

Stéphanie Lotz, docteure en urbanisme et aménagement de l'espace

Chercheuse associée au Lab'urba, École d'Urbanisme de Paris, Université Paris 12.

**L'armée, un aménageur ou un déménageur du territoire ?**

**Résumé** : la friche urbaine est progressivement devenue un objet d'intérêt pour les aménageurs urbains dans un contexte de développement durable. Cette évolution, d'un espace foncier redouté à un objet du désir, a permis une conceptualisation de la notion de friche et la mise en place d'outils qui permette aux aménageurs, aux promoteurs et à tout acteur du développement économique d'un territoire ou d'une société de mieux appréhender ce qui n'était autrefois considéré que comme un terrain vague source d'insécurité.

Parmi les sites en cessation d'activité, les futures friches militaires font fréquemment l'objet d'une médiatisation accrue car l'activité de l'armée permettait aux villes et aux territoires concernés de rester attractifs et dynamiques. Certaines villes sont emblématiques du traumatisme subi. Cependant, alors que la reconversion des friches urbaines en général a fait l'objet d'un vrai retour d'expérience, ces espaces délaissés peuvent offrir de vraies opportunités à des territoires potentiellement sinistrés et générer un effet levier qui se décline sous différents aspects.

**Mots clefs** : friches urbaines, renouvellement urbain, reconversion, projet urbain, friches militaires, effet levier, attractivité

## Introduction

La notion de friche urbaine fait désormais partie du vocabulaire de divers champs d'étude ; l'urbanisme, l'économie, l'immobilier, l'aménagement ou encore l'architecture et le génie urbain pour ne citer que les principaux. Dans le langage courant, ce terme a fréquemment remplacé l'expression « terrain vague ».

Cependant, il convient de ne pas oublier que 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*.

L'évolution sémantique a également 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 donc d'un espace qui pourrait faire l'objet d'une valorisation.

Cependant, bien que les friches urbaines soient les seules juridiquement reconnues, elles constituent toujours 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.

Cet article propose, dans un premier temps, de revenir sur l'évolution de l'intérêt pour la friche urbaine, avec en particulier, une conceptualisation progressive de cet espace urbain, puis, dans un premier temps, de faire un focus sur une nature particulière de friches, celles liées à la cessation des activités de l'armée. Il s'agira alors de montrer comment le départ des militaires peut impacter l'économie et l'urbanisme locaux, mais aussi d'envisager comment une reconversion réussie de ces sites peut permettre d'inverser la tendance au pessimisme.

## **I. La friche : un espace abandonné comme objet d'étude**

### **1.1. La friche, une relation ambiguë à la ville**

Le phénomène de friches est né en même temps que la ville qui rassemble divers 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 volontaire 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 urbain<sup>1</sup> 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 (Fontan, 2013) : son déclin économique et financier 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.

---

<sup>1</sup> Ou *Shrinking process* : décroissance démographique et des activités économiques (Oswalt, 2005).

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.

Longtemps ignorées alors que la tendance était au développement sans compter d'espaces péri-urbains, les friches urbaines sont cependant devenues peu à peu des objets 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 présentent 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. Elles 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 donc pu 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. Cette démarche de reconversion s'inscrivant de façon pérenne dans le temps urbain a progressivement permis de monter en généralité des observations récurrentes liées à la reconversion des friches et a permis de conceptualiser les éléments liés à cet espace foncier.

## 1.2. La friche, un objet urbain conceptualisé

-La friche, si elle comprend des éléments objectifs et facilement mesurables en termes quantitatifs, est également associée à des données plus subjectives qui ont longtemps été écartées, bien qu'elles constituent parfois un frein à la reconversion.

De fait, les dimensions liées à la reconversion de la friche peuvent être aussi nombreuses que les types de friches. Cependant, dans un souci de généralisation, trois orientations sont à retenir (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 vécu<sup>2</sup> 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 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.

Au-delà de sa stricte définition, la friche, recouvre également des problématiques diverses en termes de temporalité urbaine lorsqu'on s'intéresse à sa reconversion. Ainsi, 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

---

<sup>2</sup> **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*.

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, mais conceptualisé dans le cadre des travaux sur la reconversion des friches militaires (Lotz, 2017) :

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-friche, 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-friche, 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-friche.

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 longue<sup>3</sup>. 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

---

<sup>3</sup> Une durée de deux ans peut être considérée, par exemple, comme un temps de veille relativement court.

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.

Dans ce contexte, la friche a un statut transitoire, à la fois symbole de permissivité 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.

### **1.3. L'évaluation des effets de la reconversion d'une friche**

Un quatrième temps a dû être envisagé de la friche (Lotz, 2017), lorsque les projets de l'après-riche ont abouti : il s'agit du temps de la friche reconvertie. Il permet 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 Carmausin<sup>4</sup> 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 accueille des déchets faiblement radioactifs depuis 2016.

---

<sup>4</sup> 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.

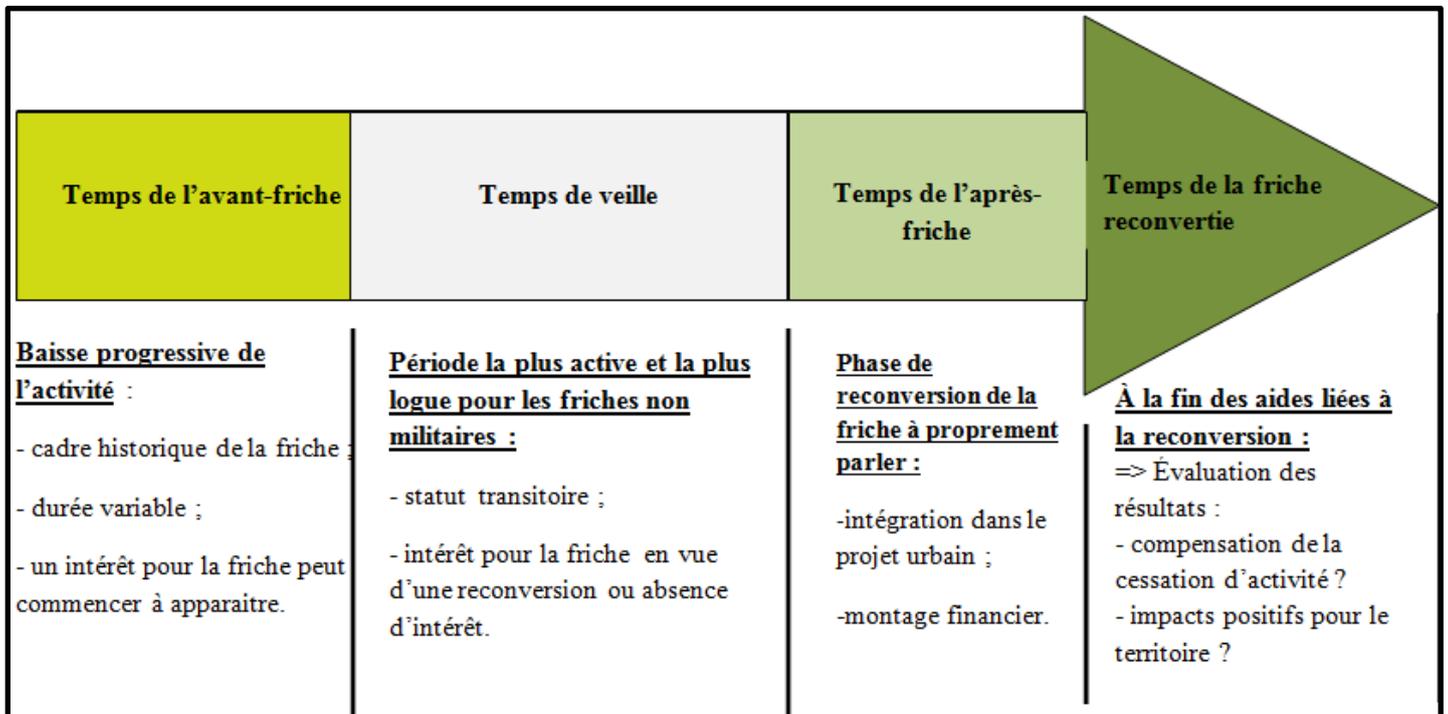


Figure 1: les temps de la friche. Réalisation par l'auteur.

Envisager le temps de l'après-friche nécessite à la fois de considérer le moment où 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 en utilisant la notion de *temps de la friche reconvertie* (*ibid.*). 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.

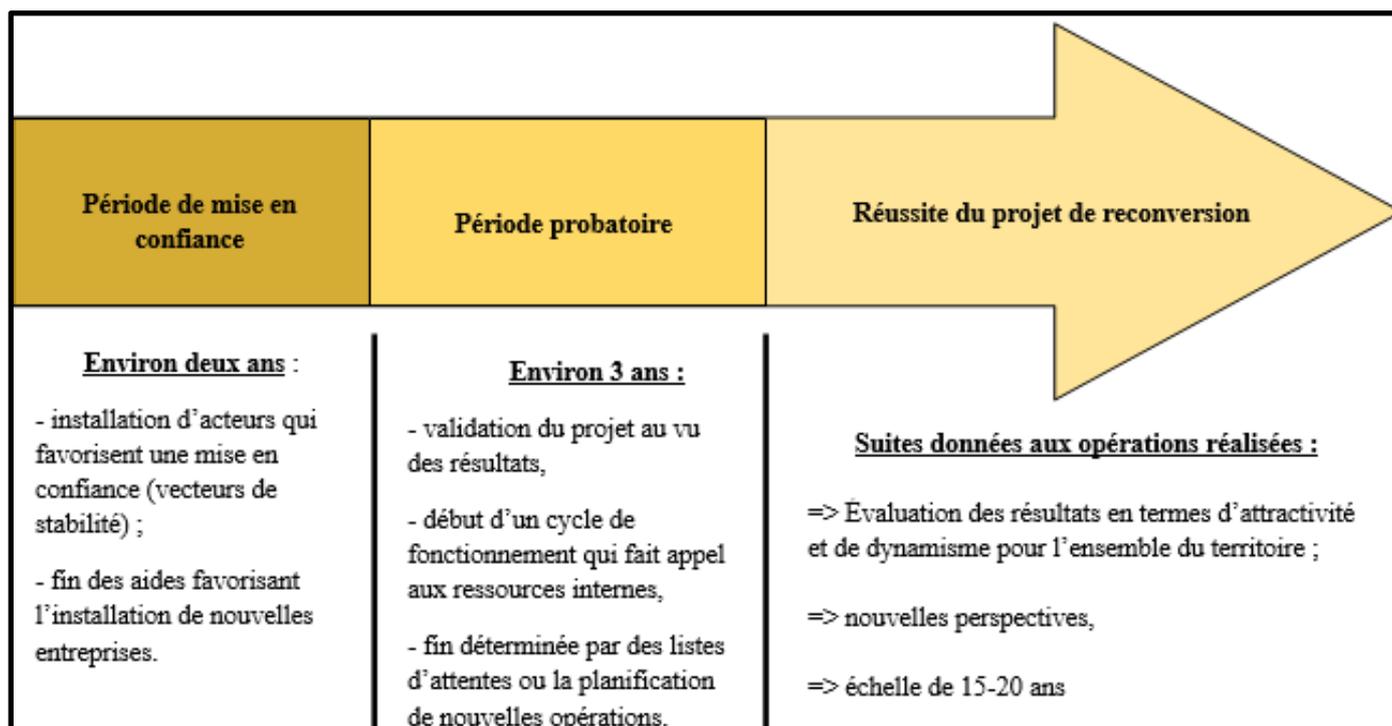


Figure 2: les étapes du temps de la friche reconvertie - réalisation par l'auteur.

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.

## II. La friche militaire, une opportunité pour le territoire ?

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.

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.

## **2.1. 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 concernait 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 inclut notamment la professionnalisation des armées<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> 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.

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.

## **2.2. Les enjeux soulevés par la gestion du patrimoine militaire.**

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.

De fait, 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, 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 m<sup>2</sup>.

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 lieu<sup>6</sup>. 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.

### **2.3. 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 XXème 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

---

<sup>6</sup> 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.

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 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.

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.

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.

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 1997-1998<sup>7</sup> 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 dépendance<sup>8</sup> 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 Défense<sup>9</sup> ;

Ce départ de l'armée est donc 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 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

---

<sup>7</sup> Dissolution d'un régiment sur Nancy, de même pour Toul et Lunéville.

<sup>8</sup> Cf. lexique.

<sup>9</sup> 97 salariés sur 276 sont strictement affectés à ce marché.

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. 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.

*L'opportunité d'un nouvel élan économique.*

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) dans un cadre économique favorable tout en bénéficiant de concours financiers spécifiques provenant de la FNAFU<sup>10</sup> et du CAECL<sup>11</sup>. 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

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.

d'Europe<sup>12</sup> (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.

De fait, 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.

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.

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. La reconversion du site peut alors être un levier puissant d'attractivité dès lors qu'il répond aux besoins du territoire et à l'enjeu urbanistique de renouvellement urbain. Il s'agit pour la requalification de participer à un nouveau positionnement de la ville ou du territoire, en particulier dans un contexte de concurrence interurbaine accrue.

Il existe des 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, la reconversion d'une friche n'est pas acquise *a priori* pour un terrain militaire mais elle doit s'envisager dans le cadre d'un projet d'ensemble au bénéfice de la

---

<sup>12</sup> 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.

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 : 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. 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. Néanmoins, 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.

*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. 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. 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 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'acquérir 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.
- 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..

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.

*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. figure 3) : 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 :

*Pour être mené à bien, le projet urbain de requalification d'une friche implique :*

- *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.)

Figure 3 : les composantes d'un projet urbain de requalification d'une friche.

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. figure 4).

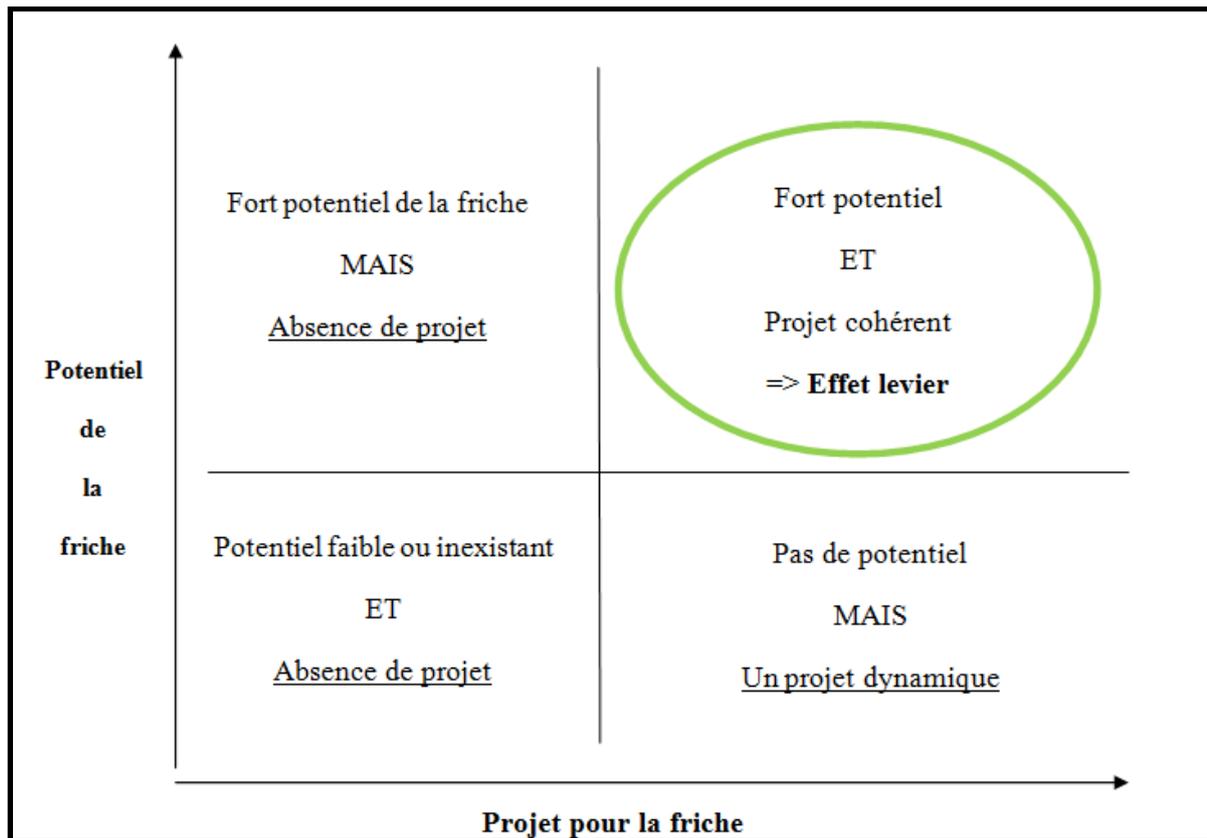


Figure 4: le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain. Réalisation par l'auteur

*Des caractéristiques à 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. 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 est 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.

Le projet urbain comprend cinq composantes génériques applicables au projet urbain de reconversion des friches militaires. Cependant, au-delà de la définition globale de ces éléments, leur mise en pratique permet 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.

Cependant, 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 s'appréhendent sous deux angles : 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.

#### *Une caractérisation de l'effet levier de la reconversion des sites militaires.*

L'effet levier de la reconversion des sites militaires est à envisager comme un résultat global de la reconversion. Il fait abstraction des notions de résultats directs ou indirects pour se concentrer sur l'effet final au profit de la commune concernée.

Le schéma ci-après a pour but de caractériser l'effet levier de la reconversion des sites militaires dans un souci de généralisation :

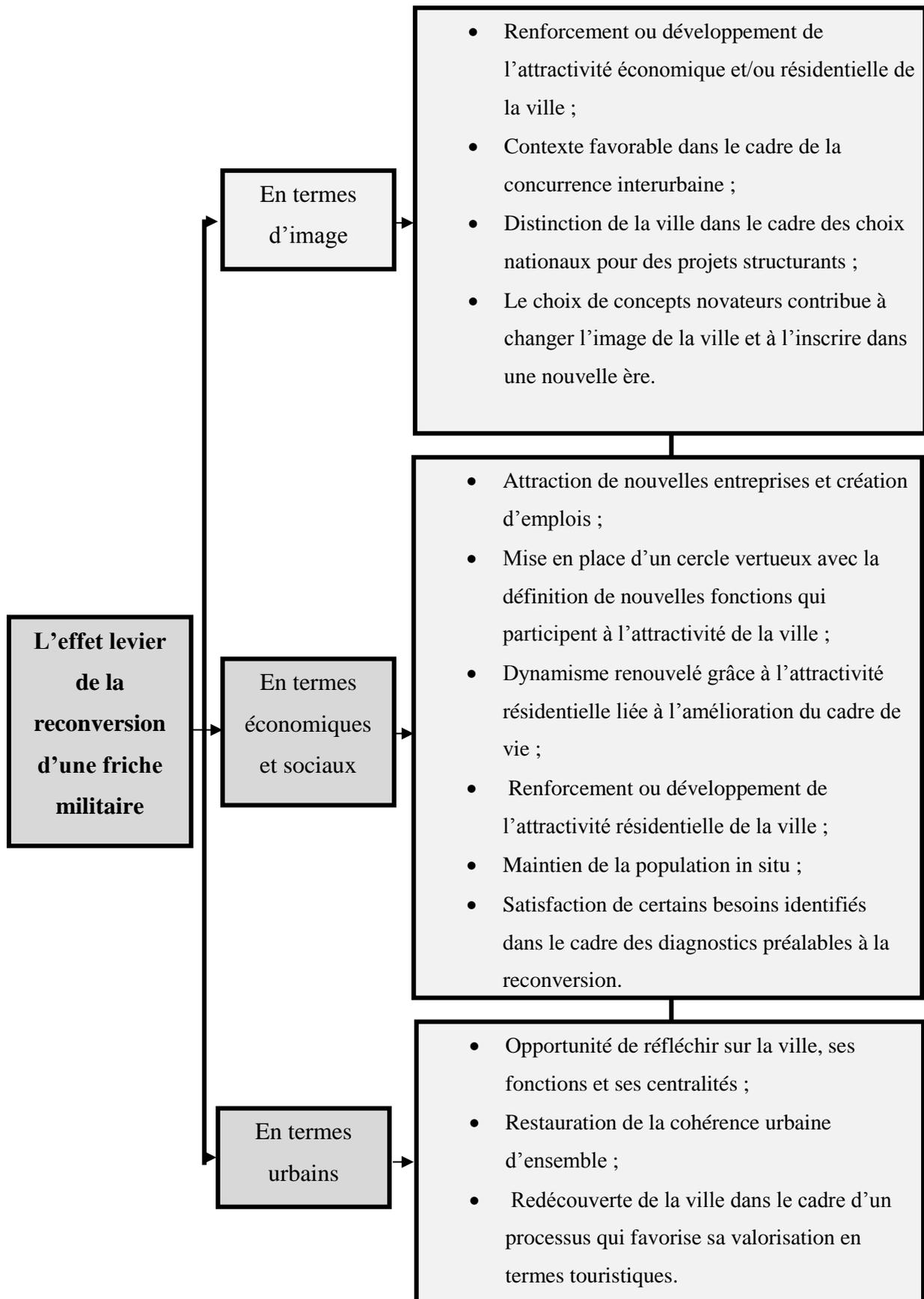


Figure 5: caractérisation de l'effet levier de la reconversion d'une friche militaire. Réalisation par l'auteure

## **Bibliographie :**

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.

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 ;

DORIER-APPRILL É., (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Paris : éditions du Temps, 2001, 191 p.

DUBOIS-MAURY J., « Stratégies foncières des forces armées. Les échanges compensés », *Études foncières*, 1985, n°26, pp. 13-17 :

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](http://www.leconomiste.eu/decryptage-economie/71-la-faillite-de-la-ville-de-detroit-aux-etats-unis-triomphe-et-declin.html);

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 ;

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> ;

LAPERERRIE, 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 ;

LOTZ S., « l'effet levier de la reconversion des sites militaires en France dans le cadre du renouvellement urbain », thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme réalisé sous la direction de Sonia Guelton, Ecole d'urbanisme de Paris, Paris XII, 2 volumes, 840 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.

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> ;

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 ;

PIRON Olivier, *Renouvellement urbain, analyse systémique*, Paris-La Défense : METL-PUCA, 2002, 133 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*, Munic: université de Munich, 1999;

REGRAIN R., « Les territoires de l'armée en France métropolitaine », collection 1988 ;  
URL: [www.mgm.fr/PUB/Mappemonde/M188/p38-41.pdf](http://www.mgm.fr/PUB/Mappemonde/M188/p38-41.pdf);

ROBINS DES VILLES. *Les friches industrielles : cartographie et modes d'occupation*. Lyon : Éd. du CERTU, 2008, 47 p.

SAFFACHE, P., *Glossaire de l'aménagement et du développement local*. Paris : Éditions Ibis Rouge, 2005, 205 p.

#### 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 ;

---

### **Table des figures :**

Figure 1: les temps de la friche. Réalisation par l'auteure.....	10
Figure 2: les étapes du temps de la friche reconvertie - réalisation par l'auteure.....	11
Figure 3 : les composantes d'un projet urbain de requalification d'une friche.....	22
Figure 4: le potentiel de la friche dans le cadre du projet urbain. Réalisation par l'auteure....	23
Figure 5: caractérisation de l'effet levier de la reconversion d'une friche militaire. Réalisation par l'auteure .....	26