



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général
pour l'administration**

Direction des patrimoines,
de la mémoire et des archives

Mission pour la réalisation
et la valorisation des actifs immobiliers (MRAI)

Rapport d'activité 2019-2021

FÉVRIER 2022



Le ministère des Armées dispose d'un patrimoine immobilier important, dont le périmètre est revu à intervalles réguliers pour tenir compte de l'évolution des activités opérationnelles et des stratégies locales des bases de défense. Cela conduit, pour les emprises libérées, à des décisions d'aliénation à plus ou moins court terme.

En raison de leur histoire et de leur vocation, souvent très spécifiques, ces emprises ne peuvent être valorisées en l'état. Des réflexions approfondies doivent alors être engagées pour leur redonner un usage civil.

La MRAI est dédiée à la « réalisation » et à la valorisation de ces actifs immobiliers inutilisés.

Elle facilite et coordonne les échanges techniques entre les services de l'État et les collectivités territoriales, autour de projets portés par différents types d'acteurs économiques.

La MRAI a été créée en 1987, après « l'acte I » de la décentralisation. C'est aussi l'année de la publication, par l'Organisation des Nations Unies, du fameux « rapport Brundtland », qui définit la notion de développement durable.

De fait, les objectifs fixés par l'État et les territoires dans ce cadre n'ont cessé d'influencer de manière positive les programmes de reconversion des emprises militaires, que ce soit par la

préservation et la mise en valeur des patrimoines bâtis, naturels et culturels, la mobilisation du foncier public pour le logement, l'amélioration de l'état environnemental des sols, entre autres, et par le développement des premiers écoquartiers français.

En matière d'urbanisme et d'aménagement, les outils et la capacité à agir des acteurs publics et privés ont également beaucoup évolué. La MRAI a su faire preuve d'une adaptabilité et d'une agilité permanente, pour saisir au mieux les enjeux de ses interlocuteurs et faciliter ainsi les conditions techniques, juridiques et financières, des projets de reconversion.

Aujourd'hui, la raréfaction des emprises foncières de grandes tailles et la limitation de l'urbanisation de fonciers naturels, agricoles et forestiers, offrent aux emprises foncières sans emploi une attention renouvelée.

Pour les biens dont la mutation nécessite du temps, cela se traduit par le développement d'usages temporaires ou transitoires, qui vont leur redonner une valeur. Pour les biens facilement réutilisables, une inflexion de la politique immobilière de l'État est aujourd'hui engagée. Elle vise à réduire les cessions, quand des mises à disposition de longue durée sont possibles, permettant à terme un retour au ministère utilisateur.

Sommaire

1

LA MRAI, AU SERVICE D'UNE GESTION DYNAMIQUE DES BIENS INUTILES AUX ARMÉES

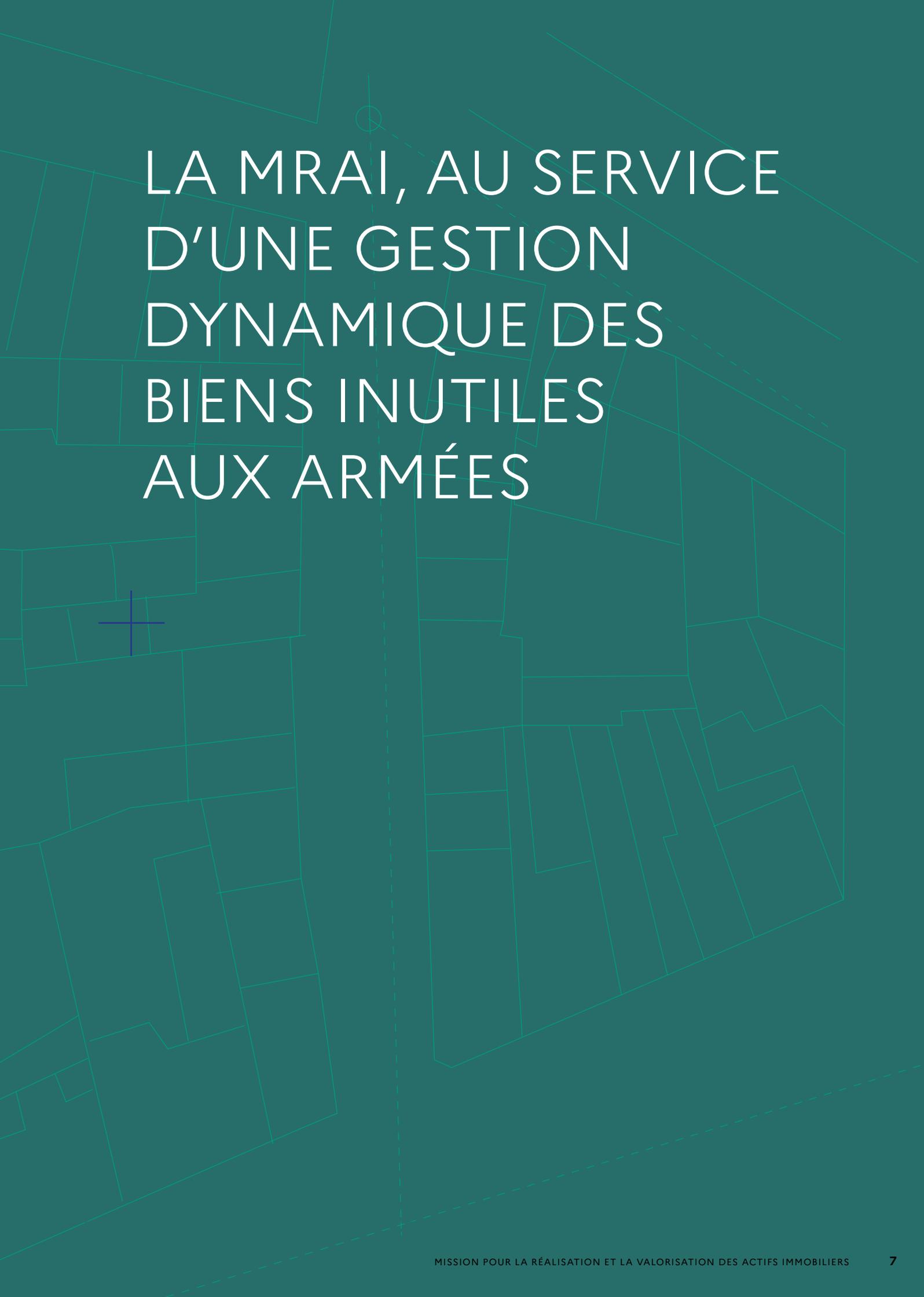
1. Une organisation dédiée à un dialogue permanent avec les territoires	8
2. Un acteur opérationnel de la stratégie foncière du ministère	10
3. Les biens « inutiles » : un patrimoine foncier et immobilier conséquent et diversifié	14

2

BILAN DE L'ACTIVITÉ 2019-2021 ET PERSPECTIVES

1. Une activité stable	18
<hr/>	
A Des preneurs publics et privés, en cohérence avec le type de bien à valoriser	19
<hr/>	
B Des fonciers de différentes natures, pour de nouveaux usages multiples	20
<hr/>	
C Cessions les plus marquantes	21
<hr/>	
Écoquartier Guillaumet TOULOUSE – Haute-Garonne	22
Citadelle Miollis AJACCIO – Corse du Sud	23
Caserne Othenin COMPIÈGNE – Oise	24
Quartier Lizé MONTIGNY-LÈS-METZ – Moselle	25
Zone Technique Hawk CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE – Marne	26
Écoquartier La Courrouze – Grande Prairie RENNES – Ille-et-Vilaine	27
Site de l'ex-ENSICA TOULOUSE – Haute-Garonne	28
Ancien hôpital Lyautey STRASBOURG – Bas-Rhin	29
Écoquartier de la Chênaie (ex-BA 122) CHAMPHOL – Eure-et-Loir	30
Zone vie de l'ex-BA 112 COURCY – Marne	31
<hr/>	
D Les études réalisées	32
<hr/>	
2. De nombreuses cessions en cours et à venir	36





LA MRAI, AU SERVICE D'UNE GESTION DYNAMIQUE DES BIENS INUTILES AUX ARMÉES

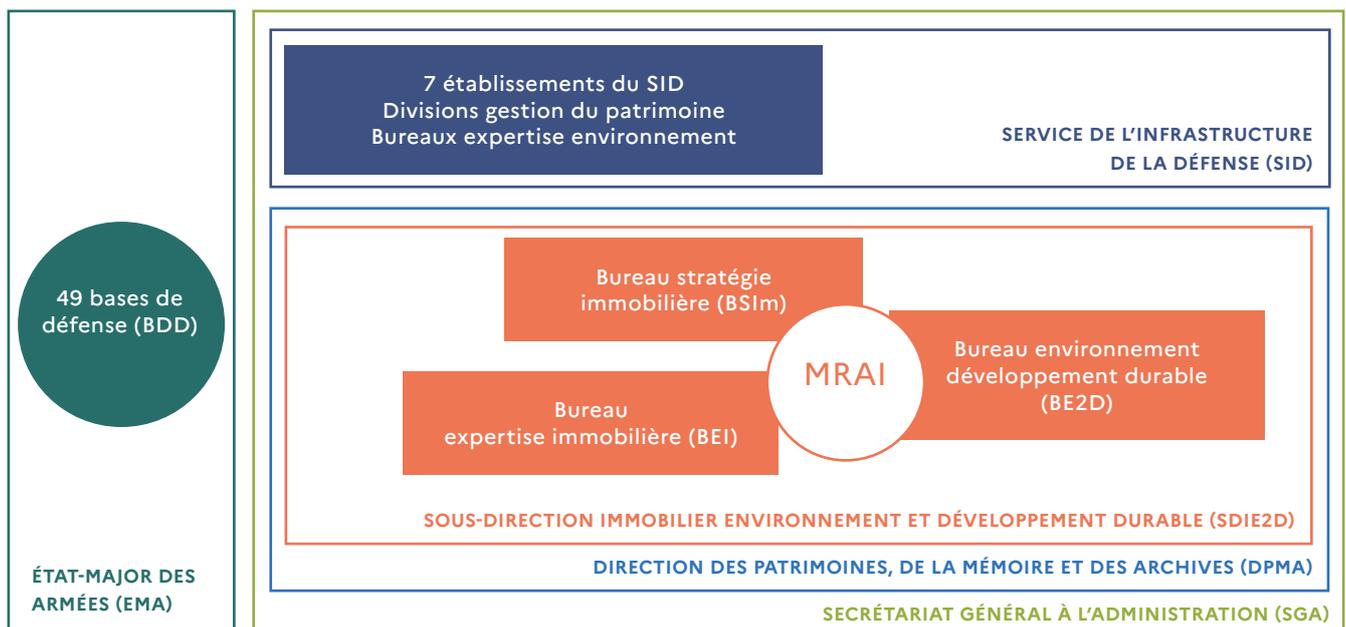
1. Une organisation dédiée à un dialogue permanent avec les territoires

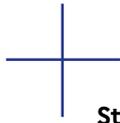
Créée en 1987, la mission pour la réalisation et la valorisation des actifs immobiliers (MRAI) est une structure atypique dans le champ immobilier de l'État. **Elle est un outil dédié à la valorisation des biens immobiliers de l'armée amenés à être déclassés ou aliénés, c'est-à-dire considérés comme « inutiles » pour les besoins spécifiques du ministère.**

La MRAI étudie les sites potentiellement valorisables pour en déterminer la reconversion à des fins civiles, en déterminant les usages les plus pertinents. Elle pilote ainsi l'ensemble des négociations et études nécessaires permettant de conclure un accord avec un repreneur pour tout ou partie d'un bien immobilier.

La MRAI est intégrée à la direction des patrimoines, de la mémoire et des archives (DPMA). Dans le cadre de son action, elle intervient aux côtés de nombreux services, directions et missions du ministère.

LA MRAI AU SEIN DU MINISTÈRE DES ARMÉES





Structure positionnée dans une administration centrale, la MRAI est représentée localement par 6 chefs de projet experts, en charge des négociations immobilières, au plus près des acteurs locaux et des biens à valoriser sur l'ensemble du territoire métropolitain. Ils font l'interface avec les collectivités locales et les différents services du ministère, notamment le Service d'infrastructure de la défense (SID), pour faciliter la valorisation de biens complexes de par le statut du foncier (domaine public) et ses caractéristiques.

Cette organisation permet à la MRAI d'être l'interlocuteur privilégié des preneurs publics et privés, et ainsi de les accompagner tout au long du processus de valorisation.

Cette présence décentralisée permet aussi à la MRAI d'informer et d'appuyer plus largement la DPMA sur d'autres sujets relevant du domaine de l'immobilier.

ORGANISATION DE LA MRAI

RESPONSABLE DE LA MISSION

Architecte et urbaniste en chef de l'État

Florent HEBERT

Paris : 09 88 68 65 36

ADJOINTE

Ingénieur civil divisionnaire
de la Défense

Cécile GRANGER-DESHAYES

Paris : 09 88 68 65 71

CHARGÉ D'ÉTUDES VALORISATIONS

Technicien supérieur d'études
et de fabrications

Betsalel PARTOUCHE

CHEF DE PROJET NÉGOCIATIONS IMMOBILIÈRES

Attaché principal d'administration de l'État

Hervé NICOT

Rennes : 06 44 15 17 93

CHEF DE PROJET NÉGOCIATIONS IMMOBILIÈRES

Ingénieur civil divisionnaire de la Défense

Stéphane CHEIZE

Bordeaux : 07 88 87 17 34

CHEF DE PROJET VALORISATIONS IMMOBILIÈRES

Attaché principal d'administration de l'État

Bernard DAST

Paris : 06 75 48 59 35

CHEF DE PROJET NÉGOCIATIONS IMMOBILIÈRES

Attaché d'administration de l'État

Jean-Baptiste SAINTOT

Nancy : 06 07 32 23 31

CHEF DE PROJET NÉGOCIATIONS IMMOBILIÈRES

Ingénieur civil de la
Défense hors classe

Albert GEROME

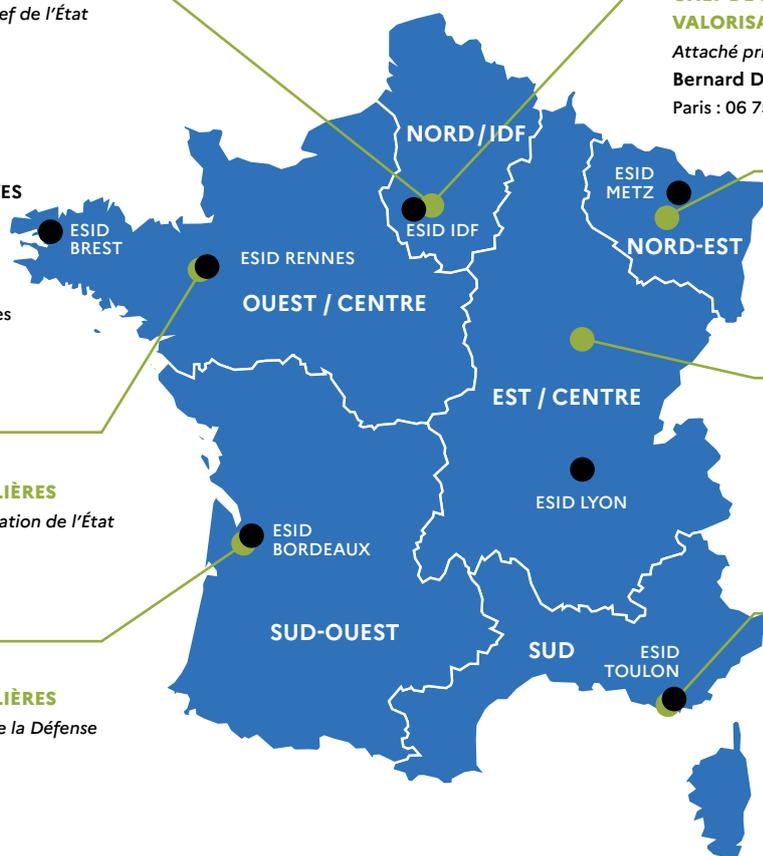
Dijon : 06 31 09 08 71

CHEF DE PROJET NÉGOCIATIONS IMMOBILIÈRES

Ingénieur civil divisionnaire
de la Défense

Stéphane JUCHET

Toulon : 06 32 10 00 13



2. Un acteur opérationnel de la stratégie foncière du ministère

La stratégie immobilière poursuivie par le ministère des Armées vise à rationaliser le parc immobilier en regroupant des organismes ou services sur des sites moins nombreux mais mieux adaptés, en cédant ou en valorisant les biens déclarés inutiles aux besoins des armées. Cette stratégie répond aux grands objectifs de la politique immobilière de l'État, tout en bénéficiant de dispositifs dérogatoires, adaptés aux spécificités des activités de défense.

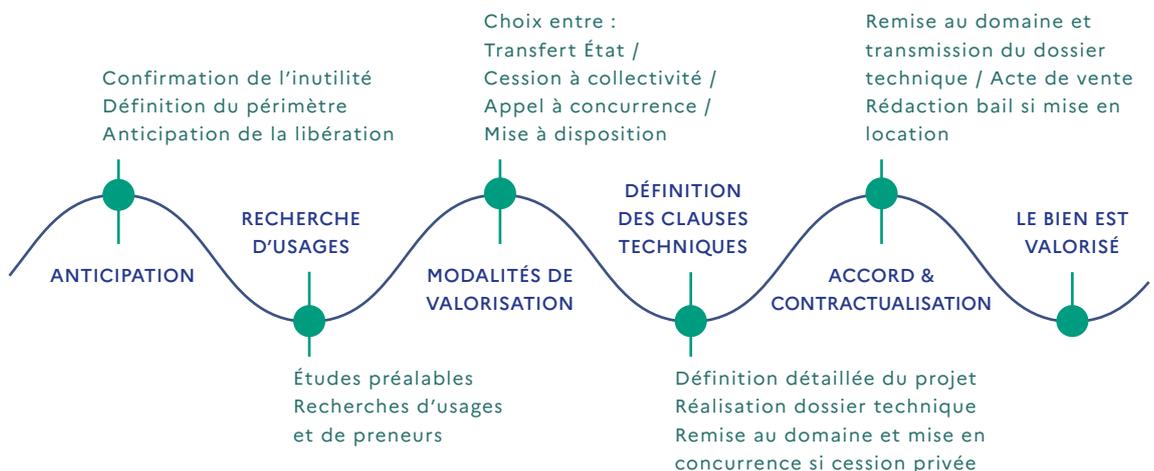
L'instrument utilisé pour éclairer les choix est le **schéma directeur immobilier de base de défense (SDIBdD)**. Établi pour 6 ans, ce document permet d'identifier les emprises à conserver ou à densifier, et parmi celles qui sont inutiles aux armées, celles qu'il est possible de céder ou bien de valoriser, par exemple, au bénéfice du développement de la production d'énergies nouvelles ou de la construction de logements familiaux.

Le nombre de SDIBdD a été adapté à la nouvelle cartographie des bases de défense en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019 (49 SDIBdD doivent être réalisés).

Forte de son expertise et de son positionnement, la MRAI contribue aujourd'hui à éclairer les choix en matière de stratégie immobilière pour la reconversion des sites complexes : en révélant leurs caractéristiques, contraintes et atouts ; en identifiant les possibilités de changement d'usage, mais aussi les modalités d'intervention (cession, mise à disposition...).

Pour appréhender le rôle de la MRAI et son originalité, il est indispensable de comprendre les différentes étapes d'un projet de valorisation et son articulation avec une diversité de partenaires : les services du ministère des Armées, d'autres ministères ou acteurs concernés, notamment les collectivités locales, etc.

LES GRANDES ÉTAPES DE LA VALORISATION D'UN BIEN DU MINISTÈRE DES ARMÉES DÉCLARÉ INUTILE



Pour mener à bien la valorisation des sites inutiles, la MRAI doit se rapprocher des différents services de l'État mais également des porteurs de projet, à commencer généralement par les premiers concernés, les collectivités territoriales.

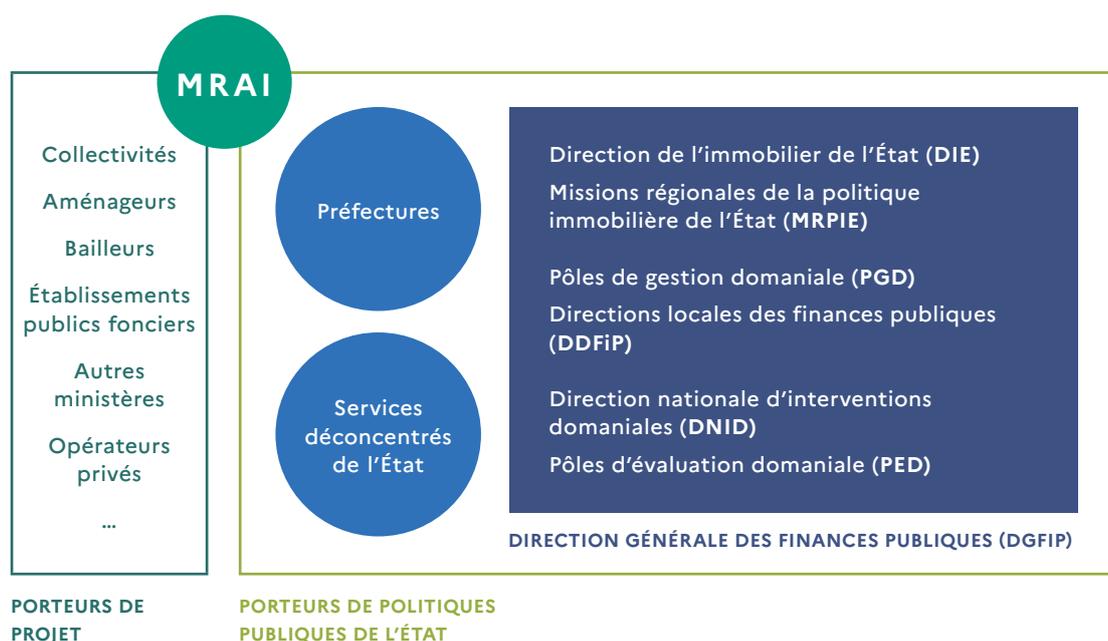
Ainsi, elle accompagne l'ensemble des partenaires locaux dans la définition de nouveaux usages pour les emprises militaires libérées, en tenant compte :

- des enjeux relationnels locaux ;
- du caractère atypique des biens, parfois sans équivalence ;
- d'éventuelles pollutions industrielles et pyro-techniques, dont le traitement, pour tout ou partie à la charge du ministère, est à définir en fonction du futur projet ;
- d'une possible absence de marché immobilier ;
- d'un développement à long terme des projets immobiliers ou urbains à mettre en œuvre.

Lors des cessions aux collectivités, qui prennent plusieurs années, le rôle de la MRAI est primordial pour amener, de manière collégiale, à fixer les conditions financières, juridiques et techniques de la valorisation des emprises :

- **la plus-value du projet envisagé** (possibilités d'aménagement et de construction, en partenariat avec les collectivités, notamment au titre du PLU), qui va déterminer la valeur de cession fixée par les services du domaine ;
- **les contraintes techniques** (cadastre, pollutions, servitudes, patrimoine...) et leur impact financier, avec l'appui des services spécialisés du service d'infrastructure de la défense (SID) voire des bases de défense si une partie du site reste occupée ;
- **la conduite du projet de cession**, notamment pour permettre un départ rapide des travaux de reconversion par l'acquéreur (coordination des études techniques, des travaux de remise en état...), tout en limitant les coûts de portage (gardiennage, entretien...).

LA MRAI ET SES PARTENAIRES EXTÉRIEURS



En dehors des cessions, **la MRAI joue un rôle important pour d'autres formes de valorisation** des actifs devenus inutiles, notamment :

- **lors des transferts vers d'autres ministères**, en aidant à fixer les conditions de reprise;
- **en accompagnant la mobilisation des sites naturels inconstructibles** pour des projets de centrales photovoltaïques (redevances versées par des opérateurs à l'État ou aux collectivités) ou pour des projets de préservation et de mise en valeur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers;
- **dans la cadre du plan Famille du ministère des Armées**, par la réaffectation d'emprises et/ou de bâtiments à des projets de construction de logements familiaux pour les besoins de l'armée dans le cadre d'un contrat de concession dit « CEGELOG », dont l'objectif est de construire 2 500 nouveaux logements.

Quel que soit le type d'aliénation, la MRAI peut piloter ou accompagner, selon les cas, la réalisation d'une **étude de reconversion de l'emprise**, qui permet de définir les contours du futur projet, en tenant compte des obligations réglementaires préalables à la cession à la charge du ministère des Armées (notamment les études de de dépollution pyrotechnique et industrielle réalisées par le service d'infrastructure de la défense (SID)).

Il s'agit d'orienter la cession vers le meilleur compromis pour la collectivité et pour l'État, avec des projets de reconversion d'intérêt général (développement de l'offre en logement, développement économique, urbanisme durable, préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et/ou naturel...). **La MRAI fournit ainsi une aide à la décision pour l'autorité domaniale et environnementale du ministère des Armées.**

Au terme de la procédure de reconversion, la DPMA prend la décision de déclassement du domaine public et une décision de remise au service local du domaine qui procède à la vente, dans les conditions habituelles de forme, sur la base de conditions de valorisation préalablement définies avec la collectivité ou l'établissement acquéreur.

LES COLLECTIVITÉS LOCALES, DES PARTENAIRES PRIORITAIRES POUR L'ÉTAT

Chaque collectivité titulaire du droit de préemption urbain, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, bénéficie d'un droit de priorité pour acquérir les biens de l'État, en soutien à la mise en œuvre de leur politique de développement urbain dans le cadre d'opérations d'intérêt général (cf. article L.240-1 du code de l'urbanisme). Ce droit peut être délégué à une autre collectivité, à un établissement public, à une société d'économie mixte bénéficiant d'une concession d'aménagement ou encore à l'État (articles L.211-2 et L.213-3 du code de l'urbanisme).

Ce droit doit cependant s'exercer dans les deux mois suivant la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) émise par la direction départementale des finances publiques, qui indique le prix de vente tel qu'il est estimé par les services du Domaine.

La MRAI intervient toutefois bien avant, afin d'initier un dialogue avec les collectivités locales. La valorisation des biens atypiques du ministère des Armées étant souvent très complexe, il est en effet difficile de formaliser un prix sans connaître en amont les possibilités d'aménagement et de construction qui seront permises par le plan local d'urbanisme (PLU). Les modifications de zonage constituent donc, très régulièrement, un préalable indispensable à la valorisation des biens.

CESSION DE « GRÉ À GRÉ » AVEC UNE COLLECTIVITÉ LOCALE

Intérêt formulé par la collectivité locale

Toutes communes ou EPCI titulaires du droit de préemption urbain bénéficient d'un droit de priorité pour acquérir les biens de l'État (article L.240-1 du code de l'urbanisme).

Négociation à l'amiable sans mise en concurrence

Le ministère des Armées peut négocier à l'amiable avec la collectivité concernée (disposition dérogatoire - article R3211-26 du code général de la propriété des personnes publiques).

Élaboration d'une feuille de route

Il s'agit de formaliser une feuille de route sur les investigations à mener, et définir ensemble les études techniques ou urbaines à réaliser.

Signature d'un « engagement d'acquérir »

La MRAI rédige et propose à la collectivité un acte qu'elle doit signer pour confirmer son accord sur l'achat du bien au prix et aux conditions fixés.

Signature de l'acte notarié

Le bien doit être auparavant déclassé du domaine public et remis au domaine. L'acte notarié se fait sous l'autorité du préfet.

Toute collectivité compétente en la matière bénéficie d'une disposition dérogatoire, mise en place en 1987 (cf. article R.3211-26 du code général de la propriété des personnes publiques), qui autorise la cession, à l'amiable, d'un bien militaire destiné à être déclassé du domaine public de l'État, ou déjà déclassé. Et ce, sans appel à la concurrence, lorsque la collectivité concernée « s'engage à acquérir l'immeuble et à en payer le prix dans un délai fixé ».

Pour cela, la collectivité doit formaliser un « engagement d'acquérir », c'est à dire un acte unilatéral qui confirme que la collectivité est d'accord pour acheter le bien au prix et aux conditions fixées. Cette disposition est motivée par les caractéristiques souvent inhabituelles des emprises à aliéner : grandes dimensions, spécificités des bâtiments et des infrastructures, éventuelles pollutions inhérentes aux usages passés (usages industriels), et surtout de fréquentes pollutions pyrotechniques, liées à différents faits de guerre, dont les bombardements. Ces dépollutions sont à la charge du ministère des Armées.

La MRAI joue un rôle essentiel dans le dialogue avec les collectivités concernées par de futurs déclassements. Le cadre donné par la disposition dérogatoire permet une collaboration en amont de la cession pour réfléchir aux usages futurs et à l'évolution des droits à construire dans le cadre du PLU. La cession de « gré-à-gré » est ainsi une alternative préférable au seul exercice du droit de priorité des collectivités puisqu'il permet d'associer en amont les collectivités pour définir avec elles le montage le plus pertinent pour la valorisation de sites complexes.

Si la collectivité ne souhaite pas acquérir le bien, la MRAI fixe alors les conditions techniques de la valorisation du bien, avant que celui-ci ne soit déclassé du domaine militaire et remis au Domaine, qui le cèdera ensuite par adjudication ou par appel d'offres.

Les collectivités concernées peuvent dans ce cas participer à la rédaction du cahier des charges, afin d'orienter la réponse des candidats.

L'ORIGINALITÉ DE LA MISSION DE LA MRAI : UN ÉQUILIBRE À TROUVER ENTRE SOUTIEN AUX PROJETS LOCAUX ET RECETTES FINANCIÈRES ATTENDUES POUR L'ÉTAT

En rationalisant l'utilisation de son parc immobilier, le ministère des Armées s'inscrit dans les grands objectifs de la politique immobilière de l'État tout en bénéficiant d'un dispositif dérogatoire : les recettes financières issues de la valorisation des actifs immobiliers viennent alimenter intégralement les programmes budgétaires du ministère dédiés au développement et au maintien des infrastructures opérationnelles. Les recettes engrangées par les cessions constituent donc un objectif important pour le ministère.

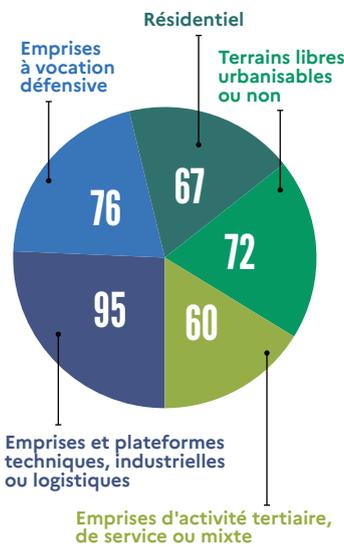
Cependant, la mobilisation du foncier pour des projets d'intérêt public doit également permettre de tirer des bénéfices socio-économiques pour le territoire, avec un effet levier auquel l'État participe aux côtés des collectivités : cela implique la recherche d'un juste prix, acceptable pour le projet de développement et pour les acteurs locaux.

Des dispositions particulières vont en ce sens : droit de priorité systématique pour la collectivité, cession à l'euro symbolique pour certains territoires éligibles, application de décotes pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les zones urbaines tendues, location par « porte-feuille » de terrains pour la production d'énergie photovoltaïque...

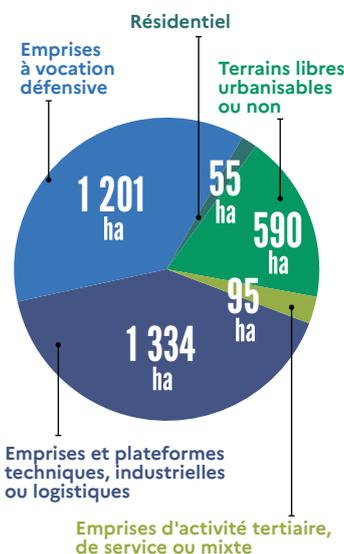
Ces dispositifs dérogatoires assurent à la MRAI un rôle déterminant quant au choix de la valorisation d'un bien.

FIN 2021
370
 SITES SUIVIS
 PAR LA MRAI
 = 3 275 ha

RÉPARTITION DU STOCK EN NOMBRE PAR TYPOLOGIES D'ORIGINE



RÉPARTITION DU STOCK EN SUPERFICIE PAR TYPOLOGIES D'ORIGINE



3. Les biens « inutiles » : un patrimoine foncier et immobilier conséquent et diversifié

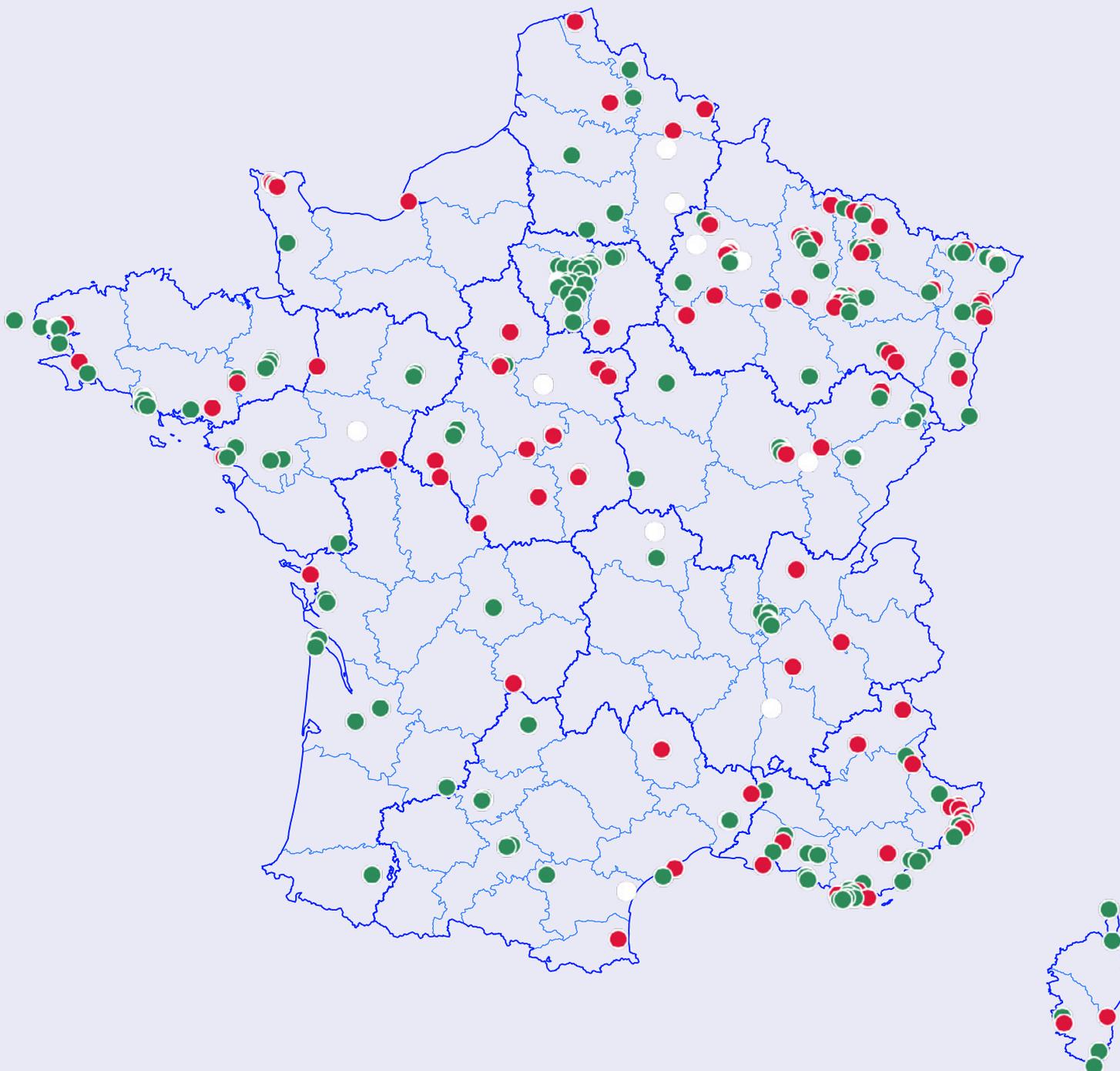
En 2019, le patrimoine foncier géré par le ministère des armées représentait une superficie de 275 000 hectares, soit 26% du patrimoine de l'État.

Parmi ce patrimoine, 342 sites inutilisés et 28 sites programmés pour l'être sont, à fin 2021, suivis par la MRAI, pour une superficie d'environ 3 300 ha.

Ce patrimoine foncier et immobilier est singulier par son hétérogénéité :

- en termes de typologie et d'usage d'origine : des équipements militaires (installations de défense, bases navales et aéronavales, champs d'exercices, camps militaires, champs de tir, forts...), des équipements collectifs (culturels, sportifs, d'enseignement...), des monuments, des infrastructures de communication (télécommunications, routes, ports, ouvrages de signalisation...), des casernes, des établissements de production, des entrepôts, des terrains agricoles, des espaces naturels, des immeubles de bureaux ou encore d'habitation ;
- en termes de taille : de simples bâtiments isolés mais aussi des sites de près de 400 hectares. Les grands sites (14% du stock) représentent ainsi 67% du foncier, les sites et bâtiments (80% du stock) 32% du foncier, les installations et équipements (6% du stock) 1% du foncier ;
- en termes de localisation : des sites répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain, en milieu urbain dense, dans des petites villes, ou encore des sites en milieu rural voire naturel, isolés.

**LOCALISATION DES EMPRISES INUTILES EN STOCK
SELON L'AVANCEMENT DU PROCESSUS DE VALORISATION,
À FIN 2021**



LÉGENDE

● 200 valorisations engagées

● 142 valorisations en attente

● 28 valorisations à l'étude

2021

BILAN DE L'ACTIVITÉ 2019-2021 & PERSPECTIVES

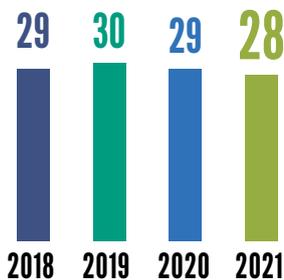
Dans ce rapport, les bilans ne concernent qu'une partie seulement des biens devenus inutiles au ministère des armées. Ils reflètent l'activité spécifique de la MRAI sur le territoire métropolitain, à travers les cessions et les transferts vers d'autres ministères qu'elle accompagne.

Un bilan exhaustif des biens sortant du patrimoine du ministère des armées est par ailleurs communiqué annuellement au Parlement.

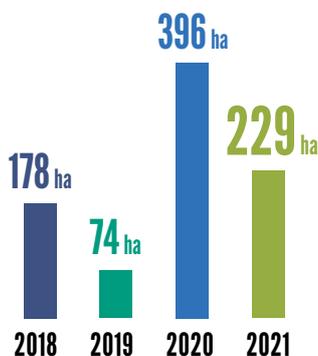
1. Une activité stable

2021
28
CESSIONS ACCOMPAGNÉES
PAR LA MRAI

VOLUME DES CESSIONS
EN NOMBRE DEPUIS 2018



VOLUME DES CESSIONS
EN SUPERFICIE DEPUIS 2018



VOLUME DES CESSIONS
EN RECETTES ATTENDUES
DEPUIS 2018



En 2021, après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et le renouvellement des exécutifs communaux et intercommunaux, **28 cessions d'emprises inutiles aux besoins des armées ont été conclues, dans le champ d'action de la MRAI.**

Le volume annuel reste à peu près constant depuis 2017 et témoigne d'une activité soutenue pour les services du ministère des Armées et pour les services du domaine (qui diligentent les actes notariés et, le cas échéant, les appels à la concurrence).

Les emprises concernées totalisent une superficie de **229 ha** en 2021. Ce chiffre varie significativement d'une année à l'autre (près du double en 2020).

Cette variation témoigne de la grande diversité du patrimoine à reconvertir, avec la cession de vastes emprises, comme pour 2020 l'ancien aérodrome de Marigny (51), de 270 ha, en majeure partie situé en zone naturelle.

En 2021, les montants correspondants aux cessions reviennent à bon niveau (**32,7 M€**), après celui assez faible de 2020 (pour les raisons évoquées plus haut, certaines signatures d'actes d'un montant important ont été décalées).

Il est également à noter qu'en 2021, **trois cessions ont fait l'objet d'une décote de leur valeur vénale pour la réalisation de logements sociaux**, en application de la loi du 18 janvier 2013 :

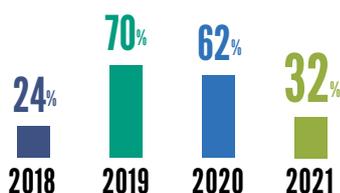
- à Roquebrune-Cap-Martin (06), décote de 59,8% sur une valeur de 4,1 M€ ;
- à Champhol (28), décote de 66,7% sur une valeur de 0,9 M€ ;
- à Compiègne (60), décote de 75% sur une valeur de 2,7 M€.

A | DES PRENEURS PUBLICS ET PRIVÉS, EN COHÉRENCE AVEC LE TYPE DE BIEN À VALORISER

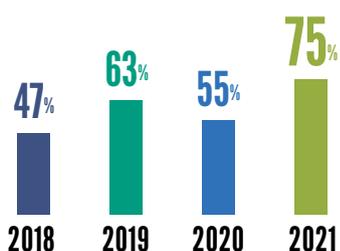
CESSIONS VERS LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Les collectivités territoriales ont acquis les trois quarts des emprises en 2021, dont 3 ont été acquises par un établissement public foncier et 2 par un aménageur public, pour un total de **21 acquisitions**. Soit près d'un tiers des recettes et la quasi totalité des surfaces foncières cédées.

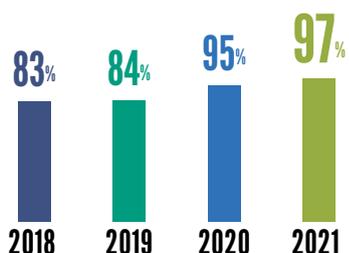
PART DES RECETTES ATTENDUES DES PRENEURS PUBLICS, HORS ÉTAT, DEPUIS 2018



VOLUME DES BIENS CÉDÉS ACQUIS PAR DES PRENEURS PUBLICS DEPUIS 2018



% EN NOMBRE DE CESSIONS



% EN SURFACE CÉDÉE

CESSIONS À L'EURO SYMBOLIQUE

Sur les territoires éligibles car fortement touchés par les restructurations militaires, **6 emprises ont été cédées à l'euro symbolique**. Ces emprises relèvent de différentes typologies.

2021



2020



2019



2018



CESSIONS VERS LE PRIVÉ

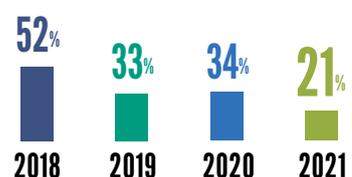
Les sociétés et les particuliers ont acquis, après mise en concurrence, un cinquième des biens en 2021. Ces acquisitions concernent des emprises de faible superficie, pour 1% de la surface totale.

Malgré ce volume en baisse depuis 2018 (qui était sur cet aspect une année record), la part des recettes attendues correspond à la part moyenne observée depuis une dizaine d'année.

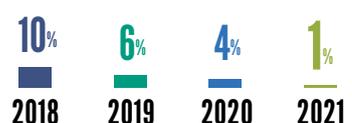
PART DES RECETTES ATTENDUES DES PRENEURS PRIVÉS, DEPUIS 2018



VOLUME DES BIENS CÉDÉS ACQUIS PAR DES PRENEURS PRIVÉS DEPUIS 2018



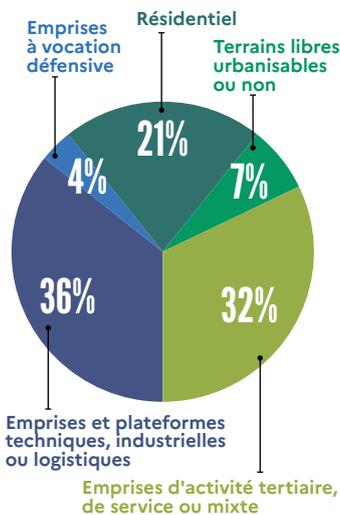
% EN NOMBRE DE CESSIONS



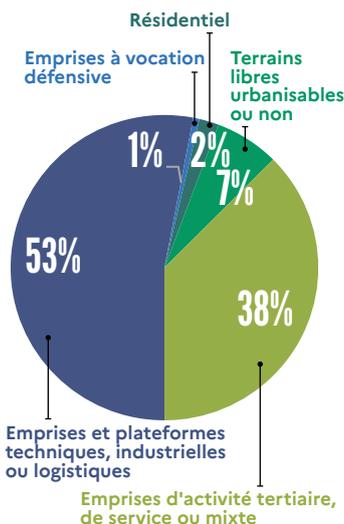
% EN SURFACE CÉDÉE

CESSIONS 2021

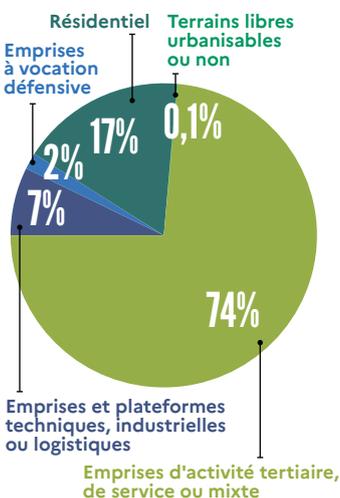
RÉPARTITION EN NOMBRE DE CESSIONS



RÉPARTITION EN SURFACES CÉDÉES



RÉPARTITION EN VALEUR RÉELLE DES BIENS CÉDÉS



NB : Les biens vendus à l'euro symbolique ne sont comptabilisés à leur valeur vénale

B | DES FONCIERS DE DIFFÉRENTES NATURES, POUR DE NOUVEAUX USAGES MULTIPLES

Répartition des cessions selon l'usage d'origine

LES EMPRISES À VOCATION DÉFENSIVE

Ces sites, le plus souvent fortifiés, sont complexes à reconverter. Une seule emprise est comptabilisée en 2021, la batterie de Mauvannes à Hyères (83), mais il faut noter la cession du fort du Bois d'Oye à Bermont (90), sur une large emprise comptabilisée en terrain naturel.

LE RÉSIDENTIEL

En 2021, les immeubles ou cités de logement représentent une part importante (21%) des biens valorisés. Ils seront, pour la plupart, reconvertis pour le même usage. Bien qu'ils ne représentent que 4,7 ha (soit 2% de la surface totale valorisée), leur cession a généré 17% des recettes (5,7 M€). Le montant des décotes pour réalisation de logements sociaux s'élève à 5 M€.

LES TERRAINS LIBRES URBANISABLES OU NON

Cette catégorie représente en 2021 une petite part des valorisations (7%), équivalente en termes de superficie (15,5 ha) mais très faible en recettes (26 K€).

LES EMPRISES D'ACTIVITÉ TERTIAIRE, DE SERVICE OU MIXTE

Représentant un tiers des emprises valorisées (32%), il s'agit pour la majeure partie d'anciennes casernes et d'immeubles à vocation administrative ou de service. En 2021, cette typologie couvre plus d'un tiers (38%) de la surface totale des emprises valorisées soit 86 ha (dont 65 ha pour la zone vie de la BA 112, près de Reims, estimée à 4,7 M€ et cédée à l'euro symbolique).

Au total, ces emprises ont généré les trois quarts (74%) des recettes en 2021 (24 M€), notamment par la valorisation de l'ancien cercle des officiers à Saint Tropez (83) et des anciens locaux de l'ENSICA à Toulouse (31).

LES EMPRISES ET PLATEFORMES TECHNIQUES, INDUSTRIELLES OU LOGISTIQUES

Comptant pour plus d'un tiers (36%) des valorisations en 2021, ces emprises totalisent, pour la moitié (53%) des surfaces cédées (121 ha), 7% des recettes (2,4 M€), avec notamment la cession de 3 emprises de grande taille.

2021

C | CESSIONS LES PLUS MARQUANTES

EX-CERCLE DES OFFICIERS

à Saint Tropez (83), cédé à une société privée pour un projet de logements (0,8 h; 8,2 M€)

FRACTION DE LA CITÉ QUENNEVIÈRE

à Compiègne (60), cédée à l'ESH Clésence pour un projet de logements sociaux (1,5 ha; 0,7 M€ dont décote de 2 M€)

ANCIEN HÔPITAL MILITAIRE LYAUTEY

à Strasbourg (67), cédé à l'EPF d'Alsace pour un projet mixte ^κ équipements/logements (4,6 ha; 2,7 M€)

FRACTION DE L'EX-BASE AÉRIENNE 122 (CHARTRES)

à Champhol (28), cédée à la SAEDDEL pour la réalisation d'un écoquartier ^κ (32,7 ha; 0,3 M€ dont décote de 0,6 M€)

FRACTION DE L'EX-BASE AÉRIENNE 112 (REIMS)

à Courcy (51), cédé à la commune de Courcy à l'euro symbolique pour une opération mixte logements/activités ^κ (62,9 ha, valeur vénale de 4,9 M€)

SITE DE L'EX-ENSICA ^κ

à Toulouse (31), transféré à la préfecture de Haute-Garonne pour un projet tertiaire (3,3 ha; 11,2 M€)

2020

ANCIENNE ZONE IGN DE LA BASE AÉRIENNE DE CREIL

à Verneuil-en-Halatte (60), cédée au syndicat mixte du parc ALATA pour l'extension de son parc d'activité ^κ (13 h; 2,3 M€)

ANCIEN AÉRODROME

à Marigny (51), cédé à la CC du Sud Marnais pour un projet de centrale photovoltaïque ^κ (17 ha) et la préservation des espaces naturels (272 ha; 0,6 M€)

FRACTION SUD DE L'EX-BASE AÉRIENNE 101 (FRANCAZAL)

à Cugnaux (31), cédée à Toulouse Métropole pour un projet de parc technologique ^κ dédié aux mobilités (38 ha; 4,1 M€)

FRACTION DU COMPLEXE LYAUTEY

à Saint-Jacques-de-la-Lande (35), cédée à Territoires & Développement pour un secteur de l'écoquartier ^κ la Courrouze (1,1 ha; 1,7 M€)

CASERNEMENT ET CITÉ CADRES DE L'ANCIENNE BASE AÉRIENNE 901

à Drachenbronn-Birlenbach (67), cédé à la communauté de communes du Pays de Wissembourg à l'euro symbolique pour un projet de développement économique et touristique ^κ (18 ha; valeur vénale de 4,2 M€)

2019

ANCIENNE CASERNE OTHENIN

à Compiègne (60), cédée à une entreprise privée pour un projet de logements (0,68 ha; 5,2 M€)

ANCIEN CENTRE D'ESSAIS AÉRONAUTIQUES (CEAT)

à Toulouse (31), cédé à Toulouse Métropole pour un projet d'écoquartier ^κ de 1200 logements (13,3 ha; 17 M€ dont décote de 12 M€)

CASERNE MIOLLIS (CITADELLE)

à Ajaccio (2A), cédée à la Ville d'Ajaccio pour un projet ^κ d'espaces publics et d'un hôtel (2,6 ha; 1,4 M€)

ANCIEN CERCLE MIXTE DONOP

à Nancy (54), cédé à l'EPF Grand Est pour la métropole du Grand Nancy, dans le cadre du projet Nancy Thermal ^κ (1,1 ha; 2,2 M€)

ANCIEN CERCLE NAVAL ^κ

à Brest (29), cédé à Brest Métropole pour un équipement administratif (0,37 ha; 2,9 M€)

ZONE TECHNIQUE HAWK ^κ

à Châlons-en-Champagne (51), cédée à l'agglomération de Châlons-en-Champagne à l'euro symbolique, pour un projet de centrale photovoltaïque (12,8 ha; valeur vénale de 1,7 M€)



© Toulouse Métropole - D&A

Écoquartier Guillaumet

📍 TOULOUSE – HAUTE-GARONNE

2019

Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESSENTIE

Écoquartier à dominante logement :

- 1 200 logements environ (78 000 m² dont 35 000 sociaux)
- 8 500 m² de bureaux / 5 800 m² de commerces et services
- 4 420 m² d'équipements sportifs / 4 580 m² d'autres équipements

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession avec décote pour logements sociaux (décote « Dufлот », L3211-7 du CG3P).

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Cession à Toulouse métropole, et aménagement (hors résidence étudiante) dans le cadre d'une concession à Altarea Cogedim et Crédit Agricole Immobilier (projet : agence D&A).

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

La convention Dufлот a fixé les grandes lignes de la cession (programme, valeur vénale, décote...). Le ministère des Armées occupera quelques dizaines de logements neufs, sous convention de réservation.

DATE DE LA VENTE

16 décembre 2019

TRAVAIL PARTENARIAL

Départ du CEAT en 2007 et de l'ISAE-ENSICA en 2015.

Première étude commandée par la MRAI en 2007 (Faubourg 234), qui fixe la capacité programmatique du site. Intention de Toulouse métropole d'acquérir le site fin 2012, confirmée en 2013 avec le régime de la décote loi Dufлот du 18 janvier 2013. Protocole signé le 9 janvier 2014, remplacé par la convention du 16 février 2017.

Attribution de la concession d'aménagement le 15 décembre 2017.

PRODUIT DE LA VENTE

3,8 M € pour la résidence étudiante. 13,275 M € pour le projet d'écoquartier, après déduction de la décote à hauteur de 43% de la valeur vénale, et des coûts plafonds de dépollution à la charge du ministère.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

13,26 hectares

ANCIEN USAGE

Centre d'essais aéronautiques de Toulouse (CEAT)

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Le CEAT faisait partie d'une emprise militaire de 16,6 ha, dénommée site de Guillaumet, située dans le centre de Toulouse, à 1 km de la gare, et desservie par deux stations de métro. Le site comprenait également l'école nationale supérieure d'ingénieurs de constructions aéronautiques (ENSICA), dont les locaux sont aujourd'hui destinés, après réhabilitation, à accueillir la future cité administrative de l'État.

Le projet d'écoquartier se développe sur les 13,26 ha dans la continuité de cet immeuble remarquable. Il préserve des éléments témoins de l'activité passée du site, dont la façade et l'hélice de l'ancienne soufflerie. Une résidence pour étudiants est également conservée.

Le site présentait des pollutions industrielles ainsi qu'une présence d'amiante, qui ont été traitées par l'aménageur avec la participation financière du ministère des Armées et de Toulouse Métropole.

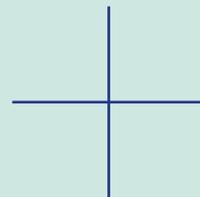


D.R.

Citadelle Miollis

📍 AJACCIO – CORSE DU SUD

2019



Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Projet de reconversion du château génois en hôtel (sous concession). Aménagement urbain et paysager des espaces publics, hébergements et commerces.

MODALITÉS DE VALORISATION

Ce projet est inclus dans le projet plus large de requalification du centre-ville, lauréat de l'appel à projets « action cœur de ville ».

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Acquéreur : Ville d'Ajaccio

Aménageur : société publique locale (SPL) Ametarra

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Cette cession et l'ouverture du site au public constitue un acte fort d'insertion de la citadelle dans le tissu urbain et paysager de la ville.

DATE DE LA VENTE

4 juillet 2019

TRAVAIL PARTENARIAL

Protocole signé le 17 avril 2015 entre l'État et la Ville pour convenir d'un programme d'études avant cession. Mise en place de comités de pilotage réguliers.

Étude de qualification historique, patrimoniale, urbaine et paysagère engagée par la MRAI (Prost/Faucherre).

Études de programmation et choix de scénarios pour la valorisation du site lancée par la SPL, ainsi que la concession de travaux pour l'hôtel.

PRODUIT DE LA VENTE

1,380 M€ après déduction des coûts plafonds de dépollution à la charge du ministère (1,15 M€).

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

2,6 hectares

ANCIEN USAGE

Ouvrage militaire et ancien château génois

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Premiers aménagement du site en 1492.

Site inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 9 octobre 2017.

Sols pollués (métaux).

Caserne Othenin

📍 COMPIÈGNE – OISE

2019



D.R.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

0,68 hectares, environ 8 000 m² de bâti

ANCIEN USAGE

Caserne

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Ensemble de bâtiments du 18^e siècle, classé Monument Historique avec le domaine national de Compiègne (petites écuries du château). Il abrite l'hôtel particulier de l'ancienne Surintendance des Bâtiments du Roi.

Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Réhabilitation en logements et résidence (loi Malraux).

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession par appel d'offre

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Opérateur immobilier

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Le projet participe à la requalification du centre ancien de Compiègne. Plusieurs emprises ont été cédées à proximité, comme l'ancienne école d'État-Major (fin 2013).

DATE DE LA VENTE

8 juillet 2019

TRAVAIL PARTENARIAL

L'emprise a été déclarée inutile, déclassée du domaine public et remise aux services du domaine le 11 mars 2014, pour cession par appel à la concurrence.

PRODUIT DE LA VENTE

5,2 M €

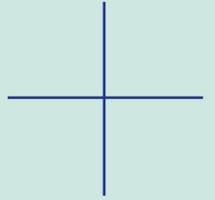


© Wilmotte & Associés

Quartier Lizé

📍 MONTIGNY-LÈS-METZ – MOSELLE

2019



Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Quartier durable résidentiel, autour d'un parc paysager et d'équipements publics. Programme de 56 800 m², dont 588 logements neufs (y compris logements intergénérationnels et résidence personnes âgées). Reconversion de 6 bâtiments pour 155 logements et 3 bâtiments pour des commerces et services. Maitrise d'œuvre : Wilmotte et Associés / Land'Act.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession en l'état à l'euro symbolique (art. 67 de la loi n° 2008-1425), avec compléments de prix.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Acquéreur : établissement public foncier du Grand Est (ex-EPF Lorraine), pour le compte de la ville de Montigny-lès-Metz. Après consultation, sélection en 2018 d'un groupement d'opérateurs représenté par Eiffage Aménagement.

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Reconnecter les parties haute et basse de la ville de Montigny-lès-Metz autour d'une nouvelle centralité, tout en conservant un patrimoine architectural, historique et paysager de grande qualité.

DATE DE LA VENTE

16 décembre 2019

TRAVAIL PARTENARIAL

L'emprise a été déclarée inutile, déclassée du domaine public et remise aux services du domaine le 3 avril 2019, pour cession.

PRODUIT DE LA VENTE

1 €, pour une valeur vénale de 1 M €.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

9 hectares

ANCIEN USAGE

Caserne

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Bâtie à la fin du 19^e siècle pour y loger une garnison allemande, elle est utilisée par l'armée française après la 1^{re} guerre mondiale et accueille en 1938 le Colonel Charles de Gaulle, qui commande une unité de chars. Elle sera utilisée ensuite par le 4^e régiment de hussards.



D.I.R.

Zone Technique Hawk

📍 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE- MARNE

2019

Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Parc photovoltaïque sur 6,43 ha.
Locaux pour la formation professionnelle.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession en l'état à l'euro symbolique (art. 39 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014), avec compléments de prix.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Communauté d'agglomération de Châlons-en-Champagne

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Projet mis en service en août 2019. La collectivité a accordé un bail emphytéotique à la société d'économie mixte Société Champenoise d'Énergie. Les bâtiments conservés ont été mis à disposition pour un usage agricole (lycée agricole de Somme-Siuppe).

DATE DE LA VENTE

11 juillet 2019

TRAVAIL PARTENARIAL

L'emprise a été déclarée inutile, déclassée du domaine public et remise aux services du domaine le 3 juillet 2018 pour cession.

PRODUIT DE LA VENTE

1 €, pour une valeur vénale de 1,65 M €.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

12,8 hectares

ANCIEN USAGE

Piste et hangars pour l'aviation légère de l'Armée de Terre, puis centre de stockage pour les missiles antiaériens Hawk

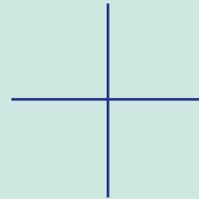
PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Faible présomption de pollution pyrotechnique

Écoquartier La Courrouze Grande Prairie

📍 RENNES – ILLE-ET-VILAINE

2020



Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Construction de logements et d'un groupe scolaire. Espace public.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession à l'amiable, sans mise en concurrence.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Acquéreur : Territoires et Développement, dans le cadre d'une convention publique d'aménagement avec Rennes Métropole pour la ZAC de la Courrouze.

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Partie de l'écoquartier de la Courrouze, d'une surface totale de 115 ha aménagés avec espaces verts comprenant au total 5000 logements, 120 000 m² de bureaux et 22 000 m² de commerces et services.

DATE DE LA VENTE

9 juillet 2020

TRAVAIL PARTENARIAL

Le site a fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire de 3 ans pour le chantier de la ligne B du métro. Un protocole multipartite a été signé en décembre 2019 pour fixer les conditions de la cession. L'emprise a été déclarée inutile, déclassée du domaine public et remise aux services du domaine le 13 mars 2020 pour cession.

PRODUIT DE LA VENTE

1,7 M €

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

3,16 hectares

ANCIEN USAGE

Partie de l'ancien arsenal de Rennes

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Forte pollution pyrotechnique. Travaux de dépollution en cours de réalisation en 2021 par le ministère des Armées, après cession.

Site de l'ex-ENSICA

📍 TOULOUSE – HAUTE-GARONNE

2021

Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

La future cité administrative de Toulouse (1640 postes de travail) s'intégrera dans le nouvel écoquartier Guillaumet (site de l'ex-CEAT cédé par le ministère des armées en 2019, cf. fiche précédente). Travaux prévus :

- démolition de l'arrière du bâtiment principal (3 500 m²) permettant une construction en R+3 ou R+4 (14 400 m²) ;
- réhabilitation des parties conservées (16 800 m² environ).

MODALITÉS DE VALORISATION

Changement de ministère utilisateur.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Préfecture de la Haute-Garonne, nouvel utilisateur de l'immeuble restant propriété de l'État.

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Afin d'anticiper le transfert définitif et la fixation de l'indemnité (qui s'appuie sur l'avis domanial de la valeur vénale), un protocole d'accord a été signé le 5 octobre 2020 entre le ministère des armées et la préfecture, lui permettant d'engager la première phase de l'opération (autorisations et déclarations administratives, travaux de démolition, désamiantage, curage et travaux préparatoires).

DATE DU CHANGEMENT DE MINISTÈRE UTILISATEUR

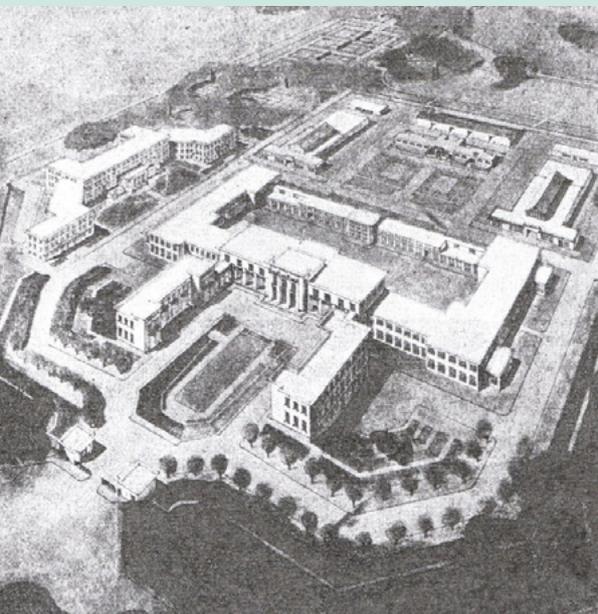
31 mars 2021

TRAVAIL PARTENARIAL

Le projet de cité administrative s'appuie sur une étude menée en 2017 par l'agence Bigoni Mortemard, commandée par la MRAI pour le lancement d'un appel d'offre vers des opérateurs privés. Ce travail a permis à la préfecture de se saisir de l'opportunité de réinvestir le site et d'identifier rapidement ses potentialités.

INDEMNITÉ POUR CHANGEMENT D'UTILISATEUR

11,2 M€, après déduction des coûts plafonds de dépollution incombant au ministère des armées.



© Charles Lemaresquier - Archives Municipales de la ville de Toulouse

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

3,35 hectares

ANCIEN USAGE

École nationale supérieure d'ingénieurs de constructions aéronautiques (ENSICA), qui s'est rapprochée de l'école nationale supérieure de l'aéronautique et de l'espace (SUPAERO) pour donner naissance à une école commune, l'institut supérieur de l'aéronautique et de l'espace (ISAE), qui a été transférée en 2015 à Rangueil, quartier au sud de Toulouse.

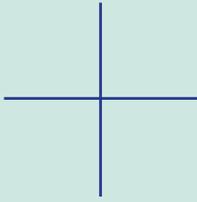
PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Ensemble de 8 bâtiments (18 000 m²), labellisé Patrimoine du XXe siècle et réalisé dans les années 30 par les architectes Charles et Noël Lemaresquier, pour une école vétérinaire qui n'ouvrira finalement pas. En septembre 1939, les services de recherche du ministère de l'air s'y installent.

Ancien hôpital Lyautey

📍 STRASBOURG – BAS-RHIN

2021



source: Archi-Wiki / Roland Burckel

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

2,3 hectares

ANCIEN USAGE

Caserne d'artillerie construite en 1907-1909 par l'armée allemande, qui l'occupe jusqu'en 1919, puis à nouveau en 1940. En 1945 s'y installe un hôpital militaire, jusqu'en 1996.

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Situé dans le quartier du Neuhof, le site comprend plusieurs bâtiments (16 000 m² au total), avec des caractéristiques architecturales intéressantes. Plusieurs bâtiments ont servi d'hébergement d'urgence de 2014 à 2020.

Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Programme mixte : relocalisation du collège Solignac, création d'une centaine de logements, par construction ou réhabilitation, aménagement d'un jardin public et d'un tiers-lieu dans le bâtiment d'honneur.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession à l'amiable, sans mise en concurrence.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Acquéreur : établissement public foncier d'Alsace, pour le compte de l'Eurométropole de Strasbourg

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Projet conçu dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain. Développement d'un urbanisme transitoire, notamment pour l'accueil d'activités pionnières.

DATE DE LA VENTE

18 février 2021

TRAVAIL PARTENARIAL

Une collaboration étroite entre les services de l'Etat (préfecture, ministère des armées, DRFIP) a permis de répondre rapidement aux sollicitations de l'Eurométropole, notamment par un cadre juridique adapté à la nature du projet.

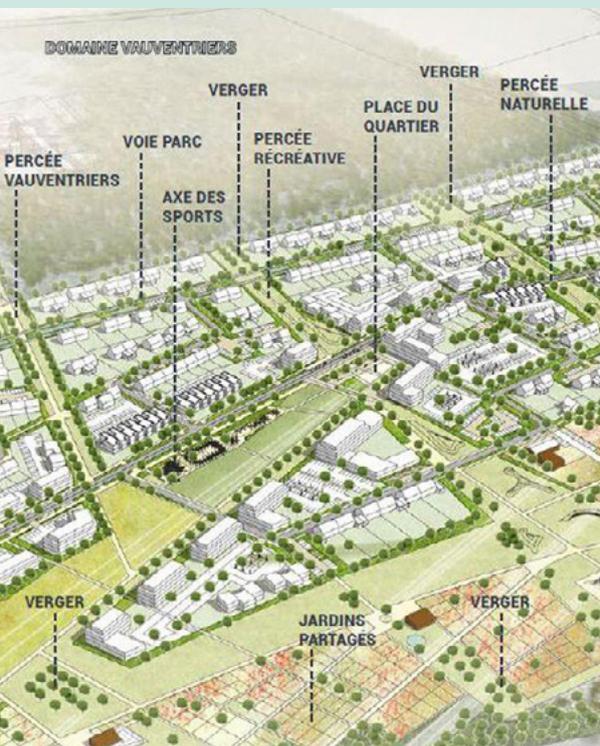
PRODUIT DE LA VENTE

2,7 M€, ramené à un prix plancher de 1,62 M€ (avec complément de prix éventuel selon le montant final de la remise en état des sols).

Écoquartier de la Chênaie (ex-BA 122)

📍 CHAMPHOL – EURE-ET-LOIR

2021



Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Poursuite de l'écoquartier de la Chênaie, avec un programme de 650 logements (dont 230 logements sociaux) s'étalant sur 15 ans, qui s'ajoutent aux 155 logements de la première tranche livrée. Les quartiers bénéficient d'un parc agro-paysager qui inclura une « micro-ferme », aux services écosystémiques nombreux.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession avec décote pour logements sociaux (décote « Dufлот », L3211-7 du CG3P).

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL). Zone d'aménagement concerté (ZAC des Antennes).

DATE DE LA VENTE

3 mars 2021

TRAVAIL PARTENARIAL

Un travail conjoint a été mené par différents services de l'État : le service d'infrastructure de la défense (dépollution du site, dossier domanial), la MRAI (coordination), la direction départementale des territoires (convention de décote), la direction départementale des finances publiques (passation des actes).

PRODUIT DE LA VENTE

0,3 M €, après déduction de la décote à hauteur de 66 % de la valeur vénale.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

32,7 hectares

ANCIEN USAGE

Centre de réception de hautes fréquences, de l'ancienne base aérienne 122 de Chartres désaffectée en 1997.

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Premières cessions du foncier de la BA 122 en 2013 (60 ha).

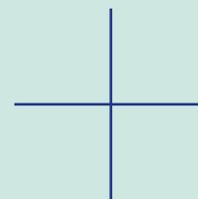


D.R.

Microville 112 (ex-BA 112)

📍 COURCY – MARNE

2021



Le projet

NATURE DU PROJET, PROGRAMMATION CONNUE OU PRESENTIE

Le programme de revitalisation nommé « Microville 112 » permet de co-construire, avec les parties prenantes du territoire et les citoyens, une programmation d'activités qui redonnent vie à une quarantaine de bâtiments, soit 50 000 m² de bureaux, d'espaces de travail, de logement, de restauration collective, d'espaces partagés, de salles événementielles, d'espaces de stockage, de surfaces cultivables ou à bâtir.

MODALITÉS DE VALORISATION

Cession en l'état à l'euro symbolique (art. 67 de la loi n° 2008-1425), avec compléments de prix.

ACQUÉREUR ET MONTAGE ENVISAGÉ

Commune de Courcy. Mise en œuvre par la coopérative Alliance Sens et Économie.

INTÉRÊT ET SPÉCIFICITÉS DE LA VALORISATION

Appel à manifestation d'intérêt organisé par la société coopérative.

DATE DE LA VENTE

14 septembre 2021

TRAVAIL PARTENARIAL

L'emprise a été déclarée inutile, déclassée du domaine public et remise au service du domaine le 30 novembre 2018, pour cession.

PRODUIT DE LA VENTE

1 €, pour une valeur vénale de 4,7 M €.

Le site

SURFACE DE L'EMPRISE

65 hectares

ANCIEN USAGE

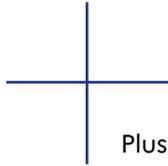
Zone vie de la base aérienne

PARTICULARITÉS DE L'EMPRISE

Ancien site militaire de 540 ha, situé à 1,5 km de Reims. La BA 112 est considérée comme la plus ancienne base aérienne, avec un siècle d'existence.

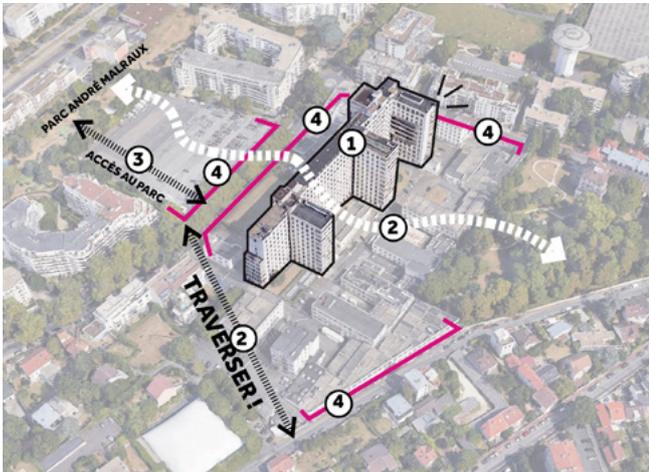
L'activité aéronautique a été arrêtée en 2011, générant la plus importante friche de l'agglomération de Reims. Le site est réparti entre trois communes, dont celle de Courcy, 1 200 habitants, sur laquelle se situait la "zone vie".

D | LES ÉTUDES RÉALISÉES



Plusieurs études, ont été initiées en 2019 et 2020, qui vont permettre d'appuyer les projets de reconversion à venir :

- **France (métropole) :** accompagnement pour une stratégie opérationnelle des valorisations foncières à travers un plan d'action, dont la réalisation de 8 études de cas sur Montigny-lès-Metz, Le Verdon-sur-Mer, La Farlède, Grosseto-Prugna, Brest, Nîmes, Portes-Lès-Valence, et enfin La Seyne-sur-Mer, et la réalisation d'un rapport d'activité (Egis Conseil, mandataire).
- **Châtillon et Meudon (92) :** études de valorisation de 2 sites occupés par l'ONERA (mandataire D&A, architectes-urbanistes);
- **Meudon (92) :** étude de diagnostic pour la grande soufflerie de l'ONERA, monument historique (Paul Barnoud, ACMH);
- **Salbris (41) :** intentions urbaines pour l'ancien Détachement du matériel (mandataire Ville ouverte);



ONERA, Châtillon (92) © ministère des Armées - D&A



ONERA, Meudon (92) © ministère des Armées - D&A



EPMU, Salbris (41) © ministère des Armées - Ville Ouverte



© Ministère des Armées - photo Egis Conseil

Le Fort du Verdon

📍 LE VERDON-SUR-MER

MANDATAIRE: EGIS CONSEIL

Le fort du Verdon se situe à la pointe du Médoc, sur la rive sud de l'estuaire de la Gironde, dans la commune du Verdon-sur-Mer et la communauté de communes (CC) Médoc Atlantique. Il s'agit d'un territoire rural relativement isolé et d'une destination touristique nature et familiale. Les atouts du territoire restent relativement méconnus et peu mis en valeur et son positionnement touristique mérite d'être renforcé : diversification de l'offre d'hébergement, étoffement de l'offre culturelle, amélioration des aménagements urbains... La CC a engagé une démarche dans ce sens : ADS (Aménagement Durable des Stations).

Le fort présente un intérêt patrimonial certain mais est complexe à reconverter en de nouveaux usages, du fait de son architecture militaire contraignante : le système Séré de Rivières, comportant des casemates voutées semi-enterrées. Il dispose d'un emplacement stratégique pour la CC : il se trouve face à l'embarcadère du bac qui relie la rive sud de l'estuaire à Royan, par lequel transitent 1,2 millions de passagers par an. La CC s'est donc déclarée intéressée par la reprise du fort, car elle y voit l'opportunité de créer un équipement public ambitieux à la pointe de Grave, véritable levier de développement pour le territoire Nord Médoc.

Afin d'enclencher le processus de valorisation, la MRAI a décidé d'engager une étude d'opportunité, véritable amorce du projet de reconversion, afin d'accompagner la collectivité, peu dotée en ingénierie interne. L'étude a consisté à :

- interroger l'écosystème d'acteurs sur les pistes de reconversion du fort (élus, Syndicat mixte pour le développement durable de l'Estuaire de la Gironde, Parc Naturel Marin et Parc Naturel Régional, Département, Région, Office du tourisme...);
- identifier les conditions architecturales et urbaines de mise en valeur du site;
- structurer une hypothèse de montage;
- engager une dynamique de projet en mobilisant les partenaires identifiés grâce à une réunion collective de restitution de l'étude suivie d'une visite du fort.



© Ministère des Armées - photo Egis Conseil

La Caserne Reymond

📍 MONTIGNY-LÈS-METZ

MANDATAIRE: EGIS CONSEIL

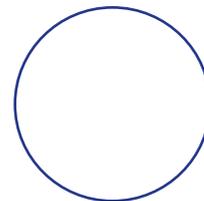
La région Grand Est comprend de nombreux sites militaires inutilisés. Montigny-Lès-Metz, limitrophe à Metz, n'échappe pas à ce constat et la réorganisation de l'armée autour de la caserne Raffanel rend au fil du temps « inutile » le quartier Lizé (9 ha) et la caserne Reymond (2,8 ha). Il s'agit de surfaces très importantes en milieu urbain dense. La reconversion du quartier Lizé est aujourd'hui en cours avec 700 logements programmés, soit l'équivalent des besoins de production de logements de la ville sur la durée du PLH en vigueur.

La MRAI, en partenariat avec la ville, cherche à trouver un projet pour la Caserne Reymond, inoccupée depuis une dizaine d'années avec des bâtiments remarquables à conserver. De nombreux grands projets sont en cours sur la Métropole et les besoins en logement, tertiaire ou encore en établissement d'enseignement supérieur sont couverts.

La MRAI a donc décidé de lancer conjointement avec la ville une étude de reconversion mettant l'accent sur la recherche de sortie pour envisager une cession globale du site. L'étude a permis de sortir d'une logique de « grand projet » au regard du faible potentiel marché. L'ensemble des bâtiments ont été étudiés au peigne fin, ainsi que le marché et les besoins locaux. Une programmation mixte a été proposée sur des volumes faibles avec un choix de ne pas densifier le site pour garder des espaces verts en centre-ville. Par ailleurs, des entretiens exploratoires ont montré des velléités de développement d'activités limitrophes sur le site. D'importantes décisions doivent être prises pour imaginer un avenir à ce site remarquable.



© Ministère des Armées - photo Egis Conseil



La Caserne Vallongues

📍 NÎMES

MANDATAIRE: EGIS CONSEIL

La caserne Vallongues représente un espace de près de 6 hectares inoccupé depuis une quinzaine d'année, au nord du centre-ville de Nîmes. Elle fait partie du quartier Hoche Université, secteur urbain en mutation. La ville de Nîmes a mené entre 2010 et 2018 la première tranche d'un écoquartier (Université, 620 logements, résidence CROUS). La caserne fera l'objet de la deuxième tranche du projet avec des terrains propriétés de la SNCF.

Toutefois, le ministère des Armées souhaite conserver une partie de ce site pour y implanter plusieurs programmes, qui relèvent de différents services :

- un parking de 350 places de stationnement à usage du 2^e Régiment Étranger d'Infanterie (2REI) voisin ;
- un centre médical de l'Armée ;
- un programme de 45 logements destinés à loger des familles de militaires.

Afin de faire avancer le processus de cession, la MRAI a donc engagé plusieurs actions :

- recueil et validation des besoins des programmes militaires auprès des différents services concernés ;
- élaboration de plusieurs scénarios d'implantation spatiale de ces programmes, en respectant les principes du plan guide de l'écoquartier Hoche Université produit par la ville ;
- validation en interne d'un scénario définitif permettant définir l'emprise cessible ;
- échange avec la ville de Nîmes pour définir le cadre stratégique de l'avancée de la cession ;
- articulations des plannings des programmes de l'armée et de la ZAC pour les procédures règlementaires ;
- définition des conditions particulières de la cession : maintien des accès provisoires aux programmes en phase travaux, continuité d'usage pour le parking de 350 places ... ;
- discussion des modalités de montages : portage foncier, démolitions et calendrier de cession.

2. De nombreuses cessions en cours et à venir

Sur l'ensemble du territoire national métropolitain, plus de 370 projets de reconversion restent en 2022 activement suivis par les chefs de projet de la MRAI, ce qui équivaut à une superficie foncière totale de près de 3 800 hectares !

Plus d'une cinquantaine de cessions (ou de transferts de droits) reste à faire aboutir en 2022 et en 2023. Parmi les projets reconversions concernés, une dizaine devrait bénéficier du dispositif de cession à l'euro symbolique, ou d'une décote pour réalisation de logements sociaux.

S'y ajoute près de 80 dossiers à fort enjeu, dont la finalisation est attendue après 2023.

Pour certains d'entre eux, la MRAI s'appuie sur des groupements de prestataires. Plusieurs études de reconversion ont été ou sont menées pour les sites où un projet de valorisation complexe est envisagé, à plus ou moins long terme.

Ces 80 dossiers devront faire l'objet d'avancées significatives. **Il s'agira notamment de permettre la valorisation de tout ou partie des sites suivants :**



La caserne du Muy à Marseille © Ministère des Armées - MRAI

- **Marseille · 13 :**
caserne du Muy (2,7 ha)
- **La Rochelle · 17 :**
centre Aufredi (1 ha)
- **Villeneuve-d'Ornon · 33 :**
hôpital d'instruction des Armées Robert Picqué (18 ha)
- **Salbris · 41 :**
ancien établissement principal des munitions (6,5 ha)
- **Nantes · 44 :**
caserne du Commandant Rivière (1,6 ha)
- **Cherbourg-en-Cotentin · 50 :**
arsenal - Ilot Sud (6,5 ha)
- **Châlons-en-Champagne · 51 :**
caserne Corbineau (36,4 ha)
- **Montigny-les-Metz · 57 :**
caserne Reymond (3,2 ha)
- **Le Mans · 72 :**
ancien Établissement du matériel, parc A (7 ha) et parc B (16,5 ha), dans le cadre d'un projet partenarial d'aménagement
- **Toulon · 83 :**
arsenal du Mourillon - partie Nord (3,5 ha)
- **Châtillon et Meudon · 92 :**
sites de l'ONERA (12,2 et 4 ha)

| LES ÉTUDES ENGAGÉES EN 2021

Arsenal îlot Sud

📍 CHERBOURG-EN-COTENTIN

MANDATAIRE: ATELIER MARNIQUET



© Ministère des Armées - photos de cette page: MRAI

Étude prospective de valorisation, pour la reconversion de bâtiments à forte valeur patrimoniale et le désenclavement du site (6,5 ha).

Centre Aufrédi

📍 LA ROCHELLE

MANDATAIRE: VILLE OUVERTE



Étude de reconversion d'une emprise de 1,1 ha en centre-ville, ancien hôpital dont l'origine remonte au 13e siècle.

Caserne Guynemer

📍 RUEIL-MALMAISON

MANDATAIRE: AGENCE AEI



Étude prospective d'évolution à moyen et long terme d'une emprise tertiaire de 2,3 ha, dont l'ancienne caserne des gardes suisses, monument historique du 18e siècle.

Caserne du Commandant Rivière

📍 NANTES

MANDATAIRE: VILLE OUVERTE



Étude de reconversion d'une emprise de 1,6 ha, comprenant un ensemble de bâtiments industriels de grande qualité.

Quartier Foch

📍 RENNES

MANDATAIRE: ANYOJI BELTRANDO



Étude prospective de valorisation, anticipant la libération totale ou partielle de cette emprise de 7 ha.

Ancien établissement principal de munitions

📍 SALBRIS

MANDATAIRE: ATELIER MARNIQUET



Étude de programmation et de valorisation urbaine et environnementale d'un ancien site logistique de 370 ha.

Conception éditoriale : Egis Conseil - MRAI

Conception graphique et illustrations : Clément Payot

Février 2022

