux de la CCJ (cf. illustration 35, annexe IV) ;*
- *Le bâtiment d'accueil des militaires de passage attenant au mess a permis l'ouverture d'un hôtel de 18 chambres par la société SOFRATEL en septembre 2013 (cf. illustrations 36 et 37, annexe IV).*

Source : entretiens avec Thibaut Lecat, 19 mai 2014.

L'ensemble des actions menées dans le cadre de la reconversion au cours des deux premières années semble s'inscrire dans le cadre des axes stratégiques initialement définis dans le projet urbain jovinien. Les bâtiments reconvertis sont assimilables à des friches d'origine tertiaire, une fois que les murs d'enceinte ont été détruits.

Cette première phase de deux ans permet de retrouver des éléments déjà observés pour Noyon : l'installation ou l'appui d'entités institutionnelles et la volonté de faire occuper au plus vite les locaux en bon état.

Dans le cas de Joigny, si la cohérence initiale peut sembler discutable, l'installation de structures plus sociales et d'entreprises privées peut correspondre à un double besoin, celui de mettre à disposition des locaux que la CCJ ne possédait pas et celui de générer des rentrées financières avec la perception de loyers.

Les premières réalisations ont ensuite été complétées, dans le cadre de l'avenant au CRSD, sur la période 2013-2016, avec la deuxième phase de la reconversion, à 5 ans (cf. paragraphe 2.3.2, annexe IV). Des bâtiments restent non utilisés (cf. illustrations 38 et 39, annexe IV) tandis que de nouvelles réalisations ont eu lieu (cf. encart 10 ci-après).

Encart 10: Deuxième phase d'aménagements du site.

- *L'ancien bâtiment d'état-major, pôle de formation professionnelle, a bénéficié d'une seconde phase de rénovation pour pouvoir accueillir une nouvelle école privée et une École de la Deuxième Chance ; les permanences de la CCI ont alors quitté le bâtiment en 2015 pour rejoindre la pépinière d'entreprises, ce qui donne davantage de cohérence à l'activité d'ensemble du bâtiment.*
- *L'ancien mess des officiers accueille, suite à une réhabilitation lourde par le Conseil général de l'Yonne, l'Unité Territoriale de Solidarité et le Centre d'action médico-sociale ;*
- *Le bâtiment technique initialement prévu pour accueillir une pépinière d'entreprises a été rénové pour accueillir un centre de formation aux métiers de l'industrie et des services de la communauté de communes ;*
- *Les anciennes halles sont en cours de réhabilitation pour devenir la « Maison des cultures » qui comprend le Centre communal d'Action Sociale et le Pôle social ; en complément, les anciennes écuries de 1912 sont en travaux pour accueillir des activités sportives et culturelles.*

Source : entretiens en mairie de Joigny, mai 2016.

Cet ensemble contribue à conforter les acquis issus des premiers aménagements et il permet à la ville de Joigny d'élargir à la fois son attractivité dans le cadre de la CCJ et de développer son offre touristique, l'ensemble concourant à changer l'image de la ville.

Les observations précédemment relevées restent valables avec l'École de la Deuxième chance.

Schéma 4: évolution temporelle des résultats de la reconversion du quartier Abescat.

	Deux ans	Cinq ans
Réponses aux besoins identifiés dans le diagnostic de territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Un pôle de formation professionnelle, • Un centre de formation, • Deux structures associatives à vocation sociale. 	<p><u>(Maintien des activités en place)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension du pôle de formation professionnelle, • Nouveau centre de formation, • Nouvelle structure à vocation sociale.
Vecteurs de stabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Pôle de formation lié à Pôle Emploi, • Permanences de la CCI, • Installation d'une collectivité. (CCJ), • Ouverture d'un hôtel, • Installation d'une entreprise, • Installation de deux structures à vocation sociale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Extension du pôle de formation, • Fin des permanences de la CCI, • École de la 2^{ème} chance, • Installation d'une nouvelle structure à vocation sociale.

Réalisation par l'auteure.

Alors que Noyon avait défini au préalable un label qui a pu se révéler tout aussi contraignant qu'attractif, la reconversion du quartier Abescat, orientée vers la formation et la volonté de rendre le site à la ville, a laissé des perspectives plus ouvertes qui permettent une réelle variété d'activités correspondant aux besoins identifiés dans le diagnostic préalable à la reconversion. Au-delà d'une logique de reconversion *patchwork* qui pourrait apparaître au premier abord, la présence de structures d'accueil social et solidaires complète l'offre de formation qui pourrait s'adresser à un public identique et contribue donc à la cohérence d'ensemble du site. Par ailleurs, ceci permet de contribuer au positionnement de Joigny comme pôle intermédiaire dans le réseau urbain départemental.

Le nombre d'emplois créés grâce à la reconversion reste faible, environ 50 en 2015, mais il est à envisager dans le contexte plus global du projet urbain du Jovinien.

À partir de 2016, une troisième phase de reconversion a débuté sur le principe de ce qui a déjà pu être observé pour Noyon (documents fournis par la mairie de Joigny en mai 2016). Ceci correspond à une forme de pérennité de la reconversion du site, car les implantations se poursuivent alors que les mesures d'incitations, types AFR ou ZRD par exemple, ne sont plus actives. Il s'agit davantage de finaliser des actions déjà initiées ou de profiter d'une nouvelle opportunité (cf. paragraphe 2.3.2, annexe IV) :

- L'ancienne imprimerie du site accueillera la pharmacie inter-hospitalière du Centre-Yonne sur plus de 1.000 m² ;
- Les 600 m² du 1^{er} étage du bâtiment du de l'aile Ouest devraient accueillir l'extension du Pôle de formation pratiquement complet.

La troisième phase de reconversion du quartier Abescat confirme les éléments précédemment relevés : passées les deux premières phases d'observation et de mise en confiance (respectivement deux et trois ans) avec l'installation d'entités institutionnelles, les entreprises s'implantent plus facilement sur le site et s'inscrivent dans une logique d'attente de locaux disponibles.

Cependant, si la localisation du quartier Abescat, à proximité d'une ZUS a permis la réussite de projets de formation qui répondaient à un besoin clairement identifié, elle pourrait également être un frein à l'installation de nouvelles activités financièrement plus intéressantes pour la CCJ et plus pourvoyeuses d'emplois.

L'ensemble des aménagements réalisés témoigne du retour à un certain dynamisme. Compte tenu du nombre relativement faible de militaires présents sur le site du 28^{ème} GG, on pouvait estimer un impact relativement limité sur l'emploi dans le Jovinien. Cependant, les effets de la RGPP sur le centre-ville étaient déjà visibles et le départ des militaires aurait pu fragiliser une situation tendue.

La reconversion, telle qu'elle est déjà réalisée, a permis d'inverser cette tendance et de redonner un véritable dynamisme à la ville qui voit simultanément ses besoins en formation comblés pour partie et un renouveau du commerce *intra-muros* avec le passage d'élèves et de visiteurs qui sont autant de clients potentiels.

- Effets indirects qui doivent concourir à la réalisation projet urbain.

Compte tenu du contexte local et de l'impact du départ des militaires dans un contexte de RGPP, la logique de reconversion envisagée dans le cadre du CRSD a été volontairement large afin de générer un cercle vertueux au profit de la ville et de la CCJ dans leur ensemble, logique que la seule reconversion du site du 28^{ème} GG n'aurait peut-être pu enclencher, faute de pistes de reconversion suffisamment globales.

Les éléments suivants, s'ils ne résultent pas directement de la reconversion du site militaire, ont néanmoins pu être initiés dans le cadre d'une logique de redynamisation avec des apports financiers de l'État dans le cadre du CRSD :

- Le renouveau des zones d'activités.

En 2011, la Communauté de Communes du Jovinien ne disposait plus des espaces fonciers nécessaires pour l'accueil de nouvelles entreprises. Le département de l'Yonne avait certes, des zones d'activités non remplies, mais il s'agissait pour Joigny, de se positionner dans la logique de la 3^{ème} couronne d'Île-de-France. Dans le cadre du CRSD, deux terrains avaient alors été identifiés pour attirer de nouvelles activités créatrices d'emplois :

- Un site de 19 ha sur la commune de Béon, dont 12ha commercialisables, à proximité des grands axes routiers et dans la continuité des ZAE²⁷ de Joigny,
- Un site de 4, 5 ha situé dans le quartier des Champs Blancs, sur Joigny.

Ces deux sites ont pu être acquis dans le cadre du CRSD qui a également financé la réalisation des études d'aménagements, la viabilisation des terrains et l'aménagement des accès ; l'aménagement du bâti s'est, quant à lui, fait dans le cadre d'un PPP²⁸. Deux nouvelles zones d'activités ont donc été créées :

- La zone d'activités à Béon pour les PMI²⁹, en rapport avec le port fluvial de Joigny et les activités logistiques,
- La ZAE des Champs Blancs à Joigny.

Il n'a pas été possible d'obtenir des résultats chiffrés quant à ces ZAE, d'autant plus que celle du Béon fait l'objet de procédures judiciaires.

- Un aménagement des plans initiaux.

Dans le cadre de l'accompagnement et du développement de projets sur le territoire jovinien, le CRSD prévoyait le financement d'un hôtel d'entreprises et d'une pépinière

²⁷ Zone d'Activités Économiques ; cf. lexique.

²⁸ Partenariat Public Privé ; cf. lexique.

²⁹ Petites et moyennes industries ; cf. lexique.

d'entreprises sur le site du 28^{ème} GG, et plus particulièrement dans la zone technique qui permettait également d'envisager des extensions ultérieures.

Les études réalisées pour ces projets ont montré le surcoût d'une réhabilitation du bâtiment initialement prévu par rapport à une construction *ab initio*. Ce projet a donc été modifié dans le premier avenant au CRSD et il a été *in fine* mis en œuvre sur un espace foncier appartenant à la commune de Joigny. Cette relocalisation présente un double avantage : un coût moindre (4,5 M€ au lieu de 5 M€) et un positionnement géographique plus pertinent, à proximité de la gare.

Cette zone d'activité, dans la logique d'une pépinière d'entreprise selon des principes d'écoconstruction, semble afficher un bon taux de remplissage, profitant de sa proximité immédiate avec la gare qui la place à moins d'une heure trente de Paris.

Compte tenu des éléments actuels de reconversion du quartier Abescat, la relocalisation de cette pépinière d'entreprises est peut-être une opportunité, car elle permet de conserver la cohérence des activités du site militaire, d'une part, et de la rendre plus attractive avec des locaux neufs et la proximité de la gare, d'autre part. Cependant, alors qu'il s'agissait de participer à la redynamisation du commerce du centre-ville, son éloignement peut représenter un frein.

- La mise en place d'une offre de très haut débit.

Lors de la fermeture du site du 28^{ème} GG, Joigny n'avait qu'un seul réseau de fibre optique et 90% des lignes avaient un débit maximal très limité. Ceci ne permettait pas à Joigny d'être concurrentielle pour attirer de nouvelles entreprises.

Dans la logique de la loi Pintat contre la fracture numérique, le Conseil Général de l'Yonne avait déjà identifié ce problème. Le CRSD a fourni le cadre nécessaire pour l'installation du très haut débit, en apportant une somme initiale complétée par des fonds locaux, nationaux et européens. Visant en priorité les futures zones d'activités et le quartier Abescat, le très haut débit est aujourd'hui un avantage dans le cadre de l'accueil de nouvelles entreprises.

Identifiée comme un besoin en termes d'attractivité dans le cadre du diagnostic de territoire, l'offre très-haut-débit pourrait permettre à Joigny de se démarquer dans un contexte concurrentiel avéré et d'offrir un complément à une logique de qualité de vie et de services en amélioration.

- La définition du nouveau schéma d'aménagement urbain.

Alors que l'intégration urbaine du quartier Abescat nécessitait une mise à jour de l'urbanisme réglementaire local, le CRSD a pu être une opportunité d'impulser une nouvelle dynamique urbaine et il permet à Joigny de financer les travaux d'étude pour des documents

d'urbanisme en suspens :

- Révision générale du Plan local d'Urbanisme³⁰ (PLU),
- Élaboration du Plan de déplacement Urbain³¹ (PDU),
- Finalisation du PSMV.

À ce jour, alors qu'un prestataire a été désigné en 2015 pour réaliser les études nécessaires à la révision globale des documents d'urbanisme, seul le PSMV a pu être finalisé.

Le résultat peut donc sembler décevant, mais il peut être à relativiser, car il est à prendre en compte dans le cadre d'une perspective plus large, celle de la reconversion du site militaire au-delà des cinq ans, avec la pérennité de certaines entreprises et la mise en place de nouvelles pratiques urbaines.

- Une revitalisation du commerce.

Le CRSD a prévu une enveloppe pour cofinancer, avec Joigny, la redynamisation du cœur de ville commerçant, avec notamment une restauration et/ou un embellissement des locaux, afin de créer un commerce de niche du type antiquités et artisanat d'art dans le périmètre sauvegardé de la ville. L'objectif est de créer 20 emplois en renouvelant l'attractivité du centre-ville.

Il n'a pas été possible d'obtenir des données chiffrées pour ces éléments. Cependant, alors que les efforts en faveur du tourisme ne sont perceptibles qu'à moyen terme et que le nouveau schéma urbain peine à se mettre en place, il semble vraisemblable qu'aucune politique d'ensemble n'ait pu être finalisée et évaluée avec des résultats objectifs.

- La valorisation des sites touristiques.

Conformément aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire jovinien, des crédits du CRSD ont été consacrés à la valorisation des sites touristiques :

- Aménagement paysager du belvédère de la Côte Saint-Jacques, en 2013-2014,
- Création et balisage de 4 circuits touristiques urbains et de 3 sentiers de randonnée en 2013,
- Aménagement paysager des bords de l'Yonne et du chemin sur berges en 2013,
- Pose de nouvelles signalétiques en entrée de ville en 2013.

L'objectif global est l'amélioration de l'image du Jovinien avec, à terme, la création de 20 emplois et une hausse de la fréquentation touristique d'environ 15%.

Les éléments statistiques ne permettent pas, à ce jour, d'apprécier de façon objective les effets

³⁰ Cf. lexique.

³¹ Cf. lexique.

directs de cette valorisation des sites touristiques. Elle participe néanmoins à l'amélioration de l'image de la ville. Il est, en outre, certain qu'un renouveau de dynamisme a pu être observé.

Réalisée dans le cadre d'un CRSD avec des financements de l'État, la reconversion du site militaire de Joigny s'est inscrite dans un cadre volontairement général, incluant des aspects touristiques et d'aménagements urbains indépendants du site lui-même.

Cependant, alors que le site est situé *intra-muros* et compte-tenu du contexte local, une logique de redynamisation/reconversion incluant le seul bâti militaire aurait pu ne pas être pérenne et trop isolée pour insuffler suffisamment de dynamisme.

Aujourd'hui, la reconversion du 28^{ème} GG peut être envisagée comme une réussite avec un effet levier au-delà du seul site militaire :

- **Le site militaire a été rendu à la ville avec la destruction de ses enceintes, et est, désormais, un lieu de vie urbain ;**
- **Si le nombre d'emplois créés n'a pas strictement remplacé le départ des militaires, il a cependant permis de recréer du dynamisme et de générer une nouvelle attractivité ;**
- **L'image de la ville a pu être renouvelée avec l'appui du CRSD.**

Face à l'ampleur des investissements que nécessite la reconversion d'un site militaire d'ampleur, les petites villes semblent démunies, en particulier dans le cas où elles sont déjà sinistrées économiquement. Le contexte récent des LPM leur permet de disposer d'aides par le biais de plans ou de contrats de redynamisation.

Dans les cas de Joigny et de Noyon, l'urbanité des sites et une situation favorable vis-à-vis de la ville ont favorisé la réussite de la requalification de sites, qui a insufflé une nouvelle dynamique au territoire, inversant une tendance au pessimisme pour l'emploi et la démographie locaux. Certes, les résultats sont à consolider mais de nombreuses villes, petites ou moyennes, s'inspirent aujourd'hui de ces exemples, après avoir tardé à mettre en place leurs propres processus de reconversion. Le cas de Langres et de sa citadelle militaire *intra-muros* entre notamment dans ce cadre.

Cette première conclusion est à compléter par le fait que, pour les petites villes, les principes appliqués à la reconversion ne se limitent pas à une réutilisation des bâtiments militaires dans le seul but de créer de l'emploi mais s'intègrent dans le cadre d'un projet d'ensemble au profit de la ville et de sa communauté de communes. La mise en place du

plan de reconversion participe au rétablissement de la cohérence du territoire tout en s'inscrivant dans une logique de durabilité, tant sur un plan environnemental que pour l'emploi.

Noyon et Joigny présentent également des caractéristiques qui posent les prémices de conclusions à confirmer avec d'autres terrains d'étude :

- **L'existence d'une échelle chronologique pour la reconversion du site militaire :**
 - **Les deux premières années sont une phase de premières réalisations et de mise en place de la confiance dans le projet ;**
 - **Les trois années suivantes correspondent à l'arrivée des entreprises attirées par les premières réussites du site ou souhaitant bénéficier du contexte favorable à l'installation (notamment ZFR et CRSD) ;**
 - **Les années ultérieures confirment la réussite de la reconversion avec de nouveaux projets et l'arrivée de nouvelles entreprises qui ne bénéficient plus d'un dispositif financier favorable.**
- **L'installation d'entités institutionnelles ou le lien avec des structures de l'État (Pôle-Emploi, le Département) crée un contexte favorable ;**
- **Le diagnostic du territoire à reconvertir et les besoins identifiés sont des éléments indispensables pour initier un projet de reconversion viable ;**
- **Les friches militaires urbaines présentent des caractéristiques qui les rendent quelconques quand elles sont assimilables à des friches tertiaires. Leurs activités initiales n'occasionnent aucune contrainte spécifique.**

CHAPITRE B.

UNE VILLE EN CRISE, LANGRES : LA RECONVERSION POUR ENTRER DANS UNE 3ÈME ÈRE.

Dans certains cas, il arrive qu'une ville concentre à elle-seule l'intégralité des problèmes rencontrés dans d'autres agglomérations : décroissance démographique, dysfonctionnements urbains, recherche de dynamisme, essoufflement économique dans un contexte régional qui reste lui-même tendu et qui risque de le devenir encore davantage à moyen terme si aucune solution n'est trouvée.

Dès lors, dans une situation complexe qui peut sembler insolvable au regard des solutions déjà éprouvées avec un succès relatif (création de zones d'activités, renouvellement de l'habitat par exemples) et, alors que d'autres emprises de l'armée n'ont pas encore été reconverties, la fermeture d'un site militaire apparaît comme un élément moteur pour initier une démarche d'ensemble dans le cadre d'un projet urbain et pour permettre à la ville de retrouver du dynamisme. La ville de Langres en donne un exemple.

Langres est une petite ville excentrée dans le sud du département de la Haute-Marne, dans la région Champagne-Ardenne (cf. figure 65, annexe V). Alors que la grande région du nord-est³² qui réunit la Champagne-Ardenne, l'Alsace et la Lorraine se met en place, il importe pour cette petite agglomération en crise de parvenir à se positionner dans un contexte économique qui lui insuffle un nouveau dynamisme. Le site militaire est l'opportunité d'une réflexion plus vaste.

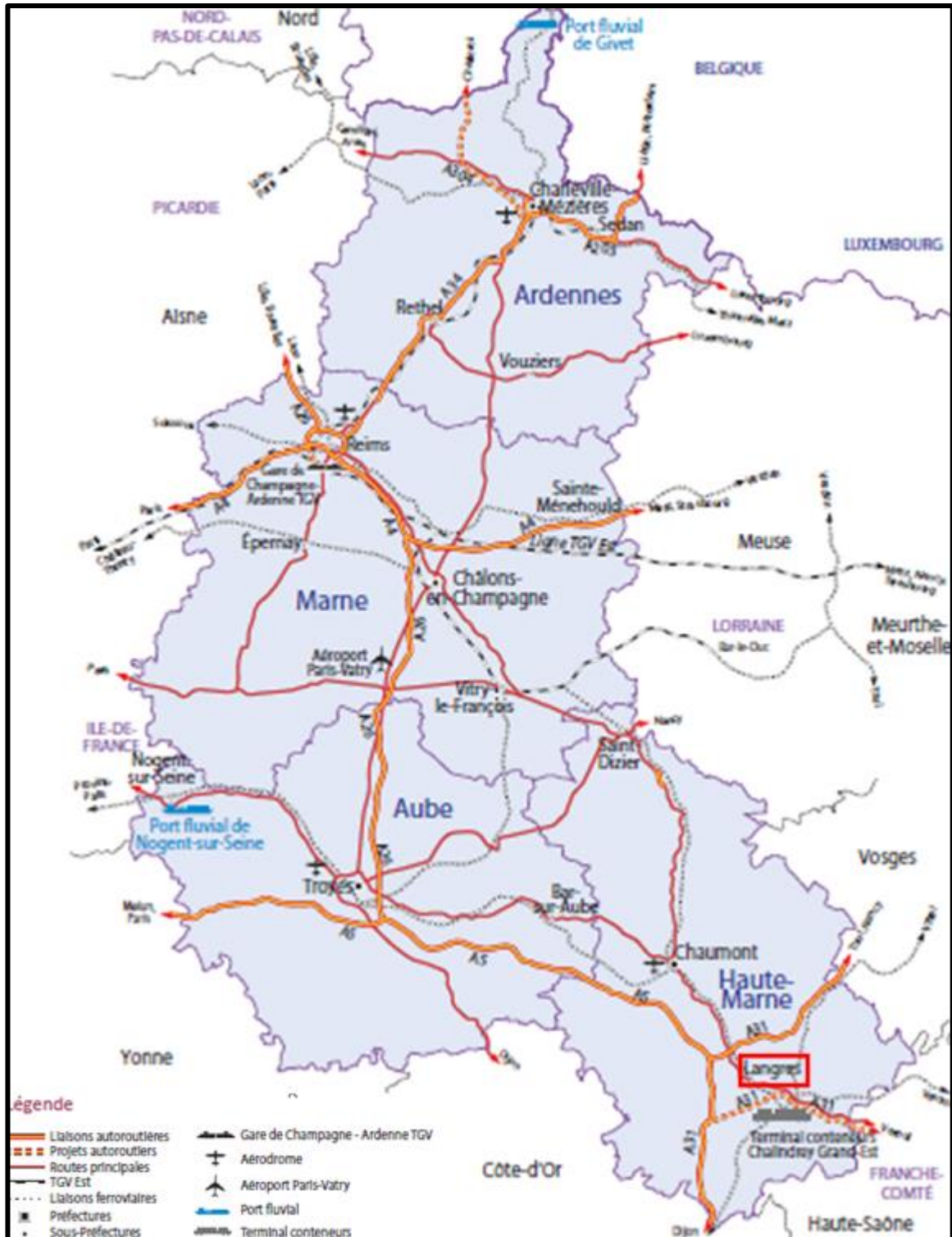
1. UN DYNAMISME REGIONAL CONTRASTE.

La Champagne-Ardenne, région du nord-est de la France frontalière avec la Belgique, comprend quatre départements, les Ardennes, la Marne, l'Aube et la Haute-Marne (cf. figure 66, annexe V). Avec une superficie de 25 605 km², elle représente 4,7 % du territoire français. Le maillage

³² La réforme territoriale adoptée le 17 décembre 2014 par l'Assemblée nationale implique une nouvelle délimitation des régions, la France passe de 22 à 13 régions, la Champagne-Ardenne est fusionnée avec la Lorraine et l'Alsace à compter du 1er janvier 2016 pour créer la région ALCA. Comme la reconversion du site militaire de Langres a été initiée avant cette date, c'est la région-Champagne Ardenne, dans ses frontières antérieures, qui est ici étudiée.

en infrastructures de son territoire est relativement dense avec de grands axes de communications. La ligne TGV de l'Est de la France a également contribué à rendre les grandes agglomérations de la région facilement accessibles depuis les centres décisionnels (cf. figures 8 ci-dessous et 68, annexe V).

Figure 8 : un maillage de communication dense



Source : <http://www.actual.tm.fr> - actual@actual.tm.fr

Cependant, la Champagne-Ardenne comprend de fortes disparités économiques internes entre

l'ouest, espace avec un dynamisme marqué, à la fois endogène (concentration des agglomérations régionales, zone viticole et de grandes cultures) et exogène (influence de l'Île-de-France), et l'Est, faiblement peuplé.

1.1. Une société fragilisée.

1.1.1. Une démographie à consolider.

Au 1^{er} janvier 2012, la région Champagne-Ardenne comptait environ 1 338 000 habitants et se plaçait au 19^{ème} rang des régions de la France métropolitaine, avec une densité de population (52 habitants au km²) nettement inférieure à la moyenne métropolitaine de 115 habitants/km² (cf. tableau 21, annexe V). Depuis le milieu des années 1990, l'excédent naturel ne compense plus le déficit migratoire et la région tend à se dépeupler.

1.1.2. Une urbanisation spécifique.

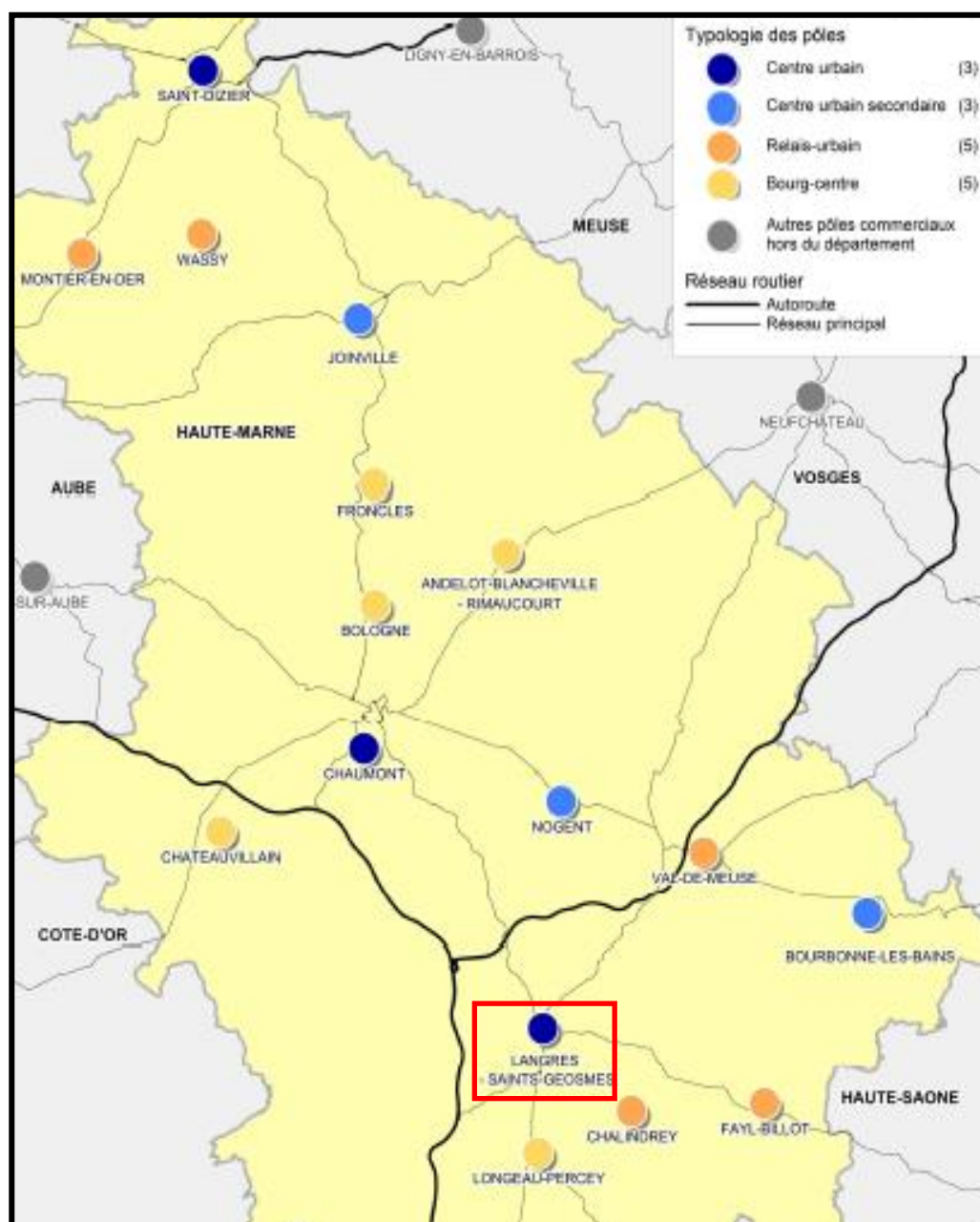
La région ne comprend que quatre agglomérations de plus de 50 000 habitants : Reims, 12^{ème} ville de France, au 29^{ème} rang des aires métropolitaines (INSEE), Troyes, Charleville-Mézières et Châlons-en-Champagne structurent l'espace régional (cf. figure 69, annexe V).

Deux autres agglomérations, Épernay et Reims, ont un rôle complémentaire (cf. figure 9 ci-après) car elles s'inscrivent dans un réseau d'échanges économiques et domicile-travail plus vaste, incluant notamment Saint-Dizier et Chaumont, dont les espaces péri-urbains se dépeuplent. La perte de leurs garnisons militaires contribue par ailleurs à entretenir cette tendance (cf. paragraphe 1, annexe VI).

La région comprend également 1866 communes de moins de 2000 habitants, dont 82% de moins de 500 habitants (cf. figure 71, annexe V). Les communes rurales isolées se marginalisent et leur baisse de population entretient un cercle vicieux avec la perte des activités économiques. Le maillage communal régional ne favorise pas l'installation de commerces et services et la région ne comprend que 45 bassins de vie moins peuplés qu'au niveau national, mais qui proposent une offre diversifiée et suffisante en termes d'équipements de proximité et intermédiaire. L'équilibre territorial reste cependant fragile.

La région présente une démographie à deux vitesses, les aires urbaines affichant un certain dynamisme, à l'inverse des territoires plus ruraux. Dans cet équilibre fragile, les dynamiques urbain/rural créent des coupures que toute cessation d'activités pourrait accentuer.

Figure 9: typologie des pôles urbains en Haute-Marne.



Source : site <http://www.Haute-Marne.fr>

1.1.3. La précarité, une contrainte supplémentaire.

- Une précarité plus présente.

En 2011, plus de 15,5 % de la population champardennaise vivaient sous le seuil de pauvreté, plaçant ainsi la région au 6^{ème} rang des régions françaises les plus défavorisées (INSEE-FLASH-Champagne Ardenne, décembre 2013).

- Le double handicap des jeunes Champardennais.

L'accès au marché de l'emploi des jeunes Champardennais est doublement pénalisé alors que, précisément, la région peine à retenir ses habitants :

- Un tiers des Champardennais, peu qualifiés, occupent des postes plus exposés aux contraintes de la conjoncture économique (cf. figure 74, annexe V) ;
- Le niveau de diplômes de la population champardennaise est assez bas (cf. figure 79, annexe V). Les taux de scolarisation sont également relativement faibles (cf. tableau 26, annexe V).

Cette situation semble auto-entretenu.

Le contexte de l'emploi régional favorise plus les départs que les nouvelles installations. Toute reconversion de site militaire pourrait avoir à intégrer ces données pour offrir de nouvelles perspectives, en particulier pour les tranches d'âge de jeunes actifs qui participent le plus au dynamisme démographique régional.

1.2. Une économie à la fois avantageuse et contraignante.

1.2.1. Un réseau de transports en amélioration.

Compte tenu de l'étendue du territoire, le réseau de transports est essentiel pour structurer l'espace, maintenir la cohésion régionale et le dynamisme économique (cf. figure 8, page 70) :

- Le réseau routier est bien développé, mais seule l'autoroute A26 relie le nord et le sud de la région, ce qui cloisonne les contacts au niveau régional et peut être un frein en termes de développement économique pour les villes les plus au sud ;
- Le réseau ferré national, rayonnant autour de Paris, facilite les liaisons entre les villes du nord de la région et la capitale, notamment depuis la mise en service du TGV Est, en 2007 ;
- Les liaisons aériennes sont facilitées par l'aéroport international de Vatry, proche de Châlons-sur-Saône qui, en difficultés par le passé, bénéficie à ce jour des investissements de la CCI locale pour rétablir l'équilibre de cet « *outil de développement et d'attractivité pour le territoire* » (Legendre, 22 janvier 2016).

Pendant de nombreuses décennies, la région n'a pas tiré profit de sa proximité avec la région parisienne, la logique de son développement économique étant plus intrinsèque. Aujourd'hui, malgré de récents progrès qui ont surtout bénéficié au nord de la région, les défauts du réseau de transports isolent le sud, en particulier la Haute-Marne et Langres.

1.2.2. Une économie spécifique du Grand-Est de la France.

- Une région industrielle et agricole.

La Champagne-Ardenne est structurellement une région industrielle et agricole (INSEE Champagne-Ardenne, juin 2014). Ces caractéristiques régionales la rendent très sensible aux effets de la crise.

Outre des caractéristiques structurelles, la région pâtit à la fois de sa démographie peu favorable, d'une interaction relativement faible entre les acteurs économiques, de marchés moins vastes et de l'absence de métropole qui ait un effet d'entraînement.

- L'État, le premier employeur public.

Fin 2011, les trois fonctions publiques (FPE, FPH et FPT)³³ correspondaient à 21,6% de l'emploi total régional. On y trouvait en particulier, sur le territoire régional, une forte présence de personnels relevant du ministère de la défense : les 11 140 salariés de ce ministère représentaient 10% des effectifs de la Fonction Publique d'État (FPE) champardennaise contre 5,3 % au niveau national, l'autre grand ministère employeur de la FPE étant l'Éducation nationale (INSEE-Champagne-Ardenne, avril 2014).

La Champagne-Ardenne se situait ainsi au 4^{ème} rang des régions pour la proportion des personnels de la Défense parmi les salariés publics, après la Bretagne, 11,4 %, la Provence-Alpes-Côte d'Azur, 10,5 %, et la Lorraine, 9,9 % (ibid.). De fait, la région a été particulièrement touchée par les restructurations dans le domaine de la Défense : le nombre de salariés de ce ministère y a reculé de 6,1 %, contre 2,7 % pour l'ensemble du territoire national (cf. paragraphe 1 et tableau 32, annexe VI).

La fermeture récente de nombreux sites militaires en Champagne-Ardenne a pu accentuer une fragilité déjà exacerbée par les effets de la crise économique. Toute nouvelle fermeture ou transfert pourrait alors avoir un impact sur l'équilibre régional qui peine à se mettre en place.

Une éventuelle reconversion de site aurait donc à se positionner dans une logique d'aménagement du territoire qui dépasserait le seul cadre communal.

³³ Cf. lexique.

1.2.3. Focus sur le contexte départemental de Langres, la Haute Marne.

- Une démographie inquiétante (cf. tableaux 22 et 23, annexe V).

La Haute-Marne est le département de Champagne-Ardenne le moins peuplé avec environ 181 500 habitants au 1^{er} janvier 2013, soit 14 % dans la population régionale. Le département perd chaque année 0,56 % de ses habitants (INSEE).

- Des contraintes urbaines à compenser.

Avec 32 800 habitants Saint-Dizier est la ville la plus peuplée du département. La moitié des Haut-Marnais réside dans une commune rurale. La densité de population est très faible avec 30 habitants par km², soit la 7^{ème} plus faible en France (INSEE), notamment car l'offre en transports collectifs, tant urbains qu'intercommunaux, est peu développée.

L'urbanisme régional semble avoir pris du retard dans son adaptation aux nouveaux besoins des habitants. La reconversion de friches urbaines pourrait offrir une solution écologiquement acceptable dans une région autrefois très industrielle.

- Des enjeux économiques.

La Haute-Marne est fortement industrialisée, mais faiblement développée dans le tertiaire. Cependant, elle se distingue de la région, car c'est le seul département qui a inversé sa courbe du chômage depuis 2013, grâce à un plan d'aide aux entreprises innovantes et au recours au chômage partiel (INSEE Champagne-Ardenne, juillet 2012). Ces dispositifs sont venus casser une logique de forte hausse du chômage (cf. tableau 29, annexe V) et un marché de l'emploi qui ne semble plus adapté aux jeunes chômeurs, le département se caractérisant par un faible taux de scolarisation (cf. figure 80, annexe V).

Pourtant, contrairement à la logique régionale, seule la Haute-Marne a connu une augmentation du nombre d'emplois publics entre 2010 et 2011 : le plan national de restructurations des sites de la Défense a eu des conséquences positives avec la réaffectation de personnels de sites fermés dans d'autres départements. Le nombre d'agents de la Défense en Haute-Marne a ainsi progressé de 12,6 % entre 2010 et 2011 (INSEE Champagne-Ardenne, avril 2014).

Le département de la Haute-Marne se caractérise par un dynamisme moyen, cohérent avec l'articulation de son territoire sans grande ville et lié à un tissu industriel assez ancien. Dans un contexte marqué par une forte ruralité et une faible attractivité, il

pourrait être complexe de trouver des projets innovants et porteurs pour reconvertir un site militaire d'ampleur.

1.3. La reconversion des friches, un enjeu régional.

1.3.1. La nécessité de contrôler le développement urbain.

La Champagne-Ardenne, dans ses délimitations antérieures à 2016, est une région confrontée à un double défi :

- Maintenir sur le territoire les classes d'âge de la population active ;
- Conserver un développement équilibré de son territoire régional avec des centres urbains et un réseau de transports assurant un maillage cohérent.

Malgré une démographie et une densité relativement faibles, la région essaie donc de restructurer les centres urbains de ses principales agglomérations et de ses pôles intermédiaires pour générer du dynamisme et de l'attractivité.

1.3.2. Des friches pour renouveler l'offre foncière ?

Un enjeu identifié par la région serait de pouvoir disposer d'une capacité d'action foncière qui ferait du traitement des friches une solution aux problématiques d'aménagement et d'habitat. Cependant, cette démarche régionale se heurte à de lourdes pollutions des sites à reconvertir, souvent hérités d'une tradition d'industrie lourde, et qui perdent toute perspective de revalorisation.

1.3.3. Les friches militaires, une alternative ?

Dans une région fortement touchée par les effets des LPM récentes, les friches militaires peuvent cependant représenter une opportunité. Exception faite des bases aériennes souvent trop excentrées ou avec parfois une pollution trop importante, notamment dans le cas de celle de Reims, la Champagne-Ardenne a accueilli sur son territoire plusieurs régiments dont les casernes, initialement en lisière de ville, sont maintenant englobées dans le territoire urbain (cf. paragraphe 1, annexe VI). Ces sites, généralement des bâtiments des XIX et XX^{èmes} siècles, participent à la structuration du paysage urbain et suscitent un attachement patrimonial des habitants. Pourtant, les reconvertir est parfois problématique, même si l'État, pour les sites libérés plus récemment, participe au financement de la reconversion avec les PLR³⁴ et CRSD.

³⁴ Plan Local de Redynamisation ; cf. tome I, chapitre III.

Marquée par des traditions fortes, tant pour sa population que son marché de l'emploi, la région Champagne-Ardenne est confrontée au double défi de gagner en attractivité et en dynamisme dans la perspective de trouver sa place dans la nouvelle grande région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine (ACAL). Ses friches militaires récemment libérées et harmonieusement réparties sur son territoire, pourraient être des opportunités dès lors que des projets de reconversion adéquats seraient identifiés.

2. LE TERRITOIRE DE LANGRES : DES ATOUTS ET DES HANDICAPS.

Capitale religieuse puis capitale militaire, Langres est aujourd'hui marquée, sur un plan urbain, par ces anciennes fonctions. Alors que la ville cherche à regagner en dynamisme et en attractivité, la requalification d'une partie de son héritage historique pourrait représenter une réelle opportunité pour un nouveau positionnement au sein du système urbain local.

2.1. Spécificités géographiques du territoire.

La géographie et de l'histoire ont marqué le territoire de Langres en termes démographiques et de développement urbain. De même, le Plateau de Langres, au sens géomorphologique, à 450-500m d'altitude, est à l'origine de l'organisation du territoire ;

- Le Pays de Langres, 12 communautés de communes pour un total de 172 communes, dont 6 de plus de 1 000 habitants, regroupe 40% de la population du territoire (cf. figure 68, annexe V). Langres, avec 7 877 habitants au 1^{er} janvier 2013, est le pôle intermédiaire du territoire (INSEE).

Ce regroupement en *Pays*, facilité dans le cadre du Programme d'Intérêt Communautaire (PIC) *LEADER* 2007-2013³⁵, a permis la mise en place d'une stratégie d'accueil et de maintien sur le territoire de populations et d'activités. Le *Pays de Langres* permet de mener à bien des projets d'envergure, car il dispose de moyens financiers conséquents et des responsabilités adéquates. Cependant, sa trop grande étendue pourrait constituer un handicap pour mener le projet de reconversion d'un site qui concerne majoritairement la ville-centre ;

- La Communauté de Communes de l'Étoile de Langres (CCEL) : elle correspond à un territoire moins étendu autour de la ville-centre.

Du fait de son étendue moindre et de son réel centrage sur Langres, la CCEL pourrait

³⁵ Cf. lexique.

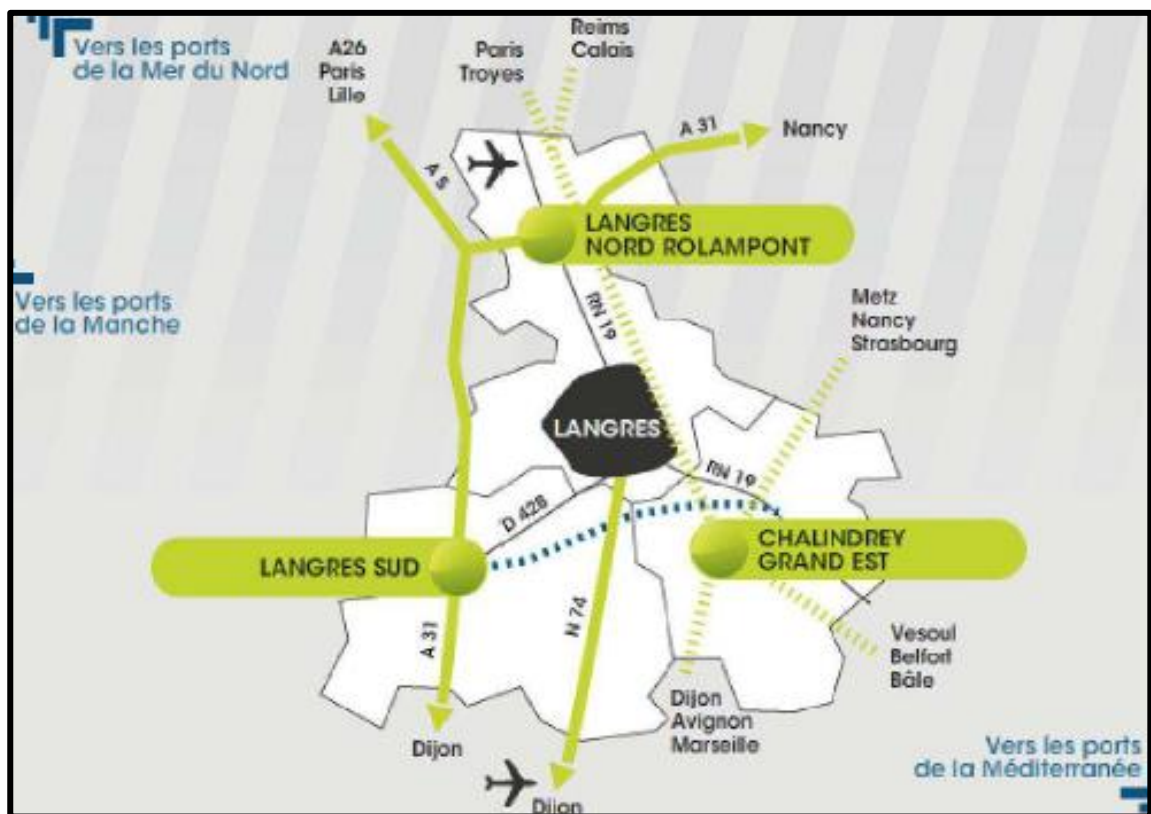
être la structure adéquate pour porter le projet de la reconversion du site militaire, car elle bénéficie d'un poids politique et financier certain pour faciliter une requalification qui bénéficierait à toute la population de la CCEL.

2.2. Le contexte socio-économique de la ville de Langres.

La ville de Langres est située à 35km de Chaumont et à 65 km de Dijon, métropole dynamique, qui exerce une véritable attraction sur Langres.

2.2.1. Le territoire de Langres, des contraintes et des avantages.

Figure 10: carte du Pays de Langres.



Source : BAFU, « Mise en forme graphique et littérale du Schéma Directeur d'Aménagement de la synthèse des études existantes à l'émergence des orientations de développement », réunion du 27/01/2016.

- Équipements structurants.

En termes d'infrastructures de transport, Langres semble correctement desservie (cf. figure 10 ci-dessus) :

- Au niveau routier, elle possède ce que l'on nomme le « Y » langrois avec des liaisons autoroutières vers Paris, le sud et le nord de la France, mais aussi en direction de la Lorraine, du Luxembourg et vers Lyon. Cette situation pourrait faire de Langres un

véritable nœud d'échanges routiers ;

- Langres accueille aujourd'hui les voyageurs grâce au Train Express Régional et Chalindrey reçoit le fret et les voyageurs. Un rapprochement des deux gares pourrait permettre de mutualiser les activités et d'offrir davantage de services, ce qui pourrait bénéficier au tourisme et aux entreprises locales.

En effet, le réseau ferré actuel ne constitue pas un avantage réel pour Langres car il ne lui permet pas d'élargir sa sphère d'influence, notamment en termes touristiques ;

- Langres peut bénéficier, dans une moindre mesure, de l'aérodrome de Rolampont, de l'aéroport de Dijon et, pour le fret, de celui de Vatry ;

Il existe par ailleurs des dysfonctionnements au regard de la réalité du territoire vécu, car des communes limitrophes ont capté de nouvelles activités économiques, détournant la fonction de centralité de Langres, notamment au niveau des commerces et des activités structurantes.

En outre, les villes les plus importantes du département, notamment Langres et Chaumont, s'inscrivent davantage dans une logique de concurrence mutuelle que de complémentarité. Langres est également dans la sphère de rayonnement économique de Dijon, ce qui pourrait constituer une opportunité pour développer les échanges ferroviaires entre les deux villes. Cependant, ce projet n'a pas encore abouti et se heurte à des contraintes administratives, du fait du découpage territorial (départements et régions différents).

- Une ville dans la logique de la décroissance démographique régionale.

Langres est la troisième ville du département, derrière Saint-Dizier, sous-préfecture de 36 900 habitants au 1^{er} janvier 2012 (INSEE) et Chaumont, préfecture et chef-lieu du département avec 26 900 habitants à la même date (ibid.).

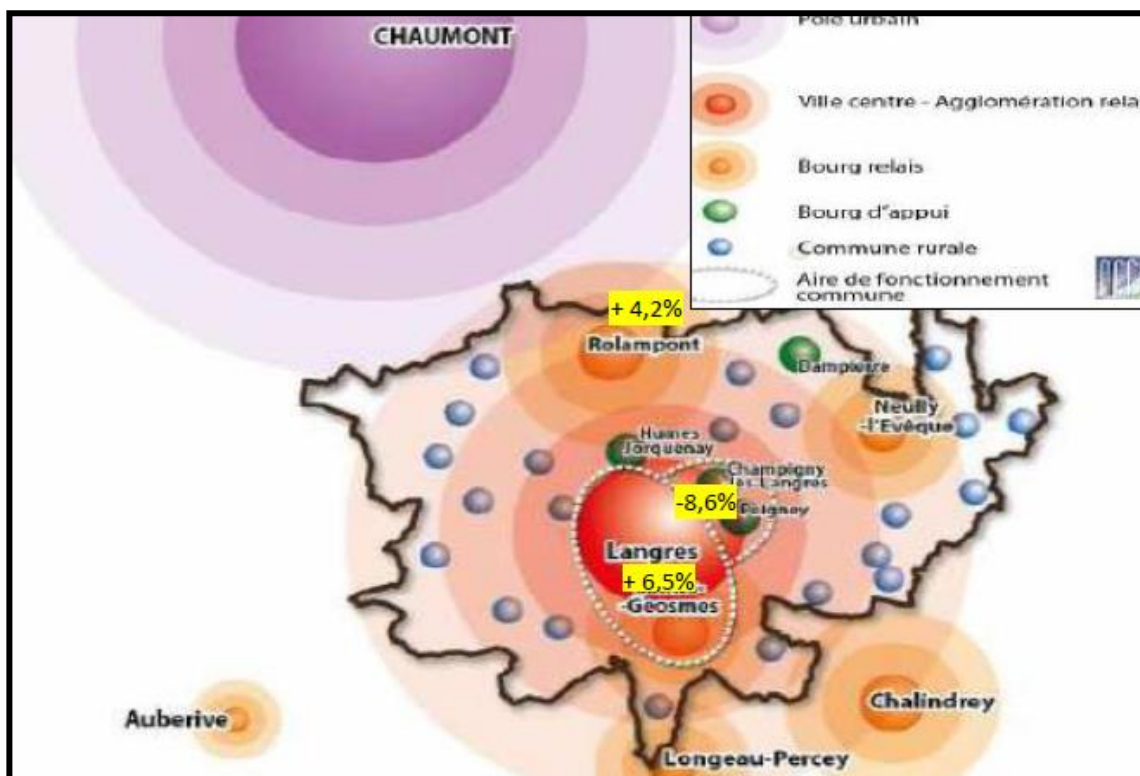
Au cours des 25 dernières années, Langres a vu sa population diminuer de plus de 20% avec une démographie qui a commencé à s'inscrire dans la durée bien en dessous des 10 000 habitants (cf. tableaux 24 et 25, annexe V).

Langres est la commune la plus touchée du territoire, car la CCEL n'a perdu que 11% de sa population depuis 1982, ce qui semble impliquer que la population qui quitte Langres ne quitte pas toujours le territoire de la communauté de communes. Ainsi, Saints-Geosmes et Rolampont, comme l'ensemble de celles de la CCEL à l'exception de Langres, ont réalisé un effort de construction plus important, ce qui leur a permis de gagner de la population (cf. figure 11, ci-dessous) : + 13% de logements entre 1999 et 2007, contre seulement 6% à Langres (CCEL, 2006).

De façon générale, les zones les plus dynamiques se situent au nord du territoire, dans la zone

d'attractivité de Nogent-Chaumont, et sur la frange sud qui comprend les actifs travaillant sur Dijon.

Figure 11: l'armature urbaine de Langres et l'évolution des populations entre 1999 et 2004.



Source : BAFU, « Mise en forme graphique et littérale du Schéma Directeur d'Aménagement de la synthèse des études existantes à l'émergence des orientations de développement », réunion du 27/01/2016. Habillage par l'auteure

Au-delà du dépeuplement en lui-même, la structure de la population devient également une source de préoccupation pour le *Pays de Langres* car elle pourrait, à terme, impacter le dynamisme économique local et les ressources financières : la part des plus de 60 ans, avec un niveau de vie relativement faible, y représente 29% et les 15-29 ans correspondent, quant à eux, à 14% de la population du territoire, contre 19% à l'échelle nationale (INSEE).

Au niveau de la seule ville de Langres, ce constat est légèrement plus optimiste avec respectivement 24,5% et presque 20% pour les plus de 60 ans et les 15-29 ans (cf. figure 70, annexe V). Cependant, la situation reste fragile.

Au cours de ces trente dernières années, les difficultés de la CCEL pour la maîtrise foncière et la répartition des taxes économiques ont eu pour conséquences un développement non structuré des zones résidentielles et d'activités.

L'évolution de la population de Langres, commune-centre qui se dépeuple alors que d'autres communes de la CCEL gagnent en population, est un premier indicateur de

dysfonctionnement au sein de l'intercommunalité qui semble éprouver des difficultés à définir des politiques cohérentes pour l'ensemble de ses communes, notamment en termes démographiques et de développement économique.

Pourtant, la CCEL pourrait être la structure adéquate pour porter la reconversion du site militaire car la superficie du site militaire à reconvertir pourrait permettre une requalification qui bénéficie à l'ensemble des habitants de la CCEL.

- Une pauvreté marquée avec des revenus plutôt faibles.

Dans l'EPCI³⁶ de Langres, la plupart des indicateurs sociaux sont légèrement en dessous de la moyenne régionale et ils mettent en évidence certaines fragilités :

- Plus d'un enfant sur six naît dans un ménage avec de bas revenus ;
- Les jeunes adultes ont davantage de difficultés à intégrer le monde professionnel que la moyenne régionale : plus d'un jeune de 18 à 24 ans sur cinq ne trouve pas d'emploi (cf. figure 77, annexe V). De plus, une part importante de ces personnes est non diplômée (cf. figure 82, annexe V) ;
- Malgré un niveau de revenu médian, 18200 €, légèrement au-dessus de la moyenne régionale), il existe de nombreuses situations de précarité (cf. tableaux 30 et 31, figures 83 et 84, annexe V).

Indépendamment d'une offre liée au tourisme de passage, les projets de reconversion pourraient être dépendants des capacités financières des habitants : ainsi, toute perspective trop onéreuse ou déconnectée des besoins et des attentes locaux pourrait n'avoir qu'un intérêt limité et serait donc à écarter.

- Une offre de formation à intégrer dans les perspectives de redynamisation.

L'offre de formation post-baccalauréat est relativement faible (cf. figure 81, annexe V) : il existe 3 pôles universitaires pour l'accès aux études secondaires des Langrois : Dijon, Reims et Nancy. De nombreux étudiants cherchent ensuite un travail sur place et ne reviennent pas sur Langres à l'issue de leurs études.

Indépendamment des cursus universitaires, il existe peu d'offres d'enseignement supérieur dans l'immédiate proximité de Langres : le lycée public de la ville propose 3 BTS liés au tissu PME/PMI de la région. La ville de Chaumont comprend davantage d'établissements

³⁶ Établissement Public de Coopération Intercommunale, cf. lexique.
L'INSEE a utilisé cette classification pour différencier les 81 EPCI de la région Champagne Ardenne et identifier distinctement les territoires les plus touchés par la précarité.

d'enseignement supérieur, mais l'offre de formation reste limitée aux besoins locaux. Les seules opportunités de développement des relations entre la formation, la recherche et l'entreprise sont externes au territoire de Langres et impliqueraient un développement de partenariats, notamment avec Nogent et Chaumont (Deloitte, février 2009) :

- Entre le pôle technologique de Haute-Champagne, l'UTT³⁷ de Troyes et le CRITT³⁸,
- Avec la faculté de médecine de Reims pour faciliter l'accueil d'étudiants langrois.

L'offre de formation locale est au cœur de la problématique de dépeuplement et de vieillissement de Langres : offrir de nouvelles perspectives dans ce domaine pourrait participer au maintien de la population *in situ* et à la création d'emplois, l'ensemble favorisant un renouveau du dynamisme.

2.2.2. L'économie langroise.

- Le tissu entrepreneurial.

Langres concentre la majorité des entreprises de la CCEL :

- L'industrie est le secteur prédominant en termes d'emplois ; la ville accueille essentiellement la chimie, le caoutchouc et le plastique et réunit les plus grosses entreprises du territoire : Freudenberg, Plastic Omnium, 3P ;
- Les industries métallurgique et agroalimentaire (Fram frites, Groupe Entremont et Caprice des Dieux) sont également présentes ;
- Le transport et la logistique sont favorisés par le « Y » langrois au niveau des zones d'activités : Langres Sud et Chalindrey accueillent de grandes enseignes ;
- L'agriculture correspond à une importante filière bois essentiellement basée sur le commerce de la matière première ou de faible valeur ajoutée ;
- Une petite activité de construction.

L'absence de diversité des entreprises langroises entretient une fragilité à l'égard des effets de la crise et ne favorise que peu le dynamisme local.

- Principales caractéristiques du secteur entrepreneurial.

Un certain nombre de facteurs conjoncturels fragilise aujourd'hui le secteur industriel :

³⁷ Université de Technologie de Troyes à 1h30 de route de Langres.

³⁸ Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologie situé à Charleville-Mézières, soit 3 heures de route depuis Langres.

- Une conjoncture économique défavorable,
- Une forte dépendance à l'égard d'une industrie automobile en crise,
- L'isolement et l'éloignement géographique vis-à-vis des donneurs d'ordres pour les filières dominantes, notamment Sochaux et Vesoul.

De plus, malgré le contexte de chômage, on constate des difficultés de recrutement, en particulier pour les cadres, imputables au manque d'attractivité du territoire. Il en est de même pour les employés, dont l'âge moyen est élevé alors que le manque de main d'œuvre locale laisse percevoir le renforcement des difficultés de recrutement.

Les centres de décisions des sociétés de renommée internationale implantées depuis de nombreuses années à Langres sont aujourd'hui externalisés, ce qui crée une situation de dépendance, et augmente la fragilité du tissu économique local.

Les difficultés à maintenir le niveau d'emploi salarié sur le bassin d'emploi de Langres sont connues et risquent d'être accentuées dans le cadre de la problématique de transmission–reprise des entreprises liée au vieillissement de la population (BAFU, 27 janvier 2016).

Dans un contexte particulièrement difficile pour l'emploi et le développement d'activités économiques, les priorités du Grand-Langres ont été adaptées :

- Maintenir les industries en place avec de fortes attentes pour le développement de partenariats inter-entreprises ;
- Intégrer la logistique comme l'un des principaux axes stratégiques du territoire avec un axe de développement orienté vers la logistique agro-alimentaire.

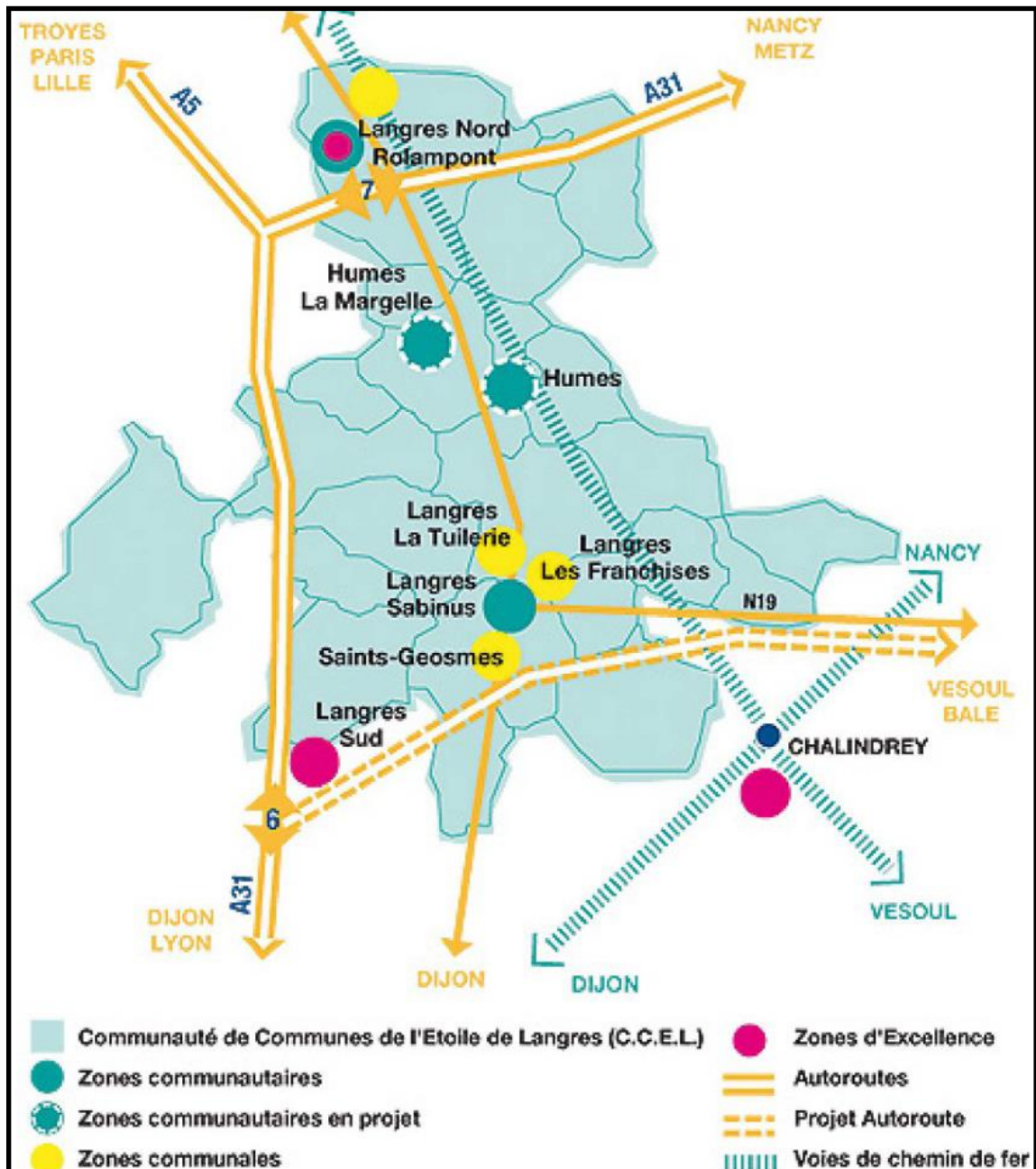
Cependant, malgré les efforts entrepris, la logistique démarre difficilement et le territoire peine à mettre en évidence une offre qui le distingue tout en compensant ses défauts. Ainsi, la Haute-Marne est arrivée seconde pour un projet d'entreprise, car l'entrepreneur ne savait où trouver la main d'œuvre (Deloitte, février 2009).

- Les zones d'activités (cf. figure 12 ci-après) .

Un parc de référence, est en phase de commercialisation : il comprend 3 zones d'activités, offrant globalement 72 ha aménagés dont 58 ha commercialisables, auxquels s'ajoutent les importantes réserves foncières de la CCEL. Deux zones se distinguent, mais avec seulement une vingtaine d'ha occupés (ibid.) :

- Langres-Nord Rolampont (La Tuilerie) avec une vocation pluridisciplinaire se veut attractive pour les entreprises souhaitant développer des synergies avec les industries appartenant aux filières en place. Ce parc démarre difficilement ;
- Langres-Sud est dédié à la logistique : cette zone en bordure d'autoroute voit passer 65% du trafic de marchandises national et 40% des flux intra-communautaires.

Figure 12: les zones d'activités du territoire de la CCEL.



Source : Deloitte, Réalisation de diagnostics territoriaux en vue de la revitalisation des sites affectés par les restructurations de la Défense Site de Langres- février 2009.

Le tissu économique local s'insère dans un maillage plus large qui intègre le rayonnement économique du territoire et les entreprises se tournent davantage vers :

- Dijon, pour son dynamisme local et le développement de l'industrie agro-alimentaire avec de nombreux flux quotidiens d'actifs entre les deux villes. Cependant, aucun partenariat concret en termes économiques n'a encore été conclu entre les deux villes car les circonscriptions administratives sont cloisonnées ;
- Chaumont/Nogent, qui abrite le pôle de prothèses médicales, *Nogentech*. L'hypothèse d'un rapprochement de Langres avec ce pôle aurait fait l'objet de réflexion (ibid.) mais elle se serait heurtée à la difficulté de dépasser la logique concurrentielle entre les communes ;
- Langres a cependant su créer un pôle santé dynamique (né de la fusion de l'hôpital public et de la clinique privée) intégré dans un réseau avec les Centres Hospitaliers Universitaires (CHU) voisins et travaillant en partenariat avec la médecine de ville.

Face à la vacance actuelle des zones d'activités, la logique d'une reconversion en ZAE pour le site militaire à requalifier ne semble pas porteuse, d'autant plus que le tissu entrepreneurial local reste mono-orienté avec des capacités d'extension et de recrutement limitées.

- Une organisation commerciale défavorable.

Le pôle de Langres-Saints-Geosmes représente le pôle commercial le plus important du sud du département avec plus de 250 points de vente. La zone globale de chalandise³⁹ de ce pôle compte 3 ensembles d'attraction différents répartis sur 158 communes à dominante rurale (*Atlas du commerce-Langres-Saints-Geosmes*, édition 2014) :

- La zone primaire⁴⁰ avec l'unité urbaine de Langres, constituée de 4 communes, rassemble environ 22% des ménages ; le développement de nombreux lotissements dans les communes périphériques de Langres a contribué à dévitaliser la ville-centre et le centre ancien de Langres se vide peu à peu de ses commerces ;
À l'échelle du pôle commercial, le centre-ville affiche un taux d'emprise⁴¹ de 13% et la périphérie, avec 5 ensembles commerciaux, un taux de 43%.
La ville de Langres bénéficie depuis 2010 d'un FISAC⁴² d'environ 2 300 000 € pour renouveler l'attractivité de son centre-ville.
- La zone secondaire⁴³, avec Chalindrey, Culmont et Torcenay, réunit plus d'un quart des

³⁹ Cf. lexique.

⁴⁰ Cf. lexique.

⁴¹ Cf. lexique.

⁴² Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce ; cf. lexique.

⁴³ Cf. lexique.

ménages tandis que la zone tertiaire⁴⁴, avec la ville de Bourbonne-les-Bains, concerne légèrement plus de la moitié des ménages de la zone de chalandise.

En 2015, Langres a fait l'objet d'une sélection comme bénéficiaire du Programme De Revitalisation des Centres-Bourgs⁴⁵ en vue d'une revalorisation urbaine et sociale, et afin de garantir une qualité de cadre de vie pour les habitants de l'ensemble du territoire.

Comme pour les zones d'activités, la piste d'une reconversion dans une logique commerciale pourrait être écartée pour le site militaire. D'une part, le besoin ne semble pas avéré et, d'autre part, comme les aides mises en place dans les cadres FISAC et *Centre-bourg* seront vraisemblablement destinées à une redynamisation du centre-ville ancien, toute nouvelle implantation commerciale sur le site militaire, à moins d'une logique de niche, pourrait être trop concurrentielle, à la fois pour que les deux projets, centre-ville ancien et site militaire, réussissent, mais aussi pour être viable dans un marché avec des revenus relativement faibles.

- Le tourisme.

Alors que les petites villes et les zones rurales se vident de leurs services et que les entreprises du *Pays de Langres* délocalisent une partie de leurs effectifs, le tourisme apparaît comme l'un des rares potentiels de développement économique : le maintien et la création des activités touristiques favorisent la mise en réseau des acteurs, publics et privés. Ceci a été facilité par la procédure de Pôle d'Excellence Rurale, validée en 2007. De fait, le tourisme est aujourd'hui l'un des plus importants de la région Champagne-Ardenne, avec 17% des nuitées régionales (INSEE) :

- Langres, « Ville d'Art et d'Histoire » et ville natale de Denis Diderot, avec des remparts les plus longs d'Europe (8 km) bénéficie d'un PSMV pour certains immeubles du centre ancien ;
- Les 4 lacs réservoirs du Canal entre Champagne et Bourgogne, d'une superficie totale de 780 ha, facilitent à la fois l'accueil des touristes en séjour et la confortation d'un tourisme de proximité.

De plus, Langres propose un héritage culturel majeur, avec :

- 2 musées labellisés « Musée de France », 45.000 œuvres, plus la *Maison des Lumières Denis Diderot* qui a ouvert fin 2013,

⁴⁴ Cf. lexique.

⁴⁵ Cf. lexique.

- 4 bibliothèques dont 2 municipales et 2 associatives (Deuxième fonds ancien de Champagne-Ardenne),
- Un tissu associatif dynamique.

Classé en zone rurale défavorisée, le *Pays de Langres et des 4 lacs* a bénéficié du regroupement des Collectivités Territoriales du Sud-Haute-Marne au sein du Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique des Lacs et du Pays de Langres (SMATLP) pour favoriser un tourisme alliant espaces aquatiques, sites d'excursions liés à l'eau et patrimoine articulé autour de celui de la Ville de Langres ; une large gamme d'hébergements avoisinant les 4000 lits dans 105 établissements est proposée.

Langres est une étape, à défaut d'être véritablement une destination touristique : la reconnaissance nationale de ses richesses patrimoniales et de son histoire lui a permis de s'inscrire dans les circuits touristiques. En parallèle, un tourisme vert à l'échelle du *Pays* permet des séjours de plus longue durée.

Ces deux formes de tourisme coexistent aujourd'hui : le site militaire à reconvertir pourrait participer à leur dynamisation et s'inscrire comme un trait d'union.

- L'emploi à Langres. (cf. tableau 27, annexe V).

- Les secteurs d'emploi :

- Le tertiaire (commerces et services) emploie les 2/3 des salariés du secteur privé du territoire ; l'hostellerie et le tourisme représentent à eux-seuls 1 200 emplois sur Langres (INSEE) ;
- L'industrie reste prédominante avec près d'un emploi salarié sur deux ;
- Le secteur public reste parmi les plus gros employeurs (FPH et FPT).

- Les caractéristiques de l'emploi (cf. figure 75, annexe V) :

- Les ouvriers sont surreprésentés ;
- Le salaire net horaire moyen des employés du territoire est inférieur au territoire de comparaison (INSEE), en particulier pour les cadres. Ceci contribue au manque d'attractivité du territoire. Seuls les ouvriers ont un salaire supérieur à la zone de comparaison ;
- La population est caractérisée par une main d'œuvre peu qualifiée : environ 15% des actifs de la CCEL ont un niveau Bac+2 ou supérieur (cf. figure 82, annexe V).

La main d'œuvre langroise bénéficie d'une image positive pour son savoir-faire, son engagement dans l'entreprise et sa conscience professionnelle (Deloitte, février 2009).

Le tissu économique du *Pays de Langres* se caractérise à la fois par une forte polarisation des emplois sur l'agglomération langroise (1,41 emplois pour 1 actif sur l'unité urbaine, INSEE) et la prégnance des emplois industriels qui représentent 1 emploi sur 2 dans l'unité urbaine.

De plus, les activités tertiaires (services non marchands et commerce) confirment la forte polarité urbaine de la ville, à l'échelle du sud de la Haute-Marne.

Enfin, les services à la personne constituent l'un des seuls secteurs d'activités ayant connu un réel dynamisme sur le bassin d'emploi au cours de la dernière décennie, du fait du vieillissement de la population du bassin de vie. Les perspectives d'emplois offertes dans le secteur semblent réelles et le développement des services à la personne, nécessitant une proximité, pourrait appuyer le développement de centres de ressources sur la ville-centre, notamment dans le cadre de la reconversion du site militaire de Langres.

- Le chômage (cf. figures 77 et 78, annexe V).

Avec un taux de chômage de 7,8% de la population active fin 2014, la zone d'emploi de Chaumont-Langres est en dessous du taux moyen régional. C'est le 2^{ème} taux le moins élevé des zones d'emploi de Champagne-Ardenne, après la zone d'Épernay. Quelques éléments locaux sont remarquables :

- Du fait du poids de l'industrie dans l'économie locale, les fluctuations conjoncturelles se traduisent par des variations du taux de chômage plus prononcées qu'au niveau régional : ainsi, de fin 2007 à fin 2009, le chômage a augmenté de 1,9 point, contre 1,8 point au niveau régional ; à l'inverse, en période de reprise, entre fin 2009 et fin 2011, le chômage a davantage diminué localement qu'au niveau régional (INSEE) ;
- Les métiers précédemment exercés par les demandeurs d'emploi correspondent au marché local de l'emploi, relevant surtout du secteur industriel. Ceci a un impact sur la démographie locale, l'absence de réelle reprise économique, avec du retour à l'emploi, incitant les chômeurs en fin de droit à s'exiler ;

Relativement peu élevé au niveau de Langres, le chômage est caractéristique de son tissu entrepreneurial : sa résorption nécessiterait un changement en profondeur du tissu productif, ce qui ne semble pas cohérent avec la logique actuelle.

Sur le plan économique, en dépit des potentialités offertes par son positionnement géographique, le territoire du grand Langres est isolé, car entouré de bassins d'emploi peu dynamiques, à l'exception de celui de Dijon, avec lequel il pourrait développer des partenariats au travers de proximité de compétences.

Le départ de l'armée et le recentrage de nombreux services et équipements vers les chefs-lieux du département pourraient permettre à Langres de se réinscrire dans le réseau métropolitain. La reconversion du site militaire pourrait être un réel atout dans ce contexte, offrant à la fois une logique globale favorable à un projet urbain cohérent et des perspectives d'accueil de services.

2.2.3. Des dysfonctionnements urbains.

La ville de Langres a connu des évolutions semblables à celles de nombreuses villes de taille similaire avec le départ des habitants du centre-ville (cf. figure 13 ci-dessous).

Cependant, du fait des contraintes inhérentes aux caractéristiques géomorphologiques et historiques de la cité, mais aussi à cause de l'absence de politique volontariste de construction de logements *in situ*, ces inconvénients ont été accentués.

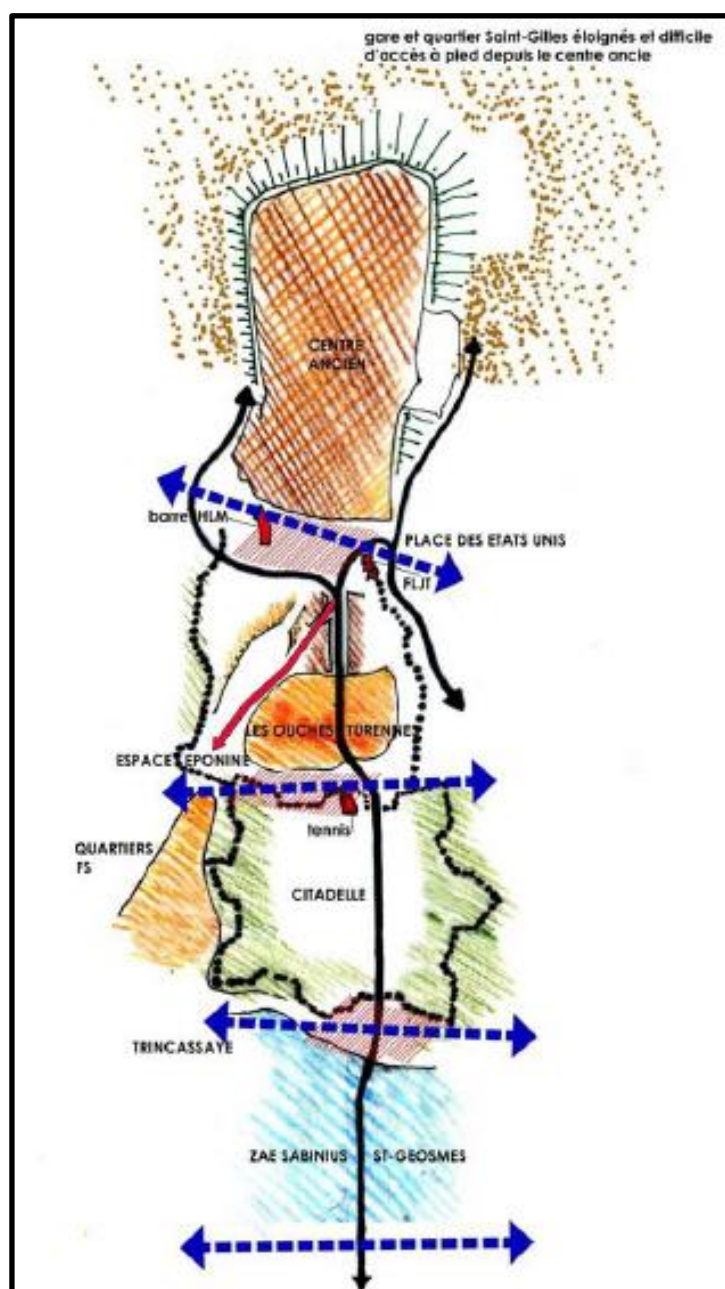
Langres a subi un développement urbain déstructuré à l'extérieur du centre historique, les faubourgs se développant en contre-bas du plateau sans cohésion urbaine (cf. figure 72, annexe V). Le déménagement vers des communes périphériques, sans possibilité de revente des logements, explique pour partie la hausse du nombre de logements vacants.

Par ailleurs, une discontinuité urbaine est marquée entre le nord de Langres, avec le centre historique, et le sud qui comprend la citadelle militaire et les quartiers les plus récents sur l'ouest. Aujourd'hui, ces quartiers, construits dans les années 1960, puis 1979-1980, présentent tous les critères des Zones Urbaines Sensibles avec une forte proportion de HLM⁴⁶ et de nombreux logements vacants.

L'effet de rupture entre le nord et le sud de la ville est accentué par la route départementale 974 (ex-route nationale) qui facilite une circulation de transit au cœur de Langres (cf. figure 73, annexe V).

⁴⁶ À Langres, les logements du parc social public représentent environ 40% de l'ensemble des résidences principales, soit l'équivalent des plus grosses villes du département, Chaumont et Saint-Dizier.

Figure 13: Langres, une ville marquée par des coupures urbaines.



Source : EPURE, Langres, élaboration du projet urbain et de revitalisation, Tome 1 : diagnostic des enjeux.

Le grand Langres et la ville-centre, du fait de leur étalement relatif et de leurs profils sociologiques, subissent une forte sectorisation du logement et des lieux de vie. La distance entre certains équipements et les modalités de circulation difficiles entre quartiers ont accentué leur morcellement et leur isolement. Ceci a été renforcé par le développement des trois pôles commerciaux au détriment du commerce de proximité.

Au centre de ces quartiers isolés, le site militaire de Langres, inconnu et ignoré des habitants, pourrait permettre de redonner une cohérence d'ensemble à la ville centre.

3. LA RECONVERSION DES SITES MILITAIRES DE LANGRES.

3.1. Les sites militaires de Langres.

3.1.1. La Citadelle : l'histoire en héritage.

Après avoir été envahie en 1814 par les soldats autrichiens, russes et prussiens, Langres devint la grande place de stockage des frontières du nord-est de la France. Cette citadelle française, construite de 1842 à 1858, dotée de 8 bastions et de deux lunettes protège alors le passage de la route de Dijon ; des courtines de jonction relient la ville à sa citadelle et un régiment d'infanterie de 3000 hommes y est affecté.

Ancienne capitale religieuse, Langres entre alors dans son ère militaire avec 79 hectares d'emprise militaire et des fortifications qui s'étirent sur près de trois kilomètres et sont précédées de fossés atteignant jusqu'à 25 mètres de largeur et 10 mètres de profondeur (cf. figure 14 ci-après) :

- La Citadelle est accessible au nord comme au sud par deux doubles portes, le site était traversé par la route conduisant à Dijon :
- 4 casernes servaient de casernements pour une superficie totale de 16 820 m². Elles encadrent la place d'Armes implantée à l'ouest de la route de Dijon. À partir de 1888, cette partie de la Citadelle se nomma « quartier Turenne » ;
- À l'Est, la zone de manutention, rassemblait les trois fours à pain, les magasins de stockage des grains et les deux magasins aux vivres (autres que les grains). La cour ainsi formée était fermée à l'Est par le bâtiment abritant les lits militaires ;
- L'hôpital, eut finalement une capacité de 140 lits ;
- L'arsenal, construit perpendiculairement à la route, possède une grande qualité architecturale.

Pendant 20 ans, la construction de la Citadelle, avec l'arrivée ou le recrutement local d'ouvriers du bâtiment et les nombreux échanges pour la venue des matériaux, a donné un véritable souffle économique à une ville alors un peu repliée sur elle-même dans une enceinte exigüe.

Cependant, dès 1858, l'évolution des techniques militaires rendit le dispositif de la Citadelle de Langres obsolète. Le site se transforma alors, au cours du dernier tiers du XIX^{ème} siècle, en un lieu de stockage et de soutien, complété par la construction, en 1875, d'un vaste magasin à ossature métallique, au sud de l'arsenal, ainsi que de deux poudrières enterrées au profit des forts voisins. Ceci permit à Langres, trois ans plus tard, d'être desservie par une voie ferrée spécifique, raccordée à la ligne Paris-Mulhouse pour compléter la capacité de stockage de la

Citadelle avec l'établissement des magasins généraux d'Armée au pied de la ville.
L'extension de la cité militaire vers le sud (triplement de la surface située dans l'enceinte) et ce nouveau rôle de place forte et de dépôt ont été pendant de nombreuses années des atouts, apportant un soutien important à l'économie locale.
À la veille de la Première Guerre mondiale, la Citadelle hébergeait la majorité des 2000 soldats que comptait alors Langres.

Figure 14: vue d'ensemble de la Citadelle.



Source, MRAI, étude de reconversion du quartier turenne et de l'enceinte fortifiée de la citadelle phase 1, novembre 2006 ; habillage par l'auteure.

3.1.2. Le changement progressif de fonctions (cf. figure 14 ci-dessus).

- La baisse puis le départ des effectifs militaires.

Les effectifs militaires présents à Langres diminuèrent très fortement à l'issue de la Première Guerre mondiale avec moins de 500 hommes en 1936. L'ensemble du site se divisa ensuite fonctionnellement et ne connut qu'une occupation limitée durant ses dernières années d'activités militaires :

- Des gendarmes et une compagnie mixte des essences ont occupé le quartier Turenne respectivement jusqu'en 1976 et 1973 ;
- À partir de 1950, un détachement de la Base de Soutien du Matériel de Besançon, (la 15^{ème} BSMAT) occupa la partie Est de la Citadelle.

Son départ en 2014 marque la fin de la présence militaire à Langres.

3.1.3. Les conséquences du départ des militaires de la Citadelle.

- Les conséquences urbaines.

À l'issue de la construction de la Citadelle, la ville historique a pu s'étendre physiquement sur son piton rocheux. Ce nouvel ensemble fortifié présente alors une image homogène avec trois quartiers principaux traversés par des axes qui vont devenir routiers, mais restent perméables et miscibles entre eux avec des frontières étanches, la Citadelle appartenant à la ville tout en étant en dehors de la vie quotidienne de la ville.

- De l'après-guerre aux années 1990.

À l'issue de la Libération, et progressivement jusqu'aux années 1970, des terrains militaires alors situés au pied de la Citadelle (les glacis ouest et les anciens Magasins Généraux de l'armée, détruits en 1943 lors de l'explosion de la Poudrière) ont été cédés à la ville.

Alors que l'État décentralise, en 1956, des sociétés industrielles pour les installer à Langres, ces nouvelles réserves foncières vont permettre, dans les années 1960, l'édification de quartiers neufs. Établis à partir d'un projet urbain cohérent, ces nouveaux quartiers d'habitation font la liaison entre le centre historique et la Citadelle. Ils ont permis la croissance urbaine jusqu'au 1^{er} choc pétrolier. Petit à petit, avec l'urbanisation de nouveaux terrains dans les années 1970, ces nouveaux quartiers d'habitation finissent par enserrer partiellement la Citadelle mais ils restent des quartiers de jonction sans générer de coupure.

Il s'agit de l'évolution habituellement constatée dans de nombreuses villes, quelle que soit leur taille, où l'emprise militaire initialement en lisère de ville finit par devenir une partie intégrante de la commune.

Abandonnés depuis quelques décennies, les fossés ont été comblés.

Avec l'augmentation du trafic routier, les frontières entre quartiers apparaissent et les limites, autrefois perméables, se matérialisent, morcelant la ville et isolant les quartiers.

Les années 1990 ont encore accentué la rupture physique et sociale entre les quartiers : la ville-centre, et plus particulièrement le plateau, a vu son rôle s'affaiblir avec la dégradation des relations entre les quartiers historiques et la création des trois pôles commerciaux extérieurs, au

nord et au sud.

En 1991, après une nouvelle cession par la Défense, la ville aménagea l'espace entre les bastions et le cavalier avec une esplanade : l'espace Éponine.

La cessation progressive de l'activité militaire de la Citadelle a permis l'extension progressive de la ville dans une logique d'urbanisme d'ensemble cohérent, mais elle est aussi à l'origine, indirectement, de la scission entre les quartiers langrois.

- À partir de 2014.

La dernière emprise libérée par la Défense représente environ 10 ha dont 48 000 m² de bâtiments d'activités industrielles (cf. illustration 49, annexe VI). *De facto*, cette libération d'immobiliers industriels au sein du fort, pourrait impacter l'offre locale de foncier auprès des entreprises.

Les risques d'impacts environnementaux liés aux activités de la Défense semblent limités.

Au-delà des simples éléments objectifs, la libération du site de la 15^{ème} BSMAT, ensemble indissociable et site de grande ampleur avec des éléments d'architecture remarquables, implique un questionnement sur l'opportunité de repenser la destination et la place du fort dans la ville pour permettre à Langres un développement plus équilibré.

Exempt de toute contrainte urbaine et architecturale, la partie Est de la Citadelle pourrait être la dernière « poche » d'expansion urbaine possible pour Langres et ainsi permettre de rééquilibrer l'ensemble de la ville avec une meilleure cohérence globale des quartiers.

L'aspect traversant de la Citadelle, avec la route départementale et son intégration progressive dans le tissu urbain de Langres, par le biais de la cession de terrains militaires et des réutilisations spontanées de bâtiments laissés vacants par l'armée, permet de considérer l'ensemble du site comme une friche urbaine.

De plus, à l'exception d'éléments architecturaux qui pourraient aussi caractériser d'autres sites avec des fonctions différentes, l'ensemble des éléments à reconverter n'est pas marqué par le fait militaire de façon irréversible.

De même que la cession des terrains militaires permit une expansion de la ville dans les années 1960 et 1970, la reconversion du site de la 15^{ème} BSMAT et de la Citadelle dans son ensemble pourrait inscrire la ville de Langres dans une nouvelle dynamique.

- Les conséquences économiques et sociales à partir de 1945.

- De l'après-guerre aux années 1990.

En période de plein emploi et de croissance économique, l'apport des militaires et de leurs familles apparaissait moindre, en particulier sur un territoire qui développait alors une tradition industrielle. Cependant, dans la période tendue de l'immédiat après-guerre, la présence de ces personnes de la Défense a pu apporter une stabilité économique et sociale, alors que les premiers signes de la crise post chocs pétroliers s'annonçaient (ARC Essor, 15 novembre 2006). Les premiers transferts et dissolutions ont donc eu vraisemblablement un impact limité. De même, en 1996, compte tenu du faible nombre de personnels (une compagnie), le départ des derniers militaires du quartier Turenne, a davantage eu des impacts urbains.

- À partir de 2014.

En 2014, les effectifs du détachement de la 15^{ème} BSMAT de Langres comptent 136 personnes : 16 militaires et 120 civils (Ministère de la défense, 12 février 2010).

. Impacts démographiques et urbains :

La fermeture du détachement concerne directement un total de 386 personnes (ibid.) :

- Les 98 conjoints du personnel de la Défense,
- Les 140 enfants dont 103 scolarisés (maternelle au lycée) sur le territoire.

Dans un contexte démographique tendu, ceci représente, en 2014 :

- 4,4% de la population de Langres (8 761 habitants, INSEE),
- 3,5% de la population de l'Unité Urbaine de Langres (10 893 habitants, INSEE),
- 2,9% de la population du territoire de Langres (13 497 habitants, INSEE).

Le nombre de personnels de la 15^{ème} BSMAT de Langres est relativement faible. Cependant, si on le rapporte à la population totale de Langres, ville qui a déjà tendance à se dépeupler, l'impact est réel, notamment sur un plan psychologique. De plus, sur un territoire où les salaires sont relativement faibles, la perte des revenus des militaires, légèrement supérieurs au revenu médian de Langres, va vraisemblablement avoir des conséquences sur le commerce local, en particulier du centre ancien de Langres, déjà sinistré.

Le départ des militaires pourrait être d'autant plus dommageable que la ville de Langres s'efforce de redynamiser son centre ancien par le biais du FISAC et du programme *Centre-*

Bourg, car il sera nécessaire de mettre en place une logique qui comportera des inconnues, notamment le remplacement du revenu des militaires et les effets d'une éventuelle reconversion de la Citadelle.

À l'inverse, en termes scolaires, l'impact reste faible, car les établissements de Langres attirent les élèves de toutes les communes de la CCEL et aucune baisse des effectifs de l'Éducation Nationale ne sera donc imputable, à court terme, à la fermeture de la 15^{ème} BSMAT.

Le personnel militaire occupait 127 logements : 102 en propriétaires et 25 en locataires, avec seulement 7 logements situés hors Haute-Marne, le reste étant essentiellement concentré sur la ville de Langres (Deloitte, février 2009).

La fermeture de la 15^{ème} BSMAT de Langres risque donc d'accentuer le déséquilibre de l'offre de logements sur Langres.

. Impacts économiques et sur l'emploi.

Les effectifs du détachement de la 15^{ème} BSMAT de Langres, avec 136 personnes, représentaient une masse salariale de 4,8 M€ ; leur budget de fonctionnement, 704 k€, principalement consacrés à l'achat de matériel, et d'investissement, 297 k€ pour les marchés locaux passés avec 20 entreprises locales, garantissait 12 emplois indirects (ibid.).

Pour les collectivités locales, la formation militaire représente une recette fiscale locale de l'ordre de 72k€ (INSEE) et de façon plus générale, l'activité du détachement de la 15^{ème} BSMAT de Langres avait un poids financier *stricto-sensu* de 2,6 M € (ibid.).

Dans un contexte déjà fragile, le départ de la 15^{ème} BSMAT, même s'il ne représenterait qu'un nombre limité de perte d'emplois indirects, est un nouveau coup dur, car il s'accompagne d'une perte de recettes fiscales tandis que le PIC FEDER arrive à son terme et qu'il faudra poursuivre le financement de programmes et de politiques engagés dans ce cadre.

3.2. De grands principes à mettre en œuvre ?

3.2.1. Des logiques récurrentes.

Indépendamment des premières cessions de terrains militaires dans les années 1960-1970, l'Armée a commencé à céder le quartier Turenne, majoritairement à la ville de Langres, à partir de 1996 (cf. figure 85, annexe VI). Ceci n'entrait alors pas dans le cadre d'un processus de redynamisation et, alors qu'aucun autre acquéreur ne se profilait, la ville a dû acquérir le site au

prix du foncier, se retrouvant ainsi propriétaire des trois quarts des 25 000m² de surface utile bâtie existants, sans avoir de réel projet concernant leur avenir ; le reste des bâtiments est resté soit propriété privée (notamment associations) soit propriété de l'Armée. Il n'existe aucune trace de projet d'ensemble pour la reconversion du quartier Turenne en 1996.

Durant les 10 premières années, la réutilisation des locaux acquis par la ville en 1996 a été réalisée de façon spontanée, en fonction des besoins de locaux ponctuels, notamment au profit des associations. Il n'y a donc pas eu de logique de cohérence globale.

En 2006, seulement 30% de l'ensemble du bâti utile avait fait l'objet d'une réaffectation.

Cependant, depuis 2006, le contexte général a changé et semble plus favorable pour envisager de poursuivre la requalification du quartier de Turenne :

- La CCEL, créée le 1^{er} janvier 1997, pourrait être la structure porteuse d'un projet de reconversion global du fait de son poids politique et de ses moyens financiers ;
- Les LPM les plus récentes ont permis la mise en place de fonds d'aide à la reconversion et d'une logique de conseils plus appuyée de la part de la MRAI⁴⁷ ;
- Différents processus, au niveau national ou européen, se mettent en place et peuvent favoriser indirectement des réutilisations de sites.

Dans ce cadre, Langres a pu bénéficier, en 2006, d'un financement par la MRAI pour une étude approfondie du quartier Turenne comprenant un état des lieux et des diagnostics qui intègre également des pistes de requalification (ARC Essor, 15 novembre 2006).

Concrètement, le bilan de cette étude ne proposait pas de piste de requalification avec un projet global pour le quartier Turenne, comme cela a pu être le cas pour Noyon ou Joigny, mais envisageait davantage d'agir sur le contexte urbain avec une restauration des liens entre quartiers, une valorisation du patrimoine dans une logique touristique et quelques utilisations parcellaires du foncier et du bâti existants (ibid.)

En 2009, des études similaires ont été réalisées en préalable à la signature du CRSD. En complément de ce qui avait pu être fait pour le quartier Turenne, la partie Est de la Citadelle a été intégrée dans des diagnostics globaux de reconversion ce qui représente une superficie totale de 79ha. À l'issue de l'ensemble des diagnostics sur le territoire langrois, deux propositions ont été faites (Deloitte, février 2009) :

Scénario 1 : attirer les entreprises pour revitaliser le territoire en favorisant le développement d'activités économiques. Pour cela, il faudrait cibler des filières à potentiel, compatibles avec les caractéristiques du territoire et du site et développer une

⁴⁷ Mission pour la Réalisation Des Actifs Immobiliers ; cf. ; tome I, chapitre III.

offre immobilière et foncière cohérente pour favoriser l'implantation d'entreprises. Avec ce levier de politique d'attractivité des entreprises, le résultat attendu est le maintien des filières en place et l'implantation de nouvelles entreprises ;

- Scénario 2 : attirer les entrepreneurs pour revitaliser le territoire en faisant venir de nouvelles populations. Pour cela, il s'agirait de développer une offre de logements vers une population ciblée (CSP+) et de renouveler l'image de la ville avec la qualité et le cadre de vie (culture, gastronomie, boutiques, animations, etc.). Avec ce levier de création d'une offre résidentielle, l'objectif est d'inverser la courbe démographique.

Cependant, le scénario 1 reprenait une stratégie déjà initiée et peu fructueuse avec la faible occupation des nouvelles zones d'activité, le taux assez bas de créations d'entreprises et le déclin démographique depuis 30 ans.

La logique du scénario 2 a donc été préférée conjointement par le ministère de la défense et la Ville, bien qu'elle ne s'applique pas directement à la reconversion de la Citadelle.

3.2.2. Un dispositif plus favorable que par le passé.

En 1996, lors de la première série de cessions militaires à la ville, il n'existait pas de dispositif facilitant les reconversions. De plus, alors que de nombreuses casernes fermaient sur l'ensemble de la France, la logique du développement durable et du recyclage d'espace n'était pas prégnante.

Enfin, pour un site comme le quartier Turenne qui allie des caractéristiques architecturales remarquables et un grand espace, il était difficile de trouver une structure qui puisse porter le montage d'un projet si important.

À l'inverse, dans la perspective du départ de la 15^{ème} BSMAT, l'État s'est engagé avec la cession de l'emprise militaire à l'Euro symbolique et un accompagnement de la collectivité locale avec un CRSD dont le financement s'élève à 6,1 millions d'Euros sur trois ans. Dans le cas particulier de la Citadelle, au vu des éléments de diagnostics qui ont été émis, ce CRSD a été établi dans une logique intégrée qui devrait bénéficier à terme à l'ancien site militaire en lui-même avec trois piliers :

- La revitalisation urbaine avec notamment l'aménagement et la modernisation des zones d'activités existantes ou la revitalisation des quartiers modernes,
- Le développement économique par le tourisme et la culture avec le projet de rénovation de la place Diderot ou de la porte des Moulins,
- Le soutien à la création d'emplois.

De fait, le CRSD a été signé en 2010 pour une durée de trois ans ; il a fait l'objet d'un avenant de deux ans en 2013.

Langres est par ailleurs éligible à l'ensemble des aides mises en place dans des contextes similaires, tels les AFR ou le Zonage de Revitalisation Rurale⁴⁸ (ZRR).

3.2.3. Premières pistes quant à l'absence d'une reconversion globale.

- L'organisation et le contexte institutionnel.

- L'organisation du territoire.

Les éléments d'analyse concernant les programmes politiques ou les actions concrètes en termes de développement économique et de l'habitat des communes de la CCEL ont permis de relever une forme de compétition entre les membres de la communauté de communes dans le but d'attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités. Il semble donc que la CCEL, si elle met en pratique certains domaines de compétences tels les transports intracommunautaires, ne s'inscrive pas dans une logique de portage de projet à l'échelle communautaire pour le site de la Citadelle.

De fait, aucune des tentatives de contacts auprès de la CCEL quant à la reconversion du site n'a abouti.

La communauté de communes serait pourtant, à l'image de Noyon ou Joigny, la structure de portage adéquate avec une échelle appropriée. Ainsi, dans ces deux cas, un chargé de mission a été embauché pour la stricte période d'application du CRSD, afin de coordonner toutes les études nécessaires pour le portage de projet et de monter tous les dossiers permettant d'obtenir des aides, notamment européennes, dans le cadre de la reconversion ; personne n'est strictement en charge du suivi de la reconversion de la Citadelle au niveau de la ville de Langres.

Langres, identifiée comme la commune la plus impactée par le départ de la 15^{ème} BSMAT dans le CRSD, doit initier seule les projets de reconversion alors que, confrontée à une démographie en berne, et dans un contexte de RGPP, elle dispose de moins de recettes financières.

- Le contexte institutionnel.

Confrontée à de multiples problématiques, notamment la décroissance démographique, la dévitalisation du commerce, les logements vacants et le chômage, Langres bénéficie de

⁴⁸ Cf. lexique.

nombreux programmes parmi lesquels, entre autres, le PIC LEADER 2007-2013 pour le *Pays*⁴⁹, un Contrat-Plan-État-région⁵⁰ (CPER), le FISAC pour le commerce, le *Centre-Bourg*⁵¹ pour la revitalisation urbaine, etc. Si ces programmes apportent des fonds, ils impliquent également de la part de la commune concernée qu'elle satisfasse à certaines règles quant à la nature des opérations et qu'elle en finance une partie. Ceci contraint donc sa marge de manœuvre pour le montage d'autres projets, telle la reconversion de la Citadelle.

De plus, ces programmes orientent les actions dans un contexte financier déjà contraint et laissent peu d'opportunités en apparence favorables à l'intégration d'un élément tel un site militaire d'ampleur.

Langres, trop absorbée financièrement par tous les programmes et contrats dont elle bénéficie, ne peut allouer les fonds et le personnel nécessaires à la définition d'une reconversion pour la Citadelle.

- Le contexte socio-économique.

À l'inverse de Noyon et de Joigny, il n'a pas été possible pour Langres de définir un projet qui permette de répondre aux problématiques globales du territoire : si des besoins en formation ont été identifiés, leur satisfaction ne se décide cependant pas au niveau communal et Langres aurait eu besoin d'un appui politique au niveau national ; d'autres pistes habituellement suivies dans le cadre de reconversion, telles l'accueil d'entreprises, s'avèrent inadéquates.

En l'absence d'un portage communautaire et de projet pour le territoire, la ville de Langres, au seul niveau communal, ne semble pas pouvoir initier seule de projet de reconversion globale.

3.3. Résultats concrets d'une reconversion en *patchwork*.

3.3.1. Premiers éléments avant la fermeture de la 15^{ème} BSMAT.

- Une reconversion patrimoniale :

Acquis en 1996 par la Ville, les 14 hectares du quartier Turenne ont d'abord fait l'objet d'une valorisation patrimoniale, logique qui se voulait de développement durable et équilibré

⁴⁹ Cf. lexique.

⁵⁰ Cf. lexique.

⁵¹ Cf. lexique.

alors que des entreprises locales venaient d'être délocalisées :

- Décharge à ciel ouvert durant plusieurs décennies, la lunette 10 (cf. figure 14, page 92) bénéficie, depuis 2006, de chantiers d'insertion, de chantiers de jeunes, d'animations pédagogiques ou d'événements ponctuels (Journées du Patrimoine, Rendez-vous de la pierre, etc.) pour réaliser des opérations à la fois visibles et mobilisatrices. À l'issue de sa restauration, des animations régulières (visites, expo...) et ponctuelles (concerts, spectacles...) en feront un nouveau lieu de vie langrois ;
- Les espaces à l'état de nature à proximité des contreforts ont été aménagés avec des espaces de détente ou des barbecues afin de créer un lien entre la Citadelle et les quartiers d'habitat ; de même, des allées sont entretenues afin de favoriser une appropriation par les habitants du site, dans le cadre d'activités sportives notamment.

- La réutilisation du bâti existant (cf. figure 85, annexe VI) :

Le quartier Turenne a fait l'objet d'une reconversion en « patchwork » (cf. encart 11 ci-après) : les bâtiments en meilleur état, soit ceux qui avaient été utilisés par l'Armée le plus tardivement, ont été reconvertis en fonction des besoins, par la Ville ou par leurs propres propriétaires, tandis que les bâtiments qui auraient eu besoin de davantage de travaux, pour beaucoup restés pendant longtemps propriété de la Défense, se dégradaient (cf. illustrations 45 et 467, annexe VI).

En 2006, la surface utile des bâtiments déjà affectés était de 8 220 m², soit 32.50 %, tandis que la surface des bâtiments sans affectation est de 17 145 m², donc 67.50 % (cf. encart 11 ci-après).

De 1996 à 2006, la reconversion du quartier Turenne s'est avant tout limitée à une réutilisation du bâti existant qui ne nécessitait que peu de travaux. Avec une logique de location ou de mise à disposition par la municipalité aux services demandeurs, il en résulte une absence de cohérence dans les activités présentes sur le site. De plus, ces activités ne sont vraisemblablement pas à l'origine d'un effet levier.

Encart 11 : détail de la réutilisation des bâtiments du quartier Turenne.

- Bâtiment 01 : utilisé jusqu'en juin 2006 par le centre de formation forestier « Les Recollets », il est loué, depuis l'été 2006, par la ville de Langres à l'Établissement Public d'Insertion de la Défense⁵²(EPIDE) dans le cadre du dispositif « Défense, 2^{ème} chance ». Le site de Langres dispose d'une capacité d'accueil de 72 jeunes.
- Bâtiments 2 et 3 : ils accueillent la cuisine dédiée à la restauration de l'EPIDE ;
- Bâtiment 5 : les ASSEDIC occupent une partie (environ 1/3) de ce bâtiment ; les deux autres tiers sont occupés par des garages.
Les ASSEDIC sont propriétaires de la partie du bâtiment qu'ils occupent, la ville de Langres est propriétaire du reste du bâtiment ;
- Bâtiment 6 : il est occupé par le Centre De Comptabilité Rurale, la Chambre d'Agriculture et la Mutualité Sociale Agricole ;
- Bâtiment 7 : ce bâtiment a accueilli une chaufferie collective qui alimentait le bâtiment 08, restaurant scolaire, et le bâtiment 01 de l'EPIDE. Du fait du souhait de la collectivité de rendre ces bâtiments autonomes en matière de chauffage, la chaufferie est aujourd'hui désaffectée ; le bâtiment comprend encore un local de stockage de décors mis à disposition d'une association ;
- Bâtiment 8 : occupé par la restauration scolaire qui accueille les enfants des écoles maternelles et primaires de Langres, soit environ 150 à 180 repas/jour en liaison froide, il fonctionne pendant le temps scolaire et pour le centre aéré (cf. illustration 44, annexe VI). La toiture a été refaite à neuf au cours de l'été 2006 ;
- Bâtiment 9 : il accueille le foyer « Fernandel », une salle municipale de loisirs louée aux associations ou aux particuliers. Cette salle est également utilisée comme salle d'activité pour la cantine scolaire les jours de mauvais temps ;
- Bâtiment 15 : appartenant à l'association Bois l'Abbesse, il accueille un Institut Médico Éducatif avec environ 25 enfants encadrés par une dizaine d'éducateurs et un Centre d'Aide par le Travail qui reçoit une quinzaine de personnes plus 3 personnes d'encadrement. Son activité est liée au conditionnement.
- Bâtiments 16 et 18 : appartenant à la ville, ce sont des locaux associatifs mis à disposition de manière informelle aux habitants du quartier, sorte de local commun résidentiel (cf. illustration 43, annexe VI).

Source : ARC Essor, 15 novembre 2006.

⁵² Cf. lexique.

3.3.2. Dans le cadre du CRSD, une reconversion de la 15^{ème} BSMAT qui bénéficie au quartier Turenne :

Non-inscrits *stricto sensu* dans les fiches d'actions du CRSD mais ayant cependant bénéficié de lignes de crédit dans ce cadre, des aménagements ont été achevés en 2014 sur le site du quartier Turenne afin de répondre aux besoins de vie courante et à des attentes fortes en termes d'équipements publics :

- Une Maison de l'enfant avec une crèche intercommunale redimensionnée à 40 places (cf. illustration 41, annexe VI) s'est installée dans un bâtiment longeant l'ancienne place d'armes ;
- Le nouveau centre aquatique de la CCL (cf. illustration 42, annexe VI) a remplacé l'ancienne piscine de Langres qui n'était plus aux normes.

De plus, la ville de Langres a pu bénéficier de la cession anticipée de deux bâtiments de la 15^{ème} BSMAT pour y entreposer, d'une part, les collections de la Société d'Histoire Locale, (SHAL), fin 2012, et le dépôt des collections des Musées de Langres (2013) ainsi qu'une nouvelle plate-forme de distribution du courrier postal, d'autre part.

Au mois d'août 2015, avec alors que le CRSD est fini, le bilan semblait cependant mince pour ce qui concerne la stricte réutilisation du site militaire :

- **Aucun bâtiment de la 15^{ème} BSMAT n'a été reconverti ;**
- **La requalification du quartier Turenne n'a que faiblement progressé.**

Tandis que, conformément au programme envisagé dans le cadre du CRSD :

- La Ville de Langres a requalifié son axe majeur depuis l'entrée sud de la Ville jusqu'au cœur historique (réhabilitation complète de la Place Diderot) ;
- La Ville de Langres a renouvelé l'entrée sud de la ville, la place Bel et la Porte des Moulins avec un traitement paysager de l'ensemble et une refonte des voies de circulation ;
- En 2013, des bâtiments d'habitation type logements collectifs des années 1960-70 ont été détruits pour libérer de l'emprise foncière et permettre l'implantation future d'un nouvel hôtel Ibis.

Alors que des Langrois ignorent encore, en 2015, où se trouve la Citadelle, ces premiers éléments de reconversion, en complément de ceux déjà observés pour Joigny et Noyon, impliquent de se questionner sur l'échelle à laquelle doit se faire la reconversion d'un site et, de même, sur la perspective dans laquelle il faut s'inscrire pour en évaluer les résultats. À ce jour, la reconversion du site n'a manifestement pas eu d'effet levier direct et seuls des chiffres en termes de fréquentation touristique pourraient confirmer un effet indirect qui resterait cependant très relatif compte tenu du nombre minime de créations d'emplois qu'il générerait.

3.3.3. Projets annoncés et perspectives.

En 2006, alors que des négociations étaient entamées entre la mairie de Langres et le ministère de la défense, via la MRAI, pour la cession de nouvelles emprises du quartier Turenne, de grands projets semblaient devoir aboutir avec notamment le positionnement d'investisseurs pour l'ensemble des bâtiments qui entourent la place d'armes du quartier Turenne ; effets d'annonce liés au temps politique ou réel désengagement de ces projets, ces perspectives de reconversion n'ont pas abouti.

Au moment de la signature du CRSD, en février 2010, les projets suivants auraient, quant à eux, été envisagés :

- Développement d'un pôle ludique, avec, par exemple, un bowling et un cinéma miniplex de trois salles de cinéma, côté Est, au niveau du centre aquatique en vis-à-vis ;
- Installation d'un hôtel des ventes et d'un hôtel ;
- Un Centre d'interprétation à l'architecture et au patrimoine ainsi qu'une bibliothèque qui rassemblerait les 4 fonds anciens de la ville et un espace de lecture publique modernisé investiraient les anciens lieux militaires ;
- À plus long terme, à l'horizon 2020 :
 - Un ensemble de bâtiments pour une gendarmerie avec 40 logements de fonction et une caserne des pompiers pourraient s'implanter ;
 - L'école de musique, aujourd'hui dans des locaux inadaptés à l'entrée sud de la ville, pourrait déménager dans la Citadelle ;
 - Des ateliers d'artisans ou d'artistes pourraient valoriser les savoir-faire locaux dans un des ateliers de la 15^{ème} BSMAT ;
 - Une cave d'affinage du fromage de Langres pourrait aussi s'y installer.

Cependant, alors le CRSD est fini et que l'installation, annoncée lors de la visite du site par l'auteure en août 2015, d'un chocolatier dans un des grands locaux techniques (cf. figures 89 à

92, annexe VI) n'a, semble-t-il, pas abouti, il convient de considérer ces annonces avec beaucoup de précautions et de ne prendre en compte, avec réserves, que les éléments qui ont été récemment confirmés par voie de presse :

- Le bâtiment de commandement de l'ancien site de la 15^{ème} BSMAT devrait accueillir les bureaux du Grand Langres (cf. illustration 49, annexe VI) ;
- Le conseil départemental a initié, en 2016, une étude de faisabilité pour un ancien bâtiment militaire, côté BSMAT, qui pourrait devenir un collège d'une capacité de 600 élèves et remplacer l'actuel collège Diderot en centre-ville ; il pourrait s'agir de l'arsenal, en bon état et qui offre de beaux volumes (cf. illustration 50, annexe VI) ;
- Une caserne de pompiers et une antenne de la police municipale pourraient être installées sur l'ancien site de la 15^{ème} BSMAT (cf. illustrations 51 et 52, annexe VI) ;
- L'entreprise d'insertion *DEFIS 52* occupera d'anciens locaux techniques du site (cf. illustration 53, annexe VI) ;
- Au niveau du quartier Turenne, une mission d'Ordonnancement-Pilotage-Coordination⁵³ (OPC) a été initiée pour la réhabilitation de 4 bâtiments de casernement à destination de 28 logements⁵⁴. Le projet concerne les bâtiments 24, 25, 26 et 34 (cf. illustration 47, annexe VI). L'estimation totale des travaux s'élèverait à 2 000 000,00€ HT, le début des travaux est prévu au 4^{ème} trimestre 2016 et la durée sera de 18 mois.

D'autres bâtiments restent cependant sans projet de requalification, bien qu'ils offrent de grandes surfaces (cf. illustration 54, annexe VI).

À l'exception de la réhabilitation des quatre bâtiments du quartier Turenne, il ne s'agit cependant encore que d'une réutilisation *a minima* du bâti existant : la reconversion du site Est semble donc s'inscrire dans la même logique de *patchwork* que celle du quartier Turenne.

⁵³ Cf. lexique.

⁵⁴ Ces logements devraient être proposés par un bailleur social (entretien du 4 août 2015 avec Estelle Yung).

Héritée d'une longue tradition militaire, la Citadelle de Langres a été cédée à la Ville au cours des deux grandes périodes récentes de cessions des sites militaires, les années 1990, sans logique de contrat de redynamisation au profit du territoire, d'une part, et la période actuelle qui correspond aux LPM avec accompagnement financier et en conseils de l'État auprès des communes concernées, d'autre part.

Dans le cas de Langres, la reconversion des deux sites composant la Citadelle pourrait s'annoncer similaire, avec une logique de *patchwork* qui vise essentiellement à réutiliser le bâti existant.

Une première conclusion pourrait donc être que l'existence d'un CRSD, ou d'un PLR, n'est pas un critère de réussite dans la reconversion du site militaire.

Dans la continuité du cas de Joigny, Langres suscite également une réflexion sur l'échelle d'application des mesures du CRSD : si les actions financées dans ce cadre ne concernent pas directement le site militaire cédé, la logique d'une redynamisation d'ensemble reste cohérente et permet de confirmer que la reconversion d'un site militaire peut bénéficier à tout un territoire.

Enfin, au-delà du strict cas de Langres, deux hypothèses peuvent être dès à présent validées pour la réussite d'un effet levier dans le cadre d'une reconversion de site militaire :

- Une structure cohérente est nécessaire pour porter le projet, tant en termes de capacités financières que de poids politique local ;
- La définition d'un projet de reconversion en adéquation avec les besoins identifiés du territoire est un impératif, si non, la reconversion ne sera qu'un *patchwork* de réutilisation du bâti existant, voire, dans le pire des cas, un échec avec le retour à l'état de friche du site reconverti à court ou moyen terme.

Ces hypothèses devront cependant être confirmées par les deux études de cas suivantes.

CHAPITRE C.

LES METROPOLES :

RENFORCER L'ATTRACTIVITE GRACE A LA FRICHE MILITAIRE.

Grenoble et Mulhouse font l'objet d'une étude sensiblement différente de celles des deux chapitres précédents. En effet, comme il s'agit d'une métropole et d'une ville intermédiaire à rayonnement, l'impact de la région et du département sur leurs activités diffère et ne fait pas l'objet de la même attention puisque ce sont précisément ces deux villes qui génèrent la vitalité économique à l'échelle départementale. Cependant, pour maintenir, voire accentuer cette attractivité et ce dynamisme, ces deux métropoles doivent se renouveler régulièrement en tirant profit de chaque opportunité qui se présente, notamment pour maintenir la cohérence de leur projet urbain.

Les éléments qui suivent ont pour but, dans un premier temps, d'analyser, pour chaque métropole, ses besoins afin de pouvoir déterminer dans quelle mesure la reconversion de leurs friches militaires serait susceptible d'y répondre. Dans un second temps, il s'agira d'envisager comment la reconversion de leur friche militaire a satisfait ces exigences et avec quelle efficacité pour être ensuite à l'origine d'un effet levier.

Les reconversions des sites militaires de ces deux métropoles sont plus anciennes que celles des villes précédemment étudiées et elles ont eu lieu dans des contextes sensiblement différents. Les éléments qui suivent se concentreront donc davantage sur le processus de reconversion, puis sur l'évaluation de ses résultats *a posteriori* et sur la façon dont le site militaire a pu être, ou non, pleinement réintégré à la ville.

1. GRENOBLE⁵⁵.

Grenoble est la préfecture de l'Isère, département de la région Rhône-Alpes, composée de sept autres départements⁵⁶ (cf. figures 86 et 87, annexe VII). C'est une zone frontalière des régions italiennes du Val d'Aoste, du Piémont et des cantons suisses de Vaud, du Valais et de Genève.

⁵⁵ Les données présentées ci-après sont celles utilisées en 2004 dans le cadre du départ du projet de la reconversion de la caserne de Bonne.

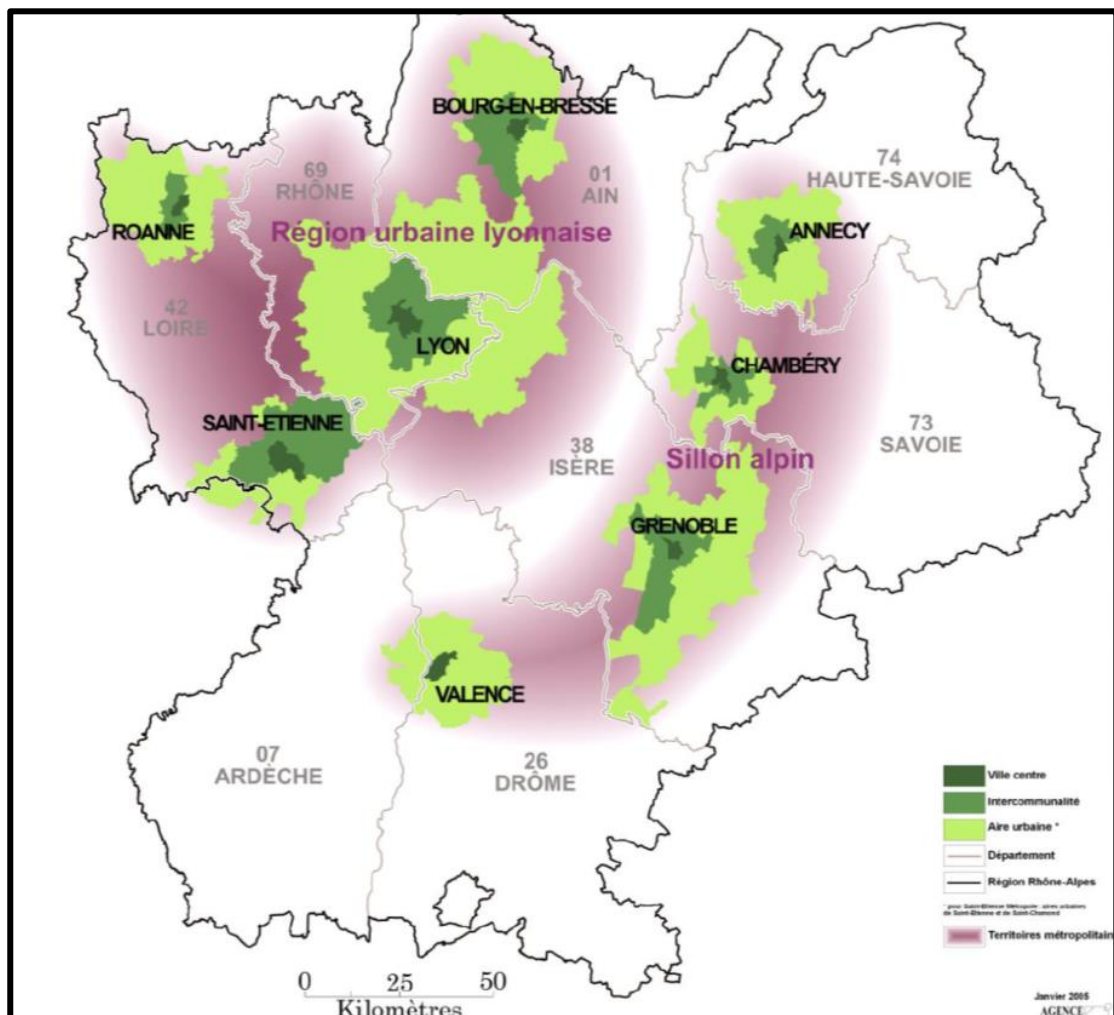
⁵⁶ L'Ain, l'Ardèche, la Drôme, la Loire, le Rhône, la Savoie et la Haute-Savoie.

Au 1^{er} janvier 2012, la région Rhône-Alpes comptait environ 6 341 000 habitants, soit 1/10 de population française, avec une croissance continue depuis le début des années 2000 (INSEE). Ce rythme de croissance, commun à l'ensemble des départements Rhône-alpins, place la région dans le trio de tête des régions françaises où la population progresse le plus.

Cependant, alors que les contraintes de géographie physique et de développement durable pourraient être des freins à la continuité de cette croissance démographique, la région s'efforce d'être novatrice en termes d'attractivité résidentielle.

La région Rhône-Alpes se caractérise également par un réseau harmonieux de grandes villes et de villes moyennes, structuré par d'importantes voies de communication et elle bénéficie d'une forme d'urbanisation réellement multipolaire (cf. figure 15 ci-dessous).

Figure 15 : Les villes-centres, intercommunalités et territoires du réseau métropolitain en Rhône-Alpes.



Source : Vanier, 2007.

Si cette organisation territoriale régionale peut être un atout, elle inscrit cependant les métropoles dans une logique de compétition accrue (cf. figures 88, annexe VII) alors que les

dernières industries du territoire ferment progressivement et qu'il importe de renouveler les bases de l'économie locale.

Atout pour la région, le maillage territorial régional inscrit cependant les grandes villes du territoire dans une logique de concurrence visant pour chacune à renforcer leur attractivité en faisant preuve d'un dynamisme renouvelé.

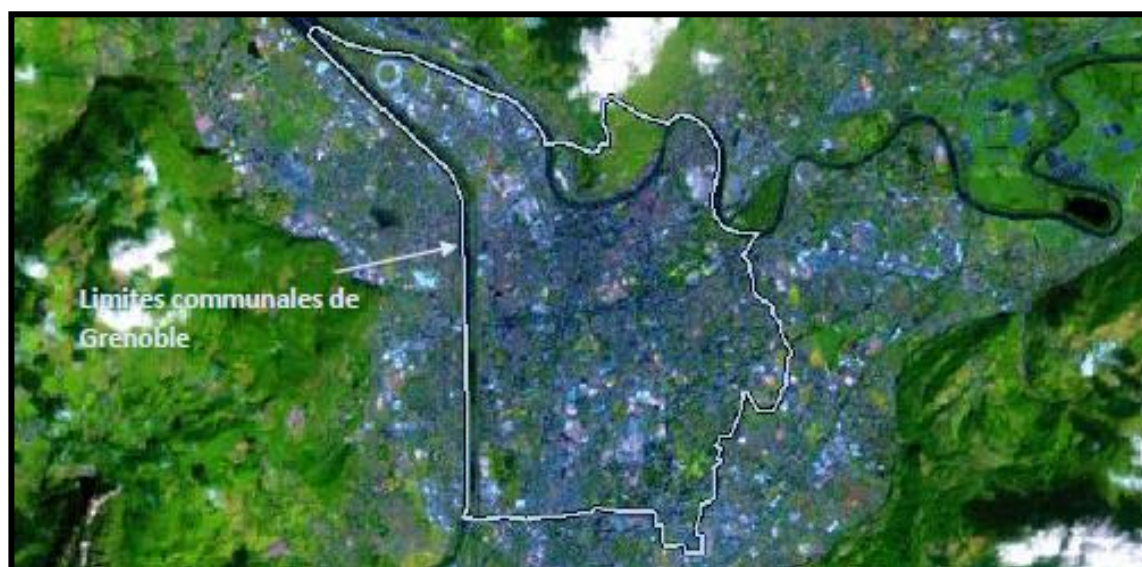
1.1. Le contexte général de la ville de Grenoble.

1.1.1. Les facteurs de développement de la ville.

- Une géomorphologie contraignante.

L'agglomération grenobloise s'est développée dans un site particulièrement contraignant (cf. illustration 3, ci-après) : une plaine d'environ 100 km² (soit la taille de Paris *intra -muros*) au confluent décentré d'une rivière, l'Isère, et d'un torrent, le Drac. Cette plaine, en forme de Y, est entourée de trois massifs montagneux, la Chartreuse, le Vercors et Belledonne. Il s'agit de la « cuvette grenobloise ». Cette géomorphologie est particulièrement contraignante pour Grenoble dont les ressources foncières ont été rapidement limitées : le territoire a rapidement été intégralement urbanisé, les industries de l'après-guerre occupant les dernières franges disponibles en bordure de ville. Dès lors, alors que les réserves foncières sont rares, toute opportunité de réutilisation de foncier peut s'avérer bénéfique.

Illustration 3: Grenoble, un territoire urbain au cœur des massifs montagneux.



Source : PLU de Grenoble – rapport de présentation – Tome 1 - diagnostic territorial approuvé par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2005.

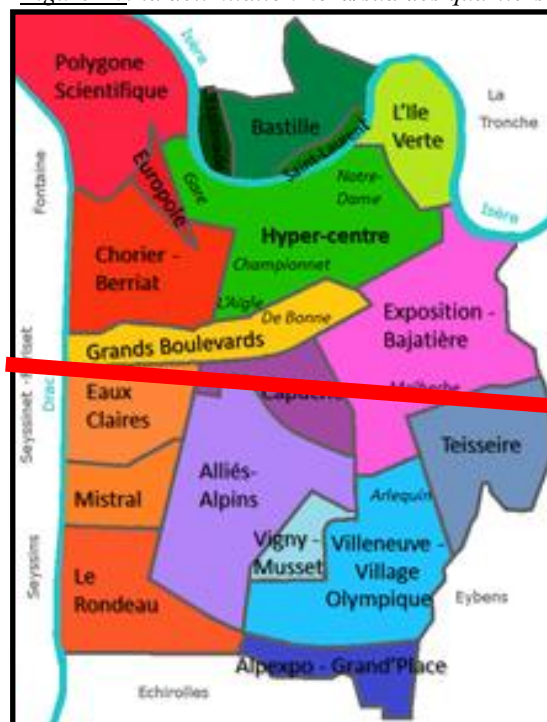
Par ailleurs, cette position de cuvette est l'origine de problèmes de pollution récurrents qui incitent Grenoble à se positionner dans une logique de limitation de la circulation automobile intra-muros et à faciliter l'implantation de parcs urbains.

Le territoire grenoblois est quasiment intégralement urbanisé et les réserves foncières sont rares, la réutilisation des friches urbaines est donc un axe majeur du dynamisme et de l'évolution de Grenoble.

- Morphologie urbaine globale de Grenoble.

Ville de garnison historique, Grenoble a réalisé l'essentiel de son expansion après 1945 avec le développement industriel lié à l'électronique (société Merlin Gerin), le nucléaire (CEA), l'hydraulique (société Neyrpic). Une expansion démographique spectaculaire la caractérisa alors avec une progression d'environ 100 000 habitants en 1945 à 160 000 en 1970, puis, à partir des années 80, la démographie se stabilisa autour de 150 000 habitants, tandis que la région urbaine, elle, continua sa croissance.

Figure 16: la délimitation nord/sud des quartiers de Grenoble.



Source : <https://fr.m.wikipedia.org>.

Grenoble présente une rupture morphologique de part et d'autre des grands boulevards (anciennes fortifications) qui enserrant la ville au Sud (cf. figure 16 ci-dessus) :

- Au nord, la ville ancienne présente une forte densité de constructions ;

- Au sud, l'urbanisation est plus lâche avec une ville composite où cohabitent des immeubles des années 1960 et 1970, de l'habitat individuel et des sites d'activités.

L'ensemble de ces données fait de l'aire urbaine de Grenoble un territoire extrêmement dense avec 8 300 habitants au km² en 1999 (INSEE) : la métropole a une densité qui est environ deux fois supérieure à celle de ses homologues françaises, à l'exception de Paris, la densité des vingt premières villes de France atteignant en moyenne 4 580 habitants au km² (ibid.). La densité de Grenoble se rapproche ainsi davantage de celle des plus grandes villes telles Lille avec 6 120 hab. /km² et Lyon, 9 300 hab. /km² (ibid.).

La rareté des espaces libres, conjuguée à la mutation de plusieurs sites industriels ou militaires, a rapidement poussé la ville à s'intéresser à ses délaissés pour lui permettre de se reconstruire sur elle-même.

Compte tenu des ressources foncières limitées, l'augmentation du COS a été la meilleure solution envisageable pour permettre à Grenoble de rester attractive et dynamique en termes d'habitat et d'immobilier tertiaire. Ceci laisse supposer une logique pérenne de réutilisation des espaces et de modifications des fonctions initiales du bâti.

1.1.2. Des transports objets d'une attention particulière.

- Des liaisons perfectibles vers les centres décisionnels.

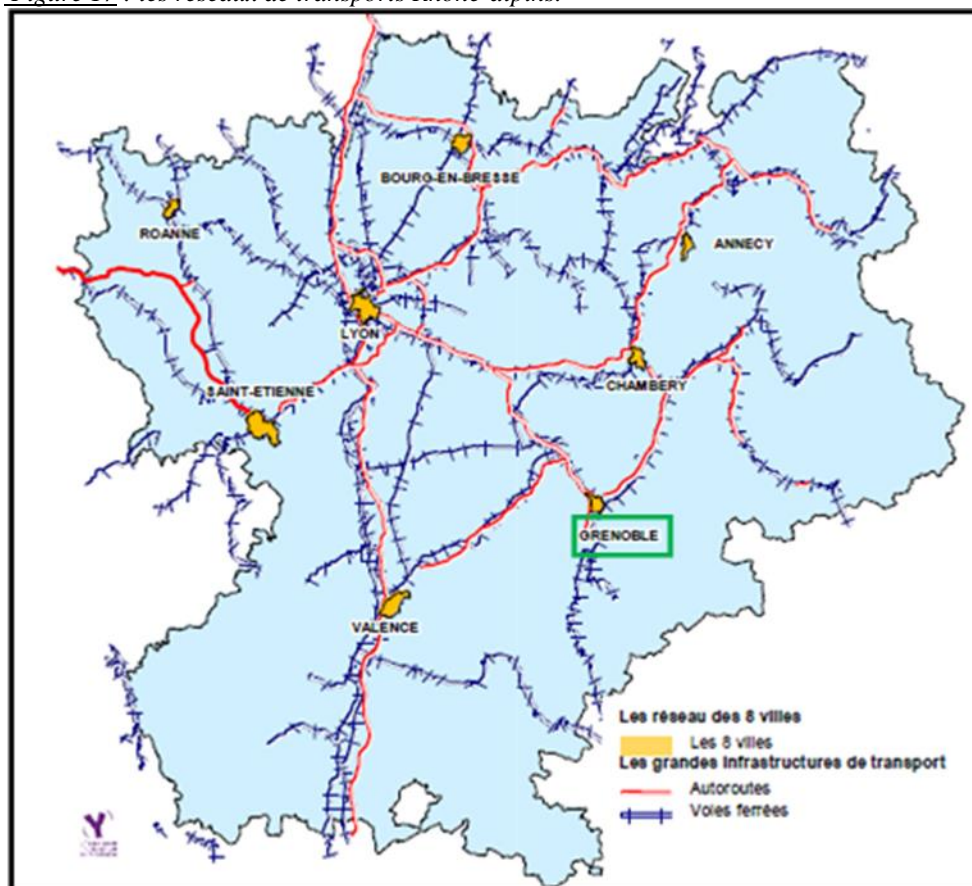
Grenoble bénéficie d'une bonne desserte en termes de transports (cf. figure 17 ci-dessous) car elle est bien connectée aux grands réseaux de transports interurbains :

- Routiers avec l'ancienne autoroute A48, les autoroutes A51 et A41 et la Rocade Sud,
- Ferroviaires avec des lignes en provenance de Lyon et Valence et en direction de Chambéry et de Gap,
- Aériens avec des liaisons vers l'aéroport Saint-Exupéry de Lyon et la proximité de l'aéroport de Saint-Geoirs.

Cependant, Grenoble est décalée sur un plan géographique par rapport aux lignes ferroviaires à grande vitesse : le temps nécessaire pour relier Lyon et Paris, souvent jugé trop long par les acteurs économiques, peut défavoriser Grenoble.

Pour pallier ce défaut, la future liaison ferroviaire Lyon/Turin devait initialement mettre Grenoble à 2h30 de Paris à l'horizon 2020. Sa réalisation a cependant été décalée à l'horizon 2030 (Barroux, 22 juillet 2016).

Figure 17 : les réseaux de transports Rhône-alpins.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Contrainte par des éléments indépendants de sa propre volonté, Grenoble doit s'efforcer de compenser ses handicaps en termes de desserte de transports par une attractivité accrue par rapport à ses concurrentes.

- Un réseau de transports urbains exemplaire.

Grenoble et son agglomération bénéficient d'un réseau de transports urbains dense et de qualité (cf. figure 102, annexe VII). Dans le cadre de la prise en compte des problèmes de pollution atmosphériques, le PDU de la Ville de Grenoble a pour objectif de diminuer le trafic automobile, de reconquérir les espaces publics, de favoriser l'utilisation des transports en commun et les modes de déplacements doux (piétons, cycles) pour fluidifier la circulation urbaine et améliorer la qualité de l'air.

Géré par le Syndicat Mixte des Transport en Commun (SMTC), autorité organisatrice du réseau de transports publics de l'agglomération grenobloise, le réseau de transports en commun de l'agglomération grenobloise présente de bons résultats en associant des transports en communs performants (transports en commun en site propre, voies réservées, parkings relais) et des modes

doux (pistes cyclables) : après Lyon, l'agglomération bénéficie du plus important des réseaux de Rhône- Alpes. L'atout majeur pour l'agglomération grenobloise est le réseau de tramway qui participe à l'évolution de la ville en facilitant de nouvelles centralités urbaines.

Afin d'optimiser l'utilisation de son espace urbain, Grenoble a placé les transports au cœur de ses priorités, considérant qu'une bonne desserte participe à l'attractivité et au dynamisme des quartiers, tout en minimisant la pollution urbaine dans le cadre des transports en commun.

Cette approche a conduit la ville à envisager la requalification urbaine et la reconversion de sites comme un ensemble intégrant *ab initio* les transports dans les programmes de réalisation.

Dès lors, la reconversion d'une friche, outre son potentiel foncier, est envisagée comme une véritable opération de reconquête de la ville.

1.2. Aspects démographiques.

1.2.1. Une évolution dans la logique des grandes villes françaises.

Au recensement de 1999, Grenoble comprenait 153 300 habitants et 75 200 ménages (INSEE), soit une augmentation de la population de 0,7% depuis 1990 (CCAS de la Ville de Grenoble, décembre 2003 et figure 89, annexe VII) avec :

- Une diminution de la tranche des 0-19 ans de 1,10% par an,
- Une augmentation de la tranche 20-39 ans de 0,80% par an,
- Une augmentation de la tranche de 75 ans et plus de 1% par an.

Depuis 1990, la population de Grenoble a augmenté grâce à un excédent naturel positif et à la réduction du déficit migratoire avec une accentuation de la fonction d'accueil de la ville-centre et une baisse du nombre de départs (cf. figures 90 et 91, annexe VII).

Cependant, ces évolutions sont hétérogènes et de fortes disparités existent selon les quartiers de Grenoble et des tranches d'âge considérés. Ces points peuvent être source de préoccupation pour une ville qui se veut attractive et dynamique (cf. figures 92 et 93, annexe VII) :

- La tranche des 20-39 ans, la plus importante, représente 39% de la population totale. On y trouve cependant peu de jeunes ménages avec enfants car ceux-ci déménagent vers la périphérie pour trouver des logements adaptés à leurs besoins (cf. figure 94, annexe VII) ;
- Une baisse sensible de la population correspondant aux ménages familiaux composé de « 3 personnes et + » ;
- La population augmente dans les quartiers au nord, principalement au nord-ouest ; les autres quartiers voient leur population se maintenir, notamment au centre-ville et dans

la première couronne au sud des grands boulevards, ou diminuer dans autres quartiers (cf. figure 95, annexe VII).

Malgré la politique volontariste de la municipalité pour garder les jeunes actifs intra-muros et avoir une répartition équilibrée de l'habitat sur son territoire, la construction neuve ne génère pas toujours la croissance de population espérée. Ainsi, depuis plusieurs décennies, la population de Grenoble n'augmente pas aussi vite que le parc de résidences principales (cf. figures 89 et 91, annexe VII).

Grenoble s'inscrit dans les tendances lourdes d'évolution des territoires avec une spécialisation qui se renforce entre villes centre, banlieues et territoires péri-urbains.

À l'aube des années 2000, Grenoble cherche à retenir et à attirer des habitants dans son centre-ville, mais aussi à lutter contre la périurbanisation et les surcoûts qu'elle engendre. Il semble pour cela nécessaire que la ville renforce son attractivité *intra-muros* en redynamisant son centre et en diversifiant sa gamme de logements.

1.2.2. Les logements à Grenoble.

Outre les bailleurs privés, le parc grenoblois *intra-muros* comprend les logements proposés par la Métro, communauté d'agglomération de Grenoble : en 1999, 174 300 logements étaient proposés, avec une augmentation de 8500 logements depuis 1990 (cf. figure 96, annexe VII) soit 48% des logements de l'agglomération (Ville de Grenoble, 24 octobre 2005).

Les T1, T2 et T3 représentent 65% du parc en 1999 (cf. tableau 33, annexe VII). Ceci est lié à la diminution de la taille des ménages et permet à la fois une augmentation du nombre de petits logements et une diminution de l'offre en grands appartements qui restent essentiellement localisés dans les quartiers sud.

- L'importance de l'habitat collectif .

L'habitat collectif des années 1960 est très important (94% des logements) ; 70% de ces logements ont moins de 50 ans (cf. figure 96, annexe VII). Le parc HLM comprend ainsi plus de 12 600 logements sociaux, soit 30% du parc locatif grenoblois (ibid.) :

- Ces logements sont essentiellement présents au sud de la ville ;
- Le centre-ville compte environ 2 000 logements sociaux en parc diffus avec notamment les 420 logements l'opération Hoche (cf. paragraphe 1.3.2, ci-après, et annexe VIII.).

En outre, plusieurs éléments caractérisent les parcs de logements :

- Le marché du collectif ancien est en hausse, mais de plus en plus cher ; il répond donc de moins en moins aux besoins des familles aux revenus intermédiaires ;
- Le parc locatif social ne peut plus satisfaire les demandes en augmentation.

En 2004, le bilan montre que l'effort de construction réalisé jusqu'alors a tout juste permis de maintenir la population à son niveau, le phénomène de décohabitation annulant l'apport de la production de logements neufs (Ville de Grenoble, 24 octobre 2005).

Parallèlement aux opérations de réhabilitation et de requalification du parc existant, au début des années 2000, la ville de Grenoble souhaite s'engager dans un programme ambitieux de production de logements dans les 5 ans à venir grâce au développement de ZAC avec des localisations diversifiées, majoritairement sur des friches urbaines, et avec une production significative de 750 logements par an, dont 250 locatifs sociaux (ibid.).

Depuis les années 1970, l'absence de foncier disponible sur Grenoble a nécessité de doubler la construction neuve avec des opérations de réhabilitation et d'amélioration de l'existant pour satisfaire la demande de logements (ibid.). L'apparition de friches, industrielles et militaires, semble justement permettre de compenser la raréfaction des ressources foncières en conciliant les impératifs en matière d'habitat avec ceux du développement durable inscrits dans le PDU.

L'apparition de friches urbaines contribue, en outre, à la réalisation de l'un des objectifs du PLH, une meilleure répartition de l'habitat collectif sur le territoire de Grenoble, avec des opérations en plusieurs points de la ville.

- la ZAC Vigny-Musset, terrain expérimental de l'aménagement à Grenoble.

Le quartier de Vigny-Musset, au sud de Grenoble, correspond à un secteur sans cohérence urbaine dont la construction s'est faite dans les années 1970 au gré des besoins. Sa requalification urbaine a débuté dans les années 1990.

Il s'agit alors d'un programme d'envergure qui intègre une prise en charge sur le long terme, rendue possible grâce à une coopération étroite entre la communauté d'agglomération, via « La Metro », et la municipalité.

Bien qu'opération de stricte requalification urbaine, Vigny-Musset présente un contexte intéressant à envisager pour la reconversion d'une friche militaire car elle caractérise la politique d'aménagement mise en place par la collectivité locale, dans le cadre d'un véritable processus expérimental déjà éprouvé (cf. paragraphe 1.1., annexe VIII) pour « reconstruire la ville sur la ville ».

La ville de Grenoble a confié l'aménagement à la Société d'Économie Mixte⁵⁷ locale (SEM) SAGES qui contrôlait le foncier depuis 1995. En 2001, le nouveau paysage politique local a accéléré la réalisation d'une ZAC pour requalifier le site en y intégrant une teneur environnementale. Si des exemples récents de requalification urbaine ont pu se faire dans ce cadre, il s'agissait, dans les années 1990, d'une innovation qui témoigne d'une volonté de faire évoluer la façon d'agir sur l'urbain.

La ZAC Vigny-Musset se caractérise par une logique de mixité et de diversité du tissu urbain. Cette mixité des statuts, la variété de la morphologie des bâtiments et la maîtrise d'ouvrage par la SEM Sages vont devenir emblématiques de la politique d'aménagement de l'agglomération grenobloise.

L'opération Vigny-Musset a démontré son exemplarité pour les modes de collaboration avec les partenaires et dans la concertation développée avec les habitants. Les éléments caractéristiques de cette opération pourraient servir de base pour tout nouveau montage de projet.

1.2.3. Aspects économiques.

De façon générale, le bassin d'emplois grenoblois comprend plus de 268 000 emplois en 1999 (RGP 1999), soit une hausse de 15 000 emplois depuis 1990 (INSEE). Grenoble, à elle seule, compte alors 88 400 emplois, tous secteurs confondus (ibid.).

Néanmoins, entre 1975 et 1999, la ville-centre a perdu 7 000 emplois au profit de l'agglomération et surtout de la 1^{ère} couronne qui a, elle, gagné un total de 30 000 emplois sur la même période (cf. figure 97, annexe VII).

- Évolution des activités.

À l'image de ce qui a pu être observé sur l'ensemble de la France, l'emploi industriel a fortement diminué au profit de l'activité tertiaire (cf. figure 98, annexe VII) et notamment de l'activité scientifique pour des productions à forte valeur ajoutée qui ont permis à Grenoble de se positionner dans une logique concurrentielle.

La nécessité de s'inscrire de façon pérenne dans cette dynamique, alors que s'annonçait une reprise économique et donc une hausse du rythme de commercialisation, a été, en outre, à l'origine, en 1990, d'une augmentation de l'offre avec la création de la zone d'activités tertiaire Europôle avec 207 000 m² de droits à construire (cf. tableau 34, annexe VII).

⁵⁷ Cf. lexique

En 1998, plus de 21 000 emplois de haute technologie étaient recensés dans l'agglomération, dont 6 200 dans la seule ville-centre (INSEE).

L'activité économique de Grenoble s'est naturellement orientée vers le tertiaire et le scientifique de haute technologie à forte valeur ajoutée. Cependant, si les structures d'accueil de ces activités ont rapidement pu être mises en place, il n'est pas certain que le cadre de vie afférent ait suivi en termes de qualité de vie avec des logements récents en accession à la propriété ou avec des structures de loisirs renouvelées.

De plus, l'absence de foncier disponible incita, dans les années 1970, les grosses structures à s'éloigner de la ville-centre, participant ainsi à sa périurbanisation.

- Le commerce.

À l'instar de ce qui se passe alors dans l'ensemble de la France, une fragilité du commerce de détail est constatée en centre-ville depuis le milieu des années 1990. Le bilan est donc mitigé (*Retail Consulting Group*, septembre 2002) :

- L'équipement commercial est dense et varié pour ce qui concerne les activités liées à la culture ; l'équipement de la personne s'oriente surtout vers une offre pour une population jeune, notamment pour le textile ;
- En revanche, l'offre est insuffisante pour l'équipement de la maison, les jouets, les activités liées au sport et pour permettre à ces petits commerces de se démarquer des grandes surfaces périphériques.

De fait, les équipements commerciaux du centre-ville ne sont pas des éléments moteurs face à la concurrence périphérique et régionale des pôles commerciaux offrant conjointement une meilleure accessibilité et des facilités de stationnement (*ibid.*).

L'opportunité d'un nouveau positionnement commercial en centre-ville, avec une complémentarité vis à vis de l'existant, pourrait être une occasion pour redonner de l'attractivité intra-muros.

- Le tourisme d'affaires.

En 2004, Grenoble possède 3 centres de congrès :

- ALPES CONGRES : 990 places, 1 000 m² d'exposition, 10 salles de réunion,
- ALPEXPO : 50 000 m² d'exposition, 4 salles de réunion,
- ATRIA World Trade center : 500 places, 1 200 m² d'exposition, 10 salles de réunion.

La capacité hôtelière est de plus de 4000 lits dont 80 lits en 4* et 1200 lits en 3*.

Les structures de tourisme d'affaire dont bénéficie Grenoble paraissent suffisantes au regard des besoins de l'agglomération. Cependant, on peut s'interroger sur les retombées de cette fréquentation pour l'ensemble de la ville, notamment en termes touristiques.

En 1999, Grenoble semble s'inscrire dans la perspective d'une croissance démographique maintenue, avec de nouveaux besoins à satisfaire en termes de services et d'emplois, outre la nécessité de pérenniser et de diversifier les emplois déjà existants qui sont garants de l'attractivité de la métropole.

L'élaboration du projet urbain de la Ville de Grenoble, avec la rédaction de son PLU au cours de l'année 2000, va permettre de fixer des options pour le développement de la ville pour les dix années à venir selon trois axes fondamentaux :

- **Développer l'attractivité résidentielle avec un rythme de construction soutenu pour enrayer la stagnation de la population,**
- **Développer l'attractivité de la ville et notamment le dynamisme commercial,**
- **Rétablir l'unicité de la ville avec une meilleure gestion des déplacements urbains ;**
- **Encourager le rayonnement de Grenoble et son attractivité.**

Pour cela, des territoires ont été identifiés : avec un potentiel foncier important et un tissu urbain à recomposer, ce sont des lieux stratégiques pour la mise en œuvre de ce projet urbain. L'aménagement des friches militaires, et notamment la caserne de Bonne, ou industrielles, entrent dans ce cadre (Ville de Grenoble, 24 octobre 2005).

1.3. La caserne De Bonne, un site emblématique de l'urbanisme grenoblois.

1.3.1. Une ville de tradition militaire.

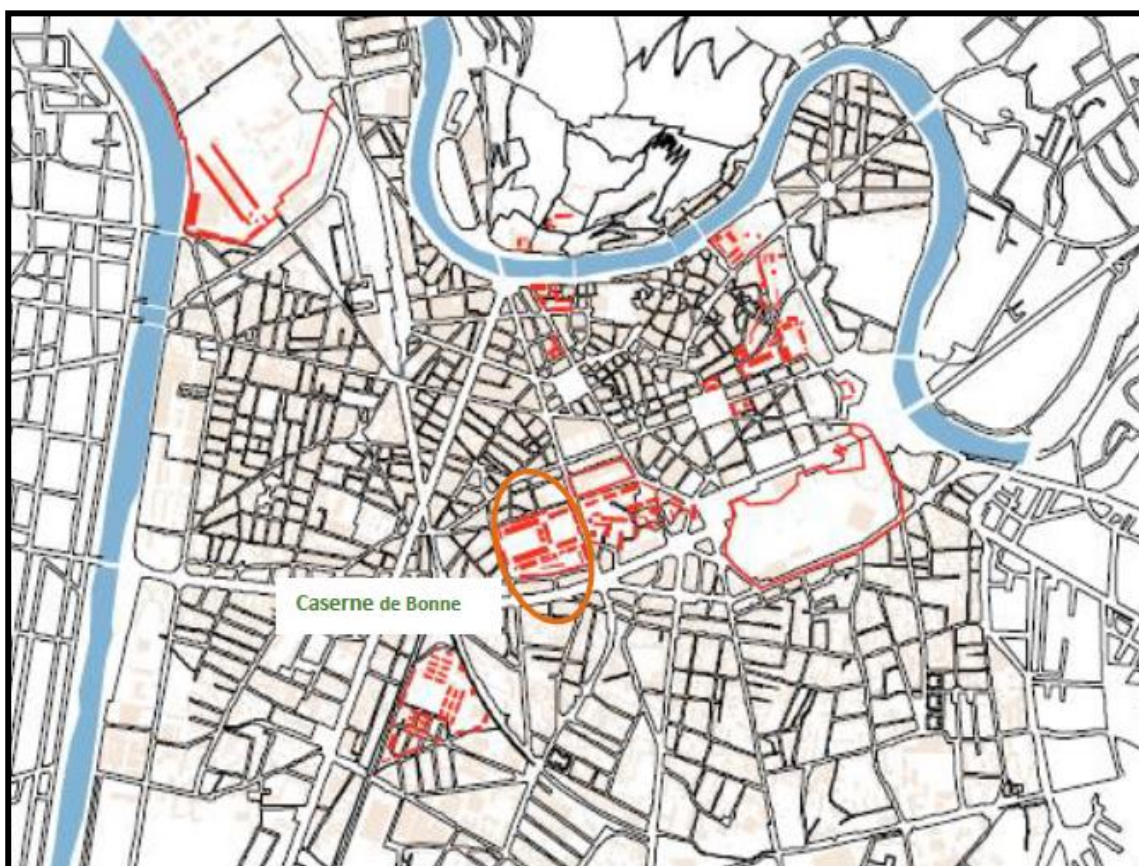
- Des besoins militaires conditionnant le développement urbain.

Grenoble a joué un rôle majeur dans le système de défense du sud-est de la France et elle en porte encore les stigmates. Ainsi, en 1902, Grenoble comptait 10 casernes et sites militaires divers en plus des magasins, manèges, arsenaux et de l'hôpital militaire (cf. figure 18 ci-après). Cependant, alors que l'activité militaire de ces sites a progressivement cessé, le besoin de les réutiliser est rapidement devenu une évidence pour permettre à la ville d'évoluer (cf. paragraphe 1.2., annexe VIII).

Les emprises militaires ont largement contribué à définir l'urbanisme grenoblois, notamment par

le découpage de parcelles de grandes tailles (les anciennes casernes) dans une trame urbaine d'un calibrage beaucoup plus réduit. De même, Grenoble a possédé plusieurs générations d'enceintes de fortifications depuis l'époque romaine : l'emplacement des actuels grands boulevards correspond à l'emplacement de la dernière génération de fortifications construite de 1873 à 1879 (cf. paragraphe 1.2 ; annexe VIII).

Figure 18: projection de la présence militaire en 1902 sur le tissu urbain en 2004.



Source : Ville de Grenoble, service prospective urbaine, aperçu historique de la présence militaire à Grenoble 2001.

- Une urbanisation récente possible grâce aux friches militaires.

Durant les années 1960, une première série de terrains fut délaissée par l'Armée au niveau national. D'autres sites sont libérés dans le cadre d'un redéploiement plus général des forces armées.

Dès lors, dans un contexte de croissance, se pose la question du devenir de ces terrains ou bâtiments. La loi du 31 Décembre 1964 sur les échanges compensés vient alors combler un vide juridique en offrant un cadre législatif et réglementaire pour des négociations entre le pouvoir communal et le ministère de la défense. Ce texte s'applique rapidement à Grenoble où l'élection

de M. Hubert Dubedout comme maire en 1965 permet de faire évoluer la position des Armées. La première caserne de Bonne, cédée à la ville, a ainsi pu être reconvertie pour dégager des espaces en faveur du développement du centre-ville ; c'est l'actuelle place Victor Hugo. Jusqu'aux années 2000, la reconversion de sites militaires donna ensuite à la Ville l'opportunité de poursuivre son développement (cf. paragraphe 1.2., annexe VIII).

Au milieu des années 1990, deux sites restent encore liés aux activités militaires : la caserne de l'Alma, partiellement reconvertie en cité administrative et qui comprend les bureaux de recrutement des armées, et la caserne de Bonne, importante structure militaire *intra-muros*, construite en 1883 sur 8,5 hectares, à l'intérieur des nouvelles fortifications de 1870 et colocalisé avec le site de la caserne Hoche.

1.3.2. La caserne Hoche, une opération à compléter.

- Une opportunité de créer une nouvelle centralité urbaine.

La caserne Hoche, d'environ 6 ha, fut libérée par l'armée en 1974. Sa cession à la ville fut relativement rapide et elle fit partie de la deuxième tranche de terrains militaires vendus à la ville ; la municipalité de Grenoble avait longtemps espéré pouvoir intégrer la caserne de Bonne dans ces négociations dans un projet d'ensemble (cf. figure 19 ci-après).

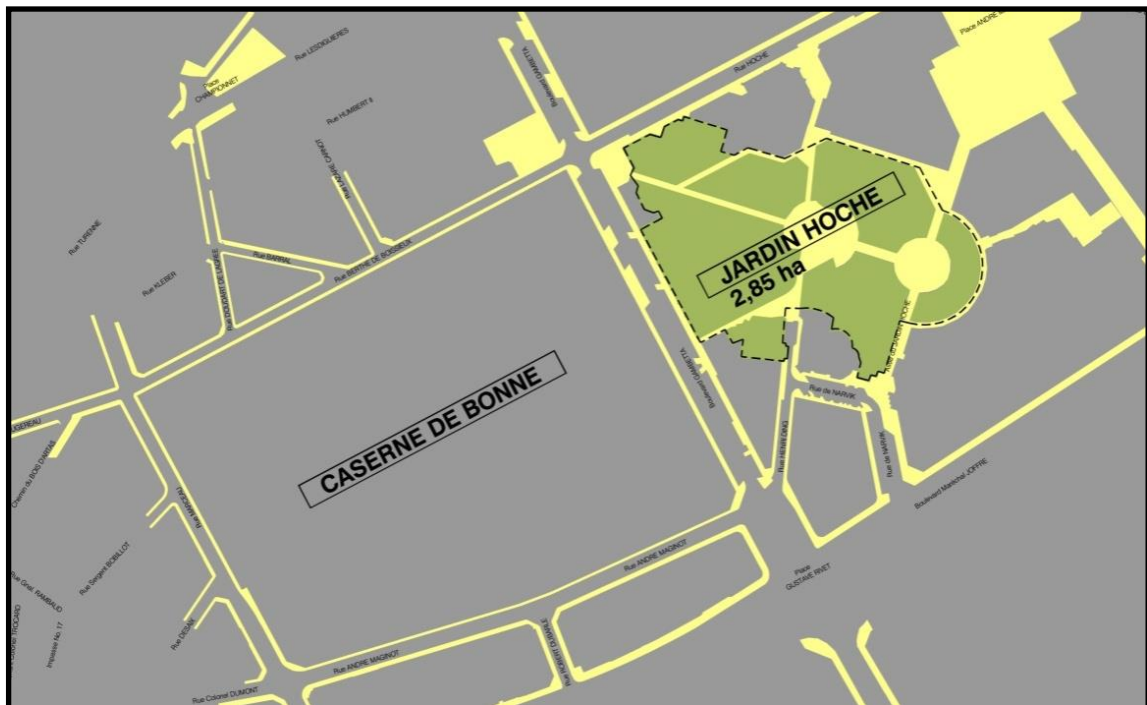
Les études de reconversion débutèrent dès 1973, la ville de Grenoble souhaitant immédiatement saisir l'opportunité de ce foncier disponible *intra-muros*. La phase opérationnelle débuta en 1981, après une période de consultations locales permettant de définir un schéma d'organisation. La décision de raser les bâtiments, sans valeur architecturale, pour récupérer du foncier, fut rapidement prise. Il s'agissait alors :

- De conforter les liaisons pour mieux intégrer le terrain Hoche à la ville,
- De développer les échanges avec les quartiers voisins,
- De recréer des formes et des espaces mieux intégrés dans la ville.

La reconversion du site fut effective en 1985, après cinq années de travaux : elle comprend plus de 400 logements locatifs sociaux, des équipements d'accompagnement et différents équipements sportifs extérieurs dont le stade Hoche qui bénéficie à l'ensemble du quartier.

Par ailleurs, le jardin Hoche, situé à l'Est du boulevard Gambetta, propose des cheminements piétons qui permettent de le traverser. Créé en 1981, ce parc est le seul espace vert d'envergure au nord des Grands Boulevards : d'une superficie de 4 hectares, il intègre un pourtour réservé aux activités sportives et une aire de jeux pour enfants (cf. figure 19 ci-après).

Figure 19: positionnement de la caserne de Bonne par rapport à l'ex-caserne Hoche.



Source : ville de Grenoble, dossier aménagement de la caserne de Bonne, janvier 2004.

- Mais des résultats décevants :

Le premier bilan est critique pour le quartier Hoche car son potentiel foncier aurait été sous-exploité (Joly et Parent, 1988). De plus, cette réalisation aurait recréé une rupture déjà existante du temps de l'Armée avec les quartiers voisins : les logements sont trop regroupés et les rues, non traversantes, ne contribuent pas à faire la liaison avec l'hyper -centre (Novarina, 1993).

Alors qu'elle se voulait emblématique d'une nouvelle forme de concertation avec les habitants et d'une reconquête d'un pan de ville, l'opération Hoche a davantage marqué les esprits pour ses imperfections. Elle reste le mauvais exemple de la reconversion de site militaire dans l'esprit des Grenoblois.

Tandis qu'en 2000, certaines parcelles du quartier Hoche restaient en friches, la proximité de la caserne de Bonne permettait d'envisager à la fois un rajeunissement des réalisations et une mise en cohérence avec les objectifs initiaux dans le but de (re)donner attractivité et dynamisme à quartier.

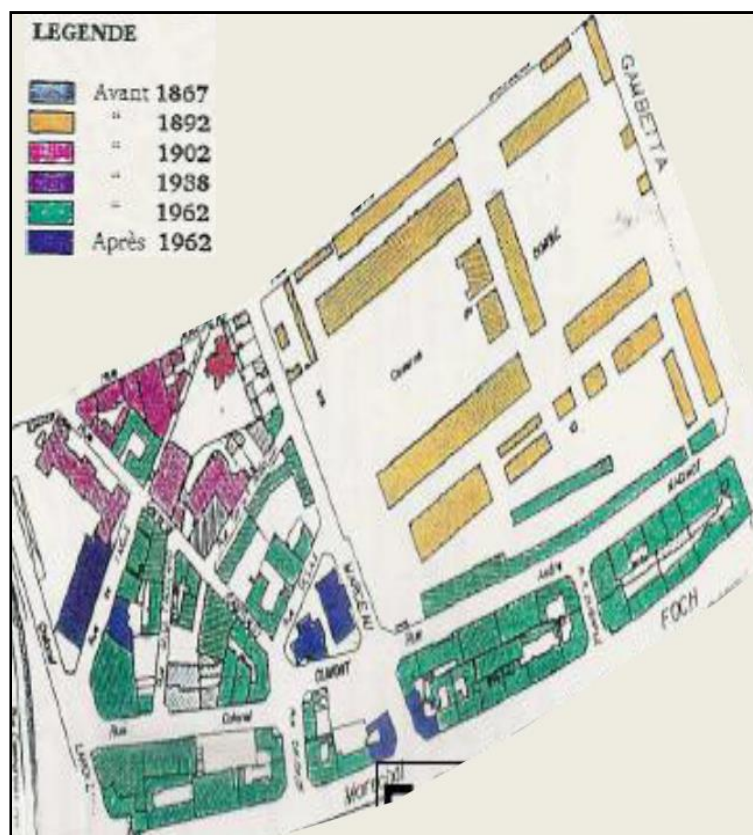
1.3.3. La caserne De Bonne.

Le site, longtemps convoité par la Ville, bénéficie d'une excellente situation dans la ville et d'une bonne desserte en termes de transports (cf. illustration 55 et figures 99 à 102, annexe VIII).

- Aperçu historique.

La caserne de Bonne fut construite en 1883, initialement aux portes de la ville, pour abriter un régiment de 1500 hommes (cf. figure 20 ci-dessous).

Figure 20: plan de la caserne de Bonne avec historique des bâtiments.



Source : d'après Dominique Cairola, mémoire de DESS, dans « Ville de Grenoble, Dossier de création de ZAC, étude d'impact », février 2004.

Le 1^{er} décembre 1943, alors que le site est occupé par les troupes allemandes, l'explosion du dépôt de munitions y fit d'énormes dégâts. Cet acte de la Résistance valut à la ville de Grenoble le titre de Compagnon de la Libération et fut à l'origine d'un attachement réel des Grenoblois pour le site de la caserne. En 1945, l'armée réinvestit les lieux jusqu'en 1967, puis la caserne accueillit le Comité d'organisation des Jeux olympiques en 1968 avant que l'École militaire des armes spéciales ne s'y installe de 1970 à 1984.

L'armée quitta définitivement le site de Bonne en 1994, laissant le terrain et les bâtiments disponibles pour une nouvelle affectation.

L'emplacement de la nouvelle caserne de Bonne bloqua durablement l'extension de Grenoble : avec Hoche, ces deux sites, d'une surface totale de près de 15 hectares, verrouillèrent la croissance de la ville vers le sud et stoppèrent une extension harmonieuse de Grenoble.

Cependant, du fait des activités qu'elle a accueillies, la caserne de Bonne est familière pour les Grenoblois, ce qui pourrait faciliter sa reconversion. Elle s'inscrit, par ailleurs, pleinement dans la logique d'une friche militaire urbaine.

- Éléments architecturaux et fonciers.

Le site correspond grossièrement à un rectangle orienté Nord-Est / Sud-Ouest ; les casernements, les écuries et les postes de garde ont été construits en 1883 (cf. illustrations 56 et 57, annexe VIII), ils représentent une surface cumulée de 17.600m².

Les autres bâtiments datent des années 1950 (cf. illustrations 58 et 59, annexe VIII). 125 arbres en plus ou moins bonne santé agrémentent le site.

Aucun de ces bâtiments (cf. illustrations 60 à 64, annexe VIII) ne présente de spécificité militaire qui serait un frein à la reconversion (cf. figure 107, annexe VIII). Seules les écuries, qui devaient être initialement conservées, ont dû être détruites car elles ne pouvaient pas s'intégrer dans le projet architectural qui fut finalement retenu.

En dépit de l'intérêt que la ville de Grenoble avait très tôt manifesté pour le site, une dizaine d'années se sont écoulées avant que l'achat du site ne puisse se concrétiser (entretien avec Pierre Kermen en date du 05 janvier 2015) :

- Le prix de cession des 8.5 hectares de la caserne par le ministère de la défense aurait été une cause de discorde ;
- Alors que la ville menait conjointement d'autres opérations d'envergure, il fallait un élément qui soit en quelque sorte le déclencheur de l'aboutissement du projet : cet événement a été l'ouverture d'une 3^{ème} ligne de tramway qui devait desservir le quartier de la caserne de Bonne.

- Le site de la caserne de Bonne en 2004.

Avant que le site ne soit reconverti, les locaux du bâtiment sud de la cour d'honneur de la Caserne de Bonne furent utilisés pour héberger en relogement permanent neuf associations à

vocation culturelle. Sept salles étaient également mutualisées et régulièrement utilisées par une centaine d'associations culturelles de la Ville. Si ces éléments ne freinent pas le projet de reconversion du site, ils doivent cependant être pris en compte car la Ville s'est engagée à trouver des solutions de relogement.

L'environnement de la caserne de Bonne comprend les quartiers Hoche, Championnet, l'Ouest et l'Est du boulevard Foch et les secteurs dits de l'Aigle (cf. illustration 65, annexe VIII et figure 21 ci-après).

- La représentation des habitants :

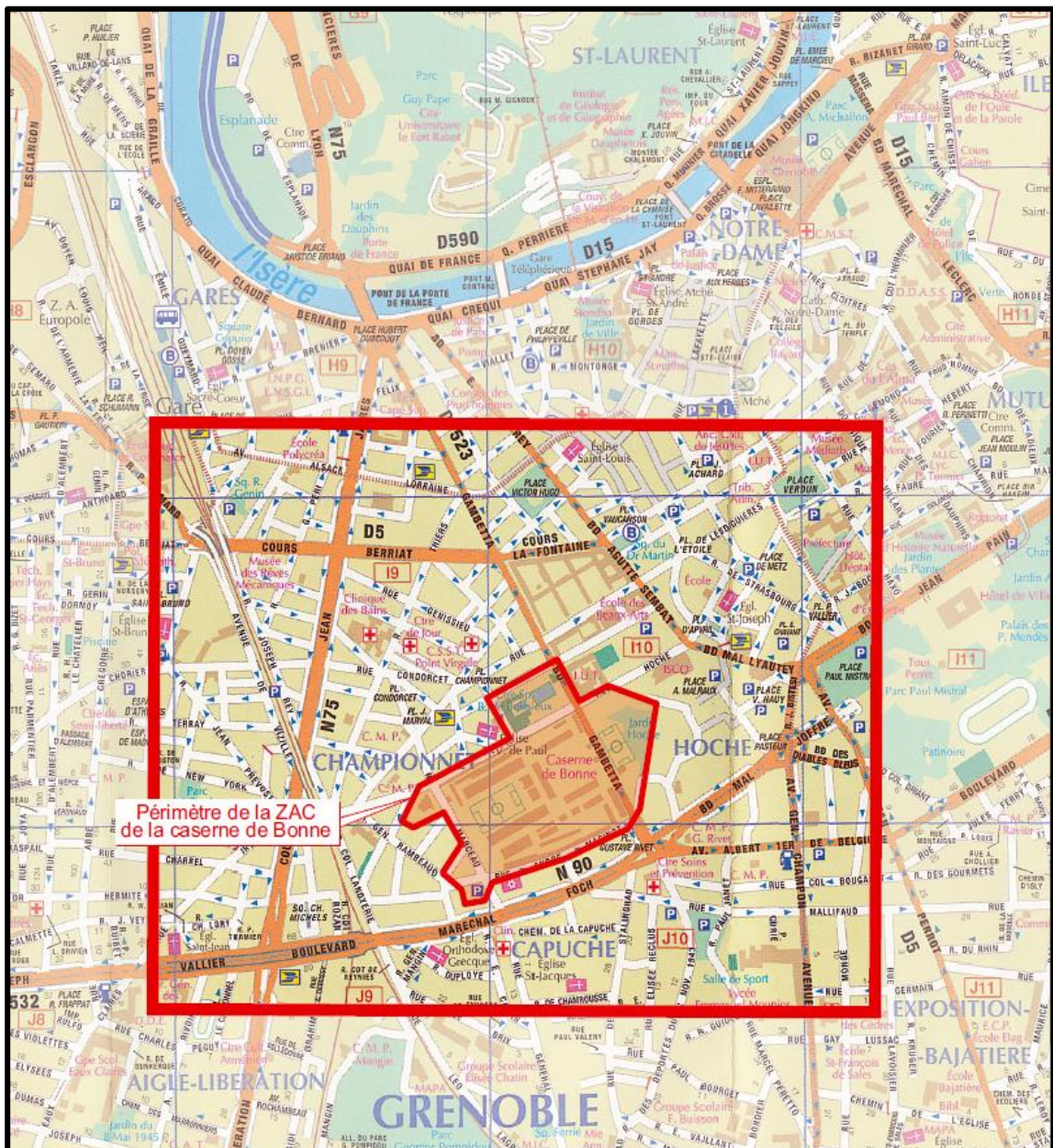
Alors que les réalisations du site de Vigny-Musset ont initié la participation active des habitants au programme de requalification et que les imperfections du programme Hoche sont toujours dans les esprits, la ville de Grenoble a choisi d'associer *ab initio* les habitants du quartier de Bonne à la reconversion du site. Pour cela, une enquête a été réalisée sur la perception des abords de la caserne de Bonne dans la perspective de l'aménagement du site (société Composite, 2001) :

- Les environs de la caserne, sauf quand ils sont associés au quartier Championnet (cf. figure 21 ci-après), sont le plus souvent perçus de manière très négative, étant « en périphérie du centre-ville » ;
- Les environs de la caserne sont un lieu de passage, « un raccourci » : le quartier est surtout connu pour la densité de son trafic automobile ;
- La caserne de Bonne symbolise une rupture entre les différents quartiers de la ville, et entre les axes est/ouest et nord/sud ; si elle permet de traverser la ville, cette coupure est associée au fait que le site de la caserne soit parfois décrit tel « un trou noir » dans la ville, un « désert », un « no man's land » ;
- Le quartier manque d'identité (cf. illustration 65, annexe VIII) et d'éléments remarquables.

Globalement, la perception des abords de la caserne de Bonne est donc plutôt négative⁵⁸. Alors que l'ambition de la municipalité est de faire du site de la caserne de Bonne un nouveau centre urbain avec une mixité sociale et de fonctions, les premiers éléments de perception des habitants peuvent laisser penser qu'une notion de rupture avec l'existant devrait être intégrée dans le projet de reconversion pour en assurer son succès.

⁵⁸ Les mots qui ont été le plus souvent employés pour les qualifier sont révélateurs : un quartier qui paraît « vieux » et « vieillissant », « à rénover » ; un côté « sombre », « lugubre », « fermé », « glauque », « une part trop importante accordée aux voitures. », etc.

Figure 21: le périmètre de la ZAC de Bonne.



Source : Ville de Grenoble, Département-Vie-urbaine-Service-Prospective-urbaine, étude d'impact de la ZAC de Bonne, février 2004.

- La démographie autour de la caserne de Bonne.

En 1999, la population globale de la zone concernée est d'environ 10 400 habitants soit environ le tiers de l'ensemble du centre-ville. Cependant ces chiffres, mis en comparaison avec l'évolution de la population de l'ensemble de la ville, font apparaître les éléments suivants (Ville de Grenoble, février 2004) :

- Une décroissance de la population liée aux évolutions du quartier (ibid.).

Entre 1990 et 1999, le quartier a perdu 0,1% de sa population par an, notamment à cause des évolutions subies par les quartiers Hoche, Championnet, et Est du boulevard Foch. À l'inverse, la croissance annuelle aurait été d'environ 0,02% par an si le quartier Hoche avait été exclu du périmètre d'étude (cf. figure 92, annexe VIII).

Les secteurs de l'Aigle et surtout de l'Ouest du Bd Foch se rapprochent, quant à eux, de l'évolution moyenne du centre-ville, +0,3%/an, et de Grenoble +0,2%/an (Ville de Grenoble, février 2004).

Les résultats du secteur Hoche, en complément de ce qui a été relevé dans le cadre de l'étude sociologique menée en 2001 (société Composite, 2001) confirment les défauts précédemment identifiés et semblent militer en faveur d'une intégration de ce secteur dans le projet global de la caserne de Bonne pour en tirer les bénéfices initialement attendus.

- Une forte présence des personnes âgées avec un renforcement des classes d'âges intermédiaires, sauf pour le quartier Hoche.

Bien qu'étant en baisse entre 1990 et 1999, la tranche d'âge des 60 ans et plus est largement représentée sur l'ensemble des quartiers, sauf pour Hoche ; ils sont majoritaires à l'Est du Bd Foch (ibid.). À l'inverse, la part des moins de 20 ans baisse pour tous les quartiers sur la même période (ibid.).

De ce fait, les classes d'âges intermédiaires (20-59 ans), sur l'ensemble du secteur, à l'exception du quartier Hoche, sont renforcées. Comme dans le centre-ville, on trouve également une prédominance de la classe 20-39 ans, mais peu de ménages avec enfants.

- Familles et ménages aux environs de la caserne de Bonne :

Le nombre de ménages augmente alors que le nombre des familles avec enfants diminue entre 1990 et 1999.

Compte-tenu du nombre d'enfants relativement faible, les capacités de scolarisation, quel que soit le niveau, sont suffisantes en 2004. (Ville de Grenoble, février 2004).

Caractéristique de l'évolution que suit globalement le centre-ville, la démographie des alentours de la caserne de Bonne pourrait permettre d'envisager un programme de reconversion relativement mixte qui puisse satisfaire les objectifs du PLU.

- Impacts économiques du départ des militaires.

Aucun élément chiffré n'est disponible concernant les activités de la caserne de Bonne lorsqu'elle appartenait encore à l'Armée : il est ainsi impossible de mesurer l'impact éventuel de sa fermeture sur le tissu économique local.

Cependant, contrairement aux villes précédemment étudiées pour lesquelles les activités de l'armée revêtaient une importance économique vitale, Grenoble avait depuis longtemps misé sur d'autres aspects, notamment les technologies de pointe et l'enseignement supérieur, pour assurer son développement.

De plus, en 1994, au moment de la fermeture du site, les effectifs militaires avaient été considérablement réduits.

L'impact économique de la fermeture de la caserne de Bonne semble anecdotique, en particulier au regard de la perspective de la possible récupération de foncier qui fait cruellement défaut à la ville.

Cette absence de besoin de retombées financières pour compenser le départ des militaires pourrait permettre à la ville de Grenoble de concentrer les objectifs de l'opération de reconversion sur la réalisation de certains axes de son PLU et de son PADD.

1.4. La reconversion de la caserne de Bonne.

Pour la ville de Grenoble, la libération par l'Armée de la caserne de Bonne est un bénéfice. Ses attentes et ses ambitions pour la reconversion du site sont donc importantes, d'autant plus qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'un changement politique des édiles.

De fait, les documents d'urbanisme réalisés au début des années 2000 soulignent la nécessité pour Grenoble d'entrer dans « une nouvelle ère » afin de donner un nouvel élan de dynamisme et d'attractivité, d'une part, et de se démarquer dans le cadre de la concurrence inter-métropolitaine, d'autre part (Ville de Grenoble, 24 octobre 2005).

La position charnière de la caserne de Bonne pourrait générer un levier pour amorcer une nouvelle dynamique ayant pour objectif d'étoffer le centre de Grenoble en réalisant la jonction entre l'hyper-centre et les grands boulevards avec la création d'un nouveau morceau de ville aussi attractif pour les Grenoblois que pour les habitants de l'agglomération.

1.4.1. Objectifs de la ville et cadre de l'opération.

- Les objectifs généraux de la ville de Grenoble :

La caserne de Bonne représente un enjeu stratégique dans le cadre du projet urbain de la ville de Grenoble, sa reconversion devrait à terme permettre (Ville de Grenoble, septembre 2004) :

- Le retour des habitants vers Grenoble,
- La mixité sociale,
- La mixité habitat-activités.

À l'échelle de l'agglomération, la nouvelle offre de logements devrait par ailleurs limiter l'étalement urbain.

- Le cadre de l'opération :

Concernant le cadre financier, à l'inverse des villes précédemment étudiées dans ce tome, Grenoble ne bénéficia pas de contrat ou de plan favorisant la reconversion de la caserne de Bonne, car la fin de l'activité du site ne s'inscrivait pas dans le cadre des LPM actuelles. La MRAI apporta toutefois son concours dans le cadre de financement d'études en vue de déterminer un prix de vente proportionnel aux opportunités de reconversion.

En 2001, alors que la caserne de Bonne était encore propriété de l'armée (cf. figure 103, annexe VIII), la consultation liée au marché de définition fut l'occasion d'un vaste débat public : l'opération devait répondre aux besoins d'équipements de proximité, d'habitat, de commerces et de loisir, à proximité d'un parc, tout en réduisant la place de l'automobile.

À l'issue d'un premier diagnostic, une étude de définition coproduite par la Ville et la MRAI fut lancée afin d'aider les maîtres d'ouvrage (Ville et Armée) à trouver les solutions de reconversion les plus pertinentes. Trois équipes d'architectes furent sélectionnées : Devillers, Fuksas, Lipsky & Rollet. Il leur fut demandé de proposer un parti d'aménagement pour la reconquête de cette friche urbaine militaire.

À partir d'un cahier des charges intégrant les enjeux urbains et les attentes correspondantes, les trois équipes réalisèrent leur travail en collaboration avec un comité de pilotage constitué de représentants de la Ville, de l'État et d'un groupe de réflexion composé de personnes représentatives de la vie socio-professionnelle de l'agglomération.

À l'issue de nombreuses consultations auprès des partenaires et du public, méthodologie déjà expérimentée pour l'opération Vigny Musset, un compromis s'établit sur des principes environnementaux et d'habitat durable, ce qui semblait cohérent avec la politique urbaine et environnementale développée par la collectivité locale depuis plusieurs décennies et pouvait

permettre de créer cet effet de rupture nécessaire pour casser l'image négative du quartier (cf. figure 104, annexe VIII).

- Concerto, un contrat européen facilitateur de la reconversion du site.

L'opportunité d'un appel à candidature européen, mis en œuvre en 2003 dans le cadre du 6^{ème} PCRD⁵⁹, a permis aux responsables municipaux d'initier une action qui deviendra constitutive de la politique urbaine grenobloise : Concerto-SESAC⁶⁰ cherchait à inciter les acteurs du territoire à généraliser une nouvelle conception de l'urbanisme environnemental qui intègre conjointement les habituelles mesures environnementales et la transformation de la façon d'habiter (Bobroff, février 2011).

Alors que les actions européennes précédentes avaient semblé trop limitatives car plutôt centrées sur une thématique (panneaux solaires, par exemple) ou un bâtiment, un véritable partenariat, partagé avec les élus et basé sur une contractualisation d'acteurs prêts à s'engager, était recherché (ibid.). Ces éléments, qui correspondaient, d'une part, aux processus mis en place dans le cadre des opérations Hoche et Vigny-Musset, mais, aussi, d'autre part, aux aspirations de la nouvelle municipalité en termes de développement durable, ont permis à Grenoble de se positionner favorablement dans le cadre du contrat *Concerto*. Pour cela, la communauté d'agglomération a dû s'engager simultanément dans trois sites majeurs : de Bonne et les grands boulevards à Grenoble, La Viscose à Échirolles et la 3^{ème} ligne de tramway (Ville de Grenoble, 2005).

La gestion de la ZAC de Bonne (cf. figure 105, annexe VIII) et des relations avec les partenaires fut confiée à la SEM SAGES, tout comme pour l'opération Vigny-Musset.

1.4.2. Évolutions attendues.

- Évolutions démographiques :

Une hausse de la densité de population devait accompagner ce projet : La ZAC de Bonne participerait ainsi à la reprise de croissance démographique constatée au centre-ville de Grenoble entre 1990 et 1999 (ville de Grenoble, février 2004) :

- L'offre en logements de grande surface devait faciliter l'accueil de familles, limitant ainsi le processus de départ vers la périphérie des jeunes couples avec enfants. Ceci permettrait également un rajeunissement du quartier ;
- Le pôle développé le long de la rue Berthe de Boissieux, associé à de vastes jardins

⁵⁹ Programme Cadre de Recherche et Développement.

⁶⁰ SESAC : Sustainable Energy Systems

devait renforcer l'attractivité avec un rajeunissement de la population ;

- Le projet d'accueil de personnes âgées et de services associés, avec un accent sur l'accessibilité et la qualité des espaces, contribuait à mieux intégrer ces personnes.

- Évolutions en termes d'offre de logements.

Le projet de reconversion devait créer plus de 850 logements, soit un objectif légèrement supérieur à celui d'une année de construction de logements neufs ; ceci s'inscrit dans le cadre du rééquilibrage de la répartition sur Grenoble de la construction neuve, les nouveaux programmes, ayant jusqu'à alors, surtout concernés le nord-ouest et le sud de la Ville (Ville de Grenoble, 24 octobre 2005).

Par ailleurs, avec 30% de nouveaux logements sociaux, ce programme participait également au rééquilibrage de l'offre en logements sociaux entre le nord et le sud mais aussi entre l'Est et l'ouest, dans un secteur (Condorcet-Championnet) qui en est alors dépourvu (ibid.).

Enfin, les caractéristiques des logements proposés, en Haute Qualité Environnementale, avec intégration de l'accessibilité dans une logique globale d'écoquartier, créent une offre nouvelle et attractive.

- Le développement des activités économiques.

Concernant l'activité et l'emploi, l'implantation d'un pôle de commerces, de loisirs et de services et le développement de la surface de bureaux, devaient accentuer le taux d'activité sur le secteur et donc créer de nouveaux emplois. Il en est de même, pour le projet de maison d'accueil des personnes âgées (ibid.).

De façon générale, cette reconversion devait donc conjointement contribuer :

- Au renforcement du commerce de proximité en centre-ville pour des besoins spécifiques (sports, loisirs, etc.),
- À la réduction du déficit en surface de bureaux,
- À une meilleure intégration du secteur dans la ville.

Par ailleurs, l'affectation de locaux spécifiques aux activités associatives⁶¹, culturelles et sportives au sein d'un pôle unique devait créer une dynamique d'ensemble bénéfique au développement d'activités sur les quartiers périphériques (ibid.).

- Le développement de nouveaux usages :

La suppression de l'obstacle que constituent les murs de la caserne et la réduction de

⁶¹ La ville s'est, en effet, engagée à reloger les associations anciennement présentes dans la caserne de Bonne.

l'effet de discontinuité que représente le boulevard Gambetta permettait de recréer des liens d'usage dans cette partie de la ville, liés à l'attractivité commerciale et à la 3^{ème} ligne de tramway.

De plus, le développement de liaisons douces à travers les jardins de Bonne et le parc Hoche réaménagé devait contribuer à l'amélioration de la perméabilité du quartier Hoche (cf. figure 106, annexe VIII).

Au final, la reconversion de la caserne de Bonne pouvait donc transformer fortement l'image des quartiers qui la voient.

1.4.3. Résultats concrets de la reconversion.

- Appréciation globale :

Le projet à proprement parler a débuté en 2004, la livraison des travaux s'est échelonnée jusqu'en 2011.

Au moment des premières livraisons, de nombreuses critiques ont été émises, par voies médiatiques, concernant la notion de Haute Qualité Environnementale (HQE) des nouveaux logements réalisés. Ces éléments ne seront pas abordés dans le cadre de ce travail car ils ne correspondent pas à sa thématique globale, mais s'inscrivent davantage dans le cadre d'une réflexion sur les matériaux utilisés en écoconstruction ou sur la notion même d'écoquartier.

De même, la présence de locaux commerciaux vides dans la galerie commerciale a remis en cause le bien-fondé de cette réalisation. Cependant, à ce jour, alors que 54 commerces et restaurants sont implantés dans la galerie, la réussite de ce projet est confirmée.

En outre, différentes évaluations ont été commandées par la ville de Grenoble ; elles permettent de mettre en relief les résultats concrets au regard de la réalité vécue (Cabinet ARGOS, mars 2012, 2013 et 2014).

Les résultats de la reconversion de Bonne pourraient être mis en corrélation avec les éléments précédemment observés pour Noyon et Joigny :

- **Une première période, de deux ans en moyenne, est nécessaire pour qu'un projet novateur inspire confiance aux investisseurs ;**
- **Passé ce délai, la logique de pérennité s'inscrit et des listes d'attente se mettent parfois en place à l'issue d'une seconde période « de confirmation » de trois ans environ.**

Dans le cas de la caserne de Bonne, les éléments de mise en confiance quant à la pérennité du projet ont pu être symbolisés par des magasins ou des restaurants appartenant à des grandes chaînes.

- Éléments spécifiques en miroir de l'opération Hoche.

. En termes paysagers :

Le parc écologique de Bonne prolonge le jardin Hoche partiellement réaménagé avec une ouverture sur le boulevard Gambetta (cf. illustrations 66 et 67, annexe VIII). L'ensemble, d'une superficie de 5 hectares, a pour vocation de devenir un parc urbain pour tous les Grenoblois. Il comprend le jardin des vallons avec terrasses, des espaces de détente et de spectacles, la cour d'honneur et une esplanade classique et calme avec des espaces végétalisés mettant en scène l'eau dans la ville (cf. illustrations 70 à 73, annexe VIII) ; le parc Hoche agrandi avec la création d'espaces de jeux ludiques et sportifs) génère des ambiances et des usages différents dans un souci commun de qualité environnementale et d'accessibilité.

Enfin, les espaces publics nouvellement créés s'intègrent pleinement dans la structure paysagère et viaire alentour (cf. illustrations 68 et 69, annexe VIII).

La circulation automobile est limitée par une zone 30 et la mise à double sens du boulevard Gambetta. Le stationnement s'organise le long des voies, le site étant desservi par le tramway. L'évaluation a montré que le quartier semble plutôt bien intégré dans son environnement (Cabinet ARGOS, mars 2012, 2013 et 2014).

La réintégration de la caserne de Bonne, mais aussi du quartier Hoche, à la ville semblent être des paris réussis sur un plan paysager et environnemental.

- Au niveau de la mixité fonctionnelle du site :

850 nouveaux logements, dont 35 % au moins de logements sociaux, ont été réalisés, certains étant adaptés pour l'accueil de familles avec enfants, notamment dans le secteur résidentiel qui borde la rue André Maginot sous la forme d'îlots ouverts sur un parc, chaque îlot disposant de son propre jardin (cf. illustration 74, annexe VIII).

Cependant, la mixité sociale, par îlot ou immeuble, semble limitée (Cabinet ARGOS, mars 2012, 2013 et 2014).

Plusieurs équipements publics ont été intégrés dans le projet, dont une école en bordure du parc. Ce bâtiment, à ossature bois et largement vitré, accueille 15 classes et un restaurant scolaire.

Deux résidences pour étudiants, un établissement d'accueil de personnes âgées, la requalification de la piscine Jean Bron et l'implantation du Méliès, un cinéma d'Art et d'essai de 3 salles (520 places)⁶² participent également à la mixité fonctionnelle du site.

Enfin 15 000 m² de surfaces commerciales complètent l'ensemble.

L'évaluation a montré que le quartier est apprécié pour être à la fois un lieu de passage, un lieu de détente et un lieu de consommation. C'est aussi un quartier agréable pour son esthétique et son ambiance (Cabinet ARGOS, mars 2012, 2013 et 2014).

La reconversion de la caserne de Bonne peut être envisagée sous différents aspects :

- Pour la ville de Grenoble, au-delà des résultats objectifs, l'écoquartier de Bonne a contribué à positionner la ville dans la thématique du développement durable, tant au niveau national qu'international : le site a reçu le prix national des écoquartiers en 2009.

L'inscription de sa politique urbaine dans le développement durable, avec la réalisation de nouveaux écoquartiers, a contribué à positionner Grenoble dans cette dynamique, complémentaire en termes d'attractivité de la recherche scientifique pour des technologies à haute valeur ajoutée.

Tout comme Fribourg dans les années 1980 (cf. tome I, chapitre IV), Grenoble est désormais une référence en termes d'écoquartier urbain et ceci contribue à son attractivité ; il s'agit donc d'un effet levier.

- Les expérimentations dans le cadre des opérations Vigny-Musset et Hoche avaient montré quelques imperfections en termes de montage d'opérations et de gouvernance ; celles-ci ont pu être gommées dans le cadre de la reconversion de la caserne de Bonne qui témoigne de processus exemplaires, tant au niveau des partenariats que pour ce qui concerne les instances de concertation.

Une étape suivante à franchir pourrait être celle d'une nouvelle interrogation des modes de vie dans le cadre du développement durable.

Cependant, Grenoble, avec la reconversion de la caserne de Bonne, s'est inscrite comme un exemple à suivre dans le cadre de montage de projet de reconversion, ce qui ajoute à sa notoriété.

La logique d'écoquartier et l'expérimentation d'un processus de montage d'opération tendent peut-être à masquer les bases de cette opération : la reconversion d'un site militaire situé en centre-ville avec une nécessité de réussite au regard des opérations passées et de

⁶² Rendu possible grâce à la réutilisation de la salle de conférence de la caserne.

l'investissement de l'argent de la ville. Ainsi, dans le cadre des recherches sur ce terrain d'étude, il a été compliqué d'obtenir des éléments qui ne soient pas directement liés à la norme HQE et à l'écoquartier car le quatrième temps de la friche, celui de la friche reconvertie, ne s'intéressait qu'aux dimensions écologiques.

Néanmoins dans le cadre de ce travail, les enseignements sont complémentaires :

- **L'hyper médiatisation de la notion d'écoquartier pour la reconversion de la caserne de Bonne a peu à peu effacé la notion de friche militaire.**

Ceci est d'autant plus paradoxal que les Grenoblois sont attachés au site du fait de son passé pendant la 2^{de} guerre mondiale.

Ces deux éléments trouvent cependant leur réponse dans le fait que la cour d'honneur du site ait été conservée telle qu'elle était initialement après restauration, d'une part, et dans la volonté de conserver le nom initial du site d'autre part.

Dans ce contexte, la notion de patrimoine mémoriel a participé à la banalisation de la friche militaire.

- **Le départ des militaires de la caserne de Bonne n'avait pas eu de grosses conséquences sur un plan économique, il n'y avait donc pas de logique financière à compenser *stricto sensu*.**

La ville de Grenoble, via la SEM SAGES, a cependant beaucoup investi pour la réalisation de cette reconversion avec un prix d'achat élevé pour le foncier du site, d'une part, et la réalisation de travaux novateurs, d'autre part.

Les bilans financiers (entretien du 5 janvier 2015 avec Pierre Kermen) montrent cependant que l'opération a été rentable sur un plan pécuniaire, indépendamment de l'absence d'aides à la reconversion. En effet, les coûts de réhabilitation et construction des nouveaux bâtiments ont globalement été compensés par la vente des appartements et des surfaces commerciales.

Au-delà du strict aspect objectif, le prix de l'écoquartier attribué à la caserne de Bonne a également permis à Grenoble d'asseoir une logique de ville durable qui la pose aujourd'hui en modèle européen et contribue à son attractivité.

Il s'agit d'un élément supplémentaire de banalisation de la friche militaire : la caserne de Bonne a été reconvertie comme une opportunité foncière et pourrait être comparable à toute friche tertiaire ou industrielle non polluée.

➤ **Tout comme Fribourg, Grenoble a su tirer profit de son site militaire pour s'inscrire dans une nouvelle ère et satisfaire à ses objectifs de développement durable. Elle a ainsi pu se démarquer de ses concurrentes Rhône-alpines et se positionner comme la référence française en termes d'écoquartier. L'attractivité et le dynamisme qu'elle y a gagnés caractérisent l'effet levier de cette reconversion.**

La présence militaire est aujourd'hui plus discrète à Grenoble avec uniquement la caserne de l'Alma, utilisée comme cité administrative militaire. Cependant, le fait que la plupart des projets urbains réalisés à proximité du centre-ville le soient sur d'anciennes emprises militaires atteste encore de leur importance dans le processus de transformation urbaine de Grenoble au XXI^{ème} siècle.

Alors que le quartier de Bonne, projet phare des années 2000, est achevé et que d'autres requalifications ont été initiées, la municipalité grenobloise a engagé pour la période 2010-2017 l'urbanisation de l'ancienne Esplanade, vaste espace libre situé au-delà de la porte de France, aménagé au début du XVII^{ème} pour servir de glacis de protection et de terrains d'exercice militaire.

2. MULHOUSE.

Mulhouse est une métropole du département du Haut-Rhin, en région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine. Elle fait partie de la région culturelle et historique d'Alsace⁶³ qui comprend également le Bas-Rhin et le Territoire de Belfort (cf. figures 108 et 109, annexe XIX). C'est la 4^{ème} agglomération du Grand Est en nombre d'habitants qui résident à 54 % dans sa banlieue, soit 65 communes. Son aire urbaine comprenait 281 500 habitants en 1999 (cf. figures 110 et 111, annexe IX). Comme la fermeture des sites militaires de Mulhouse remonte au début des années 1990, il s'agira ci-après d'étudier le contexte de la métropole au cours de cette période jusqu'au moment où ses friches militaires ont pu être reconverties.

2.1. Une métropole en mal d'attractivité.

Construite au XIX^{ème} siècle dans le cadre de la révolution industrielle, Mulhouse porte les stigmates de cette époque, tant sur un plan démographique que pour son développement urbain et économique, marqué par l'industrie. De longue date, Mulhouse fut connue pour le cadre urbain de médiocre qualité qu'elle proposait (Chassignet, 1994). Ce déficit en termes d'image a cependant longtemps été compensé par un dynamisme économique mis à mal par la crise à partir des années 1970.

Mulhouse apparaît comme une ville devant simultanément rechercher une nouvelle identité et créer de nouvelles structures urbaines.

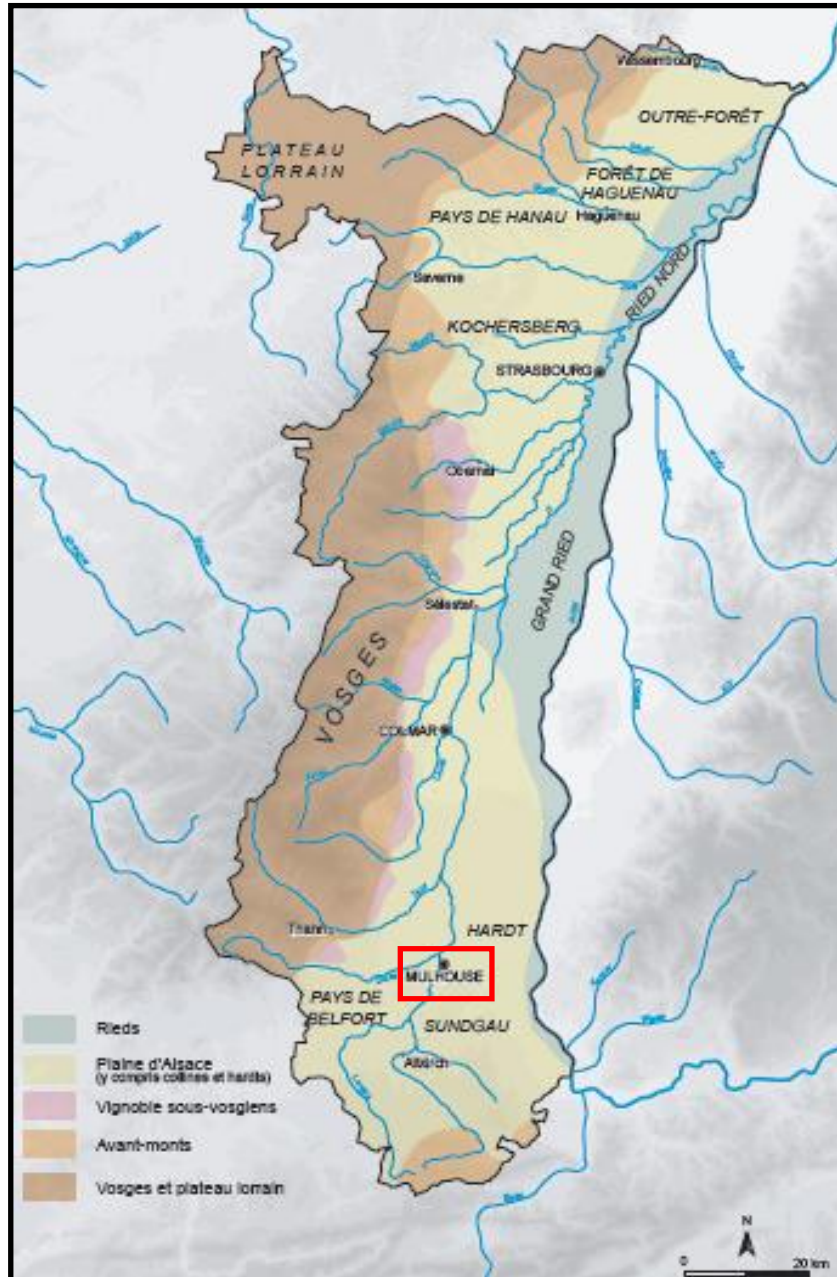
2.1.1. Des atouts initiaux.

Situées au sud de la région Alsace, Mulhouse et son agglomération se sont développées dans l'extrême sud de la plaine d'Alsace, Sous-préfecture du Haut-Rhin, Mulhouse n'est qu'à quelques kilomètres des frontières suisse et allemande (cf. figure 22 ci-après).

Cité-État au Moyen-âge, puis cité marchande vivant de l'agriculture environnante, Mulhouse s'est démarquée pendant la révolution industrielle du fait de sa position géographique, véritable carrefour à proximité des grands axes de communication européens.

⁶³ Les éléments ci-après correspondent à la région Alsace telle qu'elle était dans ses frontières jusqu'au 1^{er} janvier 2016, car la reconversion des sites militaires de Mulhouse a eu lieu avant cette date.

Figure 22: Mulhouse, une position privilégiée.



Source : <http://www.atlas.historique.alsace.uha.fr>.

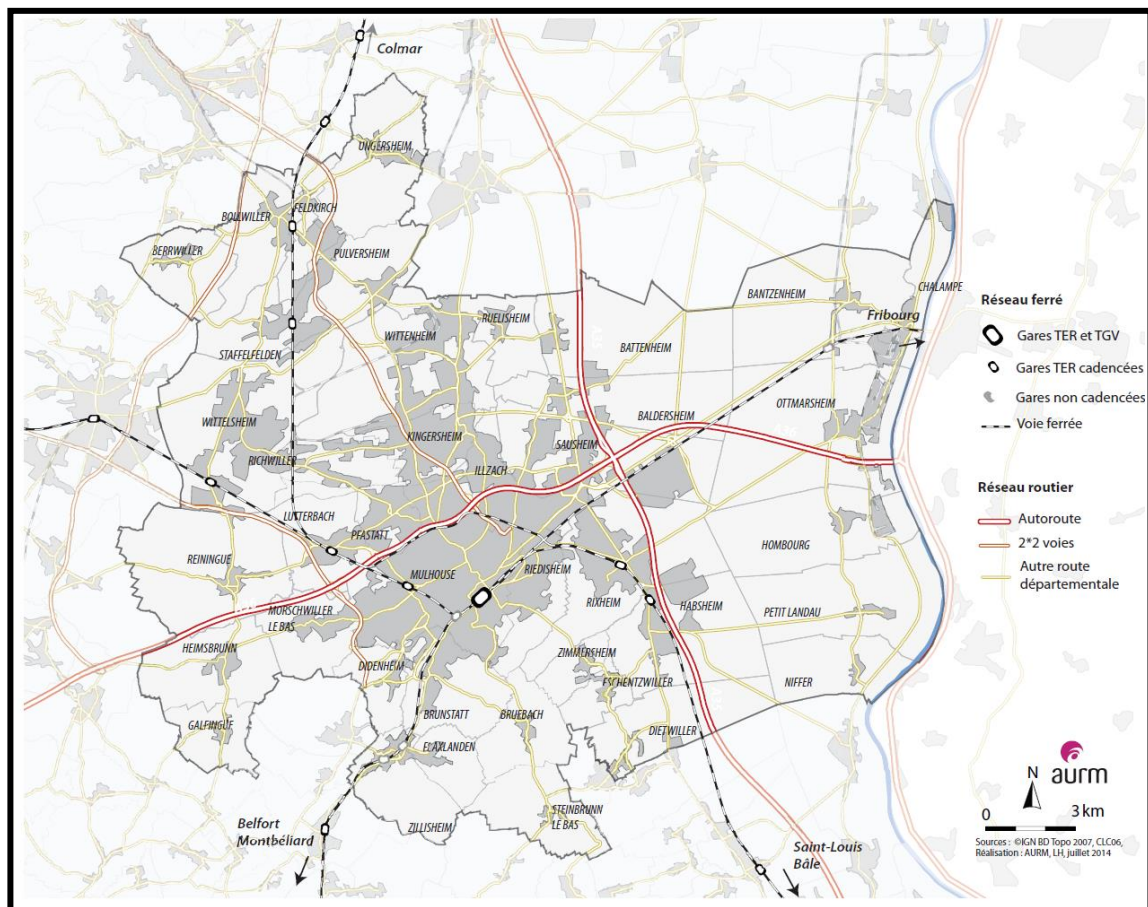
- Une bonne desserte en termes de transports :

Le réseau viaire initial de Mulhouse ne permet que difficilement le développement des complémentarités qui devraient s'établir entre les quartiers anciens d'une part, et avec le centre, d'autre part : les axes de circulation antérieurs à 1950 sont sous-dimensionnés tandis que l'urbanisme de masse des années 1960 a, au contraire, provoqué l'apparition de percées surdimensionnées reliant les quartiers péricentraux aux grands ensembles et aux zones d'activités périphériques (B. Dézert, 1969). Alors que ces nouveaux axes ont généré de véritables coupures dans le tissu, la ville de Mulhouse s'est efforcée de compenser ces

inconvenients avec :

- Un réseau de transports intra-urbain qui a toujours accompagné le développement de nouvelles centralités urbaines. C'est un atout pour envisager de reconverter des friches urbaines.
- Des transports extra-urbains qui permettent à Mulhouse d'être bien reliée aux autres métropoles et centres décisionnels voisins tant par voies routières que ferroviaire, aérienne ou fluviale (cf. figure 23 ci-dessous).

Figure 23: les axes de transports de la région mulhousienne



Source : Syndicat mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne, SCOT, décembre 2007.

Les transports, qu'ils soient intra-urbains ou à l'échelle départementale, voire régionale, sont des atouts pour Mulhouse qui pourrait en tirer profit pour reconquérir des territoires urbains en friches et développer de nouvelles activités.

2.1.2. La démographie, baromètre du dynamisme de la métropole.

À partir de la 1^{ère} révolution industrielle, Mulhouse connut une explosion démographique

qui fit passer sa population de 6 000 à 100 000 habitants en un siècle. Cependant alors que la ville devait sa forte attractivité à la densité de son marché de l'emploi, les premiers chocs pétroliers eurent un effet immédiat et le territoire mulhousien connut une faible progression de sa population, à peine 7 % d'augmentation, entre 1975 et 1999, (cf. tableaux 35 et 36, figures 112 et 113, annexe IX). En termes qualitatifs, il en résulta un vieillissement de la population (Chassignet, 1994).

La politique de la ville dès lors mise en place limita juste l'exode urbain.

La croissance démographique mulhousienne se limita dès lors au solde naturel excédentaire avec cependant deux éléments remarquables, qui vont orienter le projet urbain de la Ville (cf. tableau 37, annexe IX) :

- D'après les données sur l'âge et les catégories socio-professionnelles, on vient à Mulhouse plutôt pour démarrer un parcours professionnel, pour ensuite poursuivre sa carrière ailleurs afin de bénéficier d'un cadre de vie plus agréable. Ceci explique une faible proportion de CSP+ au niveau de la métropole.
- Entre 1970 et le milieu des années 2000, l'agglomération mulhousienne a gagné près de 30 000 habitants tandis que Mulhouse ville-centre en perdait 5000 (Syndicat Mixte pour le SCoT de la région mulhousienne, décembre 2007 ; tableau 39 et figure 113, annexe IX).

Consciente de ses faiblesses en termes d'habitat alors qu'elle perdait des habitants, Mulhouse a fait de l'amélioration des conditions de vie à l'intérieur de son territoire un élément fort de son projet urbain (ibid.).

Cependant, les mesures mises en place n'ont été que partiellement efficaces et la Ville semble éprouver le besoin d'un changement plus important pour inverser la tendance, d'autant plus que le profil des habitants restant pourrait de plus en plus contraindre l'orientation des politiques urbaines.

2.1.3. Une économie qui cherche un nouveau souffle.

- Un héritage historique à l'origine des difficultés mulhousiennes.

Héritage de la première révolution industrielle, l'industrie a été le principal moteur de l'économie mulhousienne dès la période d'après-guerre. La ville a cependant connu des difficultés économiques à partir de 1950 avec la fermeture des mines de potasse et la perte de 2000 emplois du secteur secondaire dès les années 1960 (Chassignet, 1994).

Dans un contexte déjà fragilisé, les deux chocs pétroliers de 1973 et 1979 accentuèrent la tendance à l'exurbanisation des entreprises et, entre 1979 et 1986, l'agglomération perdit un quart de ses effectifs de l'industrie. De plus, la crise du textile qui touchait l'Europe accentua les difficultés de l'économie mulhousienne qui subit un nouveau choc dans les années 1980 (cf. figures 115 et 116, annexe IX).

Avec l'apparition, dès les années 1950, puis l'augmentation, du chômage, les difficultés sociales se multiplièrent et s'accompagnèrent d'un profond malaise social. Ceci eut aussi des conséquences morphologiques avec la multiplication des friches industrielles, accentuant la désarticulation du tissu urbain, alors que la ville n'avait que peu de ressources financières pour les reconvertir (Chassinat, 1994).

Les difficultés économiques à partir des années 1950 ont contribué à rendre Mulhouse peu attractive et à chercher de nouvelles solutions pour enrayer un phénomène déjà ancien.

- L'anticipation de nouvelles orientations économiques par les pouvoirs publics.

À l'inverse de ses voisins mosellans qui portèrent longtemps le traumatisme de la fermeture des Charbonnages de France (Lotz, 2005), Mulhouse sut rapidement exploiter l'intérêt de son patrimoine et de son histoire industriels en réutilisant certains sites qui venaient de fermer, entretenant ainsi une tradition de recyclage du foncier héritée de ses possibilités limitées de périurbanisation.

En complément, dans les années 1970, les pouvoirs publics ont facilité le virage économique de Mulhouse avec la volonté d'y développer une nouvelle attractivité avec l'Université de Haute-Alsace (UHA), créée en 1975. Ce projet a ensuite été complété en 1984 par le Parc de la Mer Rouge, Technopole de Mulhouse qui accueille des entreprises de technologies de pointe.

La forte chute de l'emploi industriel fut pour partie compensée par une augmentation de l'emploi tertiaire, notamment grâce à la réhabilitation de plusieurs quartiers et à la reconversion d'anciennes friches industrielles ; ainsi, à partir des années 1980-1990, de vastes zones d'activités et commerciales furent développées dans la banlieue de Mulhouse.

La reconversion de friches urbaines semble être un élément du développement urbain mulhousien. Cependant, si les friches industrielles sont des sites familiers et inhérents à la culture locale, la question sera de savoir si les friches militaires offriront le même intérêt immédiat en vue d'une requalification.

- Des éléments qui conditionnent les projets de redynamisation.

Depuis les années 1990, il existe un déséquilibre entre le nombre de personnes actives et le nombre de postes de travail : les personnes quittant chaque jour l'aire de Mulhouse pour aller travailler ailleurs sont plus nombreuses que celles qui y viennent : les migrations de travail expliquent ces déséquilibres entre population active et emploi dans l'aire urbaine de Mulhouse. Les marchés du travail suisse et allemand attirent près de 10 % de la population active occupée mulhousienne (cf. figure 114, annexe IX).

En outre, Mulhouse semble handicapée par un portefeuille d'activités économiques dont le nombre de créations d'emplois n'a augmenté que de 3 % entre 1990 et 1999, contre une augmentation moyenne de 7 % dans les villes de taille similaire (INSEE Alsace, décembre 2002).

Alors que la démographie mulhousienne ne progresse que faiblement, la croissance de l'emploi reste inférieure à celle de la population active mulhousienne : 3 000 postes de travail créés contre 8 800 actifs supplémentaires (ibid.). Ceci contribue à expliquer le départ des Mulhousiens.

Contrainte dans son développement économique par ses voisins, notamment Strasbourg et Bâle, Mulhouse n'a, semble-t-il, pas réussi à remplacer l'industrie dans son rôle de principal vecteur de l'emploi au niveau local.

Alors que ses perspectives en termes économiques semblent fragiles, Mulhouse pourrait avoir à définir un nouveau positionnement pour retrouver attractivité et dynamisme.

Les friches militaires, alors que le foncier disponible est compté, pourraient être une opportunité.

2.1.4. L'urbanisme mulhousien, un défi.

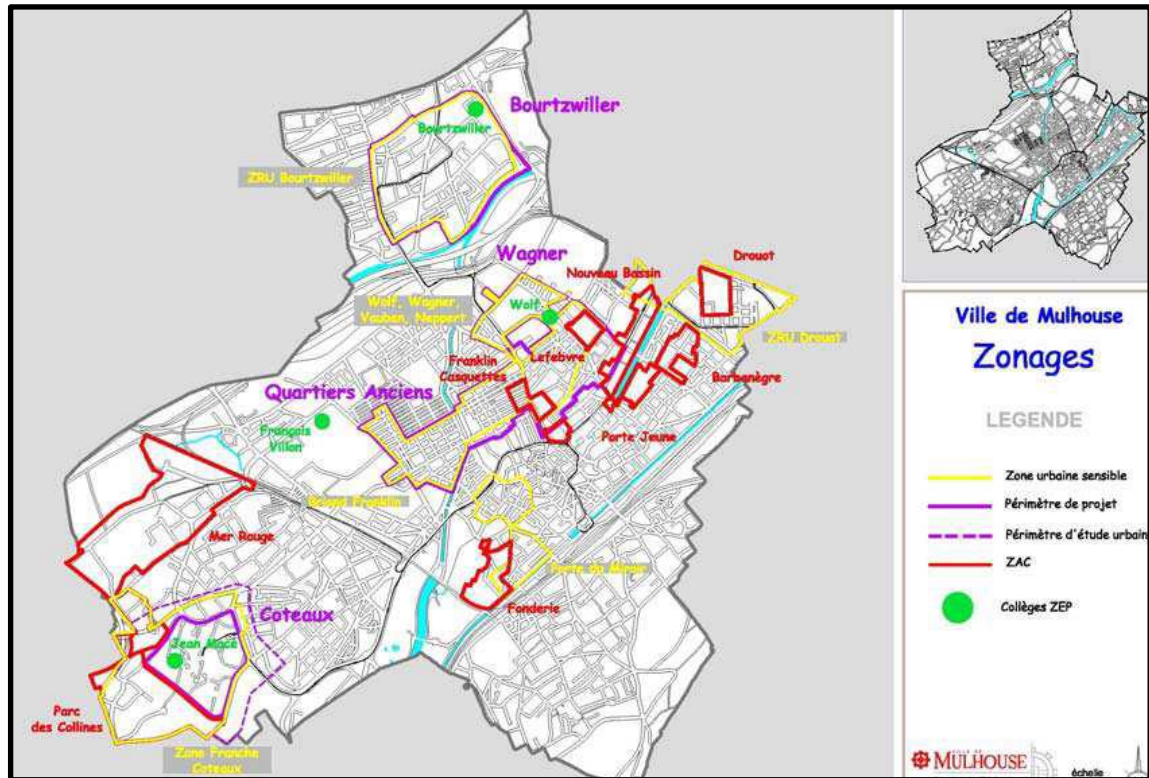
- Faire de l'héritage industriel un atout :

La croissance rapide et désordonnée de Mulhouse au XIX^{ème} siècle a laissé un tissu urbain avec une faible lisibilité : alors que la ville manquait de terrains constructibles⁶⁴, son extension a été réalisée par l'intégration successive d'anciens villages voisins, d'une part, et avec l'agrandissement du tissu urbain au rythme de la création des usines et de l'attraction de leur main-d'œuvre, d'autre part (cf. figure 23 ci-après).

⁶⁴ Des coteaux très marqués, au sud, et des forêts dominant la ville et empêchent son développement urbain dans cette direction, de même que les inondations de ce secteur chaque printemps lors des crues de l'Ill.

Il en résulte une imbrication des bâtiments industriels et des quartiers d'habitations, chaque usine s'entourant assez vite de logis ouvriers. Ceci est devenu problématique avec la désindustrialisation et le recul des équipements de quartiers, générant une fragmentation avec la création des « grands ensembles (Meyer, 1969).

Figure 24: les quartiers de Mulhouse avec délimitations des ZUS.



Source : Guittard M., Rapport de stage Quartier des Coteaux Pour le Programme de Renouvellement Urbain, Magistère 3^{ième} année Département Aménagement (ex CESA) École Polytechnique de l'Université de Tours, 15 mai 18 août 2006.

Mulhouse est ainsi un cas emblématique de villes industrielles champignons (Duby, 1983 ; Hilaire, 1984 ; Jonas, 1994 ; Merley, 1990) qui se désindustrialisent à partir de 1968 tout en gardant une forme de dépendance industrielle. En parallèle, la ville souffre de problèmes structurels :

- Son centre est sous-dimensionné et peu attractif ; après des expériences de greffes infructueuses, seule la requalification des espaces dans le Vieux Mulhouse a permis, dans les années 1980, de redonner de l'attractivité au vieux centre ;
- Alors que les extensions du centre restaient limitées, Mulhouse a entrepris, dans le cadre de son projet urbain des années 1990, de favoriser la formation de plusieurs lieux fortement polarisants et les relier entre eux. Elle disposait pour cela d'environ 22 ha de friches pour une éventuelle urbanisation et de 16 ha de friches industrielles recensés à la fin des années 70 sur le ban de Mulhouse (Ville de Mulhouse, 1991).

Dans les années 1990, Mulhouse entreprit mener une série de projets structurants pour redynamiser son centre-ville et développer de nouvelles polarités. Si ces projets s'inscrivent dans le souhait de redonner de la cohérence la ville, ils pourraient également placer la ville dans une fragilité financière qui bloquerait de nouveaux projets. De plus, alors que le centre-ville est alors peu attractif, le développement de nouveaux équipements pose la question de la cohérence urbaine d'ensemble.

- Mais des handicaps persistants.

Du fait de la volonté municipale de reconstruire la ville, fortement touchée par les bombardements en 1944-45, dans une logique de séparation des fonctions héritées de la Charte d'Athènes, Mulhouse comprend de nombreux grands ensembles ou habitats collectifs aux dimensions plus modestes : en 1999, les maisons individuelles ne représentent que 40 % de l'ensemble du parc de l'agglomération (ADEUS/AURM, mai 2007). Dans les années 1990, six territoires de Mulhouse sont en ZUS. La population totale de ces territoires atteint 41 000 habitants (RGP 1999) soit 37,2 % de la population municipale (ibid.). La présence de ZUS ne constitue pas une exception mulhousienne. Cependant dans un contexte déjà morose avec une ville qui intrinsèquement attire peu, elle ajoute des contraintes financières et en termes d'image.

La présence de ZUS sur son territoire pourrait encourager, à terme, Mulhouse à imaginer de nouvelles opportunités pour regagner de l'attractivité car la seule dynamisation du centre-ville et une nouvelle polarité urbaine pourraient ne pas être suffisantes.

2.2. À l'aube du XX^{ème} siècle, quelles solutions pour pallier l'héritage de la période industrielle ?

2.2.1. Mulhouse, une ville en décroissance urbaine ?

Les éléments *supra* ont démontré que Mulhouse ne semble pas avoir réussi sa reconversion pour passer de la désindustrialisation à une économie réellement orientée vers le secteur tertiaire. Sur un plan économique, cette situation se traduit socialement par une explosion du chômage et une démographie en déclin : l'agglomération poursuit une légère croissance tandis que Mulhouse-centre perd ses habitants.

Dans les années 1990, Mulhouse connaît conjointement un processus d'affaiblissement économique, social et démographique, inscrit dans la durée : elle semble donc s'inscrire dans un processus de décroissance urbaine (Baron et al. 2010 ; Cunningham-Sabot et Fol, 2010 ; Martinez-Fernandez et al., 2012).

Pour la ville-centre, au début des années 2000, cette décroissance urbaine semble davantage marquée dans les anciens quartiers ouvriers qui cumulent une dégradation des logements et le développement de friches urbaines que le processus de renouvellement urbain mis en place par la Ville, pourtant relativement dense, n'a pas toujours permis d'absorber⁶⁵.

Dès lors, bien que Mulhouse se soit engagée dans des actions de Politique de la Ville dont les effets ont été, certes, moindres, ces quartiers anciens apparaissent comme les points de fixation de la crise (INSEE).

La notion de « ville à deux vitesses » (Béhar, 1995) est de ce fait particulièrement présente dans les documents d'urbanisme que met en place Mulhouse au début des années 2000 : pour lutter contre la périurbanisation et le départ des classes moyennes, il apparaît nécessaire de diversifier l'habitat et de valoriser le patrimoine.

En 2000, Mulhouse semble envisager la lutte contre la décroissance urbaine sous le prisme de deux vecteurs d'action : la transformation de l'offre de logements et le changement de l'image de ses quartiers. La présence de friches imbriquées dans le tissu urbain pourrait faciliter la réalisation de ces objectifs.

2.2.2. Quelle place pour les friches face à la décroissance urbaine ?

Depuis le début des années 1990, le projet urbain de la ville de Mulhouse est décliné autour des quatre concepts définis par la municipalité :

- La Ville réconciliée : il s'agit de donner la possibilité à chaque Mulhousien d'habiter sa ville et de recréer les conditions d'une cohésion sociale ;
- La Ville dynamique en favorisant l'installation d'entreprises avec une offre immobilière adaptée, un renfort de l'attractivité de la ville grâce à l'Université et à l'accueil de grands équipements ;
- La Ville réorientée avec une maîtrise des formes urbaines et une meilleure lisibilité de la structure urbaine ;
- La Ville et sa mémoire avec une sauvegarde et une valorisation des traces urbaines et

⁶⁵ La vacance dans les quartiers anciens de Mulhouse est en moyenne 1,5 fois plus importante que celle constatée dans le reste de la ville et dépasse toujours 13 % du parc de logement (Miot, 2013).

architecturales d'une histoire urbaine riche et originale.

Dans ce cadre, alors que les ressources foncières de Mulhouse étaient comptées et que la notion d'urbanisme durable devenait de plus en plus prégnante, la Ville a eu recours à l'utilisation de ses friches dont elle a tenu régulièrement un inventaire.

À partir de 2002, le Grand Projet de Ville (GPV) a également initié la rénovation des Quartiers anciens. La collectivité, par le biais de la Société d'Équipement de La Région Mulhousienne (SERM), tout juste créée, a utilisé des instruments d'urbanismes opérationnels tels les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

En déclinaison de ces objectifs, la Ville de Mulhouse fixe trois buts :

- Reconstruire des tissus urbains de qualité et reliés à la Ville, sur la base de projets urbains de quartier, en procédant à la démolition - reconstruction ou à la rénovation de l'habitat et au réaménagement des espaces publics ;
- Redonner des possibilités de mobilité résidentielle aux habitants de ces quartiers et en attirer de nouveaux ;
- Mettre à niveau les équipements de ces quartiers pour y développer dans des conditions satisfaisantes les politiques d'accompagnement social.

Le GPV de Mulhouse a identifié des objectifs clairement définis qui pourraient permettre d'envisager les friches comme une opportunité, d'autant plus que, du fait de la logique d'industrialisation de la ville, celles-ci sont réparties dans des quartiers qui n'ont pas bénéficié d'aménagements récents.

2.2.3. Le cas particulier des friches militaires.

- Un contexte favorable à de grandes opérations.

La période précédant les années 1990 correspond pour Mulhouse à l'achèvement des grandes opérations d'extension, à l'initialisation d'une politique de rénovation, et à la mise en valeur du centre-ville.

L'absence quasi-totale, de coopération intercommunale dans l'agglomération mulhousienne implique que les projets d'urbanisme soient essentiellement menés à l'échelle de la seule ville centre. Les ressources financières municipales sont donc fortement engagées et la notion de temps politique (élections municipales en 1989) focalise l'attention sur les projets en cours.

En 1989 intervient précisément un changement de majorité municipale. La nouvelle équipe s'efforce alors de mener une politique dynamique en matière de développement économique et

d'aménagement urbain avec trois opérations ambitieuses sur la base du Projet de Ville et du Projet Urbain adoptés en 1993. Le Nouveau Bassin, la Fonderie, tous deux sur des friches industrielles, et le Parc des Collines sont des opérations d'une telle ampleur, dans un contexte de crise économique et démographique, elles ne sont pas encore totalement achevées à ce jour.

- Mais un départ des militaires dans l'indifférence.

La disparition du rôle de ville de garnison et la libération par l'Armée d'une superficie totale de plus de 20 hectares en ville se sont réalisées progressivement sur une quinzaine d'années, entre les années 1980 et le milieu des années 1990. Elles interviennent à un moment peu favorable pour Mulhouse : il importe alors pour la ville à la fois de ne pas compromettre la réussite des opérations engagées et d'éviter que ces friches militaires, implantées au milieu de quartiers d'habitation et présentant un bâti souvent remarquable, ne se retrouvent à l'abandon. La libération des sites des casernes, entre 1989 et 1994, dans un tel contexte, a créé une offre foncière importante pour une ville qui, après des décennies de pénurie foncière, se retrouvait déjà avec du terrain disponible suite aux fermetures industrielles.

Du fait de la demande modérée de foncier dans une phase de mutations économiques, le rythme de réalisation de chacun des projets, tant pour les opérations initiées antérieurement que pour les friches militaires, a certainement été ralenti par cette nouvelle donne du marché foncier. Le rôle central de la Municipalité et de son aménageur, la SERM, a en partie consisté à assurer un équilibre et une complémentarité entre les différents programmes (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal).

Les élections municipales, en 1989 et en 1995, ont également pu avoir un impact avec une médiatisation *a minima* de ces fermetures de sites militaires, pour concentrer l'attention des Mulhousiens sur les projets en cours, alors que la mairie avait espéré avoir eu suffisamment de poids pour les conserver en activité (ibid.).

De plus, la fermeture des sites militaires, trois casernes, si elle a vraisemblablement eu des conséquences en termes économiques, démographiques et urbains, n'a pas été ressentie localement comme aussi dommageable et préoccupante que la désindustrialisation (ibid.).

Alors que le contexte mulhousien se concentre surtout sur les effets de la crise sur l'industrie et sur les résultats des grandes opérations urbaines en cours, la fermeture des sites militaires de Mulhouse a suscité peu d'intérêt de la part des Mulhousiens et de leurs édiles. La nécessité d'une reconversion de ces sites ne semble donc pas évidente d'autant plus que la municipalité est déjà engagée financièrement dans des opérations d'envergure.

2.3. La reconversion des casernes mulhousiennes.

2.3.1. Le contexte de la reconversion des sites militaires mulhousiens.

- La place des casernes dans le développement urbain mulhousien.

Annexée par les Allemands en 1871, Mulhouse, ville proche de la frontière, fut une ville de garnison importante, comptant jusqu'à 5000 militaires pour 95 000 habitants (site Internet de la ville de Mulhouse). Cinq casernes furent construites entre 1874 et 1909 au nord et à l'Est de la ville. Cependant, la présence des militaires a eu relativement peu d'impact sur l'urbanisme mulhousien, car la prédominance de l'industrie avait déjà marqué le développement urbain de cette ville du XIX^{ème} siècle.

Les premières reconversions de sites militaires se sont faites facilement dans un contexte qui favorisait l'industrie pour l'utilisation du foncier disponible et voyait dans la reconversion de friches militaires une opportunité pour bénéficier de foncier au profit de fonctions qui ne soient pas strictement dédiées à l'industrie :

- La caserne Coehorn, reconvertie en cité administrative à partir de 1946, devint la caserne des pompiers et le centre des impôts en 1973, suite à la destruction de certains bâtiments ;
- La caserne du Brochet, peu importante, a été démolie en 1958 pour être incluse dans le site de construction du lycée Albert Schweitzer.

Jusqu'aux années 1990, les friches militaires n'ont jamais été considérées comme un problème par la ville : rapidement banalisées, elles ont été réintégrées à l'urbain au même titre que toute friche urbaine pour une ville qui manquait de foncier disponible. De plus, le contexte de la reconversion des premières friches militaires de Mulhouse ne nécessitait pas de réaliser une compensation des ressources financières perdues suite au départ des militaires. Il y a donc eu alors une stricte réutilisation du foncier, et/ou du bâti.

- Une cessation d'activité aux conséquences économiques et sociales limitées.

Les conséquences du départ des militaires des casernes Coehorn et du Brochet ont pu être immédiatement absorbées par la reconversion des sites (entretiens du 24 novembre 2014 avec Jacques Petitdemange).

Dans un contexte plus tendu, alors que les trois derniers sites militaires de Mulhouse ont fermé quasiment simultanément, les conséquences de ces fermetures pour la ville furent elles-aussi

limitées au regard de la crise qu'elle subissait avec ses industries, car la ville avait déjà diversifié son économie (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal) :

- La caserne Lefebvre, bien qu'architecturalement très imposante, n'accueillait qu'un effectif militaire limité depuis la fin de la seconde Guerre mondiale : devenue Centre Mobilisateur au profit des appelés au Service National dans les années 1970/80, elle abritait surtout du matériel et ne comptait qu'un très petit nombre de militaires et de civils, environ 20-25 personnes. En 1987, la Défense les transféra sur la base Leguay à Habsheim ;
- La caserne Barbanègre avait accueilli pendant l'entre-deux-guerres le 31^{ème} Bataillon de Chasseurs Parachutistes (environ 1000 personnes) qui ne revint sur le site qu'en 1973 sous la forme d'un bataillon de réserve avec des effectifs très réduits ; il déménagea en 1987, ne laissant qu'une équipe de gardiennage. La caserne cessa officiellement son activité militaire en 1992.
- La caserne Drouot, qui comprenait encore un petit détachement du 57^{ème} Régiment de Transmissions fut libérée en 1992.

Sur un plan urbain, la fin d'activité de ces casernes eut pour conséquence directe la fermeture des lieux qui leur étaient liés tels le cercle mess des officiers et la résidence du gouverneur militaire de Mulhouse. Ces bâtiments ont fait l'objet d'une adjudication indépendante car il n'était pas envisagé qu'ils puissent entrer dans un processus de reconversion intégrant les casernes compte tenu de leur situation, indépendante des casernes, et de leurs qualités architecturales :

- Le Cercle mess des officiers, situé porte du Miroir, a fait l'objet d'une adjudication publique en mai 1994 avec une mise à prix à 3 MF. Elle fut infructueuse. Une consultation, menée par la suite, a permis de trouver un acquéreur privé à un prix un peu inférieur (MRAI, septembre 1999) ;
- Le pavillon du général, très bel hôtel particulier dans un superbe parc, a lui aussi fait l'objet d'une adjudication publique en juin 1994 avec une mise à prix de 4.5 MF. Comme pour le cercle mess, il fallut une première consultation, pour trouver un acquéreur privé à un prix un peu inférieur ; après son désistement, une ultime consultation a permis de trouver un acquéreur en août 1997(ibid.).

En 1993, à l'exception de ses bureaux de recrutement et de la Gendarmerie, Mulhouse ne comptait plus aucun militaire. Les impacts de ces départs furent cependant limités car ils ne concernaient qu'un nombre restreint de personnels avec des revenus faibles à moyens, et car leurs effets furent noyés dans la vague des licenciements de l'industrie.

Le besoin de compenser le départ des militaires n'était pas une priorité économique pour Mulhouse. L'éventuelle reconversion d'un site devait davantage s'inscrire dans une logique d'opportunité pour la Ville, qui banaliserait *ab initio* la friche militaire pour ne la considérer que comme une ressource foncière.

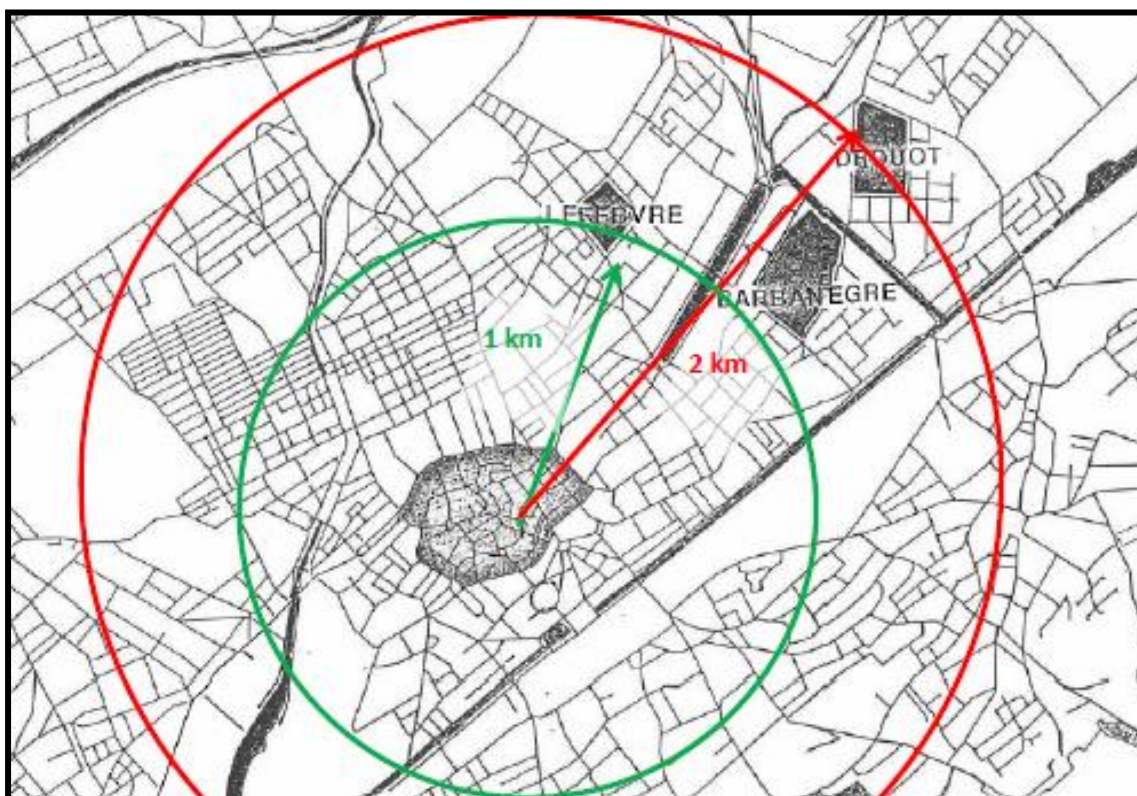
- Un intérêt d'abord secondaire au regard des besoins en transformation urbaine.

Alors que par le passé, elle aurait pu représenter une opportunité de foncier, la libération de trois nouveaux sites militaires n'a suscité que peu d'intérêt. Indépendamment de son engagement dans d'autres opérations déjà en cours, quelques autres aspects, parfois divergents, mais finalement complémentaires, en fonction des sources, peuvent contribuer à expliquer la place relativement secondaire de la reconversion de ces casernes dans le processus de transformation urbaine des vingt dernières années :

- La localisation même des trois sites pourrait expliquer leur faible intérêt (cf. figure 25 ci-après : situées dans des espaces peu stratégiques, sans atout urbain particulier, et, sauf pour la caserne Barbanègre, placées dans un environnement sans qualité exceptionnelle, les casernes n'auraient représenté qu'un intérêt foncier limité (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal) ;
- Les trois casernes sont situées dans une partie de la ville de Mulhouse où, dans les années 1990, se sont développées des opérations de bureaux, de logements et d'espaces publics sur les friches d'anciennes industries : l'opportunité foncière des casernes pose donc la question de l'équilibre de la ville. En effet, initier de nouveaux grands projets sur ces secteurs aurait pu déséquilibrer la ville (Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne, AURM, 15 septembre 1993) ;
- La construction de grands équipements susceptibles de générer un fort dynamisme a été décidée dans le cadre d'« opérations phares » (grand équipement culturel au Nouveau Bassin, clinique et Faculté de Sciences Économiques à la Fonderie) lancées peu avant la décision de la fermeture des sites militaires. Les anciennes casernes sont éloignées de ces grandes opérations et il existe un risque de diluer encore davantage la lisibilité de la ville (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal) ;

Quels que soient les arguments avancés, la localisation des trois casernes est un premier frein qui milite en faveur d'une reconversion qui soit étalée dans le temps, sans que pour autant la spécificité militaire ne soit un blocage pour ces friches.

Figure 25 : la position des trois casernes à reconvertir et leur distance par rapport au centre-ville



Source : AURM, Sitter et Laburte architectes, aménagement des casernes de Mulhouse, étude sur la réaffectation des sites, FRED, décembre 1993. Habillage par l'auteur.

Par ailleurs, d'autres éléments compliquent également la reconversion de ces trois sites militaires :

- Les problématiques liées à l'intérêt patrimonial ou architectural de la plupart des bâtiments nécessitent d'imaginer des solutions innovantes pour trouver des usages contemporains à des constructions *a priori* peu adaptées. Dans le contexte mulhousien des années 1990, une prise de recul pouvait donc permettre de mieux envisager la réintégration de ces sites militaires dans la ville (ibid.) ;
- L'annonce par la SNCF de la fermeture de sa grande gare de marchandises sur Mulhouse va mettre des friches ferroviaires, en particulier des terrains, sur le marché foncier, à court terme ; elles pourraient être plus aisées à réhabiliter que les friches militaires (entretien avec Eugène Riedweg, le 09 octobre 2015).

En outre, le contexte général ne favorisait pas la reconversion de ces friches : d'une part, il n'existait pas de gestion foncière à proprement parler au niveau de la ville de Mulhouse qui n'avait donc pas de structure pour porter de tels projets et, d'autre part, il n'y avait eu aucun élément qui aurait permis d'anticiper la fermeture de ces trois casernes qui a donc été ressentie comme une surprise (entretien avec Robert Pellissier, le 4 octobre 2015).

Dans un contexte économique local morose, et alors que la ville avait déjà de grandes opérations de renouvellement urbain en cours, les trois dernières casernes de Mulhouse n'ont suscité aucun intérêt immédiat pour une reconversion.

En 1995, alors que trois friches militaires offraient la perspective de réutiliser 23ha de foncier, aucune reconversion n'était envisageable, car ne s'inscrivant vraisemblablement pas dans le cadre des priorités alors définies par la Ville, d'autant plus que le préavis précédant la fermeture effective des sites avait été très court.

La logique semble alors être celle d'une reconversion utile et non pas d'une reconversion à tous prix.

La reconversion d'une friche militaire ne doit donc pas s'envisager comme une fin en soit, notamment dans le cadre du temps politique, mais elle résulte bien d'un mécanisme complexe faisant intervenir les besoins, donc la nécessité d'établir un diagnostic initial, les capacités financières et la volonté même de la ville.

De plus, dans un tel contexte, paradoxalement, l'urbanité de la friche militaire peut représenter une contrainte car elle implique un traitement similaire à celui d'autres friches urbaines déjà présentes en nombre alors qu'une localisation plus excentrée aurait pu permettre un traitement immédiat de la reconversion dans une optique totalement différente.

- Une évolution du contexte source de regain d'intérêt pour les casernes.

La reconversion des trois dernières casernes mulhousiennes était donc susceptible de s'étaler sur une longue période ; les événements suivants ont cependant joué un rôle de déclenchement urbain (entretien avec Pierre Vidal, 25 mai 2015) :

- La construction d'un réseau de tramway et du tram-train, décidée à la fin des années 1990, soit peu après le moment où les casernes sont devenues du foncier disponible, a mis en avant de nouvelles priorités dans l'aménagement urbain : du fait du tracé des lignes, les sites militaires pouvaient être valorisés, contrairement à d'autres espaces ;
- L'arrivée des TGV Est, puis Rhin-Rhône, a incité la ville à engager un nouveau projet phare avec l'aménagement d'un quartier d'affaires autour de la gare. Il s'agissait alors de développer l'intérêt touristique de la ville. Ceci a pour conséquences indirectes d'initier une réflexion sur l'éventuelle attractivité des autres sites en cours de construction et/ou de rénovation afin de les inscrire dans une cohérence urbaine d'ensemble ;

- Le développement de la politique de renouvellement urbain, avec l'appui de l'ANRU, dans les quartiers du péricentre, a donné une nouvelle signification et de nouveaux moyens pour les sites militaires situés dans le périmètre d'un quartier sensible éligible à des dispositifs de l'ANRU ;
- À partir de l'an 2000, la disponibilité de nouvelles friches industrielles (en particulier le site de DMC) et la création d'une communauté d'agglomération d'environ 250 000 habitants (INSEE) ont ouvert de nouvelles perspectives à moyen et long termes. Ce changement d'échelle a pu donner une nouvelle impulsion à la place que les casernes pouvaient occuper dans la dynamique de développement urbain de Mulhouse et de son agglomération. C'était aussi une opportunité pour la communauté d'agglomération de s'imposer comme acteur principal de l'urbanisme mulhousien.

Alors que l'attrait initial pour la reconversion des trois dernières casernes mulhousiennes semblait limité, des changements de contexte ont pu renouveler l'intérêt qu'elles représentaient pour la ville et son agglomération.

Dès lors, un processus de requalification différencié pour chaque site a pu se mettre en place.

2.3.2. En dépit du discours officiel, des projets préalablement définis pour la reconversion des casernes.

Dès septembre 1993 (AURM) et décembre 1993 (ibid. avec financement FRED et participation de Sutter et Laburte architectes), des études avaient été réalisées pour la reconversion des trois sites.

Ces documents avaient conclu que la réaffectation des casernes, lorsqu'elle serait opportune, devraient intégrer des critères préalablement identifiés :

- La prise en compte des besoins prioritaires de la ville et de l'agglomération,
- Une volonté de mise en valeur thématique des quartiers,
- Des possibilités de financement,
- Des alternatives à court terme.

Ces deux études avaient identifié quelques pistes de reconversion, et d'autres à écarter, qui semblaient toujours d'actualité lorsque l'intérêt pour la requalification des trois sites militaires se renouvela :

➤ Une mise à l'écart de l'immobilier tertiaire :

- Du fait de l'offre de bureaux déjà existante et des friches encore à reconvertir, seule une offre de locaux tertiaires participant à la mixité du quartier est à privilégier ;
- Trop éloignées des sites universitaires, les casernes pourraient cependant accueillir des centres de formation.

➤ Une opportunité de foncier :

- Nécessité d'un site d'une superficie suffisante pour accueillir le service de la propreté urbaine et le parc automobile municipal ;
- La requalification des sites militaires pouvait offrir l'opportunité d'un relogement de certains services public.

➤ Des atouts pour une attractivité résidentielle :

- Les espaces verts faisant cruellement défaut à Mulhouse, des parcs urbains peuvent être intégrés dans le cadre d'un projet, type ZAC, sans surcoût pour la ville car pris en charge par les promoteurs.
- Pour diversifier l'offre et assurer la mixité des fonctions urbaines, les casernes pourraient accueillir des programmes de locaux de production modestes, éventuellement associés à des logements pour de la clientèle artisanale.

Les éléments ci-dessus, qui répondaient à des thématiques et besoins identifiés lors des diagnostics réalisés pour la ville, ont pu être pris en compte pour la reconversion des trois casernes lorsque celle-ci est devenue d'actualité. Ils ont été affinés afin que la reconversion puisse répondre au strict besoin.

2.3.3. La reconversion des casernes, site par site.

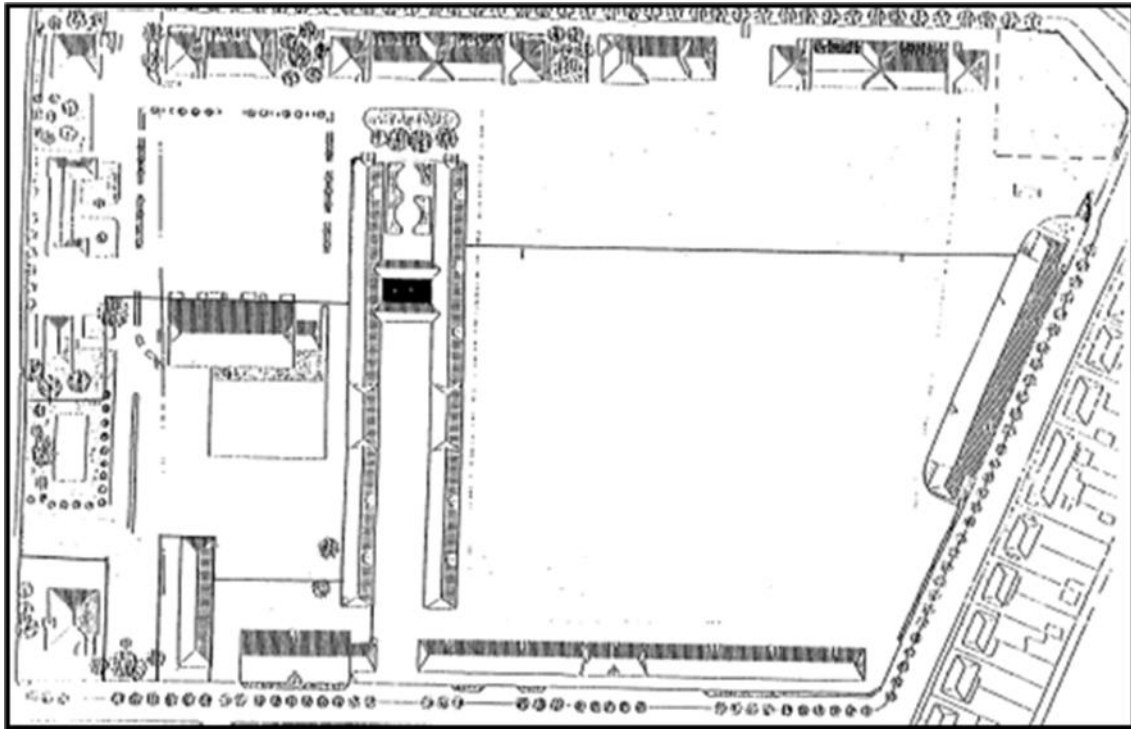
- La caserne Drouot :

La caserne Drouot, construite vers 1908 par les Allemands, est le site le plus plus aéré des trois friches militaires. Il est situé au cœur d'un quartier populaire de Mulhouse, le quartier Drouot, riche de son patrimoine militaire et populaire. Il s'est structuré autour de sa cité jardin et de son école, construites entre 1930 et 1950 aux côtés du site militaire. La construction de logements s'est poursuivie au début des années 1960 pour accueillir notamment les travailleurs de l'industrie automobile.

- Caractéristiques du site :

La caserne est située à l'Est de Mulhouse, à 2 km du centre-ville au cœur du quartier Drouot (cf. figure 25, page 150).

Figure 26 : Plan de la caserne Drouot.



Source : Ville de Mulhouse- SERM, ZAC Drouot, dossier de création-réalisation de ZAC, Juin 1998.

La caserne Drouot représente une surface de 8,2 ha dont 48 000 m² de bâti qui ont été évalués comme intéressants et que le projet de reconversion devra s'efforcer de conserver. Le volume bâti est discontinu, ce qui ne crée pas de barrière avec le quartier car il y a des transparences partiellement occultées par le mur d'enceinte et par le mur végétal qui vient s'intercaler entre le mur et la caserne (cf. figure 26 ci-dessus).

La caserne Drouot présente un élément remarquable qui tend à paradoxalement à banaliser son statut de friche militaire : sa clôture de ceinture, dite de style mulhousien, comprend des bâtiments et des barrières qui s'intègrent bien au quartier, ne générant pas la coupure habituellement observée pour les sites militaires. Il peut donc être envisageable de la conserver. L'unique accès à la caserne se situe rue du 57^{ème} RT, ce qui isole complètement le site du quartier ; de plus, les bâtiments sont introvertis et leurs accès n'est possible que par des allées privées intérieures au site

L'environnement immédiat du site est mixte : des logements sociaux en barre au sud et à l'Est de la caserne (cf. illustration 4 ci-dessous), des maisons individuelles accolées au nord et des équipements plus un semblant d'industrie à l'ouest.

Illustration 4 : les abords de la caserne Drouot avec une rue bordée d'HLM sur la gauche.



Cliché réalisé par l'auteure le 27 octobre 2015.

- Premiers éléments de reconversion.

Dès 1993, soit un an après le départ des militaires, le préfet du Haut-Rhin milita fortement auprès du ministère de l'Intérieur afin que soit construit sur le site un centre d'instruction de policiers auxiliaires. Ce projet ne fut cependant pas retenu.

En 1995, la ville de Mulhouse confia à la SERM le soin d'étudier la transformation de cette caserne en restant en accord avec les recommandations initiales (cf paragraphe 2.3.2. de ce chapitre et schéma 11, annexe X). Cette étude a permis de faire aboutir les négociations foncières sur la caserne Drouot en donnant une consistance à son projet de requalification :

- Réhabiliter les bâtiments d'hébergement militaire soit en logements, soit pour des activités tertiaires en favorisant la mixité pour une surface totale de 3ha ;
- Réhabiliter les ateliers techniques en ateliers d'activités dans l'optique d'un village artisanal pour une surface totale de 3,5ha ; l'objectif est de redynamiser le quartier et d'empêcher le départ des entreprises de Mulhouse ;
- Réhabiliter les bâtiments d'intendance en équipements publics (gymnase, bibliothèque) pour le quartier en y associant un aménagement paysager pour y attirer des riverains et pour mieux réintégrer la caserne dans le quartier, le tout sur une surface légèrement

inférieure à 1,5ha.

Ceci permet à la fois de conserver le bâti intéressant, d'exploiter les surfaces disponibles et de répondre aux objectifs prédéfinis.

La ville de Mulhouse a alors acquis le site au prix de 12 MF pour ensuite le rétrocéder à la SERM pour la réalisation de l'aménagement prévu⁶⁶(cf. figure 118, annexe X).

De plus, la localisation de la caserne à proximité des quartiers péricentraux, qui bénéficient du « grand projet de ville des quartiers anciens » et du contrat Saône-Rhin pour le quartier Bâle, a permis de disposer de moyens financiers supplémentaires pour la requalification du site. Il s'agit notamment des opérations de pure restructuration urbaine telles les îlots EDF, la réhabilitation des logements existants ou l'amélioration de l'espace public, mais aussi de développement économique (soutien aux commerces de la rue de Bâle) et d'actions de développement social (équipements, soutien à l'emploi).

L'intégration des éléments de reconversion d'une friche militaire dans le cadre d'un financement qui ne lui soit pas strictement dédié mais qui concerne le renouvellement urbain, au sens large, contribue à banaliser la friche militaire urbaine.

- La reconversion et ses résultats (cf. illustration 75, annexe X).

La SERM a acquis de la Ville de Mulhouse la totalité de la Caserne Drouot en avril 1997 : les travaux se sont étalés dans le temps, ils témoignent de la logique de satisfaire des besoins identifiés de la ville et non pas de compenser *stricto sensu* immédiatement le départ des militaires.

La clôture de l'opération, prévue courant 2006, a finalement été réalisée le 31 décembre 2007. La réhabilitation d'une partie des bâtiments et la réalisation des espaces publics d'accompagnement (parc, allées à l'intérieur du site) ont permis d'assurer la reconquête de cette friche militaire.

Ce programme mixte à dominante d'activité sous forme de ZAC comprend des logements privés, des bureaux, des équipements publics et des locaux pour PME dans la partie village artisanal (cf. encart 12 ci-dessous).

⁶⁶ Dans la réalité, la revente à la SERM s'est réalisée à un prix inférieur afin que les recettes de l'opération permettent à la ville de faire une opération blanche.

Encart 12 : bilan de la reconversion de la caserne Drouot (cf. figure 119, annexe X).

➤ Équipements publics et bureaux réalisés :

- Le village artisanal sur 7000m : les anciennes écuries réhabilitées sur 5000m², devenues des ateliers, et 2000m² supplémentaires ont été construits sur des terrains récupérés après démolitions (cf. illustrations 76 à 78 annexe X).
Ce village artisanal, géré par la SERM, propose à la location des locaux d'activité modulables. Il accueille aujourd'hui 35 entreprises, 31 en 2015, (cf. figure 120, annexe X) pour un total de 250 emplois. Son taux d'occupation reste proche des 100% alors que les deux autres villages artisanaux, gérés par la CCI, ont, eux, des problèmes de taux d'occupation.
- Installation du service de la propreté urbaine et du parc automobile municipaux (cf. illustration 79, annexe X),
- Implantation d'un Centre de Formation des Apprentis aux métiers de l'Industrie, CFAI (200 apprentis en permanence, 25/30 enseignants),
- Une antenne de l'ASSEDIC, sur une parcelle détachée de 2045m², avec un effectif de 30 personnes, est compétente pour la moitié nord de l'agglomération ;
- Un bâtiment de 4250m² a été vendu en l'état au Conseil Général qui y a installé ses services sociaux après avoir procédé à la réhabilitation de l'immeuble ;
- Un bâtiment de 1300m² a été vendu en l'état à la CFDT qui y a installé les services de la direction départementale du syndicat ;
- Une école du cirque accueille des enfants et des adolescents sur 849m² et l'ancien terrain /gymnase a été réaménagé sur 600 m (cf. illustration 80, annexe X),
- Un bâtiment de 1241m² a été cédé en l'état pour le franc symbolique à la ville de Mulhouse qui en a fait une bibliothèque (cf. illustration 81, annexe X) ;
- Un parc urbain a été réalisé en 2003 en créant des allées dans le cadre de l'ouverture du site (cf. illustrations 82 et 86, annexe X),

➤ Logements collectifs : cinq bâtiments (11 245 m²) ont été vendus en l'état et réhabilités par des opérateurs locaux : 145 logements neufs ont ainsi pu être proposés à l'achat ou à la location (cf. illustrations 83 à 85, annexe X) . Ceci permet d'inscrire cette opération dans le cadre d'une satisfaction du besoin identifié de renouvellement de l'offre de logements en tissu urbain.

Les clotures ont finalement été conservées ((cf. illustration 85, annexe X).

Source : entretien du 27 octobre 2015 avec Guy Bach.

À l'issue d'une réhabilitation qui a duré une dizaine d'années, le quartier Drouot accueille plus de 250 nouveaux emplois et il a renouvelé l'offre en services publics de proximité. Au bilan, près de 20 ans après son initialisation, cette reconversion a permis de redynamiser l'ensemble du quartier.

Compte tenu de la durée sur laquelle s'est étalée la reconversion de l'ensemble du site, il est difficile d'intégrer *stricto sensu* les échelles chronologiques définies précédemment :

- Le village artisanal et le CFAI ont été occupés dès la 1^{ère} année ; les années suivantes ont permis de confirmer leur viabilité et d'envisager des extensions ;
- Les logements et la bibliothèque n'ont été réalisés que plus tard, à partir des années 2000-2004 : la SERM n'était déjà plus propriétaire de ces bâtiments et il serait cohérent d'imaginer que la Ville, ou les investisseurs privés, aient souhaité être rassurés sur la viabilité de la reconversion. Ceci semble s'inscrire dans la logique précédemment relevée d'une phase d'observation quant à la réussite de l'opération globale.

Ces éléments semblent donc confirmer les hypothèses précédemment définies avec une phase d'observation et de mise en confiance, une phase qui permet une pleine occupation des bâtiments reconvertis et enfin une phase qui permet d'envisager une extension des opérations déjà réalisées.

De plus, les éléments observés quant à la réussite des reconversions de sites précédemment étudiés restent valables pour la caserne Drouot :

- La reconversion a été réalisée conformément à des besoins qui avaient été précédemment définis dans le cadre d'un diagnostic ;
- La présence d'éléments institutionnels a pu rassurer d'éventuels investisseurs ;
- La mixité des activités, ici plus marquée, en particulier pour une friche urbaine, relativement proche du centre-ville, constitue un critère de réussite.

La caserne Drouot est aujourd'hui banalement réintégrée à l'urbain⁶⁷. Sa reconversion a eu, de façon certaine, un effet levier, tant en termes économiques que sociaux, au niveau du quartier dont elle a radicalement changé l'image.

Alors que cette opération a eu lieu en même temps que d'autres opérations majeures dans l'urbanisme Mulhousien, il est, à ce stade, difficile d'appréhender un effet levier à une échelle plus importante pour cette seule reconversion.

⁶⁷ Des échanges avec des habitants du quartier ou des entrepreneurs du village artisanal, le jour de la visite de terrain, ont montré que les activités initiales du quartier Drouot étaient passées au second plan, voire oubliées.

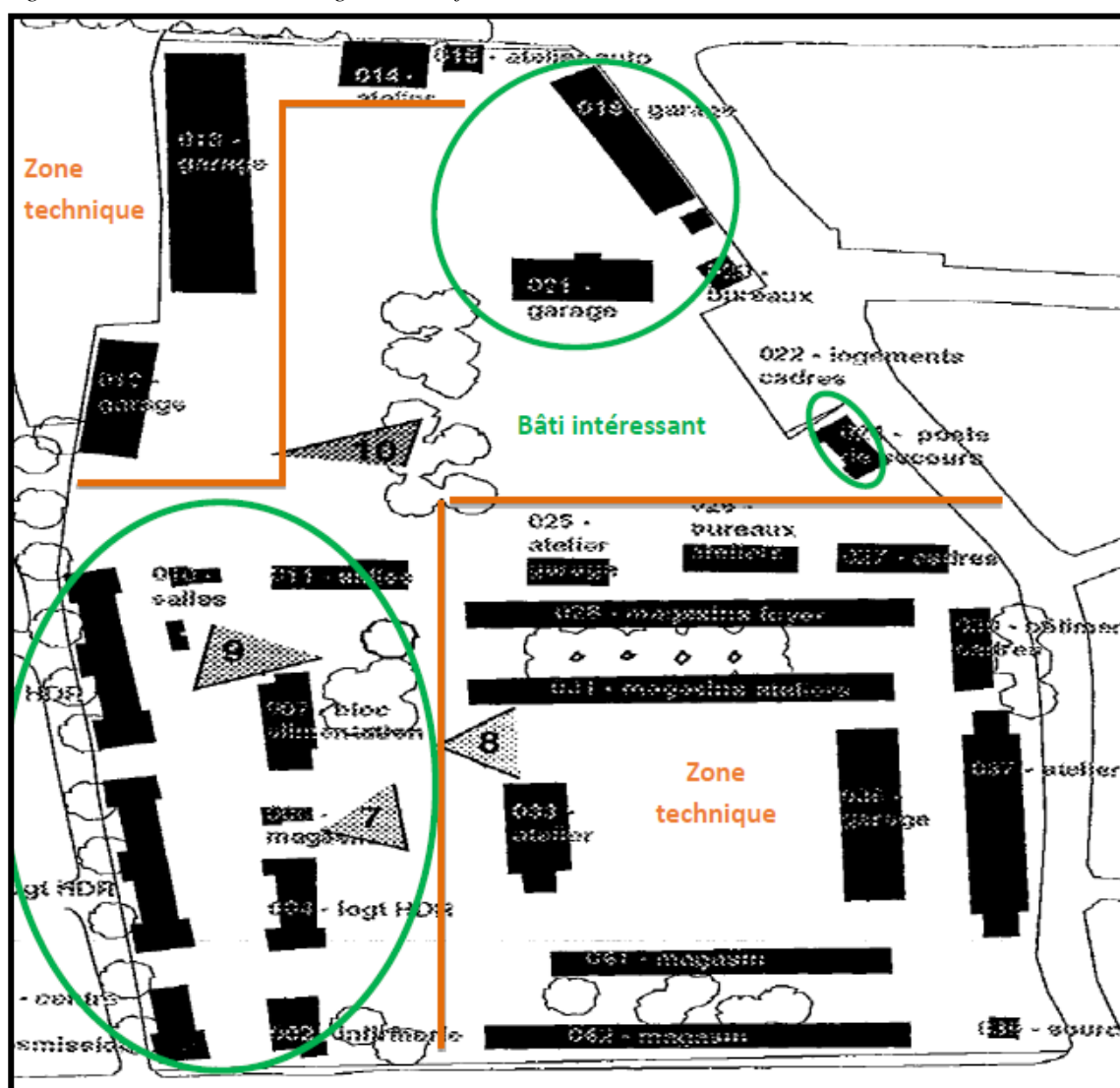
- La caserne Barbanègre :

L'histoire de cette caserne est fortement liée à celle de Mulhouse : construite entre 1904 et 1907, le quartier a d'abord été utilisé à l'époque impériale allemande pour accueillir le 22^{ème} régiment badois de Dragons. La caserne sert ensuite de refuge à la Gestapo lors de la Libération et ne fut reprise par le 6^{ème} régiment de Tirailleurs marocains qu'en novembre 1944. Le 31^{ème} Bataillon de Chasseurs Parachutistes l'a ensuite occupée, mais ses effectifs ont progressivement réduit et, lorsqu'il ferme 1992, le site n'est plus que partiellement occupé.

- Caractéristiques du site :

Construite à la même époque que la caserne Drouot, la caserne Barbanègre occupe un site plus vaste, 11 ha pour un bâti de 53400m² (cf. figure 27 ci-dessous), à 1.5 km de du centre-ville (cf. figure 25, page 150).

Figure 27 : la caserne Barbanègre avec la fonction initiale de ses bâtiments.



Source : AURM-MRAI, étude de valorisation de la caserne Barbanègre, février 1998 ; Habillage par l'auteure.

Le site est divisé en deux parties (AURM-MRAI, février 1998) :

- La caserne à proprement parler avec des bâtiments de logements dont l'intérêt et l'état sont inégaux en fonction des années de construction ; seuls 8 d'entre eux mériteraient d'être conservés (cf. illustration 5, ci-dessous) ;
- La zone dite technique qui comprend des bureaux et d'imposantes structures initialement prévue pour l'accueil des chevaux et un vaste manège ;
- L'environnement même de la caserne pourrait être un atout avec trois boisements notables dont deux classés et de nombreuses plantations d'intérêt.

Les deux quartiers qui jouxtent la caserne sont résidentiels.

Le site bénéficie d'une grande accessibilité avec une facilité d'accès à des voies importantes de la ville et de l'agglomération (cf. figure 121, annexe X).

Illustration 5 : Caserne Barbanègre, un bâtiment de logements de cadres reconverti.



Cliché réalisé par l'auteure le 26 octobre 2015.

Un point de vigilance quant à la reconversion du site pourrait cependant être sa proximité avec la caserne Drouot avec laquelle il serait souhaitable qu'elle n'entre pas en concurrence.

- Premiers éléments de reconversion :

La reconversion de la caserne Barbanègre peut s'envisager en deux étapes distinctes :

- Une première période de la cessation d'activité militaire du site à 1997 : la Gendarmerie nationale manifesta son intérêt pour installer son groupement départemental sur une partie du site. Les élus locaux essayèrent alors d'obtenir le transfert depuis Strasbourg d'un escadron de gendarmerie. Aucune de ces deux pistes ne s'est concrétisée (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal) ;
- À partir de 1997, différentes études furent réalisées pour envisager les pistes de reconversions possibles (AURM, 1997 ; SERM, 1998) : elles aboutirent, en 1999, à un projet qui séparait la surface initiale en îlots avec des fonctions distinctes (cf. figure 123, annexe X) selon les principes suivants (AURM-MRAI, février 1998) :
 - Un maillage de la caserne qui permette que sa trame viaire se fonde dans celle du quartier qui l'englobe ;
 - Une conservation d'une partie du bâti militaire reconverti en logements et une organisation des espaces permettant de conserver la mémoire de cette occupation marquante pendant des longues décennies ;
 - Un dimensionnement confortable de l'espace public, prenant en compte des programmes de logements, qui s'implantent sur le site, et le niveau, perçu comme déficitaire, d'équipements structurants observé sur la rive sud du nouveau quartier.

Le processus finalement suivi a été identique à celui de la caserne Drouot : un achat du site par la Ville, qui le revend à la SERM qui en assure pour partie la reconversion et pour partie la commercialisation dans le cadre d'une ZAC.

Par ailleurs, tout comme pour le quartier Drouot, le contrat Saône-Rhin pour le quartier Bâle (Politique de la Ville) a financé une partie de l'aménagement du parc public dans la caserne Barbanègre (cf. figure 122, annexe X).

- La reconversion et ses résultats.

La ZAC a été créée en juillet 2000 pour une opération qui a duré une dizaine d'années. À l'issue des travaux et de différentes cessions de terrains, elle comprenait les réalisations suivantes (cf. schéma 12, annexe X) :

- Un grand espace vert de quartier,
- Deux îlots de logements, l'un conservant les bâtiments initiaux (cf. illustrations 87 à 90, annexe X) et l'autre composé de 50 logements individuels en accession à la

propriété, accolés en bande et de 25 maisons jumelées (cf. illustrations 91 et 92, annexe X),

- Des bâtiments industriels et des locaux pour activités tertiaires (cf. illustration 93, annexe X),
- La gendarmerie départementale avec ses logements associés.

La séparation des îlots initiaux a donné lieu à la mise en place d'une nouvelle trame viaire qui a totalement redessiné le quartier.

En répondant à des objectifs majeurs pour la ville de Mulhouse, la reconversion de la caserne Barbanègre a eu un effet levier qui s'est manifesté sous différents aspects :

- La présence d'un escadron de gendarmerie départemental permet à la ville de bénéficier d'une population avec des revenus pérennes ;
- Tout comme pour Drouot, cette opération a permis de changer l'image d'un quartier dont les Mulhousiens étaient historiquement familiers ;
- Une diversification de l'offre en logements pour un retour des CSP+ grâce à un quartier offrant une qualité de vie et un caractère reconnu⁶⁸.

L'opération de reconversion de la Caserne Barbanègre a été un enjeu important de la politique d'aménagement de la Ville de Mulhouse, d'autant plus qu'elle s'est déroulée simultanément avec d'autres opérations majeures voisines, telle celle du Grand Bassin.

Au final, cette friche militaire a, elle aussi, été totalement banalisée pour ne conserver que les éléments remarquables de son architecture.

La reconversion de la caserne Barbanègre comporte à la fois des similitudes et une complémentarité avec celle de la caserne Drouot : toutes deux réalisées sur une dizaine d'années, elles ont permis de reconquérir l'intégralité d'un morceau de la ville en utilisant au mieux une mixité de fonctions qui s'est inscrite dans une logique de complémentarité et non pas de concurrence.

De fait, les éléments précédemment relevés pour la caserne Drouot restent identiques, cette opération ayant été en quelque sorte le laboratoire expérimental de la reconversion de Barbanègre qui s'est déroulée à une échelle légèrement supérieure.

Dans un contexte en apparence plus complexe que ceux des terrains précédemment étudiés, tant pour ses contraintes initiales que pour le fait d'avoir plusieurs sites militaires à reconvertir quasiment simultanément, une mise en relief de deux premiers terrains

⁶⁸ Une enquête de satisfaction a été effectuée à l'initiative du concessionnaire, BALTIGERE auprès des habitants des nouveaux espaces d'habitat de Drouot et Barbanègre, par la société DÉCRYPTIS. Elle révèle un taux de satisfaction élevé (entretien avec Pierre Vidal, 25 mai 2015).

mulhousiens permet d'émettre une nouvelle hypothèse quant à la réussite d'une reconversion d'un site militaire. La mixité des fonctions peut contribuer à mieux réintégrer une friche militaire urbaine à la ville.

Ceci permet d'ailleurs d'instaurer *ab initio*, une logique de confiance avec la pluralité des acteurs présents, notamment institutionnels.

- La caserne Lefebvre :

Construite par les Allemands, la caserne Lefebvre, de style Wilhelmien, a successivement incarné la nouvelle puissance prussienne qui l'érigea entre 1874 et 1877, puis l'héroïsme des soldats français dans les combats de la Libération en 1944, dont elle porte encore les stigmates, et enfin le passage obligé du service militaire après-guerre en étant un Centre Mobilisateur jusqu'à sa désaffectation.

Alors que ce fut la première des trois anciennes casernes acquises par la Ville de Mulhouse au milieu des années 1990, ce fut la dernière à être reconvertie du fait des contraintes inhérentes au site.

- Caractéristiques du site.

La caserne Lefebvre, située à 1 km du centre-ville (cf. figure 25, page 150) s'étend sur quatre hectares pour près de 40 000m² et constitue, à ce titre, un espace essentiel dans l'organisation du quartier (cf. figure 125, annexe X), d'autant plus que son linéaire de façades sur les rues voisines est important⁶⁹.

Du fait de son architecture avec une hauteur voisine de 30 mètres (cf. illustration 6 ci-dessous), la caserne domine le quartier dont l'épannelage moyen est de 12-15 m. Construite en bossage (moellons de pierre naturelle en saillie) et en grès des Vosges (soubassement et encadrements de fenêtres), elle affirme un caractère monumental.

La caserne est implantée selon une composition géométrique formée de deux corps de bâtiments parallèles, l'un en « U », 17 000 m², le long du boulevard Lefebvre et l'autre en « I » (bâtiments A et E, figure 28 page 165) dégagant au centre l'ancienne place d'armes sur laquelle gise encore aujourd'hui le char du Lieutenant de Loisy, en mémoire de la libération de 1944.

⁶⁹ 190m sur la rue Lefebvre, et 170m sur les rues d'Illzach et Vauban.

Illustration 6 : vue aérienne de la caserne Lefebvre peu avant sa reconversion.



Source : crédit photo SERM, cliché fourni par Jeanne Grimaldi, chargée d'opération à la SERM.

- Premiers éléments de reconversion.

De nombreux projets ont été étudiés sans qu'aucun ne se concrétise car la reconversion présentait *ab initio* de nombreux freins :

- La localisation géographique : bien que la caserne ne soit pas elle-même classée Monument Historique, elle se trouve dans le périmètre de l'église Sainte-Jeanne d'Arc qui, elle, est partiellement classée. Il faut donc un avis des Bâtiments de France avant d'entreprendre tous travaux. Ceux-ci se sont longtemps opposés à toute destruction au sein du site (entretien avec Paul Béranger, 27 octobre 2015) ;
- La structure même de la caserne : construits en 1877 par les Allemands, les bâtiments devaient être une démonstration de la puissance de la ville. Imposant, le bâti est peu adapté à une réhabilitation, l'architecture de la caserne ne permet quasiment pas de toucher à sa structure (*L'Echo Mulhousien*, mai 2005).

La reconversion à des fins civiles n'était donc pas aisée : quelques sociétés privées avaient manifesté leur intérêt pour le site en imaginant la démolition complète des bâtiments.

Alors que le mode de cession (adjudication publique ou cession de gré à gré) a fait l'objet de discussions entre la ville de Mulhouse et le ministère de la défense, à la demande du maire, la Défense accepta une mise à disposition de la caserne au profit d'activités culturelles. Entre 1991

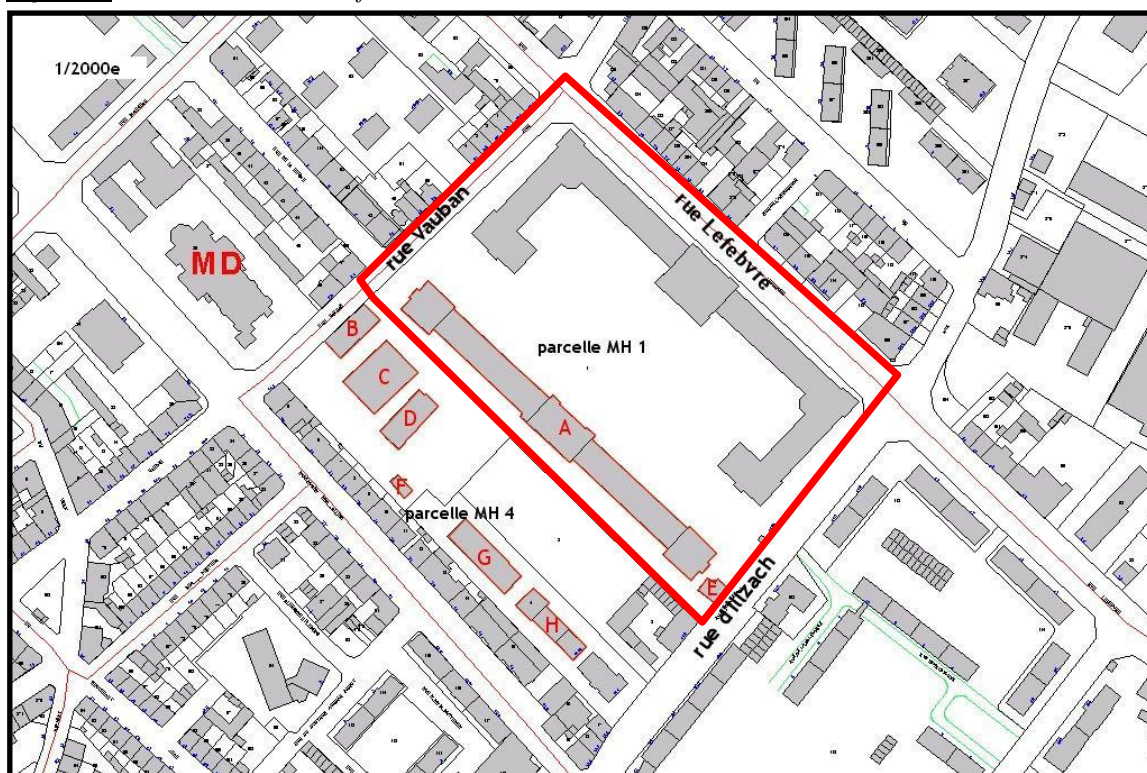
et 1995, ces activités conduisirent à des dégradations sérieuses des locaux et les promoteurs se désistèrent les uns après les autres (MRAI, 1999).

Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France refusait alors toute démolition.

Les premières études menées dans ce contexte ont privilégié une reconversion du site en grand équipement, mais ceci ne correspondait plus aux capacités financières des collectivités. D'autres pistes tels un grand jardin public de 40 000m², une extension de l'université (projet à long terme qui aurait posé la question du portage du foncier), un regroupement des ateliers et des services municipaux et enfin un espace de pluriactivités et de logements ont été envisagés (AURM & Sutter et Laburte architectes, décembre 1993).

Cependant, en cohérence avec les hypothèses précédemment annoncées, il est possible que ces projets n'aient pas abouti car ne correspondant pas directement à la satisfaction d'un besoin identifié à l'issue d'un diagnostic.

Figure 28: Plan de la caserne Lefebvre.



Source : plan cadastral de la ville de Mulhouse, année 2000.

. La reconversion et ses résultats.

L'opération d'aménagement retenue dans le cadre de la reconversion de la caserne Lefebvre s'inscrit dans une démarche globale de renouvellement urbain au profit de tout le quartier. Elle permet de réaménager la friche militaire avec plusieurs objectifs (cf. figure 126

et illustration 94, annexe X) :

- La mixité sociale par le biais d'une offre de logements neufs de qualité,
- Une amélioration de l'image du quartier et du cadre de vie de ses habitants avec la production d'espaces publics de qualité.

Sur le principe des deux autres opérations d'aménagement de casernes, la réhabilitation de la caserne Lefebvre a été réalisée dans le cadre d'une ZAC ayant la SERM pour maître d'ouvrage. Cette requalification s'est effectuée dans le contexte d'une réflexion englobant tout le quartier Vauban/Neppert, soit une superficie totale de 25ha⁷⁰.

La Ville de Mulhouse et la SERM ont pu bénéficier de fonds FRED, de l'ANRU, de la Région Alsace et l'Union Européenne (programme FEDER, objectif II, mesure A9)⁷¹.

Les résultats de ce projet estimé hors normes ont été conformes aux ambitions de la ville (cf. encart 13 ci-après).

Encart 13 : résultats d'une reconversion qui s'est étalée de 2004 à 2012 :

- *Le bâtiment en « U » de la caserne Lefebvre a été reconverti en résidence privée comprenant une centaine de logements rénovés selon des normes BBC (80 logements locatifs dans le corps de bâtiment principal et 28 en accession à la propriété dans les deux ailes) (cf. illustrations 95 et 99 à 101, annexe X).*

La SERM a eu des difficultés pour trouver un opérateur privé qui accepte le montage de cette opération avec des contraintes architecturales qui ont impliqué des pertes d'espaces. La société BALTIGERE, bailleur social, a finalement accepté le marché pour ces logements sociaux vendus au prix du m² comme des logements en accession à la propriété⁷².

Si ces appartements sont une réussite avec un taux d'occupation et de vente à 100%, les commerces qui ont été réalisés en rez-de-chaussée pour procurer une rentabilité financière à BALTIGERE sont restés vides (cf. illustration 98, annexe X) ;

- *L'aménagement du Jardin Neppert, sur une superficie de 10 000 m² : le grand parc de Lefebvre est le premier maillon de la chaîne des cinq Jardins Neppert (cf. illustrations 98 et 102, annexe X), conçus par l'urbaniste Nicolas Michelin, qui consiste en une ligne d'espaces verts entourés de plusieurs centaines de logements neufs ou rénovés (cf. illustration 104, annexe X) ;*

⁷⁰ 5 jardins pour relier l'Avenue de Colmar et la Rue Lefebvre (« coulée verte » en cœur de ville, 750 logements neufs, 1 200 logements réhabilités et 120 logements démolis.

⁷¹ Cf. lexique.

⁷² Type PEX (Prêt Expérimental de la CDC) et PLS (Prêt Locatif Social).

- *La requalification des voies existantes bordant le secteur et la création de voies de desserte et de liaisons douces (cf. illustrations 95 et 97, annexe X),*
- *L'implantation de l'association « les Papillons blancs », un foyer pour déficients mentaux de 40 places et d'une maison de retraite spécialisée de 20 places.*
- *La construction de logements neufs de type intermédiaire ou petits collectifs (entre 150 et 200 logements) selon deux typologies : les « villas du parc » (longeant le parc) et les « maisons de ville » qui s'accordent avec celles déjà existantes, datant des années 1880 à 1910 (cf. illustrations 103, annexe X).*

Source : entretiens avec Michel Takouma (BALTIGERE) et Jeanne Grimaldi (SERM), 27 octobre 2015.

Après dix ans d'attente, la caserne Lefebvre a été intégralement reconvertie en huit ans. Elle constitue l'élément emblématique du projet de requalification du quartier Vauban-Neppert, dessiné par Nicolas Michelin. Par comparaison avec les deux autres casernes reconverties, il s'agissait du projet le plus difficile à mener (*L'Écho Mulhousien*, mai 2005).

Sur un plan urbain, les deux premiers objectifs, ouvrir la caserne sur la ville et la réintégrer dans le tissu urbain, sont remplis ; l'intégralité des appartements proposés à la vente et à la location ont trouvé preneurs et le parc Lefebvre attire de nombreuses familles (entretiens du 27 octobre 2015 avec Michel Takouma et Jeanne Grimaldi).

Ce projet, en mêlant des opérations immobilières et la création d'équipements répond en outre à deux objectifs généraux du projet urbain, celui de *la Ville réconciliée* et celui de *la ville et de sa mémoire* (cf. paragraphe 2.2.2., page 145).

Le pari de banaliser une friche militaire urbaine avec une architecture aussi marquée semble donc réussi.

Tout comme pour les casernes Drouot et Barbanègre, la reconversion du site Lefebvre a eu un réel effet levier au niveau du quartier, d'autant plus que celui-ci bénéficie d'une desserte par le tramway. Elle est considérée comme une vraie réussite (entretien du 27 octobre 2015 avec Paul Béranger).

Un petit bémol résiderait cependant dans la vacance des commerces initialement prévus en rez-de-chaussée de la caserne. Alors que le promoteur avait négocié ces surfaces commerciales pour compenser le surcoût des travaux dans une architecture aussi contraignante (entretien du 27 octobre 2015 avec Michel Takouma), l'explication de leur vacance pourrait être double, d'une

part, la proximité du centre-ville et d'autre part, cela peut être une conséquence directe de l'absence d'un besoin réellement identifié.

À l'exception de la présence d'un acteur institutionnel, dont l'équivalent pourrait cependant être représenté par les structures d'accueil médicalisées, sur le site reconverti, la caserne Lefèvre permet de valider tous les éléments précédemment relevés pour les deux autres sites de Mulhouse.

La reconversion des trois casernes mulhousiennes a pris une place non négligeable dans le développement urbain de la ville. Cependant, alors que ces projets ont permis de ramener en ville des habitants qui avaient choisi la périurbanisation, notamment des CSP+, en proposant des appartements neufs en accession à la propriété, il semble difficile d'attribuer cette réussite à la seule requalification des sites militaires.

En effet, d'autres opérations d'urbanisme engagées soit peu d'années auparavant, soit simultanément, donc toutes contemporaines de l'aménagement de ces friches militaires, peuvent avoir contribué à cet effet levier pour la ville (entretien du 25 mai 2015 avec Pierre Vidal).

Cependant, plus localement, au niveau des parties de ville ou quartiers où elle a eu lieu, la reconversion des casernes a eu un rôle important en apportant de nouvelles fonctions, en générant de nouveaux flux, en ouvrant ces espaces au tissu environnant, en préservant et en mettant en valeur une part importante du patrimoine architectural. Ces friches militaires reconverties ont donc permis de remplir tous les objectifs du projet urbain, ne se démarquant pas des autres friches industrielles ou tertiaires qui y ont contribué.

Les notions d'accompagnement et de complémentarité pourraient mieux exprimer la place que la reconversion des casernes a tenue dans les transformations de l'espace mulhousien depuis le milieu des années 1990, car on ne peut évaluer ces reconversions qu'en les replaçant parmi les nombreuses autres opérations d'urbanisme qui se sont déroulées plus ou moins concomitamment.

Il semble justement que la ville n'ait pas souhaité, ou pu, communiquer autour de la reconversion de ses sites militaires. Dès lors, la banalisation est double, d'abord pour les friches militaires en elles-mêmes, mais aussi pour l'intérêt même de ces opérations, notamment celle de la caserne Lefèvre, alors qu'elles auraient pu accentuer le regain d'attractivité.

Au-delà de l'effet levier et de la banalisation de la friche militaire urbaine, la reconversion des friches militaires de Mulhouse a démontré que ces sites avaient toute leur place dans le cadre du renouvellement urbain de l'habitat en proposant de nouveaux logements et en étant éligibles aux financements de l'ANRU.

Grenoble et Mulhouse ont choisi de reconvertir leurs friches militaires selon le même principe, celui d'une ZAC dont la maîtrise d'ouvrage était assurée par la SEM locale. Dans les deux cas, l'absence des financements dont ont pu bénéficier Noyon ou Joigny, dans le cadre des CRSD, a dû être compensée par des fonds d'autres origines, nationaux ou européens. Ces éléments semblent donc confirmer que la reconversion d'un site militaire ne peut être intégralement financée par une municipalité seule, mais qu'elle aura besoin de subventions pour y parvenir. Ceci contribue, dans une certaine mesure, à la banalisation de la friche militaire urbaine puisque toute friche industrielle serait vraisemblablement soumise à la même logique. Par ailleurs, en dépit de la présence d'une communauté d'agglomération à Grenoble et à Mulhouse, les deux métropoles ont choisi de faire porter les projets de reconversion de leurs casernes par leurs SEM qui sont leurs véritables aménageurs locaux. Ceci confirme donc l'hypothèse de la nécessité d'une structure porteuse pour mener à bien une reconversion de site militaire face à la complexité de l'opération.

De plus, en complément de ce qui a pu être observé pour Noyon, Joigny et même Langres, Grenoble et Mulhouse permettent de compléter le panel des reconversions envisageables pour un site militaire en introduisant la notion d'une réelle mixité à laquelle vont à terme participer des entrepreneurs privés. Cependant, cette mixité, dans la logique des hypothèses précédemment énoncées, doit toujours répondre à des besoins clairement identifiés dans le cadre d'un diagnostic préalable.

Enfin, alors que les reconversions des sites militaires de Grenoble et de Mulhouse ont beaucoup plus tardé à se mettre en place, et qu'elles ont ensuite été beaucoup plus étalées dans le temps, les échelles chronologiques précédemment vérifiées sont légèrement modifiées. Cependant, le principe semble rester identique avec trois périodes :

- Une période de mise en confiance qui peut se dérouler à partir de la livraison de l'une des premières réalisations du projet d'ensemble, ou débiter à partir de la livraison de l'ensemble de l'opération ;
- Une période de validation du projet liée à la fin des exonérations financières accordées pour favoriser les installations, lorsqu'elles existent, ou à la fin de l'ensemble de

l'opération, comme pour Grenoble et Mulhouse ;

- Une troisième période correspond aux suites données aux opérations déjà réalisées avec le fait d'envisager des extensions, l'exemplarité dont elle fond preuve ou enfin l'attractivité qu'elles entretiennent.

CHAPITRE D.

PREMIÈRE MISE EN PERSPECTIVE DES HYPOTHÈSES AU VU DES ÉTUDES DE TERRAIN.

Ce tome comprend cinq études de terrain pour un total de sept friches militaires reconverties, ou non (cf. tableau 4 ci-dessous) En effet, l'une d'entre elles, Langres était en quelque sorte un terrain-test des premières conclusions, d'une part, et permettait de faire le lien entre les friches militaires résultants de deux grandes périodes de restructuration militaire, les années 1980-1990 et les années 2000, d'autre part.

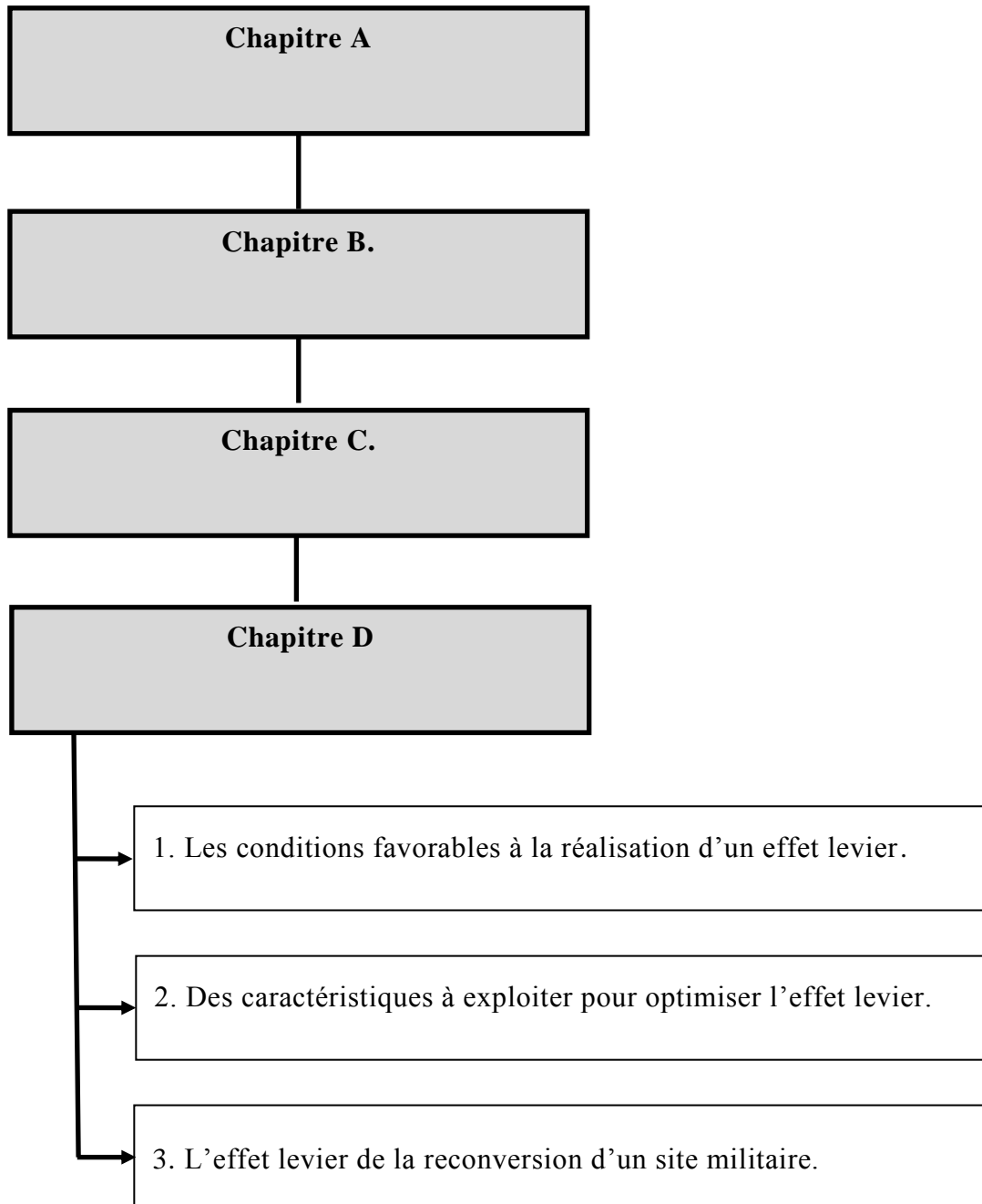
Schéma 5: articulation logique du tome II.

	Sites concernés	Catégorie de la commune	Date d'apparition de la friche militaire	Attitude vis-à-vis de la friche et portage du projet de reconversion
Chapitre A	Noyon & Joigny	Petites villes	Friches récentes, à compter de 2010	Forte volonté de reconversion ; Communauté de communes
Chapitre B	Langres	Petite ville	Friches de différentes périodes (à partir des années 1990)	Difficultés à définir un projet de reconversion et à le porter.
Chapitre C	Grenoble & Mulhouse	Métropoles	Friches des années 1980	Volonté municipale et structure adéquates pour porter le projet
Chapitre D	Bilan des études de terrains et premières conclusions.			

Réalisation par l'auteure.

L'ensemble de ces éléments a permis de dégager un certain nombre de conclusions concernant le processus de reconversion et les facteurs favorables à un effet levier. Ils permettent aussi d'envisager dans quelle mesure la friche militaire urbaine peut être banalisée dès lors qu'elle réunit un certain nombre de caractéristiques. Les éléments d'appréciation de ce contexte global donnent également l'opportunité de caractériser l'effet levier de la reconversion de ces sites.

Schéma 6: organisation du chapitre D.



Réalisation par l'auteure.

1. LES CONDITIONS FAVORABLES A LA REALISATION D'UN EFFET LEVIER.

La reconversion d'une friche, quelle qu'elle soit, s'envisage dès l'annonce de la cessation d'activité du site : le temps de veille et le temps de la friche sont donc primordiaux pour l'accomplissement du processus de reconversion.

Dans le cas des friches militaires étudiées dans ce second tome, la durée de ces deux périodes varie d'un extrême à l'autre en fonction de la période de restructuration militaire considérée (années 1980 à 1990 avec une certaine latence, années 2000 avec les LPM et des fermetures qui surviennent en moins d'un an). Cependant des caractéristiques communes se dégagent, seul le délai d'application des solutions envisagées pourra varier en fonction du site considéré.

1.1. L'intégration d'une surprise de planification urbaine.

Globalement, la cession d'un site militaire urbain, quelle que soit la ville concernée, est un choc. Alors que depuis les années 1980-1990, la tendance est à une planification normée du développement de la ville avec des thématiques bien ordonnées, il s'agit en quelque sorte d'une *surprise de planification urbaine* qui peut s'envisager sous deux aspects :

- Le site militaire n'avait qu'une activité très réduite depuis de nombreuses années, voire était juste gardienné dans l'attente de sa cession. Il n'y a donc pas de fort impact économique ou social sur la ville concernée qui ne doit pas forcément rechercher rapidement de solutions économiques pour pallier le départ des derniers militaires ;
- Le site militaire était en activité « normale », avec des effectifs conséquents : sa cessation d'activité, ou son transfert, a alors de véritables conséquences socio-économiques que la commune s'efforcera vraisemblablement de compenser au plus vite.

Dans les deux cas, la cession aura un impact urbain dès lors qu'il s'agit d'un site militaire d'ampleur, et elle pourra imposer, dans une certaine mesure de repenser la ville. Il s'agira alors pour la municipalité de se positionner assez rapidement pour un éventuel achat, de ne pas laisser le site tomber en déshérence et au final de le réintégrer pleinement à la ville. Au-delà de cet aspect pratique, ce sera souvent une opportunité de réécrire l'ensemble des documents d'urbanisme réglementaire car les pratiques en termes d'habitat, de transport ou plus généralement de développement urbain seront impactés par la fermeture du site militaire et son éventuelle reconversion.

La question se pose également pour des sites militaires de moindre ampleur. Dès lors que la Ville a une priorité d'achat dans le cadre de leur cession par la Défense.

La notion de *surprise de planification urbaine* ici appliquée aux friches militaires, pourrait s'appliquer à toute cessation d'activités relativement subite. Ainsi, un site urbain, industriel ou commercial, en situation fragile depuis de nombreuses années pourrait ne pas voir aboutir son redressement financier et cesser rapidement toute activité, devenant ainsi une friche cessible sur le marché du foncier.

Le projet de requalification d'une friche militaire entre dans une logique globale, qui est aussi, au-delà des critères objectifs tels les capacités de financement, une volonté locale d'accepter de repenser la ville, dans son organisation et son développement urbain, en y intégrant un nouvel espace foncier dont les fonctions futures sont à déterminer. Ce positionnement va se définir dès le temps de veille et impacter l'ensemble du processus d'une éventuelle reconversion (cf. schémas 8 et 9 ci-après). Cette logique serait également applicable à toutes friches urbaines d'ampleur, quelle que soit leur origine, dès lors que leur cessation d'activité remettra en question la planification urbaine telle qu'elle avait été envisagée.

1.2. La notion de projet urbain.

Comme nous l'avons vu dans le premier tome de ce travail, la friche urbaine, militaire ou non, doit être reconvertie en intégrant ses possibilités d'intégration dans la trame urbaine avec une nouvelle activité. Au-delà du seul fait de repenser la ville dans son ensemble, il s'agit également de déterminer à partir de quelle échelle la Ville doit intervenir et quel processus elle doit mettre en place pour mener avec bénéfices cette opération de reconversion à son terme.

1.2.1. De la notion d'intérêt d'une acquisition/reconversion du site pour et par la ville.

Dans le cas des friches militaires, les pouvoirs publics locaux sont fréquemment les premiers à s'intéresser au site dont l'activité cesse, ceci est d'autant plus avéré qu'ils peuvent bénéficier d'une priorité pour l'acquérir (cf. tome I, chapitre III). Il s'agit alors pour eux de déterminer rapidement l'intérêt que pourrait représenter la friche militaire pour la Ville une fois reconvertie.

Dans des cas bien définis, il n'y a eu aucun intérêt pour des sites de moindre ampleur et la Ville a alors préféré ne pas s'engager dans une logique de réutilisation/reconversion qui n'aurait peut-être pas eu d'autres effets globaux que de grever davantage les finances municipales :

- Pour Noyon, une maison d'habitation située en centre-ville, dans un quartier résidentiel, représentait peu d'intérêt à être reconvertie dans une fonction différente car elle aurait pu être source d'incohérence dans la trame urbaine. Sa cession par la Défense à un particulier dans une fonction identique a donc été naturelle ;
- Pour Langres, le Cercle des officiers, totalement excentré de la Citadelle car situé dans le centre-ville ancien, n'aurait pas non plus pu être intégré dans la démarche d'ensemble que Langres essaie de mettre en place pour la reconversion de son site militaire. Sa cession à un particulier aurait, au contraire, permis d'attirer de nouvelles activités⁷³ et d'inscrire cette reconversion dans le cadre plus global de la revitalisation du centre-ville ;
- Pour Mulhouse, différents sites avec des caractéristiques architecturales intéressantes ont été cédés à des particuliers. Si ce délaissement par la ville a pu sembler surprenant, il est cependant vraisemblablement à mettre doublement en cohérence avec une logique de reconversion d'un site militaire dans son ensemble, sans saupoudrage avec des bâtiments excentrés, et de respect de la trame urbaine, d'une part, et avec la démarche d'ensemble de la ville dans le cadre de son développement urbain.

Ces éléments confirment que la reconversion d'une friche militaire par la ville n'est pas acquise *a priori* mais qu'elle doit s'envisager dans le cadre d'un projet d'ensemble pour la Ville ou la communauté de communes /d'agglomération. Pour cela, un contexte global doit être défini, il pourrait s'agir du projet urbain.

1.2.2. Le projet urbain, un cadre favorable à la reconversion des friches militaires ?

Quelle que soit la période de fermeture/cession du site considérée, ce nouveau foncier, généralement d'ampleur, disponible, rarement anticipé ou dans tous les cas, non priorisé, fait l'effet d'une *surprise de planification urbaine*.

En effet, alors que les années 1990 ont vu le développement de la notion de projet urbain et que les années 2000 ont davantage systématisé la mise en place d'un urbanisme réglementaire incluant notamment PDU, PLH ou PADD, le changement de fonction et l'éventuel besoin socio-économique d'une reconversion rapide du site peuvent bouleverser la planification urbaine à

⁷³ La ville avait acquis ce site, par défaut, lorsqu'elle s'est retrouvée propriétaire de certains bâtiments du quartier Turenne, en 1996. Cependant, elle n'a jamais eu de projet pour ce site et a souhaité le céder au plus tôt à un particulier afin de ne pas laisser la qualité du bâti se détériorer. Elle a d'abord envisagé de le vendre à un restaurateur qui aurait pu profiter des équipements de cuisine, alors récents, mis en place. Cependant, alors que la vente dans cette logique n'a jamais abouti, le site accueille finalement des associations de loisirs dans une simple logique de réutilisation du bâti.

court ou moyen termes.

Les notions de réversibilité des projets déjà initiés et de complémentarité avec les opérations en cours peuvent alors devenir déterminantes.

Trois cas peuvent alors s'envisager :

- La Ville ne ressent pas le besoin d'une reconversion immédiate, il s'agit alors d'acquiescer l'emprise militaire en l'envisageant comme une réserve foncière. Cette logique est cependant contraignante pour la ville qui doit assurer la sécurisation du site. Il s'agit du cas de Mulhouse.
- Lorsque la cession du site par la Défense succède à une longue période d'inactivité, elle va pouvoir permettre de concrétiser des réponses à des lacunes urbaines locales déjà identifiées. Il s'agira alors de déterminer comment valoriser le potentiel foncier de la friche militaire afin de la transformer en un projet qui apporte des solutions innovantes tout en impulsant une nouvelle dynamique de développement qui aura un effet levier bénéfique pour l'ensemble de l'agglomération. C'est le cas de Grenoble.
- Dans le dernier cas, la cessation d'activité du site militaire bouleverse un équilibre socio-économique fragile et sa reconversion est une nécessité pour redonner rapidement du dynamisme et de l'attractivité au territoire. À la fois choc et opportunité, c'est une occasion de repenser l'urbain et d'inscrire la ville dans une nouvelle ère. Ce sont les cas de Noyon, Joigny, et Langres.

Ces trois cas ont pour points communs la nécessité de disposer *a priori* d'un projet urbain pour la ville, d'une part, et, d'autre part, d'avoir identifié, soit dans le cadre de ce document, soit dans la logique d'une démarche plus réactive suite à la fermeture du site militaire, des besoins à combler par le biais de la requalification du site.

1.2.3. La mise en projet de la reconversion d'une friche militaire, un processus normé.

Il s'agit de définir un projet urbain de reconversion à partir de la friche (cf. encart 14) : dès lors que l'intégration de la reconversion de la friche militaire pourra être envisagée dans le cadre du projet urbain de la Ville, il faudra déterminer comment elle peut s'inscrire à la fois dans une logique de satisfaction de besoins clairement identifiés et de complémentarité avec des opérations existantes ou en cours afin de rester dans une cohérence d'ensemble. Pour cela, il sera nécessaire de définir un projet urbain de requalification de la friche militaire :

Encart 14 : les composantes d'un projet urbain de requalification d'une friche.

Pour être mené à bien, le projet urbain de requalification d'une friche implique donc :

- *Une « volonté de projet » avec la conviction que la reconversion de la friche peut revitaliser l'ensemble du territoire,*
- *Une « situation propice au projet » qui interpelle les acteurs locaux avec la requalification de la friche qui va permettre de répondre à un besoin connu,*
- *Une situation de référence commune aux différents acteurs, qui leur permet de partager des perspectives quant aux enjeux pour le territoire et fait notamment de la friche un espace convoité,*
- *Une temporalité [liée aux temps de la friche] partagée par les acteurs pour l'émergence d'une ou de plusieurs visions stratégiques,*
- *Un « contexte d'action et de terrain » qui déclenche une réflexion des acteurs en temps réel sur l'espace en friche, dès le temps de l'avant-friche.*

Source : Laperrière, 1998, p.116 (déjà cité dans le tome I, chapitre IV.)

Dans le cas des friches militaires étudiées dans ce tome, la pertinence de ces composantes va permettre d'envisager ou non un effet levier comme résultat de la reconversion de la friche militaire :

La volonté de projet, immédiate ou décalée, a été un point crucial pour initier la démarche de reconversion :

Pour Noyon et Joigny, cette volonté s'est manifestée dès l'annonce de la cessation d'activité de leur site militaire car les impacts sociaux-économiques étaient tels qu'il importait de pouvoir les compenser au plus tôt. Dans le cas précis de Noyon, cette volonté de trouver rapidement de solutions pour enclencher un cercle économique vertueux a peut-être retardé la réflexion visant à intégrer la reconversion dans le cadre du projet urbain dans son ensemble ;

- Pour Grenoble, la reconversion de la caserne de Bonne avait été envisagée depuis longtemps car l'activité militaire du site avait été considérée comme un frein au développement urbain grenoblois. De plus, la Ville entretenait depuis longtemps une tradition de recyclage des terrains militaires. Au-delà de la volonté, la nature même du projet a cependant évolué en y intégrant le retour d'expérience d'opérations passées.
- Pour Mulhouse, contrainte dans son développement urbain par une pénurie de foncier, le projet de reconversion des trois sites militaires semblait une évidence. La volonté de projet a donc bien existé *ab initio*, mais a dû être décalée du fait de la présence d'autres opérations

déjà initiées au moment de la cession des sites ;

- Enfin, Langres illustre pour partie le fait que l'absence de volonté trahit la notion de projet urbain de requalification de la friche. Ainsi, le quartier Turenne, dont l'achat par la Ville a été, en quelque sorte, subi, n'a pu être reconverti à la mesure des possibilités qu'il aurait pu offrir. De même, la 15^{ème} BSMAT, si la volonté d'une reconversion existe au sein de la seule ville de Langres, ne parvient pas à s'inscrire dans le cadre d'une volonté de projet porté par la CCEL, seule structure adéquate pour porter un projet d'une telle ampleur.

Dans le cas des friches militaires étudiées dans ce tome, trois composantes du projet urbain de requalification d'un site militaire se recoupent et sont difficilement sécables. Elles font cependant appel toutes les trois à des notions de temporalité et d'opportunité :

La « *situation propice au projet* », la « *temporalité partagée par les acteurs pour l'émergence d'une ou de plusieurs visions stratégiques* » [et le] « *contexte d'action et de terrain* »⁷⁴ peuvent ainsi être regroupés :

- Pour Noyon et Joigny, le CRSD résume à lui seul l'intégralité des ces trois points avec une chronologie et un contexte financier contraints par le contrat lui-même ;
- Pour Grenoble, la finalisation de la cession, la mise en place d'une troisième ligne de tramway et l'obtention de financements dans le cadre du programme *Concerto* ont été les trois composantes pour l'avènement de ce projet urbain de requalification de la caserne ;
- Pour Mulhouse, bien que la volonté de reconvertir les trois sites existe, elle a été décalée. Le changement de contexte global avec la finalisation des opérations en cours, de nouvelles opportunités encadrantes et la possibilité d'obtenir des compléments de financement dans le cadre de l'ANRU ont été les éléments déclencheurs du projet urbain de requalification des trois friches militaires.
- Enfin, pour Langres, alors que l'existence d'une volonté de reconversion globale par la structure adéquate ne semble pas avérée, les trois notions ci-dessus sont subies : ainsi, le CRSD serait arrivé trop tôt, sans que les conditions d'ensemble ne soient réunies.

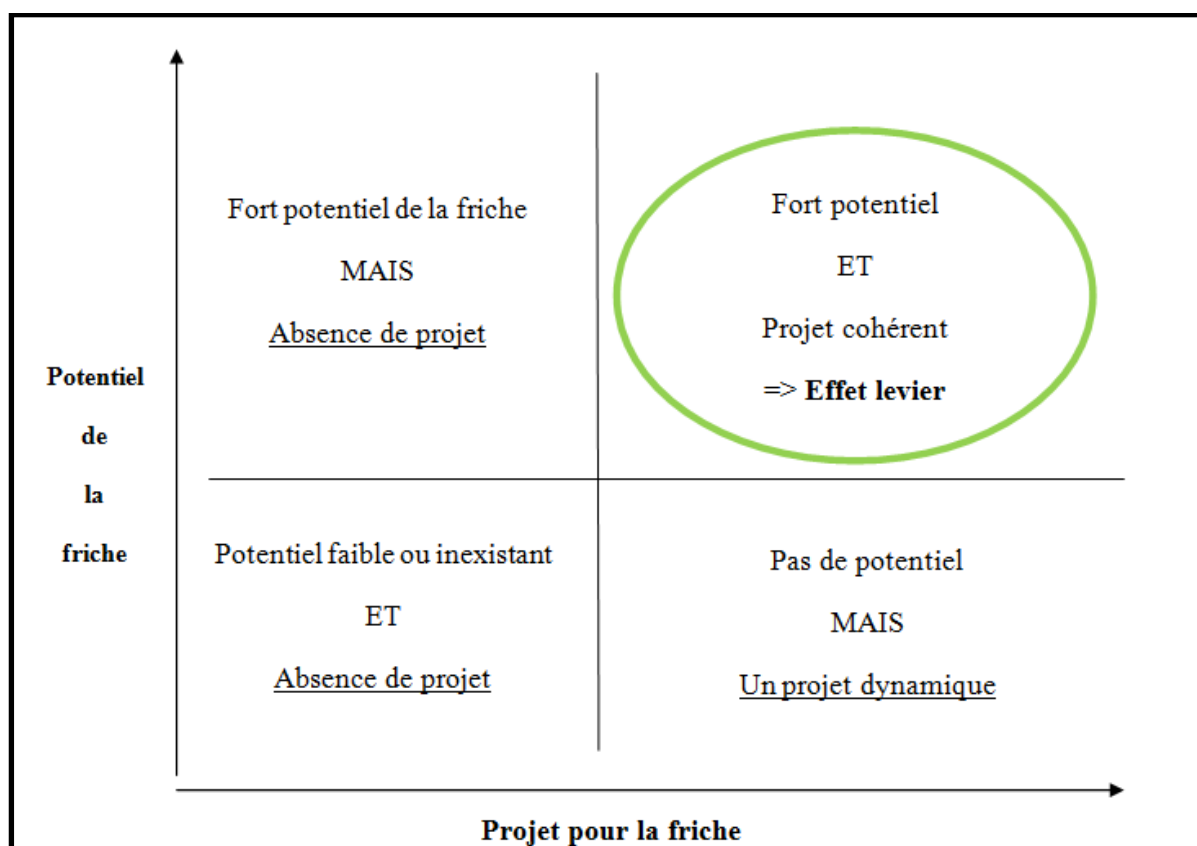
La dernière composante du projet urbain, au-delà de la nécessité de réunir également les quatre autres conditions indispensables à l'avènement du projet urbain de requalification de la friche militaire, va davantage conditionner l'effet levier de sa reconversion. En effet, l'existence d'une situation de référence commune aux différents acteurs va leur permettre d'établir un diagnostic qui précisera les besoins auxquels pourrait répondre la reconversion de la friche militaire.

⁷⁴ D'après Laperrière, 1998, p.116.

Cette situation de référence prend la forme des diagnostics préalables à la signature du CRSD pour Noyon et Joigny, avec des axes stratégiques d'effort qui ont pu être déterminés. Pour Grenoble et Mulhouse, le projet urbain de la métropole a posé les objectifs forts de la Ville qui ont ensuite été déclinés pour le projet de requalification des friches militaires.

Enfin, pour Langres, bien que la situation de référence existe dans le cadre des diagnostics préalables au CRSD, celle-ci n'a pas permis de mettre en évidence des tendances fortes pour la reconversion du site de la Citadelle. Il n'y a donc pas de perspective partagée et la friche semble davantage subie que convoitée, du moins dans une logique globale. Au-delà de cette composante, il s'agit donc de se questionner sur l'existence d'un projet urbain à l'échelle du territoire (i.e. la CCEL) pour la requalification de la Citadelle de Langres.

Schéma 7 : le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain (déjà présenté dans le tome I, chapitre 4.).



Réalisation par l'auteure.

L'applicabilité des cinq composantes d'un projet urbain de requalification de friche sur les cinq terrains étudiés permet d'assimiler la friche militaire à une friche quelconque qui présenterait les mêmes caractéristiques générales d'urbanité. Dans cette logique, le champ d'application restreint de certains éléments, tels les CRSD, pourrait être contrebalancé par d'autres programmes spécifiques liés à la nature même de l'activité initiale des friches au-delà de leurs caractéristiques globales.

La démarche complexe de définition de l'adéquation entre les besoins identifiés, les réelles possibilités du site, la reconversion possible et les sources de financement va permettre de mettre en place un projet urbain qui pourrait être à l'origine d'un effet levier. (Cf. schéma 7 ci-dessus).

Le projet urbain correspond au processus qui a permis aux friches militaires étudiées dans le cadre de ce tome d'être reconverties dans la logique d'un projet cohérent au profit de la ville ou de la communauté d'agglomération.

Cette cohérence pourrait être à l'origine du gain d'attractivité et /ou de dynamisme. Additionnée à d'autres facteurs, elle pourrait avoir accentué de l'effet levier de la reconversion en question.

2. DES CARACTERISTIQUES A EXPLOITER POUR OPTIMISER L'EFFET LEVIER.

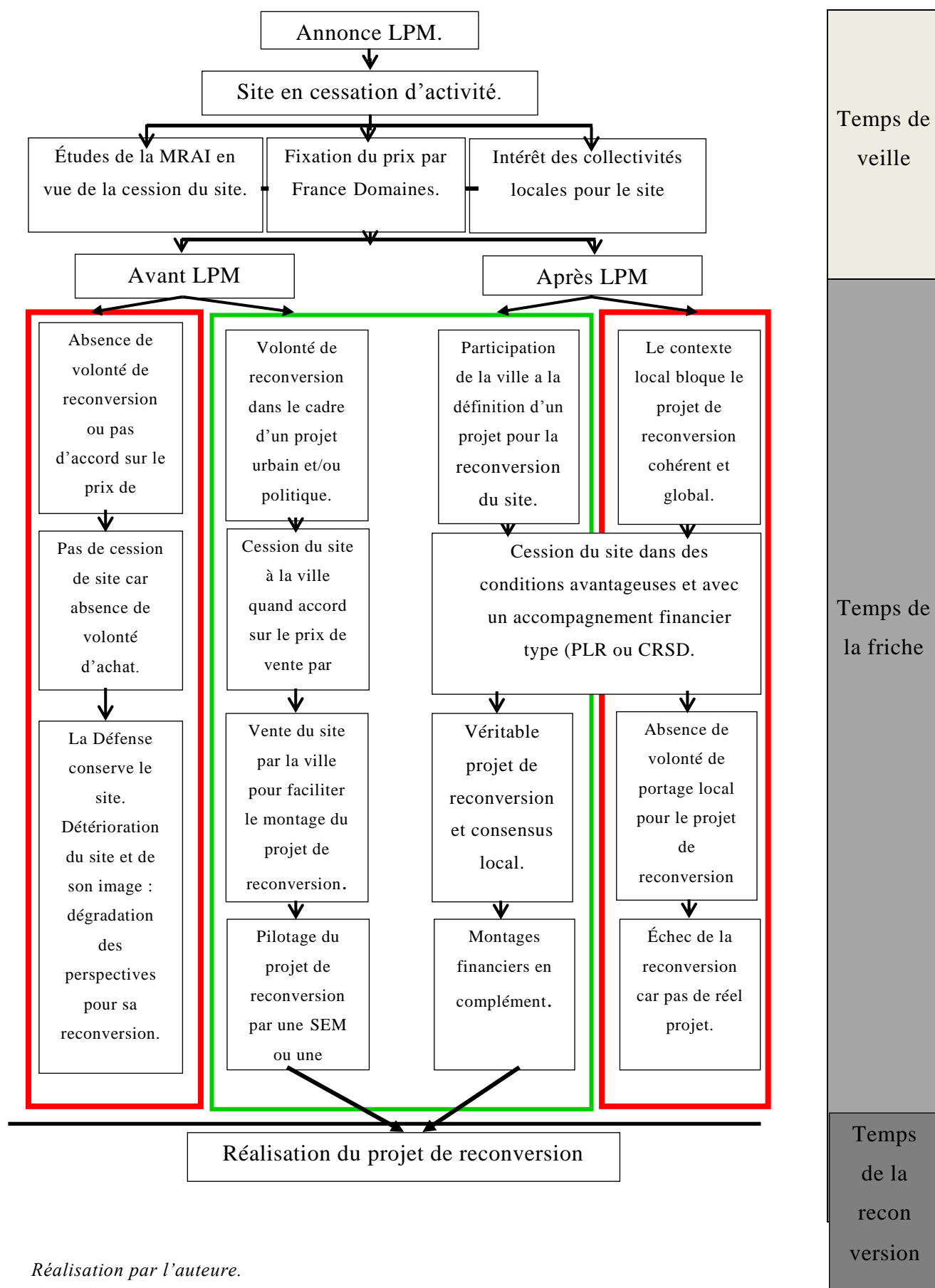
La reconversion des friches militaires, quelle que soit la commune considérée, a pour objectif d'inverser une tendance en initiant un cercle vertueux pour répondre à des problématiques clairement identifiées. Les sites étudiés dans le cadre de ce travail présentaient sensiblement les mêmes caractéristiques intrinsèques avec des friches militaires des XIX et XX^{èmes} siècles sur une superficie relativement importante. Relativement peu marquées par leurs activités initiales, elles offraient des perspectives de reconversion intéressantes.

Cependant, alors que l'intégration au projet urbain de la ville nécessite d'envisager la requalification en lui appliquant des axes stratégiques généraux, le montage du projet urbain de requalification urbaine de ces friches militaires a parfois été décliné plus finement pour en optimiser l'effet levier. Ceci permet *a priori* de dégager certains atouts ou faiblesses pour optimiser les résultats de la reconversion.

2.1. L'intégration d'atouts supplémentaires dans les composantes du projet urbains.

Comme nous l'avons vu précédemment, le projet urbain comprend cinq composantes génériques applicables au projet urbain de reconversion des friches militaires étudiées dans le cadre de ce travail. Cependant, au-delà de la définition globale de ces éléments, leur mise en pratique a permis de caractériser des atouts et des faiblesses sur lesquels il pourrait être intéressant d'accorder une attention particulière en vue d'une optimisation de l'effet levier.

Schéma 8 : l'appréhension du succès de la reconversion dès le temps de veille.



Réalisation par l'auteure.

2.1.1. Déclinaison de la volonté initiale avec la détermination d'une structure porteuse du projet.

Condition *sine qua non* pour initialiser le projet de reconversion d'une friche militaire, la volonté de projet se caractérise par la conviction que la reconversion de la friche bénéficiera à l'ensemble du territoire concerné.

La première déclinaison de la manifestation de cette volonté semble se définir par la désignation d'une structure qui porte le projet à l'échelle du territoire de façon cohérente. Ainsi, pour quatre des cas ici étudiés, la communauté de communes, avec l'embauche d'un chargé d'études strictement consacré à la reconversion du site militaire pendant la durée du CRSD, ou la SEM associée à la communauté d'agglomération, qui est en quelque sorte son bras financier pour le portage de projets urbains, ont été les moteurs de la reconversion. Véritables piliers, ils ont permis l'aboutissement des études préalables à la reconversion, la coordination avec des acteurs locaux pour identifier des diagnostics en cohérence avec le territoire vécu et ils ont facilité le montage du projet, notamment sur un plan financier en élargissant le champ des demandes de financements, ou architectural et technique.

Dans le cas de Langres, l'absence d'une structure porteuse pose, à l'inverse, la question du portage technique et financier de l'opération, notamment pour la coordination des crédits du CRSD et l'obtention d'autres fonds, mais elle implique surtout un questionnement sur la volonté du territoire de la communauté de communes de requalifier la Citadelle alors que seule la ville-centre, pourtant en difficultés, semble porter le projet.

Associée à la volonté de requalifier la friche militaire, l'existence d'une structure porteuse du projet de reconversion à l'échelle du territoire concerné est un point déterminant pour le succès d'une telle opération.

2.1.2. La prise en compte raisonnée des éléments de diagnostic.

Le projet urbain de requalification d'une friche militaire se base conjointement sur l'existence d'une situation de référence qui soit favorable au montage du projet avec des besoins identifiés, tout en faisant de la friche à reconvertir un objet de convoitise.

Les cinq sites étudiés dans le cadre de ce travail ont été l'opportunité de diagnostics détaillés visant à mettre en évidence les besoins des communes et à fixer des axes stratégiques de développement urbain :

- Dans le cas des Noyon, Joigny et Langres, ces dossiers d'appréciation de la situation de

référence ont été réalisés dans un contexte institutionnel, puisqu'il s'agissait d'un prérequis aux CRSD ;

- Pour Mulhouse et Grenoble, la cession des friches militaires correspondait à une période de mise en place d'un nouveau Projet urbain pour la métropole, les études réalisées dans ce cadre ont donc pu être réutilisées sans focalisation sur les seuls sites militaires.

À l'issue de ces diagnostics, pour quatre des sites ici étudiés, des besoins à l'échelle de la métropole ou de la communauté de communes ont été identifiés comme pouvant être satisfaits par la reconversion de la friche. Ils ont immédiatement été intégrés dans la définition du projet de reconversion.

Cependant, sans que l'existence de ces besoins ne soit remise en question, ils n'ont pas forcément fait l'objet d'une priorisation et ont pu être une source de perte de temps, ou d'argent, et à terme de cohérence, dans le cadre d'une reconversion menée dans une échelle de temps contrainte (type CRSD). La conservation des écuries de la caserne de Bonne dans le projet final (entretien du 5 janvier 2015 avec Pierre Kermen), la reconversion du site du centre équestre du RMT, ou la remise aux normes du gymnase de la caserne Drouot (entretien du 27 octobre 2015 avec Guy Bach) posent ainsi la question de la cohérence d'ensemble du projet, d'une part, et auraient pu avoir de réelles conséquences, notamment financières, en cas d'obstination pour Noyon.

Dans le cadre des diagnostics indispensables à la définition des objectifs de la reconversion pour la mise en place du projet de requalification d'une friche militaire, il importe de prioriser les actions à entreprendre en fonction d'une hiérarchisation des objectifs à atteindre. Une telle démarche permettra d'effectuer les arbitrages adéquats en cas de besoin et de conserver une cohérence au projet d'ensemble.

Bien que le cas de Langres soit sensiblement différent compte tenu des résultats de la reconversion de la Citadelle, il implique de se questionner sur la notion même de « reconvertir à tous prix ». En effet, dans ce cas précis, le diagnostic de territoire n'avait pas identifié de projet structurant pour l'ensemble du territoire afin de reconvertir le site de la 15^{ème} BSMAT. La reconversion semble alors davantage s'orienter vers une logique de *patchwork* dont les bénéfices seront vraisemblablement limités pour le territoire. Il s'agit cependant d'un contexte particulier, puisque le CRSD, dans sa chronologie de mise en place, a été imposé.

À l'inverse, le cas de la caserne Lefebvre, à Mulhouse, semble davantage généralisable car il pourrait concerner un certain nombre de reconversions qui n'ont pas été ici étudiées. Lorsque la

société BALTIGERE a finalement accepté de prendre en charge la requalification du site, une de ses conditions pour pallier les surcoûts de rénovation d'un bâti aussi contraignant a été de pouvoir mettre en place des structures commerciales au rez-de-chaussée du bâtiment central afin de pouvoir percevoir davantage de loyers. Or, le besoin de commerces de proximité, initialement identifié lors des premières études de reconversion, avait finalement été écarté car il ne correspondait plus aux besoins du quartier à l'issue de la finalisation de grandes opérations urbaines à proximité (i.e. centre commercial de la Porte Jeune). Les locaux commerciaux ont cependant vu le jour et ils sont restés vides depuis la fin de l'opération. Au-delà du manque à gagner pour la société, ils nuisent à l'image d'ensemble du succès de la reconversion.

Lorsque les diagnostics ont été réalisés au moment de la mise en place du projet de reconversion, il importe de les intégrer *stricto sensu* pour garantir les résultats de l'opération. À l'inverse, l'intégration forcée de réponses à des besoins non identifiés peut concourir à un échec.

2.1.3. L'acceptation d'une réversibilité du projet.

Le contexte actuel de la reconversion des sites militaires, avec la mise en place de CRSD et de PLR, oblige les collectivités à une certaine rapidité dans la définition de leurs objectifs de reconversion, parfois au détriment d'un certain réalisme quant à leur faisabilité. Ainsi, à Joigny, la reconversion d'un bâtiment du quartier Abescat, initialement programmée dans la logique d'une pépinière d'entreprises, a été annulée suite à la non-viabilité financière du projet. Ceci a permis la réutilisation des fonds.

De même, à Noyon, alors que la reconversion du centre équestre a subi un premier échec, un retour à des besoins les plus avérés pour le territoire a permis de réutiliser les fonds.

Indépendamment d'un CRSD, Mulhouse, dans le temps long qui a précédé la reconversion de ses trois friches, a élaboré différents scénarii de reconversion qui, une fois confrontés aux nouvelles réalités du territoire vécu, ont été revus, voire abandonnés.

Bien que le contexte financier de la reconversion soit souvent contraignant, il importe de pouvoir laisser au projet urbain de requalification d'une friche militaire une certaine souplesse qui lui permette de s'adapter aux réalités du territoire vécu.

2.2. Des éléments complémentaires à la réussite du projet urbain.

Au-delà des strictes composantes des projets urbains, l'étude des cinq sites, réalisée préalablement, a permis de distinguer des caractéristiques qui semblent être des atouts dans le cadre d'un effet levier de la reconversion :

2.2.1. L'installation de vecteurs de stabilité qui mettent les investisseurs en confiance.

Dans chaque site, il a été constaté, dès le début de la reconversion, l'installation d'acteurs institutionnels qui semblent donner l'image d'une pérennité du projet et favorisent ainsi une notion de confiance. L'accueil des sièges des communautés de communes, des permanences de la CCI ou encore des centres de formations publics permet aux entreprises qui souhaitent s'installer d'avoir la garantie de bénéficier de locaux refaits à neuf, offrant un certain espace et des possibilités de parking pour une certaine durée. Durant les premières années du projet de reconversion, les aides spécifiques telles les AFR ou le zonage ZRD créent un contexte encore plus favorable.

Dans le cas de Langres, bien qu'aucune des deux parties de la Citadelle ne soit reconvertie dans le cadre d'un projet d'ensemble, on peut estimer que l'installation de l'EPIDE, dans le quartier Turenne, et le projet de l'installation de la CCEL au sein du site de la 15^{ème} BSMAT garantissent, pour leur part, une certaine pérennité avec la quasi-certitude que les sites resteront sécurisés et pourraient développer des capacités d'accueil dont profiteraient de nouvelles entreprises. Ces vecteurs de stabilité pourraient initier, à terme, un cercle vertueux pour la reconversion.

Dans un contexte économique fluctuant, l'installation d'acteurs institutionnels, ou dans tous les cas de vecteurs de stabilité, dès les premiers temps de la reconversion, peut être considérée comme un premier effet levier : l'investissement financier réalisé pour la rénovation de leurs structures d'accueil pourrait être compensé par l'attraction de nouvelles entreprises désireuses de bénéficier de ce contexte sécurisant et de confiance dans l'avenir de la reconversion.

2.2.2. Des possibilités de financement spécifiques.

Indispensables à tous projets de reconversion, militaires ou non, les possibilités de financement incluent des éléments de base qui sont immédiatement pris en compte. Les communautés de communes ou les SEM porteuses des projets les évaluent en fonction de critères généraux.

Dans le cas particulier de la friche militaire, certains éléments nécessaires à la rénovation n'apparaissent pas *a priori* : il s'agit du besoin de mettre à niveau la majorité des réseaux urbains domestiques qui ont longtemps obéi aux seules règles de la Défense et ne sont plus aux normes au moment de la reconversion du site.

Dans ce cadre, des financements supplémentaires sont nécessaires : fournis par le CRSD pour les LPM récentes, ils sont complétés, pour les aspects plus généraux, par des fonds génériques, tels les PIC européens ou les AFR dans les cas de Joigny et de Noyon. Ils doivent être apportés par des financements non spécifiques pour la requalification des sites plus anciens. Ainsi, Grenoble a pu utiliser les fonds du programme *Concerto* de manière complémentaire ; Mulhouse a profité des actions de l'ANRU pour deux de ses sites qui y étaient éligibles.

Au-delà du financement habituel de la reconversion de friches, la requalification des sites militaires peut occasionner de surcoûts qu'il sera nécessaire de prendre en compte *ab initio* pour assurer le succès financier de l'opération.

2.2.3. Des notions de produits d'appels et d'image emblématiques du site.

Dans un contexte de concurrence interurbaine accrue et de multiplication de la reconversion de friches urbaines de toutes natures, il importe pour les villes concernées par la reconversion d'un site militaire de se démarquer pour gagner en attractivité. Pour cela, deux pistes ont été explorées avec succès par les villes étudiées dans le cadre de ce travail, tout en restant dans la cohérence du projet urbain d'ensemble :

- Le label comme produit d'appel :

Alors que le quartier Abescat, à Noyon ne suscitait aucun attachement spécifique de la part des Noyonnais, la CCPN a choisi de donner l'image d'un nouveau départ au site reconverti en lui donnant le nom de « campus *Inovia* » assorti d'un label d'éco-industries : il s'agissait alors à la fois de s'inscrire dans une démarche qui témoigne d'une réponse aux besoins en formations du territoire dans un contexte déjà présent d'éco-industries tout en confirmant une volonté de renouveau et d'innovation.

Ceci a été complété par le label de Pôle d'excellence rural porté par la région.

Au-delà du premier effet de ces produits d'appel qui visent à inciter des entreprises à s'installer rapidement sur le site, il peut cependant être opportun d'en relativiser la portée à moyen ou long terme car elle pourrait créer un cadre contraignant qui écarterait toutes entreprises ne répondant pas à sa définition.

- Le choix d'une reconversion porteuse d'une image éco-responsable.

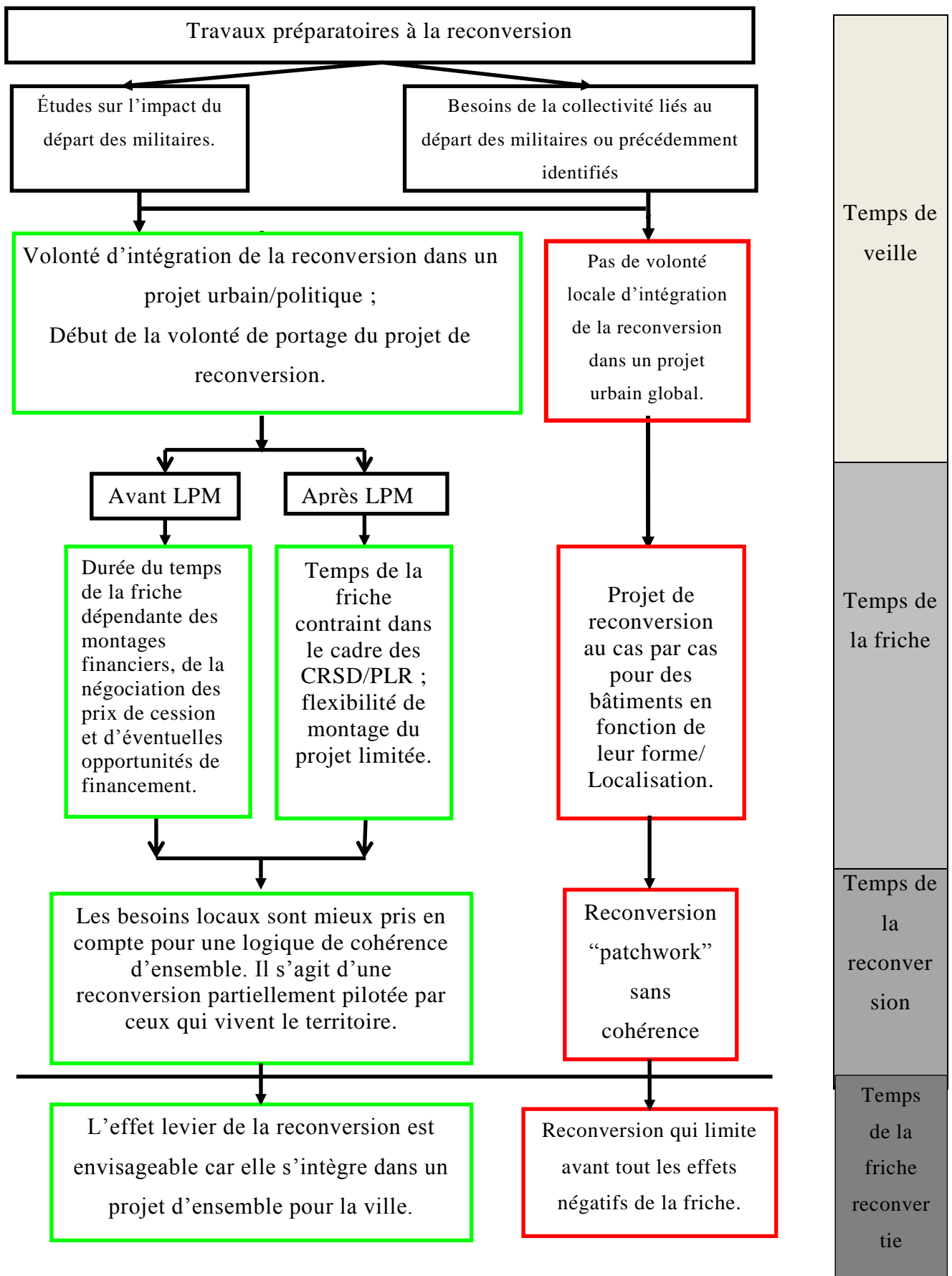
Pour les métropoles, l'attractivité résidentielle passe par une différenciation en mettant en avant des conditions de vie plus favorables : Grenoble, en choisissant la reconversion de la caserne dans la logique d'un écoquartier favorisée par le programme *Concerto*, a pu littéralement s'inscrire dans une nouvelle image qui a gommé son passé de ville industrielle que la présence de hautes technologies n'effaçait pas totalement. Tout comme Fribourg avec le quartier Vauban une vingtaine d'années auparavant, la caserne de Bonne est devenue emblématique, au niveau national, mais aussi au niveau européen, d'un cadre de vie. Au-delà du simple fait d'habiter et de consommer sur le site, le site exerce également une attractivité touristique qui bénéficie à la ville.

À une échelle moindre, Mulhouse, dans le but de satisfaire une attractivité résidentielle sélective visant en particulier les CSP+, a opté pour une reconversion privilégiant la logique d'écoquartier pour ses bâtiments destinés à l'habitat tout en conservant un patrimoine auquel les Mulhousiens sont attachés. Ceci s'est inscrit dans un projet de cohérence d'ensemble au profit de la ville, visant à réintroduire le végétal dans la ville en favorisant de nouveaux parcs urbains. Alors que les villes de la communauté d'agglomération multiplient, elles aussi, les programmes de logements, l'orientation choisie par Mulhouse a pu être un facteur distinctif favorisant l'attractivité résidentielle.

Dans la même logique, Joigny, a choisi la logique d'écoconstruction pour la pépinière d'entreprises proche de la gare financée dans le cadre du CRSD. S'il ne s'agit pas de la reconversion d'un site militaire à proprement parler, il semble néanmoins que ceci reste un facteur distinctif qui favorise le succès de l'opération.

Produits d'appel et vecteurs d'image favorisent le succès de la reconversion d'un site militaire en détournant l'attention de la fonction initiale du site et lui permettant de générer une certaine attractivité du fait de sa distinction dans un cadre concurrentiel.

Schéma 9 : les grands atouts et faiblesses du montage de projet de la reconversion d'un site militaire.



Réalisation par l'auteure.

3. L'EFFET LEVIER DE LA RECONVERSION D'UN SITE MILITAIRE.

Dérivé des termes économiques et financiers, l'effet de levier désigne une technique destinée à multiplier les profits sur la base d'un investissement initial. On parle également couramment *d'effet locomotive*, par métaphore de l'effet d'entraînement produit par l'impulsion initiale.

Dans le cadre de la reconversion des sites militaires précédemment étudiés, il s'agira de l'effet potentiel qu'aura pu avoir la réalisation du projet urbain de reconversion de la friche militaire et notamment du rôle structurant, porteur d'effets à long terme constaté durant le cadre du temps de la friche reconvertie.

3.1. Le temps de la friche reconvertie, une notion à préciser.

Le temps de la friche reconvertie apparaît peu dans les études concernant la requalification de friches. C'est pourtant une période essentielle pour pouvoir appréhender les résultats de la friche, voire pour envisager un retour d'expérience à capitaliser pour d'autres reconversions de sites, militaire ou non. Elle débute à l'issue de la reconversion (cf. schéma 13, annexe XI).

3.1.1. La friche reconvertie dans le cadre des cinq sites ici étudiés.

La période de la friche reconvertie démarre spontanément à l'issue de la fin de la reconversion de la friche. Cependant, dans le cadre de ce travail, il a été nécessaire de préciser à quoi ceci correspondait exactement afin de permettre une généralisation des résultats. Pour cela, deux cas distincts ont été envisagés :

- Lorsque le projet de reconversion de la friche militaire avait été mené dans le cadre d'une ZAC pilotée par une SEM (cas de Grenoble et de Mulhouse), la clôture de la ZAC et des bilans fonciers de l'opération a été le point de départ de la période de la friche reconvertie. Lorsque des projets initiés pendant le temps de la reconversion avaient déjà débuté mais n'étaient pas encore finalisés, leur livraison n'a pas décalé le début du temps de la friche reconvertie ;
- Dans le cas d'une reconversion effectuée dans le cadre d'un CRSD, la fin du CRSD initial a été prise en compte. La fin des avènements de deux ans aurait pu être prise en compte dans le cadre de la reconversion mais, pour les deux sites considérés (Joigny et Noyon), il s'agissait de surtout de garantir financièrement des actions déjà engagées dans le cadre du CRSD initial.

À l'inverse, la fin du temps de la friche reconvertie n'a pas fait l'objet d'arbitrage car, dans le cadre de travail, les sites ont été reconvertis assez récemment et restent parfois porteurs de projets qui s'envisagent sous 15 à 20 ans. Dans le contexte économique actuel, cette échelle de temps pourrait cependant être cohérente et s'envisager, indépendamment d'un site militaire, pour les friches en général, dans le cadre d'un cycle économique.

3.1.2. Un temps de la friche reconvertie à apprécier en trois périodes.

Les deux premiers sites étudiés ont permis de mettre en évidence une chronologie dans l'appréciation des résultats. Ces premières observations, considérées comme des hypothèses de travail, ont ensuite pu être confirmées par la reconversion des sites militaires des deux métropoles (cf. schéma 14, annexe XII) :

- Une première période de mise en confiance dans le projet débute à l'issue de la livraison des premières réalisations du projet de reconversion, ou à partir de la livraison de l'ensemble de l'opération en fonction des cas. Cette période se caractérise par l'installation sur le site d'acteurs qui vont favoriser une mise en confiance d'autres investisseurs vis-à-vis du projet. La fin de cette période se définit notamment par la fin des éventuelles aides liées à la reconversion. Dans le cas d'un projet de reconversion mené avec un CRSD, cette période dure environ deux ans ; pour les projets menés par les métropoles, dont la livraison s'est étalée dans le temps, les contours temporels sont plus flous mais restent sensiblement dans le même ordre d'idées.
- Une deuxième période probatoire correspond à la validation du projet au vu des résultats : les exonérations incitant à l'installation de nouvelles entreprises ont cessé dans le cas des CRSD, l'ensemble de l'opération est terminé pour les métropoles. Au-delà de l'effet d'annonce et des mesures incitatives, la friche reconvertie débute un cycle de fonctionnement qui fait majoritairement appel à ses ressources internes et met en exergue ses qualités ou ses défauts. La fin de cette période peut se caractériser par la mise en place de liste d'attente pour occuper les locaux reconvertis, ou par la planification de nouvelles opérations qui viennent compléter les réalisations effectuées lors du temps de la reconversion. Dans les cas étudiés, cette nouvelle période durait environ trois ans, soit un total de cinq ans à l'issue de la fin de la reconversion.
- La troisième période consacre la réussite du projet. Elle correspond aux suites données aux opérations déjà réalisées avec la perspective de nouveaux investissements et une estimation des résultats de la reconversion en termes d'attractivité et de dynamisme avec davantage de recul.

Dans le cas de quatre des sites étudiés, cette période a été constatée. Il est cependant envisageable que dans le cas d'une reconversion de friche qui soit un échec, elle n'existe pas, le projet de reconversion n'aboutissant pas ou ne dépassant pas la période de mise en confiance.

Dans le cadre de la reconversion des sites militaires étudiés dans le tome II, la notion de temps de la friche reconvertie a été introduite et définie afin de permettre d'envisager la réalisation d'un éventuel effet levier. Ceci a permis de distinguer trois périodes : la mise en confiance dans le projet de reconversion, la période probatoire et enfin le succès de la reconversion.

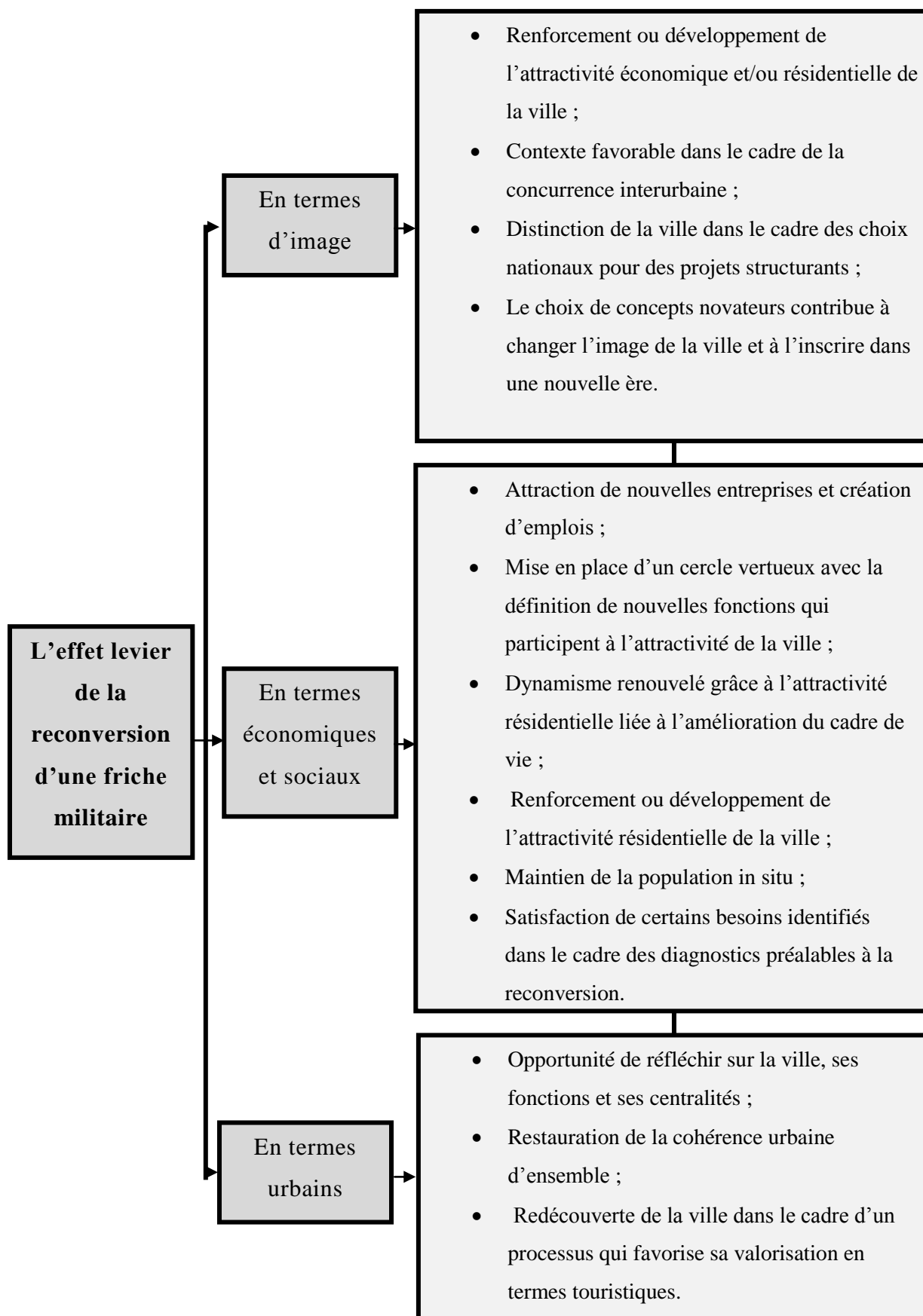
Il semble cohérent d'envisager que ce temps de la friche reconvertie avec ces trois périodes puisse s'appliquer quel que soit le type de friche reconvertie considérée avec des limites temporelles qui mériteront d'être affinées au cas par cas.

3.2. Une caractérisation de l'effet levier de la reconversion des sites militaires.

L'effet levier de la reconversion des sites militaires ici étudié fera abstraction des trois périodes composant le temps de la friche reconvertie. En effet, il est à envisager comme un résultat global de la reconversion avec une estimation au moment de la rédaction de ce travail. De même, il fait abstraction des notions de résultats directs ou indirects pour se concentrer sur l'effet final au profit de la commune concernée.

Cette première estimation de l'effet levier pourrait donc être vraisemblablement complétée par des résultats ultérieurs.

Alors que les résultats de la reconversion des sites militaires ont été détaillés dans le cadre des études de terrain, le schéma ci-après a pour but de caractériser l'effet levier de la reconversion des sites militaires dans un souci de généralisation :



Les études de terrains ont par ailleurs démontré qu'il ne s'agit pas de s'inscrire dans une création d'emplois qui compense nombre pour nombre ceux qui ont été perdus avec le départ des militaires mais qu'il s'agit davantage de raisonner dans le cadre d'une dynamique d'ensemble qui profitera à moyen, voire long terme, à la ville et à son territoire.

Dans le cas particulier des petites villes qui choisissent de reconvertir leur site militaire, il s'agit par ailleurs d'une opération qui dépasse largement la stricte reconversion d'un site et qui nécessite un travail d'ensemble sur l'urbain, dont les résultats ne pourraient s'envisager à la simple lecture de critères objectifs.

BIBLIOGRAPHIE DU TOME II.

Note préliminaire : Pour en faciliter l'exploitation et la lisibilité, cette bibliographie a été organisée par terrain d'études et dans l'ordre de leur apparition dans ce tome II. Un paragraphe plus général précède l'ensemble lorsque certaines notions abordées dans ce tome ont eu besoin d'être complétées.

1. DOCUMENTATION DE FOND.

1.1. Documents généraux d'origine divers (classés par ordre alphabétique).

ASSEMBLÉE NATIONALE, Commission de la défense nationale et des forces armées, *audition* M. Michel Mercier, ministre de l'espace rural et de l'aménagement du territoire, *Compte rendu n° 15*, session ordinaire de 2009-2010, 24 novembre 2009, 10p.

ASSEMBLÉE NATIONALE, Communication à la commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale, *Les aides de l'état aux territoires concernés par les restructurations des armées*, Rapport au Parlement, Novembre 2014, 108p.

BARON, M., CUNNINGHAM-SABOT, E., GRASLAND, C., RIBIERE, D., VAN HAMME, G., (dir.), 2010, *Villes et régions européennes en décroissance-maintenir la cohésion territoriale*, coll. Traités IGAT, Hermès-Sciences, Lavoisier, Paris, 345p.

BERNEMAN C. et MEYRONIN B. (dir.), *Culture et attractivité des territoires Nouveaux enjeux, nouvelles perspectives*, L'Harmattan, coll. Gestion de la culture, Octobre 2010, 280p.

CONSEIL ECONOMIQUE et SOCIAL, *les équilibres des fonctions dans la ville : pour une meilleure qualité de vie*, rapport présenté par M Michel Huet, 1993, 79p,

DALLEMAGNE F. et MOULY J., *Patrimoine militaire*, Paris, Éditions Scala, 2004, 328 p.

DAVEZIES, L., *La République et ses territoires : la circulation invisible des richesses*, Seuil, La République des Idées, paris, 2008, 109p.

DELOITTE, *Les restructurations de la Défense, opportunités de redynamisation économique*, février 2010, 17p.

DUBY G., AGULHON M (dir.), Histoire de la France urbaine. T.4, la ville de l'âge industriel : le cycle haussmannien, Seuil, coll. L'Univers Historique, Paris, 1983,494p.

FNAU, la crise, *L'industrie et les territoires*, les dossiers de la FNAU, n°30, avril 2014, 24p.

MINISTÈRE de la DÉFENSE, dossier de presse, *Les rencontres territoriales de la réforme*, 8 décembre 2011, 25p.

PINSON, G., 2009 Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes, Presses de Sciences Po, coll. Gouvernance, 420p.

PUMAIN D., SAINT-JULIEN, T., 2010, L'analyse spatiale, Armand Colin, Paris, 195p.

1.2. Contributions.

INGALLINA, P., « l'attractivité des territoires » in PUCA, 2009, *L'attractivité des territoires, regards croisés*, Actes des séminaires du PUCA, 2009, pp. 9-19,

RONCAYOLO, M., « Réflexions autour de la notion d'attractivité » in PUCA, 2009, *L'attractivité des territoires, regards croisés*, Actes du séminaire février-juillet 2007, MEDDAT, Paris, 2009, pp.42-45

1.3. Périodiques et revues.

BEHAR, D., 1995, « Banlieues ghettos, quartiers populaires ou ville éclatée ? – L'espace urbain à l'épreuve de la nouvelle question sociale », *Annales de la recherche urbaine*, pp 68-69,

COHEN-GRILLET P., « Un plan pour les villes qui vont perdre leur garnison », *France Soir*, 17 septembre 2008,

DROFF J. et MALIZARD J., « Rationalisation versus Histoire dans l'organisation géographique de la défense en France », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* 2014/1 (août), éditeur : Armand Colin / Dunod, 192p.

FOL S., CUNNINGHAM-SABOT E., « Déclin urbain et Shrinking Cities : une évaluation critique de la décroissance urbaine », *Annales de Géographie*, 2010, n°674, pp 359-383 ;

ROYNETTE O., « Bons pour le service ; l'expérience de la caserne en France à la fin du XIX^{ème} siècle », *Histoire, économie et société*, année 2002, volume 21, n°1, pp. 122-124.

1.4. Travaux universitaires.

DREVET J., *L'approche filière : un vecteur de l'attractivité territoriale*, 71p, rapport de fin d'études de Master 2, ingénierie du Développement Territorial, université de Grenoble, 2014.

1.5. Ressources électroniques.

1.5.1. Classement par auteur.

CHAILLOL B., « Marseille va reprendre onze sites militaires pour son développement urbain », *La Gazette des Communes*, publié le 13/04/2006, mis à jour le 22/07/2013,

URL: <http://www.lagazettedescommunes.com/18486/marseille-va-reprendre-onze-sites-militaires-pour-son-developpement-urbain/>

CHIARAMONTI C., « Le domaine immobilier de l'État », *Économie et statistique*, n°78, mai 1976. pp. 71-74,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1976_num_78_1_2336

GARAT I., « Qu'est-ce qui fait ou ne fait pas « patrimoine » ? L'exemple du domaine militaire du « Château-Neuf, casernes de la Nive » à Bayonne », *Norois*, n°185, 2000-1. *Patrimoine et environnement. Les territoires du conflit*. pp. 139-150,

URL : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/noroi_0029-182X_2000_num_185_1_7006

GEOFFROY B., « Une petite ville au destin militaire : Saint-Maixent-L'École », *Norois*, n°80, 1973. pp. 741-745,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/noroi_0029-182X_1973_num_80_1_3338

LEGGÉ (de) D., « La RGPP : un défi pour les collectivités territoriales et les territoires (rapport) », (*rapport d'information*) au nom de la Mission commune d'information RGPP, 22 juin 2011,

URL: <http://www.senat.fr/rap/r10-666-1/r10-666-173.html>

MIOT Y., « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? – Les exemples de Mulhouse, Roubaix et Saint-Etienne », *Métropoles* [En ligne], 13 | 2013, mis en ligne le 10 janvier 2014,

URL: <http://metropoles.revues.org/4777>

PELTRE J., « L'aménagement des friches de l'Est : un grand dessein inachevé », *Revue Géographique de l'Est*, tome 32, n°1, 1992. *Environnement et population dans la France de l'Est*, pp. 43-55,

URL : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rgest_0035-3213_1992_num_32_1_2219

PEYON J-P., « Les délocalisations universitaires et leur importance pour les villes moyennes : L'exemple de Saint-Nazaire et de La Roche-sur-Yon », *Norois*, n°171, 1996. *Villes moyennes dans l'Arc Atlantique*, pp. 557-562,

URL : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/noroi_0029-182X_1996_num_171_1_6733

1.5.2. Études de l'INSEE

Collection INSEE Première :

- *Recensement de la population de 1999 : l'espace des métiers de 1990 à 1999*, n°790, juillet 2001,
- *Recensement de la population de 1999 : les métiers se redéployent sur le territoire métropolitain*, n°792, juillet 2001,
- *Jeunes et territoires. L'attractivité des villes étudiantes et des pôles d'activité*, n°1275, janvier 2010,
- *Répartition géographique des emplois Les grandes villes concentrent les fonctions intellectuelles, de gestion et de décision*, n°1278, février 2010.

2. NOYON.

2.1. Documents généraux, rapport et dossiers :

2.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).

Région Picardie, « dossier Stratégie de développement régional », extrait du *DOCUP Objectif 2, 2000-2006*, 2006, 48 p.CC,

CCPN, chapitres « Évolutions et projections démographiques » et « L'aménagement de l'espace », *Communauté de Communes du Pays Noyonnais, SCOT - Pièce 1.1. – Diagnostic – Réalisation : 2008*,

Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais, Picardie, *Communauté de Communes du Noyonnais, rapport d'observations définitives*, 2010, 26 pages,

C&D International Dynamix, *Projet d'aménagement de la base du RMT de Noyon*, Paris, 11 mars 2010, 51p.

Inspection générale de l'administration de l'éducation nationale et de la recherche, *La mise en place des premiers internats d'excellence*, Rapport n° 2011-057, juin 2011 57p,

Département de l'Oise, dossier de presse rentrée scolaire 2011 / 2012, *Le Conseil général de l'Oise soutient les collégiens et leurs familles : Inauguration de la deuxième tranche de travaux Internat d'excellence de Noyon*, Discours d'Yves Rome, Président du Conseil général de l'Oise septembre 2011, 8p,

Chambre régionale des comptes du Nord-Pas-de-Calais, Picardie, *Communauté de Communes du Noyonnais, rapport d'observations définitives*, 28 février 2013, 24 pages,

Fiche du SGAR N°86 : *Métiers d'art, les prix SEMA et bilans Objectifs 2, KONVER II et URBAN II*, 2014, 2 p.

Agence d'urbanisme Oise-la-vallée, *Valorisation des friches*, aout 2014 4p.,

Ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports - Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse Évaluation qualitative du Programme « Internats d'excellence », *Rapport d'évaluation*, novembre 2014, 266p.

Département de l'Oise, *Schéma Départemental de la Cohésion Sociale et de l'Insertion 2014-2016*, 25p.

Noyon, *Contrat De Ville 2015-2020* (sans signature), Juillet 2015, 131 p.

2.1.2. Travaux universitaires.

DEBEAUMONT S., *Les friches d'activités en Picardie : Approche qualitative. (Amiens, Abbeville, Saint-Quentin, Soissons, Laon, Beauvais, Méru, Creil)* rapport de stage de DESS, Environnement, Aménagement, Agricole et Agroalimentaire., 130p. Université de Picardie Jules

Verne promotions 2000-2001, Maître de stage : Viviane Le Tirilly, Enseignant responsable : J.C. Cavard,

2.1.3. Documents fournis par la mairie de Noyon :

Plan des surfaces et bâtiments d'*Inovia*, dossier pour le CRSD, 2011,

Historique du CRSD, 2013 (document de travail), 3 p.

Présentation « *le Contrat de Reconversion du Site de Défense Noyonnais, Création du parc INOVIA* » 4 novembre 2013, présentation à la région, 9 slides,

Dossier « *découvrez le Noyonnais, territoire en mutation* », 2014, 31p.

Note de présentation *École des métiers du code et du numérique à Noyon*, Service développement économique, 13 octobre 2015, 4p.

Suivi des opérations de 2011 à 2016, *Observations sur l'avancement au 15 octobre 2015 Contrat de Redynamisation du Site de Défense Noyon / Genvry (60)*, un fichier excel

Extrait Comité de pilotage CRSD Noyon-Genvry, 15 octobre 2015, un fichier excel

Plaquette « *Inovia* », 8p.

Dossier de presse *Inovia*, 10 p.

2.1.4. Documents du ministère de la défense et le SGA :

Contrat de redynamisation du site de défense, 10 octobre 2011 :

- *Liste des signataires, diagnostic territorial et synthèse,*
- *Les mesures d'accompagnement et Les axes stratégiques retenus pour le CRSD du Noyonnais,*
- *Les fiches actions.*

2.1.5. Documents divers :

Dossier Ville d'art et d'histoire, *Noyon cœur de vie, cœur de ville*, 2014, 8p.

Prospectus « Université d'été du CODEM, les 28 et 29 Août 2012, Parc Inovia - Quartier Berniquet, À NOYON (60), *Le stage Commando de la construction durable* ».

2.2. Périodiques et revues :

2.2.1. Classement par auteur :

GIUSTI.J., « 4 blocages majeurs à la réutilisation des friches », Revue *Urbanisme*, n°213, 1988,

GRAVARD J., « Friche industrielle : la réhabilitation, un atout économique à plus d'un titre », *L'envol en pays de Somme*, 1998, n°34,

LEFÈVRE R., Noyon : « Yan Hélin est le premier formateur de pilotes de drones », *Le Parisien*, 09 Nov. 2015,

TRINK C, « Comment le département de l'Oise lutte contre la désindustrialisation », *Annales des Mines - Réalités industrielles* n°2010/3 (Août 2010), p. 19-28.

2.2.2 Classement par revue/périodique :

- Bulletin de la communauté de communes (« Com 2 Com ») :
 - *Les entreprises déjà installées au 1^{er} janvier 2012*, n°5, juin 2012
 - *Inovia, les bases d'un nouveau tissu économique pour le Noyonnais*, n°6, février 2012.
- Magasine « Vivre Noyon » :
 - *Reconversion du site militaire*, n°29, décembre 2010,
 - *Dossier Pacte d'avenir*, n°31, février 2011,
 - *Dossier finances communales*, n°72, janvier-février 2015,
 - *Dossier Pacte d'avenir acte 2*, n°75, juillet-août 2015.

« Articulation entre espace rural et métropolisation dans l'Oise », *Les feuillets de l'Oise*, n°97, Avril 2007, 4p.

« Reconvertir les friches Repérages, législation et financements », *Les cahiers de l'Oise*, n°130, janvier 2013, 8p.

« Les acteurs de l'économie : Inovia, un lieu d'accueil privilégié pour les entreprises en développement », *Entreprises de l'Oise*, n°12, janvier 2013, 5p.

2.3. Ressources électroniques :

2.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :

- Chiffres clefs-résumé statistique :
 - *Commune de Noyon* (60471), mise à jour le 31 janvier 2013,
 - *Aire urbaine de Noyon* (291), mise à jour le 31 janvier 2013,
 - *Arrondissement de Compiègne* (603), mise à jour le 31 janvier 2013,
 - *EPCI de La CC du Pays Noyonnais* (246000756), mise à jour le 31 janvier 2013.
- INSEE Picardie Dossiers (par ordre chronologique) :
 - *La Picardie et ses zones d'emploi*, n°31, 2010,
 - *Le système productif des zones d'emplois picardes*, n°1 janvier 2014,
 - *Les lycéens en Picardie : état des lieux et perspectives, d'ici 2040*, au 1^{er} janvier 2012, n°3, 2014,
 - *180-2011, 2010 ans de démographie en Picardie*, n°4, janvier 2015,
 - *La population des territoires de Picardie au 1er janvier 2012*, n°6, mars 2015.
- INSEE Picardie Analyse (par ordre chronologique) :
 - *Picardie : Une faible croissance démographique, un déficit migratoire qui s'aggrave*, n°31, avril 2009,
 - *Les ZUS picardes sont à l'image de l'ensemble de la région*, n°32, 2009,

- *Beaucoup de mobilité entre les pôles isariens et vers l'Île-de-France*, n°35 2009,
- *Portrait des jeunes de l'Oise*, n°50, 2010,
- *Des situations contrastées dans les 3 départements picards*, n°60, 2011,
- *Précarité en milieu rural picard*, n°79, mai 2013,
- *La précarité du milieu rural picard : caractérisation du milieu rural picard et indicateur de cadrage pour les 13 arrondissements de Picardie*, dossier électronique associé à L'INSEE Picardie Analyses, n°79,
- *L'exportation, un important levier de l'innovation en Picardie*, n°2, octobre 2014,
- *L'Oise : Cinq territoires différents et complémentaires*, n°4, décembre 2014,
- *En Picardie, la pauvreté touche plus les jeunes et les familles*, n°5, février 2015,
- *Trente ans de mutations fonctionnelles de l'emploi dans les territoires picards*, n°6 février, 2015,
- *L'emploi touristique en Picardie : une dynamique de croissance*, n°7, avril 2015,
- *La Picardie : un riche potentiel pour un secteur culturel peu développé*, n°10, mai 2015,
- *Chaque année, le stock d'établissements se renouvelle*, n°11, mai 2015,
- *L'espace péri-urbain picard : un territoire aisé où vit près d'un habitant sur deux*, n°12, juin 2015,
- *La moitié des diplômés du supérieur nés en Picardie n'y résident plus en 2012*, n°16, juin 2015,
- *La coopération soutient l'innovation dans l'industrie de la chimie*, n°17, octobre 2015.

➤ INSEE Flash Picardie (par ordre chronologique) :

- *Nouvelles aires urbaines 2010*, n°60, octobre, 2011,
- *Nord-Pas-de-Calais et Picardie : troisième espace le plus peuplé de la nouvelle partition territoriale française*, n°3, janvier 2015,
- *Nouveaux quartiers prioritaires de l'Oise : 18 quartiers comptant 72 000 habitants*, n°6, septembre 2015,
- *Un secteur historique*, n°8, octobre 2015.

➤ Documents divers (par ordre chronologique) :

- *Dossier La France et ses régions, fiche Picardie*, édition 2010,
- *Bilan économique et social, Picardie*, 2011, 78p.
- LE SCOUËZEC P., directeur des Études de l'INSEE Picardie, *Les grandes tendances de l'économie picarde*, 1^{er} juillet 2013, 28p.
- INSEE Conjoncture Picardie, *Le bilan économique : la reprise se fait attendre en Picardie*, n°5, mai 2015.

2.3.2. Autres ressources électroniques.

- Classement par auteurs :

DUPONT P, article *contributions au développement économique local*, publié le 25/05/2012,
 URL: <http://www.defense.gouv.fr/mobile/restructurations/accompagnement-eco/accompagnement>

CARCEL H.

- « Difficile de remplacer les casernes de l'armée », *Le Courrier picard*, publié le 20 octobre 2013,
 URL: <http://www.courrier-picard.fr/region/difficile-de-remplacer-les-casernes-de-l-armee>

- « NOYON Le site Inovia continue sa mutation », *Le Courrier picard*, publié le 13 novembre 2014,
URL: <http://www.courrier-picard.fr/region/noyon-le-site-inovia-continue-sa-mutation>

FELIX O, *Noyon : de nouvelles entreprises s'installent sur d'anciens sites de la Défense*, publié le 28 janvier 2013,
URL: <http://www.defense.gouv.fr/mobile/restructurations/accompagnement-eco/accompagnement>

GILLION E., « Inovia, l'avenir industriel du Noyonnais », *Le Moniteur des travaux publics*, n°5765, publié le 23/05/2014,
URL: <http://www.lemoniteur.fr/articles/inovia-l-avenir-industriel-du-noyonnais-24551783>

LE BARBER S.

- « Noyon, des embauches dans les containers », *Le Courrier Picard*, publié le 11 novembre 2014,
URL: <http://www.courrier-picard.fr/region/noyon-des-embauches-dans-les-containers>.
- « Noyon, le départ du RMT payera le Pôle loisirs », *Le Courrier picard*, publié Le 21 novembre 2014,
URL: <http://www.courrier-picard.fr/region/noyon-le-depart-du-rmt-payera-le-pole-loisirs>.

LUCOT Y-M., « La Picardie se mobilise en faveur de ses friches militaires », *Les Échos*, publié le 13/09/2010,
URL: http://www.lesechos.fr/30/09/2003/LesEchos/18999-027-ECH_la-picardie-se-mobilis

PERSIDAT M., « Immobilier, où profiter de la baisse ? », *Le Parisien - Spécial immobilier, prix de l'immobilier dans l'Oise*,
URL: <http://www.leparisien.fr/event/prix-immobilier/oise.html>

SERVICE RÉGIONS, « Des casernes reconverties en « internats d'excellence », *Les Échos*, publié le 30 septembre 2013,
URL: http://www.lesechos.fr/13/09/2010/LesEchos/20761-026-ECH_des-casernes-reconver...

- Site de la CCPN :

Les URL suivantes :

- <https://paysnoyonnais.com/La-reconversion-des-friches-industrielles.html/>
- [https://paysnoyonnais.com/Le-campus-economique-Inovia.html /](https://paysnoyonnais.com/Le-campus-economique-Inovia.html/)
- <http://www.campusinovia.fr/index.php/inovia>
- <http://www.campusinovia.fr/index.php/portraits/8-portraits/14-christophe-thuillier-dir>.
- <https://paysnoyonnais.com/Le-canal-a-Grand-Gabarit.html> 20/
- <https://paysnoyonnais.com/Le-programme-de-desenclavement-routier.html> 20/11
- <https://paysnoyonnais.com/Les-aides-a-l-implantation.html>
- <https://paysnoyonnais.com/Les-Zones-d-Activites-Economiques.html> 20/
- <http://www.annuaire-mairie.fr/statistique-noyon.html/>

- articles sans auteurs déterminé :

La caserne Bossut, Pontoise, une tradition militaire,

URL: <https://www.ville-pontoise.fr/content/caserne-bossut-pontoise-tradition-militaire>

« Noyon la ville rebondit », *Actualité immobilière Picardie*, Logic-immo.com, publié le 31/05/2012,

URL : <http://www.logic-immo.com/tendance-immobilier/2012/05/31/noyon-la-ville-rebondi>

Restructurations de la Défense : 10M€ pour le CRSD Noyon (Oise), publié le 20 novembre 2015,

URL: <http://www.datar.gouv.fr/restructurations-de-la-defense-10-m-pour-le-crsd-noyon-oise>

Noyon : Statistiques sur la commune, publié le 17 juin 2015,

URL : <http://www.actualitix.com/communes/22/commune-noyon-60400.php>

Fiche Le Noyonnais, Délégation Aux Restructurations, publié le 17 avril 2012,

URL: <http://www.restructurations.defense.gouv.fr>

3. JOIGNY.

3.1. Documents généraux, rapport et dossiers :

3.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).

SAFER BOURGOGNE, *Le marché foncier de l'espace rural en Bourgogne*, 2008, 24p.

CONSEIL GENERAL DE L'YONNE, *Rapport d'activité*, 2012, 88p.

GUY TAIEB CONSEIL, *Plan Départemental de l'Habitat de l'Yonne*, décembre 2011, 19p.,

CONSEIL RÉGIONAL de BOURGOGNE, *Projet de Schéma régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de Bourgogne*, Version du 12 mai 2014, 84p,

3.1.2. Travaux universitaires.

GILLET A., *La reconversion du Groupe Géographique à Joigny, un support essentiel du renouvellement urbain*, 24p. Projet de fin d'étude dirigé par Bendicht Weber, soutenu le 02 juillet 2012, ministère de la culture et de la communication, école nationale supérieure d'architecture de Paris la villette,

3.1.3. Documents fournis par la mairie de Joigny ou la CCJ :

SOFRED CONSULTANTS, 28 avril 2009 :

- *Diagnostic en vue de la reconversion du 28^{ème} GG de Joigny*, 51p,
- *Analyse technique du site du 28^{ème} GG de Joigny*, 56p,
- *Étude d'impact social et territorial de la fermeture du 28^{ème} GG de Joigny*, 58p,

Note d'enjeux pour la CC du Jovinien issue du diagnostic par le paysage, 2009, 29p,
CABINET MERLIN-APRÈS LA PLUIE PAYSAGISTES ET VILLE DE JOIGNY,
Aménagement des espaces publics du 28^{ème} Groupe Géographique, février 2013, 101p.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE, *Compte rendu du mercredi 17 décembre 2014*, 12p.

LA FABRIQUE DU LIEU, *Note de synthèse requalification 28ème GG*, 2009 (fourni par Thibaut Lecat), 29p.

Synthèse des aménagements réalisés grâce aux financements CRSD sur 2011 – 2012 – 2013, (fourni par Thibaut Lecat) 3p.

Synthèse des aménagements réalisés grâce aux financements CRSD, V2, 2014, (fourni par Thibaut Lecat) 2p.

3.1.4. Documents du ministère de la défense et du SGA.

Plan Local de Redynamisation 2010 – 2012 du bassin d'emploi De Château-Chinon, 23 mai 2008, 43p.

Contrat de redynamisation du site de défense, 11 février 2011 :

- *Liste des signataires, diagnostic territorial et synthèse,*
- *Les mesures d'accompagnement et Les axes stratégiques retenus pour le CRSD du Jovinien,*
- *Les fiches actions.*
-

Dossier de presse, signature des actes de cession du site du 28^{ème} groupe géographique de Joigny, 2 février 2012, 5p.

3.2. Périodiques et revues :

3.2.1. Classement par auteurs :

NOUALHAT L. « Le départ des militaires restera pour Joigny un vrai traumatisme », *Libération*, 26 février 2014,

THOMAS S. « La rénovation urbaine passe par Joigny » ; *La république du Centre*, 12 novembre 2013.

3.2.2 Classement par revue/périodique :

« Sur l'ancien site militaire, les métiers de bouche mis à l'honneur », *Joigny info*, n°45, novembre 2012,

« Le bassin du Creusot-Montceau et sa reconversion industrielle », *Région Mag, Le paradoxe bourguignon*, supplément au n°111, février 2013.

3.3. Ressources électroniques :

3.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :

➤ Chiffres clefs-résumé statistique :

- *Commune de Joigny* (89206), dossier complet mis à jour le 31 janvier 2014,
- *Département de l'Yonne* (89), dossier complet mis à jour le 31 janvier 2014.

➤ INSEE Dimensions Bourgogne (par ordre chronologique) :

- *Zoom sur 8 aires urbaines de Bourgogne*, n°99, janvier 2003,
- *La Bourgogne gagne des habitants autour des villes-centres et le long des grands axes*, n°150, janvier 2009,
- *Les services en Bourgogne*, n°151, février 2009,
- *Les zones d'emplois en Bourgogne*, n°157, mars 2010,
- *Les équipements en Bourgogne*, n°166, juin 2011,
- *Jeunes Bourguignons*, n°170, septembre 2011,
- *Nouveaux arrivants*, n°177, mars 2012,
- *Petites villes en Bourgogne*, n°178, juillet 2012,
- *L'Yonne en bref*, hors-série n°1, janvier 2012,
- *55 100 Bourguignons vivent en communauté*, n°183, février 2013
- *Dans l'Yonne, les actes de la vie quotidienne dessinent 17 territoires*, n° 184, mars 2013,
- *Côte-d'Or, horizon 2040*, n°185, mars 2013,
- *Crise économique en Bourgogne*, n°188, mai 2013,
- *Analyse fonctionnelle des emplois*, n°189, Septembre 2013,
- *Niveaux de vie en Bourgogne : la crise accentue les inégalités*, hors-série n°4, juin 2013,
- *63 800 Bourguignons vivent dans un logement sur-occupé*, hors-série n°5, juin 2013,
- *Trente ans d'évolution démographique en Bourgogne*, hors-série n°8, janvier 2014,
- *La fonction publique d'État en Bourgogne*, n°195, février 2014,
- *Pauvreté en Bourgogne*, n°198, avril 2014.

➤ Documents divers (par ordre chronologique) :

- *Territoires vécus de l'Yonne*, édition 2002,
- *Dossier La France et ses régions, fiche Bourgogne*, édition 2010,
- *Les conséquences de la crise sur l'emploi dans les régions, 2008-2009 : sept trimestres de crise en Bourgogne*, 28 mai 2010,
- INSEE Conjoncture Bourgogne, *L'embellie dans le commerce limite le recul de l'emploi salarié bourguignon au 1er trimestre 2014*, n° 1, juillet 2014,
- INSEE analyse Bourgogne : *Les territoires urbains de l'axe Dijon-Mâcon résistent mieux à la crise*, n°1, juin 2014.
- INSEE flash Franche-Comté, Bourgogne et Franche-Comté : *un espace de 2,8 millions d'habitants*, n°4, janvier 2015.

3.3.2. Autre ressource électronique.

FARGUES L., « La ville où les services publics désertent », *Acteurs Publics*, n°7, 14 octobre 2011,

URL: <http://www.acteurspublics.com/2011/10/14/la-ville-ou-les-services-publics-desertent>

4. LANGRES.

4.1. Documents généraux, rapports et dossiers :

4.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).

PAYS de LANGRES, *Candidature à l'appel à projet LEADER 2007-2013 : Pays de Langres la ressource humaine : clé de réussite du territoire d'accueil*, septembre 2008, 38p.

COCHET L., *Le partenariat privé/public qui a sauvé le château de Sedan*, 2008, 10p.

CCI de HAUTE-MARNE, *Le tissu économique de la Haute-Marne, situation 2008*, février 2009, 10p.

PAYS de LANGRES, *Opération de Restructuration du Commerce et de l'Artisanat - ORAC - Tranche 2 du Pays de Langres 2010 – 2011*, octobre 2009, 59p.

NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS, *Pays de Langres, Élaboration d'un schéma territorial de services, rapport d'étape 02, trame stratégique partagée*, Comités du 19 mai 2009, 53p.

NOUVEAUX TERRITOIRES CONSULTANTS, *Pays de Langres, Élaboration du Schéma et du projet de services, rapport d'étape 03*, Comités du 30 juin 2009, 51p.

CCI CHAMPAGNE ARDENNE, *zoom sur l'économie régionale*, 2010, 30p.

REGION CHAMPAGNE ARDENNE, *L'activité économique de proximité, rapport et avis*, avril 2011, 46p.

PAYS de LANGRES, *Quelles sont les évolutions prévisibles ayant un impact possible sur les besoins futurs en matière d'emploi et de compétences ?* Version janvier 2012, 10p.

BORTOLUSSI P et SAVONNET L.

- *Étude préalable à la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du paysage langrois, phase I*, mai 2011, 30p.
- *Étude préalable à la création d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du paysage langrois, phase II : repérage et analyse du patrimoine*, novembre 2011, 121p.

REGION CHAMPAGNE ARDENNE, *État des lieux du territoire de Langres*, mars 2012, 74p.

CCEL/VILLE DE LANGRES/GIP HAUTE-MARNE, *Langres 2020 – un projet, une ambition raisonnable, contrat de projet 2012/2014*, août 2012, 37p.

PAYS de LANGRES, *Enjeux et objectifs de l'évaluation prospective*, septembre 2013, 2p.

CCI de HAUTE-MARNE, *Atlas du commerce*, édition 2014, 10p.

CCI CHAMPAGNE ARDENNE, *Chiffres clés de l'économie de la Haute-Marne*, 2014-2015, 2015, 30p.

VILLE de LANGRES, *Appel à projet pour l'aménagement et l'exploitation d'une activité de Restauration dans l'ancien mess des officiers*, mars 2015, 6p.

BAFU, *Mise en forme graphique et littérale du schéma directeur d'aménagement*, janvier 2016, 52p.

4.1.2. Documents fournis par la mairie de Langres :

EPURE, *Langres, élaboration du projet urbain et de revitalisation*, novembre 2009,

- *Tome I, diagnostic des enjeux*, 99p.
- *Tome II, stratégie d'aménagement durable et de revitalisation du Grand Langres*, juin 2009, 96p.
- *Tome III, déclinaison du projet urbain en programme d'actions ; analyse des impacts financiers du projet*, novembre 2009, 113p.

DELOITTE, *Diagnostics territoriaux en vue de la revitalisation des sites affectés par les restructurations de la Défense, site de Langres*, février-mars 2009, 169p.

ARC ESSOR-MRAI, *Étude de reconversion du quartier Turenne et de l'enceinte fortifiée de la Citadelle*, 2006 :

- *Phase 1, état des lieux*, 152p.
- *Phase 2, scénarii de requalification*, 33p.
- *Phase 3, projet de requalification*, 30p.
- *Diagnostic économique*, 2 volumes 39 et 45 p.

4.1.3. Documents du ministère de la défense et du SGA :

Conférence de presse, *Restructurations militaires : Hubert Falco dresse un premier bilan de ses déplacements et installe Hubert Blanc dans la mission « grand Nord-est »* Mardi 16 septembre 2008, 30p.

Contrat de redynamisation du site de défense, 12 février 2010 :

- *Synthèse*,
- *Liste des signataires, diagnostic territorial et synthèse*,
- *Les mesures d'accompagnement et Les axes stratégiques retenus pour le CRSD de Langres*,
- *Les fiches actions*,
- *Dossier de presse*.

Intervention de Monsieur Michel MERCIER, Ministre de l'Espace rural et de l'Aménagement du territoire, *CRSD – Langres – vendredi 12 février 2010*, 10 p.

4.1.4. Documents divers :

VILLES de LANGRES, livret *Raconte-moi la Citadelle*, 2012, 14p.

VILLE de LANGRES, dépliant *Laissez-vous conter la révolution urbaine de langres*, 1955-1980, 8p.

SA HLM MON LOGIS – GROUPE PLURIAL, *Langres (52200) mission ordonnancement-pilotage –organisation (OPC) en vue de la transformation de 28 logements*, 18 février 2016, 1p.

4.2. Périodiques et revues :

4.2.1. Classement par auteur :

DONARD P,

- « Langres : Une friche militaire est une vision d'échec », *La Voix de la Haute-Marne*, 6 octobre 2005,
- (Avec Dubois J-N et PIOT D.), « Friches militaires : ces voisins qui bougent », *La Voix de la Haute-Marne*, 25 février 2005,
- « Internat d'excellence : l'option caserne n'est plus qu'une hypothèse », *La Voix de la Haute-Marne*, 7 mars 2011.
- « Langres avance dans sa reconquête de la citadelle », *La Voix de la Haute-Marne*, 7 février 2013.

MAIGROT J-L, « Dépeuplement rural, maîtrise agricole et évolution des écosystèmes. L'exemple des plateaux de Langres et Châtillon », *L'Espace géographique*, 2003/3 tome 32, pp. 253-263,

SCHMIDT, Pp. « Langres : les nouveaux aménagements du contrat de site », *La Voix de la Haute-Marne*, 19 novembre 2014.

4.2.2. Classement par revue/périodique :

« La Citadelle : futur cœur de l'agglomération langroise », *L'Etoile de Langres*, Bulletin de la Communauté de Communes de l'Étoile de Langres (CCEL), avril- mai 2006, n°12,

« Quartier casernes, terre de projets », *Le Grand Langres*, n°1, juin 2013,

« Dossier Citadelle : Citadelle : dessine-moi un quartier ! », *Langres, ma ville*, n°13, automne 2013,

« Le Pays de Langres : C'est quoi ? » *Langres magazine*, n°1, février juillet 2015.

4.3. Ressources électroniques :

4.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :

➤ Chiffres clefs-résumé statistique :

- *Commune de Langres (52269)*, mise à jour le 31 janvier 2014,
- *Aire urbaine de Langres (5216)*, mise à jour le 31 janvier 2015,
- *Département de la Haute-Marne (52)*, mise à jour le 31 janvier 2014,
- *En résumé, Champagne-Ardenne*, mis à jour en octobre 2014

➤ INSEE Analyses Champagne-Ardenne (par ordre chronologique) :

- *La pauvreté en Champagne-Ardenne*, n°176, décembre 2013,
- *Les jeunes en Champagne-Ardenne*, n° 179, février 2014,
- *La croissance économique depuis 20 ans en Champagne-Ardenne*, n°181, juin 2014,

- *Emploi et population active entre 2006 et 2011*, n°1, juin 2014,
- *Regard sur quatre villes de Champagne-Ardenne*, n°3, septembre 2014
- *Vingt ans d'évolution du tissu productif*, n°4, octobre 2014,
- *Un quart de la population de la grande région du nord-est réside en Champagne-Ardenne*, n°6, janvier 2015,
- *Restructuration du site de Défense de Châlons-en-Champagne*, n°13, Octobre 2015.

➤ INSEE flash Champagne-Ardenne (par ordre chronologique) :

- *La périurbanisation en Champagne-Ardenne*, n°94, octobre 2008
- *La base aérienne 112, un effet limité sur l'activité économique*, n°104, juin 2009,
- *La population de Champagne-Ardenne de 1801 à 2007*, n°115, juin 2010,
- *Les déplacements dans la Haute-Marne pour l'accès à l'emploi et aux équipements*, n°139, 2011,
- *Évolution de l'emploi dans la Haute-Marne*, n°152, juillet 2012,
- *Évolution de l'emploi dans la zone d'emploi d'Épernay*, n°156, juillet 2012,
- *Évolution de l'emploi dans la zone d'emploi de Chaumont – Langres*, n°158, juillet 2012,
- *L'observation sociale des territoires de Champagne-Ardenne*, n°164, novembre 2012
- *Les bassins de vie en Champagne-Ardenne*, n°165, décembre 2012,
- *La pauvreté en Champagne-Ardenne*, n°176, décembre 2013
- *Les jeunes en Champagne-Ardenne*, n°179, février 2014,
- *L'emploi public en Champagne-Ardenne en 2011*, n°180, avril 2014,
- *La croissance économique depuis 20 ans en Champagne-Ardenne*, n°181, juin 2014.

➤ Autre document :

- *Observation sociale des territoires de Champagne-Ardenne*, Rapport d'étude, février 2013, 77 p.

4.3.2. Périodiques et revues.

- Classement par auteur :

CHINOUILH J-L, « Restructurations militaires : avenir des emprises aliénées », *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], n°1-1, volume 51, 2011, mis en ligne le 19 décembre 2011, URL: <http://rge.revues.org/3229>

DURUP de B., « Paysages hérités de la fortification « Séré de Rivières » au sein des Côtes lorraines », *Revue Géographique de l'Est*, n°1-2, tome 38,1998, *Géohistoire des paysages des côtes de Lorraine et du Luxembourg*. pp. 57-84, URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rgest_0035-3213_1998_num_38_1_2483

FORCADE O., « Le temps militaire à l'époque contemporaine : pratiques et représentations », *Bibliothèque de l'école des chartes*, 1999, tome 157, pp. 479-491, URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/bec_0373-6237_1999_num_157_2_450988

H2O, *Construction d'un complexe aquatique à langres, communauté de communes de l'étoile de langres* (52), URL: <http://www.missionh2o.fr/portfolio/construction-dun-complexe-aquatique-a-langres>

MARAIS F., « Les villes de Langres et de Chaumont, en Haute-Marne, amorcent leur rapprochement », *La gazette des Communes*, publié le 17/06/2009,
URL: <http://www.lagazettedescommunes.com/4306/champagne-ardenne-les-villes-de-langres-et-de-chaumont-en-haute-marne-amorcent-leurrapprochement/>

PRÉFECTURE de CHAMPAGNE-ARDENNE, *Les restructurations des sites de défense*, publié en 2014,
URL: <http://www.champagneardenne.pref.gouv.fr/index.php/sgar/layout/set/site/sgar/>.

- articles sans auteurs identifiés :

« Champagne-Ardenne, réforme de la carte judiciaire : les élus montent au créneau », *La gazette des Communes* publié le 22 octobre 2007,
URL: <http://www.lagazettedescommunes.com/11923/champagne-ardenne-reforme-de-la-carte-judiciaire-les-elus-montent-au-creneau/>

« Prix immobilier au m² Langres 52200, • Prix moyen m² en Mars 2015 », Efficity,
URL: <http://www.efficcity.com/prix-immobiliers/champagne-ardenne/haute-marne/prefecture>

5. GRENOBLE.

5.1. Documents généraux, rapport et dossiers :

5.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).

PUCA, *La caserne de Bonne à Grenoble : projet emblématique d'un développement durable à la française*, février 2011, 81p.

VARNIER M. , « Grenoble : une technopole en quête d'horizon métropolitain », Manuscrit publié dans *Les agglomérations françaises face aux défis métropolitains* (2007) pp 62-79,

VILLE de GRENOBLE, *PLU rapport de présentation, tome I, - diagnostic territorial*, 2005, 232 p.

5.1.2. Documents fournis par la mairie de Grenoble :

TASSIN M., *Études préliminaires en vue de la prise en compte de la qualité environnementale dans les opérations d'aménagement*, novembre 2001, 127p.

COMPOSITE, *Étude sociologique*, 2001, 185p.

VILLE de GRENOBLE, *Marché de définition, caserne de bonne, cahier des charges – phase 2*, octobre 2001, 12p.

BETREC, *Étude préliminaire d'analyse des bâtiments existants*, 2001, 21 4p.

BETREC, *Aménagement du site de Bonne - Étude de définition – analyse technico économique du dossier*, Mai 2002, 79p.

RETAIL CONSULTING GROUP, *Étude de positionnement économique de la caserne de Bonne*, Sept 2002,

VILLE de GRENOBLE :

- Dossier *évolution de la présence militaire à Grenoble*, 2003, 3p.
- ZAC de Bonne, dossier de création de ZAC, février 2004 :
 - *Rapport de présentation*, 30p.
 - *Mode de réalisation de la ZAC*, 2p.
 - *Étude d'impact*, 259p.
 - *Document d'urbanisme applicable à la zone*, 3p.
 - *Indication du programme global de construction*, 3 p.
- *Dossier de réalisation de la ZAC de Bonne*, octobre 2004, 22p.
- Dossier de candidature de la ville de Grenoble comme écoquartier, édition 2009, 69p.

ARGOS,

- *Mission d'évaluation externe du quartier de Bonne – Année 1*, janvier 2012, 124p.
- *Mission d'évaluation externe du quartier de Bonne – Année 2*, Juillet 2013, 37p.
- *Mission d'évaluation externe du quartier de Bonne – Année 3*, mars 2014, 46 p.

5.1.3. Travaux universitaires.

MARZLOFF L., *La pertinence de l'éco-quartier dans la construction d'une politique de développement urbain durable études de cas : Vauban (Fribourg-en-Brisgau) et la ZAC de bonne (Grenoble)*, 35p. Mémoire de Master I, Études Européennes, sous la direction de Mme Violaine DELTEIL, Université Paris III Sorbonne-Nouvelle, Année universitaire 2009/2010,

RENAULD V., *Fabrication et usage des écoquartiers français Eléments d'analyse à partir des quartiers De Bonne (Grenoble), Ginko (Bordeaux) et Bottière-Chénaie (Nantes)*, 460p. Volume 1, thèse de doctorat, l'Institut National des Sciences Appliquées de Lyon, 2012,

VERHAGE R., et al. *L'ajustement des enjeux économiques, sociaux et physiques dans les projets urbains*, (POPSU), novembre 2008, 166 p.

5.1.4. Document divers :

VILLE de GRENOBLE, plaquette *Histoire de la caserne de Bonne*, 10p

5.2. Revues.

« Reconversion : La caserne De Bonne. Grenoble », *La Lettre de la MRAI* n°23, février 2002.

BARROUX, R., « Manuels Valls inaugure le tunnelier chargé de percer le premier tube de la liaison Lyon-Turin », *Le Monde*, 22 juillet 2016.

5.3. Ressources électroniques :

5.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :

- Chiffres clefs-résumé statistique :

- *Commune de Grenoble* (38185), dossier complet mis à jour le 31 janvier 2014,
- *Grenoble* (aire urbaine 2010), évolution et structure de la population mise à jour le 28 juin 2012,
- *Isère* (38, département), évolution et structure de la population mise à jour le 28 juin 2012.

➤ INSEE Rhône-Alpes, la lettre Analyse (par ordre chronologique) :

- *Isère : un grand dynamisme démographique à l'horizon 2020*, n°100, décembre 2008,
- *L'emploi en Rhône-Alpes vu à travers ses grandes fonctions Économiques*, n°125, mars 2010,
- *Isère : un essoufflement de l'attractivité malgré des flux migratoires importants*, n°133, octobre 2010,
- *Territoires rhônalpins : un équilibre à trouver entre attractivité métropolitaine, résidentielle et touristique*, n°138, février 2011,
- *Territoires de Rhône-Alpes : à l'horizon 2040, cinq profils d'évolution démographique*, n°144, février 2011,
- *Sept pôles d'enseignement supérieur en Rhône-Alpes*, n°177, octobre 2012,
- *Lyon, au cœur du système métropolitain rhônalpin*, n°205, septembre 2013,
- *Lyon et Grenoble : deux profils métropolitains différents*, n°206, septembre 2013,
- *Grenoble-Alpes Métropole : une agglomération jeune, spécialisée dans les activités scientifiques*, n°6, octobre 2014,
- *Grenoble-Alpes Métropole : des signes de précarité urbaine dans les plus grandes communes*, n°21, février 2015.

➤ INSEE Rhône-Alpes, Les dossiers :

- *Portrait de l'agglomération grenobloise*, janvier 2005, 8p.
- *L'année économique et sociale*, 2005, 52p.
- *L'année économique et sociale*, 2006, 48 p.

5.3.2. Autres ressources électroniques.

- Classement par auteurs :

ANDRES L., « Les usages temporaires des friches urbaines, enjeux pour l'aménagement », *Métropolitiques*, 11 mai 2011,

URL: <http://www.metropolitiques.eu/Les-usages-temporaires-desfriches.html>

BLANCHARD R., « Le plan d'extension de Grenoble », *Revue de géographie alpine*, n°3, tome 13. 1925, pp. 667-670,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rga_0035-1121_1925_num_13_3_4946

GILLIO J., « Chambéry, capitale régionale (suite) », *Revue de géographie alpine*, n°2, tome 34, 1946, pp. 267-311,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rga_0035-1121_1946_num_34_2_5215

GRANDVOINET P. « Les emprises militaires dans l'urbanisme grenoblois du XX^e siècle : des opportunités foncières au patrimoine paysager », revue *In Situ* [En ligne], n°16, 2011, mis en ligne le 22 juin 2011,

URL : <http://insitu.revues.org/217> ; DOI : 10.4000/insitu.217

JOLY J., « Grenoble, un espace urbain en mutation », *Revue de géographie alpine*, n°1, tome 72, 1984, pp. 59-79,

URL: http://www.persee.fr/doc/rga_0035-1121_1984_num_72_1_2555

VEYRET, P. « Grenoble et son cadre », *Revue de géographie alpine*, n°1, tome 46, 1958, pp. 5-20,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rga_0035-1121_1958_num_46_1_1813

6. MULHOUSE.

6.1. Documents généraux, rapport et dossiers :

6.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).

CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL de LORRAINE, Communication d'étape, *Les Armées en Lorraine impacts économiques, sociaux et territoriaux, une histoire en devenir*, 18 septembre 2003, 68 p.

AURM, *Services et emplois publics de compétence régionale en Alsace du Sud, Partie 1 : Localisation des emplois publics en Alsace*, Mai 2004, 14p.

CONSEIL de DEVELOPPEMENT de la REGION MULHOUSIENNE, *Synthèse des travaux du Conseil sur le diagnostic territorial de la région mulhousienne*, Document approuvé lors de la séance plénière du 06 mai 2004, 20p.

CONSEIL de DEVELOPPEMENT de la REGION MULHOUSIENNE, *Appel en faveur d'une stratégie de développement économique élaborée et menée à l'échelle indivisible du Pays de la région mulhousienne*, novembre 2005, 8p.

COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION MULHOUSE SUD ALSACE, *Contrat Urbain de Cohésion Sociale Convention cadre 2007-2009*, 2006, 75p.

ADEUS-AURM, *Le Foncier en Alsace : territoires à enjeux*, mai 2007, 10p.

SYNDICAT MIXTE pour le SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE de la RÉGION MULHOUSIENNE, *Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne*, 2007, 56p.

AURM -PAYS de la RÉGION MULHOUSIENNE, *Étude emploi transport / logistique*, mai 2008, 78p.

AURM- Maison de l'Emploi et de la Formation du Pays de la Région Mulhousienne, *Les mouvements d'emploi dans le Pays de la région mulhousienne depuis 1999*, mai 2008, 83p.

VILLE de MULHOUSE, *Projet de ville - projet de vie*, document d'information et d'échanges, 2009, 16p.

AURM, *Aperçu de la désindustrialisation dans la zone d'emploi de Mulhouse*, novembre 2010, 12p.

AURM, rapport d'étude, *Quels espaces pour l'activité économique dans la région mulhousienne ?* Novembre 2011, 40p.

Maison de l'Emploi et de la Formation du Pays de la Région Mulhousienne, *Les dynamiques contrastées du marché du travail dans la RÉGION MULHOUSIENNE*, février 2012, 12p.

AURM, rapport d'étude, *Dynamiques d'innovation et activités émergentes dans la Région Mulhousienne*, mai 2012, 64p.

AURM, *Hiérarchiser et requalifier Les Zones d'Activités Économiques, Éléments de méthode*, décembre 2012, 32p.

AURM, *La population des communes de la région mulhousienne. Évolution 2006-2011*, 2012, 4p.

AURM, *Atlas des habitants de la région mulhousienne*, janvier 2014, 40p.

AURM, *Déclaration d'Intention d'Aliéner : une source précieuse pour une meilleure connaissance du marché de l'immobilier*, février 2014, 4p.

AURM, *Fréquentation Centre-Ville de Mulhouse*, décembre 2014, 52 p,

AURM, *Portrait Sud Alsace, Le territoire en quelques cartes, Enjeux d'inter-territorialité*, Décembre 2014, 32p.

AURM, *Région Mulhousienne Le territoire en quelques cartes*, janvier 2015, 60p.

AURM, *Alsace, Lorraine, Champagne-Ardenne 10 principales agglomérations 20 principales villes*, janvier 2015, 8 p.

6.1.2. Documents fournis par la mairie de Mulhouse :

AURM- SUTTER et LABURTE ARCHITECTES, *Étude sur la réaffectation des sites*, décembre 1993, 56p.

AURM, *La réaffectation des casernes mulhousiennes, éléments pour un programme*, novembre 1993, 31p.

AURM- SUTTER et LABURTE ARCHITECTES, *L'aménagement des casernes de Mulhouse, annexe tableaux quantitatifs*, 1993, 28p.

AURM-MRAI, *Étude de valorisation de la caserne Barbanègre à Mulhouse*, février 1998, 78p.

AURM-MRAI, *Étude de valorisation de la caserne Barbanègre à Mulhouse, 2^{ème} partie*, juin 1998, 69p.

VILLE de MULHOUSE-SERM, *Dossier de création-réalisation de la ZAC Drouot*, rapport de présentation, juin 1998, 22p.

SERM, *Mulhouse, ZAC de la caserne Lefebvre, dossier de Réalisation*, novembre 2006, 53 p.

6.1.3. Travaux universitaires :

GUITTARD M., *Quartier des Coteaux pour le Programme de Renouveau Urbain*, 159p, Magistère 3^{ème} année, département aménagement (ex CESA) École Polytechnique de l'université de Tour, Mlle Frédérique Berthaud, chargée d'étude et maître de stage, 15 mai 18 août 2006,

6.1.4. Autre document :

VILLE de MULHOUSE, *Guide pratique du quartier Drouot-Barbanègre*, 2012, 2 p.

6.2. Périodiques et revues : classement par revue/périodique :

➤ L'agglomération le magazine de la communauté d'agglomération :

- *Adapter les transports aux besoins du territoire*, n°5, avril/juin 2011,
- *Ces entreprises de l'agglomération qui réussissent*, n°11, septembre/octobre 2012,
- *Des projets pour les habitants, des projets pour le territoire*, n°13, janvier/février 2013,

Budget 2013, une agglomération réaliste, ambitieuse et attractive, n°14, avril/mai 2013.

« La reconversion exemplaire de trois casernes à Mulhouse (68) », *La lettre de la MRAI*, n°16, septembre 1999.

6.3. Ressources électroniques :

6.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :

➤ Chiffres pour l'Alsace,

- *PSA Peugeot Citroën - Mulhouse : une entreprise territoriale marquante*, n°2 mars 2009,
- *Vieillesse et dépendance : évolutions d'ici 2020*, n°17, avril 2011,
- *Les grandes aires urbaines structurent l'espace alsacien*, n°22, octobre 2011,
- *Profils de la fonction publique en Alsace*, n°23, novembre 2011,
- *Un actif sur douze travaille en Allemagne ou en Suisse*, n°24, décembre 2011,
- *En 2012, quarante-sept bassins de vie façonnent l'Alsace*, n°35, décembre 2012,
- *Trente ans de croissance démographique en Alsace*, n°46, janvier 2014.

➤ Chiffres pour l'Alsace (revue)

- Revue n° 12, décembre 2002,
- Revue n° 18, décembre 2003,
- Revue n° 33, juin 2006,
- Revue n° 35, novembre 2006,
- Revue n° 37-38, mars 2007,
- Revue n° 44, mai 2008.

➤ Autres documents :

- *L'année économique et sociale 2005*, dossier n° 12, juillet 2006,
- *L'année économique et sociale 2011*, dossier n° 19, juin 2012,
- *L'année économique 2012*, dossier n° 20, mai 2013,
- *L'année économique 2013*, dossier n° 21, mai 2014.

6.3.2. Autres ressources électroniques.

- Classement par auteur :

AUBRY B., « Les marchés locaux du travail en Alsace », *Économie et statistique*, n°182, Novembre 1985. pp. 45-51,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/estat_0336-1454_1985_num_182_1_5028

CHASSIGNET D., « Mulhouse : centralité et polarités », *Revue Géographique de l'Est*, n°2, tome 34, 1994, *Villes de l'Est français*. pp. 101-116,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rigest_0035-3213_1994_num_34_2_2272

FORTHOFFER J., « Les transports régionaux dans l'espace transfrontalier rhénan », *Revue Géographique de l'Est*, n°1, tome 37, 1997, *Mobilité urbaine sud-rhénane et environnement*, pp. 63-81,

URL: http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/rigest_0035-3213_1997_num_37_1_2323

articles sans auteur déterminé :

« Lorraine : Plan de requalification des friches militaires », 26 novembre 1998, *L'Usine Nouvelle*, n°2665,

URL: <http://www.usinenouvelle.com/article/lorraine-plan-de-requalification-des-friches-mil...>

TABLE DES ANNEXES.

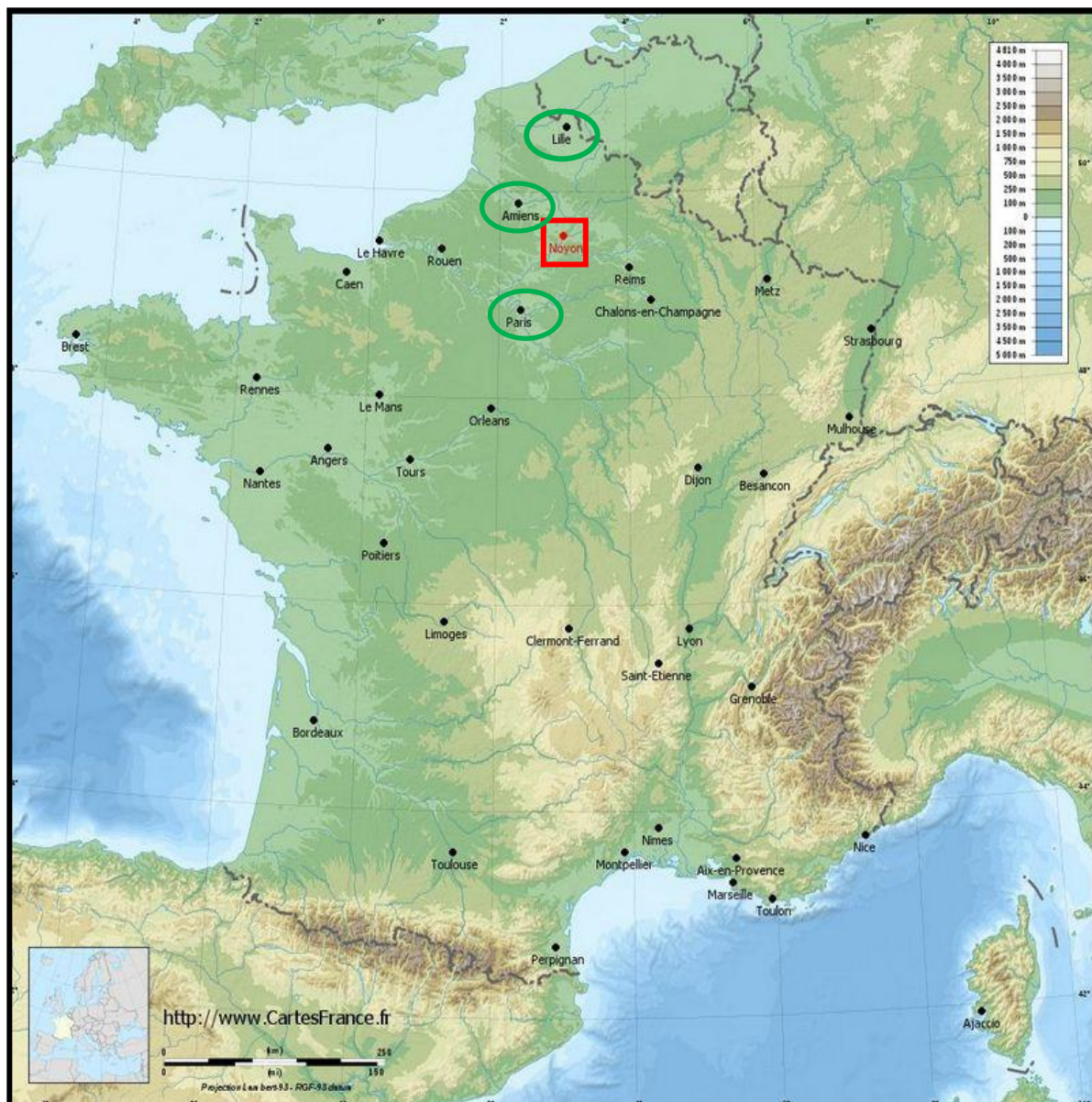
Annexe I. Noyon, cartographie et statistiques.	217
Annexe II. Noyon, reconversion du site du RMT.	229
Annexe III. Joigny, cartographie et statistiques.	252
Annexe IV. Joigny, reconversion du quartier Abescat.	262
Annexe V. Langres : cartographie et statistiques.	280
Annexe VI. Langres : la reconversion de la Citadelle.	296
Annexe VII. Grenoble : cartographie et statistiques.	316
Annexe VIII. Grenoble : la caserne de Bonne.	317
Annexe IX. Mulhouse : cartographie et statistiques.	340
Annexe X. Mulhouse : la reconversion des casernes.	349
Annexe XI. Les terrains d'étude dans la chronologie des temps de la friche.	376
Annexe XII. Les périodes du temps de la friche reconvertie.	377
Annexe XIII. Cartographie des entretiens.	388

ANNEXE I.

NOYON, CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.

1. CARTOGRAPHIE.

Figure 29 : situation de Noyon à l'échelle nationale.



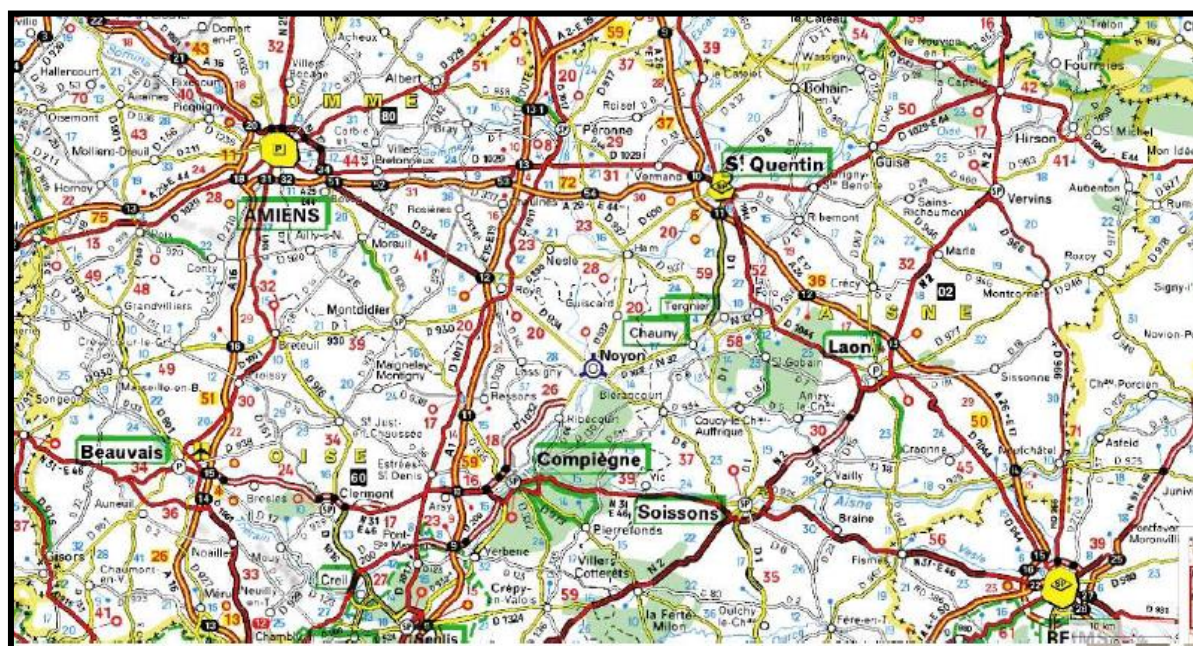
Source : site <http://www.carteFrance.fr>.

Figure 30: les départements picards.



Source : INSEE, périmètre au 1^{er} janvier 2014.

Figure 31: Noyon, Un double accès au corridor A1 (sortie 12 direction Lille, sortie 10 direction Paris).



Source : communautés de communes du Pays Noyonnais dans présentation à la région 2014.

2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES.

2.1. Éléments concernant la population.

2.1.1. Démographies régionale et départementale.

Tableau 1: évolution de la population de 1990 à 2010 en Picardie et en France métropolitaine.

		Taux de croissance annuel moyen (en %)		
		Total	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
Picardie	1999-2010	0,27	0,44	-0,17
	1990-1999	0,28	0,45	-0,16
	1982-1990	0,50	0,52	-0,02
France métropolitaine	1999-2010	0,65	0,41	0,23
	1990-1999	0,37	0,36	0,01
	1982-1990	0,52	0,41	0,10

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

Tableau 2: Évolutions de la population des départements picards entre 2007 et 2012.

Zone	Nombre de communes	Population (en nombre)		Taux de variation annuel moyen (en %)			Densité en 2012 (en hab./km ²)
		2007	2012	2007-2012	dû au solde		
					naturel	apparent des entrées et sorties	
Aisne	816	537 820	540 888	0,1	0,3	-0,2	73,1
Oise	693	796 624	810 300	0,3	0,6	-0,3	138,0
Somme	782	565 910	571 154	0,2	0,3	-0,1	92,5
Picardie	2 291	1 900 354	1 922 342	0,2	0,4	-0,2	98,9
France	36 664	63 600 690	65 241 241	0,5	0,4	0,1	103,2

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

2.1.2. La démographie du Noyonnais.

Tableau 3: population de Noyon.

	1990	1999	2007	2012
Population	14 426	14 471	14 240	13 658
Densité moyenne (hab/km ²)	801,4	803,9	791,1	758,8

Source : Insee, recensements de la population 2007 et 2012.

Tableau 4 : évolution de la population à Noyon.

	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	+0,0	-0,2	-0,8
due au solde naturel en %	+1,1	+1,0	+0,6	+0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	-0,9	-0,8	-1,3
Taux de natalité (‰)	19,8	18,4	16,9	17,1
Taux de mortalité (‰)	8,6	8,8	11,3	12,1

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

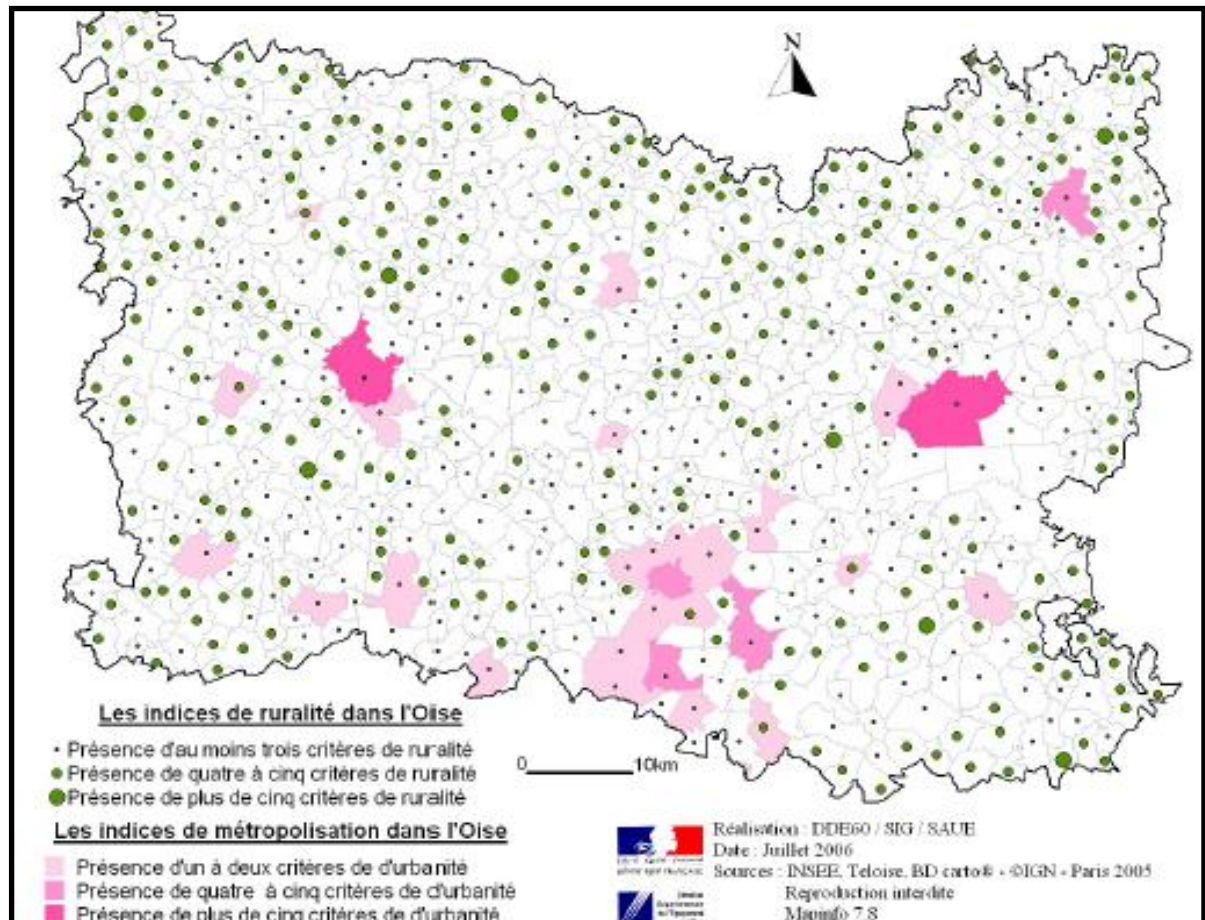
Tableau 5: la population de Noyon par grandes tranches d'âge.

	2012	%	2007	%
Ensemble	13 658	100,0	14 240	100,0
0 à 14 ans	2 862	21,0	2 903	20,4
15 à 29 ans	2 752	20,1	3 061	21,5
30 à 44 ans	2 466	18,1	2 652	18,6
45 à 59 ans	2 310	16,9	2 664	18,7
60 à 74 ans	1 777	13,0	1 702	11,9
75 ans ou plus	1 491	10,9	1 257	8,8

Sources : INSEE, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

2.1.3. Critères urbains départementaux et du Noyonnais

Figure 32: indice de métropolisation de l'Oise.



Source : « Les feuillets de l'Oise », DDE, n°7, avril 2007.

2.2. Données économiques

2.2.1. Un contexte favorable à l'emploi et à la création d'entreprises.

- Le Fonds de Revitalisation des bassins d'emplois dans l'Oise :

- **Objectifs :**

- Contribuer à la création d'emplois et d'activités dans le département de l'Oise affecté par des mutations économiques ;
- Mobiliser et attribuer les fonds de revitalisation pour soutenir la création de nouveaux emplois au sein des entreprises ;
- Conseiller et assister au montage des dossiers de demande d'aides financières et les présenter au comité d'attribution.

- Contenu de l'aide :

⇒ Attribution de la prime de revitalisation de 3000 euros par emploi créé sur le secteur géographique et le secteur d'activité éligibles et suivant les engagements du contrat de revitalisation avec le porteur de projet à travers trois types d'actions : la création d'entreprise avec création d'emplois ; la reprise d'entreprise avec création d'emplois ou la création d'emplois dans des unités existantes.

- Secteur géographique :

⇒ Défini selon la convention de revitalisation, suivant le contenu de la convention, l'aide concerne l'un des secteurs géographiques suivants :

- Pour le Grand Beauvaisis : la commune de Sérifontaine ; la Communauté de Communes des Pays de Bray ou le Pays du Grand Beauvaisis ;
- Pour le pays Noyonnais : la communauté de communes de Noyon ;
- Pour les Sablons : la communauté de communes des Sablons.

- Secteurs d'activité éligibles :

⇒ Agriculture, artisanat, commerce, industrie, services et professions libérales.

- Conditions d'éligibilité :

⇒ Sont éligibles les entreprises ayant des projets de création d'emploi en situation financière saine et à jour de leurs obligations fiscales et sociales, ainsi que les porteurs de projets de création ou de reprise d'entreprise économiquement viables qui auront préalablement déposé un dossier de candidature auprès de l'Inter Consulaire.

Source : d'après [http\www.oise.gouv.fr](http://www.oise.gouv.fr)

- Les aides à l'implantation en Pays Noyonnais :

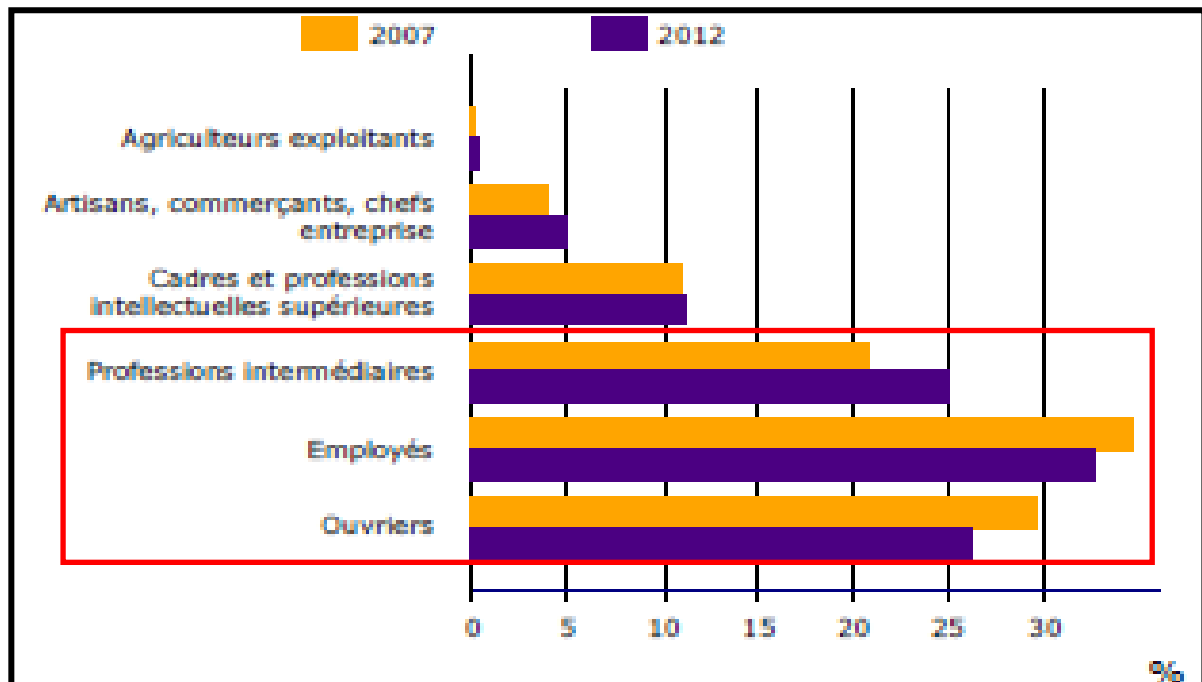
➤ Les Aides à Finalité Régionale : par décret du 2 juillet 2014 (décret n°2014-758), le Noyonnais bénéficie du zonage européen AFR pour la période 2014-2020. Des aides exceptionnelles accompagnent donc les investisseurs :

- Aide à la création d'entreprise,
- Aide au développement,
- Aide à l'innovation,
- Aide à l'investissement matériel,
- Aide à l'immobilier.

- Prime d'Aménagement du Territoire (PAT) jusqu'à 15 000 € par emploi créé pour les projets d'investissements générant au moins 20 emplois ;
- Financement de l'Aide à la Réindustrialisation (ARI) sous la forme d'une avance remboursable sans intérêt de 500 000€ à destination des PME ayant un projet de développement de 2M€ et 10 créations d'emplois minimum ;
- Prêt d'Honneur de 8000€ à taux zéro pour aider l'obtention d'un prêt bancaire ;
- Prêt bonifié pour les projets service/industrie >50 000€ ;
- Financement Picardie-Investissement pour les projets innovation/industrie >100 000€ ;
- Exonérations d'impôts sur les sociétés pendant 5 ans ;
- Fonds FRED : aide à la création d'emplois jusqu'à 10 000 euros par emploi créé ;
- Fonds FRED : subvention entre 10% et 20% de l'investissement productif ;
- Fonds privé de Revitalisation : aide à la création d'emploi jusqu'à 2 500 euros par emplois créé et possibilité de prêt participatif ;
- Picardie Investissement : participation au capital des sociétés pour les entreprises en développement ou en création (Picardie Avenir) ;
- Contrat d'Aide au Développement du Conseil Régional Picardie : accompagnement sur les actions de conseil, de recrutements de cadres, de projets innovants et de R&D, d'emploi d'apprentis et de prévention des difficultés ;
- Prêt participatif SOFIRED de BPI France avec différé de 24 mois pour les projets service/industrie >100 000€ ;
- Solutions de Financement de BPI France,
- Financement en capital risque de Picardie Investissement,
- Subvention de 50% des dépenses d'innovation jusqu'à 10 000€,
- Tarif exceptionnel du prix du foncier viabilisé de 11€ / m² et des locaux à louer sur le Campus *Inovia* ;
- Aide au recrutement de cadres,
- Aide au développement de projets touristiques (en complément, les fonds européens LEADER et FEADER (cf. volume I, chapitre IV) financent des projets de développement du tourisme fluvial et du tourisme ;,
- Subvention de 20% des dépenses pour des projets d'investissements dépassant 3 millions d'euros et 20 créations d'emplois (Prime d'Aménagement du Territoire) ;
- Subvention des projets de construction du Conseil départemental de l'Oise si le projet génère des emplois.

2.2.2. Données liées à l'emploi pour Noyon.

Figure 33 : Emplois par catégories socio-professionnelles.



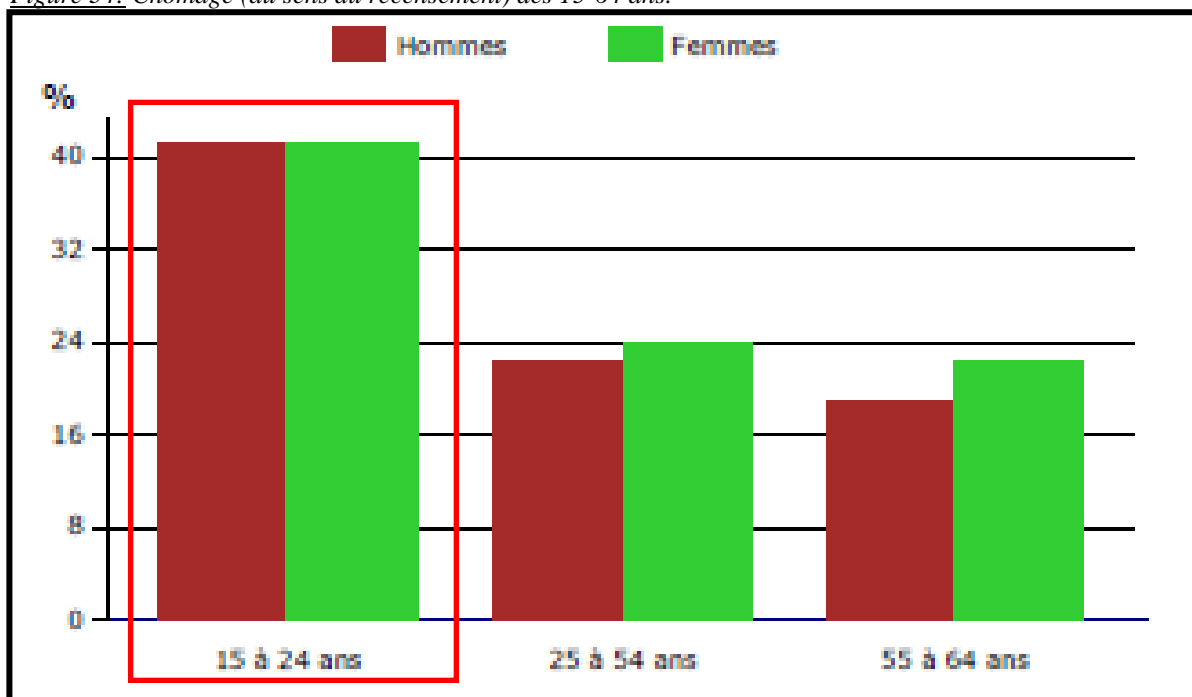
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieux de travail.

Tableau 6 : Taux de chômage sur le Noyonnais (au sens du recensement).

	2012	2007
Nombre de chômeurs	1 430	1 348
Taux de chômage en %	26,0	22,3
Taux de chômage des hommes en %	25,2	19,2
Taux de chômage des femmes en %	27,0	25,8
Part des femmes parmi les chômeurs en %	48,5	53,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 34: Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

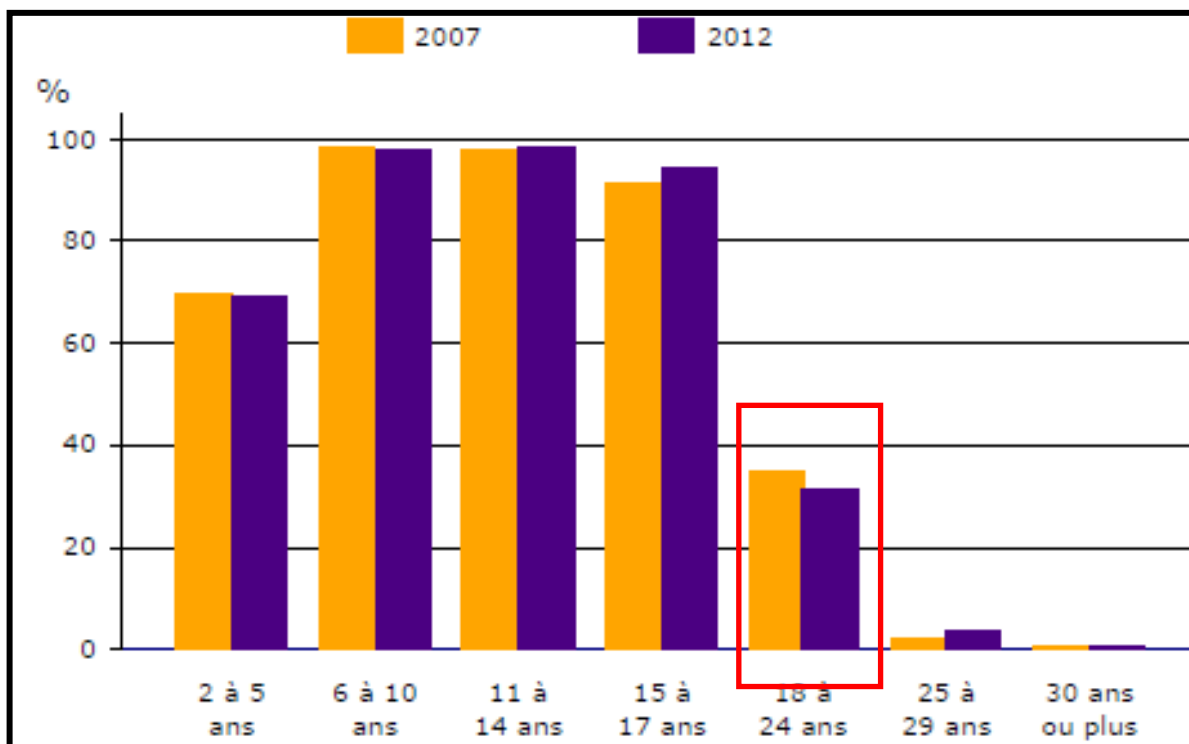
Tableau 7: Perte d'emplois et fermeture d'entreprises sur le Noyonnais depuis 1980.

Période	Contexte économique	Entreprise du Noyonnais	Plans sociaux	Total perte d'emplois
Avant 2002	Baisse globale du nombre de salariés dans les principales unités industrielles noyonnaises. Les entreprises de plus de 500 salariés réduisent très fortement leurs effectifs. L'impact de ces plans sociaux sur le tissu local n'a pas été quantifié.	Ferodo - Abex puis Federal Mogul	Effectif en 1989 : 1000 salariés sur 2 sites Effectif en 2000 : 500 salariés	Entre 1980 et 2002 : - 1 805 emplois
		Lorenz - Bahlsen puis Intersnack	Effectif en 1998 : 450 salariés sur le site de Noyon Effectif en 2002 : 250 salariés	
2002 - 2007	La réalisation des plans sociaux a permis un maintien des entreprises sur le territoire du noyonnais. Cette période est caractérisée par une relative accalmie	Rigida	Effectif en 1983 : 450 salariés Effectif en 1989 : 250 salariés Effectif en 2000 : 120 salariés	Entre 1990 et 2002 : - 1 065 emplois
		Manufacture Parisienne de Roulettes (MFR Crisolle) puis Guitel puis Point M	Effectif en 1980 : 300 salariés Effectif en 1995 : 220 salariés Effectif en 2000 : 100 salariés Effectif en 2010 : 30 salariés	
Depuis 2007	Le tissu économique noyonnais reposait essentiellement sur quelques grosses unités économiques. Cette dépendance pour des activités facilement délocalisables a rendu fragile toute l'économie du territoire. Lors des premières fermetures d'usines, c'est toute l'économie du territoire qui a souffert. Un nouveau tissu économique est donc à inventer sur le Noyonnais	Ronéo puis Sama; puis Maiencia	Effectif en 1980 : 450 salariés Effectif en 1995 : 250 salariés	Depuis 2007 : - 1 845 emplois
		Jacob Delafon - Kohler	Effectif en 1980 : 550 salariés Effectif en 1998 : 240 salariés Effectif en 2002 : 175 salariés	
		Fermeture de Jacob Delafon - Kohler	En 2007, le groupe Kohler annonce la fermeture du site industriel de Noyon. Suppression de 145 postes	
		Fermeture de Rigida	Leader dans la production de jantes de vélo, le groupe Rigida International annonce la fermeture de l'usine noyonnaise en 2009. Suppression de 50 postes	
		Fermeture de Intersnack	Après avoir délocalisé plusieurs chaînes de production entre 2007 et 2008, le groupe Intersnack annonce en 2009 la fermeture de l'usine noyonnaise spécialisée dans la production de biscuits apéritifs et le départ des 172 salariés restants	
		Fermeture de la caserne noyonnaise du Régiment de Marche du Tchad	La fermeture de la caserne noyonnaise en 2010 était programmée dans le cadre de la réforme de la carte militaire. Cette fermeture entraîne le départ de 1158 hommes et de 300 familles	
		Fermeture de Brézillon Noyon	Le premier employeur du Noyonnais est aussi l'ère entreprise du BTP de Picardie, société emblématique du Noyonnais, Brézillon a annoncé en 2010 son départ vers Compiègne fin 2011. Cette délocalisation touchera les 250 salariés du site et leur famille.	

Source : ministère de la défense, 10 octobre 2011.

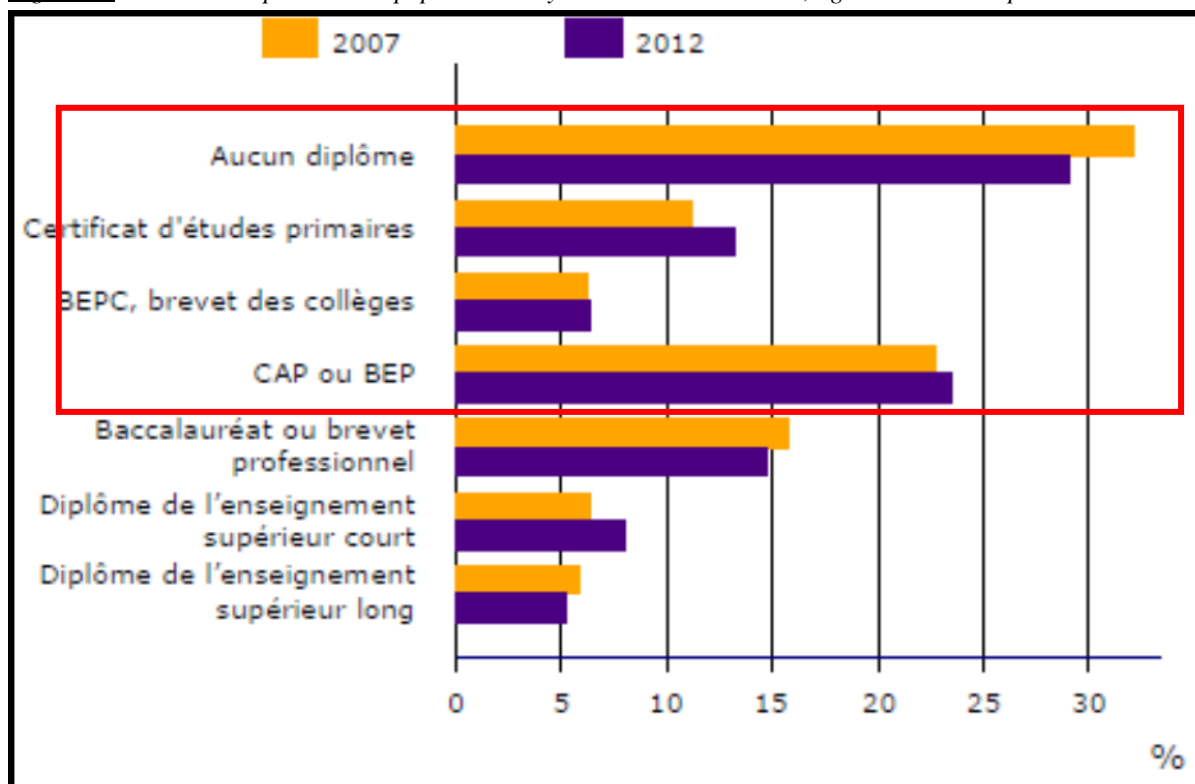
2.2.3. Données liées à la formation pour Noyon

Figure 35: Taux de scolarisation selon l'âge.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Figure 36: Niveau de diplôme de la population Noyonnaise non scolarisée, âgée de 15 ans et plus.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

2.2.4. Indicateurs de précarité du Noyonnais.

Tableau 8 : ménages selon la structure familiale.

	Nombre de ménages			
	2012	%	2007	%
Ensemble	5 813	100,0	5 707	100,0
Ménages d'une personne	2 265	39,0	1 977	34,6
<i>hommes seuls</i>	849	14,6	835	14,6
<i>femmes seules</i>	1 415	24,4	1 141	20,0
Autres ménages sans famille	134	2,3	95	1,7
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	3 414	58,7	3 635	63,7
<i>un couple sans enfant</i>	1 230	21,2	1 333	23,4
<i>un couple avec enfant(s)</i>	1 397	24,0	1 655	29,0
<i>une famille monoparentale</i>	787	13,5	647	11,3

Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

Tableau 9 : ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2012.

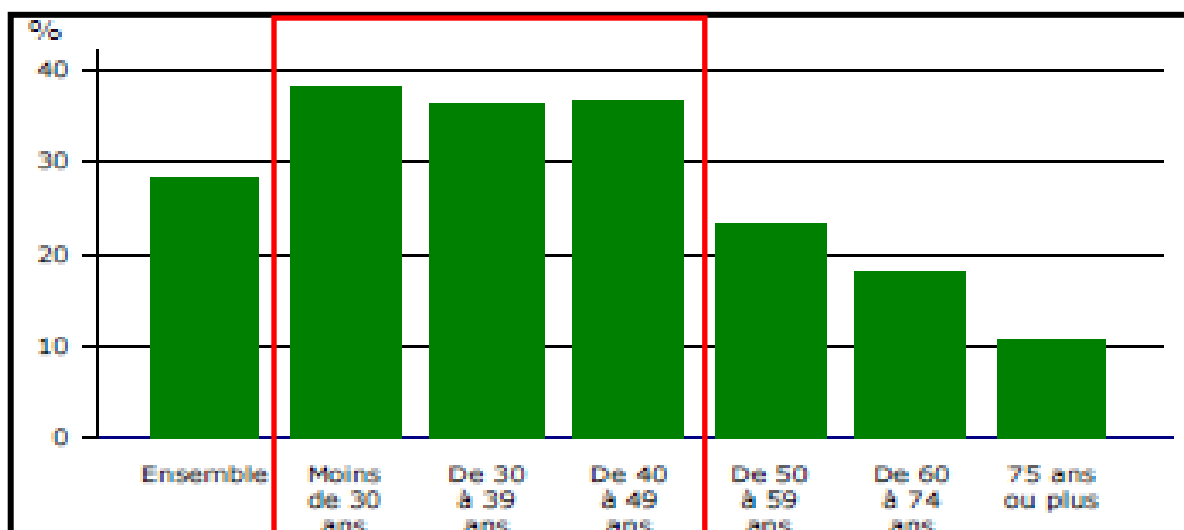
	Nombre de ménages	%
Ensemble	5 813	100,0
<i>Agriculteurs exploitants</i>	16	0,3
<i>Artisans, commerçants, chefs entreprise</i>	183	3,2
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	280	4,8
<i>Professions intermédiaires</i>	617	10,6
<i>Employés</i>	879	15,1
<i>Ouvriers</i>	1 366	23,5
<i>Retraités</i>	2 032	35,0
<i>Autres personnes sans activité professionnelle</i>	439	7,5

Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 Ménages fiscaux et moins de 2000 personnes.

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal.

Figure 37: Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.



Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes.

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal.

Tableau 10: Ménages fiscaux de l'année 2012(1)

	2012
Nombre de ménages fiscaux	5 476
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	13 125,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	15 622
Part des ménages fiscaux imposés en % (1)	48,7

Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes.

Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal.

ANNEXE II.

NOYON, RECONVERSION DU SITE DU RMT.

1. Éléments de contexte : l'armée en Picardie.

En 1994, le plan Armée 2000 a réorganisé la carte militaire, prévoyant, pour la Picardie, le départ sur cinq ans de 36.000 militaires répartis sur dix-huit unités. Le processus de reconversion des sites délaissés a parfois été difficile à initier, d'autant plus que, pour les premiers sites libérés, il n'existait pas de dispositif favorable au niveau national.

Cependant, à ce jour, toutes les communes concernées ont réussi à engager la reconversion de leurs friches :

- **LA FERRE** (Aisne) qui a perdu le tiers de sa population (2.800 habitants) avec le départ des militaires, est parvenue à réaménager 10.000 m² dans le quartier Drouot (27 hectares) avec 7 entreprises qui totalisent 80 emplois. La viabilisation globale du site est en cours d'achèvement : l'ancienne place d'armes accueille un Centre d'Aide par le Travail (CAT) et la bibliothèque municipale, un autre bâtiment est devenu un hôtel d'entreprises géré par la Communauté de communes des Villes d'Oyse. Cette métamorphose a été réalisée grâce à un programme de 8 millions d'euros subventionné à hauteur de 6,4 millions, par l'Europe, l'État et la région ;
- **SOISSONS** : la CAS, Communauté d'agglomération de la ville, gère la transformation des 13 hectares au centre-ville de la caserne Gouraud : « *sur les 8,8 hectares du site, nous allons réhabiliter 28.700 m² de bâtiments. Ces surfaces tertiaires seront incluses dans la zone franche de Soissons* », Gonzague Sandevour, directeur général des services de la CAS. Le coût du projet d'aménagement dessiné par Jean-Michel Wilmotte s'élève à 18,3 millions d'euros ; 21.500 m² de logements neufs en promotion privée, un hôtel de standing de 50 chambres, un autre hôtel et une pépinière d'entreprises complètent le projet. La Technopole de l'Aisne a également réaménagé l'ancien mess assez rapidement ;
- **LAON** : le Conseil général de l'Aisne a acquis en 2012 le quartier Foch où il a installé ses services administratifs (400 personnes). La ville a également repris une petite caserne qui, après réhabilitation, accueille l'IUT de l'Aisne et des logements étudiants loués par l'OPAC. L'opération est évaluée à 1,6 million d'euros ;
- **LAON-COUVRON** : Le ministère de la défense a cédé l'emprise militaire de Laon-Couvron (477 ha) à l'euro symbolique aux deux communautés de communes du pays de la

Serre et du Laonnois en fin d'année 2012. Dans le cadre du contrat de redynamisation du site de défense (CRSD) de Couvron⁷⁵, un projet d'autodrome, cofinancé par l'ancien pilote Jonathan Palmer, a été reporté de nombreuses fois. Il devrait néanmoins voir le jour.

- **AMIENS** : à l'issue de la dissolution du 8^{ème} Régiment d'infanterie en 1993, le site est devenu une friche naturelle car la ville n'a jamais voulu racheter cette caserne au prix souhaité par l'État : 2,6 millions d'euros. Un promoteur privé, le cabinet de Simencourt, a finalement acquis en 2013 les bâtiments et les terrains situés à proximité de la gare pour y réaliser 89 logements de standing, 85 logements sociaux et 117 logements étudiants.
- **COMPIÈGNE** : deux sites sont concernés :
 - Fin 2009, l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC) a acquis la base Général Etienne (40 ha) de Margny-lès-Compiègne sur laquelle était stationné le 6^{ème} régiment d'hélicoptères de combat (RHC) jusqu'en 2007. La reconversion a immédiatement débuté avec le bénéfice des crédits du fonds des restructurations de la Défense (FRED) contractualisés dans le Plan Local de Revitalisation (PLR) de Compiègne. Ces crédits, à hauteur de 1,5 M€ pour un montant total de travaux de 3 M€, ont permis de promouvoir et développer l'offre immobilière et foncière de l'ARC avec la réalisation des voies d'accès et de la desserte interne du site. La reconversion du site a permis l'installation de la *recyclerie* de l'agglomération de Compiègne qui offre de nombreux services et fonctionne par le biais d'un chantier d'insertion. En 2011, elle employait 18 salariés dans le cadre de contrats aidés et financés par l'État.
 - L'ARC a également acquis en 2013 les terrains et les somptueux bâtiments laissés vacants par l'École d'état-major, soit 4,5 ha en plein centre-ville. L'ARC y aménage une centaine de logements, des bureaux et souhaiterait y attirer une grande école. Par ailleurs, un autre site, celui de Royallieu (ex-51^{ème} Régiment de transmissions), est devenu un nouveau quartier d'habitations, de même, les terrains du 25^{ème} Régiment du Génie de l'Air deviennent un nouveau quartier.
- **SENLIS** : la fermeture du quartier militaire Ordener en 2009 a permis, en 2012, la signature d'un Plan Local de Redynamisation (PLR) avec l'État sur la base d'un projet dynamique et ambitieux qui se veut être un levier économique et vecteur d'une nouvelle attractivité pour le développement de la ville avec le développement du biomimétisme qui consiste *in fine* à faire de la recherche autrement, en s'inspirant du vivant avec ,pour la ville de Senlis, les objectifs suivants :

⁷⁵ Doté par l'État de 10 M€, dont les deux tiers sont apportés par le ministère de la Défense, via le Fonds pour les restructurations de la Défense (FRED), sur un montant total d'actions de plus de 35 M€.

- Offrir des espaces de mutualisation pour la formation et la recherche ;
- Accueillir un Bio Business Center dédié aux Start Up, PME et TPE dans ce domaine et constituer un véritable centre d'innovation et de concrétisation des approches biomimétiques en offrant un lieu d'échange et de rencontres ;
- Créer un campus à même de réunir des compétences pluridisciplinaires ;

Dans ce contexte, le quartier Ordener permet de bénéficier de :

- Une offre de logements sur place pour étudiants et chercheurs,
- Un espace de restauration mutualisé permettant les échanges,
- Un centre de conférences, d'expositions dans l'un des derniers manèges militaires de France, permettant d'organiser tout type événements sur place,
- Un site à taille humaine dans un cadre naturel, un bâti exceptionnel et préservé, en cœur de Ville historique et à 40 km de Paris.

Certaines de ces reconversions, si elles n'ont pas bénéficié de soutien type PLR ou CRSD, ont cependant pu recevoir des financements dans un cadre européen : le PIC (Programme d'Initiative Communautaire) KONVER II (cf. Volume, I, chapitre IV) a ainsi apporté plus de 9,2 millions d'euros entre 1994 et 1999 : réservé à la reconversion des zones militaires avec l'implantation d'activités de substitution dans les lieux militaires abandonnés. Pour la Picardie, ceci a principalement concerné l'aménagement de zones d'activités, l'aménagement de l'Arsenal à Soissons, la création du Centre d'Aide par le Travail à la Fère, l'élaboration d'un schéma de développement touristique du grand Laonnois et la réhabilitation de l'ancienne caserne Friant en centre régional de la jeunesse et des sports à Amiens...

2. LA RECONVERSION DU QUARTIER BERNIQUET.

2.1. La desserte du site.

Figure 38: les dessertes de Noyon au moment de la signature du CRSD en 2011



Source : présentation à la région, CCPN, janvier 2014.

Figure 39: le projet de desserte de Noyon pour 2016 au moment de la signature du CRSD en 2011.



Source : présentation à la région, CCPN, janvier 2014

2.2. Chronologie de la mise en place de la reconversion et des premiers 18 mois.

- **20 juillet 2008** : annonce de la fermeture du site par le président de la République,
- **Dès 2008** : travaux de préparation du CRSD,
- **1^{er} janvier 2011** : démarrage de la ZRD,
- **Été 2011** : acquisition du site quartier Berniquet,
- **Octobre 2011** : les établissements Leduc s'implantent dans le seul atelier (1100 m²) utilisable dans l'état (les travaux ont duré jusqu'au printemps 2012) ;
- **Novembre 2011** : *Option service* s'implante dans le bâtiment 4. Il réalisera lui-même les travaux ;
- **6 décembre 2011** : signature du CRSD et déblocage des fonds pour la réalisation des travaux,
- **Janvier 2012** : démarrage des travaux pour la société Agesys,
- **Avril 2012** : livraison du 1^{er} bâtiment militaire rénové et implantation de la société Agesys,
- **Avril 2012** : création d'*Inovia* (outils de communication provisoires...),
- **Mai 2012** : déménagement de la CCPN dans un bâtiment de compagnie dans l'état,
- **Septembre 2012-janvier 2013** : réhabilitation du 1^{er} bâtiment de compagnie en centre d'affaires pour les entreprises (livraison de la tranche 1),
- **Janvier 2013** : rendu des premières études et diagnostics,
- **Avril 2013** : livraison de la voirie lourde et modification du schéma d'aménagement du site,
- **Juillet 2013** : programmation des travaux de rénovation lourde des bâtiments 30, 31, 45, 12 et 10 (tranche 2),
- **Septembre 2013** : choix du projet Pole Excellence Rurale.

2.3. Le site avant sa reconversion.

Les illustrations 7 à 11 et la figure 33 ont été fournis par la CCPN (présentation à la Région, 2014).

Illustration 7 : vue aérienne du site du RMT.



Illustration 8: les ateliers techniques en 2011, surface bâtie totale de 10 000m².



Illustration 9 (a,b c et d) : locaux dits de compagnie facilement aménageables en 2011 : 15 000m².

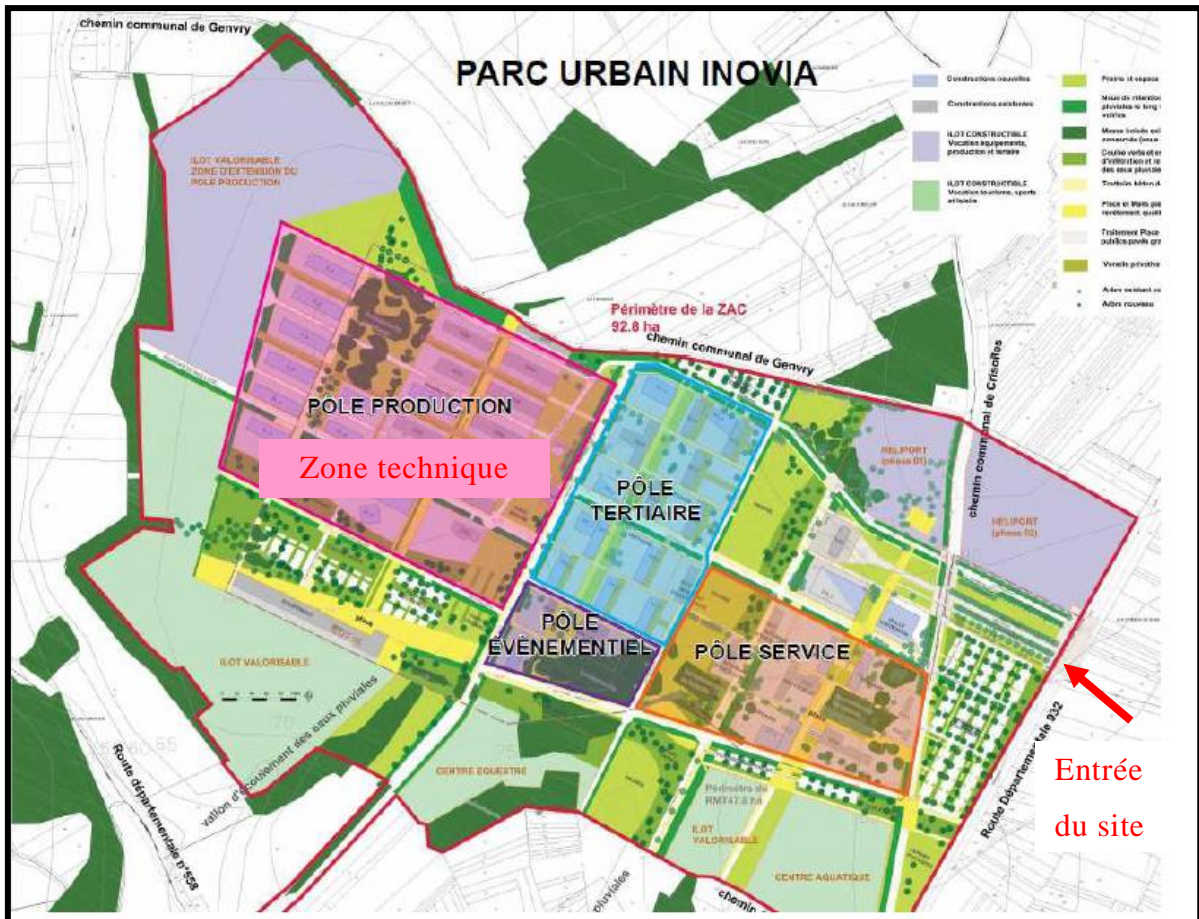


Illustration 10 (a,b,c et d) : Des possibilités d'hébergement déjà existantes au moment de la fermeture du site.



2.4. Le projet de reconversion initial.

Figure 40: l'ambition initiale, créer une aire dédiée à l'économie et à l'innovation en privilégiant une nouvelle approche.

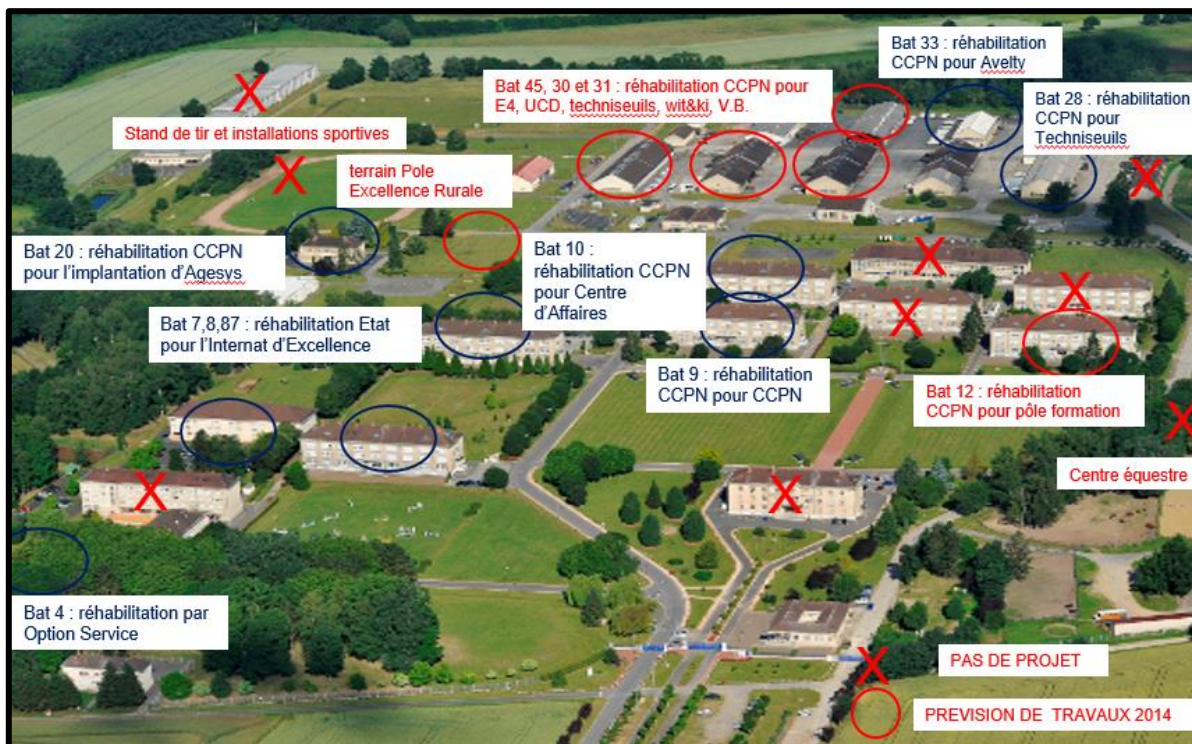


Source : CCPN, présentation à la région, 2014.

3. LE SITE RECONVERTI.

3.1. Premier bilan à la fin de 2013 (2 ans de CRSD).

Illustration 11 : bilan de la reconversion en janvier 2014.

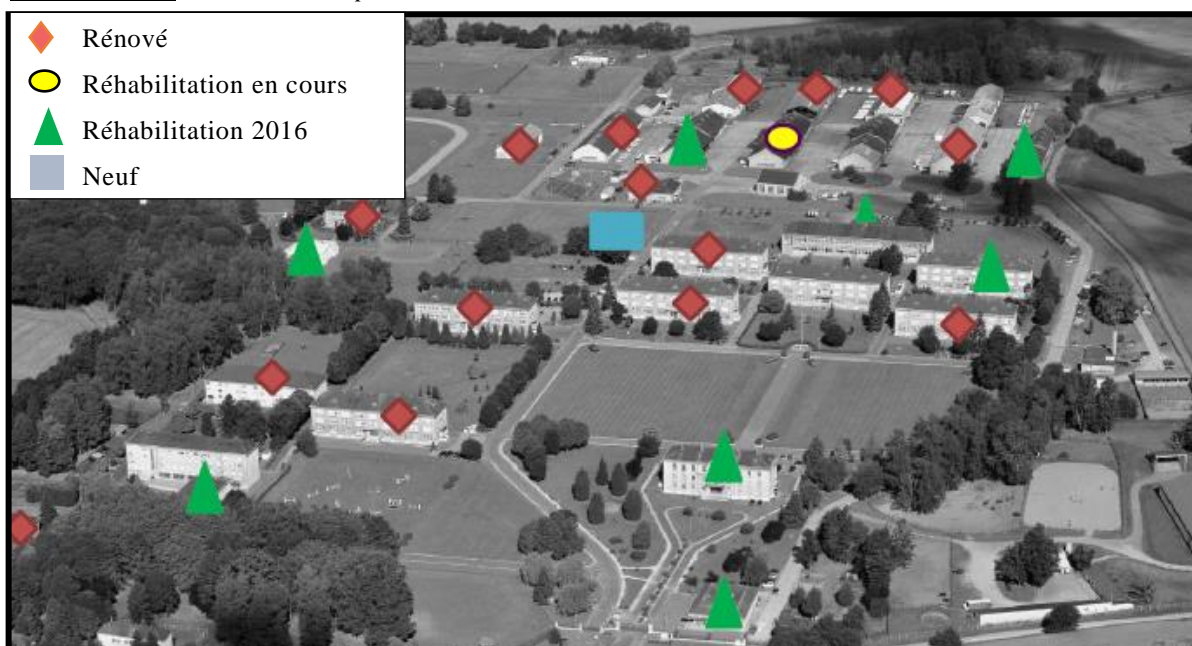


*Source : comité de pilotage CRSD Noyon-Genvry, illustration fournie par Mme Sabrina Levenez, directrice générale des services de la CCPN.
Document initial complété par l'auteur.*

3.2. Deuxième bilan : 15 octobre 2015 (avenant de deux ans CRSD).

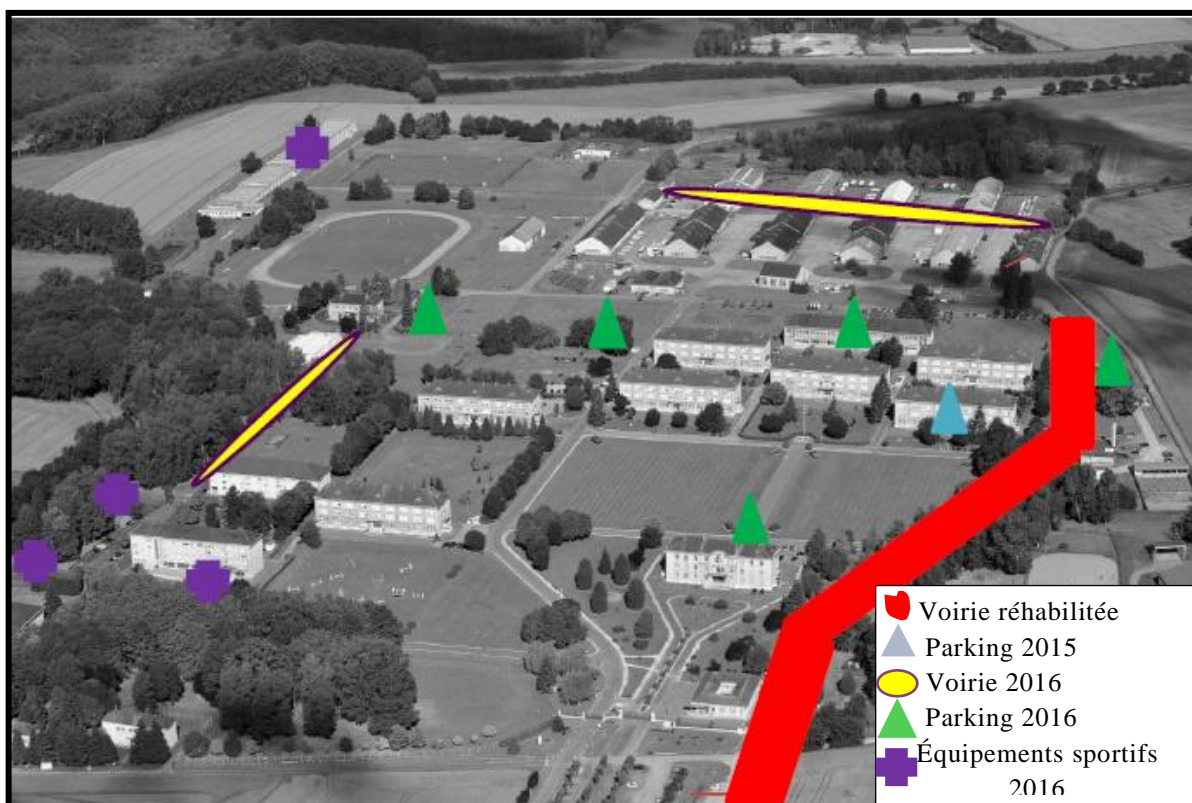
Les illustrations 12&13 et la figure 41 ont été réalisées dans le cadre du comité de pilotage CRSD Noyon-Genvry et fournies par Mme Sabrina Levenez, directrice générale des services de la CCPN.

Illustration 12 : avancement opérationnel du CRSD au 15.10.2015 : les bâtiments.



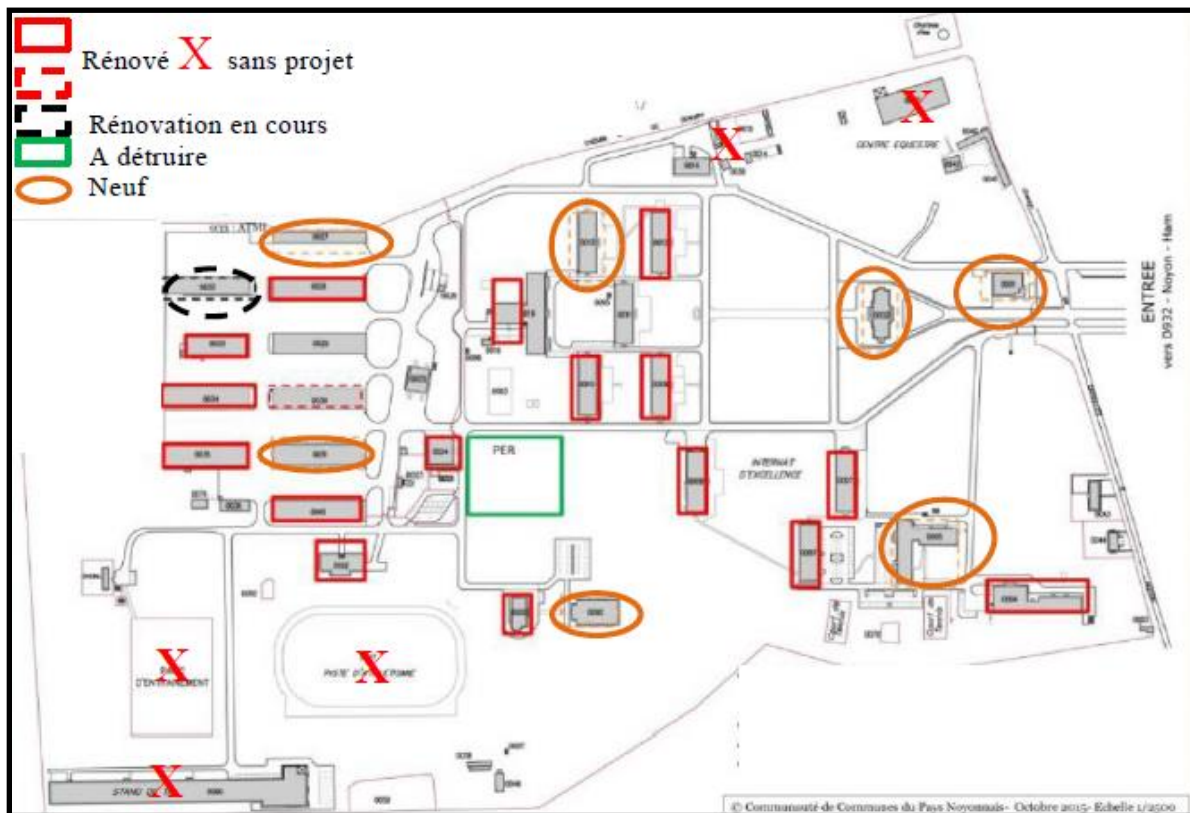
Légende par l'auteur.

Illustration 13: avancement opérationnel du CRSD au 15.10.2015 : VRD.



Légende par l'auteur.

Figure 41: vue d'ensemble e la reconversion du RMT.



Légende par l'auteur.

- Déclinaison de quelques réalisations concrètes

- Le pôle d'excellence rural :

Le Pôle d'excellence rural, bâtiment éco-conçu et éco-construit sur 4 000 m² est un projet phare du campus économique *Inovia*. Il comprend 2 000 m² d'atelier en pépinière d'entreprises, une halle d'exposition de 400 m² et un amphithéâtre de 250 places. Présenté à l'occasion de la signature de la prolongation du Contrat de redynamisation du site de défense (CRSD) du quartier Berniquet, le chantier préfigure un bâtiment qui se veut énergétiquement exemplaire. Il a en effet été conçu comme un bâtiment « bepos », dit à énergie positive : doté de 88 modules de panneaux photovoltaïques, il est supposé produire plus d'énergie qu'il n'en consomme. La construction est, en effet, équipée de pompes à chaleur pour l'eau chaude sanitaire, d'un puits canadien permettant de rafraîchir ou de chauffer au besoin et d'un système de tôle perforée sur les murs permettant le réchauffement grâce à la circulation d'air sur une surface de 200 m².

Illustration 14 : le pôle d'excellence rural avant son inauguration en décembre 2015.



Photo de l'auteure réalisée de 18 décembre 2015

Au-delà de ces innovations, pour Patrick Deguise, président de la CCPN, ce pôle d'excellence rural a pour vocation de « *devenir un haut lieu régional de formation et d'information. Un atout pour le rayonnement du territoire à moins d'une heure de toutes les villes picardes* ».

La partie pépinière d'entreprises comprend quant à elle cinq ateliers de 400 m² à destination d'entreprises innovantes industrielles qui souhaitent développer de nouveaux concepts. Pour accompagner le mouvement, et « *faire d'Inovia un lieu de référence dans le tourisme d'affaires* », un hôtel de 59 studios et une unité de restauration ont été ouverts en juin 2016 à proximité du Pôle d'excellence rural. « *Nous souhaitons vraiment faire de ce pôle une vitrine des entreprises implantées dans le Noyonnais et redonner du dynamisme économique à un territoire durement touché par le départ du RMT* », a conclu Patrick Deguise (*Le Courrier Picard*, 30/08/2015).

- L'École des métiers du numérique :

- Historique du projet :

Consciente de ses faiblesses, notamment en termes de formations, la Communauté de Communes du Pays Noyonnais (CCPN) a pour objectif de développer des compétences nouvelles au sein de la population, notamment pour améliorer l'employabilité de certains publics, encourager et stimuler l'esprit entrepreneurial, et connecter la main d'œuvre disponible

aux activités en développement et susceptibles de recruter.

D'après les prévisions du SYNTEC numérique, plus de 36 000 créations nettes d'emplois sont attendues au niveau national, dans la filière du numérique, à l'horizon de 2018 : face à cet enjeu, la CCPN souhaite offrir des formations gratuites sur les métiers du code et du numérique à un panel d'individus motivés. Le territoire souffre d'un fort taux de chômage et les situations délicates sont fréquentes, en particulier dans certains quartiers issus de la géographie prioritaire de la politique de la ville, dont un est classé Zone Urbaine Sensible.

- Principes généraux :

L'école des métiers du code et du numérique de Noyon, a pour objectif de mettre en œuvre un programme de formation « clé en main », développé par Simplon.co. Ce programme s'inspire du modèle des « *boots camps* » américains, avec une formation intensive sur 6 mois, gratuite et à destination de certains publics prioritaires :

- La formation prévoit au moins 35 heures de cours par semaine, et porte principalement sur : les bases du langage html, java script, ruby (très utilisés dans les *start up*) pour les métiers de développeur web et mobile, et de référents numériques ;
- Les méthodes pédagogiques impliquent des apprentissages immédiats « *learning by doing* », le travail en binômes, la transmission et l'évaluation par les pairs, l'auto-évaluation ;
- Les publics bénéficiaires de la formation sont sélectionnés sur la base de leur motivation et de leur appétence pour les métiers du code.

Le projet s'appuie sur des techniques de recrutement et de sélection déjà mises au point, avec la création initiale d'un vivier de candidats, et l'organisation de mises en situation.

- Les conditions de mise en œuvre du projet :

Les formations seront réalisées sur le Campus économique *Inovia*, à Noyon dans un bâtiment de 1 500 m², dédié aux activités de formation qui inclut un espace de 62 m² pour l'accueil de cette école des métiers du code et du numérique. Ces espaces font l'objet d'un aménagement et d'un équipement spécifique pour des formations au numérique et deux formateurs seront recrutés pour une durée de 8 mois. Une première session a démarré début janvier 2016.

Ce projet s'inscrit dans les priorités stratégiques du contrat de ville de Noyon 2015-2020 et la CCPN mobilise des moyens financiers importants pour concrétiser cette opération :

- La mise à disposition d'un espace pour les formations, de même pour l'équipement informatique, technique et en mobilier ;
- La réhabilitation de ces espaces et la prise en charge des frais de fonctionnement ;
- La prise en charge de l'ingénierie / pilotage du projet, de l'animation du dispositif et de la communication.

Figure 43 : phase 2 avec la densification du périmètre d'intervention en poursuivant les aménagements de la phase 1.



Figure 44 : phase 3 hors CRSD sur 10-15 ans : poursuite de l'intervention dans le périmètre primaire de densification.



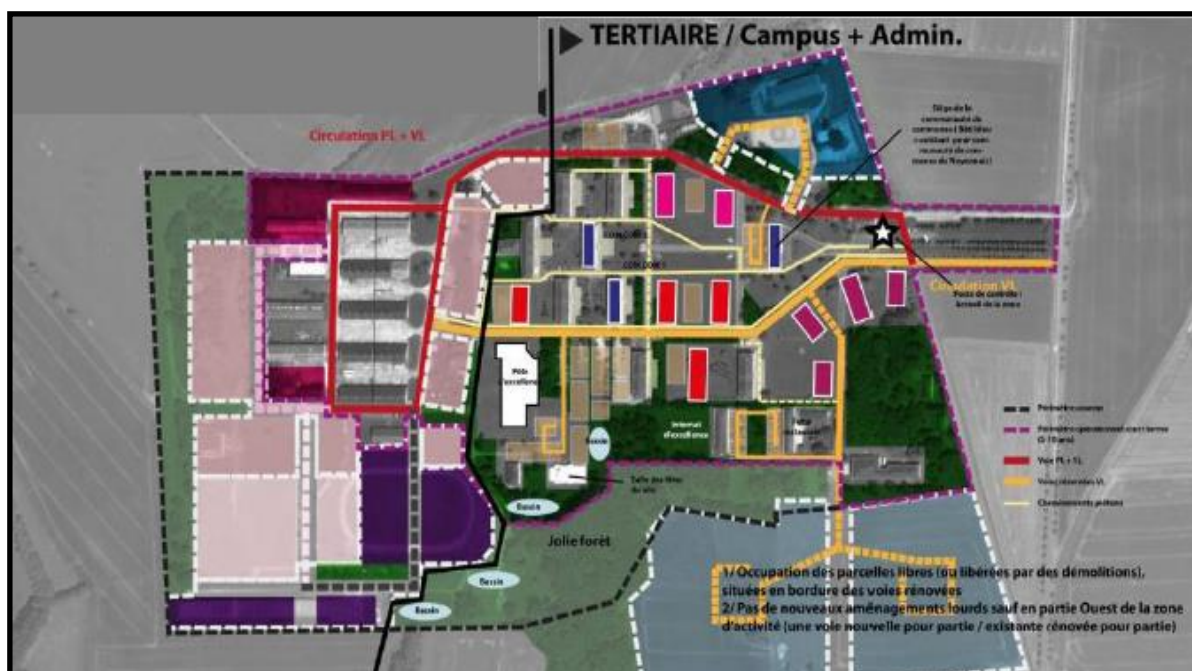
Figure 45 : phase 4 hors CRSD : extension au sud avec la restructuration de la voie existante et l'aménagement du terrain de l'ancien club équestre.



Figure 46 : phase 5 hors CRSD avec la création de voie au SO et de nouveaux bâtiments à l'Est sur les voies existantes.



Figure 47 : phase 6 hors CRSD à l'horizon 15-20 ans avec la poursuite de l'extension au sud du périmètre.



5. SYNTHÈSE GLOBALE DE L'EFFET LEVIER POUR LE NOYONNAIS.

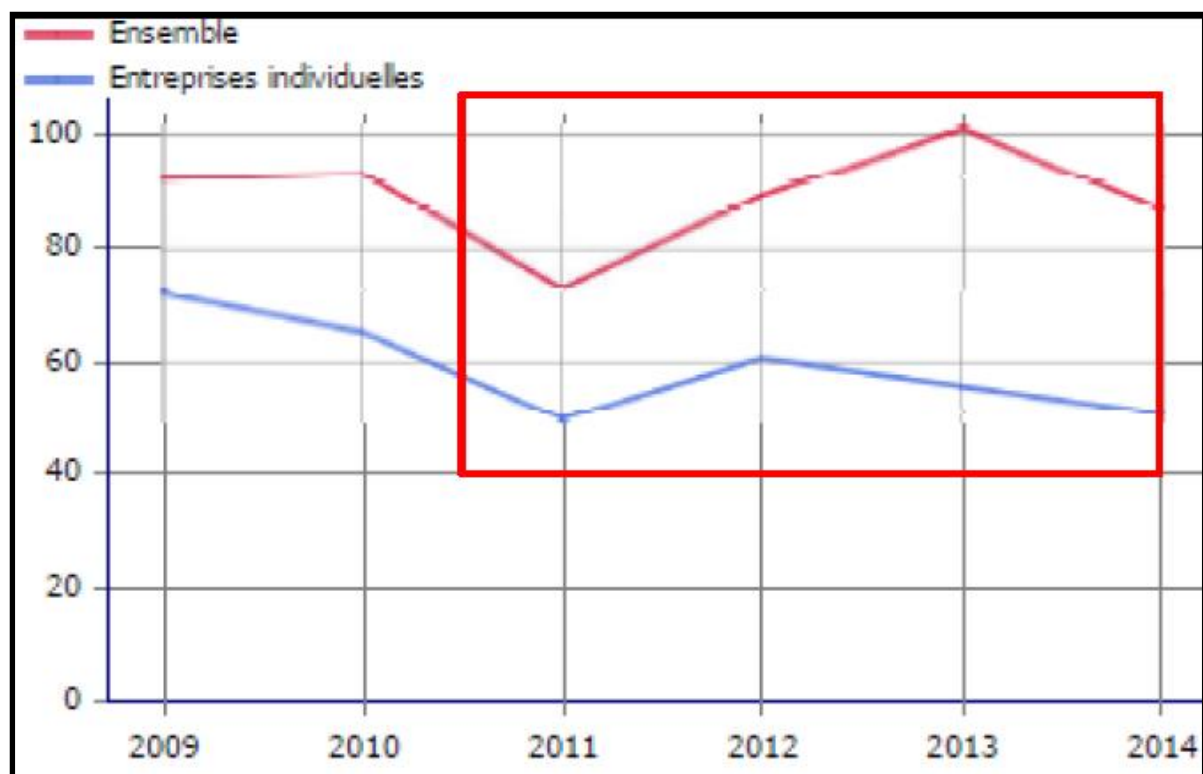
Tableau 11 : évolution de la population de Noyon, dernière mise à jour connue.

	1968(+)	1975(+)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	11 603	13 889	14 041	14 426	14 471	13 821	13 894
Densité moyenne (hab/km ²)	644,6	771,6	780,1	801,4	803,9	767,8	771,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

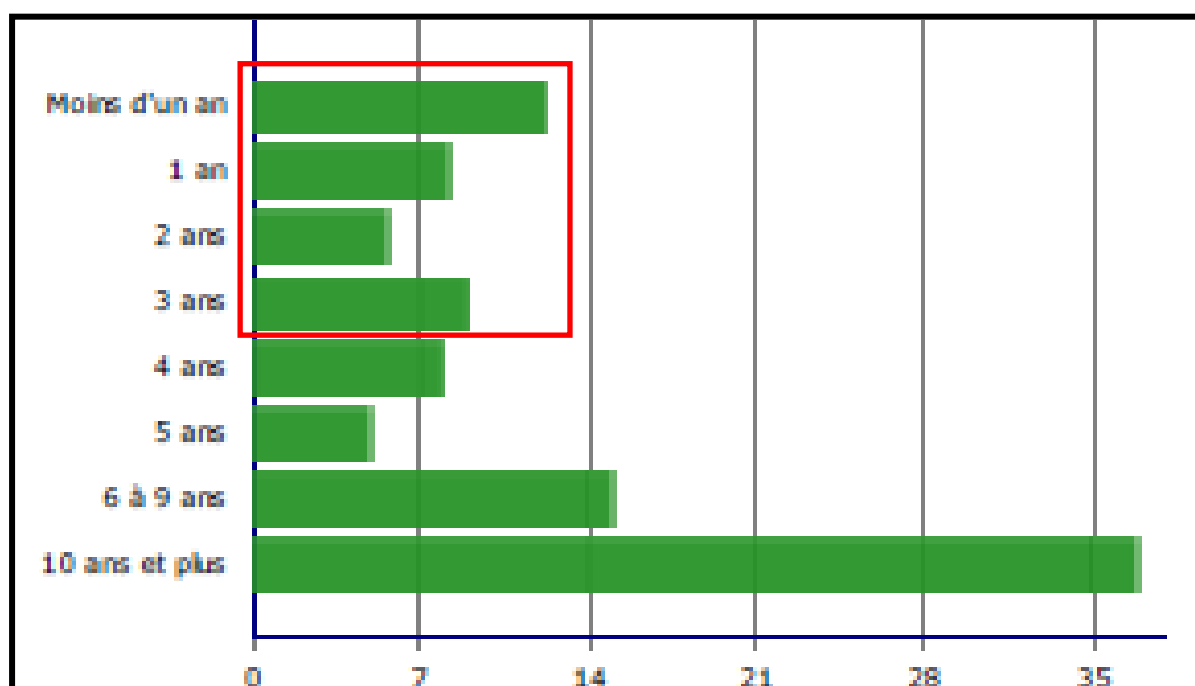
Figure 48: évolution de la création d'entreprise.



Champ : activités marchandes hors agriculture.

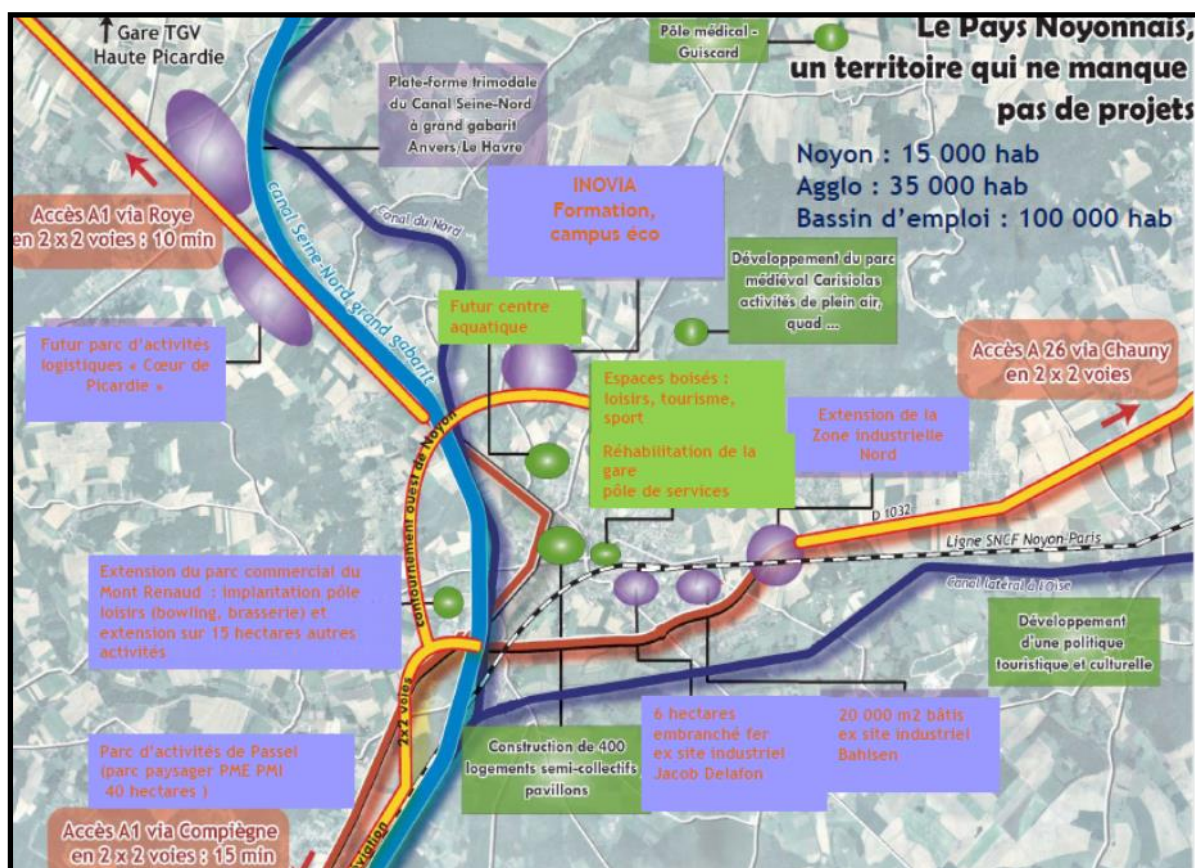
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Figure 49: âge des entreprises au 1er janvier 2014 *Champ* : activités marchandes hors agriculture.



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Figure 50: schéma global des effets directs et indirects de la reconversion du RMT.



Source : CCPN, présentation à la région, janvier 2014.

6. LES BATIMENTS DU RMT À CE JOUR.

6.1. Bâtiments reconvertis en date du 18 décembre 2015.

L'ensemble des clichés a été réalisé par l'auteure en date du 18 décembre 2015.

Illustration 15 : bâtiment de compagnie (bureaux) qui accueille le siège de la CCPN depuis 2012.



Illustration 16 : sur la gauche, internat d'excellence, au centre, bâtiment de la CCPN et à gauche, un bâtiment de chambrées qui accueille des activités tertiaires.



Illustration 17 : accès en zone technique ; les trois hangars sont occupés.



Illustration 18 : hangar restauré.



6.2. Bâtiments non reconvertis.

Illustration 19 : ancien bâtiment de commandement, (vue de dos par rapport à l'entrée du site).



Illustration 20 : ancien bâtiment de restauration (cuisines et restaurant type cantine).



Illustration 21 : certains locaux techniques sont en très mauvais état et nécessiteraient de coûteuses réparations.



Illustration 22 : aperçu de l'ancien centre équestre.



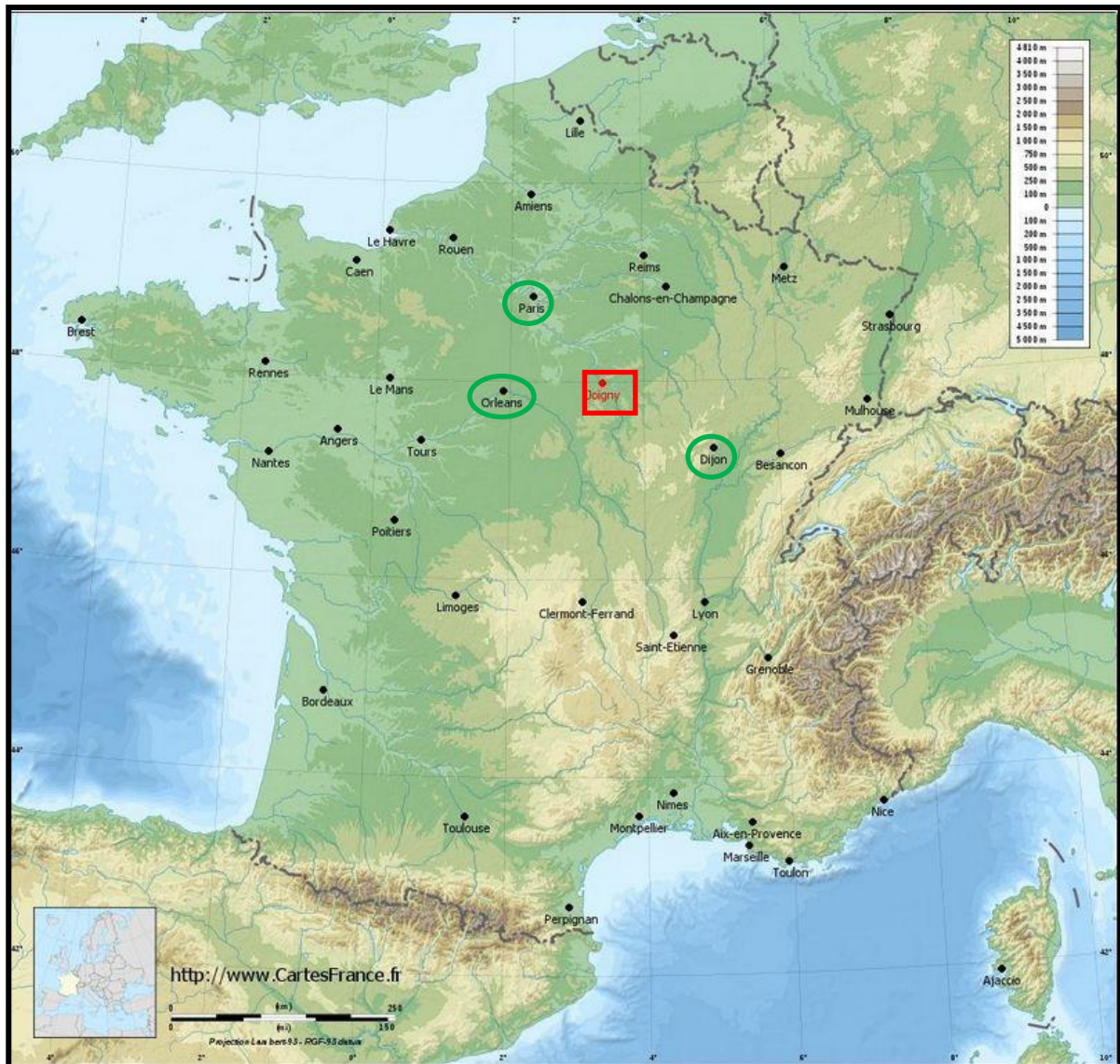
ANNEXE III.

JOIGNY

CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.

1. CARTOGRAPHIE.

Figure 51: situation de Joigny à l'échelle nationale.



Source : site [http\www.carteFrance.fr](http://www.carteFrance.fr)

Figure 52: Figure 86 : les départements bourguignons.







Source : <http://www.Mapsofwordl.com>

Figure 53 : Joigny, une situation idéale entre Paris et Auxerre.



Source : Fiche Joigny, Délégation aux Restructurations, ministère de la Défense, 2009.

Tableau 12 : Joigny, une localisation au nord de la Bourgogne, à 1h30 de Paris, sur l'axe Paris Lyon Marseille.

	Destination	Temps	km	Infrastructure
	Paris	1h30	150	Autoroute
	Auxerre	30 mn	28	Autoroute
	Orléans	1H45 mn	130	Nationale et voie rapide
	Troyes	1H10 mn	80	Nationale
	Dijon	1H45	175	Autoroute
	Lyon	3H	320	Voie rapide
	Paris	1h35mn	150	Gare de Bercy
	Roissy	1H53	170	Voie rapide et autoroute
	Orly	1h20	134	Autoroute

Source : Diagnostic final site de Joigny, SOFRED, 2009.

2. DONNEES STATISTIQUES ET ECONOMIQUES.

2.1 Éléments liés à la population.

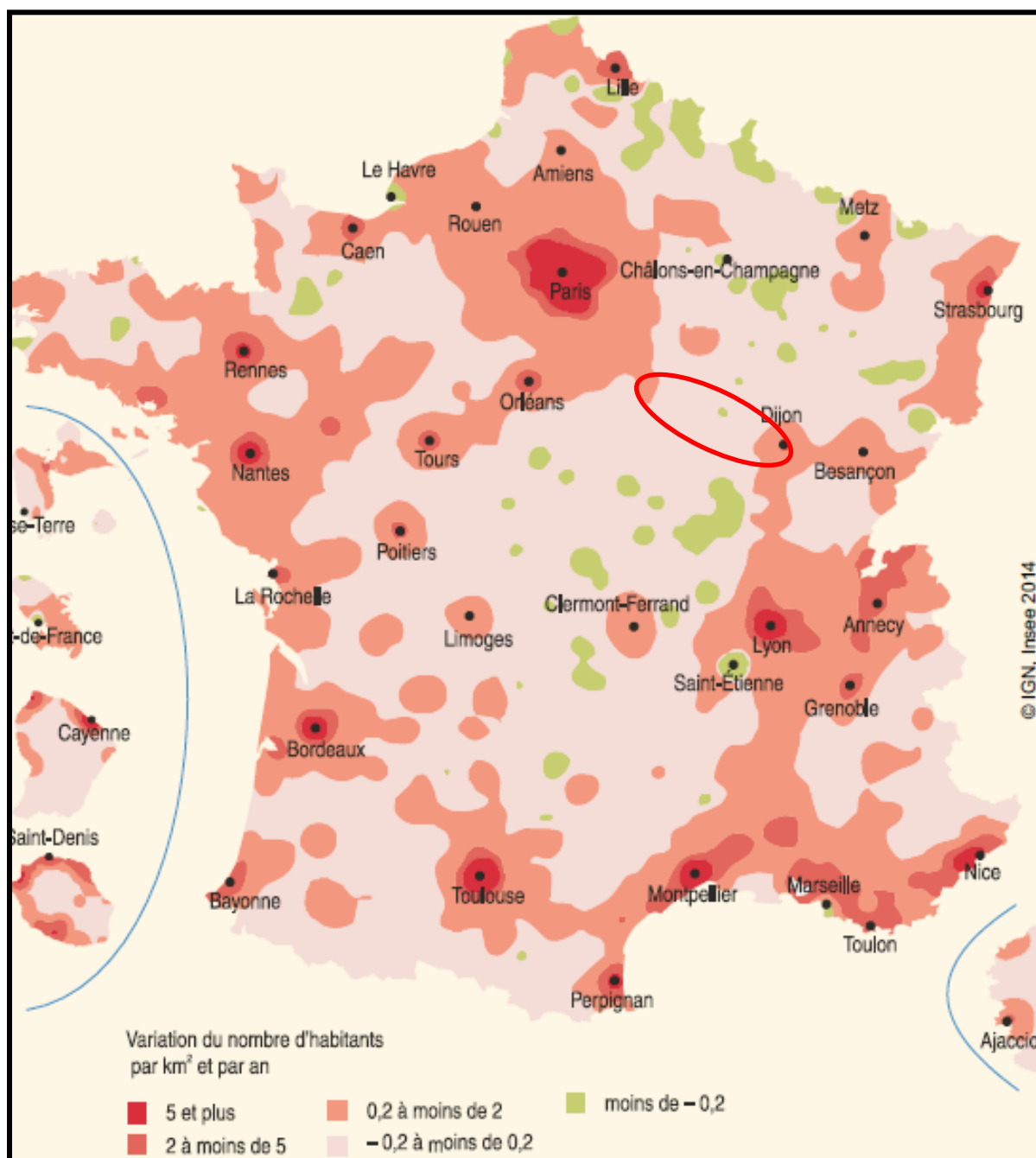
2.1.1. Démographies régionale et départementale.

Tableau 13: évolution de la population en Bourgogne par département.

Départements	Population municipale 1982	Population municipale 2011	Variation 1982 - 2011			
			Moyenne annuelle (%)			
			Nombre	Totale	Due au solde naturel	Due au solde migratoire
Côte-d'Or	473 548	525 931	+ 52 383	+ 0,4	+ 0,4	0,0
Nièvre	239 635	218 341	- 21 294	- 0,3	- 0,3	0,0
Saône-et-Loire	571 852	555 999	- 15 853	- 0,1	0,0	- 0,1
Yonne	311 019	342 463	+ 31 444	+ 0,3	0,0	+ 0,3
Bourgogne	1 596 054	1 642 734	+ 46 680	+ 0,1	+ 0,1	0,0

Source : INSEE- Bourgogne Hors-série n°7 Janvier 2014.

Figure 54: évolution de la population par région entre 1999 et 2010.



Source : INSEE- Bourgogne Hors-série n°7 Janvier 2014.

Tableau 14 : indicateurs démographiques de l'Yonne.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,8	+0,5	+0,5	+0,3	+0,3	-0,1
due au solde naturel en %	+0,1	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,7	+0,5	+0,5	+0,5	+0,3	0,0
Taux de natalité (‰)	15,4	13,3	12,8	11,5	11,5	11,3
Taux de mortalité (‰)	14,5	13,5	12,9	12,2	11,6	11,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01.01.2015

Sources : INSEE, RP1968 à 1999, dénombremments, RP2008 et RP 2013, exploitations principales, état civil.

2.1.2. La démographie jovinienne.

Tableau 15 : évolution de la population de Joigny.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	9 698	10 972	9 644	9 697	10 032	10 403	9 690
Densité moyenne (hab/km ²)	207,8	235,1	206,6	207,8	215,0	222,9	207,6

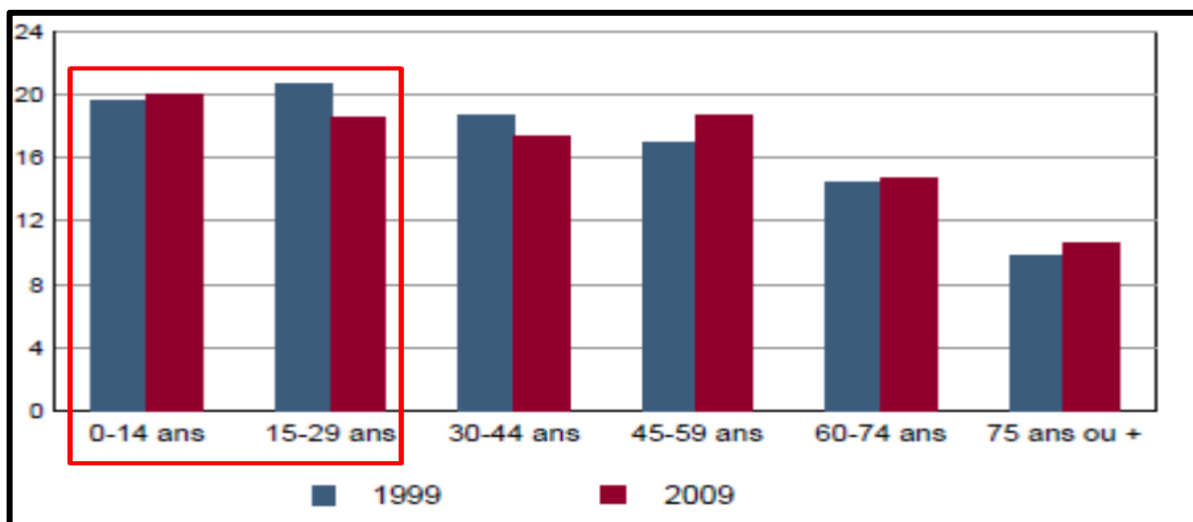
Source : INSEE – structure et évolution de la population de Noyon mis à jour le 28 juin 2012.

Tableau 16 : indicateurs démographiques de la population de Joigny.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+1,8	-1,8	+0,1	+0,4	+0,4	-1,4
due au solde naturel en %	+1,1	+0,6	+0,3	+0,3	+0,2	+0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,7	-2,4	-0,2	+0,1	+0,2	-1,5
Taux de natalité (‰)	22,6	17,1	15,0	14,5	13,6	13,0
Taux de mortalité (‰)	11,5	11,4	12,4	11,7	11,9	12,1

Source : INSEE - structure et évolution de la population de Joigny mis à jour le 28 juin 2012.

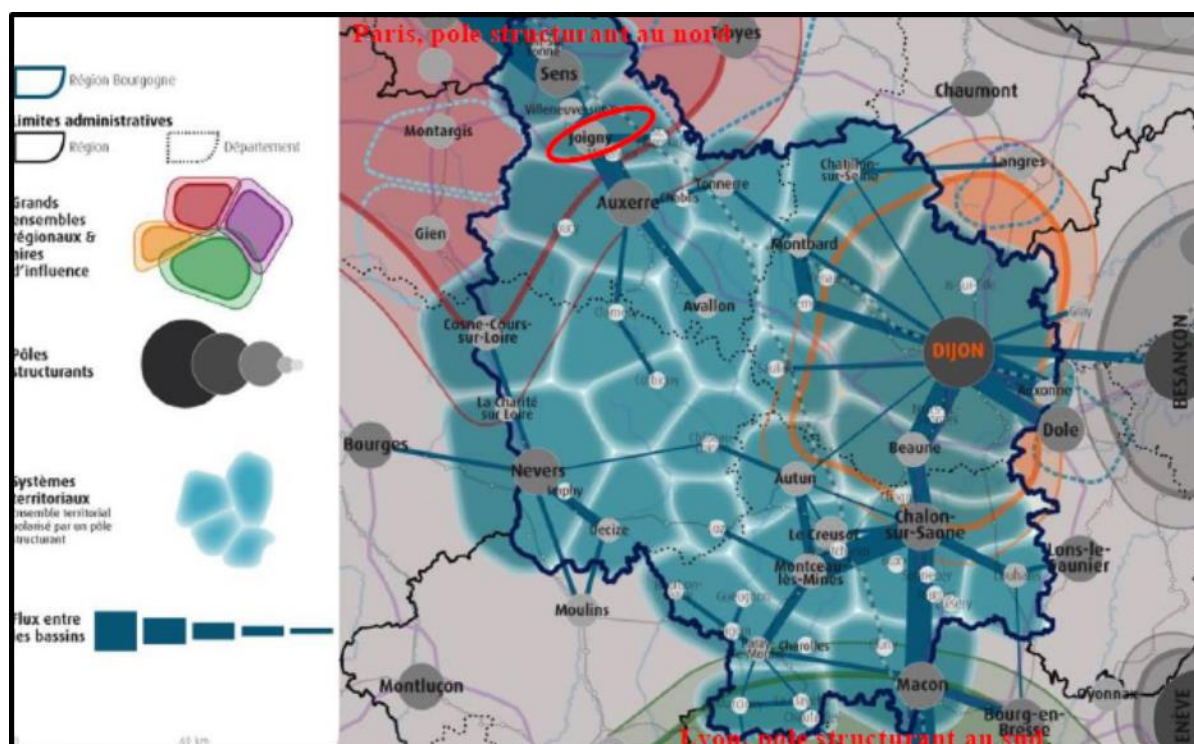
Figure 55: population de Joigny par grande tranche d'âge.



Source : INSEE – structure et évolution de la population de Joigny mis à jour le 28 juin 2012.

2.2. Critères urbains au niveau régional.

Figure 56 : Les systèmes territoriaux définis sur la base des déplacements quotidiens des habitants.



Source : Charte du SRADDT Bourgogne, 11 juin 2014.

2.3. Données liées à l'emploi.

2.3.1. Données liées à l'emploi en Bourgogne.

Tableau 17 : population active de 15 à 64 ans selon la catégorie professionnelle en Bourgogne en 2008 et 2013.

	2013	dont actifs ayant un emploi	2008	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	151 000	130 421	153 207	136 527
dont				
<i>Agriculteurs exploitants</i>	3 968	3 945	4 534	4 514
<i>Artisans, commerçants, chefs entreprise</i>	9 423	8 862	9 002	8 493
<i>Cadres et professions intellectuelles supérieures</i>	13 483	12 940	13 438	13 023
<i>Professions intermédiaires</i>	33 966	31 069	32 409	30 378
<i>Employés</i>	45 126	38 325	45 524	39 754
<i>Ouvriers</i>	43 437	35 279	47 060	40 365

Source : INSEE RP 2008 et RP 2013, exploitations complémentaires.

Tableau 18 : chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) en Bourgogne en 2008 et 2013.

	2013	2008
Nombre de chômeurs	20 476	17 122
Taux de chômage en %	13,5	11,2

Source : INSEE RP 2008 et RP 2013, exploitations principales

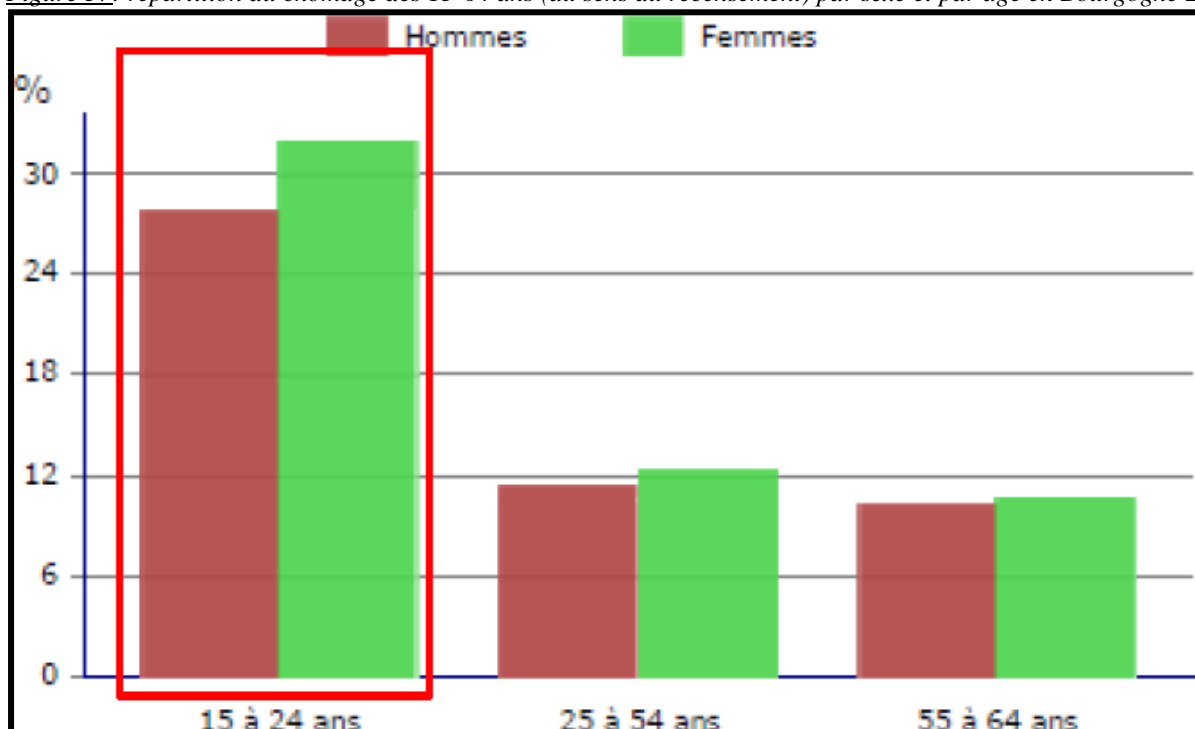
Tableau 19 : évolution de l'emploi en Bourgogne entre 2008 et 2012.

	Acte 1 1 ^{er} trimestre 2008- 3 ^e trimestre 2009			Acte 2 3 ^e trimestre 2009- 2 ^e trimestre 2011			Acte 3 2 ^e trimestre 2011- 4 ^e trimestre 2012		
	France		Bourgogne	France		Bourgogne	France		Bourgogne
	Évolution (%)	Évolution (%)	Évolution trimestrielle (effectifs)	Évolution (%)	Évolution (%)	Évolution trimestrielle (effectifs)	Évolution (%)	Évolution (%)	Évolution trimestrielle (effectifs)
Industrie	-5,5	-5,4	-1 000	-3,4	-5,6	-840	-1,1	-1,9	-310
Construction	-1,9	-0,6	-40	-1,9	-5,0	-270	-1,4	-4,2	-250
Commerce	-1,8	-2,9	-380	+1,0	-0,3	-30	-0,6	-0,7	-90
Services marchands hors intérim	-0,4	+0,2	+40	+2,0	+0,9	+160	+0,7	+0,3	+60
Intérim	-30,6	-41,6	-1 390	+28,5	+38,2	+640	-15,5	-13,5	-360
Ensemble	-3,2	-4,4	-2 770	+1,1	-0,7	-340	-0,8	-1,6	-960

Note de lecture : entre le 1^{er} trimestre 2008 et le troisième trimestre 2009, 1 000 emplois industriels ont été détruits chaque trimestre.
Source : Insee, estimations d'emploi (CVS).

Source : Insee Bourgogne, la crise économique en Bourgogne, n°188, mai 2013.

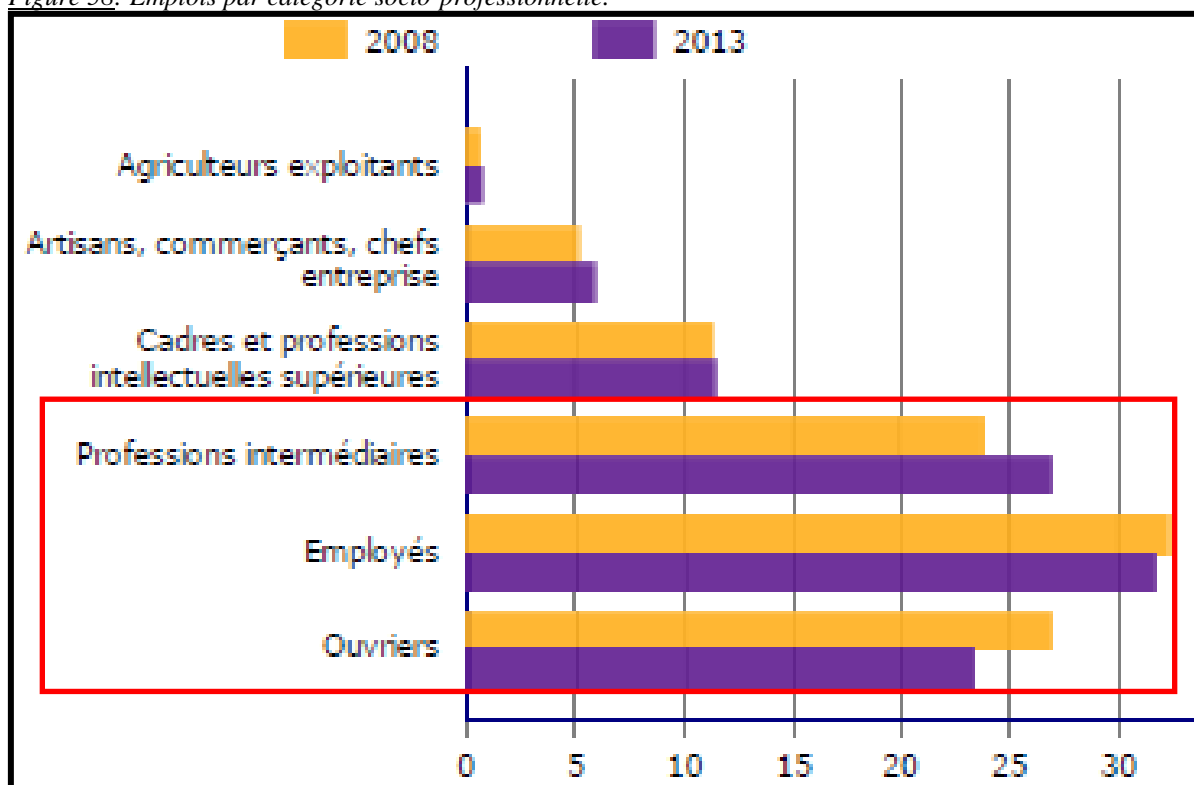
Figure 57: répartition du chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) par sexe et par âge en Bourgogne 2013.



Source : INSEE RP 2013.

2.3.2. Données liées à l'emploi sur Joigny.

Figure 58: Emplois par catégorie socio-professionnelle.



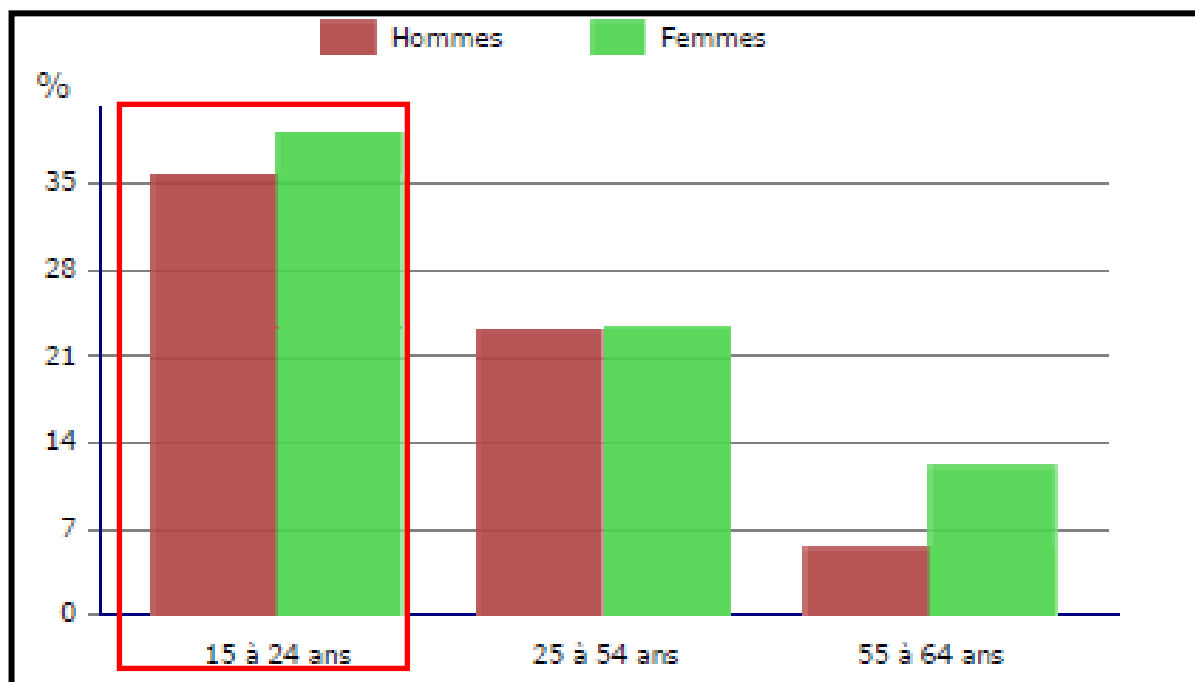
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Tableau 20: chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans à Joigny

	2013	2008
Nombre de chômeurs	898	824
Taux de chômage en %	23,3	19,4
Taux de chômage des hommes en %	22,8	15,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 59: répartition du chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) par sexe et par âge à Joigny en 2013.



Source : INSEE RP 2013.

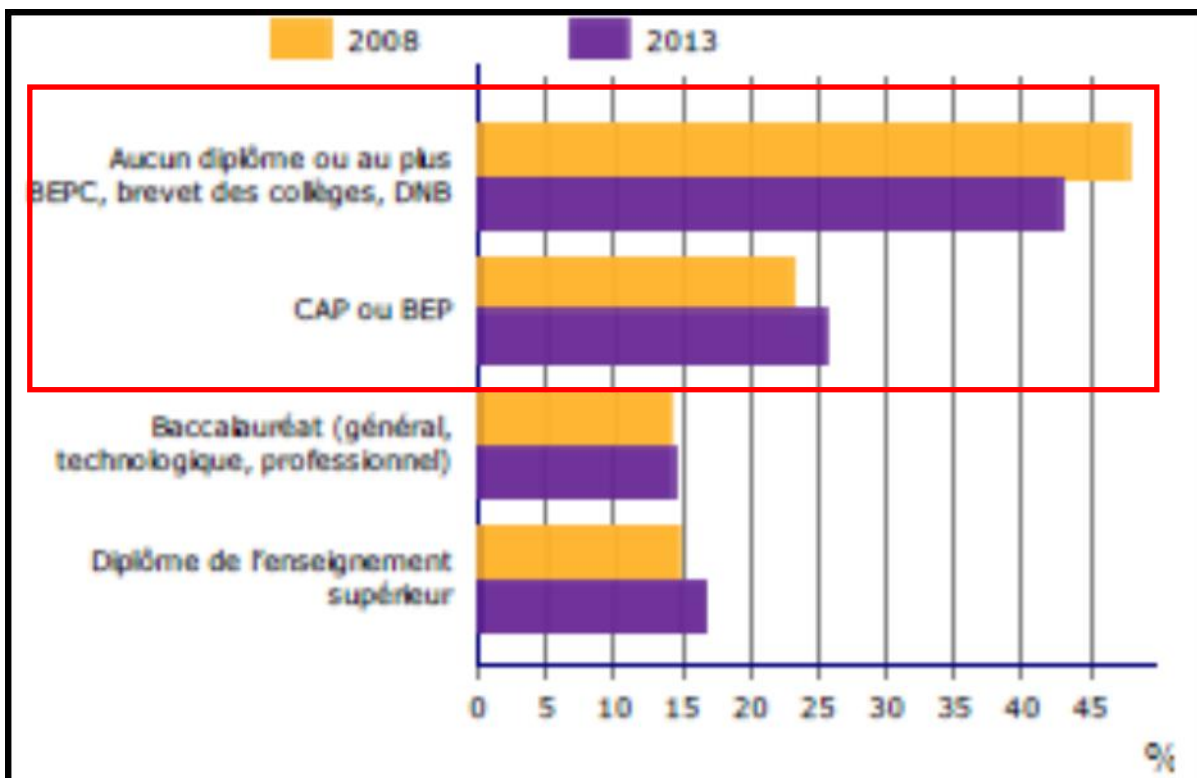
2.4. Domaine de la formation sur Joigny.

Figure 60: taux de scolarisation selon l'âge.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Figure 61: diplôme-le plus élevé de la population de Joigny non scolarisée de 15 ans ou plus.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

ANNEXE IV.

JOIGNY,

LA RECONVERSION DU QUARTIER ABESCAT.

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : LA DÉFENSE EN BOURGOGNE.

Du fait de sa situation géographique centrale par rapport au territoire métropolitain, la Bourgogne a accueilli de nombreuses unités militaires, Dijon a ainsi été une importante ville de garnison qui a pu avoir jusqu'à 6 établissements militaires sur son territoire. Les premières restructurations, avant les LPM, ont cependant fortement réduit l'effectif militaire dijonnais.

Aujourd'hui, dans le cadre des LPM les plus récentes et du resserrement du plan de stationnement des unités militaires, ce sont les départements de la Nièvre et de l'Yonne qui sont confrontés à la dissolution de l'ensemble de leurs établissements militaires sur la période 2008-2014 :

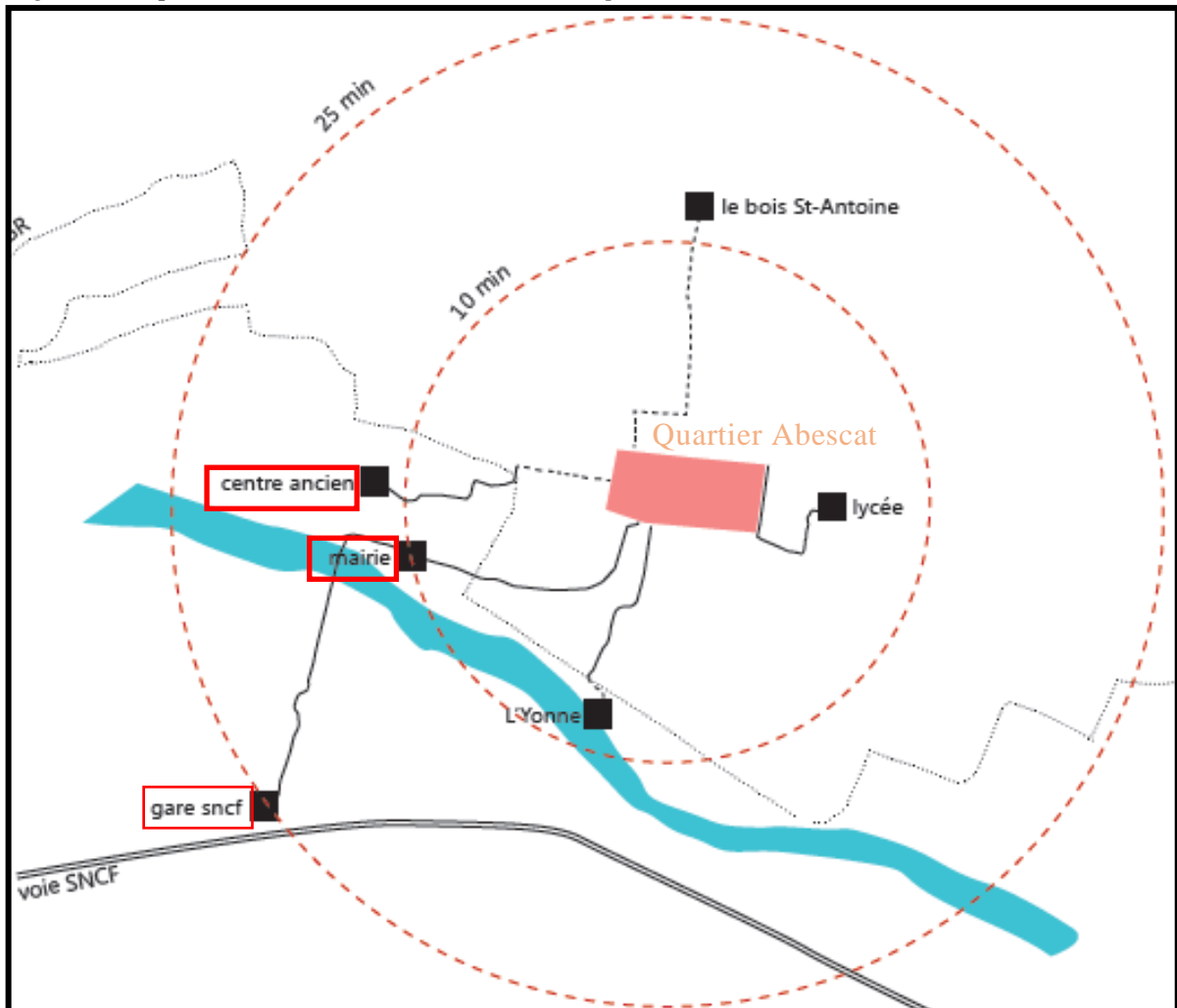
- La 13^{ème} base de soutien du matériel de l'armée de terre à Saint-Florentin,
- Le 28^{ème} groupe géographique à Joigny,
- La 15^{ème} base de soutien du matériel de l'armée de terre à Fourchambault,
- L'Établissement d'impression de l'armée de terre de Château-Chinon.

L'intégralité de ces dissolutions, quasi simultanées, touche des territoires qui sont déjà impactés par la crise économique car déjà fragilisés par les fermetures de sites industriels. La reconversion simultanée de tous ces sites paraît difficilement envisageable et des priorités seront vraisemblablement à définir en fonction des contextes. La réussite de la requalification et ses impacts positifs prendront alors d'autant plus d'importance.

3. LE QUARTIER ABESCAT.

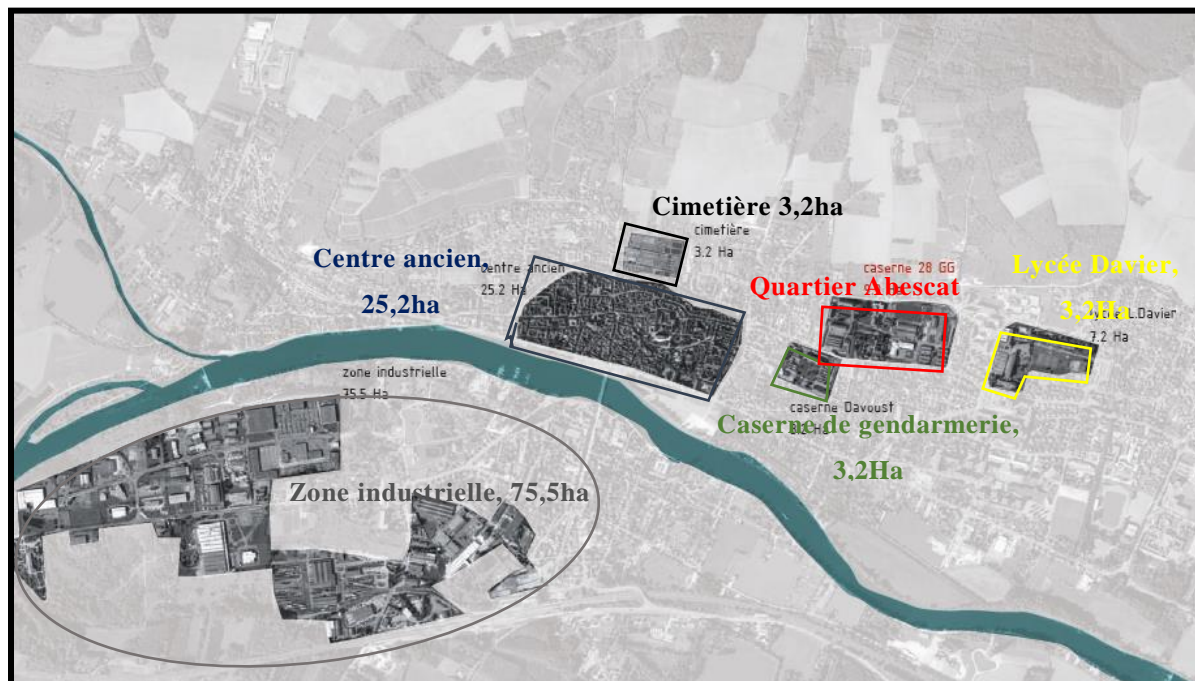
2.1. Situation du site par rapport à la ville.

Figure 62: le quartier Abescat, à moins de dix minutes à pied du centre-ville.



Source : habillage par l'auteure de « la reconversion des espaces publics du 28^{ème} Groupe Géographique, cabinet Merlin, février 2013 ».

Figure 63: le quartier Abescat par rapport aux éléments remarquables de la ville.



Source : habillage par l'auteure de « la reconversion des espaces publics du 28^{ème} Groupe Géographique, cabinet Merlin, février 2013 ».

2.2. Le site avant sa reconversion.

2.2.1. Description sommaire.

Le site du 28^{ème} GG Quartier Abescat possède une surface bâtie d'environ 30 000 m² de surface utile, répartie sur 30 bâtiments avec 4 dominantes d'affectation principales (cf. figure 87 ci-dessous) :

- Des bâtiments d'hébergement en chambrée (cf. figures 93 et 95) ;
- Des bâtiments à dominantes administrative et tertiaire, qui correspondent souvent à des lieux de commandement ou d'archive : bureaux, salles de réunion et salle de mobilisation (cf. figures 91, 92, 94 et 98) ;
- L'imprimerie cartographique (cf. figure 100) ;
- Des ateliers, garage à camions ou voitures et une station de carburant ;
- Des bâtiments à dominante technique : des hangars, locaux de stockage et d'archivage cartographiques, magasins et resserres (cf. figures 102 et 103) ;
- Des équipements collectifs parfois spécifiques à l'activité militaire : terrain de football, gymnase (cf. figure 101), salle de sports, parcours du combattant et salle de restauration ou mess (cf. figure 96).

Au moment du départ du 28^{ème} GG, l'état du site était le suivant :

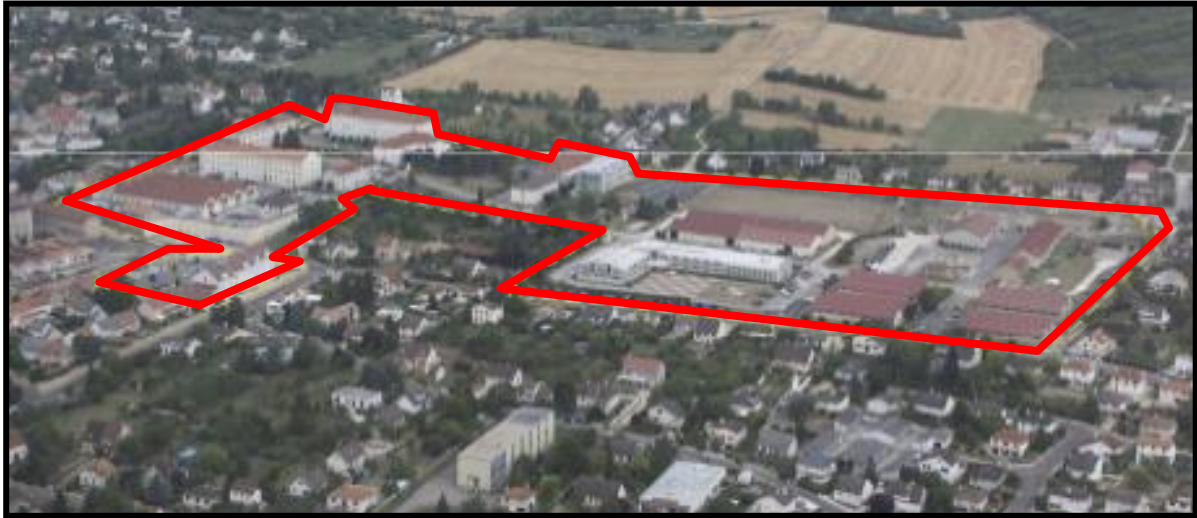
- Le bâtiment n°14 (Abescat Sud) pouvait être immédiatement reconverti en immeuble de logements (studios quasi neufs) ;
- Le bâtiment n°15 (mess) pouvait également être repris en l'état pour des activités de restauration / hôtellerie (ibid.) ;
- Certains bâtiments à dominante administrative pouvaient être réutilisés avec certains travaux d'aménagement des espaces de travail (notamment les bâtiments 6, 10 et 12, cf. paragraphe 2.2.3) ;
- Certains bâtiments spécifiques exigeraient un entretien continu en cas de réutilisation.

Enfin, Les servitudes d'utilité publiques grevant le site militaire ne devraient pas impacter une éventuelle reconversion :

- Présence partielle d'une servitude liée au périmètre de vue d'un monument historique classé (église de Joigny) ;
- Périmètre de protection des transmissions radioélectriques à l'ouest du site ;
- Protection éloignée d'une zone de captage d'eau.

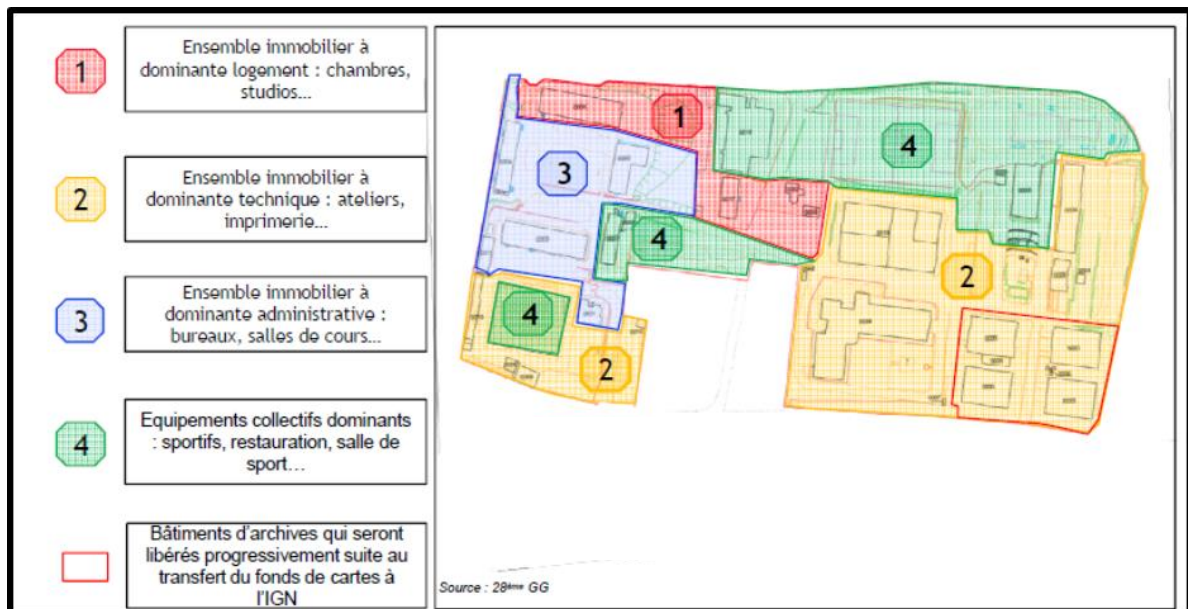
2.2.2. Vues d'ensemble.

Illustration 23 : vue aérienne de l'ensemble du quartier Abescat.



Source : CRSD de Joigny complété par l'auteur.

Figure 64 : plan d'ensemble du site avec découpage par fonction principale des bâtiments



Source : diagnostic pour la reconversion du 28^{ème} GG réalisé par la SOFRED consultants, avril 2009.

2.2.2. Images du site

Les éléments remarquables du site non reconverti.

- des barrières omniprésentes :

Illustration 24 (a et b) : le mur de surplomb et une des entrées, rue de Hanovre.



Source : cabinet Merlin, février 2013.

Illustration 25 (a et b) : à gauche, la palissade et l'entrée rue de Hambourg, à droite, la rue de Luxembourg.

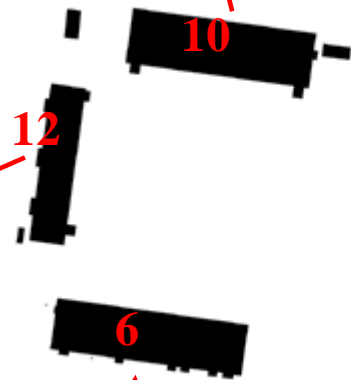


Source : cabinet Merlin, février 2013.

On compte ainsi au total 1586 ml de clôture (un mur en maçonnerie / pignon de bâtiment de 334ml, des murs en béton préfabriqués pour 932ml et un grillage de 826ml dont 207 ml accompagnés par des plantations).

-Les bâtiments du site :

Illustration 26 (a, b et c) : bâtiments 6, 12 et 10 : les deux premiers datent de 1913, le troisième de 1956.



Source : habillage par l'auteure à partir de Cabinet Merlin, février 2013.

Illustration 27 (a et b) : bâtiment de logements (n°14) et ancien mess (n°15) construits en 1966 et 2005.



Source : habillage par l'auteure à partir de Cabinet Merlin, février 2013.

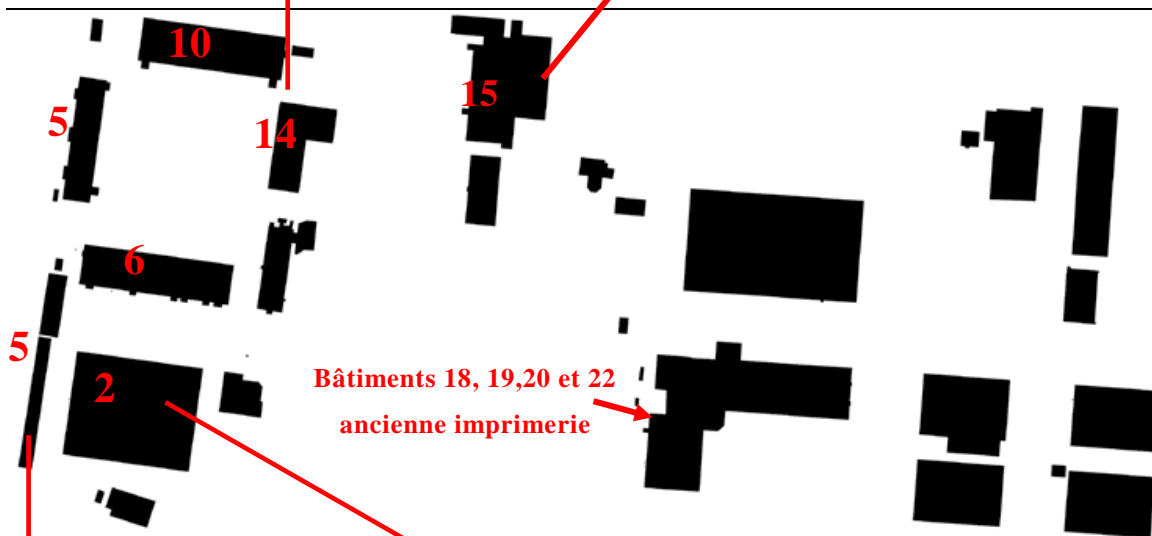
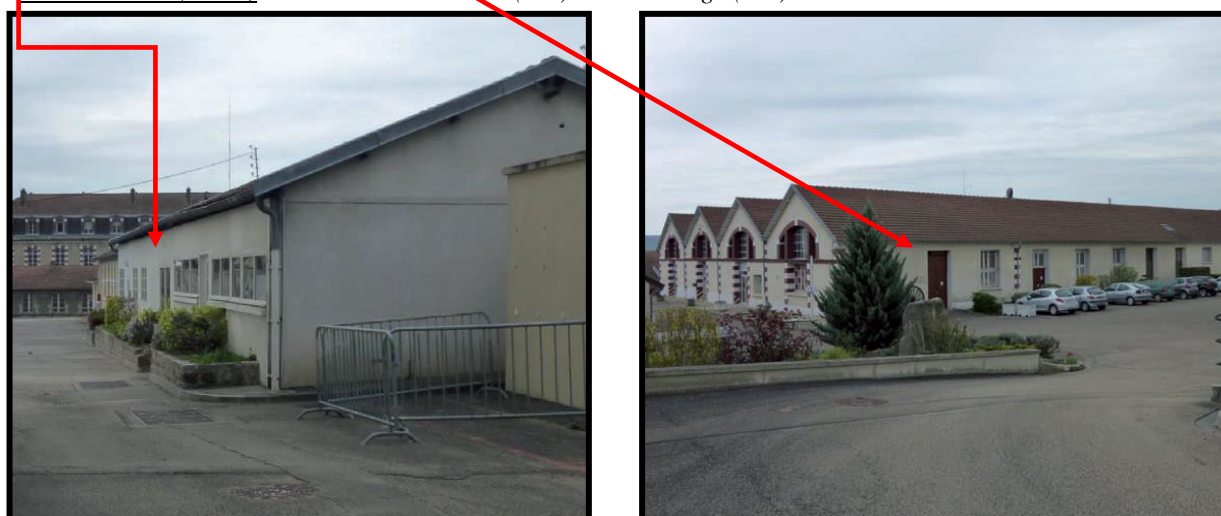
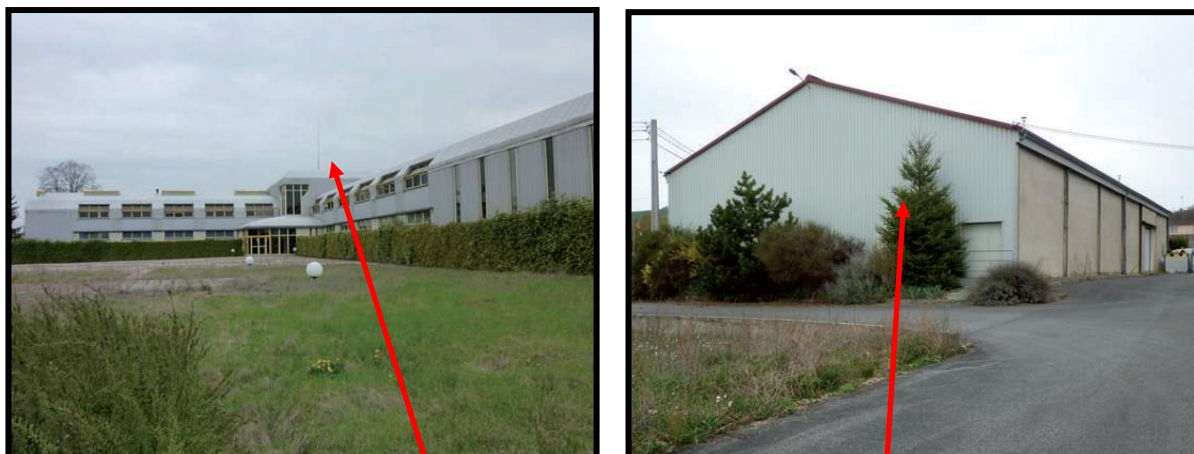


Illustration 28 (a et b) : bâtiments de bureaux (n°5) et de stockage (n°2) datant de 1913.



Source : habillage par l'auteure à partir de Cabinet Merlin, février 2013.

Illustration 29 (a et b) : stockage imprimerie et bureau (bâtiments 19/20/21/22/23) datant de 1989 et gymnase (bâtiment 25) de 1935.



Source : cabinet Merlin, février 2013, habillage par l'auteur.

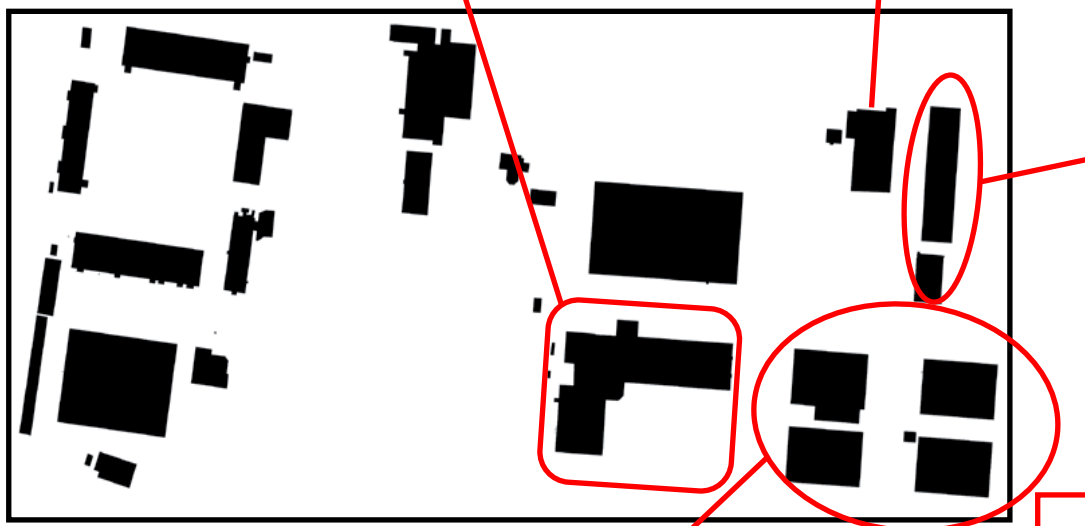
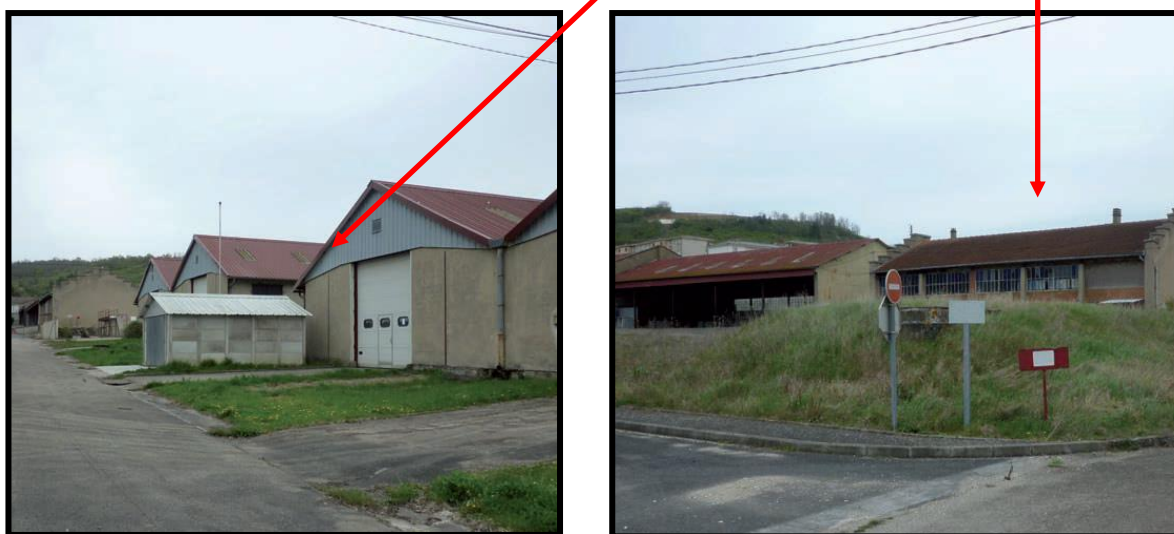


Illustration 30 (a et b) : archives cartographiques (bâtiments 28, 29 et 30 et 31) et bâtiments de stockage (n°26 et 27) datant de 1935.



Source : cabinet Merlin, février 2013, habillage par l'auteur

2.3. Le site reconverti.

2.3.1. Réalisations concrètes

- Premières phase, 2011-2013 :

➤ L'ancien bâtiment d'état-major accueille un pôle de formation professionnelle avec :

- Un centre de formation ambulanciers-aides-soignants : aménagement de 400 m² sur pour accueillir l'Institut de formation d'ambulanciers et aides-soignants en octobre 2011.

Il s'agit de la seconde école d'ambulanciers sur la région Bourgogne.

Les travaux ont consisté dans l'aménagement de trois salles de classe, deux salles de pratiques ambulatoires, de bureaux du personnel administratif et formateurs, d'une salle de pause et restauration, d'une salle de lecture-bibliothèque, avec une ambulance de formation, des réserves et sanitaires.

L'institut comprend 8 personnels et accueille une session annuelle d'élèves aides-soignants d'une quarantaine de personnes en formation initiale ou reconversion professionnelle et deux sessions semestrielles d'une vingtaine d'élèves ambulanciers.

- Dans le même bâtiment que l'Institut de formation d'ambulanciers/aides-soignants, de nouveaux locaux ont été rénovés sur une surface de 500m² pour accueillir 10 organismes de formation et structures d'insertion socio-professionnelle au cours du 1^{er} semestre 2012. Ils ont été mis progressivement en location à des organismes de formation prestataires de Pôle emploi en faveur de l'accompagnement des demandeurs d'emploi :
 - POINFORE et C3 CONSULTANTS,
 - FORUM remplacé par la société RETRAVAILLER,
 - LAGORA qui a quitté le pôle de formation en décembre 2015
 - CIBC et AGAI ;
 - La plate-forme CLEF qui travaille au profit de l'alphabétisation est également présente ;
 - Les bureaux de permanence pour la CCI et CMA Ont quitté le bâtiment en 2015. Les permanences ont lieu à la pépinière d'entreprises, ce qui donne davantage de cohérence à l'activité d'ensemble du bâtiment ;

- Les agences d'intérim d'insertion DELIC et ENTRAIN et enfin, la société PROTECNIC CENTRE spécialisée dans l'audit et le coaching de chefs d'entreprises s'est installée fin 2013.

Ce bâtiment a connu de nouveaux travaux en décembre 2013 pour terminer sa rénovation et sa mise aux normes avec en point d'orgue la création d'un ascenseur en façade.

- La cuisine centrale a été transformée en centre de formation à la restauration avec l'ouverture de sessions de formations aux métiers de la restauration par la société SOFRIMMO fin 2011-2012.

Après des travaux de mise aux normes et de raccordement aux réseaux divers de ce bâtiment construit par l'Armée en 2005, un bail a été conclu avec la société SOFRIMMO en 2012 pour une durée de 18 ans afin de permettre à la société d'y développer une cuisine centrale livrant 2 000 repas par jour pour des collectivités, d'y installer le siège d'une partie de leur activité et un lieu de formation pour des formations qualifiantes en cuisinier et gérant de cuisine en restauration collective.

15 emplois ont été créés et ont bénéficié de l'exonération de charges au titre de la Zone de Restructuration Défense (ZRD).

Le restaurant *Sojajoy* a également ouvert ses portes au sein de ce bâtiment.

- L'armurerie du 28^{ème} GG a été restaurée pour une mise à disposition de 125 m² à La Croix Rouge : en octobre 2012, la rénovation énergétique et le réaménagement d'une des locaux garantissent une superficie plus importante et de meilleures conditions d'accueil pour cette association caritative et son public.
- Un local du 28^{ème} GG sans fonction définie accueille depuis octobre 2012 les Restaurants du cœur : la rénovation énergétique et le réaménagement de locaux ont permis la mise à disposition de 175m².
- Le bâtiment d'accueil des militaires de passage attendant au mess : la rénovation de ce bâtiment a permis l'ouverture d'un hôtel de 18 chambres par la société SOFRATEL en septembre 2013 : il a été inclus dans le bail conclu avec SOFRIMMO qui a créé une filiale de gestion hôtelière « SOFRATEL » avec une seule création d'emploi (cf. figures 113 et 114).

La ville de Joigny n'a pas effectué de travaux sur le bâtiment mais a pris à sa charge les travaux de raccordement aux réseaux publics divers prévus en 2014.

- L'ancienne imprimerie, bâtiments 18 et 19 accueille les locaux de la communauté de communes (cf. figure 115) ;

- Les bâtiments 35 et 36 sont loués depuis novembre 2012 à l'entreprise *Ondul'Yonne* spécialisée dans les emballages en carton, (cf. figure 116)

D'importants travaux de démolition ont eu lieu en 2013 permettant d'abattre le mur d'enceinte, des bâtiments techniques vétustes et le démantèlement du parcours du combattant. De plus, des travaux de terrassement et de démolition de hangars ou bâtiments vétustes ont également été réalisés en octobre-novembre 2013

L'ensemble des travaux menés sur cette période a été financé pour moitié par le CRSD.

- Deuxième phase 2013-2016 :

- L'ancien bâtiment d'état-major, avec le pôle de formation professionnelle a connu une nouvelle phase de rénovation pour l'accueil de nouveaux arrivants :
 - En 2014, l'école d'esthétique SPA Formation a ouvert ses portes sur 80 m², puis a disposé de 100 m² et devrait bénéficier fin 2016 de 180 m² ;
 - En 2015, l'École de la Deuxième Chance a fait le choix de quitter Tonnerre. En compétition, avec Tonnerre, Migennes et Auxerre, c'est le site de Joigny qui a finalement été retenu.
 - Les bureaux de permanence pour la CCI et CMA ont quitté le bâtiment en 2015. Les permanences ont lieu à la pépinière d'entreprises, ce qui donne davantage de cohérence à l'activité d'ensemble du bâtiment.
- L'ancien mess des officiers : le site a fait l'objet d'une réhabilitation lourde par le Conseil général de l'Yonne pour son Unité territoriale de solidarité et son Centre d'action médico-sociale entre mars et avril 2013. La ville de Joigny et le Conseil général 89 ont signé en 2012 une convention de mise à disposition sur 30 ans sur ce bâtiment pour lequel le CG89 a entamé des travaux de restructuration complète à hauteur de 900 000€ HT pour l'aménagement des bureaux pour le personnel (assistantes sociales, psychologues, personnel administratif etc.) et d'espaces d'accueil des publics (hall, espace extérieur dont aire de jeux ;
- Les anciennes halles : peu utilisées par les militaires, elles nécessitent une réhabilitation lourde pour la transformation en « Maison des cultures » qui intègre le Centre communal d'action sociale et le Pôle social ;
- Les anciennes écuries de 1912 : en complément des anciennes halles, elles sont en travaux pour 1,5 million d'euros afin d'y développer les activités susmentionnées : 2000 m² vont être aménagés selon la répartition suivante :
 - 500 m² pour le CCAS et centre social,

- 500 m² pour le Musée de la Résistance, de la Déportation et de la Géographie militaire, projet inscrit dans les plans initiaux de reconversion, qui est pour le moment suspendu car trop coûteux,
- 700 m² de salles de sport de combat et de danse ont été livrés en 2015, l'ensemble comprend également un espace associatif,
- 300 m² pour un hall de réception et une salle de cinéma livrés en 2016.

Les travaux de démolition intérieure, maçonnerie et désamiantage ont démarré courant janvier 2014.

2.3.2. Clichés du site reconverti.

L'ensemble des clichés (à l'exception des n° 123 et 126) a été réalisé par l'auteure le 05 mai 2016.

- L'ancien bâtiment 6, devenu pôle de formation professionnelle.

Illustration 31 : le bâtiment vu de l'extérieur coté parking



Outre le ravalement de façade, les travaux les plus coûteux ont concerné l'installation d'un ascenseur (extérieur, seule possibilité au regard du bâti) obligatoire pour l'accessibilité.

Illustration 32 (a, b et c) : l'intérieur du bâtiment de formation professionnelle



Outre la mise aux normes des installations électriques, les principaux travaux ont consisté en un renouvellement des peintures et un égaïement des couleurs pour ce centre de formation.

Illustration 32(a, b et c) : ancienne salle de musique, encore en travaux, salle attenante. Salle de détente/caféteria au rez-de chaussée.



Certaines salles du 2^{ème} étage nécessitent encore des travaux ; le salon de musique ci-dessus a failli faire l'objet d'un classement par les ABF, ce qui a ralenti sa reconversion. Outre cette nouvelle cafétéria, une salle de conférence/ auditorium, non accessible le jour de la visite, a été réalisée.

- Les autres bâtiments reconvertis :

Illustration 33 : ancien local technique maintenant occupé par l'entreprise « ondul Yonne »



Illustration 34 : bâtiments 18/19/20/21 et 22.



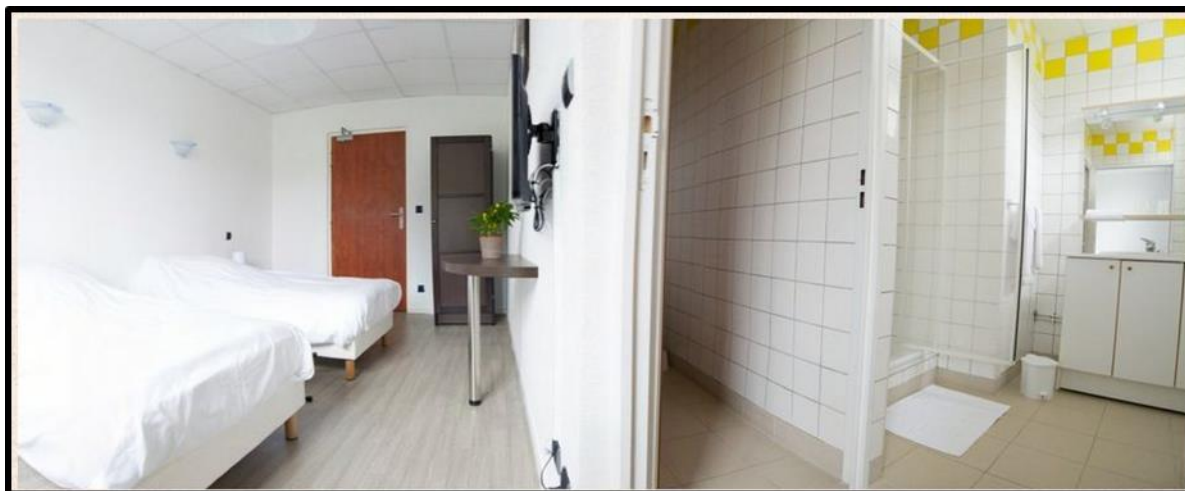
Anciennes imprimerie et bureaux, ce bâtiment, non accessible dans le cadre d'une visite a fait l'objet d'un important réaménagement intérieur. La Communauté de Communes du Jovinien s'y est installée.

Illustration 35 : bâtiment 14 reconverti en hôtel.



Ancien bâtiment de logement des cadres, relativement récent, ce bâtiment a nécessité un léger rafraîchissement de façade. Les chambres ont conservé la logique initiale. L'hôtel en comprend également une salle de réception.

Illustration 36 : une chambre avec salle de bain de cet hôtel.



Source : <http://www.mairie-de-joigny.fr>.

- Les bâtiments non reconvertis.

Illustration 37 : bâtiment 10 (sur la droite, le bâtiment 14, ancien bâtiment de logement de cadres transformé en hôtel)



La reconversion initiale de ce bâtiment prévoyait un Internat d'excellence, projet qui n'a pas abouti ; non utilisé, ce bâtiment sert aujourd'hui de lieu d'entraînement pour la gendarmerie, ce qui en assure une certaine sécurisation.

Illustration 38 : bâtiment 12 non reconverti à ce jour.



2.4. Intégration du site reconverti dans son environnement.

Illustration 39 : le site reconverti vu du ciel avec la destruction des barrières de clôtures et de certains locaux techniques.



Source : <https://www.mairie-de-joigny.fr> habillé par l'auteur.

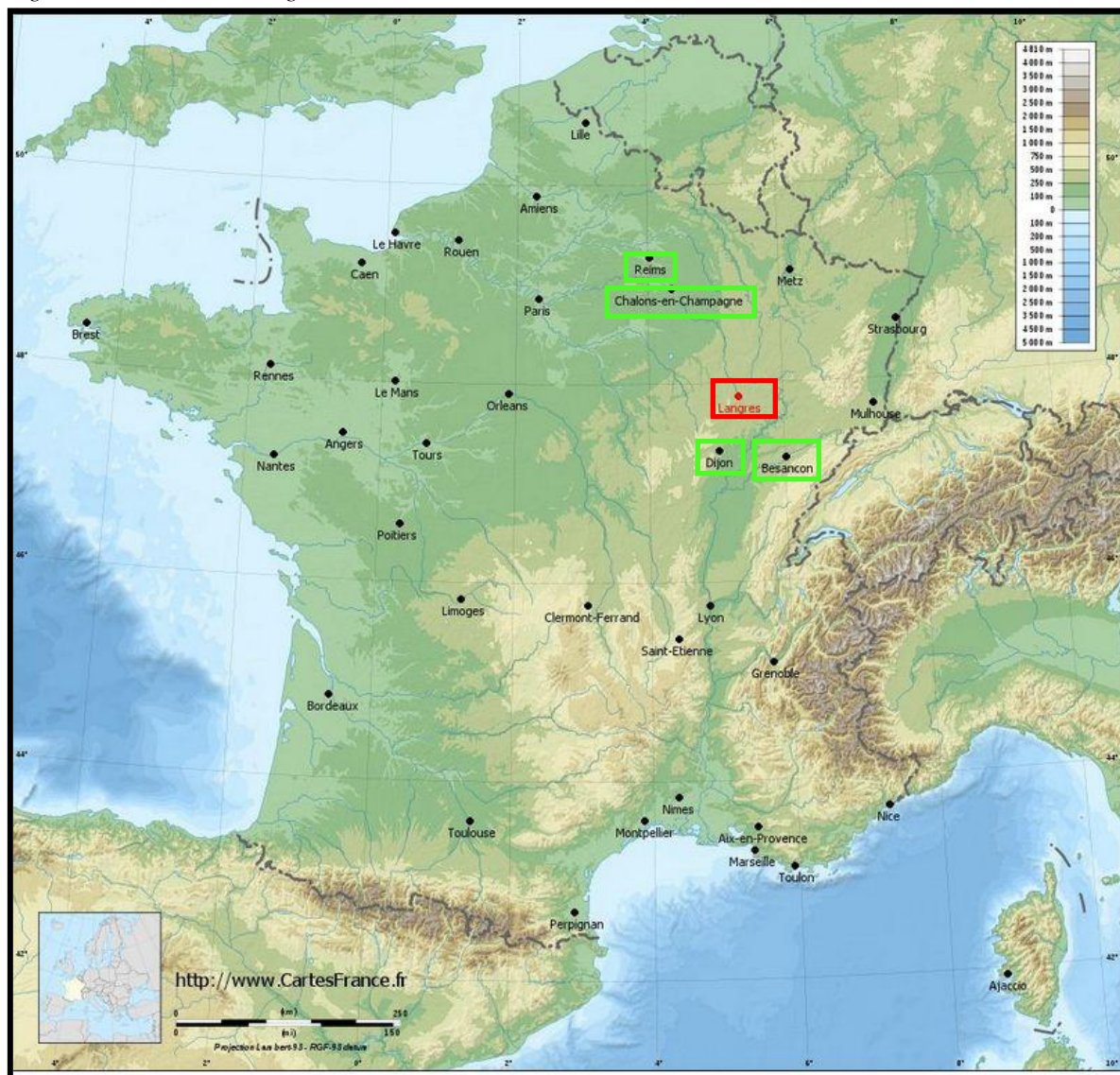
ANNEXE V.

LANGRES : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES

Note préliminaire : l'ensemble des éléments cartographiques et statistiques de cette annexe se réfèrent à la région Champagne-Ardenne telle qu'elle était délimitée jusqu'au 1^{er} janvier 2016.

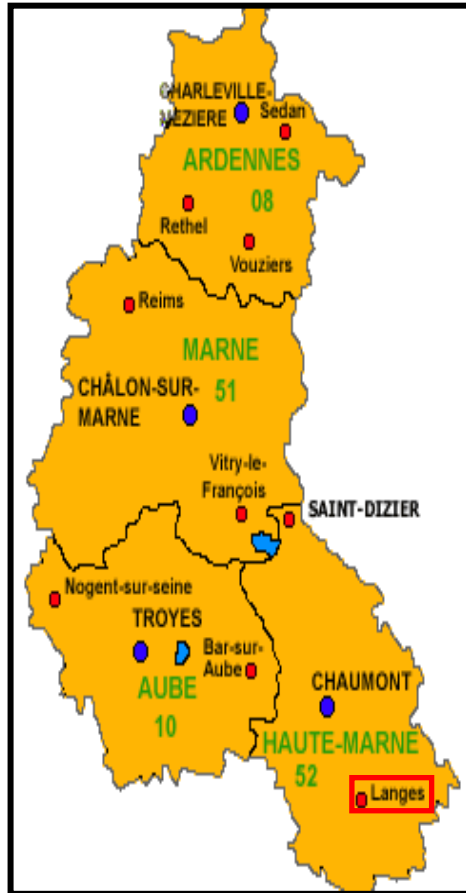
1. CARTOGRAPHIE.

Figure 65: situation de Langres à l'échelle nationale.



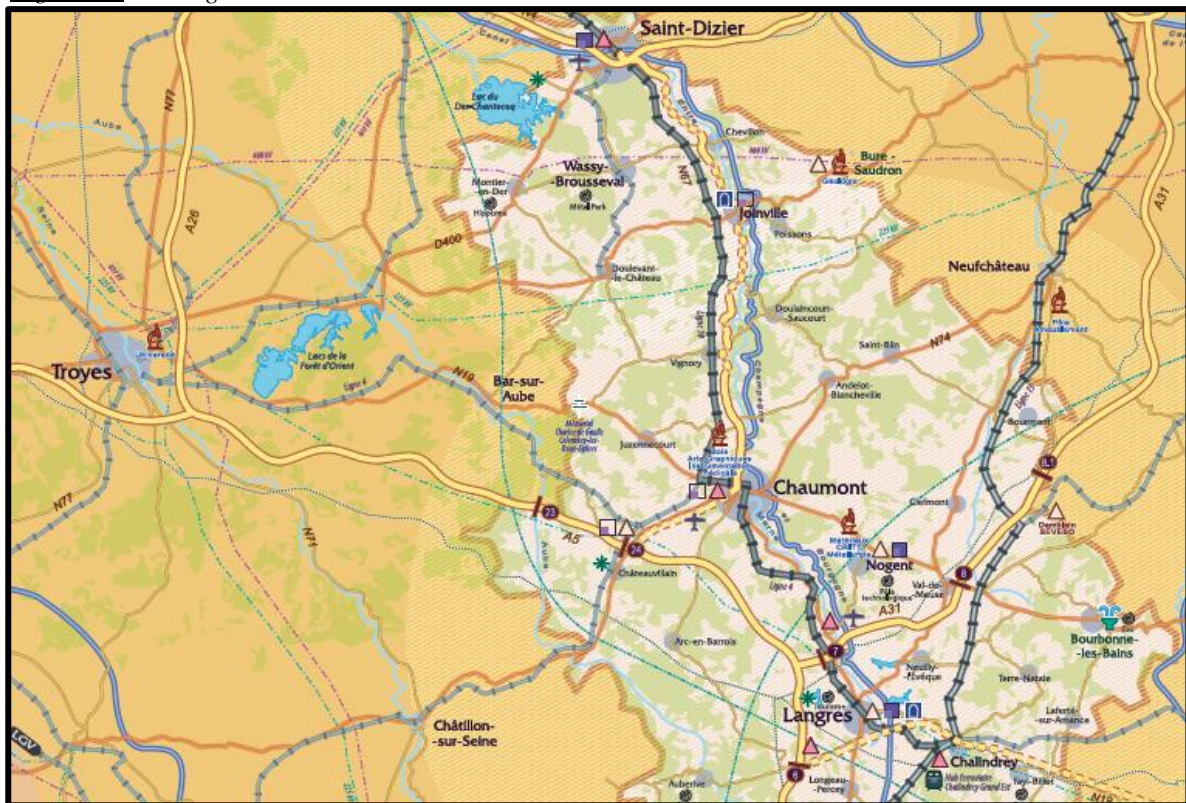
Source : site <http://www.carteFrance.fr>.

Figure 66: les départements et capitales régionales de Champagne-Ardenne.



Source : site <http://www.carteFrance.Fr>.

Figure 67: carte générale de la Haute Marne.



Source : site <http://www.Haute-Marne.Fr>.

Figure 68 : le Pays de Langres et des 4 lacs.



Source : BAFU, réunion du 27/01/2016.

2. données statistiques et économiques.

2.1. La population : démographie et critères urbains.

2.1.1. Données démographiques régionale et départementale.

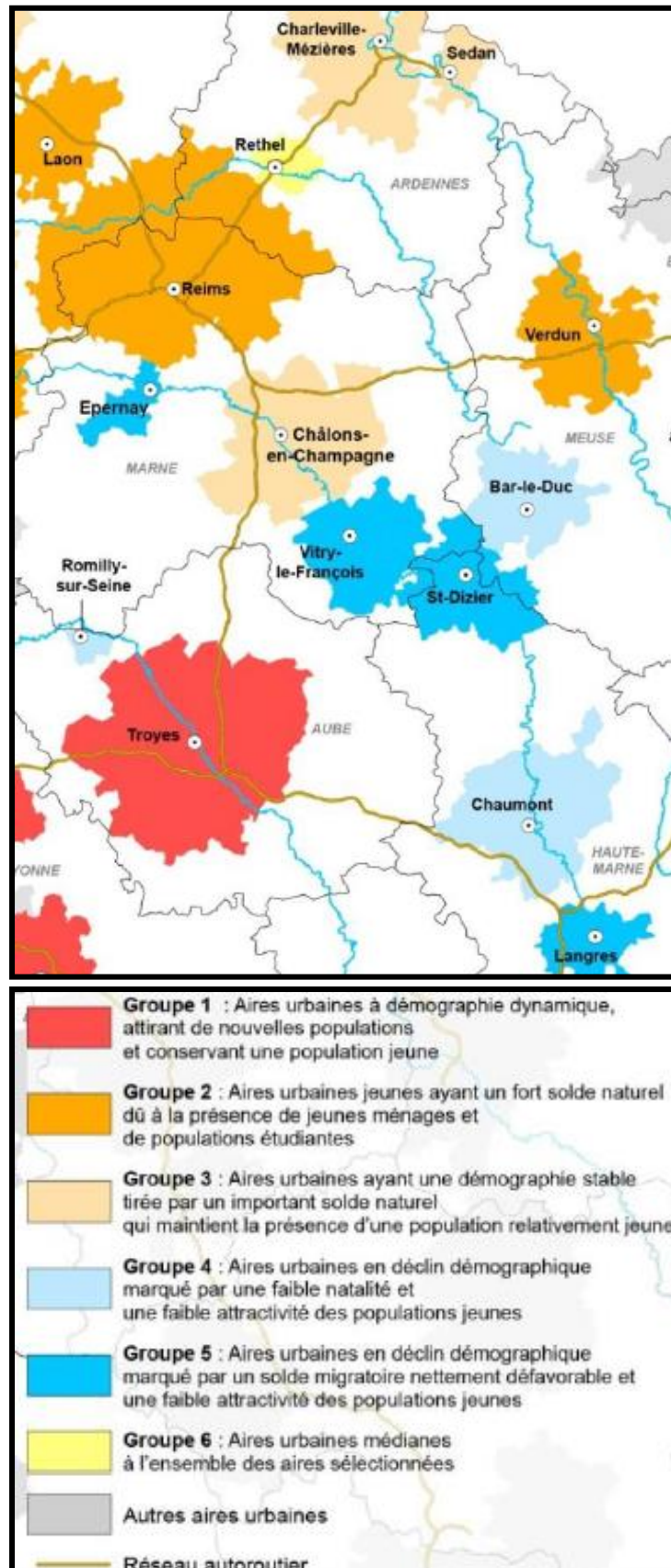
Tableau 21 : population de Champagne Ardenne entre 1968 et 2013.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 279 271	1 336 832	1 345 935	1 347 848	1 342 363	1 338 004	1 339 008
Densité moyenne (hab/km ²)	50,0	52,2	52,6	52,6	52,4	52,3	52,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Figure 69: typologie des aires urbaines et dynamiques démographiques associées.



Source : Agence d'Urbanisme et de Développement de l'agglomération et du pays de Châlons-en-Champagne, novembre 2013.

Tableau 22 : population du département de La Haute-Marne (52).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,1	-0,1	-0,4	-0,5	-0,5	-0,5
due au solde naturel en %	+0,7	+0,4	+0,4	+0,2	+0,1	0,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,9	-0,6	-0,8	-0,7	-0,6	-0,5
Taux de natalité (‰)	18,1	15,0	14,1	12,0	11,3	10,4
Taux de mortalité (‰)	10,9	10,5	10,2	10,1	10,5	10,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales

Tableau 23 : indicateurs démographiques de la Haute-Marne.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	214 340	212 304	210 670	204 067	194 873	186 470	181 521
Densité moyenne (hab/km ²)	34,5	34,2	33,9	32,9	31,4	30,0	29,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

2.1.2. Critères démographiques au niveau de Langres.

Tableau 24 : évolution de la population de Langres depuis 1968.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	11 001	11 437	10 468	9 987	9 586	8 240	7 877
Densité moyenne (hab/km ²)	492,7	512,2	468,8	447,2	429,3	369,0	352,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

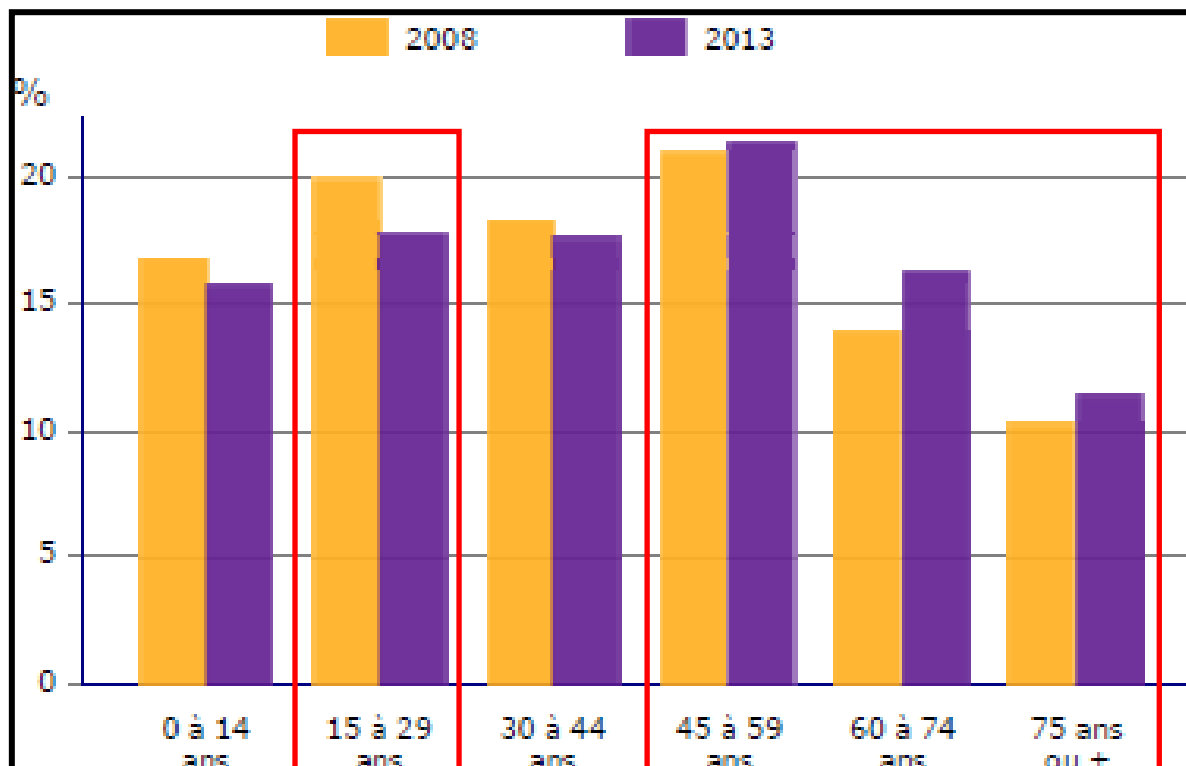
Tableau 25: indicateurs démographiques de Langres.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,6	-1,3	-0,6	-0,5	-1,7	-0,9
due au solde naturel en %	+1,7	+1,1	+1,0	+0,8	+0,3	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,1	-2,4	-1,6	-1,2	-2,0	-0,8
Taux de natalité (‰)	25,2	19,2	18,4	16,3	12,0	11,2
Taux de mortalité (‰)	8,5	8,2	8,1	8,7	9,1	11,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

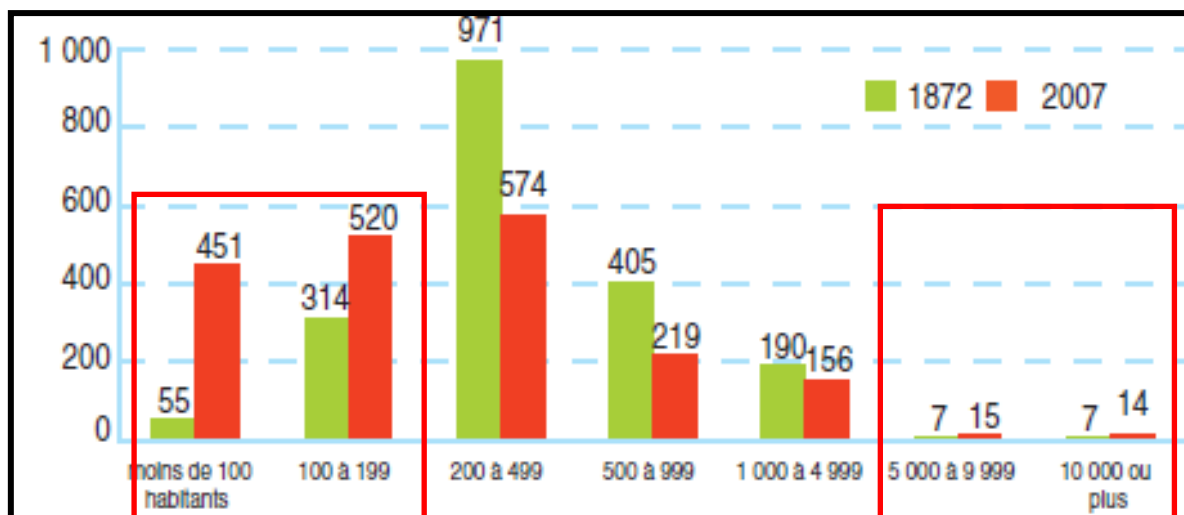
Figure 70 : population de Langres par grandes tranches d'âges.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

2.1.3. Critères urbains régionaux et départementaux.

Figure 71: répartition des communes de la Champagne-Ardenne selon le nombre d'habitants.



Source : Insee flash Champagne-Ardenne, La population de Champagne-Ardenne de 1801 à 2007, n° 115, janvier 2010.

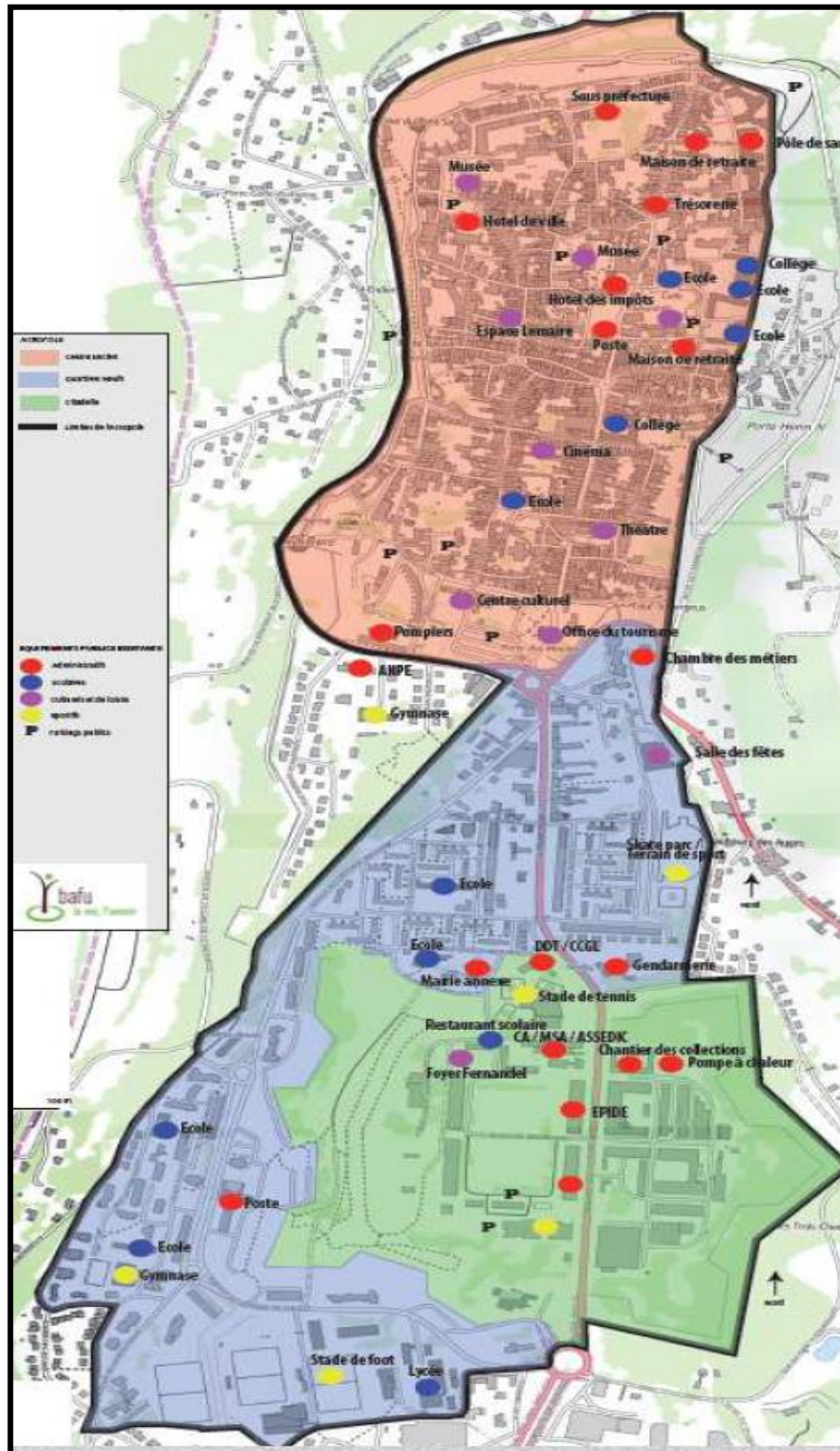
2.1.4. Critères urbains au niveau de Langres.

Figure 72: un manque de jonction entre les trois éléments constitutifs de l'acropole de Langres.



Source : BAFU réunion du 27/01/2016.

Figure 73: les équipements structurants de l'acropole de Langres.



Source : BAFU, réunion du 27/01/2016.

2.2. Données économiques.

2.2.1. Le contexte de l'emploi.

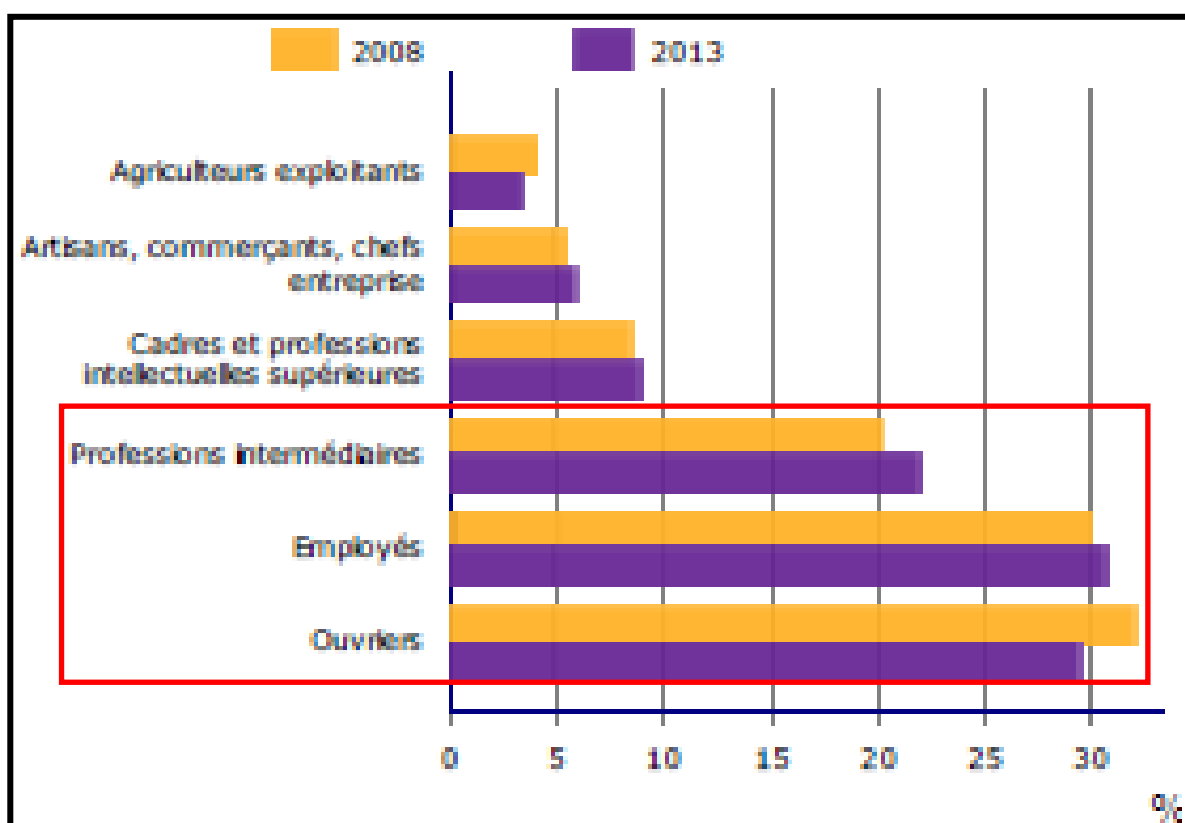
- Aux niveaux régional et départemental.

Tableau 26 : emplois selon le secteur d'activité en Champagne-Ardenne.

	2013				2008	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	524 736	100,0	47,0	88,3	543 406	100,0
Agriculture	34 435	6,6	31,0	43,6	36 217	6,7
Industrie	86 806	16,5	27,4	94,9	101 441	18,7
Construction	34 011	6,5	9,3	78,5	35 441	6,5
Commerce, transports, services divers	198 612	37,8	48,7	88,2	199 945	36,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	170 871	32,6	65,8	96,0	170 363	31,4

Source : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

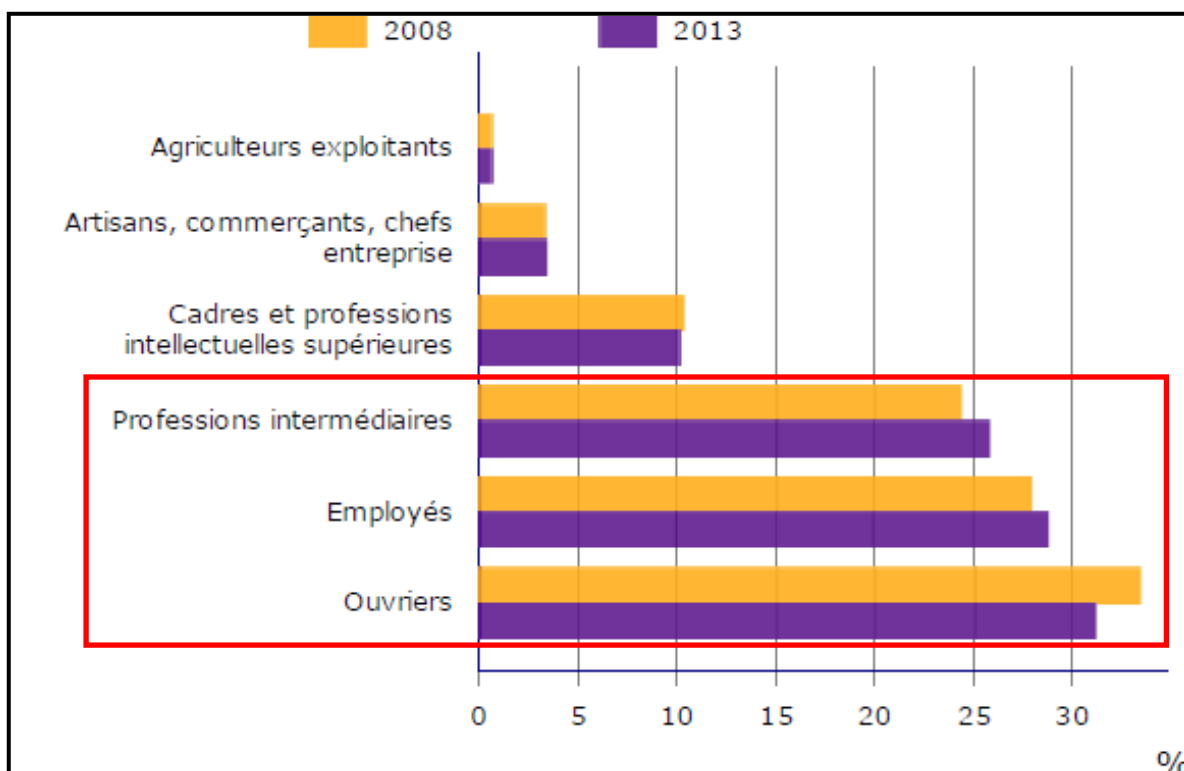
Figure 74: emplois par catégories socio-professionnelles en Haute-Marne.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

- Au niveau de Langres.

Figure 75 : emplois par catégories socio-professionnelles à Langres.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Tableau 27 : emplois selon le secteur d'activité à Langres.

	2013				2008	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	5 759	100,0	52,4	94,3	6 100	100,0
Agriculture	35	0,6	33,9	62,6	84	1,4
Industrie	1 553	27,0	29,3	98,0	1 770	29,0
Construction	160	2,8	11,4	83,3	212	3,5
Commerce, transports, services divers	1 976	34,3	52,6	90,4	1 949	31,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2 037	35,4	73,5	96,7	2 085	34,2

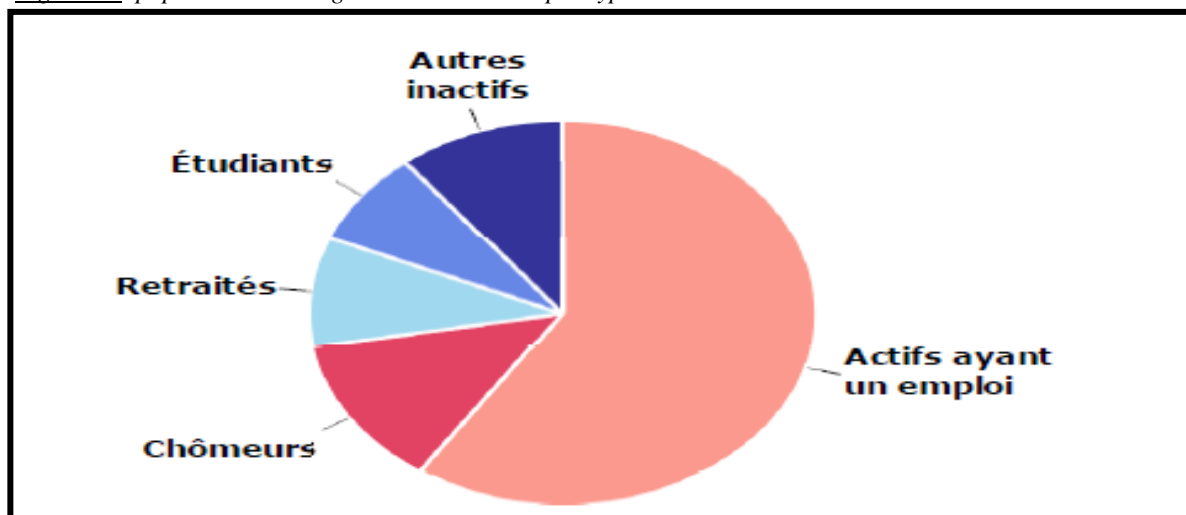
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Tableau 28 : emplois et activités à Langres.

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	5 666	6 111
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 972	3 263
Indicateur de concentration d'emploi	190,6	187,3
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,3	56,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires lieu de travail.

Figure 76: population de Langres de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013.



Sources : INSEE, RP 2013, exploitation principale.

2.2.2. Le contexte du chômage.

- Au niveau départemental.

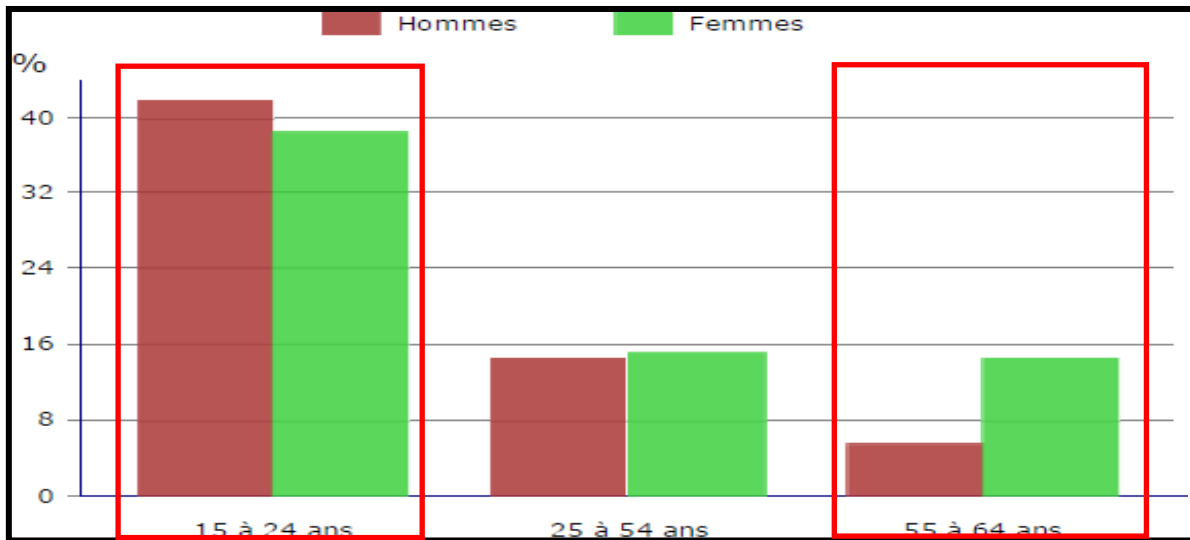
Tableau 29 : taux de chômage en Haute-Marne par âge et par sexe des 15-64 ans (au sens du recensement) en 2013.

	2013	2008
Nombre de chômeurs	87 950	74 440
Taux de chômage en %	14,3	12,1

Sources : INSEE, RP 2013 et RP 2008, exploitation principale

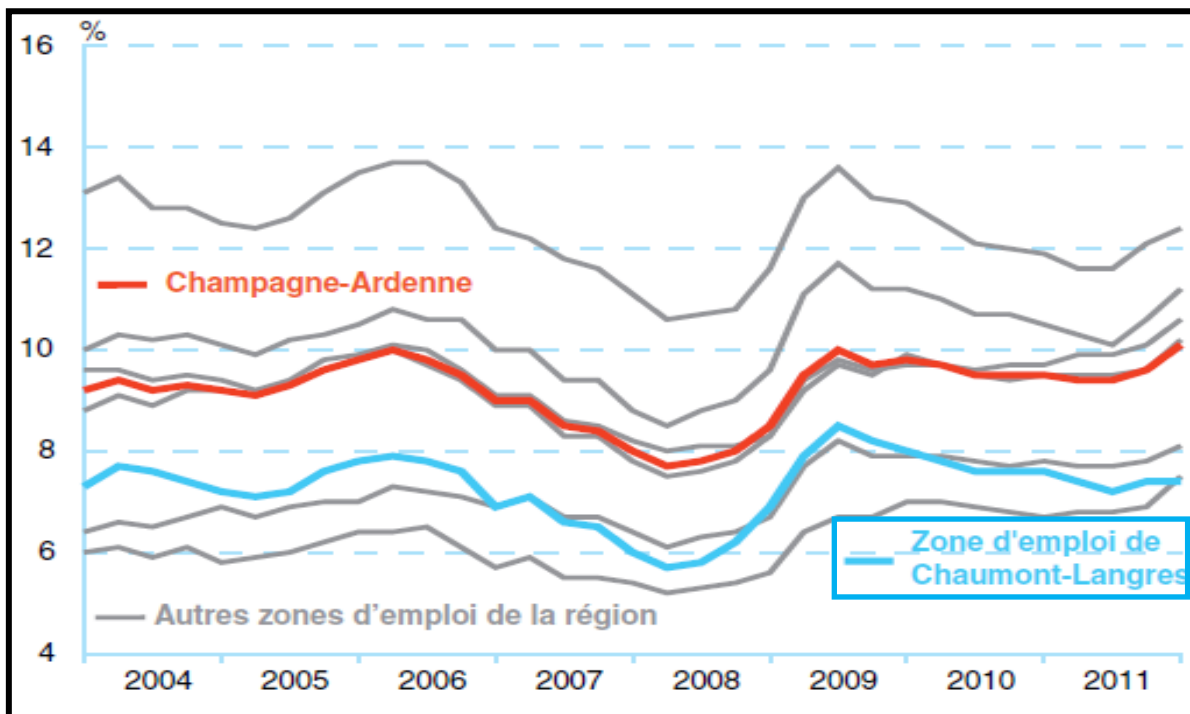
- Au niveau de Langres.

Figure 77 : taux de chômage à Langres par âge et par sexe des 15-64 ans (au sens du recensement) en 2013.



Sources : INSEE, RP 2013, exploitation principale

Figure 78 : Évolution du taux de chômage dans les zones d'emploi de Champagne-Ardenne.

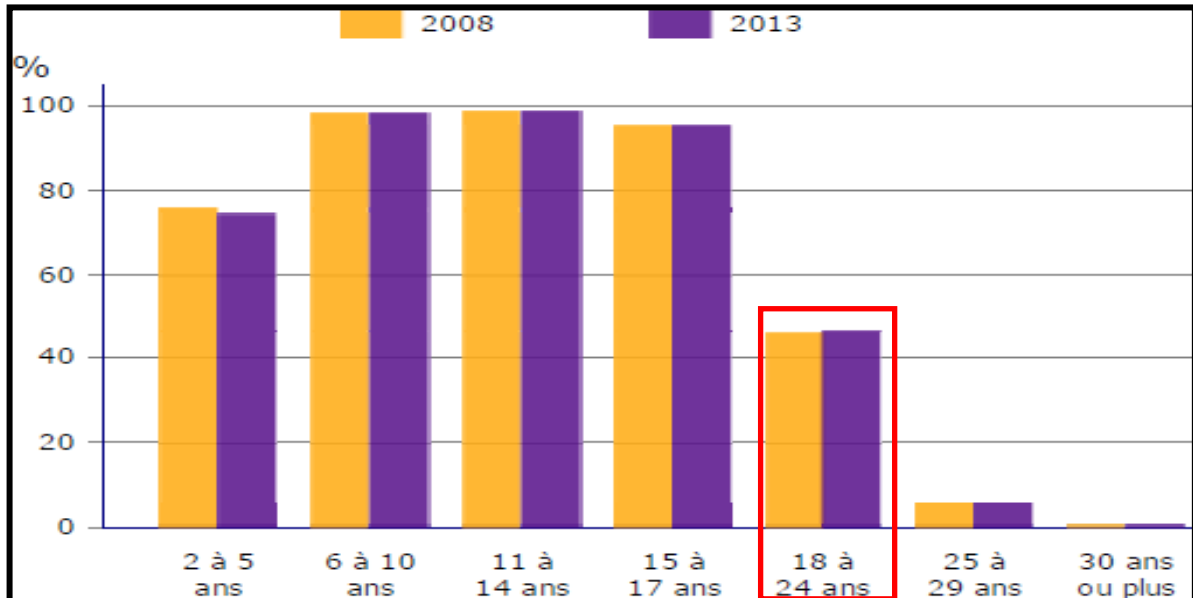


Source : Insee flash Champagne-Ardenne, « Évolution de l'emploi dans la zone d'emploi de Chaumont - Langres », n° 158, juillet 2012.

2.2.3. Les données liées à la formation.

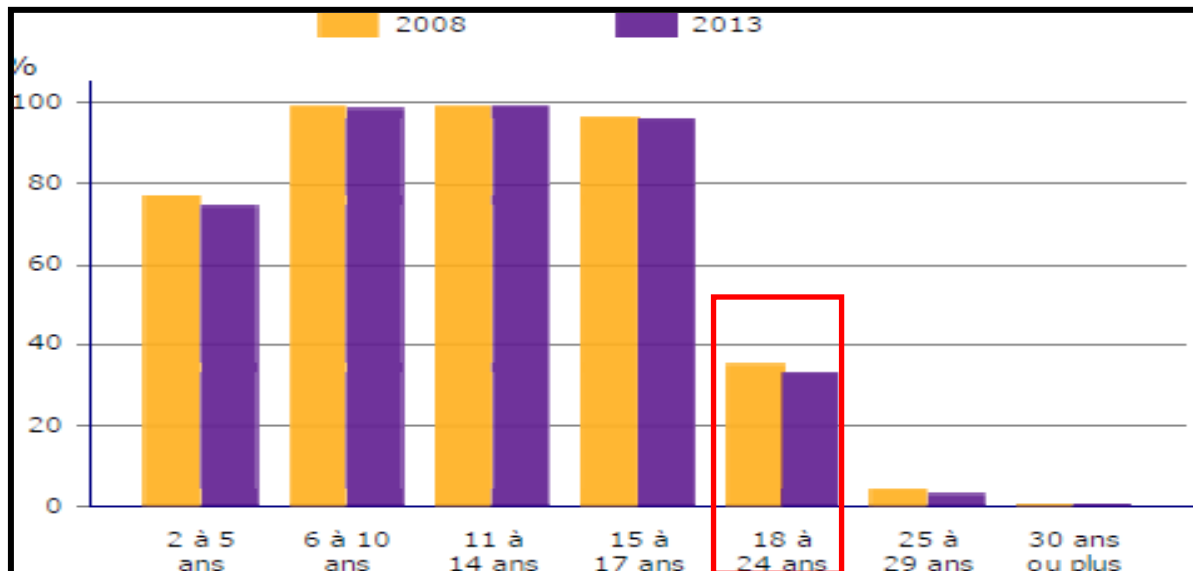
- Aux niveaux régional et départemental.

Figure 79: taux de scolarisation selon l'âge en Champagne Ardenne.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

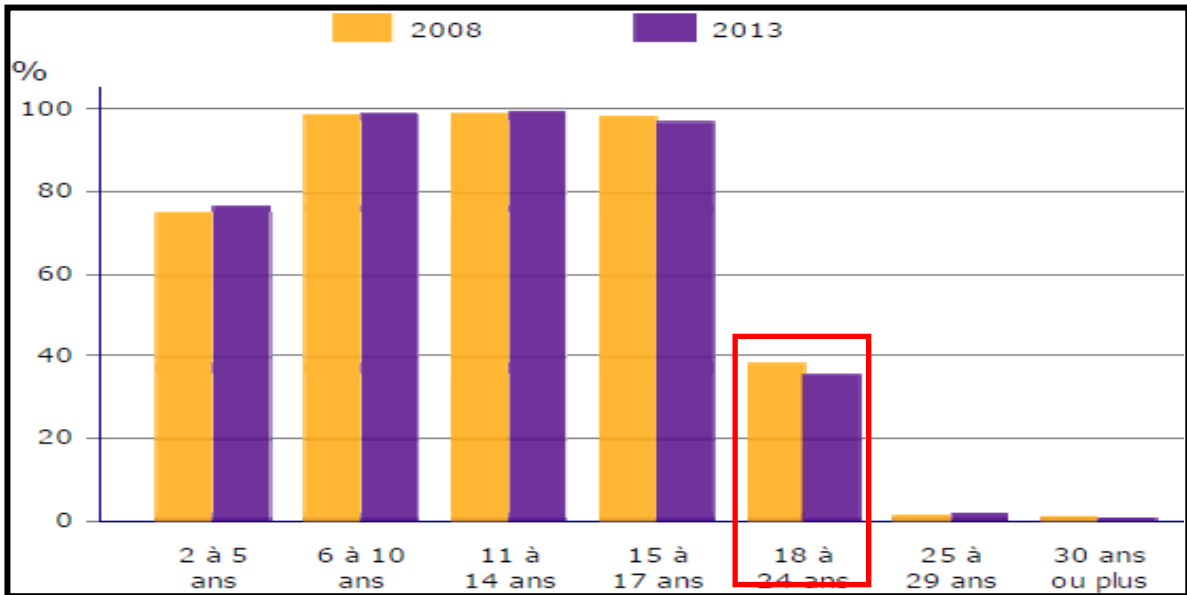
Figure 80 : taux de scolarisation selon l'âge en Haute-Marne.



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

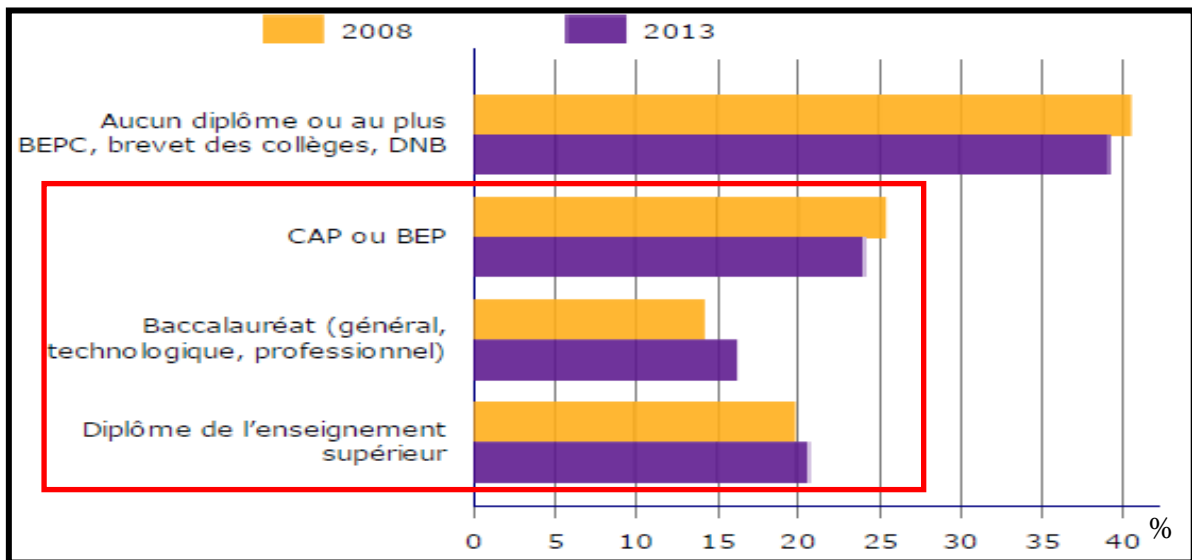
- Au niveau de Langres.

Figure 81: taux de scolarisation selon l'âge à Langres.



Sources : INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale.

Figure 82 : diplôme-le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Langres.

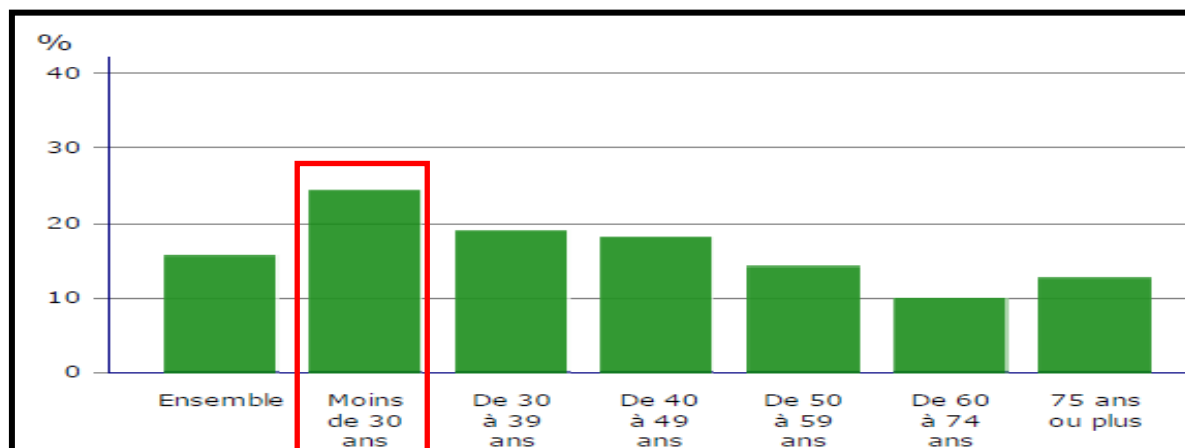


Sources : INSEE, RP 2008 et RP 2013, exploitation principale.

2.2.4. Les données liées à la précarité.

- Au niveau départemental.

Figure 83 : taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.



Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes. Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.

Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal.

- Au niveau de Langres.

Tableau 30: population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle.

	2013	%	2008	%
Ensemble	6 608	100,0	6 879	100,0
Agriculteurs exploitants	5	0,1	20	0,3
Artisans, commerçants, chefs entreprise	138	2,1	176	2,6
Cadres et professions intellectuelles supérieures	367	5,6	395	5,7
Professions intermédiaires	853	12,9	722	10,5
Employés	1 000	15,1	1 252	18,2
Ouvriers	1 116	16,9	1 266	18,4
Retraités	2 138	32,4	1 962	28,5
Autres personnes sans activité professionnelle	991	15,0	1 085	15,8

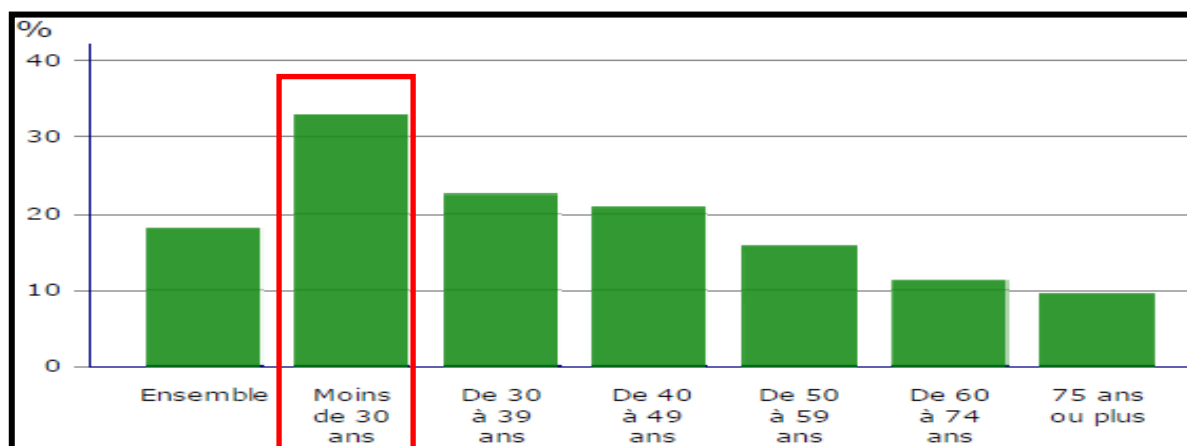
Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

Tableau 31: composition des familles.

	2013	%	2008	%
Ensemble	1 980	100,0	2 117	100,0
Couples avec enfant(s)	704	35,5	814	38,5
Familles monoparentales	320	16,1	379	17,9
hommes seuls avec enfant(s)	35	1,8	57	2,7
femmes seules avec enfant(s)	285	14,4	322	15,2
Couples sans enfant	957	48,3	924	43,7

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires

Figure 84: taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.



Cet indicateur est soumis aux règles du secret statistique : pas de valeur pour les territoires de moins de 1000 ménages fiscaux et moins de 2000 personnes. Champ : ménages fiscaux - hors communautés et sans abris.
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Cmsa, Fichier localisé social et fiscal.

ANNEXE VI.

LANGRES : LA RECONVERSION DE LA CITADELLE.

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.

1.1. La Défense en Champagne-Ardenne.

1.1.1. Les effectifs de la Défense.

Tableau 32 : Répartition des effectifs de la fonction publique par département selon le statut en 2011.

Unités : nombre et %	Ardennes	Aube	Marne	Haute-Marne	Champagne-Ardenne	France
Effectifs 2011	22 220	21 800	52 470	18 160	114 650	5 493 200
Évolution des effectifs 2010-2011 ¹	-3,1	-1,1	-2,5	2,0	-1,7	-0,5
Répartition par versant en 2011						
FPE	41,4	45,8	49,5	52,4	47,7	44,9
FPH	26,2	21,7	22,6	24,3	23,4	20,8
FPT	32,4	32,5	27,9	23,2	28,9	34,3
Répartition par statut						
Titulaires	70,1	69,0	65,8	56,6	65,8	68,9
Non-titulaires	15,0	15,2	15	13,5	14,8	16,4
Militaires	6,6	6,0	10,6	22,6	10,9	5,8
Contrats aidés	3,5	2,8	1,7	2,0	2,3	2,4
Autres catégories et statuts	4,8	6,9	7,0	5,3	6,3	6,4

Source : Insee flash Champagne-Ardenne, « L'emploi public en Champagne-Ardenne en 2011 », n° 180, avril 2014).

1.1.2. D'importants besoins en reconversion en Champagne-Ardenne.

L'ensemble des sites de la Défense en Champagne Ardenne (sites militaires et le patrimoine de l'Armée tels les forts) a pu être répertorié : *de facto*, la région comprend beaucoup de sites militaires dont l'activité a cessé :

- Le château de Sedan dont la reconversion a peiné à se mettre en place ;
- Le site d'Épernay⁷⁶ : le territoire a connu au milieu des années 2000, la disparition de 500 emplois publics avec la fermeture de la caserne militaire d'Épernay. C'est aujourd'hui la zone avec la plus faible densité d'emplois non marchands des sept zones d'emploi de Champagne-Ardenne avec 8,5 emplois pour 100 habitants, contre 12,4 au niveau régional (Insee flash Champagne-Ardenne, n°156, juillet 2012) ;
- Le site de stockage de munitions de Connantray ;

⁷⁶ Ce site a fait l'objet d'un contrat de redynamisation des sites de la défense (CRSD).

- Le centre d'entraînement commando de Givet⁷⁷ et le déport d'essence de Bouy ;
 - À Châlons-en-Champagne : deux casernes ont fermé, le Quartier Chanzy, 64 ha, et la caserne Forgeot de 17 ha ; ainsi que l'ancien mess, 12.000 m² ;
- La base aérienne 112 de Reims : fermé en 2008, le site était, avec 1427 militaires et 87 civils, le quatrième des plus gros employeurs de la Marne après le centre hospitalier universitaire, les services municipaux de la ville de Reims, et la maison de champagne Moët&Chandon. Les commandes de la base auprès d'entreprises de la région généraient une vingtaine d'emplois indirects : ces salariés indirects et les salariés de la base, dont le logement était réparti sur 240 communes, étaient à l'origine, par leurs dépenses de consommation et celles de leurs familles, de l'équivalent de 500 emplois (Insee flash Champagne-Ardenne, n°10, juin 2009). La pollution du site freine sa reconversion.
- Les douze sites dits « points isolés de rattachement » qui dépendaient de la base aérienne 112 de Reims.

Une première approche concernant les sites militaires champardennais permet d'avancer que la reconversion des emprises n'est envisageable que s'ils s'inscrivent dans un tissu urbain constitué et qu'une valeur foncière s'est créée autour comme à Sedan, Épernay ou Givet. Quand ils sont en extrémités de territoire, la valeur marchande est moindre et il faut envisager des fonds publics importants pour les réhabiliter.

1.2. Sedan : un contre-exemple toujours dans les esprits.

- un contexte contraignant :

Sedan est la deuxième ville du département des Ardennes avec plus de 21 000 habitants, c'est aussi l'une des plus pauvres de France avec un taux de chômage d'environ 26% dû à la forte désindustrialisation régionale.

Le château de Sedan, datant de 1424, est l'un des deux plus grands châteaux féodaux d'Europe ; l'Armée l'utilisa jusqu'en 1962 ; les lieux qui furent alors cédés à la ville pour un franc symbolique.

- Une reconversion compliquée et un processus original :

Le secteur sauvegardé de Sedan, datant de 1992, comprend les 20 hectares du château et un secteur sauvegardé de 30 hectares ; le projet hôtelier de 1987 n'ayant pas trouvé les accords nécessaires, le château est resté à l'abandon et seul le PSMV de 1999 a permis de le sauver en

⁷⁷ Givet est aussi concerné par un CRSD.

limitant sa dégradation.

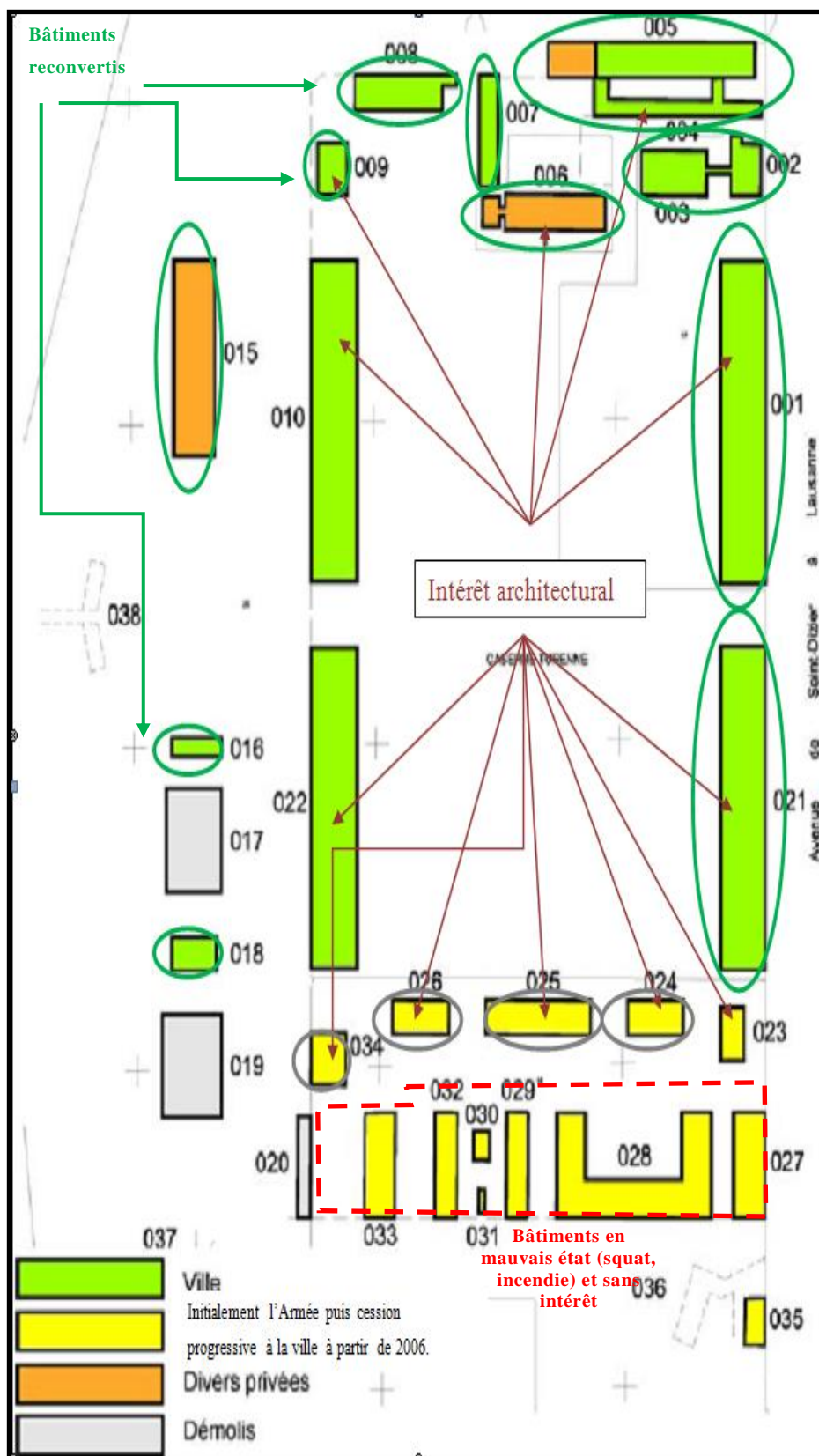
C'est surtout l'apport du label « ville d'art et d'histoire » en 2000 qui a permis un nouveau dynamisme avec, d'une part, le secteur hôtelier qui a enfin pu prendre à sa charge la restauration de trois bâtiments dans le cadre d'un partenariat public-privé à partir de 2002 et, d'autre part, la rénovation de l'ensemble des quartiers de la ville dans le cadre d'un rééquilibrage de l'offre touristique.

Aujourd'hui, le tourisme a sauvé le site et a redonné du dynamisme économique à la région, la population sedanaise décline, mais dans une logique régionale plus générale.

2. LE SITE DE LA CITADELLE A LANGRES.

2.1. Le quartier Turenne.

Figure 85 : La répartition des propriétaires du quartier Turenne.



Source : MRAI, novembre 2006. Habillage par l'auteur.

2.1.2. Une reconversion parcellaire.

L'ensemble des photos, sauf précisions contraires, a été pris par l'auteur le 4 août 2015.

Illustration 40 : bâtiment 21, crèche intercommunale et bureaux.



Illustration 41 : utilisation du foncier, le centre aquatique intercommunal AquaLangres.



Illustration 42 : bâtiments 16 et 18, locaux de la ville prêtés ou loués à des associations.



Illustration 43 : bâtiment 8 accueillant la restauration scolaire.



2.1.2. Des bâtiments qui se délabrent faute de reconversion :

Illustration 44 (a, b, c, d et e) : le bâtiment 10, squatté et prêté à des associations pour du stockage de matériel.

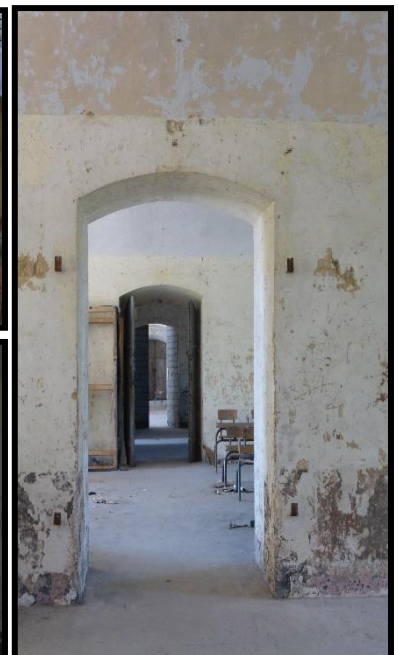
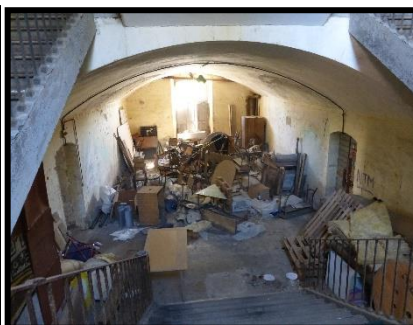
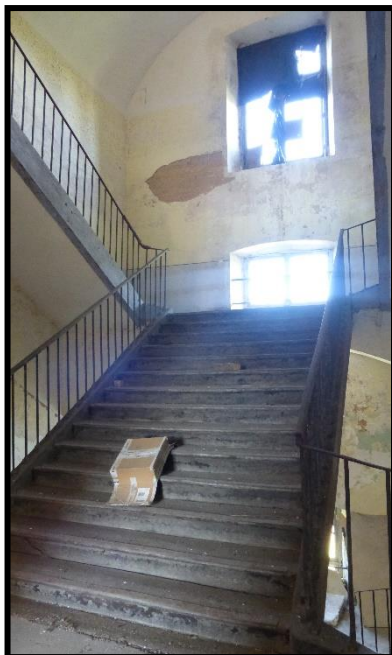


Illustration 45 (a et b) : bâtiment 33, possible ancien mess, propriété du ministère de la défense jusqu'en 2006. Désaffecté et non entretenu malgré un intérêt architectural vérifié.



2.1.3. Bâtiments qui pourraient être réhabilités en logements en 2016.

Illustration 46 : bâtiment 24, ancien logement de fonction, propriété du ministère de la défense jusqu'en 2006. Désaffecté et non entretenu malgré un intérêt architectural certain.



2.2. Le site de la 15^{ème} BSMAT.

2.2.1. Vue d'ensemble :

Illustration 47: plan d'ensemble du site de la 15^{ème} BSMAT.



Source : habillage par l'auteure, dépliant « raconte –moi la Citadelle », office du tourisme de Langres.

2.2.2. Vues du site à reconverter : bâtiments avec un projet identifié.

Illustration 48 : l'ancien bâtiment de commandement qui pourrait accueillir les bureaux de la communauté de communes.



Illustration 49 (a, b et c) : ancien arsenal, pourrait accueillir le collège ou une bibliothèque.



2.2.3. Locaux techniques : accueil possible du SDIS ou la gendarmerie.

Illustration 50 (a, b, c et d) : anciens ateliers de production.



Illustration 51 : hangars divers sur la gauche et ateliers de production sur la droite.



2.2.4. Bâtiments en bon état sans projet de reconversion identifié.

Illustration 52 : petits ateliers de réparation.



Illustration 53 (a, b, et c) : ateliers et bureaux sur trois bâtiments disposés en U.



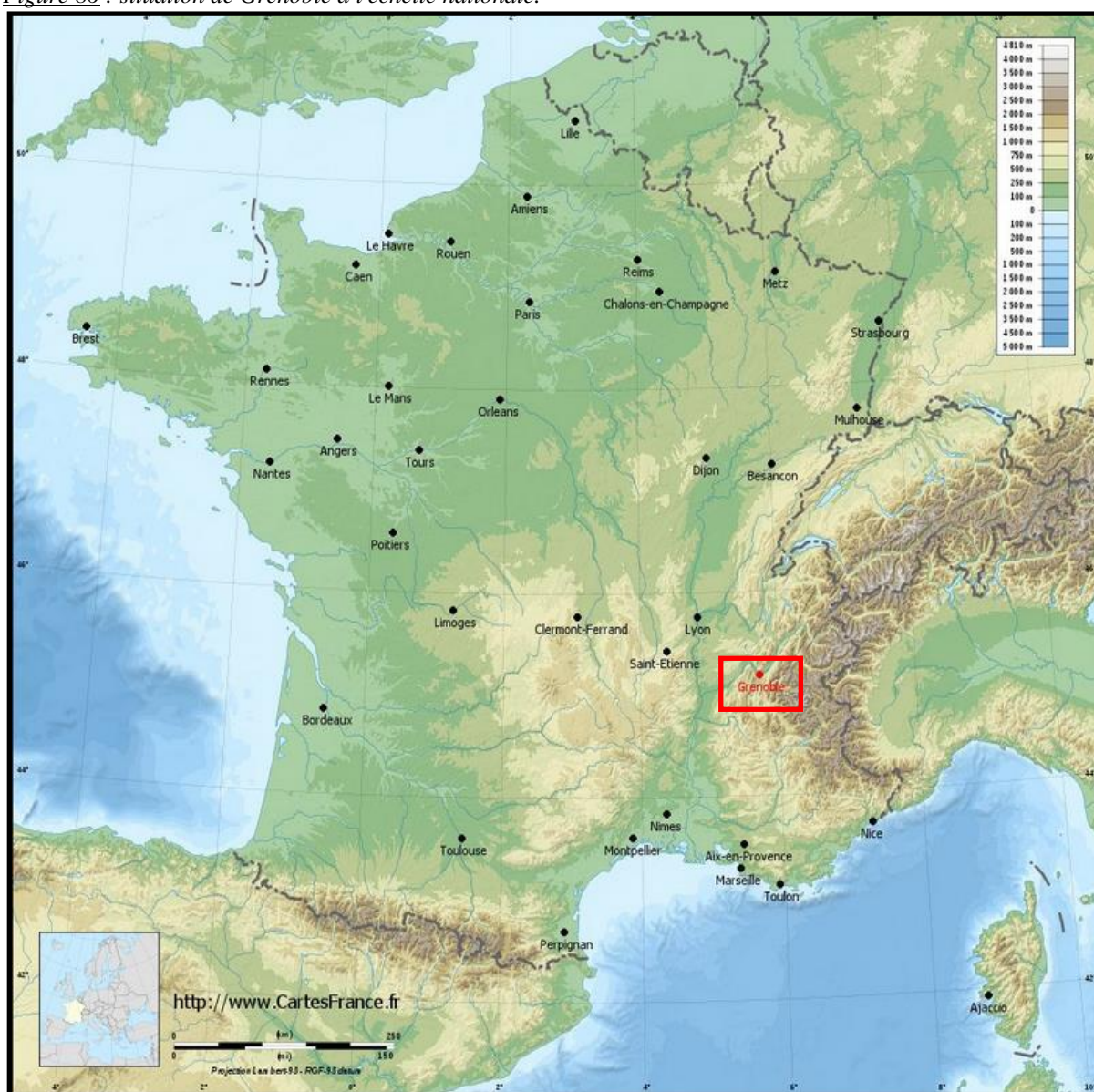
ANNEXE VII.

GRENOBLE : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.

1. CARTOGRAPHIE.

1.1. Éléments de géographie physique et d'organisation du territoire.

Figure 86 : situation de Grenoble à l'échelle nationale.



Source : site <http://www.carteFrance.fr>.

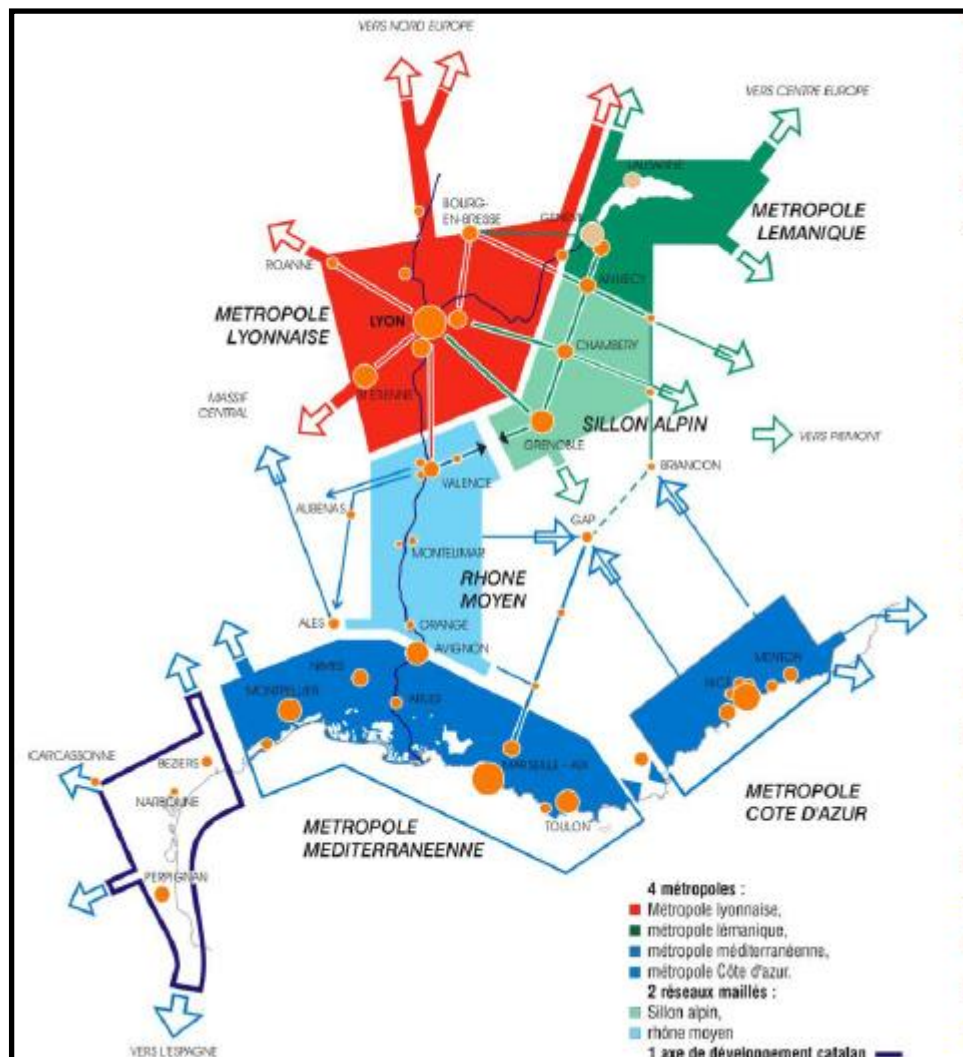
Figure 87: Les départements Rhône-Alpins.



Source: site <http://www.carteFrance.fr>.

1.2. La concurrence métropolitaine.

Figure 88 : Les villes-centres, intercommunalités et territoires du réseau métropolitain en Rhône-Alpes.



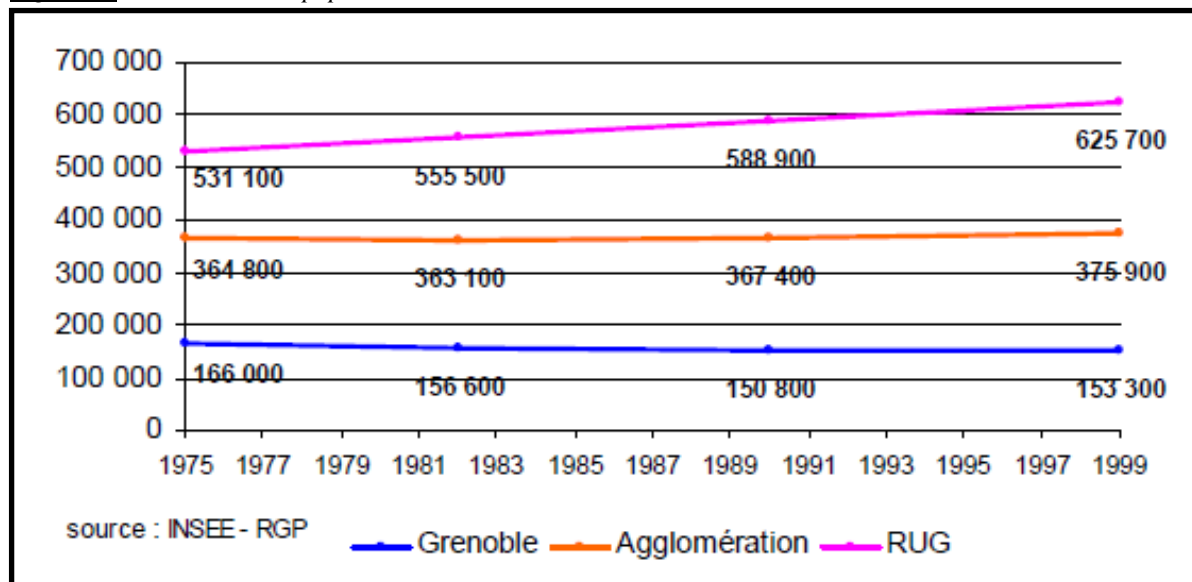
Source : Vanier, 2007.

2. DONNEES STATISTIQUES ET ECONOMIQUES.

2.1. La démographie grenobloise.

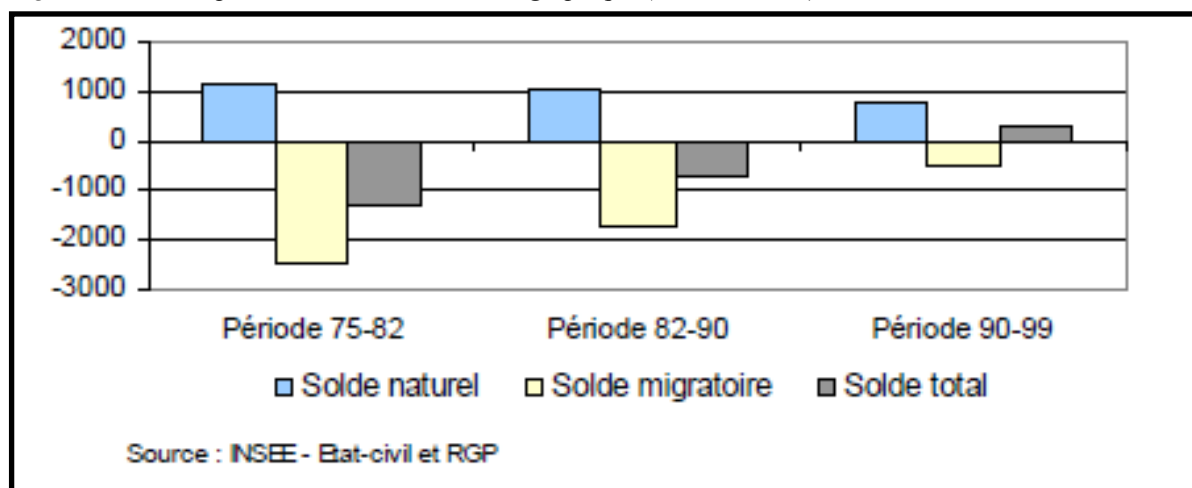
2.1.1. Les variations démographiques en fonction de l'exode urbaine

Figure 89 : évolution de la population entre 1975 et 1999.



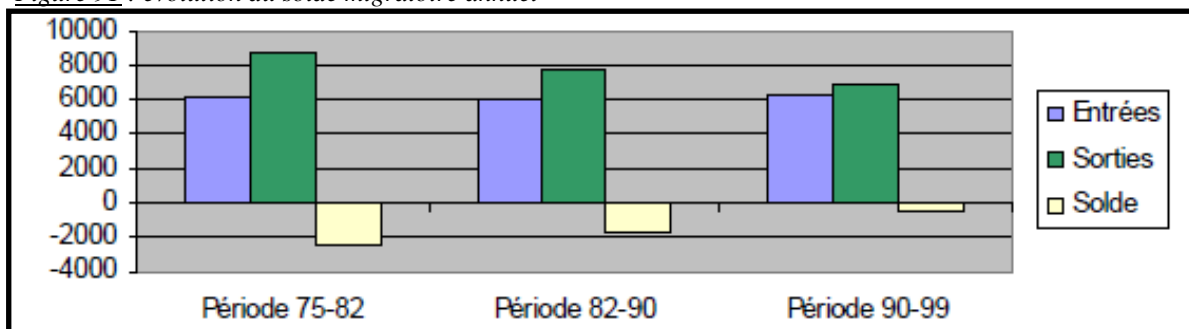
Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Figure 90 : les composantes de l'évolution démographique (soldes annuels).



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

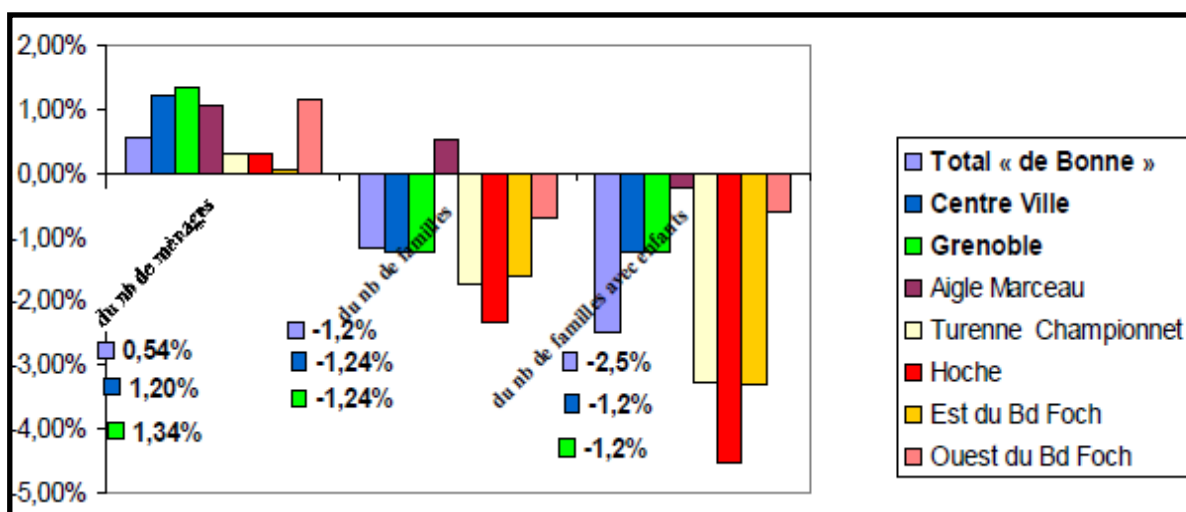
Figure 91 : évolution du solde migratoire annuel



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

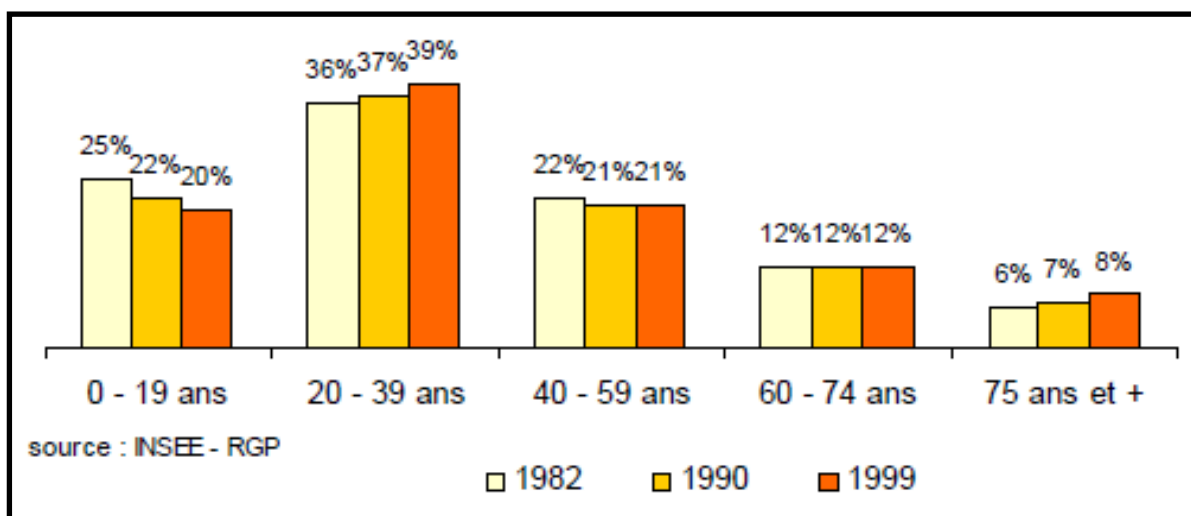
2.2.2. Structure de la population grenobloise.

Figure 92 : Évolutions du nombre des ménages, des familles, des familles avec enfants entre 1990 et 2000.



Source : Ville de Grenoble, ZAC de la Caserne de Bonne - Étude d'impact, février 2004

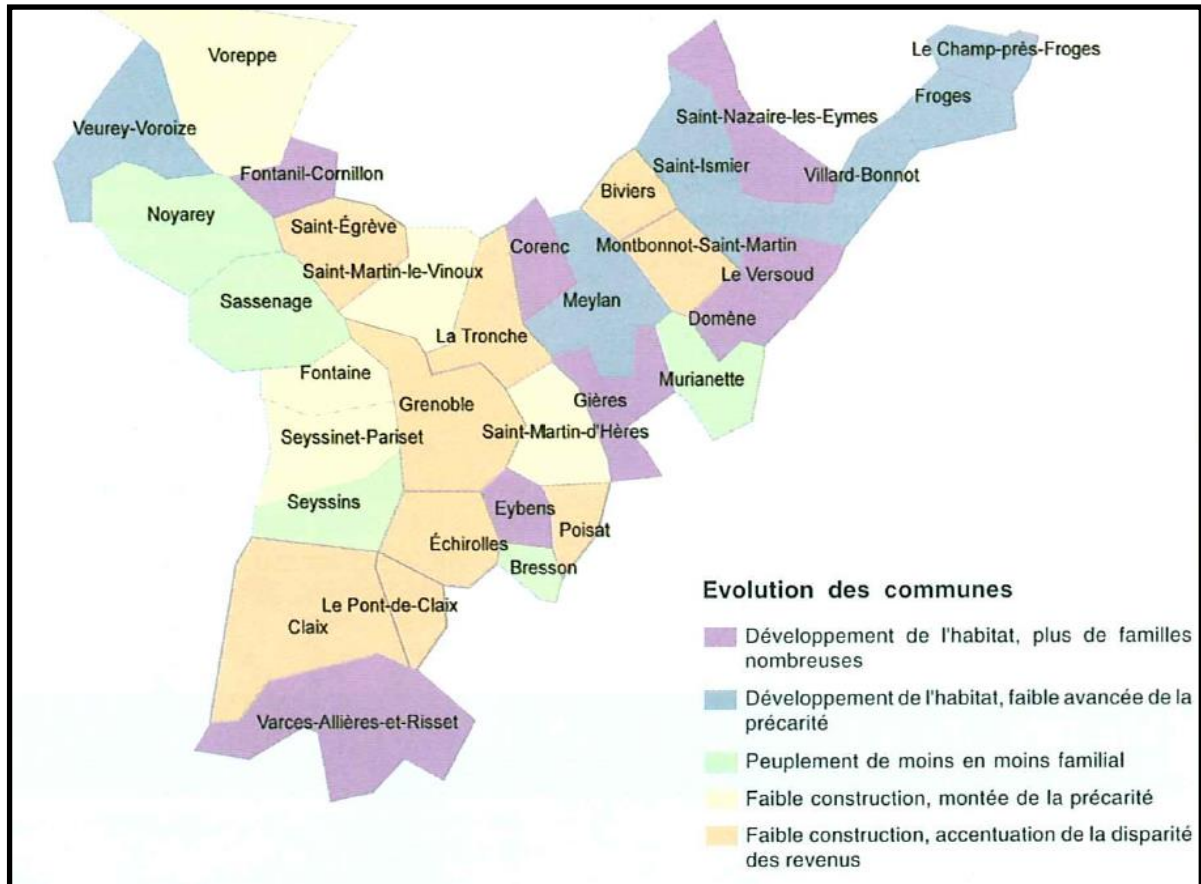
Figure 93 : évolution de la structure de la population.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

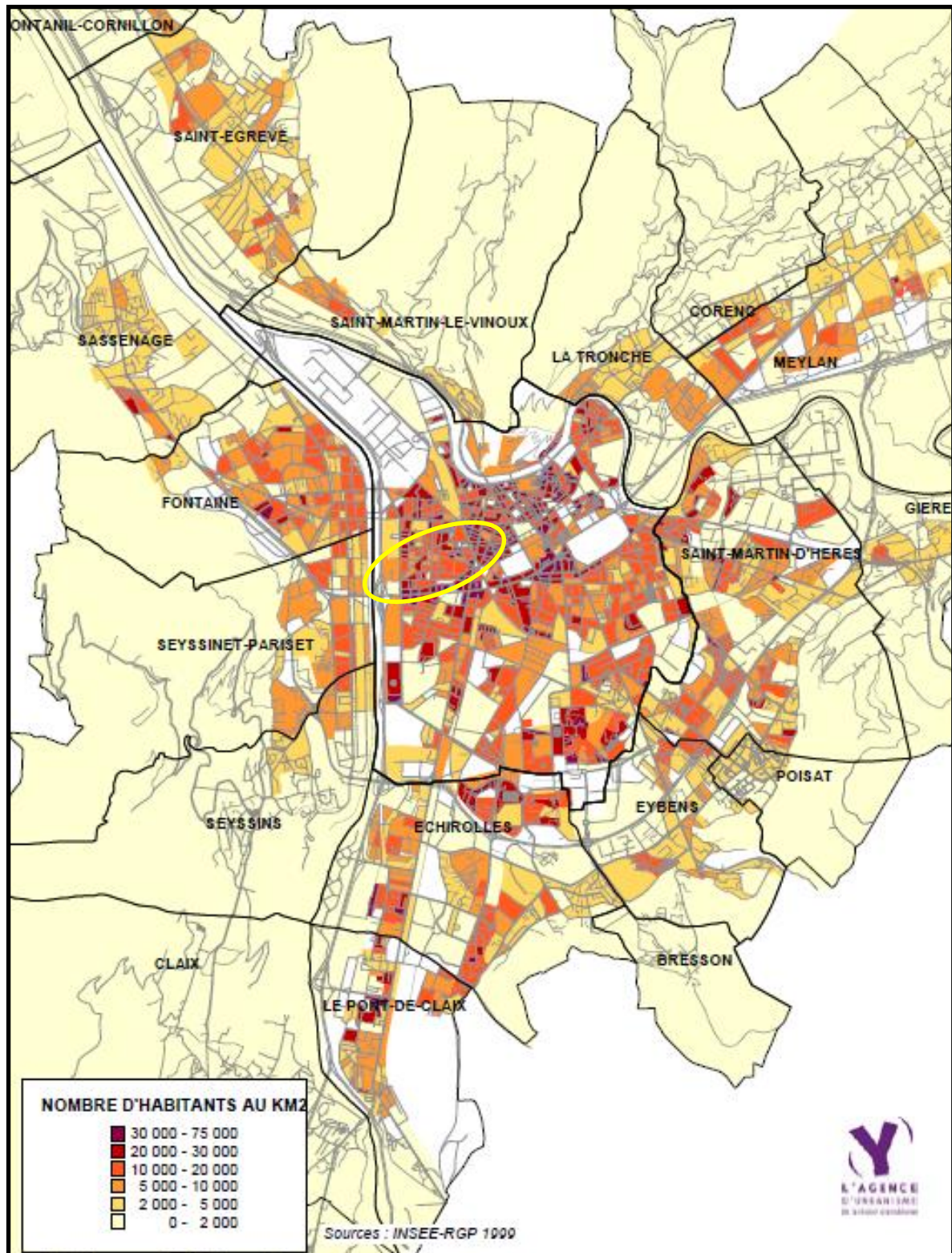
2.2. Critères urbains.

Figure 94 : Les communes de l'agglomération de Grenoble.



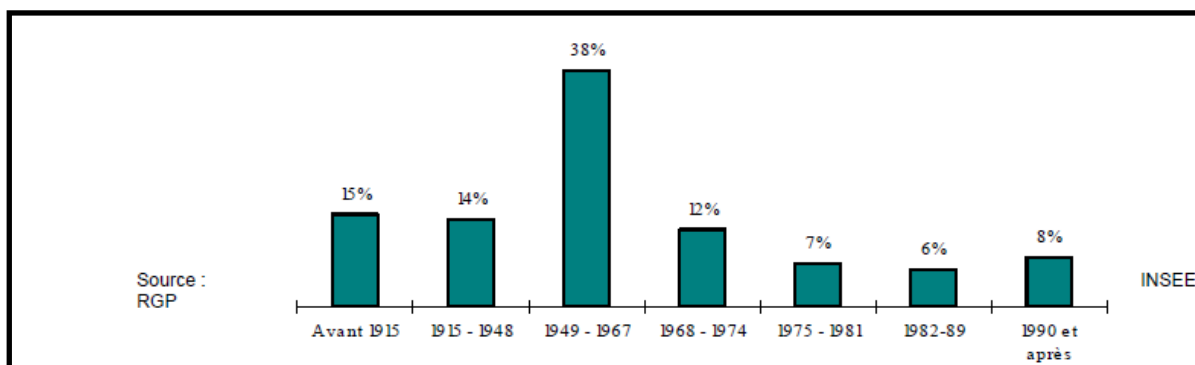
Source : INSEE Rhône-Alpes, La lettre de l'INSEE, n°62, juin 1999.

Figure 95 : densité à l'îlot dans Grenoble.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Figure 96 : âge du parc des logements grenoblois au début des années 2000.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Tableau 33: Taille des logements (résidences principales) en 2000.

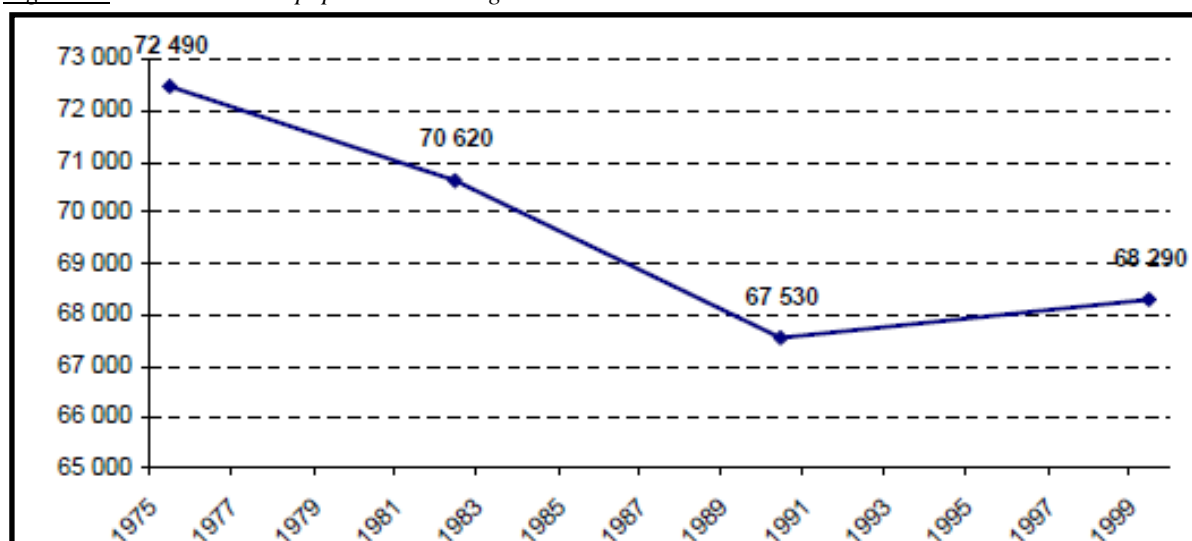
	1990		1999		Evolution 90-99	
	Nb	%	Nb	%	Nb	% annuel
1 pièce	8 708	13%	12 798	17%	4 090	4,4%
2 pièces	13 946	21%	16 071	21%	2 125	1,6%
3 pièces	19 154	29%	20 476	27%	1 322	0,7%
4 pièces	15 726	24%	16 349	22%	623	0,4%
5 pièces ou plus	9 219	14%	9 533	13%	314	0,4%
TOTAL	66 753	100%	75 227	100%	8 474	1,3%

Source : INSEE - RGP

Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

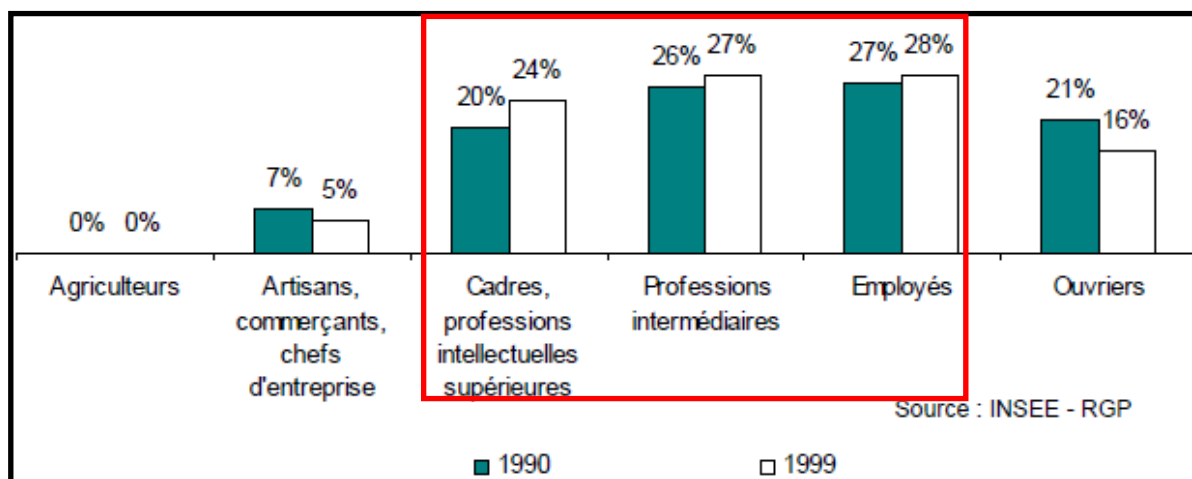
2.3. Les données de l'emploi grenoblois.

Figure 97 : évolution de la population active grenobloise.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Figure 98 : évolution de la structure de la population active entre 1990 et 1999.



Source : PLU de Grenoble, 24 octobre 2005.

Tableau 34 : part des emplois du bassin d'emplois grenoblois localisés dans Grenoble.

% des emplois du bassin d'emplois grenoblois localisés dans Grenoble	
1962 :	71%
1975 :	53%
1990 :	41%
1999 :	53%

Source : AEPI : « Sud-Isère, population et emplois 1975-1999 ».

ANNEXE VIII.

GRENOBLE : LA CASERNE DE BONNE.

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.

1.1. Une tradition urbanistique liée à l'expérimentation de processus.

1.1.1. Un contexte favorable à l'action.

Dans un contexte de forte croissance démographique lié au développement économique et à la création d'emploi, Grenoble a dû se transformer rapidement. Ceci est à l'origine d'une forme d'anarchie urbanistique accentuée par la préparation des Jeux Olympiques de 1968 et l'arrivée d'une nouvelle population de cadres et d'universitaires.

Ce contexte a favorisé la création du Groupe d'action municipale (GAM) en 1964 : première en France, cette action résulte de la rencontre d'un noyau de militants. Hubert Dubedout, animateur du GAM, fut élu maire en 1965 avec une équipe municipale mixte, à la fois constituée d'acteurs politiques connus et de neuf membres du GAM, tous élus pour la première fois. Cette équipe de Dubedout prône un urbanisme ouvert qui est également considéré comme un acte politique permettant la participation des habitants pour la définition des opérations à venir.

De façon générale, en termes de moyens, les GAM militent pour la réalisation d'enquêtes socio-économiques et une harmonisation des structures d'étude de réalisation et de décision publique, ce qui se concrétise, dans le cas de Grenoble, par la création de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Grenobloise (AUAG) en 1967. Deux principes se dégagent alors :

- L'urbanisme exige la maîtrise des sols par la collectivité ;
- La participation du citoyen est indispensable.

1.1.2. La Villeneuve puis les Béalières, premiers terrains expérimentaux.

L'équipe municipale de H. Dubedout, restée en place jusqu'aux élections municipales de 1993, a réalisé deux quartiers qui ont été précurseurs des méthodes appliquées à la reconversion de la caserne de Bonne :

- Le quartier de la Villeneuve, livré à partir de 1972, a été entièrement conçu comme une expérimentation sociale innovante avec pour fondements la mixité et la participation des citoyens. Cependant, ce quartier n'est pas resté un exemple car c'est aujourd'hui un quartier paupérisé.

➤ Les Béalières, à Meylan, ville limitrophe de Grenoble, sont un autre exemple de l'urbanisme participatif avec, en 1979, la création de l'Atelier Public d'Urbanisme (APU) par la ville, dans la volonté de « faire la ville ensemble ».

Le quartier des Béalières, situé à l'Est de la commune, sur une surface de 40 ha, a bénéficié d'une réflexion de l'ensemble de la population meylanaise. En 1981, la mairie étudia les suggestions issues de la concertation et lança un concours d'idées auprès de bureaux d'études pour la conception du quartier.

Achevé en 1982, le quartier des Béalières fut Précurseur, tant au niveau de la concertation qu'au niveau du développement durable avec la prise en compte des enjeux écologiques du site, de la mixité fonctionnelle et sociale et de la participation des habitants au niveau de la co-production.

À partir des années 2000, alors que le concept de développement durable s'affirme de plus en plus dans le cadre d'un urbanisme plus humain et raisonnée, ces deux exemples de l'agglomération de Grenoble ont pu servir de base de réflexion pour le montage de nouveaux projets de développement urbain.

1.2. Les emprises militaires au service du développement urbanistique de Grenoble.

1.2.1. Une ville de garnison.

Ville frontière située au confluent de deux vallées alpines stratégiques, l'Isère, vers la Savoie, et le Drac, vers le Piémont, Grenoble est devenue une place forte militaire de première importance à partir de sa conquête par les troupes protestantes du duc de Lesdiguières en 1590. D'importants travaux permirent de sécuriser la ville avec des fortifications prolongées jusqu'à l'Isère et la sécurisation des hauteurs.

Le général Haxo (1774-1838) initia l'extension de l'enceinte urbaine avec une nouvelle ligne de fortifications au sud, raccordée à l'Est et à l'ouest sur l'enceinte du XVII^{ème} siècle ; les nouvelles fortifications furent achevées en 1848 et les terrains entièrement lotis et bâtis dans les années 1870. Cette réalisation, en doublant la superficie de Grenoble était autant urbaine que militaire, le centre étant occupé par une vaste place d'Armes (actuelle Place de Verdun) la Préfecture et le siège de la division militaire et l'école d'artillerie représentant un espace de représentation des pouvoirs civil avec et militaire.

À l'issue de la guerre de 1870, le Génie proposa de créer une nouvelle enceinte protégeant le faubourg Ouest construit autour de la gare (hors les murs en 1858). Huit forts détachés furent

édifiés sur les hauteurs pour former une véritable couronne défensive. L'achèvement de cette enceinte en 1880 permit le déclassement des servitudes militaires des anciennes fortifications désormais à l'intérieur de la ville. La ville put alors édifier un nouveau centre sur ces terrains libérés situés entre la vieille ville et les faubourgs industriels de l'ouest.

À la fin du XIX^{ème} siècle, Grenoble comprenait trois types d'emprises militaires :

- Les fortifications à proprement parler (escarpes, murs, fossés, contre-escarpes) sur une bande d'environ cinquante mètres de large,
- Au-delà, la zone des servitudes militaires, déclarées *non aedificandi* sur les 250 premiers mètres et avec de très fortes contraintes sur les 250 mètres suivants,
- Les casernes et les bâtiments militaires attenants pour abriter 8 700 militaires en 1911, soit un habitant sur huit.

Depuis le milieu du XIX^{ème} siècle, les militaires étaient logés dans des casernes pour la plupart construites sur les espaces gagnés lors des extensions successives des fortifications :

- Les casernes du Rabot (1840) et de la Bastille,
- Les casernes Dode (1850) et de l'Alma (1875) construites sur les terrains libérés par l'arasement de la partie Sud de l'enceinte de Lesdiguières,
- Les casernes de Bonne (1883) et Hoche (1896),
- La caserne Vinoy, aménagée dans l'ancienne citadelle de Lesdiguières,
- La caserne Bayard, construite en 1890 au sud de la ville au-dehors de l'enceinte, et la caserne Bizanet dans l'ancien couvent des Ursulines.

Outre ces casernes, les militaires disposaient de nombreux équipements sur le territoire urbain : arsenal, manutention, école d'artillerie, manèges, magasins divers, hôpital, stade, etc.

1.2.2. Un développement économique et urbain contraint par les militaires.

- Une première période très contraignante.

À l'inverse d'autres villes qui ont pu bénéficier de la présence des militaires pour leur développement économique, la multitude de casernes présentes sur le territoire grenoblois a rapidement été considérée comme une entrave au développement urbain, notamment à partir des années 1870 lorsque de nombreuses activités industrielles s'implantèrent à Grenoble. L'extension de l'enceinte au sud en 1875-1880 avait juste déplacé le problème et l'espace gagné fut rapidement comblé ; d'autant plus que d'importantes surfaces avaient alors été réservées par les militaires pour la construction des casernes de Bonne et Hoche.

En 1888, 1890, 1895 et 1910, la Ville demanda le déclassement des certaines servitudes militaires des fortifications à l'Est de la ville entre les vieux quartiers et le faubourg de l'Île

Verte, mais le ministère de la guerre opposa un refus catégorique.

Les faubourgs ont donc poursuivi leur croissance, sans espoir d'être intégrés à la ville.

Jusqu'à la Première Guerre mondiale, les seules concessions accordées par le ministère de la guerre furent d'extraire certains secteurs de la zone unique des servitudes de l'enceinte par la création de « polygones exceptionnels », tels ceux de la Capuche en 1912 et de la Croix-Rouge en 1913. Cependant, dans les faits, il ne s'agissait que d'une régularisation des limites de ces faubourgs qui avaient déjà débordé sur la zone des servitudes.

De fait, la ville conservait encore au début des années vingt sa configuration de « camp retranché » asservi par ses fonctions militaires.

- La reconquête des terrains militaires.

À l'issue de la première guerre mondiale, les préoccupations urbanistiques devinrent plus prégnantes avec un exode rural de plus en plus important. Paul Mistral, élu maire de Grenoble en 1919, décida alors d'adopter un plan « d'aménagement d'embellissement et d'extension ». Alors que la Première Guerre mondiale avait démontré l'inutilité des systèmes défensifs comme celui de Grenoble, le nouveau maire argumenta notamment du fait que d'anciennes places fortes stratégiques telles Paris, Brest, Toulon ou Toul avaient été déclassées sans peine dès la fin des hostilités. La loi du 6 avril 1921 accorda le déclassement des fortifications Sud. Le plan d'aménagement d'embellissement et d'extension de Grenoble alors proposé par Paul Mistral prévoyait la suppression complète de l'enceinte fortifiée et la libération de toutes les emprises militaires au profit de la Ville, soit trois espaces distincts :

- La partie sud des fortifications de l'Isère au Drac,
- La partie nord sur reliefs de la rive droite de l'Isère,
- Le transfert des casernes.

De fait, le projet pour le développement de la ville semble très ambitieux puisqu'il concerne :

- Trois sections fortifiées de la rive gauche de l'Isère pour une surface de plus de 36 ha en bordure immédiate du centre-ville,
- Les casernes, dont une majorité située à l'intérieur même des fortifications, représentaient plus de 47 hectares ;
- Le polygone du Génie, 25 hectares, et celui d'Artillerie, 132 hectares.

Au total, les emprises que souhaitait récupérer la municipalité concernaient 240 hectares au sein de la ville-même et de son pourtour immédiat.

- La reconversion des terrains militaires de Grenoble.

L'architecte et urbaniste Léon Jaussely conçut en 1922 le plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension de Grenoble. Ce « plan-programme » mettait à profit les emprises foncières militaires récupérées :

- Déplacement de la gare au sud de la ville,
- Les fortifications sud sont remplacées par un vaste boulevard Est-ouest ;
- La Bastille et l'Île furent aménagées en parcs.

À terme, Jaussely avait anticipé la disparition de toutes les casernes de l'Est grenoblois et les casernes Hoche, de Bonne et Bayard, au sud, devaient bénéficier d'une urbanisation structurée autour d'un « square central ».

L'aménagement des « propriétés militaires » restera longtemps une pièce maîtresse de la planification urbaine grenobloise

- La valorisation des emprises militaires par le tourisme.

Décidée en 1923, l'organisation d'une exposition internationale consacrée à la « houille blanche » (l'énergie hydro-électrique) et au tourisme permit d'accélérer la réalisation des premiers éléments du plan Jaussely : alors qu'un site suffisamment vaste et proche du centre-ville était nécessaire pour implanter l'exposition, la municipalité choisit le Polygone du Génie. Les négociations entamées avec les militaires pour la cession d'une partie des terrains furent compliquées mais un compromis fut trouvé.

- La modification du plan urbain de Grenoble grâce aux sites militaires.

Le dérasement des fortifications avait commencé dès 1924 et l'enceinte fortifiée de Grenoble perdit ses premiers pans, les militaires conservant néanmoins la moitié Est du Polygone. Ce dérasement se poursuivit au début des années 1930 vers l'ouest avec le « boulevard des Fortifications », pièce maîtresse du plan de Jaussely.

Poursuivant son plan d'aménagement de l'ancien polygone, la Ville y implanta en 1930 un important programme d'équipements sportifs sur la partie Est du site, au-delà de la limite des terrains cédés en 1924, mais elle se heurta une nouvelle fois à la résistance des militaires, qui ne fut levée qu'avec la préparation des Jeux Olympiques d'hiver de 1968. Néanmoins, la réduction des emprises militaires autour de la Bastille en 1928, puis la cession du site à la Ville en 1932 permirent la construction d'un téléphérique inauguré en 1934.

Locataire depuis 1865 des terrains du parc de l'Île Verte, la municipalité put envisager leur rachat après le déclassement, en 1946, des fortifications Est : déclaré d'utilité publique en 1951,

le transfert des terrains à la Ville fut réalisé en 1953. Le démantèlement par l'arasement d'une première section fortifiée permettant l'ouverture, en 1958, du boulevard Maréchal Leclerc. Les portions non directement concernées par le projet furent laissées intactes et des pans de muraille conservés en bordure de l'Isère ont donc pu être intégrés au parc Michalon aménagé dans les années 1990.

Après la construction d'un premier bâtiment de 10 étages sur l'emplacement de la caserne Bizanet, l'urbanisation de l'Île Verte se poursuivit avec les casernes : plusieurs parcelles dépendant de la caserne Dode furent cédées au Conseil Général de l'Isère puis ces anciens casernements furent transformés en Cité administrative au début des années 1970.

Déclassée en tant que « place forte » en 1925, Grenoble eut un développement urbain conditionné en grande partie par la libération des emprises militaires. Considérées initialement comme de simples réserves foncières, ces structures militaires ont été progressivement investies d'une valeur patrimoniale qui marqua fortement certaines opérations d'aménagement urbain et paysager.

1.3. LA CASERNE HOCHÉ.

Les dernières casernes libérées par les militaires ont permis de prolonger les espaces paysagers dans la ville elle-même, notamment avec le quartier Hoche, construit sur l'emplacement de la caserne du même nom entre 1973 et 1980. Le programme de l'opération Hoche se résumait ainsi (*rapport de l'Opération d'Aménagement Urbain*, 1979) :

- Construire des logements locatifs ;
- Accorder une place importante aux espaces verts ;
- Des équipements publics et sociaux.

1.3.1. Maîtrise publique et intervenants publics et privés.

La mise en place du processus méthodologique fut lente afin d'intégrer le retour d'expérience de l'opération Villeneuve, et très cadrée par la municipalité : la maîtrise d'œuvre fut intégralement publique avec une réalisation en deux temps :

- Une première période de réflexion confiée à l'agence d'urbanisme de 1973 à 1979 permit de définir un programme ;
- La municipalité, insatisfaite a alors mis en place une équipe de maîtrise d'œuvre publique pour la finalisation du projet (1979-1980).

Grâce à cet atelier, la ville fut l'aménageur tout en gardant un contrôle sur le projet.

1.3.2 : Le dirigisme de la Ville

Le projet, mené par la municipalité Dubedout, donnait aux habitants un rôle de relais de l'action de la municipalité. Leur consultation a permis de préciser les grands principes d'utilisation du terrain :

- Ne pas chercher une rentabilisation privée de l'investissement que représente l'acquisition privée de ces terrains ;
- Profiter de l'opération pour relier physiquement les grands boulevards au centre ancien afin d'éviter le « trou noir » de la ville.

Ces premières constatations citoyennes furent complétées par des travaux de l'agence d'urbanisme Le choix du projet final était la 2^{ème} étape de la consultation citoyenne.

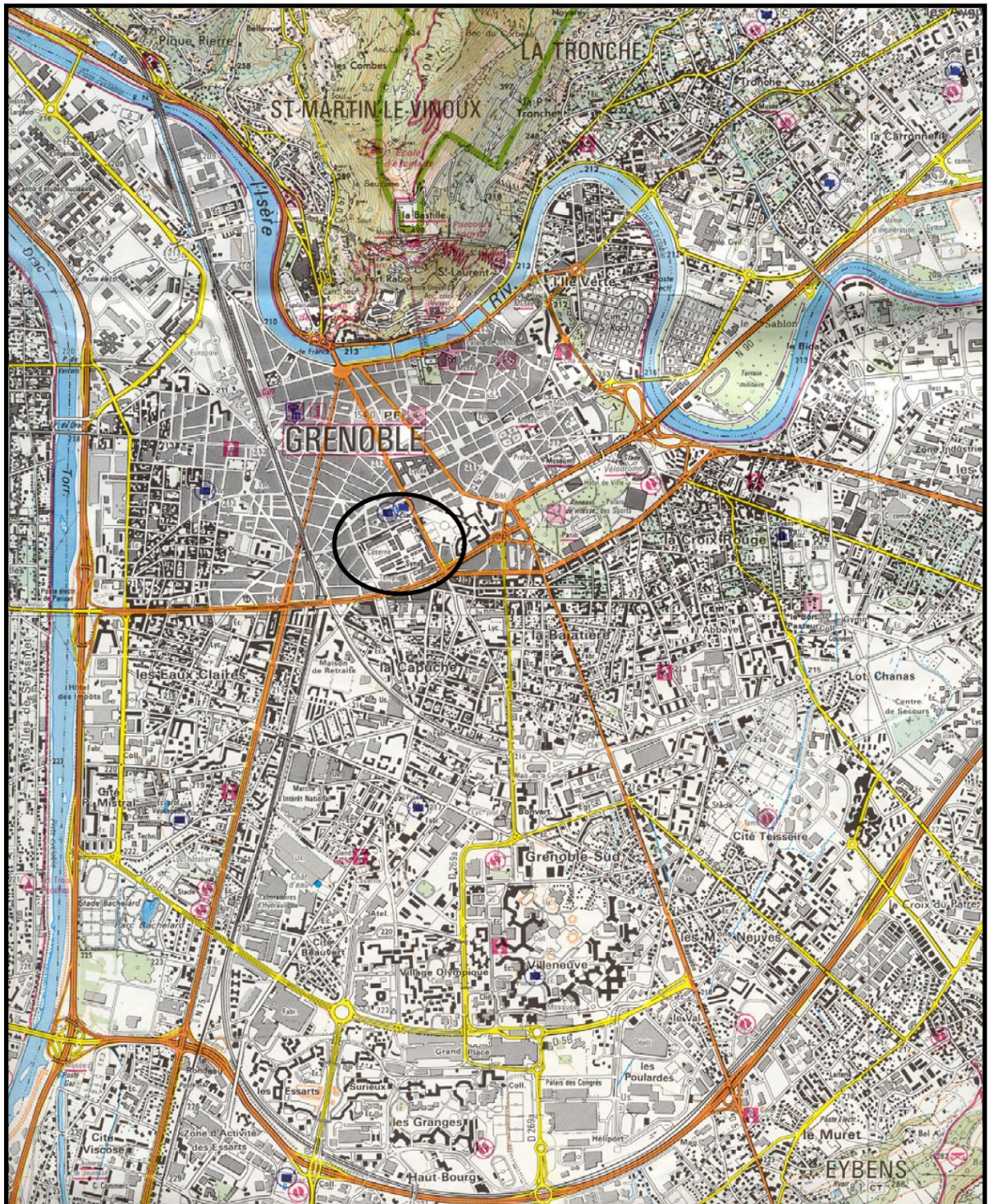
2. LA RECONVERSION DE LA CASERNE DE BONNE.

2.1. Historique du site.

- **En 1940** elle fut occupée par l'armée allemande qui y emprisonna les résistants grenoblois ; elle a donc une importance symbolique pour les Grenoblois ;
- **En 1945**, le 4^{ème} régiment du Génie (jusqu'à 1600 hommes) occupa la caserne ;
- **En 1968**, les lieux furent mis à la disposition des organisateurs des Jeux Olympiques et perdirent temporairement leur fonction militaire ;
- **En 1970**, l'École militaire des armes spéciales s'installa à de Bonne ;
- **En 1984**, le 27^{ème} régiment de commandement et de soutien s'y installa ;
- **En 1994**, les militaires s'installent à Varcis. La caserne n'accueille plus de militaires depuis cette date.

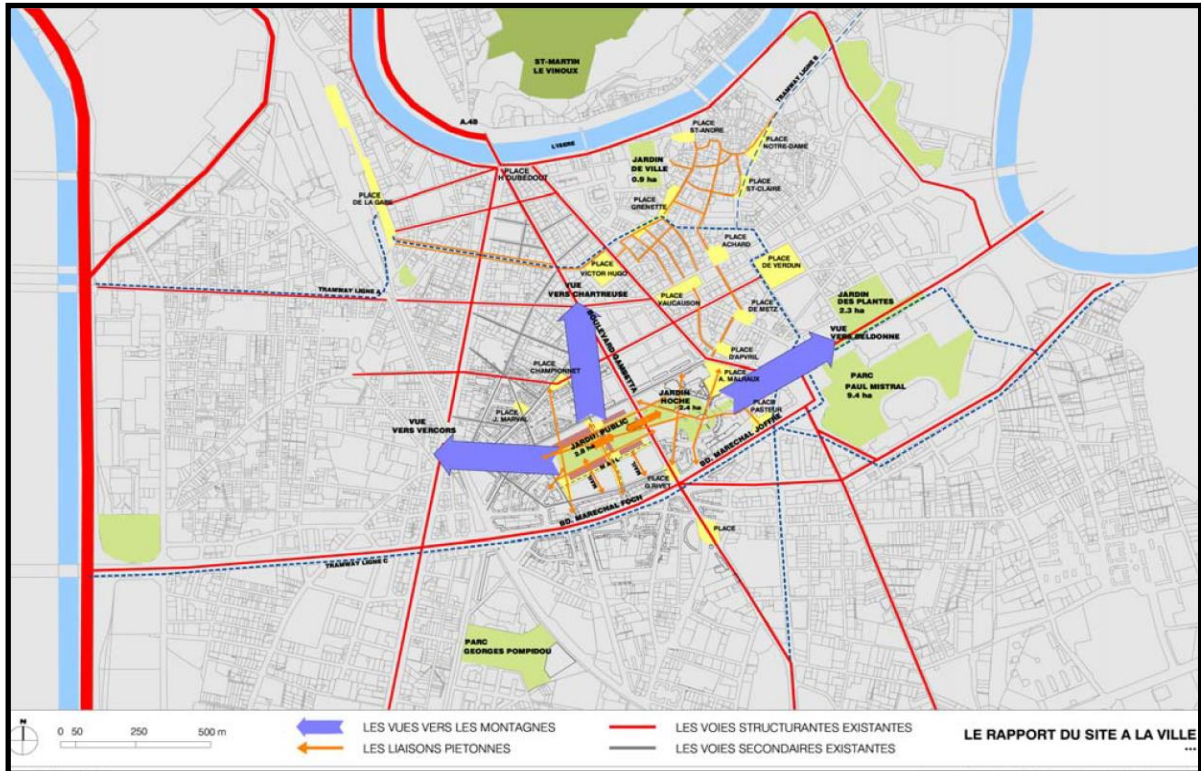
2.2. Environnement du site.

Figure 99: la situation de la caserne de Bonne dans e tissu urbain grenoblois.



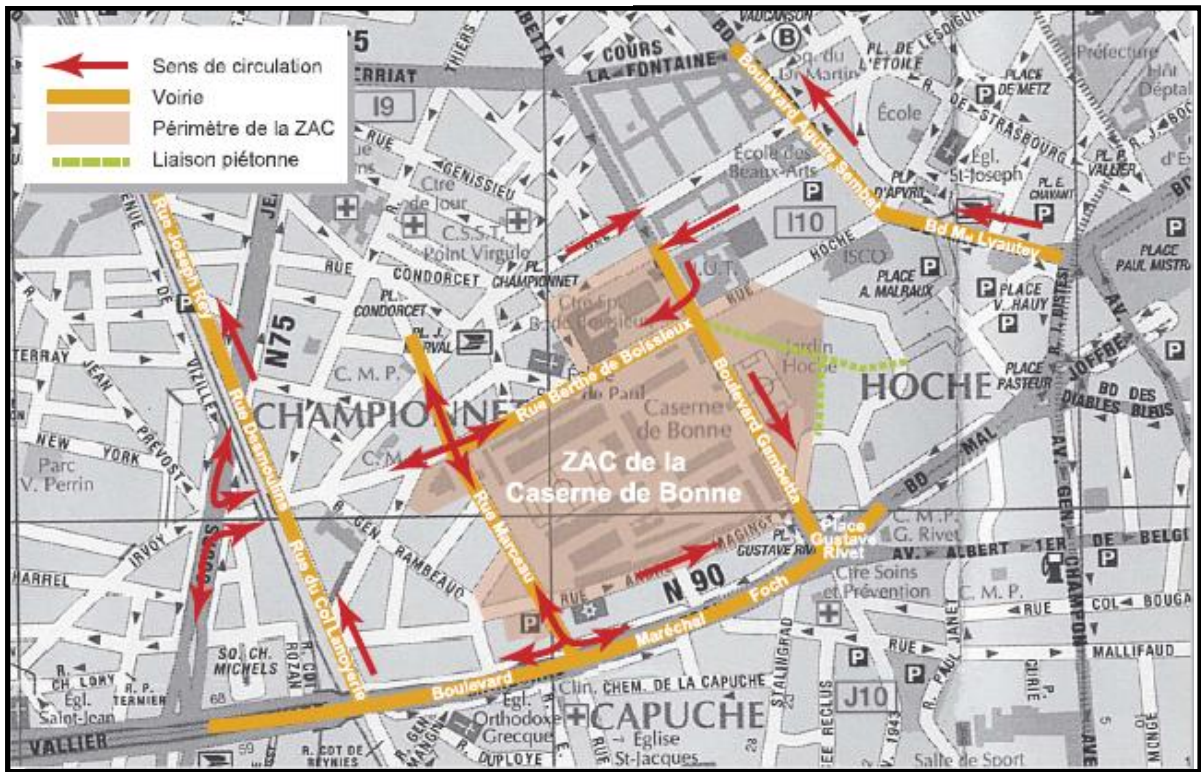
Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

Figure 100 : le rapport du site à la ville.



Source : Ville de Grenoble, février 2004.

Figure 101 : l'accessibilité routière et piétonne du site.



Source : Ville de Grenoble, février 2004.

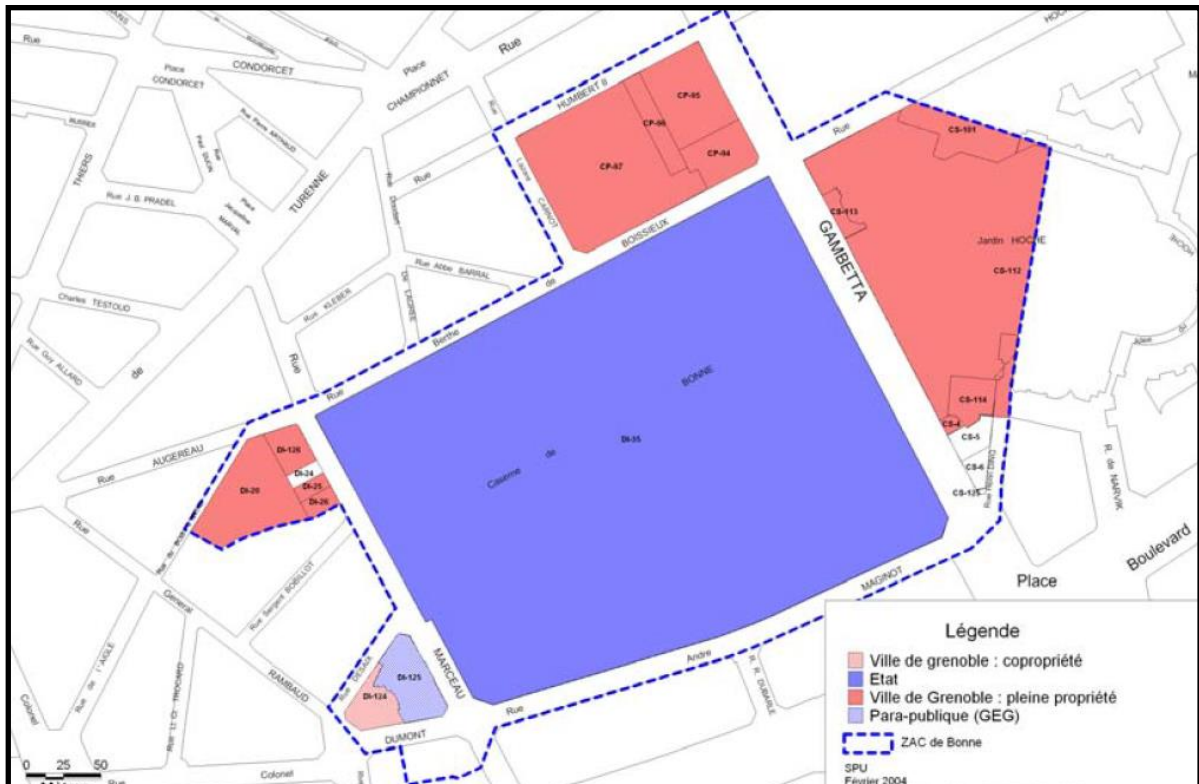
Figure 102 : plan des transports en communs.



Source : Ville de Grenoble, février 2004.

2.3. La caserne de Bonne avant sa reconversion (plan et vues du site).

Figure 103 : Plan des propriétaires du site en 2000.



Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

Illustration 54 : vue aérienne du site.



Source : Ville de Grenoble, ZAC de la Caserne de Bonne - Étude d'impact, février 2004.

- Entrée principale du site, zone de commandement, logements et bureaux

Les illustrations 56 à 65 ont été réalisées par Lauren Andres le 13 mars 2004.

Illustration 55 : accès au site par l'avenue Gambetta.



Illustration 56 : Les deux tours de garde depuis la place d'armes.



Illustration 57: Le bâtiment de commandement depuis la place d'armes.



Illustration 58 : un bâtiment de logements/bureaux bordant la place d'armes le long de la rue berthe de Boissieu.



- la zone technique.

Illustration 59: la partie technique centrale derrière le bâtiment de commandement.



Illustration 60: les hangars et écuries le long du boulevard Foch.



Illustration 61: le long de la rue Marceau.



- les abords du site.

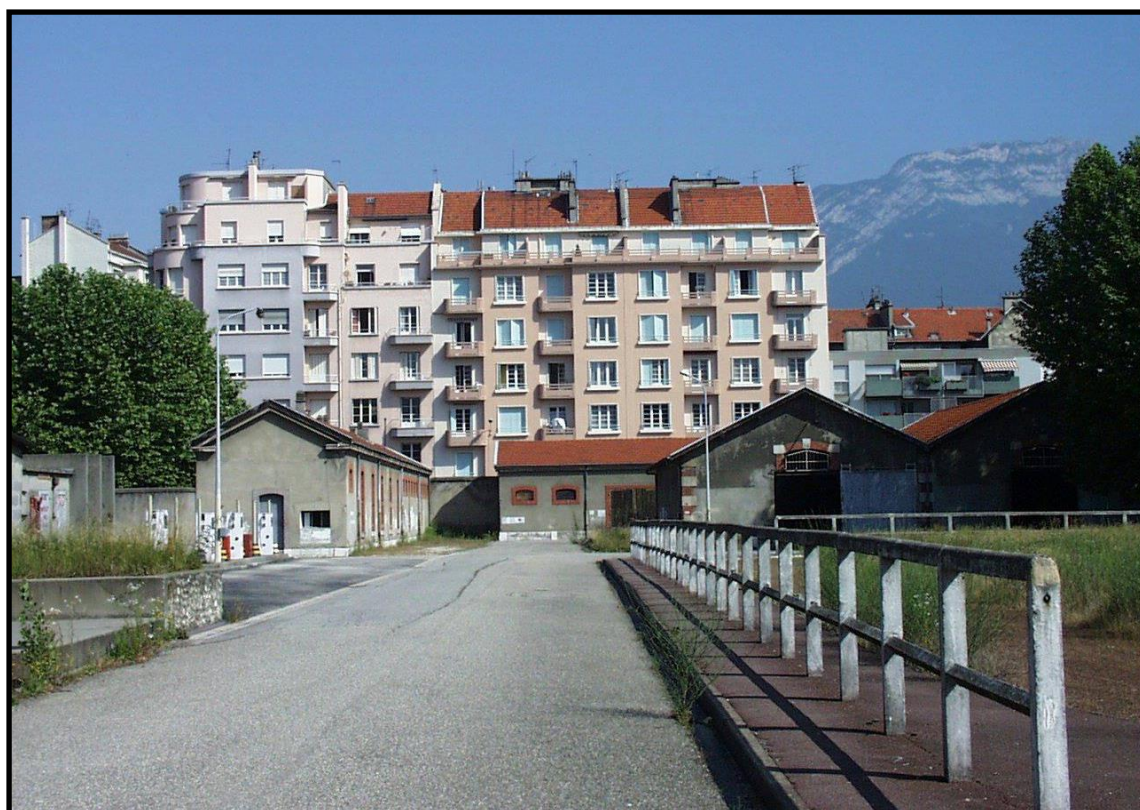
Illustration 62: en arrière-plan au-dessus des ateliers, les bâtiments de l'avenue Foch.



Illustration 63 : le long du boulevard Foch



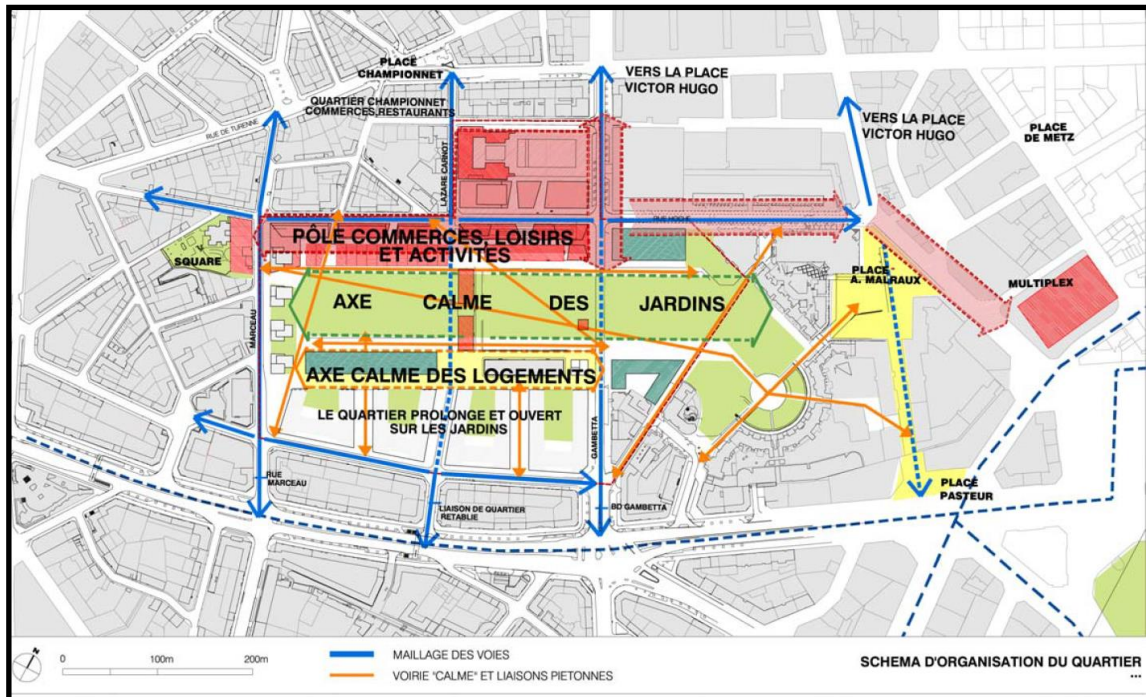
Illustration 64 : les bâtiments de la rue Berthe de Boissieu.



2.4. La reconversion du site.

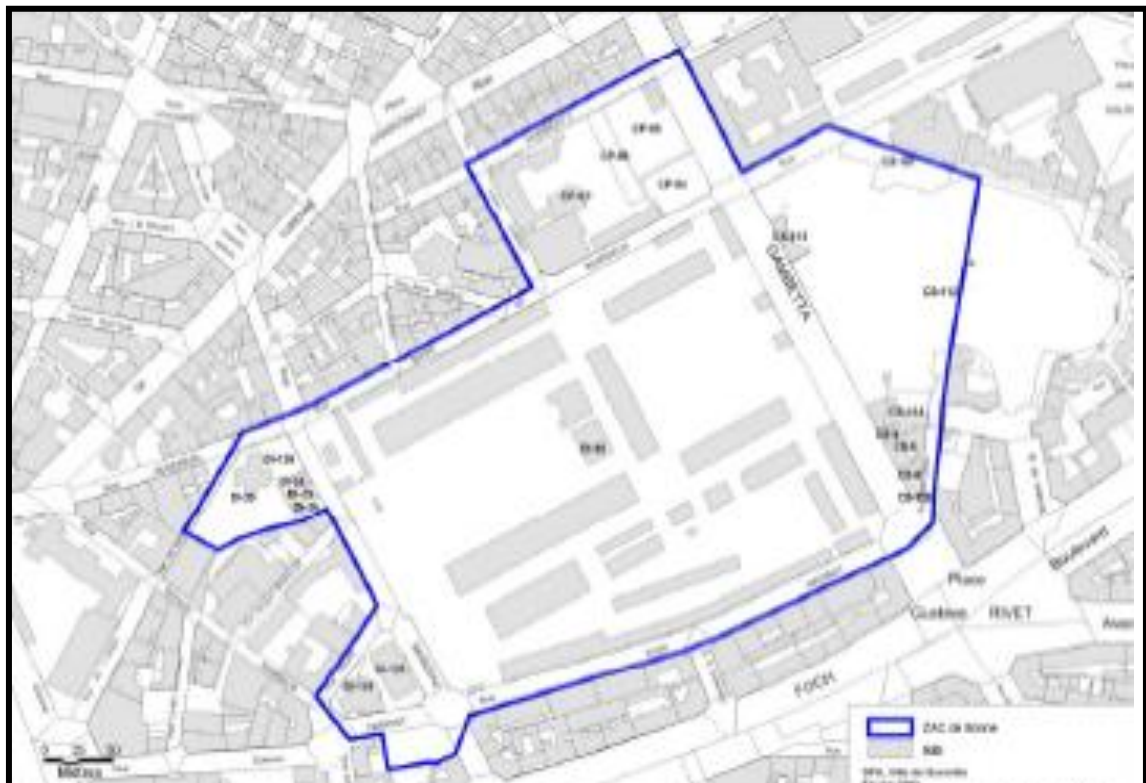
2.4.1. Plans du projet.

Figure 104: La mixité de fonctions retenue pour le projet final.



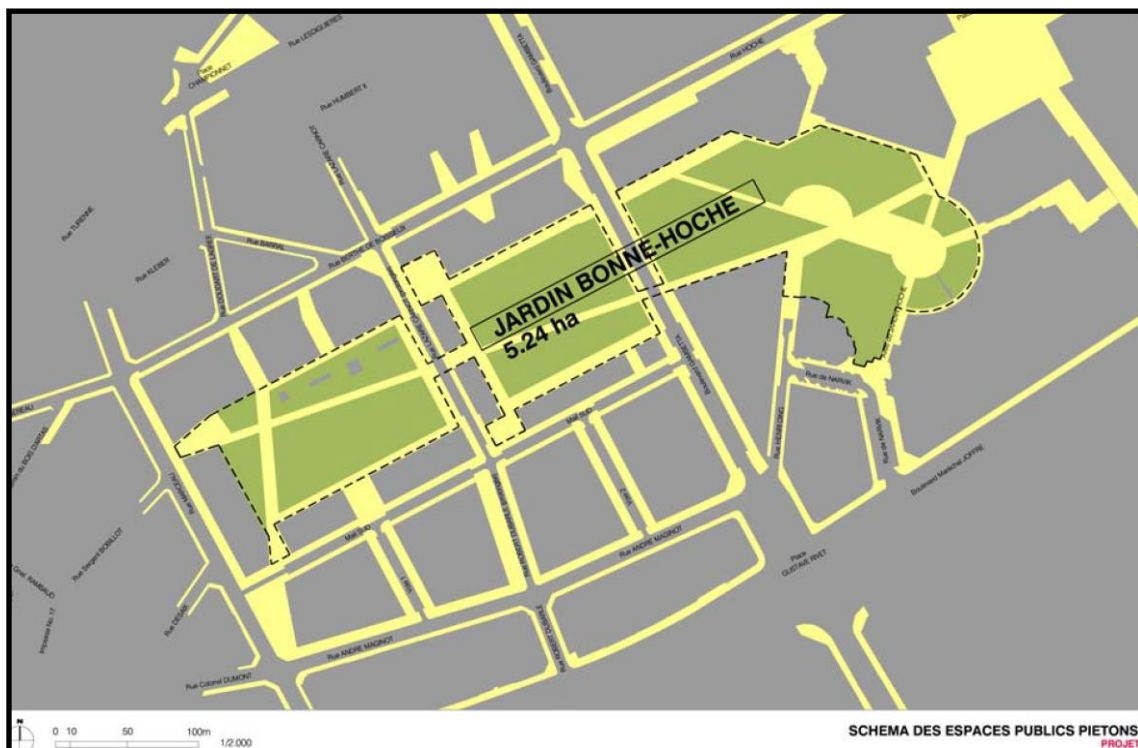
Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

Figure 105 : Le périmètre de la ZAC.



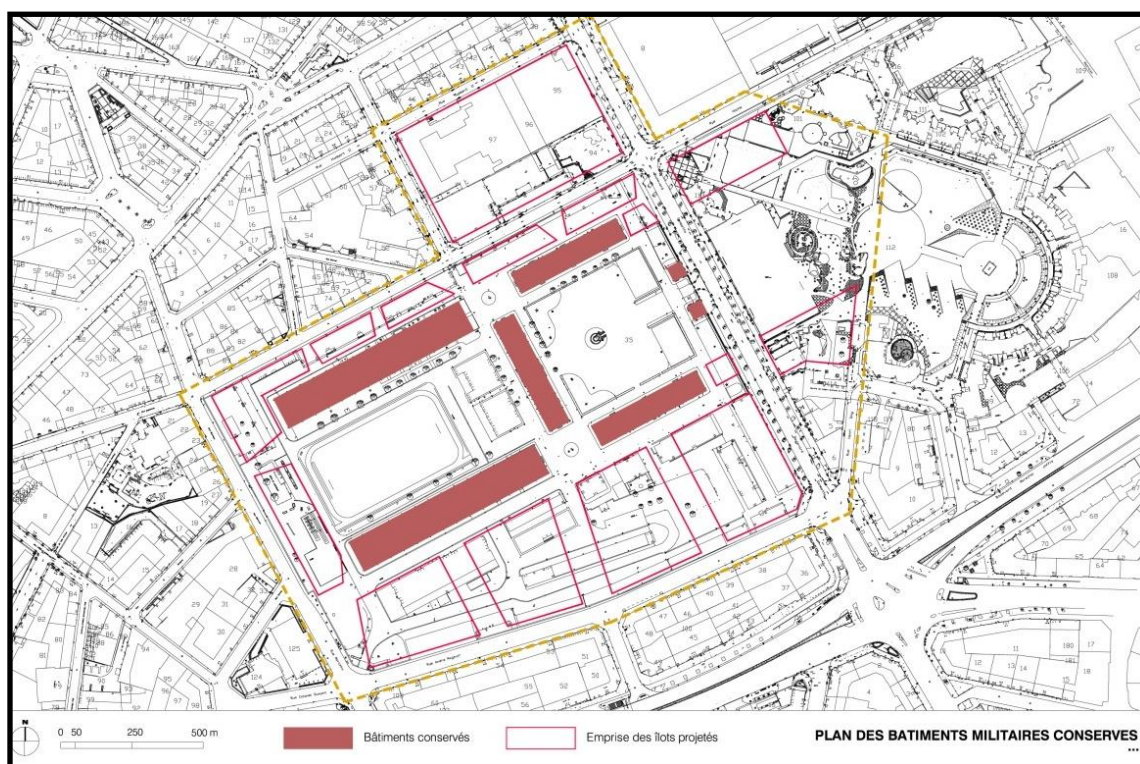
Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

Figure 106 : schéma des espaces publics piétons.



Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

Figure 107 : les bâtiments militaires conservés et l'emprise de l'écoquartier.



Source : Rapport de présentation de la ZAC de Bonne, 13 octobre 2004.

2.4.2. Vues du site.

L'ensemble des clichés a été pris par l'auteure le 05 janvier 2015.

- L'ancien accès principal, l'ancienne zone de commandement/bureaux/logements.

Illustration 65: Les deux anciennes tours de garde vues depuis l'ancienne place d'armes.



Illustration 66: Le parc Hoche vu depuis le parc de Bonne.



Illustration 67 : l'ancien bâtiment de commandement vu depuis l'entrée du site.



Illustration 68: ancien bâtiment de logements/bureaux bordant la place d'armes le long de la rue berthe de Boissieu.



- L'ancienne zone dite technique sur l'arrière par rapport à l'entrée principale.

Illustration 69 : le plan d'eau sur l'ancienne zone technique, à l'arrière du bâtiment principal, galerie commerciale sur la gauche.



Illustration 70 : l'aire de jeux sur la droite du plan d'eau et à gauche du cinéma d'arts et d'essais.



Illustration 71 : espace verts avec aire de jeux sur la droite et galerie commerciale plus restaurants le long de la rue Berthe de Boissieu.



Illustration 72 : suite de l'espace public avec, en toile de fond, l'écoquartier qui a remplacé les anciens bâtiments d'habitat collectif technique le long du boulevard Foch.



- L'écoquartier de la caserne de Bonne sur les abords.

Illustration 73 : l'écoquartier le long du boulevard Foch.



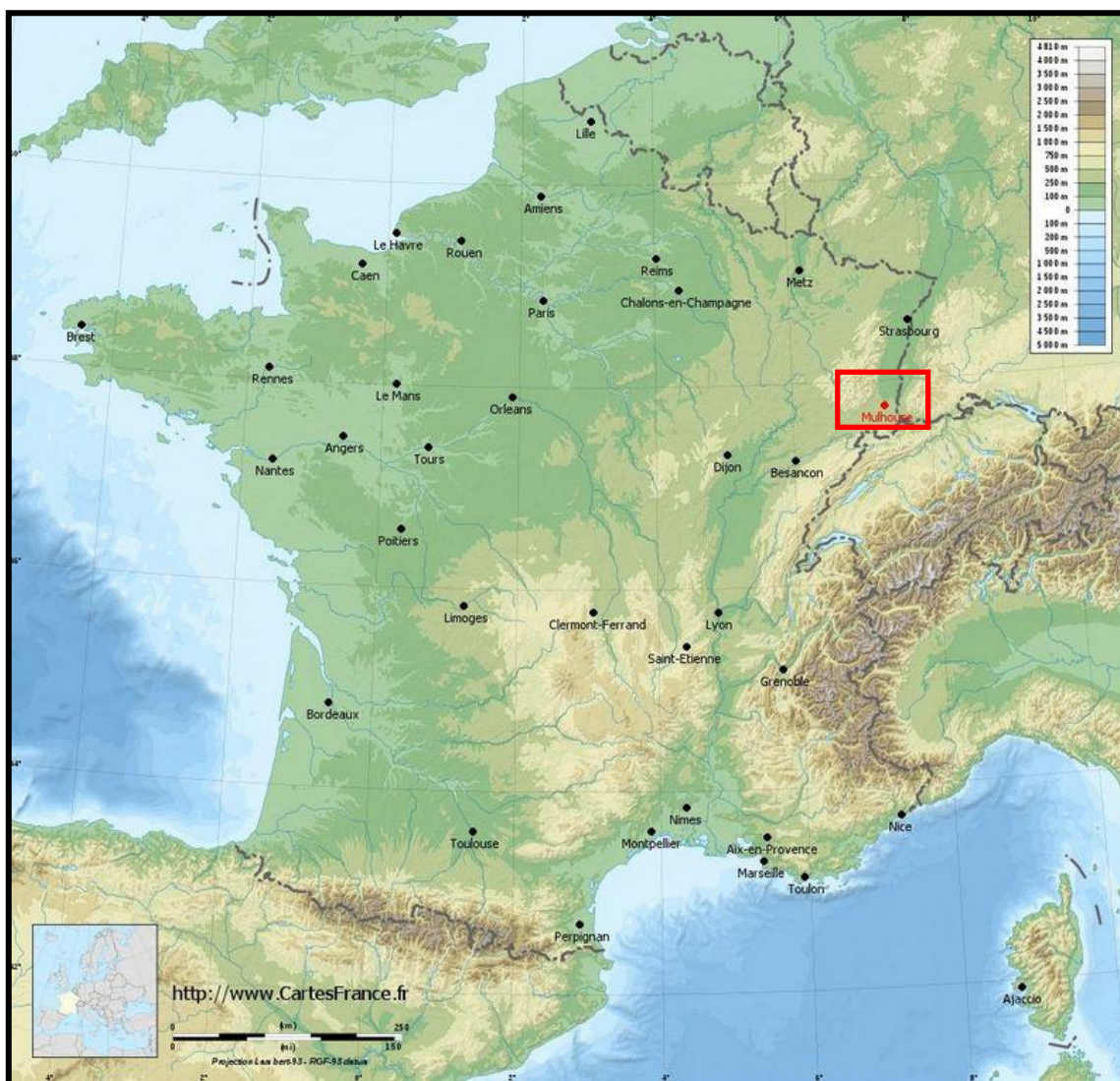
ANNEXE IX.

MULHOUSE : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.

1. CARTOGRAPHIE.

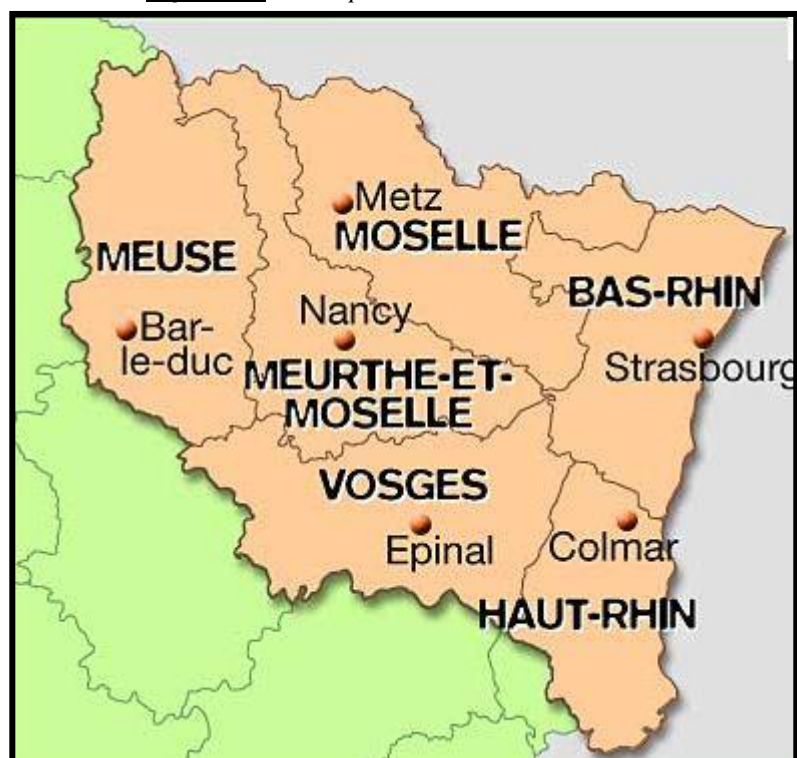
1.1. Éléments de géographie physique et d'organisation du territoire.

Figure 108 : situation de Mulhouse à l'échelle nationale.



Source : site <http://www.carteFrance.fr>.

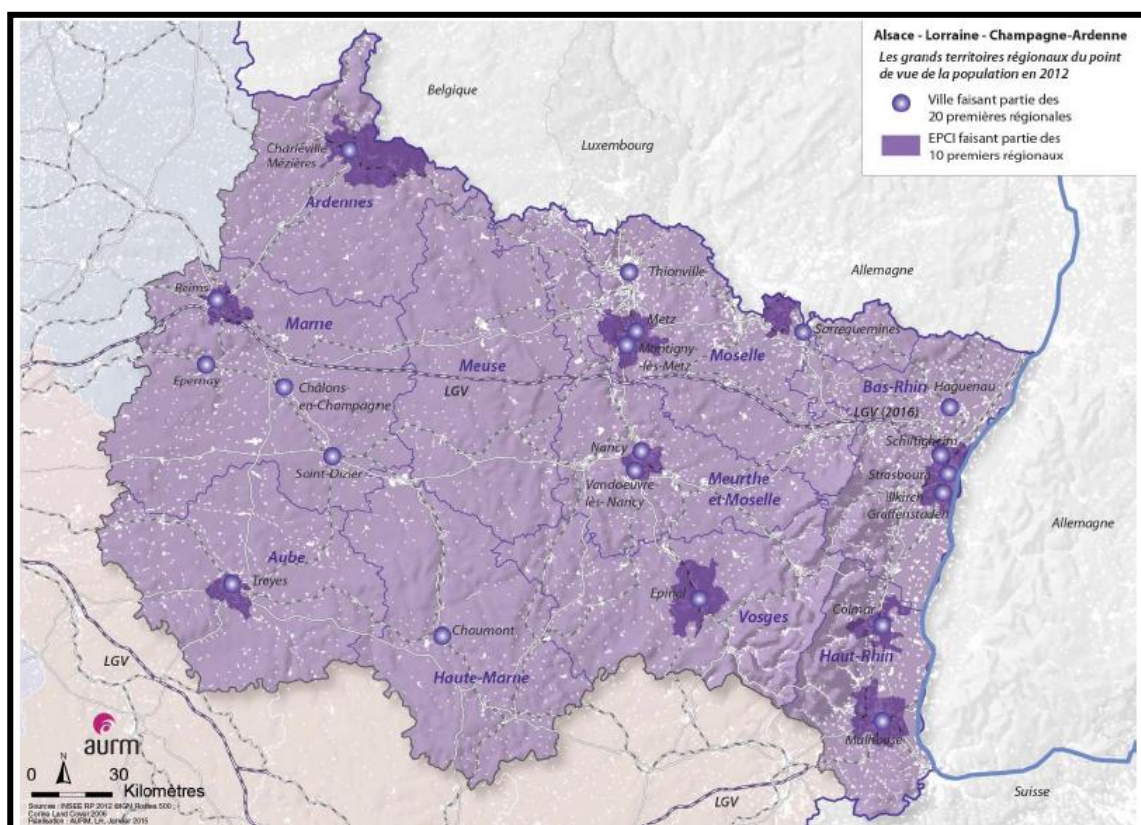
Figure 109: Les départements lorrains.



Source : site [http\www.carteFrance.fr](http://www.carteFrance.fr).

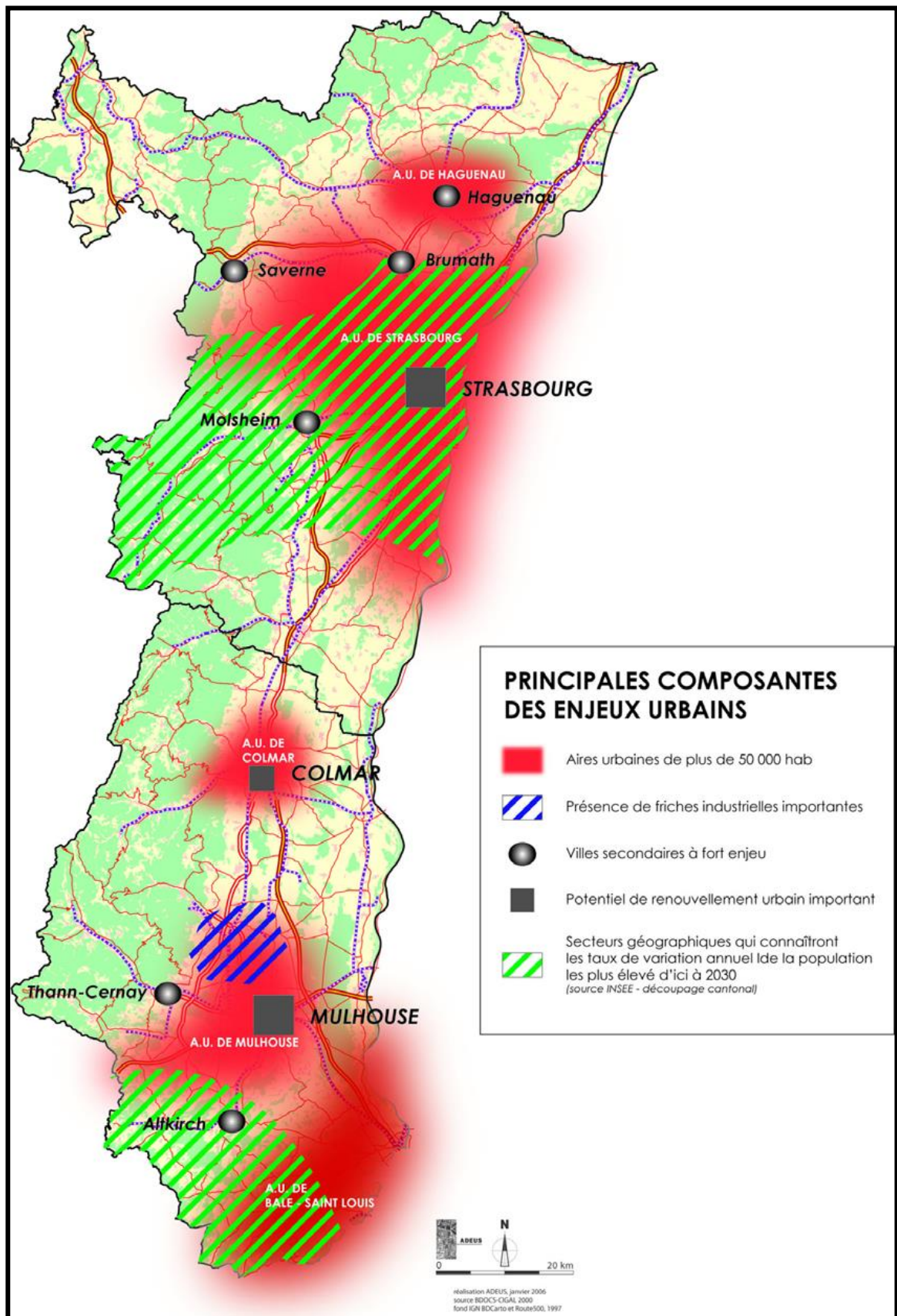
1.2. Logique métropolitaine et enjeux urbains.

Figure 110: 10 premières agglomérations de la nouvelle région ALCA.



Source : AURM janvier 2015.

Figure 111: les principales composantes des enjeux urbains.



Source : ADEUS/AURM, mai 2007.

2. Données statistiques et économiques.

1.2. Éléments concernant la population.

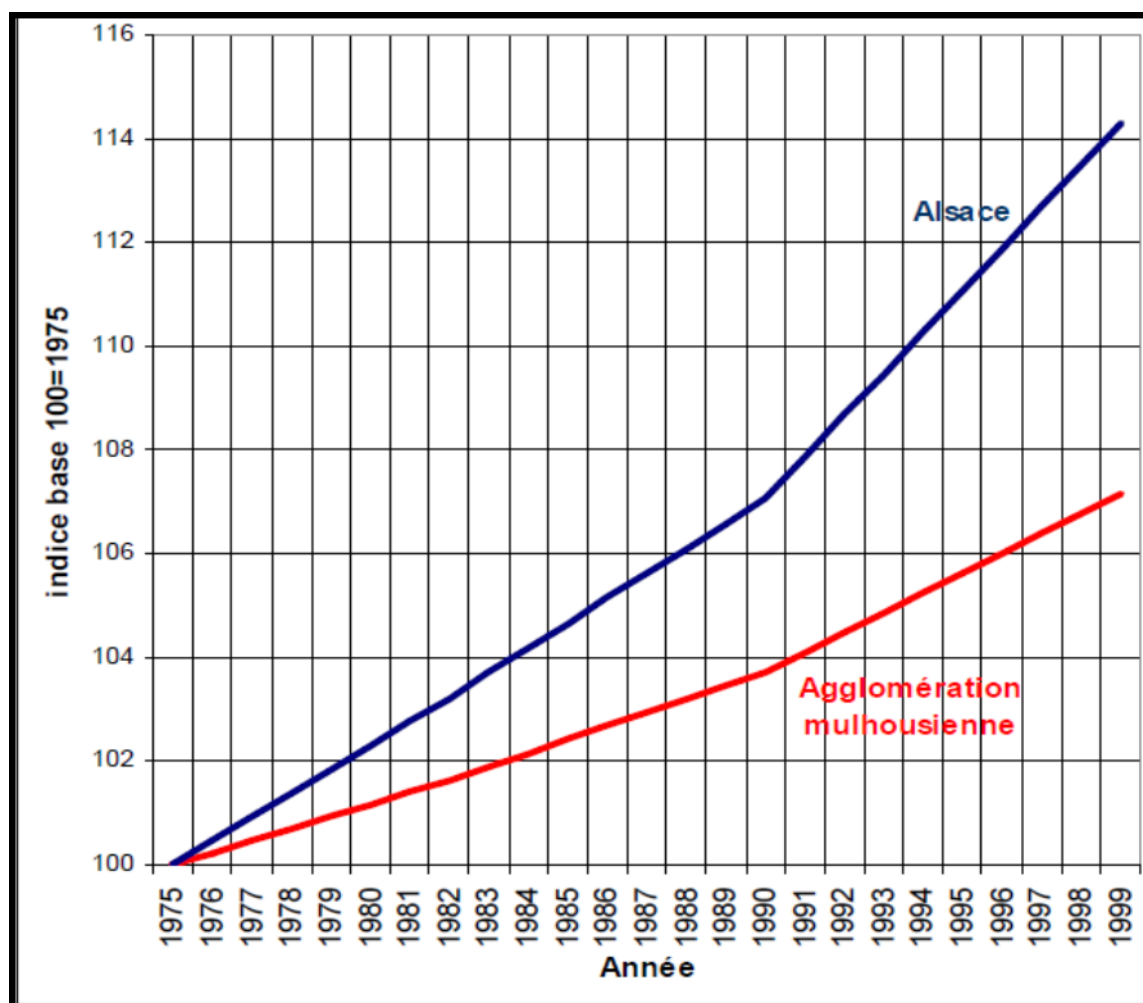
Tableau 35: évolution de la population grenobloise entre 1968 et 2013.

1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008	2011	2013
116 336	117 013	112 157	108 357	110 359	110 514	111 860	110 351	112 063

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes ; pour les dates suivantes : population municipale.
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999⁸⁶ puis Insee à partir de 2004⁸⁷.)

Source : [https\www. Wikipedia\mulhouse](https://www.Wikipedia/mulhouse).

Figure 112: évolution de la population entre 1975 et 1999.



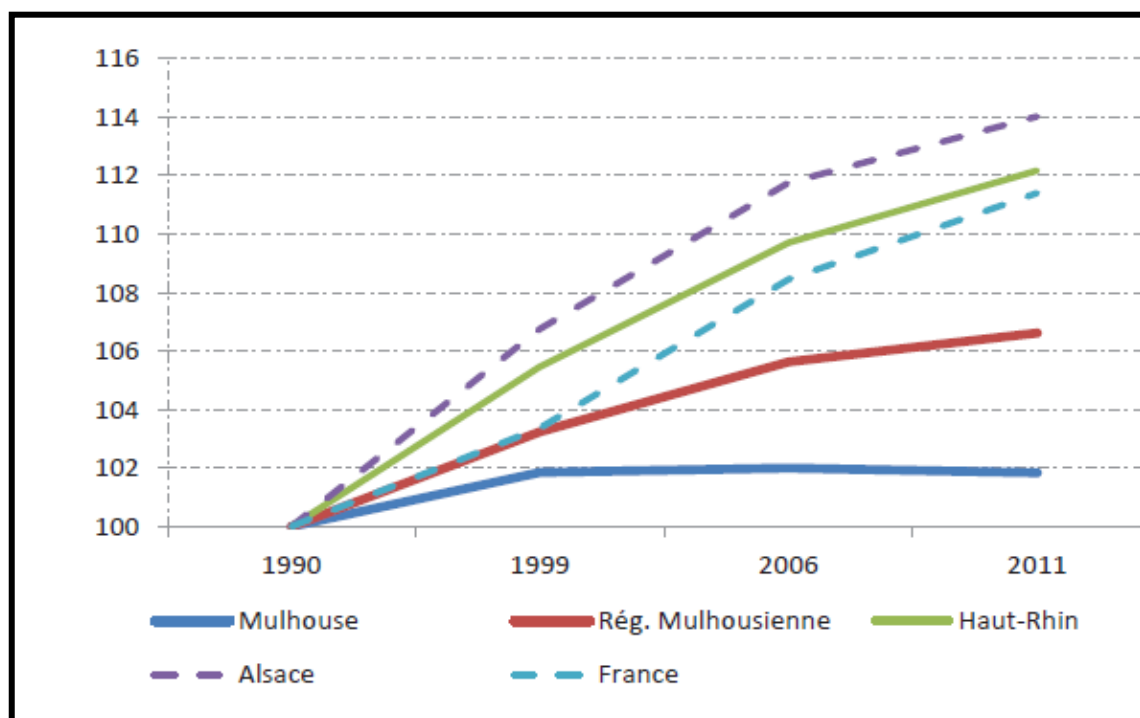
Source : ADEUS/AURM, mai 2007.

Tableau 36: Taux de variation démographique annuel depuis 1975.

	Entre 1975 et 1982	Entre 1982 et 1990	Entre 1990 et 1999	Entre 1999 et 2006
Mulhouse	-0,59%	-0,42%	0,21%	0,20%
Couronne verte et urbaine	1,13%	0,87%	0,40%	0,87%
Ensembles Villageois	1,21%	0,74%	0,85%	1,09%
Région Mulhousienne	0,28%	0,24%	0,38%	0,62%
Haut-Rhin (2005)	0,34%	0,40%	0,59%	0,66%
Alsace	0,45%	0,46%	0,73%	0,68%

Source : Syndicat mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne, décembre 2007

Figure 113 : Évolution de la population depuis 1990 (base 100).



Source : AURM, 2013.

Tableau 37 : évolution de la taille des ménages.

	1999	2005	Evolution 1999-2005
Mulhouse	2,40	2,34	-0,06
Région Mulhousienne sans Mulhouse	2,67	2,54	-0,13
Région Mulhousienne	2,54	2,45	-0,10

Source : FILOCOM

Source : Syndicat mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne, décembre 2007.

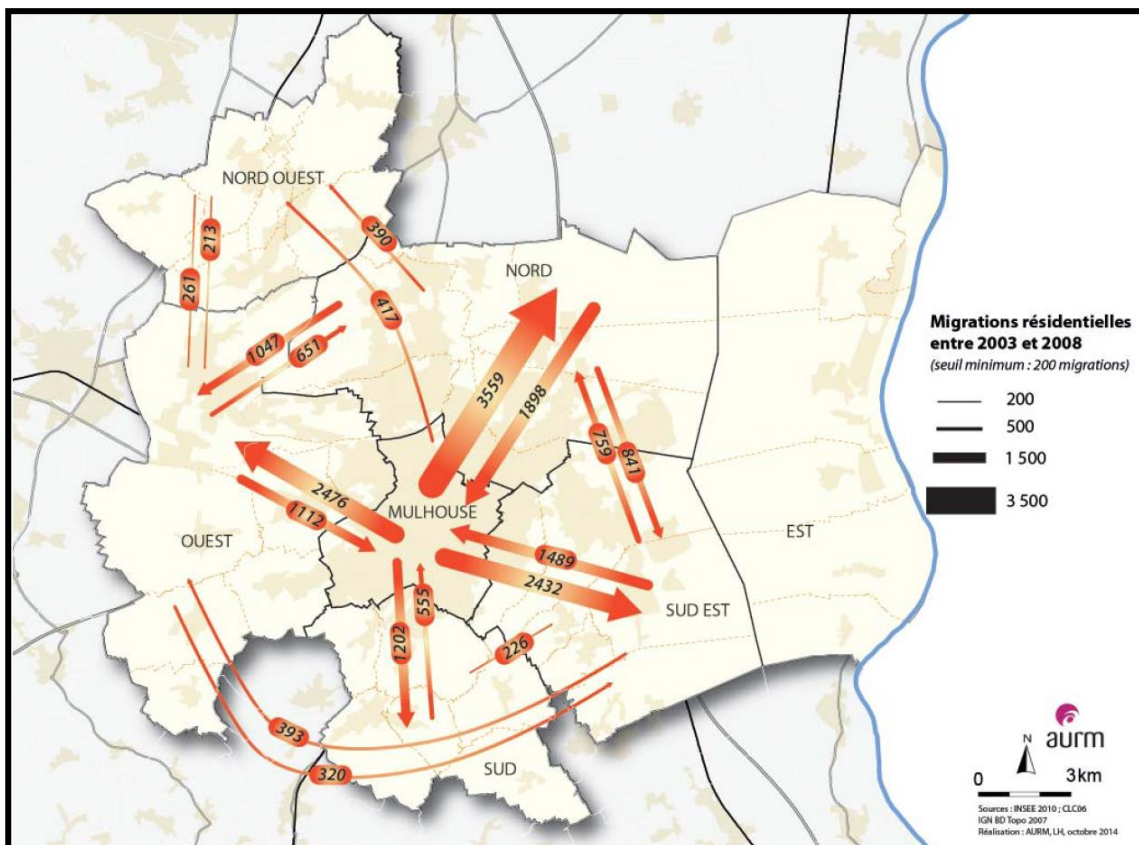
Tableau 38 : évolution du nombre de personnes par ménage.

	1999		2005		Evolution 1999-2005
	Nombre	%	Nombre	%	
1 personne	28 522	29%	32 791	31%	2%
2 personnes	29 949	30%	32 601	31%	1%
3 personnes	17 063	17%	17 192	16%	-1%
4 personnes	14 109	14%	13 906	13%	-1%
5 personnes	6 201	6%	6 050	6%	0%
6 personnes et +	4 194	4%	3 789	4%	0%
Non ventilés	3 126	-	2 474	-	-
Total ménages	103 164	100%	108 803	100%	5%

Source : FILOCOM

Source : Syndicat mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne, SCOT, décembre 2007.

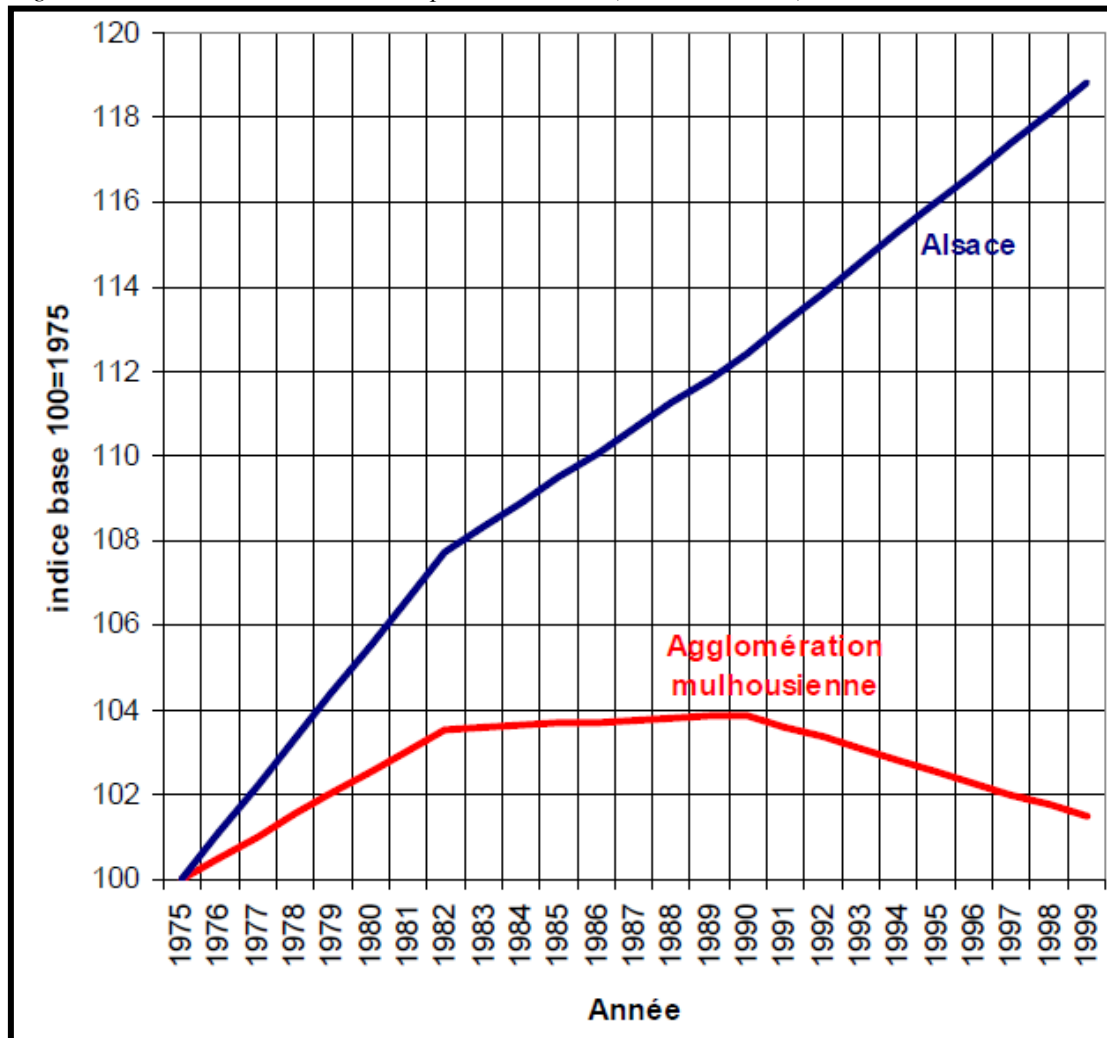
Figure 114 : les migrations résidentielles de 2003 à 2008.



Source : Syndicat mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne, décembre 2007.

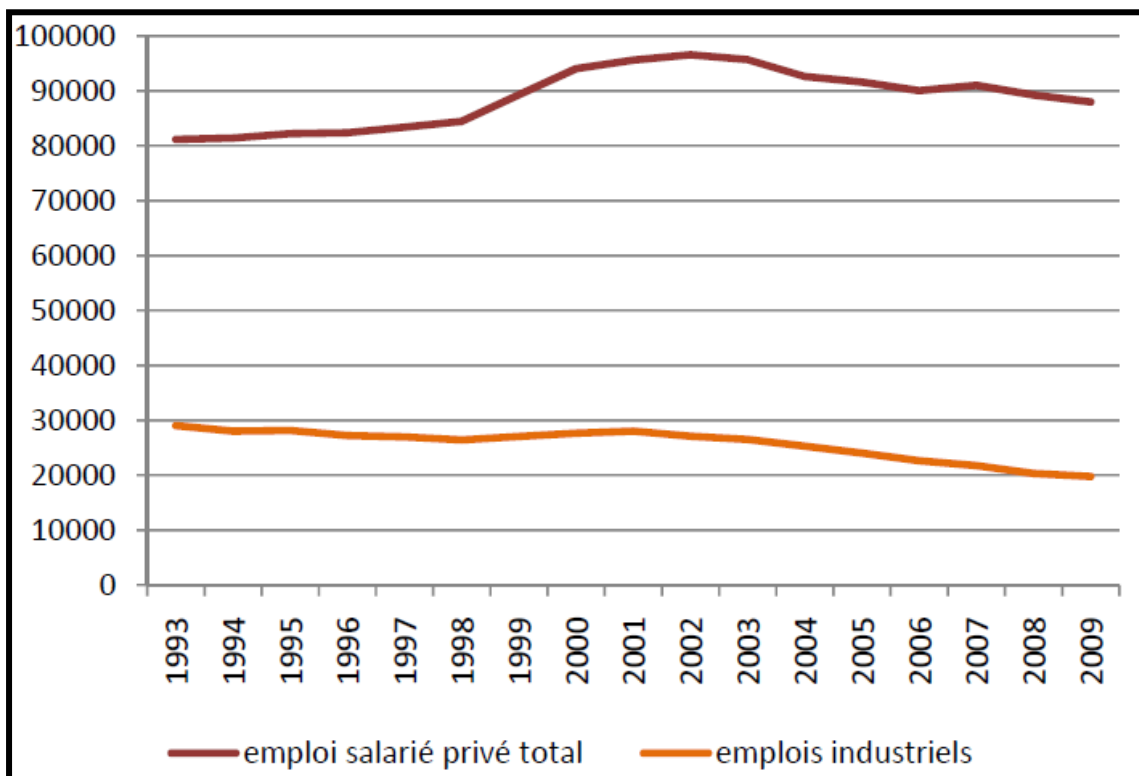
2.2. Le contexte économique mulhousien.

Figure 115 : évolution du nombre d'emplois 1975-1999 (base 100 =1975)



Source : AURM, novembre 2010

Figure 116 : évolution de l'emploi salarié et de l'emploi industriel. ZE de Mulhouse.



Source : AURM, novembre 2010.

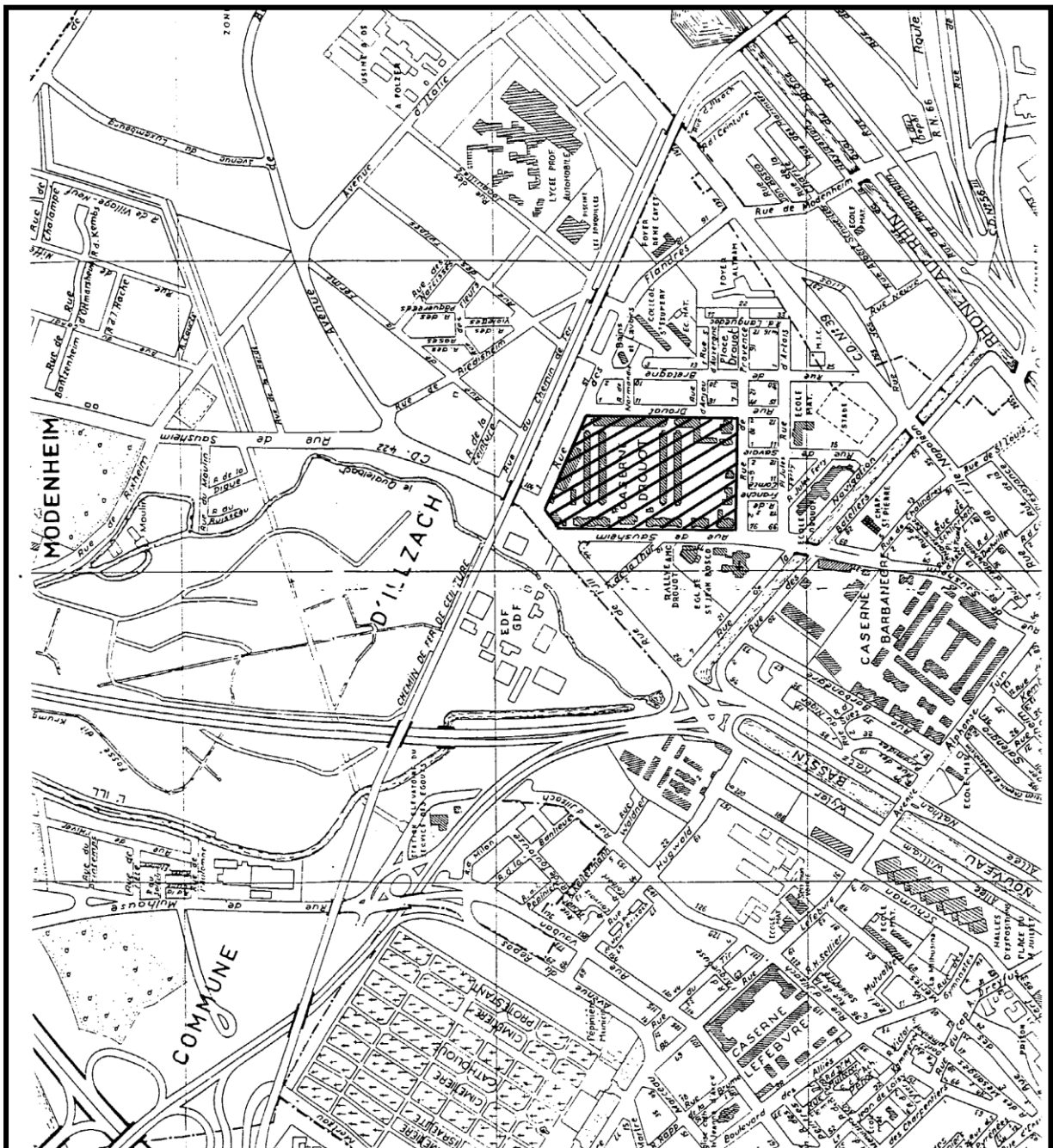
ANNEXE X.

LA RECONVERSION DES CASERNES DE MULHOUSE.

1. LA CASERNE DROUOT.

1.1. Localisation et accessibilité du site.

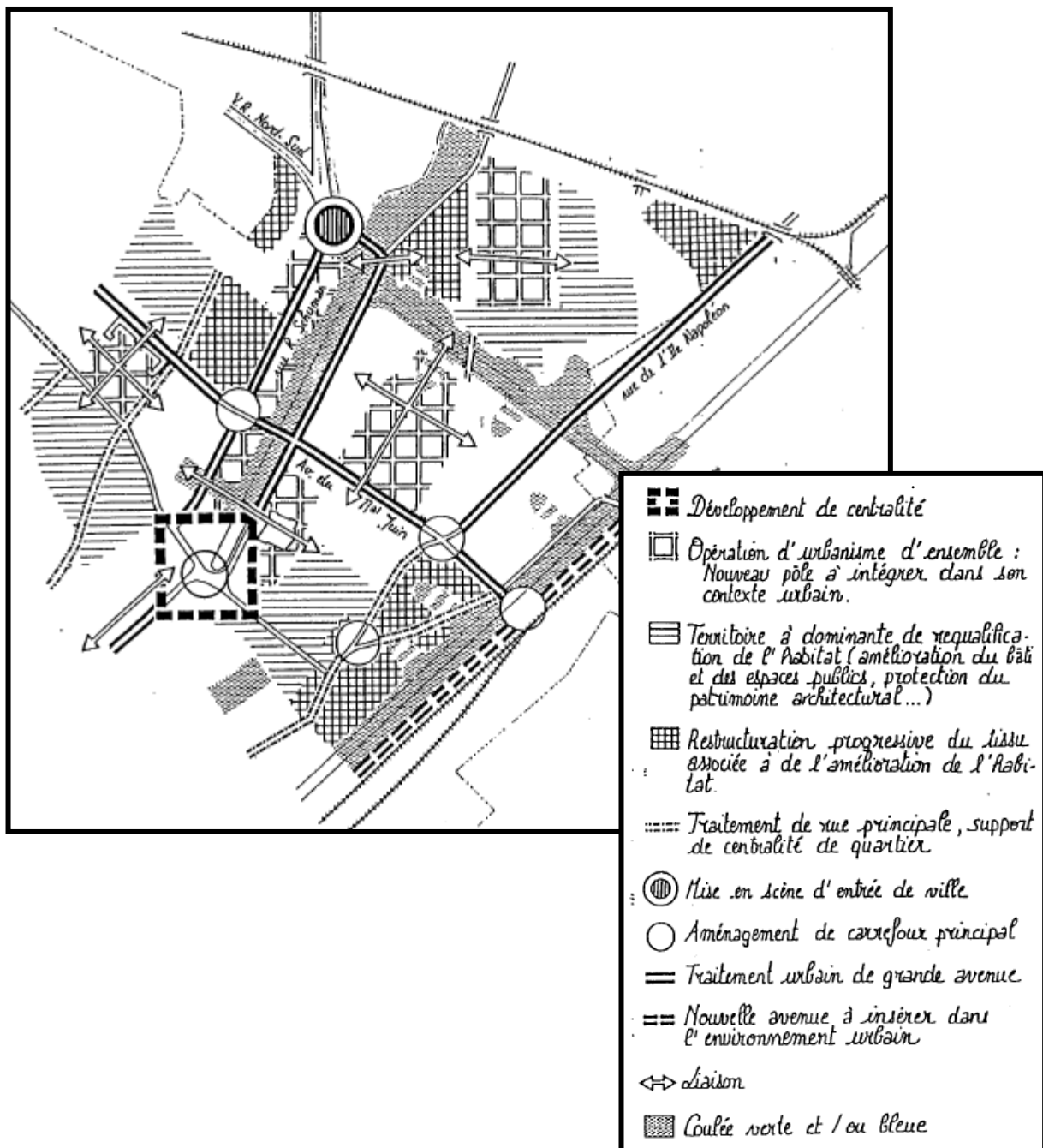
Figure 117 : une localisation à la limite de la commune de Mulhouse.



Source : ville de Mulhouse-SETM, juin 1998.

1.2. Un parti pris d'aménagement.

Schéma 11 : un parti pris d'aménagement

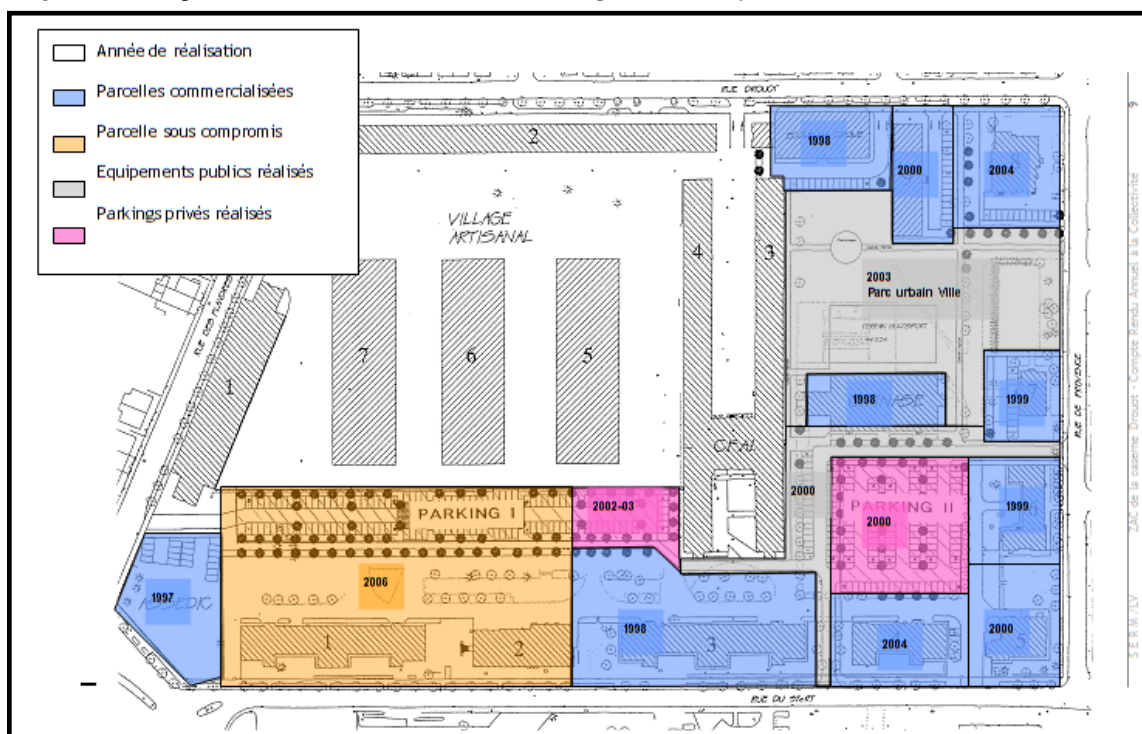


Source : ville de Mulhouse-SERM, juin 1998

1.3. Les résultats de la reconversion.

1.3.1. Plans d'ensemble.

Figure 118 : le plan d'ensemble de la caserne Drouot par statut du foncier.



Source : ville de Mulhouse, dossier de création réalisation de la ZAC, 11 février 2001.

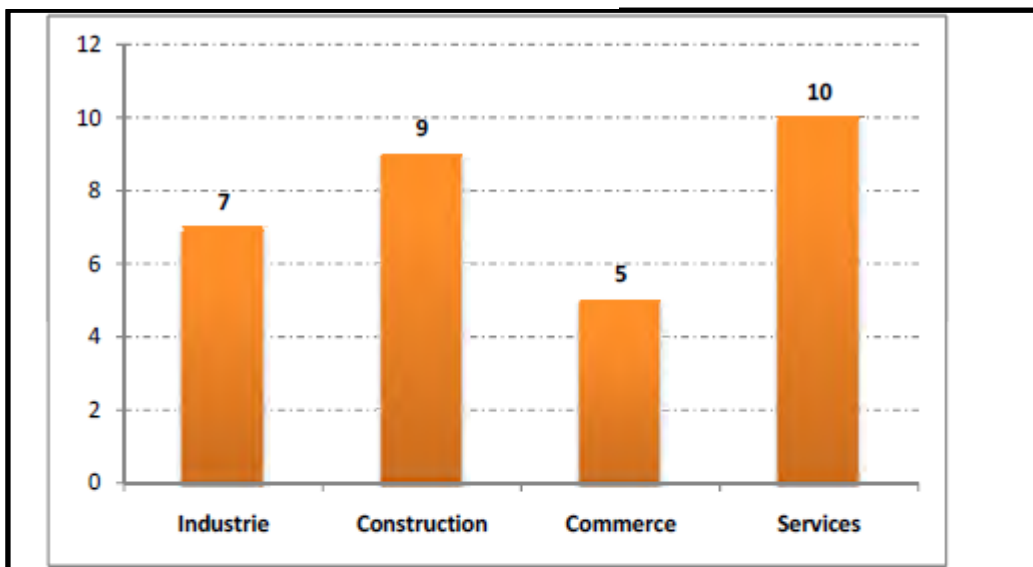
Illustration 74 : le plan d'ensemble présent à l'entrée du site.



Cliché réalisé par l'auteure le 27 octobre 2015.

1.3.2. Éléments statistiques.

Figure 120 : 31 activités présentes à Drouot en 2015 ;



Source : CCI/CMA pour AURM, 2015.

3. Le site reconverti.

L'ensemble des clichés a été réalisé par l'auteure le 27 octobre 2015.

- le village artisanal.

Illustration 75 : Le bâtiment qui donne sur la rue et l'entrée du site.



Illustration 76 : les allées du village artisanal dans les locaux réhabilités



Illustration 77 : la possibilité d'un grand espace de manoeuvrabilité pour des livraisons- par poids-lourds



Illustration 78 : l'espace du service de propreté urbaine avec des batiments réhabilités en logements au fond.



Une mixité de fonctions pour favoriser l'attractivité

Illustration 79 : l'école du cirque avec également un accès par la rue.



Illustration 80 : la bibliothèque municipale accessible par la rue.



Illustration 81 : le parc aménagé grâce aux ouvertures réalisées.



- Les logements.

Illustration 82 : les bâtiments dont l'architecture étaient la plus intéressante



Illustration 83 : les anciens bureaux reconvertis en logements.



- L'intégration de la caserne dans son environnement urbain.

. Illustration 84 : la conservation de la clôture et les bâtiments de logements type HLM



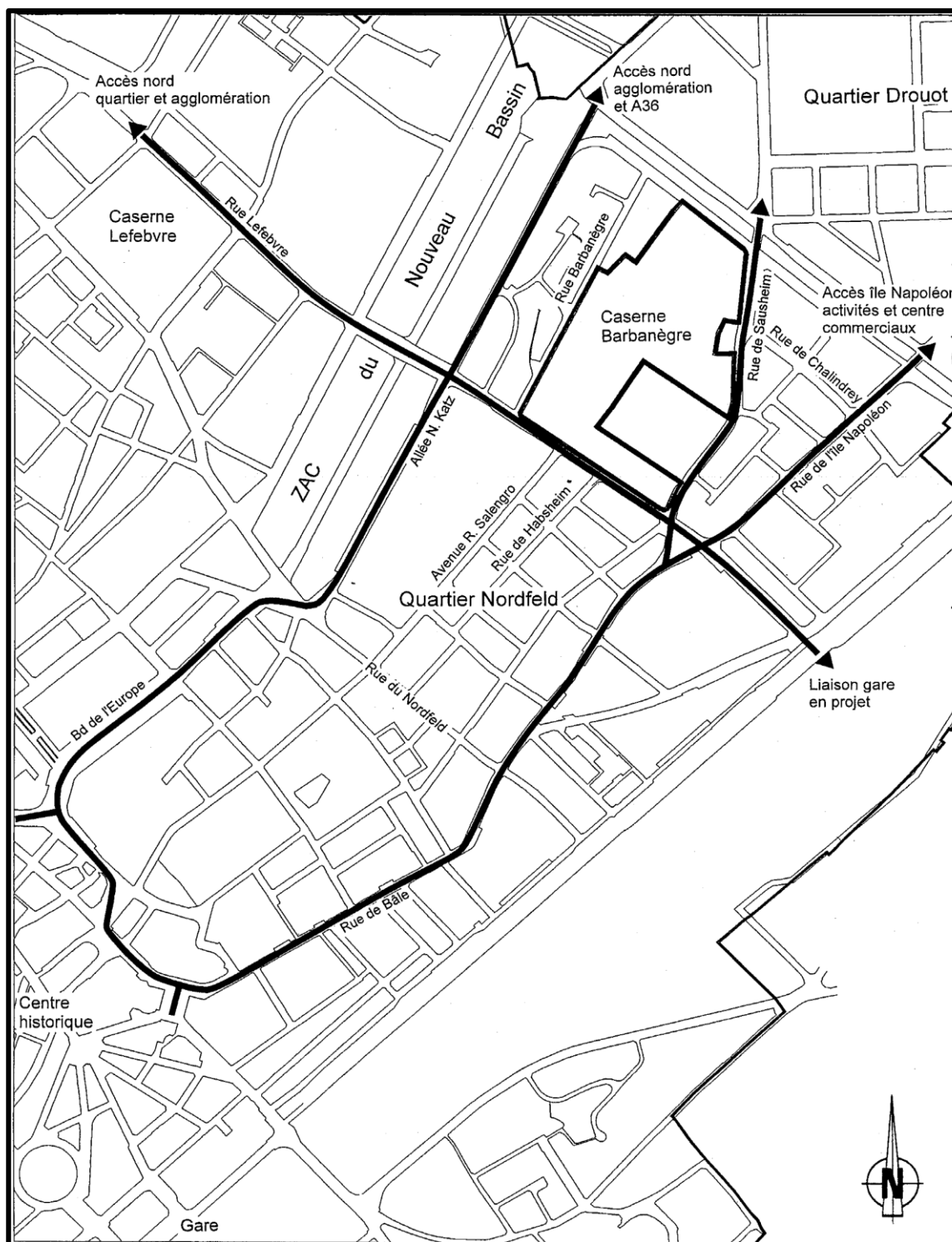
Illustration 85 : la création de ruelles a rendu l'accessibilité à l'espace foncier.



2. LA CASERNE BARBANEGRE.

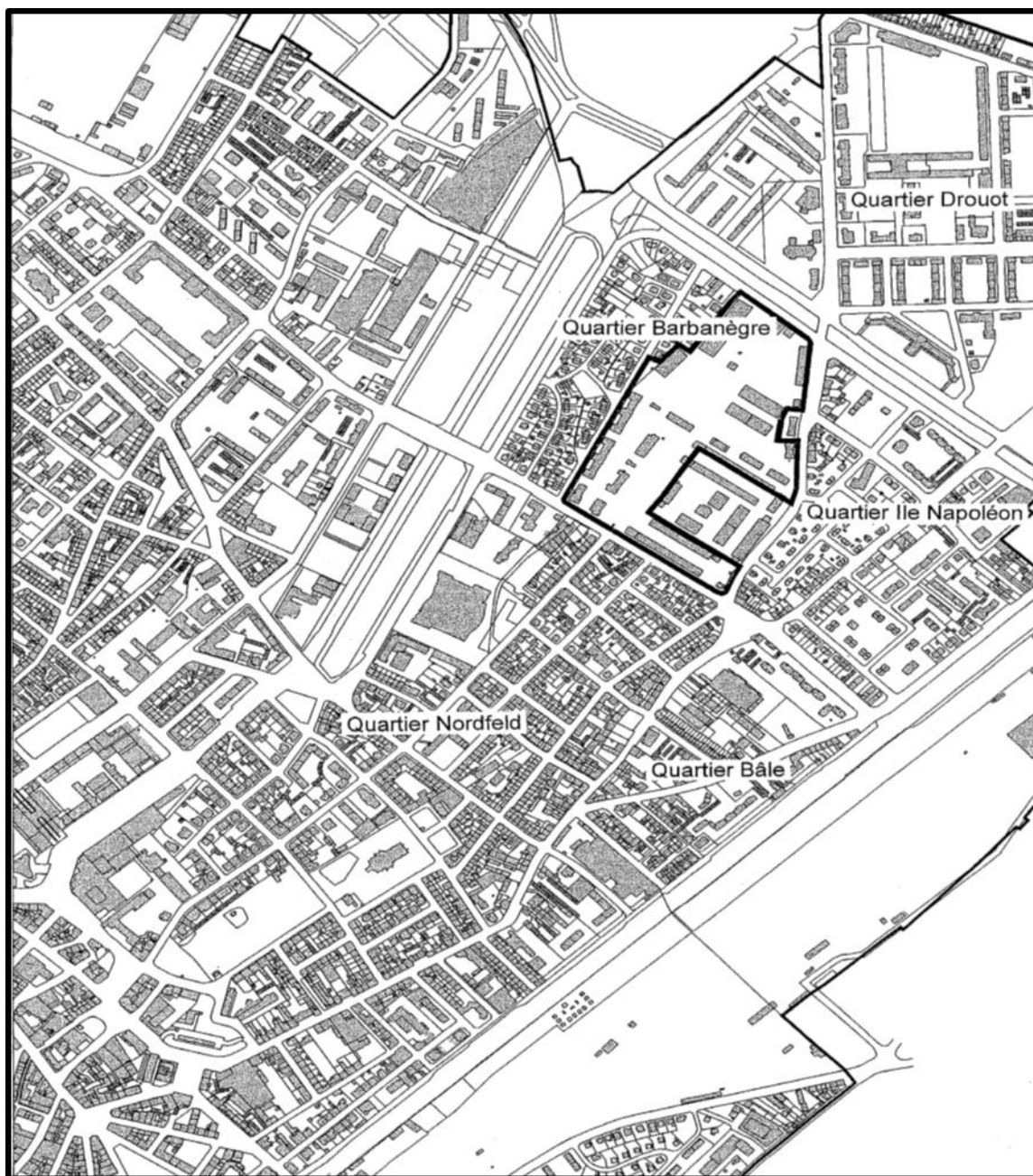
2.1. La localisation du site et son accessibilité.

Figure 121 : les grands axes et les opérations voisinant la caserne Barbanègre.



Source : AURM-ministère de la défense (MRAI), février 1998.

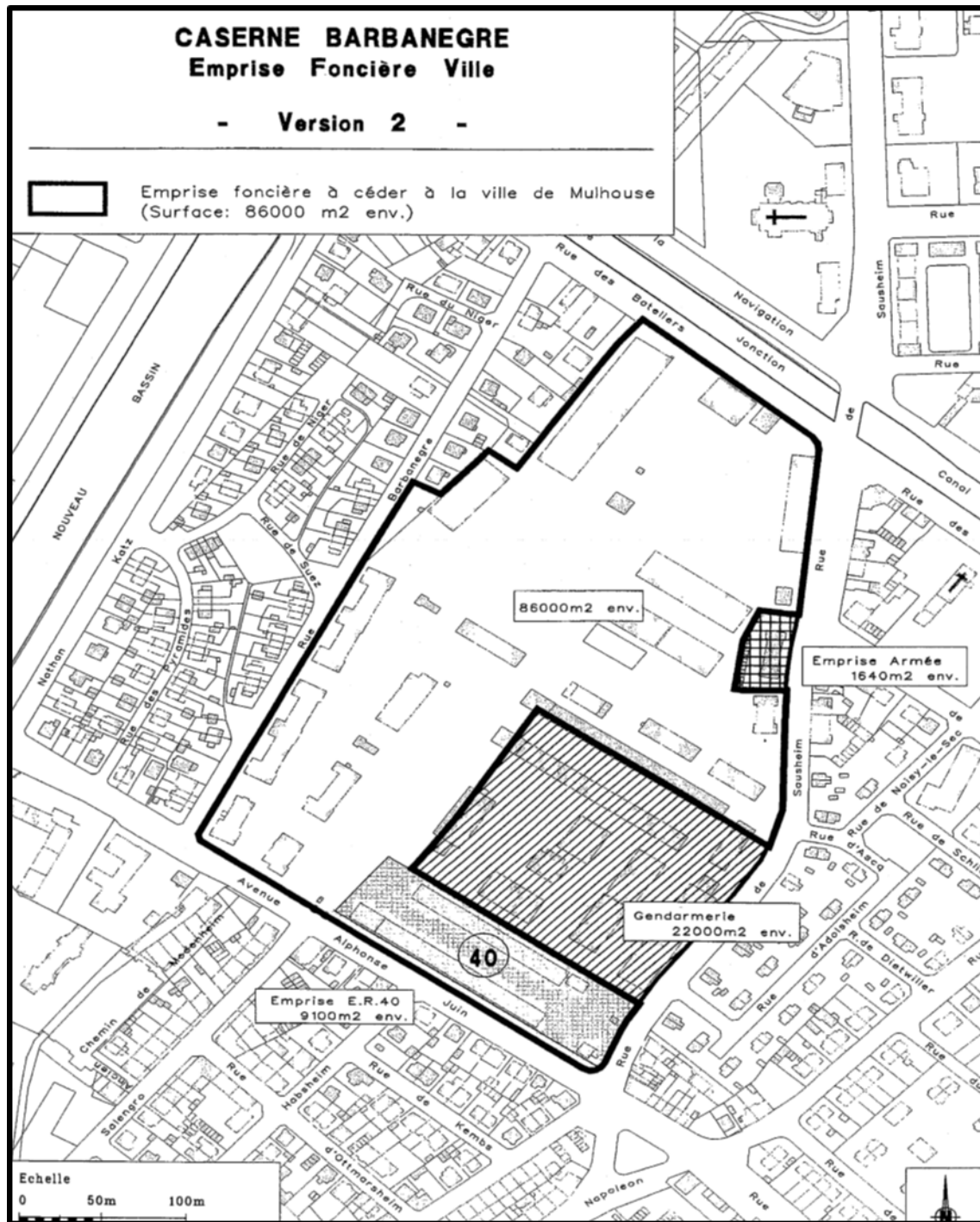
Figure 122 : la caserne et les quartiers environnants.



Source : AURM-ministère de la défense (MRAI), février 1998.

1.2. Plan du site et fonctions attribuées.

Figure 123 : le principe général de découpage du site.

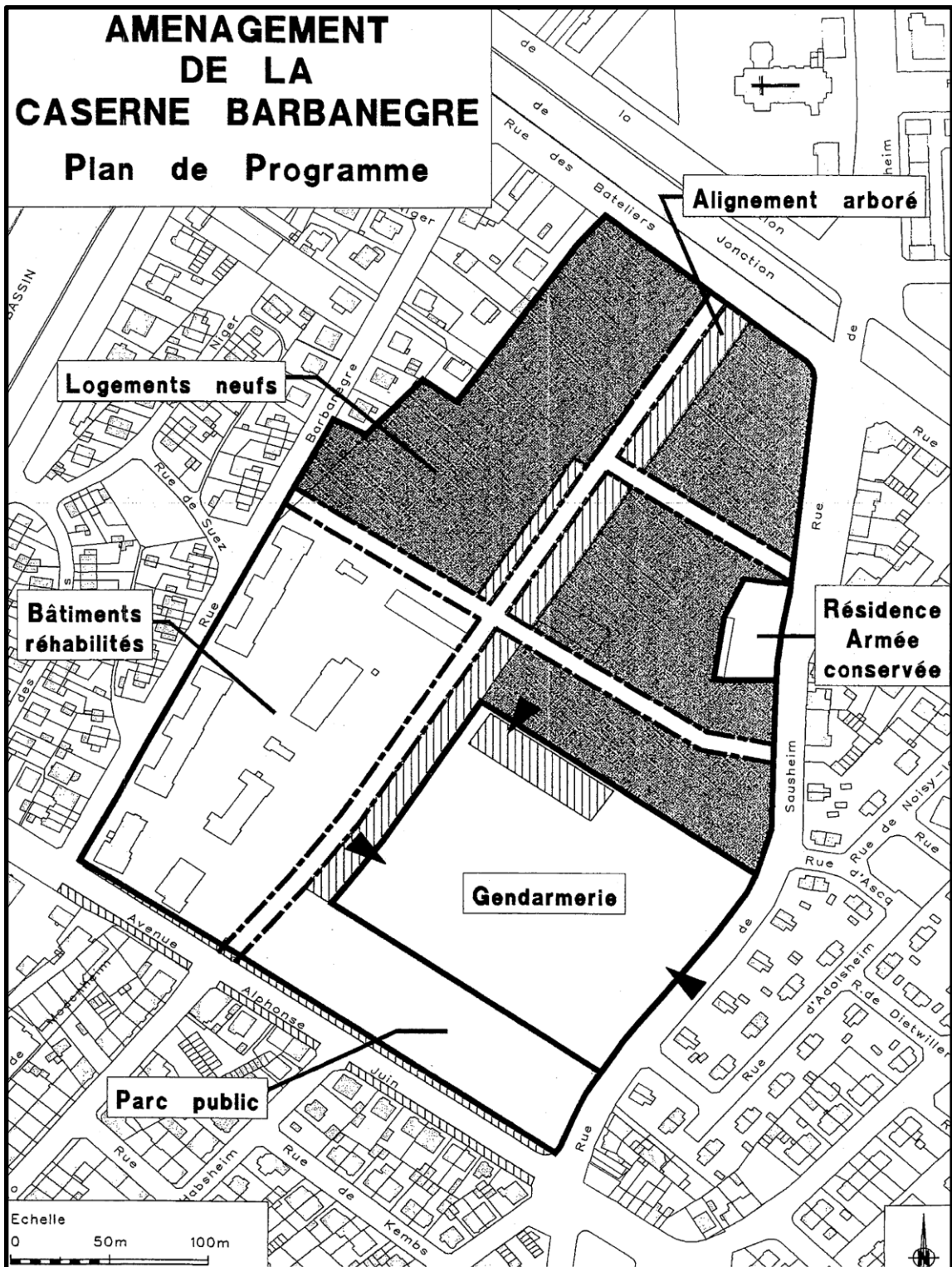


Source : AURM-ministère de la défense (MRAI), février 1998.

1.3. Le site reconverti.

2.3.1 Plan d'ensemble.

Schéma 12 : Plan de programme



Source : Ville de Mulhouse, 2001.

2.3.2 Vues du site.

L'ensemble des clichés a été réalisé par l'auteure le 27 octobre 2015.

- Les logements dans les bâtiments réhabilités

Illustration 86 : l'architecture caractéristique des bâtiments reconvertis en logements .



Illustration 87 : des espaces d'habitat aérés ayant conservé les végétaux présents.



Illustration 88 : l'ancienne maison du chef de corps reconvertie en logements



Illustration 89 : un exemple d'appartement proposé à la location.



La réutilisation du foncier

Illustration 90 : des maisons individuelles en accession à la propriété.



Illustration 91 : une volonté de conserver un espace aéré et végétalisé pour une certaine qualité de vie.



Illustration 92 : l'aménagement de locaux tertiaires.

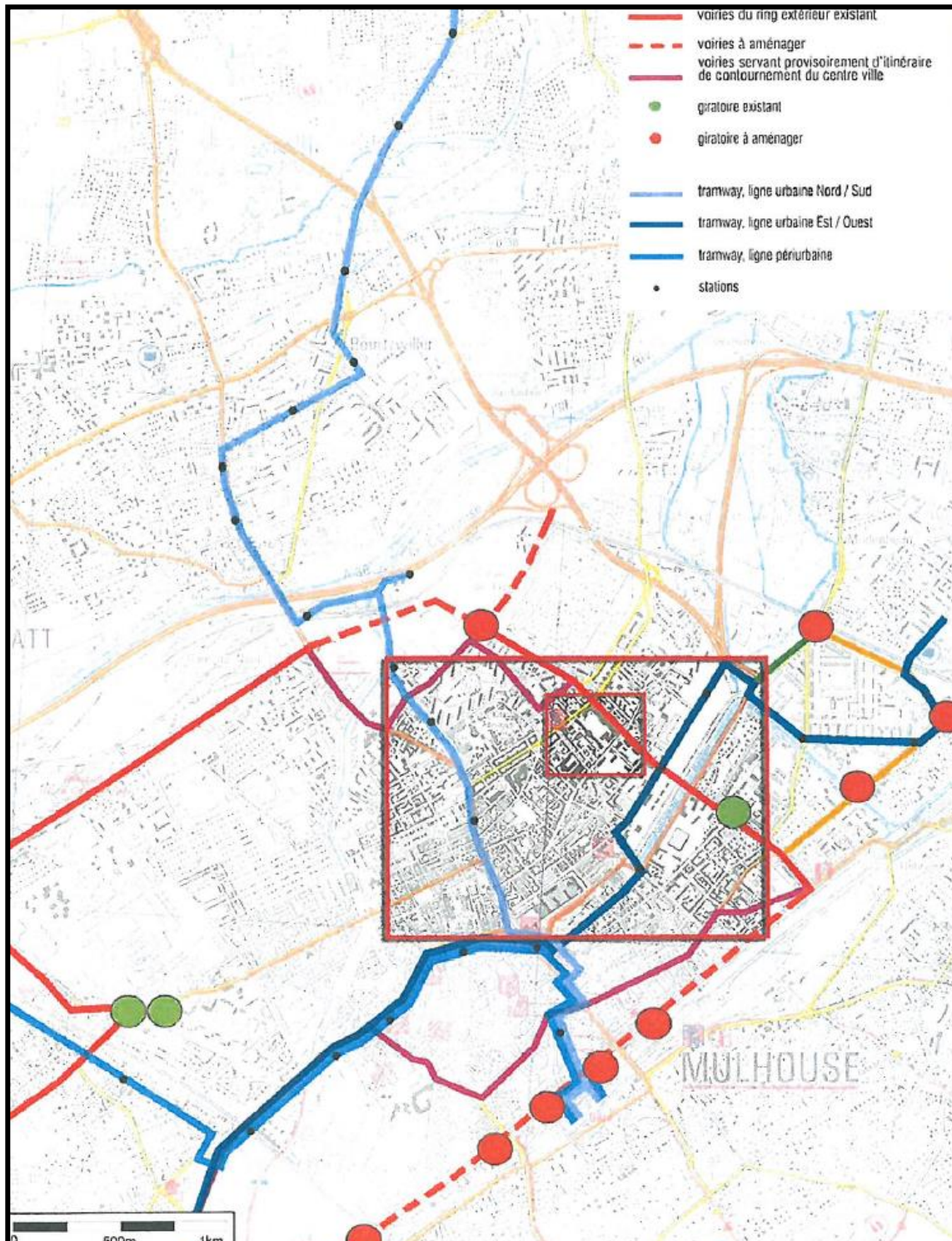


2. LA CASERNE LEFEBVRE.

2.1. Caractéristiques du site

2.1.1. Localisation et accessibilité.

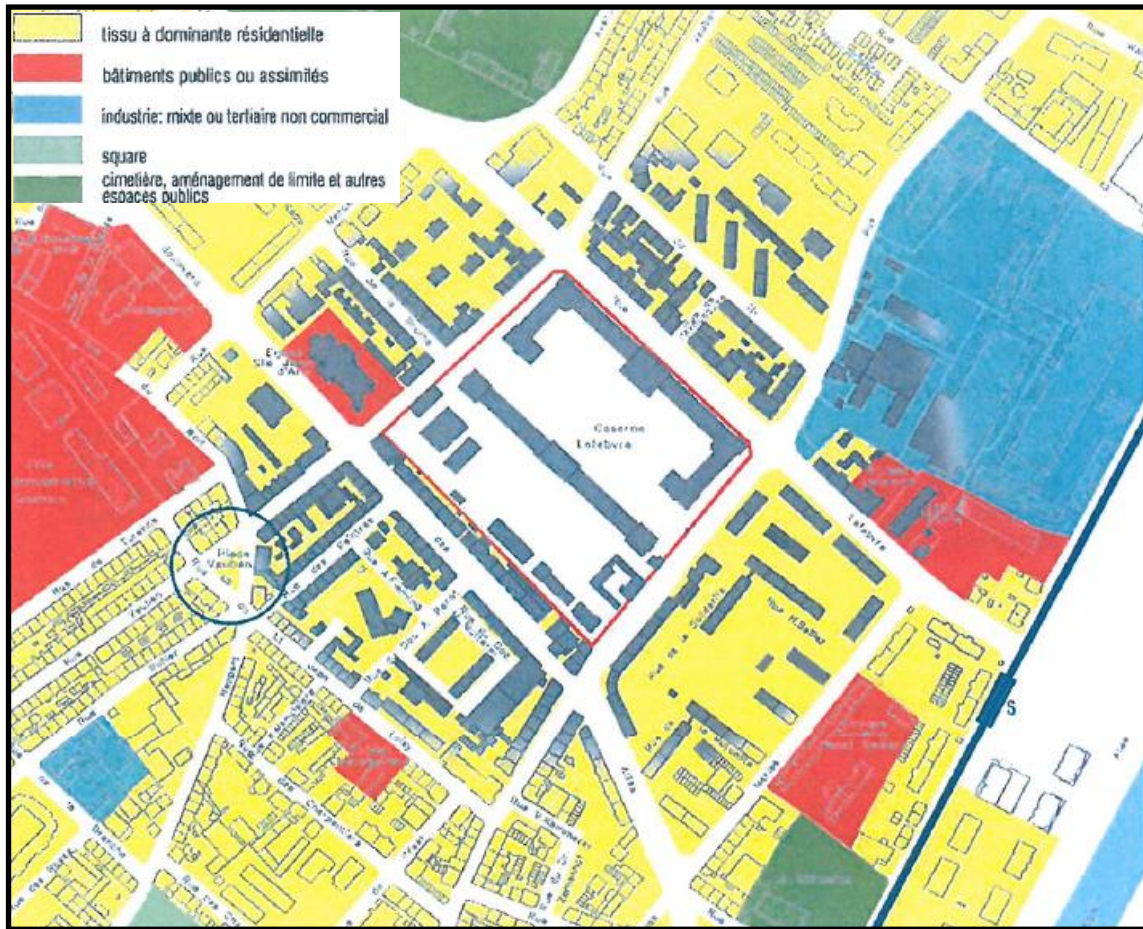
Figure 124: une localisation proche du centre-ville et une accessibilité accrue grâce à des grands projets en cours.



Source : ville de Mulhouse-SERM, juin 2004.

3.1.2. Le site dans son environnement opérationnel.

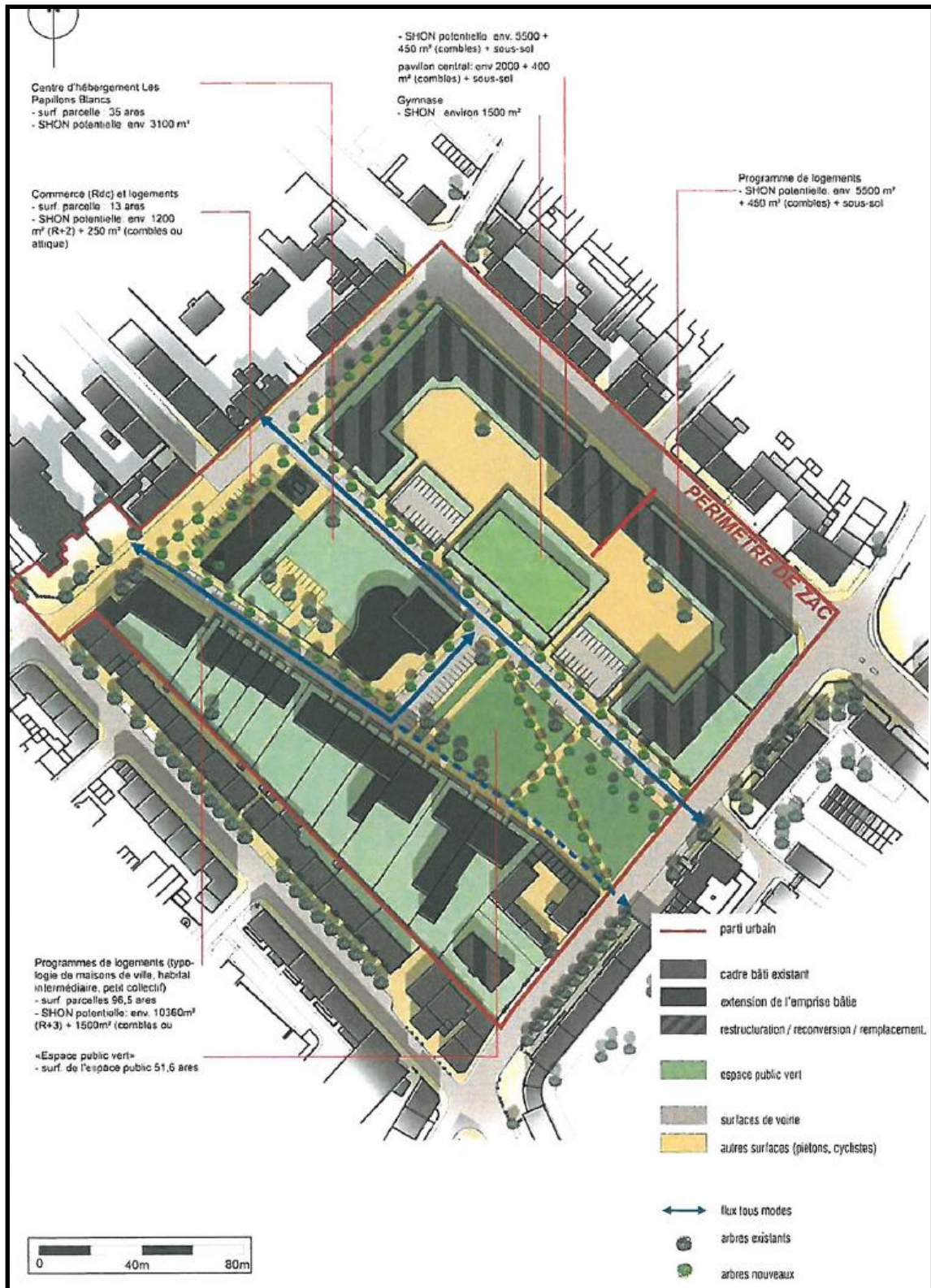
Figure 125 : une forte densité fonctionnelle préexistante



Source : ville de Mulhouse-SERM, juin 2004

2.2. Plan du site reconverti.

Figure 126 : le projet de reconversion finalement retenu.



Source : ville de Mulhouse-SERM, juin 2004.

Illustration 93 : perspective aérienne du projet retenu.



Source : ville de Mulhouse-SERM, juin 2004.

3.3. Le site reconverti.

L'ensemble des clichés a été réalisé par l'auteur le 27 octobre 2015.

Le site depuis les rues qui l'entourent.

Illustration 94 : un bâti imposé pour les rues avoisinantes.



Illustration 95 : des commerces qui restent vides.



Illustration 96 : un aménagement urbain qui permet de mieux intégrer le site dans le quartier.



- La reconversion en logements

Illustration 97: le site depuis l'ancienne place d'armes avec un aménagement paysager.



Illustration 98 : un habillage de la façade conditionné par une architecture imposante.



Illustration 99 : la création de balcons pour satisfaire aux exigences actuelles.

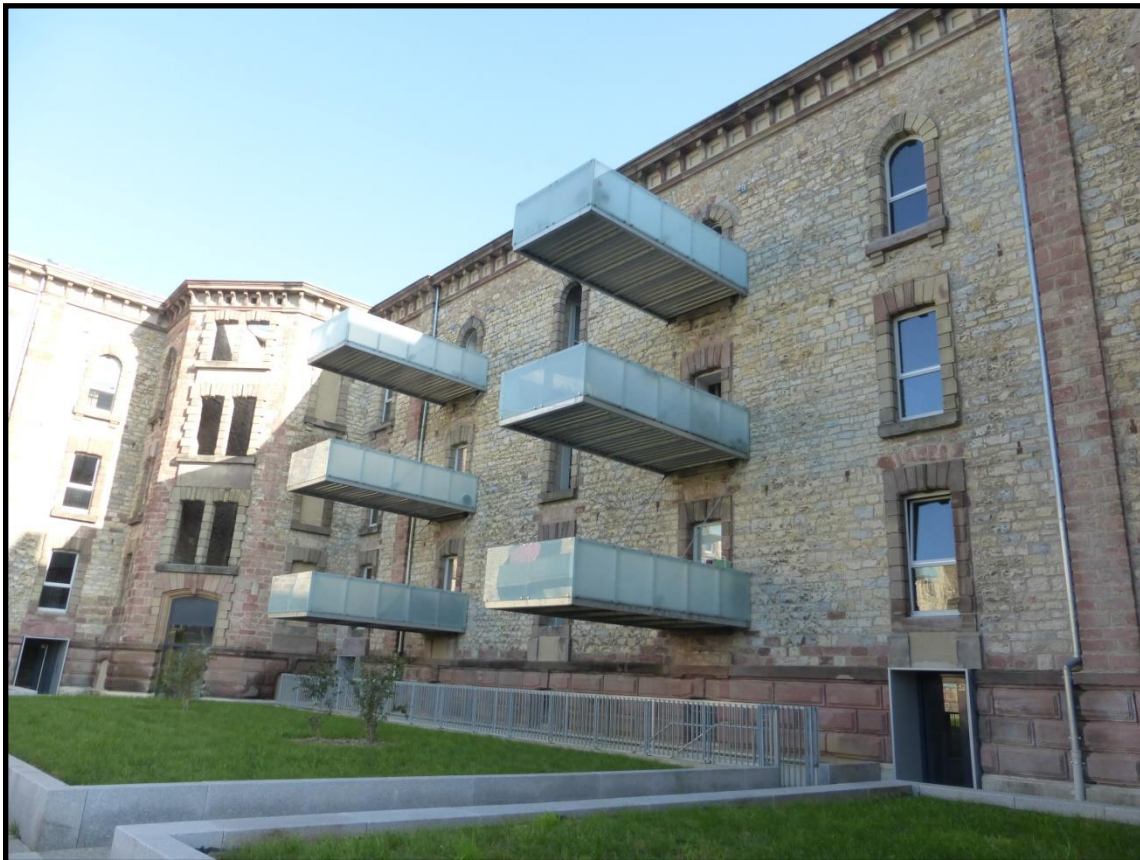


Illustration 100 (a,b et c) : une architecture renouvelée pour pallier les contraintes du bâti.



- L'utilisation du foncier

Illustration 101 : vue d'ensemble intégrant la caserne, le parc et les nouveaux logements sur la gauche.



Illustration 102 : les nouveaux logements donnant sur le parc avec l'église Jeanne d'arc au fond.



- Le parc

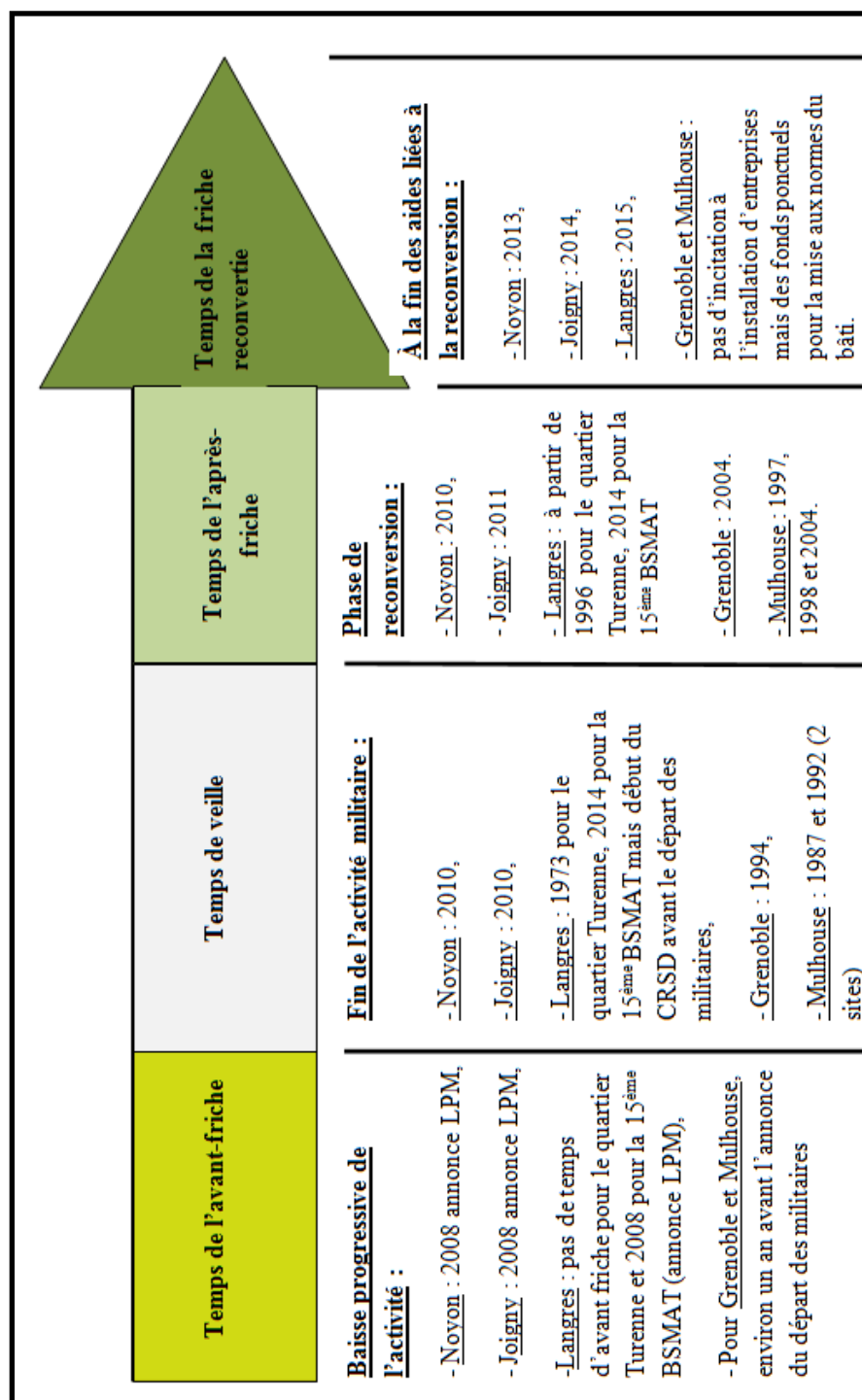
Illustration 103 : vue d'ensemble depuis les nouveaux bâtiments de logements.



ANNEXE XI.

LES TERRAINS D'ETUDE DANS LA CHRONOLOGIE DES TEMPS DE LA FRICHE.

Schéma 13 : l'intégration des terrains d'étude dans les temps de la friche.

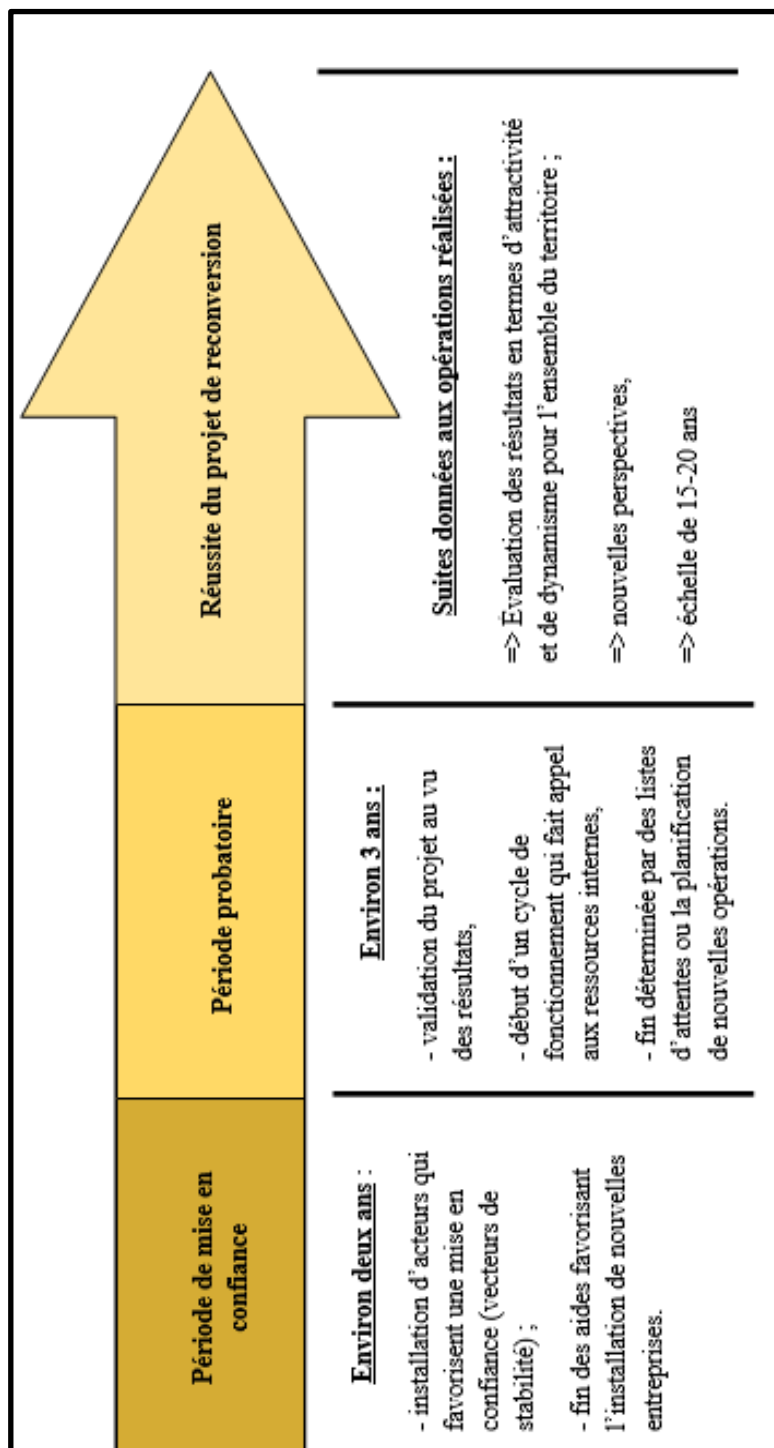


Réalisation par l'auteure.

ANNEXE XII.

LES PERIODES DU TEMPS DE LA FRICHE RECONVERTIE.

Schéma 14 : les périodes du temps de la friche reconvertie.



Réalisation par l'auteure.

ANNEXE XIII.

CARTOGRAPHIE DES ENTRETIENS.

Note préliminaire : Les entretiens, téléphoniques ou *in situ*, ont été regroupés par terrain d'étude, dans l'ordre des chapitres de ce second volume, puis classés par ordre chronologique croissant.

Schéma 15 : cartographie des entretiens.

Terrain étudié	Personne rencontrée/contactée	Date de l'entretien
NOYON	Damien Fourmont Chargé de mission CRSD	19 mai 2014 22 septembre 2014
	Sabrina Levenez Directrice des S ^{ces} généraux de la CCPN	16 octobre 2015
	Éloïse Couteau Conseillère création Campus Inovia	18 décembre 2015
JOIGNY	Thibaut Lecat Chargé de mission CRSD	19 mai 2014 09 juillet 2014
	Hélène Gremet Directrice adjointe des Sc ^{es} de la CCJ	29 avril 2016
	Clément Benoit Chargé de mission, S ^{ce} économique CCJ.	3 mai 2016 07 juin 2016
LANGRES	David Covelli Responsable du S ^{ce} patrimoine, ville de Langres	17 mars 2015
	Estelle Yung Chef des S ^{ces} généraux de la ville de Langres	02 juin 2015 04 aout 2015
	Sophie Delong Maire de Langres	04 aout 2015
	Sylvain Riandet S ^{ce} patrimoine de la ville de Langres	04 aout 2015
GRENOBLE	Perrine Flouret S ^{ce} urbanisme, mairie de Grenoble	21 mai 2014
	Frédéric Cacciali SEM Sages	19 aout 2014 27 novembre 2014
	Pierre Kermen Ancien adjoint au maire chargé de l'urbanisme, actuel directeur de la SEM Sages	03 novembre 2014 06 janvier 2015
	Jean-Claude Florence MRAI	16 janvier 2015

Terrain étudié	Personne rencontrée/contactée	Date de l'entretien
MULHOUSE	Nathalie Aubé Chargée d'études urbaines Mulhouse agglomération	15 mai 2014 26 octobre 2015
	Jacques Petitdemange SERM	24 novembre 2014
	Laurent Kammerer Administrateur territorial	19 mai 2015
	Pierre Vidal Ancien directeur du service d'urbanisme	21 mai 2015 25 mai 2015
	Marie Claire Vitoux Maitre de conférences, responsable du patrimoine mulhousien	29 mai 2015
	Eugène Riedweg 1 ^{er} adjoint au maire période de cession des friches	28 septembre 2015
	Robert Péliissier Ancien directeur SERM	04 octobre 2015
	Paul Béranger Directeur du S ^{ce} urbanisme	26 octobre 2015
	Michel Takouma BALTIGERE,	27 octobre 2015
	Jeanne Grimaldi Chargée d'opérations SERM	27 octobre 2015
	Guy Bach Chargé d'opération SERM	27 octobre 2015
NANCY	Nadine Wantz ADUAN	29 janvier 2014
LA ROCHELLE	Céline Viaud Architecte DPLG AUP	30 janvier 2014
BRIANÇON	Alain Caillol Chef du pôle développement de la ville	27 mai 2014
BOURGES	Roland Narboux Ancien maire	06 juin 2014
DIJON	François Toulouse Pole urbanisme Grand Dijon	17 juin 2014 24 juin 2014
	Samuel Cuzin Directeur développement CCI Côte d'Or	28 juillet 2014
	Olivier Henry Directeur adjoint des opérations, EPLAAD	20 aout 2014
	Philippe Prudhomme Directeur de cabinet DREAL	16 septembre 2014

Réalisé par l'auteur.

LEXIQUE

Aire Urbaine : c'est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- Les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- Les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

(D'après l'INSEE).

ANRU : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) met en œuvre le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU), institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine. Il prévoit un effort national de transformation des quartiers les plus fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS avec une volonté d'améliorer les logements, les équipements publics et les aménagements urbains.

(D'après le site Internet de l'ANRU).

Cession-bail ou « leaseback » en anglais (diminutif de sale and leaseback) : c'est une transaction financière au cours de laquelle une entité vend un actif, généralement immobilier, et le récupère en location pour une longue durée. Ainsi, l'entité continue d'utiliser l'actif mais n'en est plus le propriétaire. Après l'achat de cet actif, le propriétaire donne un accord à long terme selon lequel la propriété est louée au vendeur.

Couronne périurbaine : la couronne recouvre l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain. Ce sont des communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci (d'après l'INSEE).

EPIDE : L'Établissement Public d'Insertion de la Défense assure l'insertion sociale et professionnelle de jeunes en difficultés scolaires, en risque de marginalisation et volontaires au terme d'un projet éducatif global. L'EPIDE favorise leur entrée dans la vie active en leur proposant un parcours adapté à leur situation et facilitant une insertion durable.

FISAC : Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) est un programme économique financé par l'État français créé en 1989. C'est un outil financier qui accompagne les évolutions des secteurs du commerce, de l'artisanat et des services. Il vise en priorité à préserver ou à développer un tissu d'entreprises de proximité, principalement de très petites entreprises. Il a également pour vocation de répondre aux menaces pesant sur l'existence des services artisanaux et commerciaux de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales liées, notamment, à l'insécurité.

Pôle urbain : Un pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. L'INSEE distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles - unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois (D'après l'INSEE).

Partenariat Public-Privé (PPP) : c'est un mode de financement par lequel une autorité publique fait appel à des prestataires privés pour financer et gérer un équipement assurant ou contribuant au service public. Le partenaire privé reçoit en contrepartie un paiement du partenaire public et/ou des usagers du service qu'il gère (D'après Wikipédia).

Programme local de l'habitat (PLH) : c'est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour les parcs public et privé, la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et les populations spécifiques. Son élaboration est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise dans ce cadre le

programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.

(D'après : <http://www.collectivités-territoriales.fr>).

Réforme de la carte judiciaire : Jusqu'en 2009, environ 1 200 juridictions existaient sur le territoire français, réparties selon une carte judiciaire datant de 1958 et dont les grands principes remontaient au début du XIX^{ème} siècle. L'inadéquation entre la répartition de ces juridictions celle des évolutions démographiques a été à l'origine d'une réflexion sur la nécessaire réforme de la carte judiciaire dans l'intérêt de l'efficacité de la justice et dans l'espoir de réaliser des économies d'échelle. À l'issue de nombreux rapports la carte judiciaire a peu à peu été rationalisée :

- Suppression, en 1999, de 36 tribunaux de commerce ;
- En 2008, 400 juridictions (les sièges et ressorts des tribunaux d'instance, tribunaux de grande instance et tribunaux de commerce ont été supprimées, une dizaine créée.

La mise en œuvre de cette réforme s'est échelonnée jusqu'en 2011/ en 2012.

RGPP (Révision Générale des Politiques Publiques) : c'est une analyse des missions et actions de l'État et des collectivités qui se caractérise par la mise en œuvre de scénarios de réformes structurelles, ayant pour buts finaux la réforme de l'État, la baisse des dépenses publiques et l'amélioration des politiques publiques (D'après Wikipédia).

SCoT : Le Schémas de Cohérence Territoriale a remplacé le schéma directeur, en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement dont il assure la cohérence, de même pour les documents sectoriels intercommunaux : Plans Locaux D'urbanisme Intercommunaux (PLUi), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et

la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, avec un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement (ZAD, ZAC, lotissements de plus de 5000 m², réserves foncières de plus de 5ha...).

D'après www.logement.gouv.fr/schema-de-coherence-territoriale-scot.

Seuil de pauvreté monétaire : Un individu (ou un ménage) est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté qui est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. Il s'agit pour les pays européens en général d'un seuil à 60 % de la médiane des niveaux de vie. La France privilégie ce seuil tout en publiant des taux de pauvreté selon d'autres seuils, 40 %, 50 % ou 70 % (d'après l'INSEE).

Société d'Économie Mixte (SEM) : c'est une société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (l'État, une Collectivité territoriale, ou tout autre Établissement public). Cette participation majoritaire publique est plafonnée à 85 % du capital depuis la Loi du 2 janvier 2002. Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM.

Le recours à la SEM garantit à la collectivité publique actionnaire et cocontractante la prise en compte effective de l'intérêt général dans les objectifs de l'entreprise.

Taux d'emprise (d'une zone de chalandise) : le taux d'emprise désigne généralement la part des dépenses commercialisables d'une zone de chalandise captée par un commerce, une forme de distribution ou un secteur d'activité (d'après www.definitions-marketing.com/definition).

Zone de chalandise : c'est la partie d'une zone de chalandise pour laquelle l'attractivité d'un point de vente est la plus forte en fonction du temps de déplacement nécessaire pour se rendre dans ce point de vente. La zone de chalandise est souvent divisée en zone primaire, secondaire et tertiaire correspondant à des intervalles de temps de déplacement (moins de 5mn, de 5 à 10 mn, de 10 à 20 mn) qui peuvent être variables la nature et l'attractivité des points de vente.

Ainsi, la zone de chalandise primaire peut correspondre à un temps de déplacement inférieur à 5 mn pour un hypermarché généraliste mais être de 0 à 30 mn pour un distributeur plus spécialisé (d'après <http://www.definitions-marketing.com/definition>).

Zone d'Éducation Prioritaires (couramment abrégées sous le sigle ZEP) : ce sont, dans le système éducatif français, des zones dans lesquelles sont situés des établissements scolaires (écoles ou collèges) dotés de moyens supplémentaires et d'une plus grande autonomie pour faire face à des difficultés d'ordre scolaire et social. Elles sont définies par l'Éducation nationale et ont été créées en 1981 par une circulaire interministérielle. Les ZEP n'existent plus sous ce nom depuis 2006-2007, d'autres dispositifs les remplaçant sous des appellations variables mais l'expression reste ancrée dans le langage du monde éducatif.

Zone Urbaine Sensible (-ZUS) : Une zone urbaine sensible était un territoire infra-urbain défini par les pouvoirs publics français pour être la cible prioritaire de la politique de la ville entre 1996 et 2014. On décomptait alors 751 ZUS, dont 718 en France métropolitaine, elles concernaient près de 7% de la population française (soit 4,5 millions de personnes).

La loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de relance pour la ville a défini dans son article 2 les zones urbaines sensibles (ZUS), parmi lesquelles on distingue suivant un ordre de soutien croissant correspondant à des difficultés particulières elles-mêmes croissantes des zones de redynamisation urbaine (ZRU) et des zones franches urbaines (ZFU) qui bénéficient d'aides spécifiques sous forme d'exonérations fiscales et/ou sociales :

- Les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) sont caractérisées par un taux de chômage élevé, une large proportion de personnes non diplômées et un faible potentiel fiscal. Au nombre de 416 (dont 20 dans les DOM), ces ZRU représentent un peu plus de la moitié des ZUS en nombre et un peu plus des deux tiers de la population des ZUS (3,2 millions d'habitants en 1999) ;
- Les Zones Franches Urbaines (ZFU) sont des ZRU d'une taille supérieure à 8 500 habitants et nécessitent l'aide la plus importante. Les entreprises qui s'y implantent reçoivent des aides incitatives, d'où le nom de zone franche.

TABLE DES SIGLES ET ACRONYMES

ADEUS : Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise

AFR : Aides à Finalités Régionales

AIF : Aides à l'Implantation de Franchises

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

ASSEDIC : ASSociation pour l'Emploi Dans l'Industrie et le Commerce, fusionnée en 2009 avec l'ANPE pour former Pôle Emploi.

AURM : Agence d'Urbanisme de la région de Mulhouse

BSMAT : Base Soutien du MATériel

BTS : Brevet De Technicien Supérieur

CCAS : Centre Communal d'Action Sociale

CCEL : Communauté de Communes de l'Étoile de Langres

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

CCJ : Communauté De Communes du Jovinien

CCPN : Communauté de Communes du Pays Noyonnais

CDD : Contrat à Durée Déterminée

CEA : Centre de l'Énergie Atomique

CFAI : Centre de Formation des Apprentis de l'Industrie

CHU : Centre Hospitalier Universitaire

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CPER : Contrat Plan État-Région

CPGE : Classe Préparatoire aux Grandes Écoles

CRITT : Centre Régional d'Innovation et de Transfert de Technologie

CRSD : Contrat De Redynamisation Des Sites De Défense

DSU : Développement Social Urbain

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

EPFLO : l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise

EPIDE : Établissement Public d'Insertion de la Défense

FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce

FNADT : Fonds National d'Aménagement et de Développement du Territoire

FPE : Fonction Publique d'État

FPH : Fonction Publique Hospitalières

FPT : Fonction Publique Territoriale

FRED : Fonds pour les Restructurations de Défense

GG : Groupe Géographique

GPV : Grand Projet de Ville

HQE : Haute Qualité Environnementale

INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques

LPM : Loi De Programmation Militaire

MRAI : Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers

NDCP : (région) Nord-Pas De-Calais Picardie

ONF : Office National des Forêts

OPC : Ordonnancement-Pilotage-Coordination

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PCRD Programme cadre de recherche et développement

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PIB : produit intérieur brut

PIC : Programme d'Intérêt Communautaire

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLR : Plan Local de Redynamisation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMI : Petites et Moyennes Industries

PPP : Partenariat Public Privé

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

RD : Route Départementale

RER : Réseau Express Régional

RGPP : Révision Générale des Politiques Publiques

RMT : Régiment de Marche du Tchad

RT : Régiment de Transmissions

SCOT : Schéma de Cohérence et d'Orientation Territorial

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SEM : Société d'Économie Mixte

SERM : Société d'économie

SESAC : Sustainable Energy Systems

SHAL : Société d'Histoire Locale

SMATPL : Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique des Lacs et du Pays de Langres

SMTC : Syndicat Mixte des Transport en Commun

TGV : Train à Grande Vitesse

TPE/PME : Très Petites Entreprises/ Petites et Moyennes Entreprises

UHA : Université de haute Alsace

UTT : Université de Technologie de Troyes

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAC ou ZC : Zone d'Activités Commerciales

ZAE : Zone d'Activités Économiques

ZEP : Zone d'Éducation Prioritaire

ZRD : Zone de Restructuration de La Défense

ZRR : Zone de de Redynamisation Rurale

ZRU : Zone de Redynamisation Urbaine

ZUS : Zone Urbaine Sensible

TABLES DES FIGURES DU TOME II.

1. TABLE DES SCHEMAS :

Schéma 1: la démarche de l'étude de cas en corrélation avec les hypothèses de travail.	5
Schéma 2 : progression logique du second tome de la thèse.	6
Schéma 3 : évolution temporelle des résultats de la reconversion du RMT.	34
Schéma 4: évolution temporelle des résultats de la reconversion du quartier Abescat.	62
Schéma 5: articulation logique du tome II.	171
Schéma 6: organisation du chapitre D.	172
Schéma 7 : le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain.	179
Schéma 8 : l'appréhension du succès de la reconversion dès le temps de veille.	181
Schéma 9 : les grands atouts et faiblesses du montage de projet de la reconversion d'un site militaire.	188
Schéma 10 : caractérisation de l'effet levier de la reconversion d'une friche militaire.	192
Schéma 11 : un parti pris d'aménagement	350
Schéma 12 : Plan de programme	362
Schéma 13 : l'intégration des terrains d'étude dans les temps de la friche.	376
Schéma 14 : les périodes du temps de la friche reconvertie.	377
Schéma 15 : cartographie des entretiens.	378

2. TABLE DES ENCARTS.

Encart 1 : la perte du patrimoine économique Noyonnais entre 2007 et 2010.	20
Encart 2 : une réponse volontariste pour redynamiser le marché de l'emploi local.	21
Encart 3 : Les aspects financiers du CRSD.	25
Encart 4 : les impacts de la rationalisation des services de l'État.	48
Encart 5 : Des suppressions de postes fragilisant le marché de l'emploi jovinien.	48
Encart 6 : impacts sociaux économiques du transfert du 28ème GG.	53
Encart 7 : dispositions financières du CRSD de Joigny.	57
Encart 8 : 1er avenant au CRSD.	58
Encart 9 : premiers aménagements du site.	60
Encart 10: Deuxième phase d'aménagements du site.	61
Encart 11 : détail de la réutilisation des bâtiments du quartier Turenne.	102

388

Encart 12 : bilan de la reconversion de la caserne Drouot.	157
Encart 13 : résultats d'une reconversion qui s'est étalée de 2004 à 2012	166
Encart 14: les composantes d'un projet urbain de requalification d'une friche.....	177

3. TABLE DES ILLUSTRATIONS :

Illustration 1 : le bâtiment de commandement vu de face lors de l'accès au site.	24
Illustration 2 : Bâtiments de logements et de bureaux, derrière le bâtiment de commandement.	31
Illustration 3: Grenoble, un territoire urbain au cœur des massifs montagneux.	109
Illustration 4 : les abords de la caserne Drouot avec une rue bordée d'HLM sur la gauche.	155
Illustration 5 : Caserne Barbanègre, un bâtiment de logements de cadres reconverti.....	160
Illustration 6 : vue aérienne de la caserne Lefebvre peu avant sa reconversion.	164
Illustration 7 : vue aérienne du site du RMT.....	234
Illustration 8: les ateliers techniques en 2011, surface bâtie totale de 10 000m2.	234
Illustration 9 (a,b c et d) : locaux dits de compagnie facilement aménageables en 2011	235
Illustration 10 (a,b,c et d) : Des possibilités d'hébergement déjà existantes au moment de la fermeture du site.....	235
Illustration 11 : bilan de la reconversion en janvier 2014.	237
Illustration 12 : avancement opérationnel du CRSD au 15.10.2015 : les bâtiments.	238
Illustration 13: avancement opérationnel du CRSD au 15.10.2015 : VRD.	238
Illustration 14 : le pôle d'excellence rural avant son inauguration en décembre 2015.	240
Illustration 15 : bâtiment de compagnie (bureaux) qui accueille le siège de la CCPN depuis 2012.....	247
Illustration 16 : sur la gauche, internat d'excellence, au centre, bâtiment de la CCPN et à gauche, un bâtiment de chambrées qui accueille des activités tertiaires.	248
Illustration 17 : accès en zone technique ; les trois hangars sont occupés.	248
Illustration 18 : hangar restauré.....	249
Illustration 19 : ancien bâtiment de commandement.	249
Illustration 20 : ancien bâtiment de restauration (cuisines et restaurant type cantine). Erreur ! Signet non défini.	
Illustration 21 : certains locaux techniques sont en très mauvais état et nécessiteraient de coûteuses réparations.....	250
Illustration 22 : aperçu de l'ancien centre équestre.....	251

Illustration 23 : vue aérienne de l'ensemble du quartier Abescat.	266
Illustration 24 (a et b) : le mur de surplomb et une des entrées, rue de Hanovre.	267
Illustration 25 (a et b) : à gauche, la palissade et l'entrée rue de Hambourg, à droite, la rue de Luxembourg.	267
Illustration 26 (a, b et c) : bâtiments 6, 12 et 10.	268
Illustration 27 (a et b) : bâtiment de logements (n°14) et ancien mess (n°15) construits en 1966 et 2005.	269
Illustration 28 (a et b) : bâtiments de bureaux (n°5) et de stockage (n°2) datant de 1913. .	269
Illustration 29 (a et b) : stockage imprimerie et bureau (bâtiments 19/20/21/22/23) datant de 1989 et gymnase (bâtiment 25) de 1935.	270
Illustration 30 (a et b) : archives cartographiques (bâtiments 28, 29 et 30 et 31) et bâtiments de stockage (n°26 et 27) datant de 1935.	270
Illustration 31 : le bâtiment vu de l'extérieur coté parking	274
Illustration 32 (a, b et c) : l'intérieur du bâtiment de formation professionnelle.	275
Illustration 33(a, b et c) : ancienne salle de musique, encore en travaux, salle attenante. Salle de détente/caféteria au rez-de chaussée.	275
Illustration 34 : ancien local technique occupé par l'entreprise « ondul Yonne »	276
Illustration 35 : bâtiments 18/19/20/21 et 22.	276
Illustration 36 : bâtiment 14 reconverti en hôtel.	277
Illustration 37 : une chambre avec salle de bain de cet hôtel.	277
Illustration 38 : bâtiment 10 (sur la droite, le bâtiment 14, ancien bâtiment de logement de cadres transformé en hôtel)	278
Illustration 39 : bâtiment 12 non reconverti à ce jour.	278
Illustration 40 : le site reconverti vu du ciel avec la destruction des barrières de clôtures et de certains locaux techniques.	279
Illustration 41 : bâtiment 21, crèche intercommunale et bureaux.	300
Illustration 42 : utilisation du foncier, le centre aquatique intercommunal AquaLangres. .	300
Illustration 43 : bâtiments 16 et 18, locaux de la ville prêtés ou loués à des associations. .	301
Illustration 44 : bâtiment 8 accueillant la restauration scolaire.	301
Illustration 45 (a, b, c, d et e) : le bâtiment 10, squatté et prêté à des associations pour du stockage de matériel.	302
Illustration 46 (a et b) : bâtiment 33, possible ancien mess, propriété du ministère de la défense jusqu'en 2006. Désaffecté et non entretenu malgré un intérêt architectural vérifié.	303

Illustration 47 : bâtiment 24, ancien logement de fonction, propriété du ministère de la défense jusqu'en 2006. Désaffecté et non entretenu malgré un intérêt architectural certain.....	303
Illustration 48: plan d'ensemble du site de la 15ème BSMAT.	304
Illustration 49 : l'ancien bâtiment de commandement qui pourrait accueillir les bureaux de la communauté de communes.	305
Illustration 50 (a, b et c) : ancien arsenal, pourrait accueillir le collège ou une bibliothèque. 305	305
Illustration 51 (a, b, c et d) : anciens ateliers de production.	306
Illustration 52 : hangars divers sur la gauche et ateliers de production sur la droite.	306
Illustration 53 : petits ateliers de réparation.....	307
Illustration 54(a, b, et c) : ateliers et bureaux sur trois bâtiments disposés en U.	307
Illustration 55 : vue aérienne du site.....	Erreur ! Signet non défini.
Illustration 56 : accès au site par l'avenue Gambetta.	328
Illustration 57 : Les deux tours de garde depuis la place d'armes.	328
Illustration 58: Le bâtiment de commandement depuis la place d'armes.....	329
Illustration 59 : un bâtiment de logements/bureaux bordant la place d'armes le long de la rue berthe de Boissieu.	329
Illustration 60: la partie technique centrale derrière le bâtiment de commandement.....	330
Illustration 61 : les hangars et écuries le long du boulevard Foch.....	330
Illustration 62: le long de la rue Marceau.	331
Illustration 63: en arrière-plan au-dessus des ateliers, les bâtiments de l'avenue Foch.	331
Illustration 64 : le long du boulevard Foch	332
Illustration 65 : les bâtiments de la rue Berthe de Boissieu.	332
Illustration 66: Les deux anciennes tours de garde vues depuis l'ancienne place d'armes.	335
Illustration 67: Le parc Hoche vu depuis le parc de Bonne.....	335
Illustration 68 : l'ancien bâtiment de commandement vu depuis l'entrée du site.	336
Illustration 69: ancien bâtiment de logements/bureaux bordant la place d'armes le long de la rue berthe de Boissieu.	336
Illustration 70 : le plan d'eau sur l'ancienne zone technique, à l'arrière du bâtiment principal, galerie commerciale sur la gauche.....	337
Illustration 71 : l'aire de jeux sur la droite du plan d'eau et à gauche du cinéma d'arts et d'essais.	337
Illustration 72 : espace verts avec aire de jeux sur la droite et galerie commerciale plus restaurants le long de la rue Berthe de Boissieu.	338

Illustration 73 : suite de l'espace public avec, en toile de fond, l'écoquartier qui a remplacé les anciens bâtiments d'habitat collectif technique le long du boulevard Foch.	338
Illustration 74 : l'écoquartier le long du boulevard Foch.	339
Illustration 75 : le plan d'ensemble présent à l'entrée du site.	351
Illustration 76 : Le bâtiment qui donne sur la rue et l'entrée du site. Erreur ! Signet non défini.	
Illustration 77 : les allées du village artisanal dans les locaux réhabilités.	354
Illustration 78 : la possibilité d'un grand espace de manoeuvrabilité pour des livraisons par poids-lourds	354
Illustration 79 : l'espace du service de propreté urbaine avec des batiments réhabilités en logements au fond.	355
Illustration 80 : l'école du cirque avec également un accès par la rue.	355
Illustration 81 : la bibliothèque municipale accessible par la rue.	356
Illustration 82 : le parc aménagé grâce aux ouvertures réalisées.	356
Illustration 83 : les bâtiments dont l'architecture étaient la plus intéressante	357
Illustration 84 : les anciens bureaux reconvertis en logements.	357
. Illustration 85 : la conservation de la cloture et les batiments de logements type HLM... ..	358
Illustration 86 : la création de ruelles a rendu l'accessibilité à l'espace foncier.	358
Illustration 87 : l'architecture caractéristique des batiments reconvertis en logements	363
Illustration 88 : des espaces d'habitat aérés ayant conservé les végétaux présents.	363
Illustration 89 : l'ancienne maison du chef de corps reconvertie en logements Erreur ! Signet non défini.	
Illustration 90 : un exemple d'appartement proposé à la location.	364
Illustration 91 : des maisons individuelles en accession à la propriété.	365
Illustration 92 : une volonté de conserver un espace aéré et végétalisé pour une certaine qualité de vie.	365
Illustration 93 : l'aménagement de locaux tertiaires.	366
Illustration 94 : perspective aérienne du projet retenu.	370
Illustration 95 : un bâti imposé pour les rues avoisinantes. Erreur ! Signet non défini.	
Illustration 96 : des commerces qui restent vides.	371
Illustration 97 : un aménagement urbain qui permet de mieux intégrer le site dans le quartier. Erreur ! Signet non défini.	
Illustration 98: le site depuis l'ancienne place d'armes avec un aménagement paysager. ...	372
Illustration 99 : un habillage de la façade conditionné par une architecture imposante.	372
Illustration 100 : la création de balcons pour satisfaire aux exigences actuelles.	373
Illustration 101 (a,b et c) : une architecture renouvelée pour pallier les contraintes du bâti. Erreur ! Signet non défini.	

Illustration 102 : vue d'ensemble intégrant la caserne, le parc et les nouveaux logements sur la gauche.....	374
Illustration 103 : les nouveaux logements donnant sur le parc avec l'église Jeanne d'arc en fond.	374
Illustration 104 : vue d'ensemble depuis les nouveaux bâtiments de logements.	375

4. TABLE DES TABLEAUX :

Tableau 1: évolution de la population de 1990 à 2010 en Picardie et en France métropolitaine.	219
Tableau 2: Évolutions de la population des départements picards entre 2007 et 2012.	219
Tableau 3: population de Noyon.	219
Tableau 4 : évolution de la population à Noyon.....	220
Tableau 5: la population de Noyon par grandes tranches d'âge.	220
Tableau 6 : Taux de chômage sur le Noyonnais (au sens du recensement).	224
Tableau 7: Perte d'emplois et fermeture d'entreprises sur le Noyonnais depuis 1980.	225
Tableau 8 : ménages selon la structure familiale.....	227
Tableau 9 : ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2012.....	227
Tableau 10: Ménages fiscaux de l'année 2012	228
Tableau 11 : évolution de la population de Noyon, dernière mise à jour connue.	245
Tableau 12 : Joigny, une localisation au nord de la Bourgogne, à 1h30 de Paris, sur l'axe Paris Lyon Marseille.	254
Tableau 13: évolution de la population en Bourgogne par département.	254
Tableau 14 : indicateurs démographiques de l'Yonne.	255
Tableau 15 : évolution de la population de Joigny.	256
Tableau 16 : indicateurs démographiques de la population de Joigny.	256
Tableau 17 : population active de 15 à 64 ans selon la catégorie professionnelle en Bourgogne en 2008 et 2013.	257
Tableau 18 : chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) en Bourgogne en 2008 et 2013.	258
Tableau 19 : évolution de l'emploi en Bourgogne entre 2008 et 2012.....	258
Tableau 20: chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans à Joigny	259
Tableau 21 : population de Champagne Ardenne entre 1968 et 2013.....	282
Tableau 22 : population du département de La Haute-Marne (52).	284
	393

Tableau 23 : indicateurs démographiques de la Haute-Marne.....	284
Tableau 24 : évolution de la population de Langres depuis 1968.....	284
Tableau 25: indicateurs démographiques de Langres.	284
Tableau 26 : emplois selon le secteur d'activité en Champagne-Ardenne.....	288
Tableau 27: emplois selon le secteur d'activité à Langres.	289
Tableau 28 : emplois et activités à Langres.	289
Tableau 29 : taux de chômage en Haute-Marne par âge et par sexe des 15-64 ans en 2013.	290
Tableau 30: population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle.	294
Tableau 31: composition des familles.....	294
Tableau 32 : Répartition des effectifs de la fonction publique par département selon le statut en 2011.....	296
Tableau 33: Taille des logements (résidences principales) en 2000.	315
Tableau 34 : part des emplois du bassin d'emplois grenoblois localisés dans Grenoble. ...	316
Tableau 35: évolution de la population grenobloise entre 1968 et 2013.....	343
Tableau 36: Taux de variation démographique annuel depuis 1975.	344
Tableau 37 : évolution de la taille des ménages.	Erreur ! Signet non défini.
Tableau 38 : évolution du nombre de personnes par ménage.	345

5. TABLE DES FIGURES :

Figure 1: les fermetures d'unités militaires en Picardie depuis 20 ans.....	12
Figure 2 : à 45 minutes de Roissy et des agglomérations picardes.	15
Figure 3: Aire d'influence des pôles de services intermédiaires.	16
Figure 4: Polarités du territoire Noyonnais.	17
Figure 5 : 62 petites villes inégalement réparties	40
Figure 6 : les dynamiques démographiques et d'emplois des territoires bourguignons.	42
Figure 7: la structure urbaine de Joigny.....	51
Figure 8 : un maillage de communication dense	70
Figure 9: typologie des pôles urbains en Haute-Marne.....	72
Figure 10: carte du Pays de Langres.	78
Figure 11: l'armature urbaine de Langres et l'évolution des populations entre 1999 et 2004.	80
Figure 12: les zones d'activités du territoire de la CCEL.	84
Figure 13: Langres, une ville marquée par des coupures urbaines.	90
Figure 14: vue d'ensemble de la Citadelle.	92

Figure 15 : Les villes-centres, intercommunalités et territoires du réseau métropolitain en Rhône-Alpes.	108
Figure 16: la délimitation nord/sud des quartiers de Grenoble.....	110
Figure 17 : les réseaux de transports Rhône-alpins.	112
Figure 18: projection de la présence militaire en 1902 sur le tissu urbain en 2004.	119
Figure 19: positionnement de la caserne de Bonne par rapport à l'ex-caserne Hoche.....	121
Figure 20: plan de la caserne de Bonne avec historique des bâtiments.....	122
Figure 21: le périmètre de la ZAC de Bonne.	125
Figure 22: Mulhouse, une position privilégiée.....	137
Figure 23: les axes de transports de la région mulhousienne	138
Figure 24: les quartiers des Mulhouse avec délimitations des ZUS.	142
Figure 25 : la position des trois casernes à reconvertir et leur distance par rapport au centre-ville	150
Figure 26 : Plan de la caserne Drouot.....	154
Figure 27 : la caserne Barbanègre avec la fonction initiale de ses bâtiments.....	159
Figure 28: Plan de la caserne Lefebvre.....	165
Figure 29 : situation de Noyon à l'échelle nationale.....	217
Figure 30: les départements picards.	218
Figure 31: Noyon, Un double accès au corridor A1 (sortie 12 direction Lille, sortie 10 direction Paris).	218
Figure 32: indice de métropolisation de l'Oise.	221
Figure 33 : Emplois par catégories socio-professionnelles.....	224
Figure 34: Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans.	225
Figure 35: Taux de scolarisation selon l'âge.	226
Figure 36: Niveau de diplôme de la population Noyonnaise non scolarisée, âgée de 15 ans et plus.....	226
Figure 37: Taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.	228
Figure 38: les dessertes de Noyon au moment de la signature du CRSD en 2011	232
Figure 39: le projet de desserte de Noyon pour 2016 au moment de la signature du CRSD en 2011.....	232
Figure 40: l'ambition initiale, créer une aire dédiée à l'économie et à l'innovation en privilégiant une nouvelle approche.....	236
Figure 41: vue d'ensemble e la reconversion du RMT.....	239
Figure 42 : 1ere phase d'intervention basée sur la réutilisation de l'existant.....	242


Figure 43 : phase 2 avec la densification du périmètre d'intervention en poursuivant les aménagements de la phase 1.	243
Figure 44 : phase 3 hors CRSD sur 10-15 ans : poursuite de l'intervention dans le périmètre primaire de densification.	Erreur ! Signet non défini.
Figure 45 : phase 4 hors CRSD : extension au sud avec la restructuration de la voie existante et l'aménagement du terrain de l'ancien club équestre.	244
Figure 46 : phase 5 hors CRSD avec la création de voie au SO et de nouveaux bâtiments à l'Est sur les voies existantes.	244
Figure 47 : phase 6 hors CRSD à l'horizon 15-20 ans avec la poursuite de l'extension au sud du périmètre.	245
Figure 48: évolution de la création d'entreprise.	246
Figure 49: âge des entreprises au 1er janvier 2014 Champ : activités marchandes hors agriculture.	246
Figure 50: schéma global des effets directs et indirects de la reconversion du RMT.	247
Figure 51: situation de Joigny à l'échelle nationale.	252
Figure 52: Figure 86 : les départements bourguignons.	253
Figure 53 : Joigny, une situation idéale entre Paris et Auxerre.	253
Figure 54: évolution de la population par région entre 1999 et 2010.	255
Figure 55: population de Joigny par grande tranche d'âge.	256
Figure 56 : Les systèmes territoriaux définis sur la base des déplacements quotidiens des habitants.	257
Figure 57: répartition du chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) par sexe et par âge en Bourgogne 2013.	258
Figure 58: Emplois par catégorie socio-professionnelle.	259
Figure 59: répartition du chômage des 15-64 ans (au sens du recensement) par sexe et par âge à Joigny en 2013.	260
Figure 60: taux de scolarisation selon l'âge.	260
Figure 61: diplôme-le plus élevé de la population de Joigny non scolarisée de 15 ans ou plus. 	
Figure 62: le quartier Abescat, à moins de dix minutes à pied du centre-ville.	263
Figure 63: le quartier Abescat par rapport aux éléments remarquables de la ville.	264
Figure 64 : plan d'ensemble du site avec découpage par fonction principale des bâtiments	266
Figure 65: situation de Langres à l'échelle nationale.	280
Figure 66: les départements et capitales régionales de Champagne-Ardenne.	281
Figure 67: carte générale de la Haute Marne.	281

Figure 68 : le Pays de Langres et des 4 lacs.....	282
Figure 69: typologie des aires urbaines et dynamiques démographiques associées.....	283
Figure 70 : population de Langres par grandes tranches d'âges.	285
Figure 71: répartition des communes de la Champagne-Ardenne selon le nombre d'habitants. 8	
Figure 72: un manque de jonction entre les trois éléments constitutifs de l'acropole de Langres.	286
Figure 73: les équipements structurants de l'acropole de Langres.	287
Figure 74: emplois par catégories socio-professionnelles en Haute-Marne.	288
Figure 75 : emplois par catégories socio-professionnelles à Langres.	289
Figure 76: population de Langres de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013.	290
Figure 77 : taux de chômage à Langres par âge et par sexe des 15-64 ans (au sens du recensement) en 2013.	291
Figure 78 : Évolution du taux de chômage dans les zones d'emploi de Champagne-Ardenne. 9	
Figure 79: taux de scolarisation selon l'âge en Champagne Ardenne.	292
Figure 80 : taux de scolarisation selon l'âge en Haute-Marne.	292
Figure 81: taux de scolarisation selon l'âge à Langres.	293
Figure 82 : diplôme-le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Langres.	293
Figure 83 : taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.	294
Figure 84: taux de pauvreté par tranche d'âge du référent fiscal en 2012.	295
Figure 85 : La répartition des propriétaires du quartier Turenne.....	299
Figure 86 : situation de Grenoble à l'échelle nationale.	308
Figure 87: Les départements Rhône-Alpins.	309
Figure 88 : Les villes-centres, intercommunalités et territoires du réseau métropolitain en Rhône-Alpes.	310
Figure 89 : évolution de la population entre 1975 et 1999.....	311
Figure 90 : les composantes de l'évolution démographique (soldes annuels).	311
Figure 91 : évolution du solde migratoire annuel.....	312
Figure 92 : Évolutions du nombre des ménages, des familles, des familles avec enfants entre 1990 et 2000.....	312
Figure 93 : évolution de la structure de la population.	312
Figure 94 : Les communes de l'agglomération de Grenoble.	313
Figure 95 : densité à l'îlot dans Grenoble.	314
Figure 96 : âge du parc des logements grenoblois au début des années 2000.	315

Figure 97 : évolution de la population active grenobloise.	315
Figure 98 : évolution de la structure de la population active entre 1990 et 1999.	316
Figure 99: la situation de la caserne de Bonne dans e tissus urbain grenoblois.	324
Figure 100 : le rapport du site à la ville.	325
Figure 101 : l'accessibilité routière et piétonne du site.	Erreur ! Signet non défini.
Figure 102 : plan des transports en communs.	326
Figure 103 : Plan des propriétaires du site en 2000.	327
Figure 104: La mixité de fonctions retenue pour le projet final.	333
Figure 105 : Le périmètre de la ZAC.	333
Figure 106 : schéma des espaces publics piétons.	334
Figure 107 : les bâtiments militaires conservés et l'emprise de l'écoquartier.	334
Figure 108 : situation de Mulhouse à l'échelle nationale.	340
Figure 109: Les départements lorrains.	341
Figure 110: 10 premières agglomérations de la nouvelle région ALCA.	341
Figure 111: les principales composantes des enjeux urbains.	342
Figure 112: évolution de la population entre 1975 et 1999.	343
Figure 113 : Évolution de la population depuis 1990 (base 100).	344
Figure 114 : les migrations résidentielles de 2003 à 2008.	346
Figure 115 : évolution du nombre d'emplois 1975-1999 (base 100 =1975).	347
Figure 116 : évolution de l'emploi salarié et de l'emploi industriel. ZE de Mulhouse.	348
Figure 117 : une localisation à la limite de la commune de Mulhouse.	Erreur ! Signet non défini.
Figure 118 : le plan d'ensemble de la caserne Drouot par statut du foncier.	351
Figure 119 : un plan nécessaire du fait de la pluralité de fonction (animation-culture loisirs/aide sociale /enfance jeunesse/sport/prévention sécurité /service de proximité/école-formation)	351
Figure 120 : 31 activités présentes à Drouot en 2015 ;	Erreur ! Signet non défini.
Figure 121 : les grands axes et les opérations voisinant la caserne Barbanègre.	359
Figure 122 : la caserne et les quartiers environnants.	360
Figure 123 : le principe général de découpage du site.	361
Figure 124: une localisation proche du centre-ville et une accessibilité accrue grâce à des grands projets en cours.	367
Figure 125 : une forte densité fonctionnelle préexistante	368
Figure 126 : le projet de reconversion finalement retenu.	369

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE DU TOME II.	3
INTRODUCTION DU TOME II.	5
CHAPITRE A. LES PETITES VILLES, LA RECONVERSION DES SITES MILITAIRES COMME NOUVEL ÉLAN.	7
1. NOYON.	8
1.1. Un contexte régional tendu.	8
<i>1.1.1. Une région en recherche de dynamisme.</i>	<i>8</i>
- Une démographie régionale en déclin.	8
- Une décroissance urbaine généralisée.	9
- L'Oise, un département essentiel pour la démographie régionale.	10
- L'Oise, un département contrasté entre grandes aires urbaines et espaces ruraux.	11
<i>1.1.2. Une fragilité avérée.</i>	<i>11</i>
- Une dimension régionale.	11
- Une situation contrastée dans l'Oise.	13
<i>1.1.3. La reconversion des sites militaires, un enjeu de redynamisation ?</i>	<i>13</i>
1.2. Le contexte de la ville de Noyon.	13
<i>1.2.1. Le territoire de Noyon, des opportunités à saisir.</i>	<i>14</i>
- La situation géographique : un atout à saisir.	14
- Un territoire qui se dépeuple de ses jeunes actifs.	15
- Une ville-centre qui reste attractive.	16
- Données socio-économiques.	19
- Le marché de l'emploi local.	20
<i>1.2.2. La délocalisation du RMT.</i>	<i>22</i>
- Impact du départ des militaires.	22
- Impacts sur la trame urbaine.	23
1.3. Le quartier Berniquet au cœur d'une dynamique ?	25
<i>1.3.1. Une opportunité de nouveau départ dans un contexte tendu ?</i>	<i>25</i>

- Un contexte financier intéressant.	25
- Des éléments de contexte favorables à l'installation de nouveaux habitants.	26
<i>1.3.2. Un dispositif favorable décliné en 3 axes stratégiques.</i>	27
- Un développement par attractivité des services non présents sur le territoire.	27
- Un développement économique endogène à l'échelle de la CCPN.	28
- Le développement du tourisme et des loisirs comme complément d'attractivité.	29
<i>1.3.3. La réponse aux problèmes identifiés et la concrétisation du nouveau projet urbain.</i>	30
- Premier bilan à deux ans, 2011-2013 (CCPN, 2014) :	30
- Deuxième bilan à cinq ans (2011-2016).	32
- Résultats indirectement liés au dynamisme insufflé par la reconversion du RMT.	35
2. JOIGNY	39
2.1. La Bourgogne une région qui reste attractive.	39
<i>2.1.1. Une croissance démographique à consolider.</i>	39
- Le contexte régional.	39
- Le département de l'Yonne.	41
- Une région qui a souffert de la crise.	43
2.2. La ville de Joigny.	46
<i>2.2.1. Le territoire de Joigny, des atouts à transformer.</i>	46
- Une situation géographique favorable.	46
- Caractéristiques démographiques.	46
- Les structures de formation.	47
- Données socio-économiques.	48
- L'offre immobilière et foncière d'entreprises.	51
<i>2.2.2. L'urbanisme de Joigny.</i>	51
- La forme urbaine.	51
- L'urbanisme réglementaire à Joigny.	52
<i>2.2.3. Le transfert du 28ème Groupe Géographique (GG) à Haguenau.</i>	53
- Le transfert du 28ème GG, un nouveau traumatisme économique ?	53
- Impacts urbains de la fermeture du 28ème GG.	55
2.3. La reconversion du site du 28ème GG.	56
<i>2.3.1. Des besoins avérés pour le Jovinien.</i>	56

2.3.2. <i>Faire d'une cessation d'activité un atout.</i>	57
- Le contexte financier (cf. encart 7 ci-dessous).	57
- Principes de reconversion du site.	58
2.3.3. <i>Résultats de la reconversion.</i>	59
- Stratégie initiale mise en place par la ville de Joigny.	59
- Résultats directement liés à la reconversion du site militaire.	59
- Effets indirects qui doivent concourir à la réalisation projet urbain.	64

CHAPITRE B. UNE VILLE EN CRISE, LANGRES : LA RECONVERSION POUR ENTRER DANS UNE 3ÈME ÈRE. 69

1. UN DYNAMISME RÉGIONAL CONTRASTÉ. 69

1.1. Une société fragilisée. 71

1.1.1. *Une démographie à consolider.* 71

1.1.2. *Une urbanisation spécifique.* 71

1.1.3. *La précarité, une contrainte supplémentaire.* 72

- Une précarité plus présente. 72

- Le double handicap des jeunes Champardennais. 73

1.2. Une économie à la fois avantageuse et contraignante. 73

1.2.1. *Un réseau de transports en amélioration.* 73

1.2.2. *Une économie spécifique du Grand-Est de la France.* 74

- Une région industrielle et agricole. 74

- L'État, le premier employeur public. 74

1.2.3. *Focus sur le contexte départemental de Langres, la Haute Marne.* 75

- Une démographie inquiétante (cf. tableaux 22 et 23, annexe V). 75

- Des contraintes urbaines à compenser. 75

- Des enjeux économiques. 75

1.3. La reconversion des friches, un enjeu régional. 76

1.3.1. *La nécessité de contrôler le développement urbain.* 76

1.3.2. *Des friches pour renouveler l'offre foncière ?* 76

1.3.3. *Les friches militaires, une alternative ?* 76

2. LE TERRITOIRE DE LANGRES : DES ATOUTS ET DES HANDICAPS. 77

2.1. Spécificités géographiques du territoire.	77
2.2. Le contexte socio-économique de la ville de Langres.	78
2.2.1. <i>Le territoire de Langres, des contraintes et des avantages.</i>	78
- Équipements structurants.	78
- Une ville dans la logique de la décroissance démographique régionale.	79
- Une pauvreté marquée avec des revenus plutôt faibles.	81
- Une offre de formation à intégrer dans les perspectives de redynamisation.	81
2.2.2. <i>L'économie langroise.</i>	82
- Le tissu entrepreneurial.	82
- Principales caractéristiques du secteur entrepreneurial.	82
- Les zones d'activités.	83
- Une organisation commerciale défavorable.	85
- Le tourisme.	86
- L'emploi à Langres.	87
2.2.3. <i>Des dysfonctionnements urbains.</i>	89
3. LA RECONVERSION DES SITES MILITAIRES DE LANGRES.	91
3.1. Les sites militaires de Langres.	91
3.1.1. <i>La Citadelle : l'histoire en héritage.</i>	91
3.1.2. <i>Le changement progressif de fonctions.</i>	92
- La baisse puis le départ des effectifs militaires.	92
3.1.3. <i>Les conséquences du départ des militaires de la Citadelle.</i>	93
- Les conséquences urbaines.	93
- Les conséquences économiques et sociales à partir de 1945.	95
3.2. De grands principes à mettre en œuvre ?	96
3.2.1. <i>Des logiques récurrentes.</i>	96
3.2.2. <i>Un dispositif plus favorable que par le passé.</i>	98
3.2.3. <i>Premières pistes quant à l'absence d'une reconversion globale.</i>	99
- L'organisation et le contexte institutionnel.	99
3.3. Résultats concrets d'une reconversion en patchwork.	101
3.3.1. <i>Premiers éléments avant la fermeture de la 15ème BSMAT.</i>	101
- Une reconversion patrimoniale :	101

- La réutilisation du bâti existant.	101
3.3.2. <i>Dans le cadre du CRSD, une reconversion de la 15eme BSMAT qui bénéficie au quartier Turenne :</i>	103
3.3.3. <i>Projets annoncés et perspectives.</i>	104

CHAPITRE C. LES MÉTROPOLIS : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ GRÂCE À LA FRICHE MILITAIRE.

1. GRENOBLE.

1.1. Le contexte général de la ville de Grenoble.

1.1.1. Les facteurs de développement de la ville.

- Une géomorphologie contraignante. 109

- Morphologie urbaine globale de Grenoble. 110

1.1.2. Des transports objets d'une attention particulière.

- Des liaisons perfectibles vers les centres décisionnels. 111

- Un réseau de transports urbains exemplaire. 112

1.2. Aspects démographiques.

1.2.1. Une évolution dans la logique des grandes villes françaises.

1.2.2. Les logements à Grenoble.

- L'importance de l'habitat collectif. 114

- la ZAC Vigny-Musset, terrain expérimental de l'aménagement à Grenoble. 115

1.2.3. Aspects économiques.

- Évolution des activités. 116

- Le commerce. 117

- Le tourisme d'affaires. 117

1.3. La caserne De Bonne, un site emblématique de l'urbanisme grenoblois.

1.3.1. Une ville de tradition militaire.

- Des besoins militaires conditionnant le développement urbain. 118

- Une urbanisation récente possible grâce aux friches militaires. 119

1.3.2. La caserne Hoche, une opération à compléter.

- Une opportunité de créer une nouvelle centralité urbaine. 120

- Mais des résultats décevants : 1214

1.3.3. La caserne De Bonne.

- Aperçu historique.	122
- Éléments architecturaux et fonciers.	123
- Le site de la caserne de Bonne en 2004.	123
- La représentation des habitants :	124
- La démographie autour de la caserne de Bonne.	125
- Impacts économique du départ des militaires.	127
1.4. La reconversion de la caserne de Bonne.	127
<i>1.4.1. Objectifs de la ville et cadre de l'opération.</i>	<i>128</i>
- Les objectifs généraux de la ville de Grenoble :	128
- Le cadre de l'opération :	128
- Concerto, un contrat européen facilitateur de la reconversion du site.	129
<i>1.4.2. Évolutions attendues.</i>	<i>129</i>
- Évolutions démographiques :	129
- Évolutions en termes d'offre de logements.	130
- Le développement des activités économiques.	130
- Le développement de nouveaux usages :	130
<i>1.4.3. Résultats concrets de la reconversion.</i>	<i>131</i>
- Appréciation globale :	131
- Éléments spécifiques en miroir de l'opération Hoche.	132
2. MULHOUSE.	136
2.1. Une métropole en mal d'attractivité.	136
<i>2.1.1. Des atouts initiaux.</i>	<i>136</i>
<i>2.1.2. La démographie, baromètre du dynamisme de la métropole .</i>	<i>138</i>
<i>2.1.3. Une économie qui cherche un nouveau souffle.</i>	<i>139</i>
- Un héritage historique à l'origine des difficultés mulhousiennes.	139
- L'anticipation de nouvelles orientations économiques par les pouvoirs publics.	140
- Des éléments qui conditionnent les projets de redynamisation.	141
<i>2.1.4. L'urbanisme mulhousien, un défi.</i>	<i>141</i>
- Faire de l'héritage industriel un atout :	141
- Mais des handicaps persistants.	143

2.2. À l'aube du XXème siècle, quelles solutions pour pallier l'héritage de la période industrielle?	143
2.2.1. <i>Mulhouse, une ville en décroissance urbaine ?</i>	143
2.2.2. <i>Quelle place pour les friches face à la décroissance urbaine ?</i>	144
2.2.3. <i>Le cas particulier des friches militaires.</i>	145
- Un contexte favorable à de grandes opérations.	145
- Mais un départ des militaires dans l'indifférence.	146
2.3. La reconversion des casernes mulhousiennes.	147
2.3.1. <i>Le contexte de la reconversion des sites militaires mulhousiens.</i>	147
- La place des casernes dans le développement urbain mulhousien.	147
- Une cessation d'activité aux conséquences économiques et sociales limitées.	148
- Un intérêt d'abord secondaire au regard des besoins en transformation urbaine.	149
- Une évolution du contexte source de regain d'intérêt pour les casernes.	151
2.3.2. <i>En dépit du discours officiel, des projets préalablement définis pour la reconversion des casernes.</i>	152
2.3.3. <i>La reconversion des casernes, site par site.</i>	153
- La caserne Drouot :	153
- La caserne Barbanègre :	159
- La caserne Lefebvre :	163
CHAPITRE D. PREMIERE MISE EN PERSPECTIVE DES HYPOTHÈSES AU VU DES ÉTUDES DE TERRAIN	171
1. LES CONDITIONS FAVORABLES À LA RÉALISATION D'UN EFFET LEVIER.	173
1.1. L'intégration d'une surprise de planification urbaine.	173
1.2. La notion de projet urbain.	174
1.2.1. <i>De la notion d'intérêt d'une acquisition/reconversion du site pour et par la ville.</i>	174
1.2.2. <i>Le projet urbain, un cadre favorable à la reconversion des friches militaires ?</i>	175
1.2.3. <i>La mise en projet de la reconversion d'une friche militaire, un processus normé.</i>	176
2. DES CARACTÉRISTIQUES À EXPLOITER POUR OPTIMISER L'EFFET LEVIER.	180
2.1. L'intégration d'atouts supplémentaires dans les composantes du projet urbains.	180

2.1.1. <i>Déclinaison de la volonté initiale avec la détermination d'une structure porteuse du projet.</i>	182
2.1.2. <i>La prise en compte raisonnée des éléments de diagnostic.</i>	182
2.1.3. <i>L'acceptation d'une réversibilité du projet.</i>	184
2.2. Des éléments complémentaires à la réussite du projet urbain.	185
2.2.1. <i>L'installation de vecteurs de stabilité qui mettent les investisseurs en confiance.</i>	185
2.2.2. <i>Des possibilités de financement spécifiques.</i>	186
2.2.3. <i>Des notions de produits d'appels et d'image, emblématiques du site.</i>	186
- le label comme produit d'appel :	186
- Le choix d'une reconversion porteuse d'une image écoresponsable.	187
3. L'EFFET LEVIER DE LA RECONVERSION D'UN SITE MILITAIRE.	189
3.1. Le temps de la friche reconvertie, une notion à préciser.	189
3.1.1. <i>La friche reconvertie dans le cadre des cinq sites ici étudiés.</i>	189
3.1.2. <i>Un temps de la friche reconvertie à apprécier en trois périodes.</i>	190
3.2. Une caractérisation de l'effet levier de la reconversion des sites militaires.	191
BIBLIOGRAPHIE DU TOME II.	194
1. DOCUMENTATION DE FOND.	194
1.1. Documents généraux d'origine divers (classés par ordre alphabétique).	194
1.2. Contributions.	195
1.3. Périodiques et revues.	195
1.4. Travaux universitaires.	195
1.5. Ressources électroniques.	195
1.5.1. <i>Classement par auteur.</i>	195
1.5.2. <i>Études de l'INSEE</i>	196
2. NOYON.	198
2.1. Documents généraux, rapport et dossiers :	198
2.1.1. <i>Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).</i>	197
2.1.2. <i>Travaux universitaires.</i>	197
2.1.3. <i>Documents fournis par la mairie de Noyon :</i>	197
2.1.4. <i>Documents du ministère de la défense et du SGA :</i>	198

2.1.5. Documents divers :	198
2.2. Périodiques et revues :	198
2.2.1. Classement par auteur :	198
2.2.2 Classement par revue/périodique :	199
2.3. Ressources électroniques :	199
2.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :	199
2.3.2. Autres ressources électroniques.	200
- Classement par auteur :	200
- Site de la CCPN :	201
- articles sans auteur déterminé :	202
3. JOIGNY.	202
3.1. Documents généraux, rapport et dossiers :	203
3.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).	202
3.1.2. Travaux universitaires.	202
3.1.3. Documents fournis par la mairie de Joigny ou la CCJ :	202
3.1.4. Documents du ministère de la défense et le SGA.	203
3.2. Périodiques et revues :	203
3.2.1. Classement par auteur :	203
3.2.2 Classement par revue/périodique :	204
3.3. Ressources électroniques :	204
3.3.1. Données de l'INSEE (classement par type de publication) :	204
3.3.2. Autre ressource électronique.	204
4. LANGRES.	205
4.1. Documents généraux, rapport et dossiers :	205
4.1.1. Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).	205
4.1.2. Documents fournis par la mairie de Langres :	206
4.1.3. Documents du ministère de la défense et le SGA :	206
4.1.4. Documents divers :	206
4.2. Périodiques et revues :	207
4.2.1. Classement par auteur :	207
4.2.2. Classement par revue/périodique	207

4.3. Ressources électroniques :	207
4.3.1. <i>Données de l'INSEE (classement par type de publication) :</i>	207
4.3.2. <i>Périodiques et revues.</i>	208
- Classement par auteur :	208
- articles sans auteur identifié :	209
5. GRENOBLE.	209
5.1. Documents généraux, rapport et dossiers :	209
5.1.1. <i>Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).</i>	209
5.1.2. <i>Documents fournis par la mairie de Grenoble :</i>	209
5.1.3. <i>Travaux universitaires.</i>	210
5.1.4. <i>Document divers :</i>	210
5.2. Revues.	210
5.3. Ressources électroniques :	210
5.3.1. <i>Données de l'INSEE (classement par type de publication) :</i>	210
5.3.2. <i>Autres ressources électroniques.</i>	211
6. MULHOUSE.	212
6.1. Documents généraux, rapport et dossiers :	212
6.1.1. <i>Documents d'origines diverses (classés par ordre chronologique croissant).</i>	212
6.1.2. <i>Documents fournis par la mairie de Mulhouse :</i>	213
6.1.3. <i>Travaux universitaires :</i>	214
6.1.4. <i>Document divers :</i>	214
6.2. Périodiques et revues : classement par revue/périodique	214
6.3. Ressources électroniques :	214
6.3.1. <i>Données de l'INSEE (classement par type de publication) :</i>	214
6.3.2. <i>Autres ressources électroniques.</i>	215
- Classement par auteur :	215
- articles sans auteur déterminé :	215
TABLE DES ANNEXES	216
ANNEXE I. NOYON, CARTOGRAPHIE EST STATISTIQUES	217

1. CARTOGRAPHIE.	217
2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES.	219
2.1. Éléments concernant la population.	219
2.1.1. <i>Démographies régionale et départementale.</i>	219
2.1.2. <i>La démographie du Noyonnais.</i>	219
2.1.3. <i>Critères urbains départementaux et du Noyonnais</i>	221
2.2. Données économiques	221
2.2.1. <i>Un contexte favorable à l'emploi et à la création d'entreprises.</i>	221
- Le Fonds de Revitalisation des bassins d'emplois dans l'Oise :	221
- Les aides à l'implantation en Pays Noyonnais :	222
2.2.2. <i>Données liées à l'emploi pour Noyon.</i>	224
2.2.3. <i>Données liées à la formation pour Noyon</i>	226
2.2.4. <i>Indicateurs de précarité du Noyonnais.</i>	237
ANNEXE II. NOYON, RECONVERSION DU SITE DU RMT.	229
1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : L'ARMÉE EN PICARDIE.	229
2. LA RECONVERSION DU QUARTIER BERNIQUET.	232
2.1. La desserte du site.	232
2.2. Chronologie de la mise en place de la reconversion et des premiers 18 mois.	233
2.3. Le site avant sa reconversion.	234
2.4. Le projet de reconversion initial.	236
3. LE SITE RECONVERTI.	237
3.1. Premier bilan à la fin de 2013 (2 ans de CRSD).	237
3.2. Deuxième bilan : 15 octobre 2015 (avenant de deux ans CRSD).	238
- Déclinaison de quelques réalisations concrètes	239
4. PERSPECTIVES.	242
5. SYNTHÈSE GLOBALE DE L'EFFET LEVIER POUR LE NOYONNAIS.	245
6. LES BÂTIMENTS DU RMT À CE JOUR.	247
6.1. Bâtiments reconvertis en date du 18 décembre 2015.	247
6.2. Bâtiments non reconvertis.	249

ANNEXE III. JOIGNY, CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.	252
1. CARTOGRAPHIE.	252
2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES.	254
2.1 Éléments liés à la population.	254
<i>2.1.1. Démographies régionale et départementale.</i>	<i>254</i>
<i>2.1.2. La démographie jovinienne.</i>	<i>256</i>
2.2. Critères urbains au niveau régional.	257
2.3. Données liées à l'emploi.	257
<i>2.3.1. Données liées à l'emploi en Bourgogne</i>	<i>257</i>
<i>2.3.2. Données liées à l'emploi sur Joigny.</i>	<i>259</i>
2.4. Domaine de la formation sur Joigny.	260

ANNEXE IV. JOIGNY, LA RECONVERSION DU QUARTIER ABESCAT	262
1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE : LA DÉFENSE EN BOURGOGNE.	262
2. LE QUARTIER ABESCAT.	263
2.1. Situation du site par rapport à la ville.	263
2.2. Le site avant sa reconversion.	264
<i>2.2.1. Description sommaire.</i>	<i>264</i>
<i>2.2.2. Vues d'ensemble.</i>	<i>266</i>
<i>2.2.2. Images du site</i>	<i>267</i>
- Les éléments remarquables du site non reconverti.	267
- des barrières omniprésentes :	267
-Les bâtiments du site :	268
2.3. Le site reconverti.	271
<i>2.3.1. Réalisations concrètes</i>	<i>271</i>
- Premières phase, 2011-2013 :	271
- Deuxième phase 2013-2016 :	273
<i>2.3.2. Clichés du site reconverti.</i>	<i>274</i>
- L'ancien bâtiment 6, devenu pôle de formation professionnelle	274
- Les autres bâtiments reconvertis :	276

- Les bâtiments non reconvertis.	278
2.4. Intégration du site reconverti dans son environnement.	279

ANNEXE V. LANGRES : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES 280

1. CARTOGRAPHIE. 280

2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES. 282

2.1. La population : démographie et critères urbains. 282

2.1.1. Données démographiques régionale et départementale. 282

2.1.2. Critères démographiques au niveau de Langres. 284

2.1.3. Critères urbains régionaux et départementaux. 285

2.1.4. Critères urbains au niveau de Langres. 286

2.2. Données économiques. 288

2.2.1. Le contexte de l'emploi. 288

- Aux niveaux régional et départemental. 288

- Au niveau de Langres. 289

2.2.2. Le contexte du chômage. 290

- Au niveau départemental. 290

- Au niveau de Langres. 291

2.2.3. Les données liées à la formation. 292

- Aux niveaux régional et départemental. 292

- Au niveau de Langres. 293

2.2.4. Les données liées à la précarité. 294

- Au niveau départemental. 294

- Au niveau de Langres. 294

ANNEXE VI. LANGRES : LA RECONVERSION DE LA CITADELLE. 296

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE. 296

1.1. La Défense en Champagne-Ardenne. 296

1.1.1. Les effectifs de la Défense. 296

1.1.2. D'importants besoins en reconversion en Champagne-Ardenne. 296

1.2. Sedan : un contre-exemple toujours dans les esprits.	297
- un contexte contraignant :	297
- Une reconversion compliquée et un processus original.	297
2. LE SITE DE LA CITADELLE À LANGRES.	299
2.1. <i>Le quartier Turenne.</i>	299
2.1.2. <i>Une reconversion parcellaire.</i>	300
2.1.2. <i>Des bâtiments qui se délabrent faute de reconversion :</i>	302
2.1.3. <i>Bâtiments qui pourraient être réhabilités en logements en 2016.</i>	303
2.2. Le site de la 15^{ème} BSMAT.	304
2.2.1. <i>Vue d'ensemble :</i>	304
2.2.2. <i>Vues du site à reconvertir : bâtiments avec un projet identifié.</i>	305
2.2.3. <i>Locaux techniques ; accueil possible du SDIS ou la gendarmerie.</i>	306
2.2.4. <i>Bâtiments en bon état sans projet de reconversion identifié.</i>	307
ANNEXE VII. GRENOBLE : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.	308
1. CARTOGRAPHIE.	308
1.1. Éléments de géographie physique et d'organisation du territoire.	308
1.2. La concurrence métropolitaine.	310
2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES.	311
2.1. La démographie grenobloise.	311
2.1.1. <i>Les variations démographiques en fonction de l'exode urbain</i>	311
2.1.2. <i>Structure de la population grenobloise.</i>	312
2.2. Critères urbains.	313
2.3. Les données de l'emploi grenoblois.	315
ANNEXE VIII. GRENOBLE : LA CASERNE DE BONNE.	317
1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.	317
1.1. Une tradition urbanistique liée à l'expérimentation de processus.	317
1.1.1. <i>Un contexte favorable à l'action.</i>	317
1.1.2. <i>La Villeneuve puis les Béalières, premiers terrains expérimentaux.</i>	317

1.2. Les emprises militaires au service du développement urbanistique de Grenoble.	318
1.2.1. <i>Une ville de garnison.</i>	318
1.2.2. <i>Un développement économique et urbain contraint par les militaires.</i>	319
- Une première période très contraignante.	320
- La reconquête des terrains militaires.	320
- La reconversion des terrains militaires de Grenoble :	321
- La valorisation des emprises militaires par le tourisme	321
- La modification du plan urbain de Grenoble grâce aux sites militaires	321
1.3. La caserne Hoche.	322
1.3.1. <i>Maîtrise publique et intervenants publics et privés</i>	322
1.3.2 : <i>Le dirigisme de la Ville</i>	323
2. LA RECONVERSION DE LA CASERNE DE BONNE.	323
2.1. Historique du site.	323
2.2. Environnement du site.	324
2.3. La caserne de Bonne avant sa reconversion (plan et vues du site).	327
- Entrée principale du site, zone de commandement, logements et bureaux	328
- la zone technique.	330
- les abords du site	331
2.4. La reconversion du site.	333
2.4.1. <i>Plans du projet.</i>	333
2.4.2. <i>Vues du site.</i>	335
- L'ancien accès principal, l'ancienne zone de commandement/bureaux/logements.	335
- L'ancienne zone dite technique sur l'arrière par rapport à l'entrée principale.	337
- L'écoquartier de la caserne de Bonne sur les abords.	339
ANNEXE IX. MULHOUSE : CARTOGRAPHIE ET STATISTIQUES.	340
1. CARTOGRAPHIE.	340
1.1. Éléments de géographie physique et d'organisation du territoire.	340
1.2. Logique métropolitaine et enjeux urbains.	341

2. DONNÉES STATISTIQUES ET ÉCONOMIQUES.	343
2.1. Éléments concernant la population.	343
2.2. Le contexte économique mulhousien.	347

ANNEXE X. LA RECONVERSION DES CASERNES DE MULHOUSE

1. LA CASERNE DROUOT.	349
1.1. Localisation et accessibilité du site.	349
1.2. Un parti pris d'aménagement.	350
1.3. Les résultats de la reconversion.	351
<i>1.3.1. Plans d'ensemble.</i>	<i>351</i>
<i>1.3.2. Éléments statistiques.</i>	<i>353</i>
<i>1.3.3. Le site reconverti.</i>	<i>353</i>
- le village artisanal.	353
- Une mixité de fonctions pour favoriser l'attractivité	355
- Les logements.	357
- L'intégration de la caserne dans son environnement urbain.	358
2. LA CASERNE BARBANÈGRE.	359
2.1. La localisation du site et son accessibilité.	359
2.2. Plan du site et fonctions attribuées.	361
2.3. Le site reconverti.	362
<i>2.3.1 Plan d'ensemble.</i>	<i>362</i>
<i>2.3.2 Vues du site.</i>	<i>363</i>
- Les logements dans les bâtiments réhabilités	363
La réutilisation du foncier	365
3. LA CASERNE LEFEBVRE.	367
3.1. Caractéristiques du site	367
<i>3.1.1. Localisation et accessibilité.</i>	<i>367</i>
<i>3.1.2. Le site dans son environnement opérationnel.</i>	<i>368</i>
3.2. Plan du site reconverti.	369
3.3. Le site reconverti.	370

Le site depuis les rues qui l'entourent	370
- La reconversion en logements	372
- L'utilisation du foncier	374
- Le parc	375

**ANNEXE XI. LES TERRAINS D'ÉTUDE DANS LA CHRONOLOGIE DES
TEMPS DE LA FRICHE** **376**

ANNEXE XII. LES PÉRIODES DU TEMPS DE LA FRICHE RECONVERTIE
377

ANNEXE XIII. CARTOGRAPHIE DES ENTRETIENS. **378**

LEXIQUE **380**

TABLE DES SIGLES ET ACRONYMES **385**

TABLES DES FIGURES DU TOME II. **388**

1. TABLE DES SCHÉMAS : **388**

2. TABLE DES ENCARTS. **388**

3. TABLE DES ILLUSTRATIONS : **389**

4. TABLE DES TABLEAUX : **393**

5. TABLE DES FIGURES : **394**

