

Territoires et activités productives

Recyclage foncier et sobriété foncière : l'exemple de la communauté de communes Terres Toulaises

La communauté de communes Terres Toulaises, située dans le département de Meurthe-et-Moselle en région Grand Est, regroupe 41 communes et 45 000 habitants. Cet EPCI dispose d'un pôle développement économique dont la principale mission est d'accompagner les entreprises en recherche de foncier. Le territoire, au passé industriel et militaire important, dispose d'une réserve de foncier relativement conséquente, notamment grâce à plusieurs friches, qu'elles soient industrielles, hospitalières ou militaires. Ainsi, en mobilisant de nombreux acteurs, la communauté de communes Terres Toulaises mène une politique active de sobriété foncière, en activant notamment le levier du recyclage foncier, dont l'exemple local le plus emblématique est la reconversion de la halle Kleber en Espace K. Les opérations de recyclage foncier s'avèrent très intéressantes dans une optique de sobriété foncière mais les EPCI sont confrontées à différentes contraintes, temporelles et financières notamment.



Espace K (crédits : Terres Toulaises)

Les Terres Toulaises, un passé industriel et militaire source de friches

Fruit de la fusion en 2017 de la communauté de communes du Toulais et de celle de Hazelle-en-Haye, la communauté de communes Terres Toulaises a hérité d'un passé industriel et militaire important. Située en Lorraine, autrement dit la « *région française qui a accueilli le plus grand nombre d'implantations de l'OTAN* » (Renard-Grandmontagne, 2010, p. 408) entre 1950 et 1967, elle dispose aujourd'hui de plusieurs friches liées à ce passé. Pour les collectivités, ces friches peuvent faire l'objet d'une « *défiance souvent liée à la méconnaissance du site totalement clôturé du temps de son activité militaire* » (Lotz-Coll, 2018, p. 1). Pour autant, consciente des enjeux de raréfaction du foncier et de sobriété foncière, la communauté de communes Terres Toulaises a fait le choix de travailler différemment : au lieu de se développer en extension urbaine et de contribuer à l'artificialisation des sols, elle mise sur la requalification de ces friches pour assurer la continuité de son développement économique. Comme le souligne Fanny Lindini, responsable développement de la communauté de communes Terres Toulaises, le recyclage foncier est l'une des priorités du territoire : « *c'est quelque chose de naturel pour nous. Avant de toucher à des terres naturelles, on se demande si on ne peut pas travailler sur des friches.* »

Dans cette optique de sobriété foncière, la collectivité travaille également sur un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) qui a été adopté le 15 juin 2023. Ce plan ferait passer les secteurs urbanisables pour l'habitat et l'économie de 300 à 70 hectares. Près de 100 hectares

en zone économique ne seraient plus urbanisables. De plus, plusieurs centaines d'hectares de terrains d'activités seraient rendus à l'agriculture.

Quant au recyclage foncier, plusieurs friches ont déjà été requalifiées au sein de ce territoire, à l'instar de l'espace du Génie à Écrouves. Cet ancien site du 15ème Régiment du Génie de l'Air, dissous en 1998, a été transformé en ZAC puis recyclé en parc photovoltaïque au sol. D'autres requalifications sont en cours. La collectivité travaille ainsi à la requalification de la friche Jeanne d'Arc, un ancien hôpital militaire situé à Dommartin-lès-Toul, pour laquelle elle a bénéficié d'un fonds pour les friches hospitalières via l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE). Pour ses différentes opérations, la communauté de communes Terres Toulaises peut compter sur le soutien de cette dernière. Dans le cas de cette friche, l'EPF a réalisé des travaux de démolition importants et coûteux mais nécessaires, étant donné que le site était pollué au mercure, entre autres. L'EPF a également accompagné la collectivité dans l'aménagement de la friche Kléber et la requalification de la zone d'activités du parc de Haye à Bois-de-Haye en rachetant ce site, un bâti de l'armée américaine jamais entretenu, et en le lui revendant. En somme, dans quasiment chaque opération de friche, la communauté de communes Terres Toulaises sollicite l'EPFGE.

Pour ces opérations importantes, outre le soutien de l'EPF, la collectivité fait aussi appel à des aménageurs qui assurent pour son compte et sous son contrôle la maîtrise d'ouvrage des opérations. Pour le parc de Haye, la collectivité a également bénéficié du fonds friche, ce qui ne l'empêche pas d'être déficitaire sur cette opération.

Le territoire dispose aussi d'une future friche militaire à Domgermain qui ne sera

plus occupée à partir de 2025 mais pour laquelle la collectivité, de plus en plus expérimentée face à ce processus, anticipe la requalification afin de la commercialiser à temps. La collectivité travaille également sur le rachat et la requalification de l'ancien lieu de formation de l'Office national des forêts (ONF). Désormais à l'abandon, ce site requerrait d'importants coûts de démolition et de dépollution.



La zone d'activité du parc de Haye (crédits : communauté de communes Terres Toulaises)

La halle Kléber, un exemple emblématique de recyclage foncier

En termes de recyclage foncier, la reconversion en Espace K de l'ancienne halle Kléber, une halle de 800 mètres de long, est sans aucun doute la plus belle réussite de la communauté de communes Terres Toulaises. Situé à Toul, plus grande commune du territoire (15 633 habitants en 2019 selon l'[Insee](#)), ce site fut tout d'abord une base militaire durant la Première Guerre mondiale, ensuite occupée par l'armée allemande durant la Seconde Guerre mondiale. De 1951 à 1965, il accueillait une base de stockage de l'armée américaine. Quatre ans plus tard, cette base de stockage est devenue l'usine de pneumatiques Kléber, employant jusqu'à 1 300 personnes. Absorbée par Michelin en 1981, cette usine, située au sein du pôle industriel Toul Europe, a fermé ses portes

en 2008. Michelin était l'un des principaux employeurs du bassin économique de Toul : la fermeture de cette usine a entraîné la suppression de 826 emplois.



Le château d'eau de l'ancien site Kléber, un marqueur emblématique (crédits : communautés de communes Terres Toulaises)

Suite à la fermeture de l'usine, Michelin a tout d'abord installé des entreprises qui n'ont pas perduré. Le site, d'une emprise de 30 hectares de foncier, a été racheté en 2013 suite à de longues négociations, à un prix bien inférieur que celui réclamé par Michelin. C'est l'EPF Grand-Est, anciennement EPF Lorraine, qui a acquis le terrain et effectué les démolitions nécessaires. Un aménageur, la SEBL Grand-Est, a été retenu en 2014 pour lancer un programme de requalification. Cette opération représente aujourd'hui un déficit de 2,5 millions d'euros pour la collectivité, la requalification de la friche ayant nécessité beaucoup de travaux, avec notamment la division de la halle en plusieurs bâtiments pour passer d'un site mono-activité à un site multi-activités.

Néanmoins, cette opération s'avère une grande réussite pour le territoire en termes d'image, d'emplois et d'installations d'entreprises. Aujourd'hui, la zone accueille tous types d'activités (industrie, bureaux d'études ou encore start-ups) et regroupe une trentaine d'entreprises pour environ 400 emplois. Une certaine synergie a

émergé entre les différentes entreprises qui, pour certaines, mutualisent des services, leur parking et certains de leurs équipements. L'Espace K dispose ainsi de noues communes pour l'infiltration des eaux pluviales. Deux entreprises voisines ont mutualisé leur cabine à peinture. Le territoire peut également compter sur l'association des chefs d'entreprises du Pays Terres de Lorraine, « Parole d'entreprises », qui est en train de remettre en place une plateforme pour mettre en lien les entreprises, leur permettre de travailler en collaboration et de mutualiser facilement leurs équipements.



*L'Espace K (en jaune) au sein du pôle industriel
Toul-Europe (crédits : communauté de
communes Terres Toulaises)*

De plus, face à l'image vieillissante du pôle industriel de 250 hectares dont fait partie l'Espace K, cette opération de recyclage foncier a amélioré l'attractivité du territoire, comme l'observe Fanny Lindini : « *on a beaucoup d'entreprises qui veulent s'installer sur Toul parce qu'elles ont vu le côté qualitatif de la zone d'activité.* »

Le recyclage foncier, un choix fort pour aller vers la sobriété foncière

Effectuer des opérations de recyclage foncier est un processus en apparence long et complexe qui nécessite notamment

de démolir les bâtiments, de dépolluer le terrain, de le nettoyer et de le commercialiser. Le recyclage foncier coûte plus cher à la collectivité que de travailler sur des terrains vierges. La requalification foncière engendre notamment des coûts de dépollution très importants, à l'image du parc de Haye où des batteries américaines et des cuves d'hydrocarbures enfouies ont été trouvées, occasionnant près de 300 000 euros de dépollution. Au vu des moyens déployés, avoir recours au recyclage foncier relève donc d'un choix fort des élus pour les collectivités qui peuvent avoir des moyens limités. Ce choix peut donc faire face à différentes contraintes financières et techniques mais aussi temporelles dans la mesure où les délais pour les opérations de dépollution, de fouilles archéologiques mais aussi les études environnementales à réaliser avant de lancer un projet peuvent être longs.

Outre ces contraintes, le recyclage foncier s'avère une opportunité très intéressante et nécessaire à l'heure de la sobriété foncière et de l'objectif ZAN. Il permet aux collectivités de se développer économiquement en densifiant leurs zones et en travaillant sur des espaces déjà anthropisés pour leur donner une seconde vie, limitant ainsi l'extension urbaine et l'artificialisation des sols. Fanny Lindini résume parfaitement la situation : « *le foncier va se faire rare, il faut qu'on travaille différemment.* » D'autant plus que malgré les coûts importants engendrés par ces opérations, les collectivités peuvent avoir recours à des aides comme le fonds vert et à un accompagnement de différents acteurs comme les EPF et les opérateurs d'aménagement et de construction.

Pour en savoir plus :

- LOTZ-COLL, S. (2018) « La friche militaire urbaine, un nouvel espace convoité ? », *Carnets de géographes*, n°11.

- RENARD-GRANDMONTAGNE, C. (2010) « Les anciennes bases de l'OTAN en Lorraine : quelles réutilisations ? », *Bulletin de l'Association de géographes français*, 87e année, vol. 3, pp. 408-419.

- https://www.youtube.com/watch?v=IJ_XPnN5iZw

- <https://www.lesechos.fr/pme-regions/grand-est/a-toul-lusine-kleber-a-cede-la-place-a-lespace-k-1128822>

- <https://www.tracesecritesnews.fr/actualite/en-lorraine-toul-tourne-la-page-des-pneus-kleber-dix-ans-apres-le-depart-de-michelin-117943>

Abréviations :

- **OTAN** : organisation du traité de l'Atlantique nord

- **PLUiH** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat

- **PLU** : plan local d'urbanisme

- **ZAC** : zone d'aménagement concerté

- **EPF** : établissement public foncier

- **SEBL** : Société d'Équipement du Bassin Lorrain

- **ZAN** : zéro artificialisation nette

Remerciements à : Fanny Lindini,
responsable développement de la
communauté de communes
Terres Toulaises