

**Projet de Fin d'Etudes**

**La requalification et valorisation des  
friches industrielles comme outils  
de la redynamisation urbaine:**

**Quel est le rôle de la requalification  
des friches industrielles dans les  
stratégies urbaines ?**



**2017-2018**

**Directeur de recherche**  
**HAMDOUCH Abdelillah**

**AYRAULT Anaïs**  
**THOLLET Fanny**

**La requalification et valorisation des  
friches industrielles comme outils de la  
redynamisation urbaine: Quel est le rôle de  
la requalification des friches industrielles  
dans les stratégies urbaines ?**

**HAMDOUCH Abdelillah**

**2017/2018**

**AYRAULT Anaïs**

**THOLLET Fanny**

# Avertissement

---

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

# Formation par la recherche, Projet de Fin d'Etudes en génie de l'aménagement et de l'environnement

La formation au génie de l'aménagement et de l'environnement, assurée par le département aménagement et environnement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement des espaces fortement à faiblement anthropisés, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir-faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement et de l'environnement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

**Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.**



CITERES

UMR 7324

*Cités, Territoires,  
Environnement et  
Sociétés*

*Equipe IPA-PE  
Ingénierie du Projet  
d'Aménagement,  
Paysage,  
Environnement*



35 allée Ferdinand de Lesseps  
BP 30553  
37205 TOURS cedex 3

**Directeur de recherche :**

**HAMDOUCH Abdelillah**

**Projet de Fin d'Etudes**

**AYRAULT Anaïs**

**THOLLET Fanny**

**DAE5 2017-2018**

## **La requalification et valorisation des friches industrielles comme outils de la redynamisation urbaine :**

### **Résumé :**

Les pays d'Europe ont été touchés par une crise industrielle, cet événement a provoqué la cessation de nombreuses activités obligeant les entreprises à abandonner petit à petit leurs locaux. Ainsi, de nombreux bâtiments industriels se retrouvent délabrés, sans activités, créant un nouveau type d'espace dans la ville : les friches urbaines. Cependant, ces espaces qualifiés auparavant de « verrue urbaine » sont un véritable atout et un enjeu majeur pour les collectivités. En effet, les friches urbaines représentent un foncier libre en périphérie ou au cœur des villes. De plus, le contexte actuel favorise la réhabilitation de friches urbaines car l'urbanisme se veut de plus en plus respectueux de l'environnement. La construction de la ville sur la ville devient un idéal avec un territoire plus dense, plus compacte.

Au cours de ce Projet de Fin d'Etudes, nous étudierons dans une première partie le contexte global des friches urbaines en France et en Slovaquie. Ces deux pays présentent des similitudes concernant la volonté de traiter les friches industrielles, et des différences au niveau des outils de réglementations, et des financements possibles pour les projets de réhabilitation.

Puis dans une deuxième partie, nous avons étudié plus en détail deux cas d'études : Eurovea à Bratislava et le réaménagement du quartier Balsan à Châteauroux. Ces deux revitalisations multifonctionnelles ont été des projets importants pour la ville.

Enfin, dans une troisième partie nous avons comparé les différentes méthodes utilisées par ces deux pays pour revaloriser un espace à l'abandon.

**Mots Clés : Friches industrielles, réhabilitation, redynamisation urbaine, Slovaquie, France, Bratislava, Châteauroux, Urbanisme**

# Sommaire

---

<b>Introduction</b>	<b>9</b>
<b>Chapitre 1 : La question des friches en France et en Slovaquie</b>	<b>10</b>
1.1 Le cas français	10
1.1.1 Le contexte des friches en France	10
1.1.2 Les dispositifs réglementaires	11
1.1.3 Le financement	13
1.2 Le cas slovaque	15
1.2.1 Le contexte des friches en Slovaquie	15
1.2.2 Les dispositifs réglementaires	19
1.2.3 Le financement	21
<b>Chapitre 2 : Étude de cas</b>	<b>23</b>
2.1 Châteauroux	23
2.2 Bratislava	29
<b>Chapitre 3 : Comparaison</b>	<b>35</b>
3.1 Les outils de régénération des friches industrielles	35
3.2 Le montage des projets	36
<b>Conclusion</b>	<b>37</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>38</b>
<b>Annexe</b>	<b>41</b>

# Tables des illustrations

---

## Figures :

Figure 1: Schéma de la hiérarchie des différents documents d'urbanismes .....	12
Figure 2 : Schéma résumant la réglementation, les acteurs et les financements possibles sur une friche urbaine.....	14
Figure 3 Situation de la Slovaquie .....	15
Figure 4 : Phases, potentiels et outils du projet CirUse.....	19
Figure 5 Situation de Châteauroux .....	23
Figure 6: Localisation du site Balsan .....	24
Figure 7: Photos du Château du Parc après rénovation.....	25
Figure 8: Photo du Château Raoul après rénovation .....	25
Figure 9: Pavillon de l'Horloge après rénovation .....	26
Figure 10: Plan de Zonage des différents bâtiments .....	27
Figure 11: Centre Colbert vue de Haut.....	28
Figure 12 Situation de Bratislava .....	29
Figure 13: Localisation d'Eurovea.....	30
Figure 14 : Zonage du site Eurovea.....	31
Figure 15: Photos du Site Eurovea .....	31
Figure 16: Modélisation d'Eurovea 2 .....	32
Figure 17: Twin City .....	33
Figure 18: Modélisation d'une nouvelle gare routière .....	34
Figure 19 : Localisation des différents sites d'études .....	34

## Tableaux :

Tableau 1: Tableau résumant les utilisations antérieures des friches en Slovaquie au 1ère Décembre 2009 ..	16
Tableau 2 : Types de friches en fonction de leur localisation et de leurs critères d'évaluations .....	18



# Introduction

---

La crise industrielle qui a frappé les pays d'Europe a favorisé **l'émergence de friches industrielles, de friches urbaines**. Ces nouveaux espaces urbains ont encouragé le **développement de nouveaux concepts** d'aménagement. En effet, les friches représentent un fort potentiel et les acteurs s'intéressent de plus en plus à leur reconversion.

Ce projet de fin d'étude fait suite à un précédent projet effectué au cours du semestre 9 de l'année 2017-2018. Celui-ci s'appuyait sur un ensemble de revues de littérature et sur un atelier réalisé au cours du semestre 9. Lors du précédent projet, **une grille d'analyse a été élaborée** : elle permet de dégager les axes d'études d'une réhabilitation de friche urbaine. Celle-ci est divisée en plusieurs catégories : le contexte du projet de reconversion de friches, le projet, le montage de l'opération et les retombées. Grâce aux travaux effectués précédemment (grille d'analyse) nous étudierons deux projets de réhabilitation en Slovaquie (Bratislava) et en France (Châteauroux). Le contexte de ces pays est différent mais les problématiques autour des friches urbaines restent semblables. Il nous a donc paru intéressant d'effectuer une comparaison entre ces pays, qui possèdent une histoire différente. **Nous essayerons donc d'identifier les différences et points communs entre la Slovaquie et la France.**

Dans un premier temps, nous définirons **le contexte** dans lequel les friches urbaines se sont développées **en France et en Slovaquie**. Puis nous verrons, les différences entre ces deux pays au niveau des différents outils de réglementations, et les financements possibles pour des projets de réhabilitation.

Dans une seconde partie, nous ferons **l'étude de plusieurs cas de réhabilitation de friches industrielles** : le site Balsan pour le cas français et Eurovea pour le cas slovaque. Ceci permettra d'en tirer les différents critères qui font qu'un projet de réhabilitation est une réussite pour la collectivité. Notre choix s'est porté sur des reconversions multifonctionnelles. Ce type de reconversion a un impact important pour la ville concernée : ce sont des **projets à grande échelle qui redynamisent et qui marquent une transformation à long terme.**

Dans une troisième partie, nous ferons **une rapide comparaison** entre ces pays pour en tirer une analyse. Celle-ci nous semble justifiée au vu des excellentes relations qu'entretiennent la France et la Slovaquie. De plus, la Slovaquie est un pays qui possède un nombre conséquent de friches industrielles, mais leur reconversion est une activité relativement récente pour elle. Ainsi, comparer la politique de gestion entre ces deux pays semble être intéressant et finalise de manière concrète notre projet de fin d'études.

# Chapitre 1 : La question des friches en France et en Slovaquie

---

## 1.1 Le cas français

### 1.1.1 Le contexte des friches en France

Le sujet des friches urbaines est un sujet d'actualité en France. Aujourd'hui, de nombreux sites sont en reconversion. Dans un premier temps, ces lieux ont retenu **l'attention du public qui cherchait à les définir**. Dans un second temps, le sujet de réhabilitation des friches urbaines est devenu **une préoccupation politique majeure**.

Les friches urbaines sont le plus souvent des sites à l'abandon en milieu urbain, **il n'existe pas de définition exacte pour ce type d'espaces**. Cependant, il est possible de qualifier les friches urbaines en fonction de leurs utilisations passées (industrielle, militaire, ferroviaire ...). Ces lieux sont généralement des espaces laissés à l'abandon, dont les activités principales ont cessé. La définition de la friche urbaine est en évolution, en effet, dans un premier temps Audrey Denise et Marie Hubert **définissent la friche au sens large du terme en la classant en différentes catégories : industrielles, urbaines, militaires, commerciales ...** La reconnaissance des friches et leurs valeurs sont abordées afin de comprendre leurs impacts dans leur environnement.

Dans les années 2000, une nouvelle définition de la friche apparaît avec l'essor du développement durable dans le monde. Effectivement, « **pour avoir un projet viable, une pérennité environnementale, sociale et économique, il est essentiel de privilégier la décontamination des friches industrielles dans le tissu urbain** ». Le développement de la ville sur elle-même devient un enjeu majeur. L'enjeu est de développer des villes denses, mixtes, agréables à vivre et structurées autour de transports en commun. Cette nouvelle organisation de l'espace urbain est économe en ressource et favorise une gestion du territoire plus durable. En outre, durant les cinquante dernières années, l'urbanisation en France s'est développée dans une logique d'étalement urbain. Reconvertir une friche urbaine c'est donc récupérer un espace disponible, souvent très bien situé au cœur des villes ou en périphérie.

La reconversion d'une friche c'est :

- un **développement urbain rationnel et harmonieux**
- une **élimination** de la ville les friches le plus souvent qualifiées de « **verrue urbaine** »
- une **renaissance** pour des terrains inexploités, abandonnés
- un **ralentissement** de l'**étalement urbain** et de l'**usage de la voiture** en zone urbaine.

Pour l'aménageur ou le promoteur, la reconversion d'une friche est l'occasion d'acquérir un nouveau marché. Pour la collectivité locale, c'est l'occasion de développer des projets urbains de grande envergure, originaux. De plus, la reconversion d'une friche industrielle permet d'éliminer un risque sanitaire potentiel ; de préserver les terres agricoles et les espaces naturels tout en luttant contre l'imperméabilisation des sols.

### **1.1.2 Les dispositifs réglementaires**

La réhabilitation d'une friche urbaine doit être intégrée dans **une planification plus générale** du territoire. Toute reconversion de friches urbaines s'inscrit dans un territoire plus large qui est déjà un support de politiques économiques, sociales, environnementales ou de développement durable, couvert par des documents de planification à portée réglementaire comme le SCoT (voir ci-dessous le schéma hiérarchique des différents documents de planification).

Nous pouvons citer deux lois :

- **la Loi Alur en 2014** renforçant le rôle central du SCoT et intégrant la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le rapport de présentation du SCoT devra dorénavant identifier « *en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs.* » (Titre 5, Chapitre 3 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014)
- **la Loi Grenelle II** qui priorise le renouvellement urbain en 2010 (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) qui stipule « *qu'une extension urbaine n'est pas possible dans une densification du tissu urbain existant au préalable ; limiter les possibilités d'extension urbaine et offrir de nouveaux espaces d'accueil du développement résidentiel et économique, sans consommation d'espace non urbanisé ; favoriser la densification de l'espace bâti lorsque cette densité favorise les économies d'échelles (transport en commun, commerce) et l'amélioration du cadre de vie (L.122-I-5 Loi Grenelle II)* ».

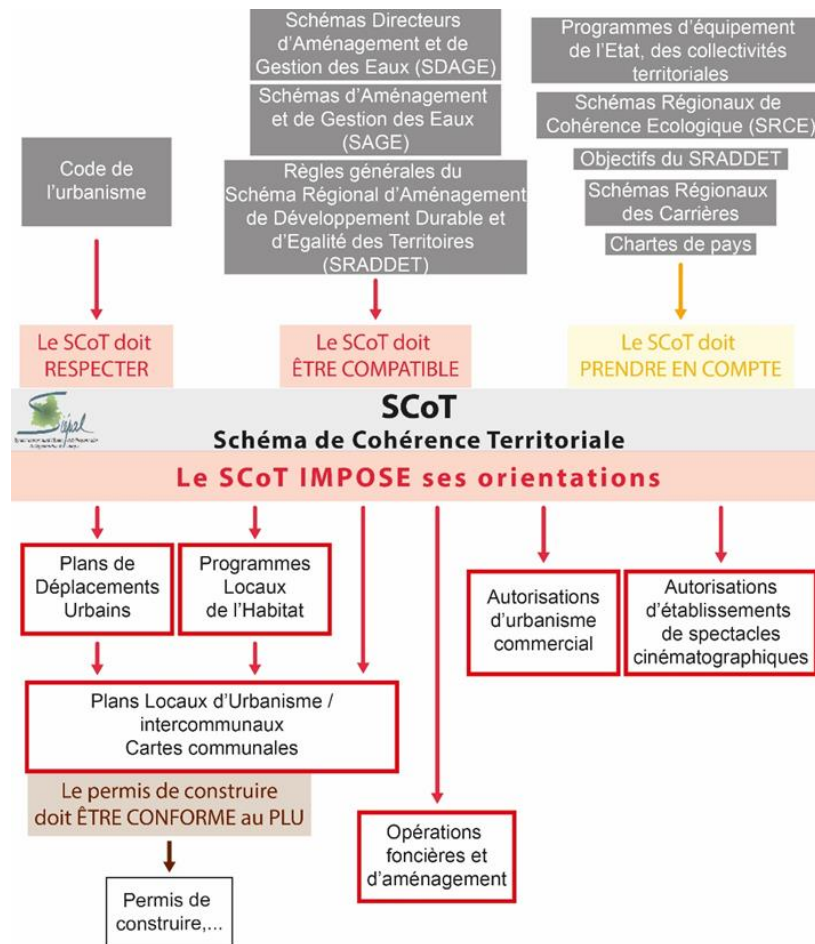


Figure 1: Schéma de la hiérarchie des différents documents d'urbanismes

Source : SCoT de l'Agglomération de Limoges <http://www.siepal.fr/le-scot-en-quelques-mots.html>

Les espaces fonciers qui ont accueilli auparavant des activités industrielles ou de service sont la plupart du temps pollués, dégradés et nécessitent une attention particulière lors de la conduite du projet. Ainsi, il est nécessaire de **maîtriser la gestion de la pollution potentielle en les incluant dans les stratégies de territoire**. Pour anticiper la présence de pollution, un Inventaire Historique urbain peut être réalisé sur le territoire d'une agglomération à hauteur de 75 à 95 euros par hectare.

Les actions de dépollution et les projets de reconversion de friches urbaines sont régis par la **loi Risques de juillet 2003**. Cette loi indique que le terrain sera dépollué selon son usage futur. Les méthodologies édictées par le Ministère du Développement durable en février 2007 mettent en place des démarches de gestion, dont celle du Plan de gestion : celui-ci identifie les options de gestion pertinentes pour la réhabilitation et l'affectation d'un site à de nouveaux usages.

Concernant les friches urbaines et les dents creuses, il existe quelques outils de réglementation notamment sur les sites et sols pollués via le **Code de l'Environnement** avec l'Article L512-21 qui vise à faciliter la réhabilitation des friches industrielles. De plus, la **Loi Alur** sites et sols pollués contribue au renforcement du droit applicable aux sites et sols pollués avec l'Article 173.

### 1.1.3 Le financement

La question financière est une question récurrente. Nous pouvons par exemple nous demander comment compenser le manque de financements face à la baisse des dotations des collectivités territoriales. Cependant, il faut se poser la question autrement et intégrer ce que coûte un espace délaissé pendant un certain temps (mauvaise image de la ville, espace indisponible pour d'autres aménagements, sécurité des lieux ...) et opposer cela aux retombées d'une rénovation (valorisation foncière, opportunité économique, redynamisation et nouvelle image de la ville, de l'espace abandonné....). **La question financière doit être prévue d'un point de vue globale avec les dépenses et le retour sur investissement.** De plus, il est possible de faire appel à certains fonds européens ; les aides de l'ADEME via les appels à projets par exemple ; les aides de la Région via le Contrat de plan Etat-Région et les Contrats régionaux de solidarité territoriale.

## Réglementation

Code de l'environnement et la Loi Grenelle II:

- Article L512-21 du code de l'environnement visant à faciliter la réhabilitation des friches industrielles
- Article L.110 et L.122-1-3 qui priorise le renouvellement urbain

La Loi ALUR sites et sols pollués :

- Article 173 de la ALUR qui contribue à la fortification du droit applicable aux sites et sols pollués
- Loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : renforcement de la lutte contre l'étalement urbain

## Les acteurs et partenaires

Acteurs locaux :

- Direction Départementale des Territoires
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- les Régions pour leurs dispositifs de subventions
- les préfetures notamment pour les arrêtés et procédures ICPE
- Agence Régionale de la Santé qui peut être saisie par les collectivités, la préfecture ou la DREAL pour émettre un avis sur les diagnostics et études menés sur les sites pollués

Acteurs nationaux et pouvant être mobilisés localement :

- Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer
- ADEME
- Etablissement Public Foncier
- CAUE

## Les Financements

ADEME : appels à projets et de dispositifs de financement concernant la dépollution des sols et la reconversion des friches comme par exemple l'Appel à projet Friches 2015

S'il le propriétaire ou le dernier exploitant est impossible à retrouver l'Etat par l'intermédiaire de l'Ademe peut prendre en charge (sous conditions et à titre exceptionnelle) la dépollution d'un site

DETR : la Dotation d'équipement des territoires ruraux peut servir à financer certaines parties des travaux sur les friches

Créé en 2011, la DETR est née de la fusion entre la Dotation Globale d'Equipements (DGE) et de la dotation de développement rural (DDR). Cet organisme a pour but de répondre aux besoins d'équipements exprimés aux dernières Assises des territoires ruraux.

Figure 2 : Schéma résumant la réglementation, les acteurs et les financements possibles sur une friche urbaine

Source : Anaïs AYRAULT, Fanny THOLLET

## 1.2 Le cas slovaque

### 1.2.1 Le contexte des friches en Slovaque

Les pays d'Europe centrale et les pays de l'Est, et notamment la Slovaquie, possèdent un **fort passé industriel**. Le pays fournissait des grains et des matières premières à l'empire austro-hongrois dont il faisait partie (1867-1918). En 1947, la Slovaquie possédait seulement 15% du patrimoine industriel de la République Tchécoslovaque. Ainsi, son industrialisation était une nécessité pour l'homogénéisation économique et sociale de la Tchécoslovaquie. La présence de gisements de minerais métalliques, mais surtout la présence et les besoins des hommes le permirent. Les premières industries slovaques furent l'industrie du bois et de la pâte à papier et l'industrie textile. De 1948 à 1960, la production industrielle a été multipliée par 5 environ. Les processus technologiques et les emplacements privilégiés, **autour de grands pôles de développement** ou accessibles à tous (montagnes et forêts), ont attiré de nombreux secteurs : **industries de bâtiment et de construction, industries énergétiques, industries mécaniques, industries chimiques, industries métallurgiques...** Grâce à une main-d'œuvre qualifiée et peu coûteuse, de nombreuses entreprises automobiles se sont installées comme Volkswagen ou encore PSA Peugeot Citroën. Le secteur de l'industrie automobile représente aujourd'hui près d'un tiers du PIB.

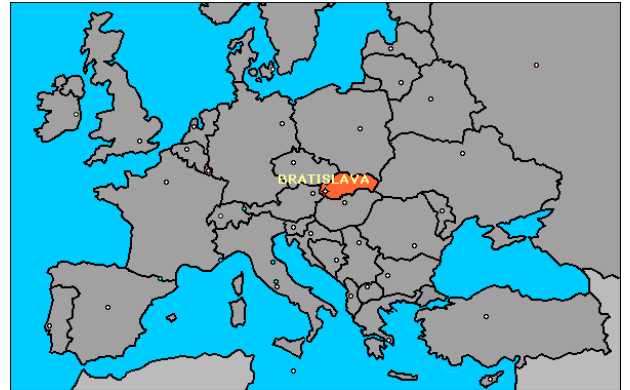


Figure 3 Situation de la Slovaquie

Source : Myblog

Pendant les temps socialistes (Tchécoslovaquie), les terres étaient attribuées selon le besoin, c'est-à-dire principalement aux usines. Elles n'avaient pas de valeur monétaire en soi et pouvaient donc être souvent **situées à proximité des centres-villes**. Une fois l'entreprise propriétaire, les terrains ne pouvaient être ni vendus ni loués et ne pouvaient être restitués à l'État sans compensation. Ainsi, quand une usine se déplaçait vers un endroit plus propice, les terres d'origine se désindustrialisaient au fur et à mesure.

L'effondrement du système socialiste en 1989 et la mondialisation ont marqué la transition de l'économie axée sur l'industrie lourde vers l'économie de marché. Ce phénomène a déclenché la **désindustrialisation**. La répartition des terres, principalement industrielles et résidentielles, ne répondait plus à la demande des consommateurs. De plus, le maintien des entreprises, aidé par le régime précédent, a cessé. Les centres-villes sont redevenus le point central du développement urbain, le marché immobilier a été introduit et le secteur des services s'est développé et a **nécessité de nouveaux types d'espaces**. Ainsi, de nombreuses friches industrielles sont apparues.

**Tableau 1: Tableau résumant les utilisations antérieures des friches en Slovaquie au 1ère Décembre 2009**

Utilisation antérieure des friches	Nombre	Pourcentage (%)
Industrie	303	44,43
Agriculture	139	20,38
Aménagement à usage collectif	109	15,98
Tourisme	49	7,185
Habitat	16	2,346
Militaire	11	1,613
Autres (brasseries, paroisses...)	55	8,065
Total	682	100

Source : Kyselova, K. Stav risenia problematiky regeneracie brownfieldov na Slovensku

La régénération des friches industrielles est **un sujet relativement nouveau** en Slovaquie pour les investisseurs, les architectes et l'ensemble de la société. C'est une question complexe, nécessitant des liens entre plusieurs disciplines et plusieurs acteurs. La régénération des friches industrielles doit s'accompagner de création de nouveaux emplois, d'une bonne qualité environnementale et d'une attractivité urbaine. La diversité des friches industrielles et les problèmes qui leur sont associés, la sensibilité de chaque décision stratégique et leur processus de développement rend leur **reconversion complexe**. Une planification et une stratégie de développement municipal et régional doivent exister **à long terme** pour garantir l'efficacité, le succès et la durabilité du projet. Souvent, les anciens bâtiments industriels sont sous-estimés par les investisseurs et les autorités publiques et ils ne considèrent pas leur importance et leur valeur comme faisant partie du patrimoine culturel. Cependant, la quantité, la localisation des friches dans les villes et la situation économique du pays **obligent ces acteurs à s'intéresser de plus en plus aux questions de reconversions**. La plupart des friches industrielles en Slovaquie sont considérées comme ayant un **grand potentiel** pour l'avenir.



L'institution officielle de l'État qui utilise le terme de « friches industrielles » est l'Agence slovaque pour le développement des investissements et du commerce (SARIO). Cette agence est une organisation d'allocations financée par le gouvernement, qui travaille sous la supervision du Ministère de l'Économie. La mission de l'agence est d'établir et d'utiliser toutes les possibilités de moyens de stimulation pour accroître l'afflux d'investisseurs étrangers et, en même temps, aider les entreprises slovaques à se tourner vers des entités performantes et performantes sur un marché mondialisé. Depuis 2008, ils gèrent une base de données des friches industrielles, ils se concentrent sur les terrains pouvant être intéressants pour les investisseurs. **En 2012, cette base recensait environ 500 sites.**

Plusieurs **plans d'action**, approches stratégiques, modèles conceptuelles, pour la reconversion de friches sont mis en œuvre. Les mesures décrites dans ces plans doivent être combinées à une planification pertinente. L'un des avantages principaux des plans d'action est qu'ils fournissent un cadre pour la transparence dans les prises de décisions, dans la circulation de l'information et de la communication. Les plans d'action intégrés sont des instruments informels qui permettent d'**établir la gestion des régénérations des friches industrielles** à court et à moyen terme. Ils résultent de discussions entre les parties prenantes sur les objectifs d'utilisation des terres et intègrent les résultats de diverses analyses des instruments de gestion à différentes échelles (locales, régionales et nationales) existantes et tiennent compte des lacunes spatiales et organisationnelles. Ils contribuent à l'unification des intérêts des différentes parties prenantes et aident à définir des objectifs communs, à identifier des mesures et des sources de financement qui conduiront à la réalisation d'objectifs. Les plans d'action **attribuent les responsabilités et les budgets** pour l'application de ces mesures.

Le choix d'une approche, d'une méthode ou d'un instrument pour la régénération des friches industrielles dépend du problème en lui-même, mais également du cadre spécifique du processus de reconversion déterminé par différentes conditions : financières, politiques, institutionnelles...

- Le **modèle conceptuel ABCD**, entrepris par CABERNET (réseau économique d'experts européens de régénération), permet d'identifier quatre types de sites en fonction de leur situation économique (les coûts requis pour la régénération ou encore la valeur de la propriété). Ce modèle souligne les motivations motrices de la reconversion et peut être utilisé par les institutions responsables du développement et de l'investissement. Ceci permet d'identifier des stratégies appropriées pour différents types de friches, qui peuvent être divisées en quatre catégories :

- Catégorie A : concerne les sites très viables économiquement. Les projets de reconversion sont en majorité réalisés par le secteur privé.
- Catégorie B : concerne les sites pouvant faire des bénéfices. Les projets sont souvent financés grâce à un partenariat public-privé ou à une coopération.
- Catégories C et D : concerne les sites non rentables. Les projets et leur financement dépendent principalement du secteur public.

Tableau 2 : Types de friches en fonction de leur localisation et de leurs critères d'évaluations

Catégorie	Localisation	Critères d'évaluation			
		Critère économique	Critère environnemental	Critère social et culturel	Structure urbaine
Catégorie A	Emplacement idéal	+++	+++	++	+++
Catégorie B	Emplacement moins pratique	++	+	+	++
Catégorie C	Emplacement désavantageux	--	--	+	--
Catégorie D	Emplacement déplorable	-	---	---	---

Source : M. FINKA, 2010, s.i65

- Une nouvelle approche stratégique de la gestion durable du territoire a été développée dans le **projet CircUse** (Circular Flow Land Use Management). Ce projet est mis en œuvre dans le cadre du projet Europe centrale, collaboration de 12 partenaires de 6 pays (notamment l'Institut allemand des affaires urbaines, l'Institut polonais d'écologie, l'Institut pour le développement durable des établissements tchèque, le Centre slovaque d'excellence Spectra...), **cofinancé par le Fonds européen** de développement régional. L'utilisation des terres est visualisée comme un cycle avec trois potentiels majeurs :

- Le zonage de nouvelles terres inexploitées (greenfields) afin de les minimiser
- Le rejet de terres qui ne sont pas adaptées à une nouvelle utilisation
- L'activation et le renforcement de terres ayant un potentiel foncier

À travers ce projet, les partenaires résolvent des problèmes à long terme, une urbanisation importante, la crise économique actuelle et les effets du changement démographique. Les objectifs de CircUse sont nombreux : **promouvoir des formes durables** d'utilisation des terres, **réduire la taille des zones** non bâties, **augmenter l'investissement privé** dans les territoires déjà urbanisés, **coordonner les investissements publics** et le financement...

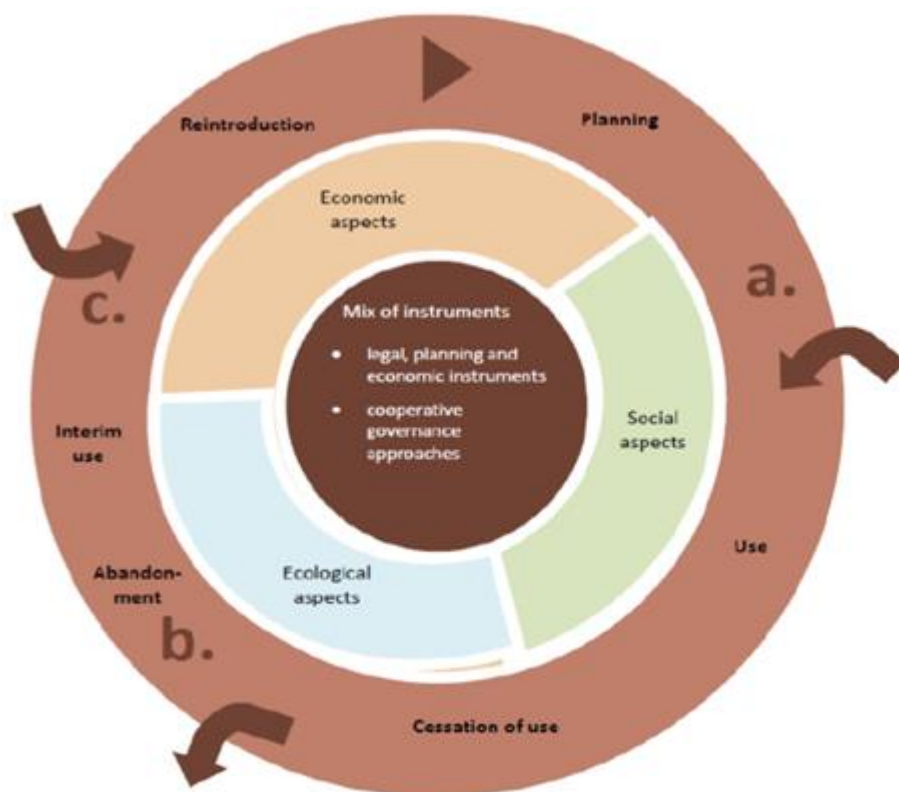


Figure 4 : Phases, potentiels et outils du projet CirUse

Source : CircUse – Poster, 2010, p.1

### 1.2.2 Les dispositifs réglementaires

La réhabilitation des friches industrielles est un problème difficile qui **mobilise toutes les parties prenantes**, mais surtout le secteur public. En effet, l'action ou l'inaction des autorités détermine l'orientation du projet (reconversion, dégradation, utilisation de nouveaux terrains...). Il est nécessaire de résoudre ce problème de manière globale, en se servant des méthodes utilisées dans les différents domaines du développement. Nous avons besoin d'une approche stratégique à tous les niveaux : de la commune à l'État en passant par la région. Dans plusieurs cas, les décisions locales sont influencées par les **politiques nationales**.

La Slovaquie possède un cadre législatif assez fragmenté. De nombreux actes juridiques et de **nombreuses lois** traitent des questions de réhabilitation à travers plusieurs thématiques spécifiques : l'environnement, le bâtiment... Ils traitent des aspects particuliers des **droits de propriété et de la réutilisation des terres** comme la préservation historique, **la protection de l'environnement**, la protection des sols, les stratégies d'amélioration du logement, etc. Des problèmes juridiques peuvent survenir lors d'une reconversion d'un site contaminé, car ils peuvent être liés à différentes autorités et à différentes présences (utilisateurs, locataires, administration...). Les diverses mesures font partie du cadre juridique global de la

planification. Elles encadrent les processus de régénération des friches et créent un instrument important pour les interventions réglementaires.

**Le développement durable** est un principe clé pour la Slovaquie. Par ailleurs, la revitalisation des friches est souvent moins attrayante pour les investisseurs que l'aménagement des terrains vierges (greenfields). En effet, les investisseurs ont des craintes concernant les coûts pour l'élimination des charges environnementales laissées par l'utilisation précédente des sites, tels que les sols pollués, les formations rocheuses et les eaux souterraines. Ainsi, le gouvernement **accorde une attention particulière au traitement des problèmes environnementaux**. Le Ministère de l'Environnement de la République slovaque a mené plusieurs opérations :

- En 2010, une mesure est prise pour **l'élimination des vieilles charges environnementales** : la loi n°591/2010. Elle est adoptée afin d'identifier les fardeaux environnementaux et de les supprimer.
- Cette même année, le Programme national d'assainissement de l'environnement a été élaboré (n°153/2010). Ce programme est un document de planification stratégique qui définit les tâches et les mesures pour **réduire progressivement les impacts négatifs** des charges environnementales sur la santé humaine et sur l'environnement. Elle définit également les priorités à atteindre en définissant les différentes étapes de la gestion, en estimant les besoins financiers et en identifiant les ressources financières pouvant être utilisées pour résoudre les problèmes environnementaux.
- La mise en œuvre de la Loi géologique (n°569/2007) s'est opérée à partir du 1er septembre 2010. Cette loi vise notamment à étudier la charge environnementale et à mettre en place les conditions pour l'élaboration **d'une analyse des risques des sites contaminés**.
- En 2011, une directive méthodologique sur l'analyse des risques d'un territoire pollué a été élaborée.
- L'Atlas des **méthodes d'assainissement** a été publié en 2011. Environ 80 méthodes de remédiation ont été répertoriées. Elles concernent l'assainissement des sols, des sédiments alluvionnaires, des eaux souterraines et de surface... L'Atlas contient également des recommandations sur l'utilisation des méthodes pour des types de polluants spécifiques, leur efficacité, leurs avantages et leurs limites. (Atlas disponible sur <https://www.minzp.sk/files/sekcia-geologie-prirodných-zdrojov/atlas-sanacnych-metod-environmentalnych-zatazi.pdf>)
- La Slovaquie est membre de l'OCDE (Organisme de coopération et de développement économique) et applique le principe de « **pollueur-payeur** ». Ainsi, les coûts de prévention, de réduction de la pollution et de la dépollution sont à la charge du pollueur.

### 1.2.3 Le financement

Pour la régénération des friches industrielles, il est possible d'utiliser différents instruments financiers :

- Les subventions
- Les investissements
- Les fonds (fonds nationaux de développement)
- Les systèmes fiscaux
- Les crédits, les prêts et intérêts
- ...

Les investissements directs peuvent provenir de différentes sources :

- les **sources publiques** :
  - **Subventions des municipalités, des régions ou de l'État** : Par exemple, des subventions sont fournies par le Fond pour la protection de l'environnement. Ces fonds sont attribués aux municipalités pour le développement et la construction d'infrastructures, dans le but de protéger l'atmosphère (amélioration de la qualité de l'air), de protéger l'eau, de gérer les déchets et de protéger la nature et le paysage.
  - **Fonds de l'Union Européenne** à travers des programmes opérationnels : ces fonds sont une source importante de financement pour la Slovaquie. Ils servent notamment à rendre les régions plus attrayantes pour les investisseurs et ainsi à régénérer les friches industrielles. Par exemple, le Mécanisme Financier Norvégien est une aide qui contribue à l'atténuation des disparités économiques et sociales dans l'Espace économique européen. Il donne des subventions pour des projets pour la protection de l'environnement, la conservation du patrimoine culturel européen et la promotion du développement durable.
  - Dons et subventions d'autres organisations
- les **sources privées** : propriétaires ou investisseurs privés
- la mise en commun de fonds provenant de ces différentes sources (**partenariats public-privé**). Ces partenariats possèdent plusieurs avantages :
  - Accès à des sources de financement plus larges
  - Un plus grand effet de levier sur l'utilisation des fonds publics qui sont limités
  - Encourager le secteur privé à se développer sur des terrains contaminés.

Le secteur public et le secteur privé tirent **des avantages les uns par rapport aux autres**. C'est une **coopération à long terme** dans le but de fournir des infrastructures efficaces. Il existe plusieurs formes de partenariats public-privé :

- **Opérer et Entretenir** : un opérateur privé est sous contrat. Il exploite un actif qui est la propriété et à la responsabilité du public.

- **Construire – Opérer – Transférer** : un opérateur privé reçoit une franchise pour financer, concevoir, construire et exploiter une installation pour une période déterminée, après quoi la propriété est transférée au secteur public.
- **Concevoir – Construire – Financer – Opérer** : un opérateur privé conçoit, finance et construit une nouvelle installation et l'exploite dans un bail à long terme. Il transfère la nouvelle installation au secteur public à la fin du bail.
- **Construire – Posséder – Opérer** : un opérateur privé finance, construit, possède et exploite une installation à perpétuité. Les contraintes publiques sont énoncées dans l'accord initial et dans l'autorité réglementaire.

# Chapitre 2 : Étude de cas

---

Les reconversions multifonctionnelles sont des **reconversions de friches alliant plusieurs activités** comme l'habitat, les équipements, le commerce, les espaces verts...

Ces opérations sont conséquentes pour la ville, elles font souvent l'objet de nouveaux quartiers à part entière. Elles s'inscrivent dans **une logique globale et durable**. Il s'agit de favoriser un développement fondé sur une gestion économe de l'espace et des différentes ressources, mais également de favoriser un urbanisme soucieux de l'environnement. Les reconversions sont généralement à l'initiative d'acteurs publics, portés par divers acteurs privés. Les acteurs publics ont pour objectif de valoriser l'image de la ville et de favoriser le développement économique et local. Quant aux acteurs privés, ils sont souvent intéressés par les intérêts financiers. Les partenariats public-privé permettent une meilleure gestion et garantissent un projet durable.

**Nous allons étudier deux exemples de reconversions multifonctionnelles en France et Slovaquie.** Ces deux cas d'études sont porteurs d'autres projets dans la ville. Le premier cas d'étude est la réhabilitation de la Manufacture des tabacs et l'entreprise Balsan dans la région centre à **Châteauroux**. Le deuxième cas d'étude est la réhabilitation d'une friche industrielle sur les bords du Danube à **Bratislava**, capitale de la Slovaquie. Pour appuyer notre étude, nous avons utilisé la grille d'analyse conçue lors du semestre précédent (cf. Annexe : Grille d'analyse de Châteauroux et grille d'analyse de Bratislava).

## 1.1 Châteauroux

La ville de Châteauroux située dans le sud de la région centre, dans le département de l'Indre. Cette ville de taille moyenne est très bien desservie avec une bonne accessibilité autoroutière (sur l'A20) et un beau réseau ferroviaire. Châteauroux connaît une dynamique d'emploi fluctueuse, de nombreuses pertes d'emplois ont été constatées dans le secteur de l'industrie qui a été compensées par une hausse

d'emplois dans l'administration publique et les services. Châteauroux compte 44 479 habitants en 2014, avec un taux annuel moyen entre

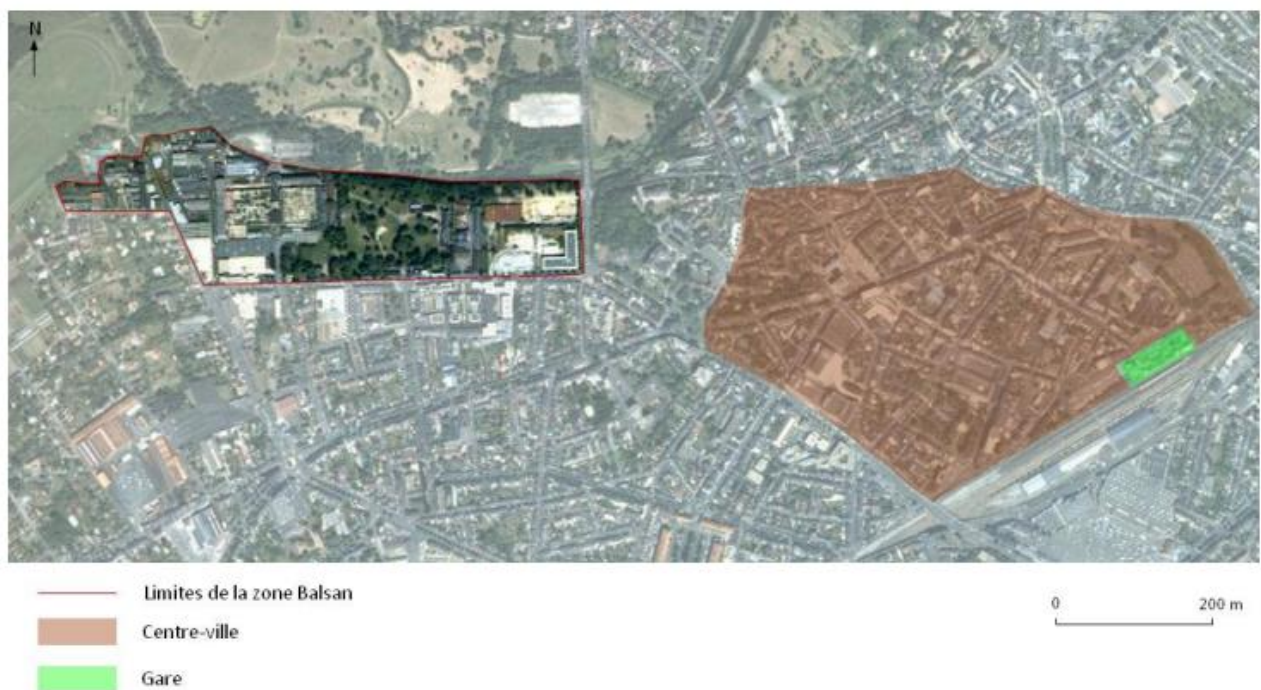
2009 et 2014 de -0.8% d'après les données de l'INSEE. La zone de Châteauroux est la 6<sup>ème</sup> destination étudiante de la région centre sur 21 agglomérations. L'un des enjeux majeurs de la ville de Châteauroux est le développement de son attractivité. Ainsi, des projets sont mis en place pour permettre à la collectivité d'attirer et de garder une population plus jeune pour palier une population vieillissante. C'est dans ce cadre que le projet de réhabilitation des entreprises Balsan se fait.



Figure 5 Situation de Châteauroux

Source : Mycarte2018

Dès le milieu du XIXe siècle, l'activité industrielle se développe et connaît un essor considérable. Comme de nombreuses villes, Châteauroux, chef-lieu du département de l'Indre, connaît une période de développement économique grâce à l'implantation de nombreuses entreprises. La Manufacture de tabacs et l'entreprise Balsan emploient des ouvriers et de nombreux quartiers se développent autour de ces entreprises. Ouverte en 1856, la Manufacture de tabacs emploie près de 2 000 personnes à son apogée et sera **la plus grande Manufacture de France**. En 1997, l'usine de tabacs ferme et reste à l'abandon pendant plusieurs années. En parallèle, un an après l'ouverture de l'usine de tabacs une Manufacture royale de draps est ouverte en 1751 et devient la propriété de la famille Balsan. En 1856, Pierre Balsan crée une extension de la Manufacture de draps avec de nouvelles usines à textiles. En 1982, la Manufacture de draps aussi appelée les bâtiments Balsan ferme et **restera à l'abandon avant d'être acquise par la ville en 1998**. En 2001, la Manufacture de Tabacs est réhabilitée et accueille aujourd'hui un pôle tertiaire avec un centre d'affaires, des centres d'appels, un hôtel-restaurant. Le site se situe en périphérie du centre-ville et donc de ses commerces, **sa localisation constitue un réel atout**. (cf. figure 4 : Carte de la localisation du site ci-dessus) Aujourd'hui, un nouveau quartier se construit autour des usines et des deux châteaux et devient le centre d'attraction d'un écoquartier : l'écoquartier de Balsan.



**Figure 6: Localisation du site Balsan**

Source : Google map, Anaïs AYRAULT, Fanny THOLLET



Le château du Parc et le château Raoul valorisent le site d'un point de vue paysager. La présence d'espaces verts et de l'Indre sur la zone fait de **cet endroit un lieu paisible et agréable à vivre.**



Figure 7: Photos du Château du Parc après rénovation



Figure 8: Photo du Château Raoul après rénovation



**Figure 9: Pavillon de l'Horloge après rénovation**

Source : <https://www.berryprovince.com/patrimoine-culturel/parc-balsan-chateauroux/>

La restauration des anciennes usines Balsan se fait en **deux étapes** :

- la première partie du site a été reconvertie en école d'enseignement supérieur par la Chambre des Commerces et de l'Industrie (CCI de l'Indre). En effet, en 2009 la CCI rachète les bâtiments côté filature et magasins de laine. L'établissement héberge aujourd'hui le Centre des études supérieures industrielles (CESI) et le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM). De plus, plusieurs sites d'enseignements supérieurs se situent dans le même secteur : le Centre d'études supérieures (CES) construit en 2008, l'IUT qui abrite également une école d'ingénieur (HEI)
- la seconde partie du site est en cours de réhabilitation et est opérée par la ville.

Jusqu'en 2009, l'aile historique, plus précisément dans les écuries du Château, a été investie par les pompiers qui s'y sont installés. Finalement, après de nombreux projets cette partie du site abrite le musée des arts et traditions populaires du Berry.

En 1993, une **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** est définie à la place des anciennes usines Balsan. Cette zone donnera finalement naissance au **futur écoquartier**. En 1997, les châteaux, les toitures et façades de l'ancienne manufacture et toute une partie du site est classée à l'inventaire des monuments historiques. En 2005, les châteaux sont rachetés par une société privée qui les rénovera. En 2010, **la Ville rejoint la démarche de « l'Agenda 21 » et labélise l'écoquartier**.



Figure 10: Plan de Zonage des différents bâtiments

Source : Châteauroux métropole

Depuis 2015, la Ville mène plusieurs opérations de réaménagement du parc.

- Réalisation des réseaux nécessaires au raccordement des châteaux. L'aménagement paysager autour des deux châteaux sera harmonisé et coordonné.
- Aménagement des allées dédiées aux piétons et aux vélos. La circulation des voitures sera interdite sur l'ensemble du site. Les circulations existantes seront rénovées et requalifiées.
- Sur le site, on trouvera à la fois des lieux de détente avec des espaces de convivialité, des zones de repos sur les pelouses et des espaces champêtres.

Au final à la réalisation de ce projet sera composée de :

- Aménagement d'un Ecocampus
- Centre d'Études supérieures de l'Indre
- École d'ingénieurs HEI Campus Centre, IUT.
- Pôle Emploi et la CCAS. - Résidence pour Seniors (Domitys).
- Centre médicopsychologique de l'hôpital.
- 200 logements sociaux (espace Mendès-France)
- Aménagement de 33 appartements privés dans le château.



- Indre Nature et la Maison des Arts et Traditions Populaires du Berry
- Un centre aquatique envisagé dans le prolongement du site, à du champ de courses

Cette réhabilitation à grande envergure permettra à la ville à terme la **restauration des bâtiments historiques**, dont le but de **préserver son patrimoine historique** ; la **réurbanisation proche du centre-ville** ; la **sauvegarde du parc public** ; de la **mixité sociale**.

De plus, de **nombreux projets de réhabilitation ont été menés dans le même temps** comme le **Centre Colbert** (situé en centre-ville) qui abrite des activités économiques (Hôtel Colbert Best Western, centres d'appel Armatis et Sérénis, organisme de contrôle SOCOTEC, Assurances AXA....), des prestations de services (CARSAT, Conseil départemental, Maison Départementale de l'Habitat, Maison Départementale du Tourisme et du Patrimoine...). Ce projet a été réalisé en très peu de temps (10 ans) et l'espace a été réaménagé et réutilisé à hauteur de 85%, l'architecture d'origine a su être conservée. Ce centre accueille aujourd'hui environ 1450 salariés ce qui représente une part importante à l'échelle de la ville.



**Figure 11: Centre Colbert vue de Haut**

Source : <https://www.amsi-balsan-asso.fr/le-site-balsan/acteurs-projets/>

La requalification d'une friche urbaine nécessite une réflexion globale, avec un périmètre de réflexion bien plus grand que le site lui-même comme la ville de Châteauroux a su le faire en lançant d'autres réhabilitations, dans la lignée de la reconversion du site Balsan.

## 1.2 Bratislava

Bratislava, **capitale** de la Slovaquie, possède aujourd'hui une population de 450 000 habitants. La ville est située en Europe Centrale, à la frontière de l'Autriche. Environ 60km la séparent à la ville de Vienne (capitale autrichienne) et à la République Tchèque.

Les premières entreprises industrielles surgirent après 1850 à Bratislava, lorsque la frontière douanière entre l'Autriche et la Hongrie fut abolie. Aujourd'hui, la plupart des sites industriels laissent place à de nouveaux quartiers urbains.



Figure 12 Situation de Bratislava

Source : My blog

Bratislava est une capitale récente (1993). La ville compte près de 500 000 habitants. Elle tente d'émerger comme étant une capitale européenne attractive. Elle cherche à se faire connaître et reconnaître mondialement. L'arrivée de l'euro a favorisé l'intégration du pays dans l'Union Européenne. La Slovaquie présente actuellement une économie revigorée. Au cours de ces dix dernières années, les différents investissements internationaux ont fortement dynamisé la capitale. Le taux de chômage est d'environ 5,34%. C'est dans ce contexte de dynamisation que la ville souhaite créer et réaménager de nouveaux aménagements et quartiers urbains.

### Eurovea

Parmi les premières usines qui ont émergé, on retrouve la **raffinerie Apollo**, construite en 1885. Cette raffinerie, **située près du centre-ville et au bord du Danube**, produisait de l'essence, du kérosène, de la paraffine, de l'asphalte, des bougies, etc. Pendant la Deuxième guerre mondiale, en 1944, elle a été en grande partie détruite par des bombardements. En 1963, l'usine a déménagé sur un autre site en dehors de la ville, et a ainsi laissé place à une friche industrielle pendant près de 40ans. Aujourd'hui, le terrain a fait l'objet d'une reconversion multifonctionnelle : Eurovea.



Figure 13: Localisation d'Eurovea

Source : OpenStreetMap, Anaïs AYRAULT, Fanny THOLLET

Les premières réflexions sur la régénération de ce site ont commencé au début des années 1990. Le premier bâtiment à voir le jour est la **Théâtre National Slovaque**. Il est composé de 7 étages, 2 000 pièces et 3 théâtres principaux. Le reste du projet est divisé en deux phases. La première phase s'est terminée en 2010. Sur près de **230 000m<sup>2</sup>**, Eurovea accueille plusieurs fonctions :

- **des bureaux** : avec 23 000m<sup>2</sup>, Eurovea offre de nombreuses possibilités pour les entreprises souhaitant établir leur siège social en Europe Centrale. Son design et les techniques de construction de pointe permettent de créer un environnement de travail moderne.
- **des appartements** : River Place propose environ 250 appartements hauts de gamme. Tous les appartements sont orientés plein sud et possèdent de grands balcons.
- **un hôtel** : le Sheraton possède 5 étoiles.
- **un centre commercial** : il offre près de 60 000m<sup>2</sup> de surface commerciale, de restaurants, de loisirs,...
- **des espaces de loisirs** : un casino, une piscine, un cinéma,...
- **un parking souterrain** : le plus grand de la ville avec 1 700 places ;
- un large **espace public et des espaces verts** qui s'étendent devant le Danube : des pontons permettent de profiter du fleuve, des fontaines décorent la place centrale, des cafés et restaurants sont situés sur la longueur. Les espaces verts offrent des terrains de jeux, des équipements sportifs extérieurs,...

L'entrepôt n°7 abritera très prochainement un **auditorium**, pour des événements sociaux et culturels. La deuxième phase, qui a pris du retard à cause de la crise économique, commencera en 2019. Elle prévoit la construction d'un **gratte-ciel** de 150m de hauteur, **l'agrandissement des bureaux** (87 000 m<sup>2</sup> supplémentaires) et **des logements**,...

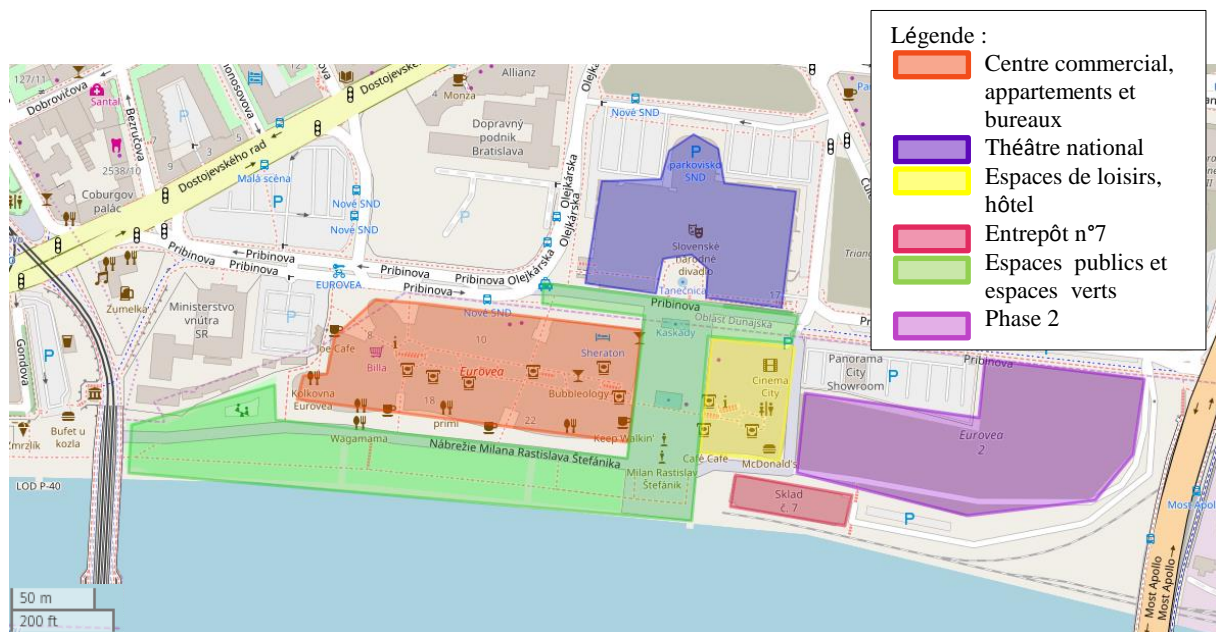


Figure 14 : Zonage du site Eurovea

Source : OpenStreetMap, Anaïs AYRAULT, Fanny THOLLET



Figure 15: Photos du Site Eurovea

1 : Centre commercial ; 2 : Espaces publics, 3 : Théâtre National, 4 : Entrepôt n°7

Sources : opera online, bosearchitects.com, Mrs Petrikova

Ce projet est le fruit d'un **partenariat public-privé**. L'investisseur et développeur irlandais Ballymore Group a acheté le terrain en 2002 pour 550 millions de couronnes slovaques. Ils ont investi près de 13 500 000€ dans les espaces publics et les espaces verts, qui sont maintenant la **propriété de la municipalité** de Bratislava. En 2014, le groupe J&T Real Estate a acquis le complexe pour 364 millions d'euros, devenant la **transaction immobilière la plus importante** dans l'histoire de la Slovaquie.



Le chantier a été le plus grand chantier de construction d'Europe Centrale. **Aucun bâtiment d'origine** de la raffinerie n'a pu être conservé dans le projet. Cependant, la nature industrielle est préservée avec **la voie de chemin de fer** qui reliait à l'origine la raffinerie au port contemporain. De plus, **l'entrepôt n°7** a été intégré à la régénération. Cet entrepôt a été construit en béton armé en 1921.

Eurovea a été pensé de manière à **prolonger le centre-ville et à ouvrir la ville sur le Danube**. Les formes d'utilisations et les différentes installations sont une **attraction majeure**. Le site est facilement accessible en transports en commun. Il a abouti à une nouvelle zone importante pour Bratislava. Ces espaces sont actuellement **très fréquentés**, de nombreuses personnes profitent des nouvelles activités de loisirs et des promenades sur les bords du fleuve. Le projet est **une réussite urbaine**, une reconversion multifonctionnelle efficace, qui fait, sans aucun doute, face à un **brillant avenir**.

Plusieurs projets viennent s'associer à Eurovea. Ensemble, ils contribuent au renouvellement urbain de la ville.

## Eurovea 2

La deuxième phase du projet devrait prendre forme en 2019. J&T Real Estate prévoit la **construction de 6 bâtiments supplémentaires**. Eurovea 2 s'étendra jusqu'au pont Apollo. L'une des constructions majeures sera celle d'un **gratte-ciel** de 46 étages, et d'environ 150m de hauteur. Il s'agira du premier gratte-ciel en Slovaquie. La partie principale du projet multifonctionnel sera **l'agrandissement du centre-commercial** et du parking souterrain, la construction de deux bâtiments administratifs et d'une tour résidentielle, mais également la création d'espaces verts supplémentaires. Au total, Eurovea s'étendra sur près de 8 hectares : 84 000m<sup>2</sup> de surface commerciale, 487 appartements, 40 300m<sup>2</sup> de bureaux, 2 200 places de parking. Cette nouvelle phase renforcera la première sur l'ouverture de la ville sur le Danube.



Figure 16: Modélisation d'Eurovea 2

Source : <https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/prvy-mrakodrap-v-bratislave-eurovea-2-odhaluje-podrobnosti.html>



## Twin City

Le promoteur immobilier international HB Reavis a développé Twin City : un **quartier d'affaires moderne**, offrant un équilibre attrayant entre vie professionnelle et vie privée. Ce nouveau quartier se situe à Mlynske Nivy, à deux pas d'Eurovea. Le projet se découpe en plusieurs phases. La première phase, Twin City A, a commencé à prendre forme en 2011 et a été livrée à l'automne 2015. Ce premier bâtiment propose 65 000m<sup>2</sup> de **bureaux hauts de gamme, de magasins et de services**. Les locaux sont loués à des grandes entreprises comme BNP Paribas, Sfera, PWC,... Les deux bâtiments suivants, Twin City B et Twin City C ont été construits sur le même principe. La dernière phase du projet est la construction d'un immeuble de 22 étages et de 88m de hauteur. Cette dernière phase doit être livrée début 2018.



Figure 17: Twin City

[Source : twincity.sk](http://twincity.sk)

## Gare routière principale Mlynské Nivy

La gare routière d'origine a été construite en 1983. Elle comprenait des magasins et des kiosques de restauration rapide. Cependant, le bâtiment s'est dégradé au fil des années. Dans le cadre du projet Twin City, HB Reavis a acquis le bâtiment et souhaite le régénérer. L'investisseur a commencé les travaux de démolition à la fin de l'année 2017. La nouvelle gare routière devrait être livrée à la fin de l'année 2019. Ce nouveau bâtiment comportera **deux ou trois étages** et un parking souterrain. Au rez-de-chaussée, nous pourrions retrouver des **magasins et des services**. En attendant que la nouvelle gare routière voie le jour, les cars et les bus sont redirigés rue Bottova.



Figure 18: Modélisation d'une nouvelle gare routière

Source : the slovak spectator



Figure 19 : Localisation des différents sites d'études

Source : OpenStreetMap, Anaïs AYRAULT, Fanny THOLLET

L'ensemble de ces projets permet à Bratislava de **se développer** sur son côté ouest, ancienne zone industrielle. Eurovea, **complexe multifonctionnel majeur**, a ouvert la voie à d'autres projets : un quartier d'affaire et une nouvelle gare routière. Ces nouveaux sites permettent d'ouvrir le centre-ville et permettent aux habitants de profiter du Danube. Bratislava s'ouvre au monde grâce aux infrastructures hautes de gamme, la ville permet d'accueillir des entreprises internationales de prestige. Par ailleurs, la gare routière, qui est desservie par des compagnies de car telles que Flixbus, Eurolines, Regiojet, etc, permet d'accueillir des visiteurs des pays d'Europe. Ces projets **contribuent au renouvellement urbain de la ville**. Ils **répondent à l'ensemble des besoins** des habitants et des touristes : une offre en commerces, logements, bureaux, hôtel, services, restaurants, loisirs (culture et sport), transports... Eurovea est **une réussite** pour la ville, Twin City et la nouvelle gare routière semblent s'inscrire dans la même perspective.

# Chapitre 3 : Comparaison

---

La France et la Slovaquie entretiennent traditionnellement de bonnes relations depuis des années. Pour illustrer cette excellence entente, un accord stratégique a été signé à Paris le 17 septembre 2008. Les échanges franco-slovaques sont nourris et concernent de nombreux domaines. Une petite communauté française est présente sur le territoire slovaque (2000 ressortissants français selon l'Ambassade Française). Les investissements étrangers sont essentiels pour l'économie slovaque, la France se situe parmi les principaux investisseurs étrangers en Slovaquie. Ces échanges sont nombreux qui rend d'autant plus intéressants la comparaison entre ces deux pays au niveau de la gestion des friches urbaines.

## 1 Les outils de régénération des friches industrielles

La France et la Slovaquie possèdent une histoire industrielle différente. Cependant, la crise économique et la mondialisation ont marqué le début de la désindustrialisation dans les deux pays. Les besoins des habitants ont changé, ils sont désormais tournés vers l'économie de marché. Les industries doivent laisser place à des services. La reconversion de friches industrielles est l'occasion de développer des aménagements et d'éliminer un espace qualifié auparavant de "verruge urbaine". Pour cela, les pays développent des outils de régénération. **En France, la reconversion est rentrée dans les pratiques, en Slovaquie, c'est un sujet relativement nouveau.** Chacun a ses propres outils et ses réglementations.

La Slovaquie fait appel à différents **plans d'actions**. Ceux-ci permettent d'établir la **gestion des projets de régénération**. Ce pays d'Europe centrale traite des questions de réhabilitations à travers plusieurs lois : des lois concernant les droits de propriété, la protection des sols et principalement la protection de l'environnement.

La France traite également des friches et de leur impact sur l'environnement **à travers des textes de lois**, mais les textes les plus importants sont ceux qui traitent de l'étalement urbain et favorisent le renouvellement.

Les conséquences qu'en engendrent les friches industrielles sont néfastes pour l'environnement et pour l'image de la ville. **Les autorités en prennent de plus en plus conscience et les intègrent dans les nouvelles réglementations.** Cependant, la revitalisation des friches industrielles est encore un sujet à approfondir pour que celle-ci rentre systématiquement dans les habitudes et dans les pratiques.

## **2 Le montage des projets**

Quelques différences existent entre la France et la Slovaquie concernant la mise en place d'un projet de réhabilitation. Malgré la **présence importante de friches industrielles** au sein du territoire **slovaque**, il existe encore **très peu de grands projets de réhabilitation** faute de financement ce qui n'est pas le cas en France. En effet, les collectivités françaises sont de plus en plus nombreuses à utiliser des anciennes friches industrielles comme **outil de dynamisation territoriale**. La réhabilitation de friches industrielles est devenue une pratique commune pour les collectivités contrairement à la Slovaquie. Cela explique, l'implication très forte des acteurs privés dans les projets de renouvellement urbain, beaucoup de **partenariats privés-publics se développent** autour de ces projets de réhabilitation. En France, ceci est une pratique moins systématique mais aussi commune.

Quant à **l'implication des citoyens** dans les projets urbains, **elle diffère en fonction des projets**, des commanditaires. Il est à noter que cette pratique n'est pas systématique en France, mais qu'elle tend à se développer puisqu'en effet de plus en plus de collectivités, d'aménageurs font appels à des outils de collaboration en ligne, des ateliers de concertation pour investir la population dans la conception de projet. Quant à la Slovaquie, la **réhabilitation de friches industrielles reste une pratique récente** que les aménageurs doivent s'approprier. Dans ce contexte, la concertation citoyenne n'est pas encore dans les esprits mais cette pratique ne saurait tarder à se développer.

# Conclusion

---

Les **friches industrielles engendrent de nombreuses nuisances** : une nuisance visuelle mais aussi des nuisances pour l'environnement. Les villes ont de plus en plus besoin d'espaces pour accueillir ses habitants. C'est ainsi que la **revitalisation des friches rentre en jeu** : l'espace qu'elles occupent est reconverti en logements, en commerces, en bureaux, en équipements de loisirs... Ces reconversions sont un levier de développement urbain dynamique et durable. En effet, la revitalisation de friches urbaines permet aux villes de changer et **d'améliorer leur image** pour ainsi attirer de nouvelles populations. Il existe de **nombreuses lois** qui favorisent cette revitalisation de la ville par les friches urbaines en France. En Slovaquie ces projet de réhabilitation sont portés par des **plans d'actions** combinés à une planification urbaine pertinente.

En France, ce sujet est rentré dans les pratiques d'urbanisme, mais en Slovaquie, c'est un sujet relativement nouveau. Des projets assez ciblés sont entrepris mais nous nous sommes intéressés à des projets de plus grande envergure : des reconversions multifonctionnelles. Le site Balsan à Châteauroux et Eurovea à Bratislava sont des exemples de reconversion réussi. Ils accueillent de multiples fonctions qui répondent à l'ensemble des besoins des habitants. Ces **projets ont été conséquents pour leurs villes**, ce sont de gros chantier qui ont engendré des espaces dynamiques et qui s'inscrivent dans une vision durable. Ils ont généré d'autres projets plus petits mais qui, tous ensemble, contribuent au développement considérable de Châteauroux et de Bratislava.

## Chapitre 1

### Friches en France

CESER, « *Requalification des friches urbaines : Quelles perspectives en région Centre-Val de Loire ?* », Juin 2015

DENISE, Audrey et HUBERT, Marie. 2009. « *Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville* » - Essai de classification dans le département des Yvelines. Paris : Institut d'urbanisme de Paris, 2009

DUSMESNIL, France et OUELLET, Claudie. 2002. « *La réhabilitation des friches industrielles : un pas vers la ville viable ?* » VertigO - La revue électronique en sciences de l'environnement. [En ligne] VertigO, 01 Octobre 2002, <http://vertigo.revues.org/3812>. DOI : 10.4000/vertigo.3812 [consulté en février 2018]

LAVOISIER. « *La politique de réutilisation du foncier des friches industrielles stimulée par la loi ALUR* » - Un nouvel encadrement des rapports contractuels portant sur les friches industrielles. Revue Juridique de l'environnement. [En ligne] Revue Juridique de l'Environnement, 2015|2.Volume 40| pages 264 à 281 [consulté en janvier 2018]

SENAT. Travaux Parlementaire. Rapports d'informations. « *Les outils fonciers des collectivités locales : comment renforcer des dispositifs encore trop méconnus ?* ». [consulté en janvier 2018]. Disponible sur [www.senat.fr](http://www.senat.fr).

### Friches en Slovaquie

PETRIKOVA, Dagmar, FINKA Maroš et al. « Brownfield regeneration – Theory, Practice, Education ». ROAD Bratislava, 2013. 96p.

JAKUSOVA, Martina et al. "Brownfieldy". Urbion, 2011. 65p. [Consulté le 2/02/2018]. (Disponible sur : [http://www.circuse.eu/~circuse/JoomlaCircuse/images/NaszePliki/Downloads/maketa\\_urbanita\\_311\\_web.pdf](http://www.circuse.eu/~circuse/JoomlaCircuse/images/NaszePliki/Downloads/maketa_urbanita_311_web.pdf))

PETRIKOVA, Dagmar et al. "Brownfields – Handbook. Browntrans". VŠB – Technical University of Ostrava, 2012. 217p. [Consulté le 10/02/2018]. (Disponible sur : [http://fast10.vsb.cz/browntrans/document/handbook\\_EN\\_final.pdf](http://fast10.vsb.cz/browntrans/document/handbook_EN_final.pdf))



IVANICKA, Koloman, SPIRKOVA, Daniela. « Brownfield regeneration in Slovakia ». SwiatNieruchomości. p.42-47. [Consulté le 10/02/2018]. (Disponible sur : [http://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com\\_jshopping/files/demo\\_products/86\\_06.pdf](http://swiatnieruchomosci.krakow.pl/components/com_jshopping/files/demo_products/86_06.pdf))

GEORGE, Pierre. « L'industrialisation de la Slovaquie ». Revue géographique de l'Est. 1963. p.145-153. [Consulté le 02/03/2018]. (Disponible sur : [http://www.persee.fr/doc/rgeest\\_0035-3213\\_1963\\_num\\_3\\_2\\_1818](http://www.persee.fr/doc/rgeest_0035-3213_1963_num_3_2_1818))

## **Chapitre 2**

### **Châteauroux**

CHATEAUROUX – Ville et Agglomération [en ligne]. Site officiel de la ville [consulté en février 2018]. Disponible sur [www.chateauroux-metropole.fr](http://www.chateauroux-metropole.fr)

DREAL – Aménagement Durable - Eco quartier Balsan Journée d'échange du 28/06/11 [en ligne]. Site officiel de la DREAL [consulté en février 2018]. Disponible sur [http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/3\\_chateauroux.pdf](http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/3_chateauroux.pdf)

RESEAUX FRANÇAIS DES VILLES DE L'OMS – Châteauroux – Aménagement du quartier Balsan. Site officiel [consulté en mars 2018]. Disponible sur <http://www.villes-sante.com/actions-des-villes/urbanisme/chateauroux-amenagement-du-quartier-balsan/>

VILLE DE CHATEAUROUX ET LES RUBANS DU PATRIMOINE. « *BALSAN – Réhabilitation partielle du pavillon de l'horloge, restauration de la grille d'entrée et aménagements extérieurs* » [consulté en février 2018] Disponible sur [www.chateauroux-metropole.fr](http://www.chateauroux-metropole.fr)

### **Bratislava**

PETRIKOVA, Dagmar, BLAHA Peter. “Eurovea : Transformation of a former brownfield into a successful city-forming element”. Bratislava, 2013.

Spectator staff. “Eurovea owner reveals plans for extension of shopping center”. Living Spectator. 2017. [Consulté en février 2018]. (Disponible sur : <http://living.spectator.sme.sk/articles/manualne-vlozene-clanky/eurovea-owner-reveals-plans-for-extension-of-shopping-centre>)

SUCHY Daniel. « Prvý mrakodrap v Bratislave: Eurovea 2 odhaľuje podrobnosti ». Reality trend. 2017. [Consulté en février 2018]. (Disponible sur : <https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/prvy-mrakodrap-v-bratislave-eurovea-2-odhaluje-podrobnosti.html>)

Timbre project. [Consulté en février 2018]. (Disponible sur : <http://timbre-project.eu/home-51.html>)

HBReavis. « HB Reavis Group sells Twin City A in Bratislava ». [Consulté en mars 2018]. (Disponible sur : <https://hbreavis.com/en/press/hb-reavis-group-sells-twin-city-bratislava-prvy-realitny-fund-managed-iad-investments/>)

Spectator staff. « New bus station should be finished by late 2019 ». The Slovak Spectator. 2015. [Consulté en mars 2018]. (Disponible sur : <https://spectator.sme.sk/c/20064665/new-bus-station-should-be-finished-by-late-2019.html>)

Bose Architects. « Eurovea – Bratislava ». [Consulté en février 2018]. (Disponible sur : <http://www.bosearchitects.com/project/eurovea>)



Fiche 1 : Cas d'étude – Châteauroux

Contexte					Projet			
Nom du projet	Type de friche	Localisation du projet	Données sur la friche existante	Niveaux d'ambition du projet	Orientations de développement du projet (fonctions attendues)	Vision du projet (court, moyen, long terme)	Capacité de financement, budget, programme	Chef de projet identifié
Site Balsan	Industrielle Ancienne Manufacture Textiles Manufacture de tabacs	Châteauroux en périphérie	30ha,	Régionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de l'enseignement supérieur à Châteauroux → attirer une population plus jeune et les retenir sur le territoire pour contrebalancer la population vieillissante</li> <li>Amélioration du cadre de vie de la population</li> <li>Préservation du patrimoine historique qui contribue à l'image de la ville pour accroître sa notoriété</li> </ul>	Long terme qui se fait en plusieurs étapes	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Ville sur l'ensemble du site.</li> <li>L'Etat, la Région</li> <li>Centre-Val de Loire</li> <li>le Conseil départemental, la CCI, pour les bâtiments universitaires.</li> <li>Le bailleur social pour les logements locatifs.</li> <li>Une société bordelaise pour les appartements privés du château (5 000€ le m²).</li> </ul>	Ville de Châteauroux et la CCI

<i>Montage</i>			<i>Retombés</i>	
Programme, Réalisation	Marketing du projet	Présence de co-construction	Nombre d'emplois créés, nombre de logements créés...	Nouvelle population attirée par le site
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménagement d'un Eco-campus : Centre d'Études supérieures de l'Indre,</li> <li>• école d'ingénieurs HEI</li> <li>• Campus Centre, IUT.</li> <li>• Pôle Emploi et la CCAS</li> <li>• Résidence pour Seniors (Domitys)</li> <li>• Centre médico-psychologique de l'hôpital</li> <li>• Indre Nature et la Maison des Arts et Traditions Populaires du Berry</li> </ul>	<p>Oui, projet d'envergure à l'échelle de ville.</p> <p>Châteauroux souhaite réhabiliter l'image de la ville en offrant à la ville une image de marque à l'aide du patrimoine</p>	non	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 logements sociaux (espace Mendès-France)</li> <li>• Aménagement de 33 appartements privés dans le château</li> </ul>	<p>Oui, avec l'installation de grandes compagnies, de l'université une population plus jeune est venue s'installer sur le site</p>

Fiche 2 : Cas d'étude – Bratislava

Contexte					Projet		
Nom du projet	Type de friche et localisation	Intégration du projet dans une vision stratégique	Présence ou non d'associations de citoyen	Intérêt de l'initiateur du projet	Niveaux d'ambitions du projet	Orientations de développement	Vision du projet
Eurovea	Ancienne raffinerie (production d'essence, de kérosène, de paraffine,...) Située à proximité du centre-ville de Bratislava, sur la rive gauche du Danube	Ouverture de la ville sur le Danube, prolongement du centre-ville	Non	Ballymore Group a acquis le terrain afin de régénérer la friche. Il a souhaité faire de ce site un projet de grande envergure	Plus grand chantier d'Europe Centrale, construction du premier gratte-ciel de la Slovaquie	Complexe multifonctionnel : Théâtre national slovaque, centre-commercial, hôtel 5 étoiles, appartements, bureaux, cinéma, casino, espaces publics, espaces verts, parking souterrain	Projet qui s'inscrit à long terme

Montage				Les retombés			
Chef de projet	Programme	Marketing	Présence de co-construction	Nombre d'emplois créés, de logements, etc.	Réseaux d'acteurs	Nouvelle population attirée	Nouvelles pratiques adoptées par la collectivité
Ballymore Group (investisseur et développeur irlandais)	La phase de réflexion a commencé dans les années 1990. La construction du théâtre national a commencé en 1986 et s'est terminé en 2007. Le reste du projet est divisé en 2 phases, la première a duré de 2006 à 2010, la deuxième phase commencera en 2019			60 000m² de services, 250 appartements, 23 000m² de bureaux, 1 700 places de parking	Municipalité propriétaire des espaces publics	Les différentes fonctions ont répondu aux besoins des habitants, et a attiré une population aisée (avec l'hôtel et les appartements hauts de gamme)	Ce projet a été le premier d'une série : Eurovea 2, Twin City, Gare routière

