



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA MAYENNE

CONTRAT DE REDYNAMISATION DU SITE DE DÉFENSE DE LAVAL 2011 – 2014



Version N° 18, 9 juin 2011

SOMMAIRE

I/ DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du contrat	p3
Article 2 - Objectif du contrat	p4
Article 3 - Périmètre retenu	p4
Article 4 - Durée du contrat	p4
Article 5 - Axes de revitalisation	p4
Article 6 – Contributions financières	p6
Article 7 – Comité de pilotage	p6
Article 8 – Validation des dossiers et mise en œuvre des opérations	p7

II/ DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A/ Caractéristiques principales du territoire	p8
B/ Analyse socio-économique du territoire mayennais	p9
C/ Une attractivité à renforcer	p12

III/ CARACTERISTIQUES DES EMPRISES LIBEREES

A/ Le quartier Ferrié	p14
1) Généralités, environnement et desserte du site	p14
2) La voirie, les réseaux et les espaces verts	p15
3) Les bâtiments	p15
B/ Le terrain du Mont du Saule	p15
C/ Les conditions de cession des emprises et des biens libérés	p17

IV/ FICHES ACTION

SIGNATURES	p19
------------	-----

I/ CONTRAT

Article 1 – Objet du contrat

Dans le cadre des restructurations issues des orientations stratégiques de la politique de défense et de sécurité de juillet 2008 et de la révision générale des politiques publiques du ministère de la défense, ont été décidés la dissolution du 42^{ème} régiment de transmissions de Laval (901 militaires et 41 civils) et le regroupement à Rennes du détachement de Laval de l'école supérieure d'application des transmissions (ESAT, 39 militaires et 10 civils).

En 2008 et jusqu'en juillet 2011, les emprises foncières occupées en Mayenne par le ministère de la défense sont au nombre de trois :

- ❑ le site principal du 42^{ème} RT à Laval, dit "quartier Ferrié" ;
- ❑ le terrain d'entraînement du Mont du Saule s'étendant sur les communes d'Hardanges et du Ribay dans le nord du département ;
- ❑ la caserne Corbineau à Laval.

Ces mesures donneront lieu en 2011 à une diminution d'effectifs de 991 personnes (940 militaires et 51 civils). En termes d'aménagement du territoire, elles impacteront 409 familles, soit au total environ 2 500 personnes (2,5% de la population de l'agglomération lavalloise). De plus, elles libéreront le quartier Ferrié, emprise de 49 hectares située à Laval et le terrain d'entraînement de 267 ha situé sur les communes d'Hardanges et du Ribay.

Cette restructuration intervient peu après que le département a subi une fragilisation de son tissu industriel ayant donné lieu à la signature du contrat de site du bassin d'emploi de Laval, consécutivement à la suppression en 2004-2005 d'environ 1 115 emplois dans le cadre de plans sociaux d'entreprises.

Comme tous les sites affectés par une perte nette de plus de 200 emplois directs et qui connaissent une fragilité économique et démographique (les deux critères sont cumulatifs), Laval bénéficie d'un appui structuré de l'Etat à travers un contrat de redynamisation de site de défense (CRSD) permettant de définir et de mettre en œuvre, avec les collectivités signataires, un projet partagé de reconversion du site et de redynamisation du bassin d'emploi.

Ce CRSD est doté par l'Etat de 6 millions d'euros via un abondement conjoint provenant pour 1/3 du fonds national d'aménagement du territoire (FNADT) et pour les 2/3 du fonds de restructurations de la défense (FRED).

De plus, la zone d'emploi de Laval a été déclarée zone de restructurations de la défense (ZRD) par arrêté interministériel du 1^{er} septembre 2009, ce qui permet aux entreprises créant des emplois sur ce périmètre de bénéficier d'allègements de charges salariales ou fiscales.

Enfin, les communes de Laval, de Hardanges et du Ribay sont éligibles au dispositif de cession à l'euro symbolique des emprises devenues inutiles au ministère de la défense (décret n° 2009-829 du 3 juillet 2009).

Article .2 – Objectifs du contrat

Les parties signataires se fixent l'objectif de création d'au minimum XXX emplois sur la période 2011 – 2014 sur l'agglomération de Laval.

Article 3 – Périmètre retenu

Les actions retenues dans le présent CRSD concernent l'agglomération lavalloise, les communes de Laval, de Hardanges et du Ribay.

Article 4 – Durée du contrat

Le présent CRSD prendra effet à compter de la date de signature pour une période de 36 mois, reconductible une fois par avenant portant sur 24 mois supplémentaires au maximum.

Article 5 – Axes de revitalisation

Les différentes analyses portées sur le territoire à diverses échelles convergent sur les constats suivants :

- ❑ un déficit très sensible de l'attractivité à toutes les échelles du territoire, qui se traduit notamment par des conséquences démographiques. Les effets positifs du dynamisme de la natalité sont annulés par l'exode des populations les plus jeunes.
- ❑ l'acuité de ce phénomène, plus marqué ici qu'ailleurs, conduira à terme à un vieillissement de la population beaucoup plus sensible sur le territoire.
- ❑ sur le territoire du SCOT et de l'agglomération, le phénomène de la péri-urbanisation est particulièrement sensible.

Ces deux facteurs, défaut d'attractivité et phénomène de péri-urbanisation, se conjuguent de façon particulièrement défavorable pour Laval, ville centre du territoire, alors même que celui-ci est marqué par une très forte centralité (concentration des emplois, des services et des équipements publics sur Laval).

Le renforcement de l'attractivité du territoire, et tout particulièrement de sa ville centre, est un enjeu majeur, au cœur des objectifs et préoccupations des différentes composantes de l'ensemble du projet de reconversion du site du 42^{ème} RT de Laval.

La volonté de l'ensemble des partenaires est de transformer la décision de dissolution du 42^{ème} RT en une réelle opportunité pour conforter le rayonnement du territoire à tous les niveaux : ville, communauté d'agglomération, département et région.

Trois orientations stratégiques ont été retenues dans la définition du projet de reconversion sur le quartier Ferrié en donnant la priorité :

- ❑ à l'innovation, aux nouvelles technologies et à la formation pour favoriser l'économie de l'intelligence,
- ❑ au développement durable dans la conception du quartier,
- ❑ à la qualité de vie grâce à l'équilibre des fonctions du nouveau quartier.

Le projet doit s'appuyer sur le potentiel de développement que représente l'arrivée de la LGV pour Laval.

Le contenu du projet de reconversion du site doit satisfaire plusieurs critères :

- ❑ le site étant très proche du centre ville, il doit être une contribution majeure au renouvellement urbain et s'insérer parfaitement dans le tissu environnant,
- ❑ le projet se doit d'être au service des habitants et du développement global du territoire.

Le choix s'est porté sur une programmation diversifiée et équilibrée en termes de fonctions urbaines comprenant la création :

- ❑ d'une cité de la réalité virtuelle, qui confortera les acquis du territoire en termes d'image et de notoriété. Cette cité aura pour originalité son ouverture délibérée en direction du public, avec notamment les transferts du centre de culture scientifique technique et industrielle du musée des sciences et du salon annuel « Laval Virtual », qui bénéficiera d'un environnement de nature à renforcer son rayonnement,
- ❑ d'un équipement permettant l'accueil d'évènements sportifs et culturels, de niveau départemental, régional, voire national,
- ❑ d'un pôle de formations sanitaires et sociales qui viendra conforter le pôle universitaire de Laval,
- ❑ d'un programme de logements neufs intégrant les principes du développement durable, offrant une grande mixité et des formes urbaines originales, avec pour objectif de concurrencer le phénomène de péri-urbanisation,
- ❑ d'un hôtel communautaire regroupant l'ensemble des services de Laval Agglomération, qui contribuera à l'attractivité du nouveau quartier,
- ❑ d'activités tertiaires sur le site du nouveau quartier.

Enfin, le projet de reconversion du site doit pouvoir s'appuyer sur des actions susceptibles de renforcer de façon significative l'attractivité du territoire. Deux actions répondant à cet objectif sont comprises dans le cadre du présent contrat de redynamisation du site de défense :

- ❑ le renforcement de l'attractivité du centre ville avec la création d'un équipement culturel ambitieux sur le site Saint Julien. La "maison des arts" sera consacrée à l'enseignement, la médiation et la création dans des domaines culturels tels que la musique, la danse, le théâtre ou les arts visuels ;
- ❑ l'aménagement du quartier de la gare et la finition du pôle d'échange multimodal, de façon à accompagner l'opportunité de la desserte de Laval par la future ligne à grande vitesse.

Les différentes dimensions du projet de reconversion sont détaillées dans les fiches actions présentées en annexe.

En complément des axes retenus pour l'agglomération de Laval, la reconversion du terrain du Mont du Saule, site inclus dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), privilégie un développement économique du site à partir de ses richesses environnementales, autour d'activités respectant et préservant le milieu naturel. Elles seront basées sur :

- ❑ une agriculture éco-responsable limitée à l'exploitation des prairies,
- ❑ un tourisme vert interdisant l'emploi de véhicules motorisés,
- ❑ l'information ou la découverte, voire la formation, à l'écologie et au développement durable,
- ❑ la valorisation des massifs boisés,
- ❑ la production d'énergie à partir de ressources naturelles (éolien, solaire, biomasse...).

Article 6 – Contributions financières

Le présent CRSD est conclu pour un montant total de 59 432 500 €.

La contribution financière de l'État au titre des restructurations de défense est de 6 600 000 € sur une durée de 3 ans.

Le total des contributions apportées par les collectivités territoriales est de 39 832 500 €. Il est fixé lors de la signature du présent CRSD dans le tableau financier prévisionnel figurant à la rubrique IV du présent document. Par ailleurs, le projet est susceptible de mobiliser un financement externe, d'origine privée, de l'ordre de 13 000 000 €.

Article 7 – Comité de pilotage

Un comité de pilotage est constitué, sous la présidence du préfet de la Mayenne. Son rôle est :

- d'assurer le suivi administratif et financier des opérations retenues au présent CRSD,
- d'évaluer l'atteinte de ses objectifs, notamment en matière d'emploi.

Il se réunit autant de fois que nécessaire et au minimum une fois par an.

Les décisions du comité de pilotage sont prises à la majorité relative par un vote à main levée des participants effectivement présents aux réunions du comité de pilotage. En cas d'égalité, la voix du président compte double. En cas d'absence aux réunions du comité de pilotage, il n'y a pas de procédure de procuration.

Le comité de pilotage est composé des personnalités suivantes :

- le préfet de la Mayenne ou son représentant,
- le directeur des finances publiques de la Mayenne ou son représentant,
- le délégué militaire départemental de la Mayenne ou son représentant,

- le maire de Laval et président de Laval Agglomération ou ses représentants,
- les maires de Hardanges et du Ribay, ou leurs représentants,
- le président du conseil régional des Pays de la Loire ou son représentant,
- le président du conseil général de la Mayenne ou son représentant,
- un représentant de la délégation interministérielle à l'aménagement du territoire et à l'attractivité régionale (DATAR),
- le délégué régional aux restructurations de défense (DAR) ou son représentant,

Le comité de pilotage pourra s'adjoindre toute personne qualifiée, en tant que de besoin, qui n'aura cependant pas de droit de vote.

Des groupes de suivi particulier du déroulement des actions retenues au présent contrat pourront être constitués, si nécessaire.

Au terme de chaque année d'application du présent CRSD, l'opportunité de réorientation des actions retenues et des moyens financiers disponibles sera examinée par le comité de pilotage.

L'évaluation de la mise en œuvre du présent CRSD sera effectuée une fois par an par le comité de pilotage, en fonction des indicateurs de suivi retenus dans le programme de gestion PRESAGE-PATRA, en s'attachant plus particulièrement :

- au suivi des opérations développées,
- au nombre d'emplois créés sur le périmètre, en lien avec le présent CRSD,
- au nombre d'entreprises créées ou développées, en lien avec le présent CRSD.

Une priorité sera accordée aux anciens personnels civils et militaires du ministère de la défense dans le cadre des emplois créés en lien avec ce CRSD.

Article 8 – Validation des dossiers et mise en œuvre des opérations

Chaque projet, compris dans une des fiches actions inscrites dans le présent contrat, fait l'objet d'un dossier d'opération. Ce dossier doit être déposé par le maître d'ouvrage désigné dans les fiches-action auprès de la préfecture de la Mayenne.

La préfecture de la Mayenne se charge de l'instruction du dossier. Pour ce faire, elle s'appuie sur le délégué régional aux restructurations de défense et elle peut également recourir à tout organisme public, associatif ou privé.

Une fois instruit, chaque dossier d'opération est présenté pour validation au comité de pilotage de suivi du CRSD.

Après validation par cette instance, l'opération fait l'objet d'une convention particulière de mise en œuvre entre l'État et le maître d'ouvrage désigné par la fiche action.

II/ Diagnostic territorial

Une étude permettant de dresser un état des lieux de la situation socio-économique du territoire mayennais/lavallois a été confiée par l'Etat au cabinet spécialisé Deloitte consultants.

Cette étude a été complétée par les résultats d'une analyse du territoire du SCOT de Laval-Loiron (35 communes, addition des territoires de la communauté d'agglomération de Laval et de la communauté de communes du Pays de Loiron), réalisée par l'INSEE, en partenariat avec la ville de Laval et la communauté d'agglomération de Laval. Cette analyse se fonde notamment sur la comparaison avec un SCOT moyen de référence tiré, de 6 territoires de SCOT comparables à celui de Laval-Loiron.

A) Caractéristiques principales du territoire :

Un territoire au confluent de trois régions

Le territoire de la Mayenne occupe une position charnière à la croisée des trois régions du grand ouest (Pays-de-la-Loire, Bretagne et Normandie), entre Rennes et Le Mans, entre Nantes et Caen, entre Tours et Saint-Brieuc, entre Cherbourg et Poitiers, et entre Paris et Brest.

Le département de la Mayenne, faiblement peuplé (302 963 habitants au 1^{er} janvier 2008, soit le 75^{ème} département français) est concentré autour de Laval. La communauté d'agglomération de Laval regroupe 93 999 habitants (chiffre de mars 2011), soit 31 % de la population départementale. Le SCOT de Laval-Loiron regroupe 108 842 habitants.

La superficie du département est faible : 5 175 km² (72^{ème} département français). Il s'agit du plus petit et du moins peuplé des départements de la région des Pays-de-la-Loire.

La ville de Laval est située dans un quadrilatère Rennes (à 75 km), Nantes (à 140 km) - Angers (à 80 km), Le Mans (à 75 km). Laval est le seul pôle urbain de plus de 50 000 habitants sur une zone équivalente à deux départements.

Une desserte performante sur l'axe Paris-Rennes

Le territoire de la Mayenne est bien desservi et bien couvert par le réseau de télécommunications : en TGV, il est situé à 1 h30 de Paris (avec jusqu'à 7 liaisons directes journalières en semaine) et à 45 minutes de Rennes et du Mans. Au niveau du réseau autoroutier, A81, principale artère reliant Paris au grand ouest, traverse la Mayenne, qui est par ailleurs contournée par l'A84 (à l'ouest) et l'A28 (à l'est), axes Nord-Sud majeurs. L'accès à Angers est offert par la N 162 et Laval est relié à Nantes par la D 171. L'aéroport Laval-Entrammes, situé à 5 km de Laval, assure très peu de vols commerciaux comparativement à ceux d'Angers et de Nantes. Enfin, l'ensemble du département est couvert par au moins un opérateur de téléphonie mobile et l'ADSL est déployé sur 98 % du territoire mayennais.

Des projets de grande ampleur sont programmés pour les prochaines années :

- Projet LGV Bretagne/Pays-de-la-Loire : la mise en service à l'horizon 2014-2015 d'une nouvelle ligne de 180 km entre Le Mans et Rennes visant à améliorer

sensiblement les temps de parcours (22 minutes de moins pour Paris, mettant Laval à 1 h 10 de trajet et à 15 minutes de moins pour Rennes et Le Mans).

- ❑ Programme de couverture haut débit pluriannuel 2009-2011 du conseil général ayant résorbé les « zones d'ombre » de haut débit restantes à l'échelle du département par 54 nouveaux équipements.
- ❑ Programme de couverture très haut débit de Laval Agglomération visant à offrir, grâce à l'usage de la fibre optique, un débit d'au moins 100 Mbits/s sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, avec une priorité donnée aux zones d'activité (38 sur 48) et aux administrations (144 sites publics) à l'horizon 2017.
- ❑ Projet d'aménagement numérique départemental 2011-2016, porté par le conseil général, visant à offrir du très haut débit sur l'ensemble du département, grâce à la fibre optique. Ce projet permettra d'accroître le taux de lignes (hors Laval Agglomération) disposant d'un débit supérieur à 10 Mbits/s de 39 % à 63 %.

Un département rural et de loisirs « verts »

Une grande diversité de loisirs :

Plusieurs activités de plein air (pêche, randonnée, tourisme fluvial), avec une prédominance des activités équestres : 11 hippodromes, 29 clubs hippiques affiliés FFE, 1100 élevages, 9000 chevaux et 1000 km de sentiers équestres (en cours de réalisation).

Une vie sportive animée : la Mayenne figure parmi les 10 départements les plus sportifs de France et l'équipe de football de Laval évolue en Ligue 2.

Des hébergements insuffisants et des sites touristiques trop méconnus du grand public :

Le plus faible nombre de nuitées hôtelières touristiques de la région (5 %) et une offre hôtelière haut de gamme encore déficiente (21 % d'hôtels trois étoiles contre 38 % au niveau national).

Aucun site d'ampleur nationale : un seul site touristique à 100 000 visiteurs par an (le parc animalier «le refuge de l'Arche » à Château-Gontier), loin derrière les autres sites régionaux comme le Puy du Fou (1 200 000 visiteurs) ou le circuit Bugatti du Mans (620 000 visiteurs).

B) Analyse socio-économique du territoire mayennais et lavallois :

L'agriculture au cœur de l'activité économique

L'agriculture et l'industrie constituent les poumons historiques du tissu économique :

L'agriculture est un secteur structurant de l'économie départementale. Elle représente en effet 10 % du PIB mayennais (5 fois plus qu'au niveau national) et 9,1 % de la population active du département (soit 3 fois plus que la moyenne régionale).

L'industrie est très présente dans le tissu économique, avec 28 448 salariés, soit 22,7 % des emplois départementaux et 30 % des emplois à Laval (18,1 % au plan régional). Ce secteur a été impacté par les suppressions d'emplois, mais a globalement bien résisté à la crise économique survenue en 2008.

Un réel dynamisme des activités de transformation agricole et agro-alimentaires :

Une prédominance de l'industrie bovine et laitière : la Mayenne occupe le 2^{ème} rang national pour la production de viande bovine, le 5^{ème} rang national pour la production laitière, le 5^{ème} pour le porc et le 12^{ème} pour la volaille.

Elle se positionne au 13^{ème} rang national pour la production agricole totale et au 8^{ème} rang pour les productions animales.

Des groupes d'envergure nationale, voire européenne : Lactalis (2 000 salariés), Socopa (815 salariés), Bel (740 salariés).

Une économie diversifiée, en voie de tertiarisation, et des entreprises stables

Une tertiarisation peu développée, en croissance et insuffisante dans le haut de gamme :

Le secteur tertiaire marchand hors commerce représente 19,4 % des emplois en Mayenne, en 45 % à l'échelon régional et 29,8 % au niveau national. Les métropoles voisines concurrencent de façon importante Laval. Le secteur tertiaire marchand hors commerce (19,4 % de l'emploi salarié) demeure nettement moins développé en Mayenne qu'aux plans national (29,8 %) ou encore régional (24,2 %). C'est le cas en particulier du secteur des services aux entreprises, qui emploie 6 439 personnes, soit 5,9 % des emplois salariés. Ce pourcentage est respectivement de 7,5 % et 9,6 % aux niveaux régional et national, ce qui permet de mesurer le retard restant à combler.

Parmi ces services, l'intérim est particulièrement puissant en Mayenne, ce qui va de pair avec la structuration de son économie, notamment dans le secteur industriel. A titre symbolique, le groupe Actual (95 agences en France, 250 salariés permanents) a été fondé à Laval où se situe toujours son siège social.

Outre l'intérim, auquel font appel la construction et surtout l'industrie pour des prestations opérationnelles (nettoyage notamment) à faible valeur ajoutée, la Mayenne est présente dans les transports : l'activité logistique est très importante du fait du positionnement de la Mayenne aux confins des régions Basse-Normandie, Bretagne et Pays de la Loire. La Mayenne compte 231 établissements dans les secteurs du transport et de la logistique (dont 86 entreprises de transport stricto sensu), ce qui représente un total de 4 343 salariés. La taille moyenne des entreprises mayennaises de transport est supérieure à la norme nationale. Quelques exemples : Bréger (878 salariés en France, dont 300 en Mayenne), Ambroise Bouvier Transports (182 salariés)...

Les services à forte valeur ajoutée (R&D, ingénierie, études techniques) restent sous représentés.

Le secteur des métiers de bouche se caractérise en Mayenne par une forte capacité à créer des emplois, bien au-delà de la moyenne régionale. A ce titre, il convient de rappeler que la Mayenne présente une forte implication dans l'apprentissage.

La Mayenne s'est récemment positionnée sur le secteur des centres d'appel, en accueillant en 2006 et 2009 les sociétés « The Phone House Services Telecom » et « Coriolis ». Ces nouveaux métiers constituent pour la Mayenne un moyen d'enrayer l'émigration traditionnelle de ses jeunes actifs, en offrant des emplois relativement qualifiés.

Des entreprises évoluant dans des secteurs d'activité variés :

Hors agriculture, la Mayenne compte 13 300 établissements, dont le tiers dans l'agglomération lavalloise. Les 2/3 des entreprises comptent moins de 50 salariés. Les entreprises couvrent les principaux secteurs : agroalimentaire (Lactalis - plus grande entreprise des Pays de la Loire -, Socopa, Celia), automobile (Mann+Hummel, Gruau, Tenneco Automotive), pharmaceutique (GlaxoSmithKline), BTP (Lucas), services aux entreprises, à la personne (Séché, Maison et Services).

Des entreprises mayennaises sont parties prenantes des 3 pôles de compétitivité retenus sur la région (Images et réseaux, EMC2, ID4CAR).

L'industrie mayennaise représente 28 448 emplois, soit 22,7 % de l'emploi total (ce chiffre est de 18,1 % au plan régional). L'importance du secteur industriel est une spécificité mayennaise : le département se situe au 8^{ème} rang national pour le rapport entre actifs et population totale. En proportion de sa population active, la Mayenne est le département le plus industrialisé des Pays-de-la-Loire : 25,8 % des salariés travaillent dans ce secteur, alors qu'au niveau régional ce pourcentage est de 19,5 % et qu'il n'est que de 14,6 % au plan national. L'industrie mayennaise se caractérise par sa capacité à créer des emplois, à travers une grande diversité d'activités, mais également du fait de son tissu de PME-PMI souples et réactives, ce qui lui a longtemps permis de maintenir ses effectifs, alors que ceux-ci diminuaient au niveau national.

La proximité de grands pôles d'activité dans les régions voisines a favorisé la présence d'une industrie de sous-traitance, qui s'est développée notamment dans l'automobile, du fait de la proximité des usines PSA de Rennes et Renault du Mans.

Des entreprises stables :

La Mayenne possède un tissu économique de PME/PMI familiales, dynamiques et fortement ancrées localement : Toiles de Mayenne, Rapido, Rémi Ramon...

Le taux de création d'entreprises est faible dans le département (7 % par an, contre 10 % au niveau national), mais les entreprises sont pérennes (taux de survie de 80 % après 3 ans contre 65 % au niveau national).

Laval, un territoire attractif pour les entreprises :

Laval a été classée première ville au palmarès des agglomérations de 70 à 100 000 habitants les plus attractives pour les entreprises, par le magazine mensuel L'Entreprise de décembre 2008. Des loyers réduits en zones industrielles expliquent en partie cette attraction : 42 € par m² contre 50 € en moyenne sur les communautés d'agglomération en France (chiffre 2008).

Un taux de chômage parmi les plus faibles de France

Depuis le début de l'année 2010, le département de la Mayenne enregistre une baisse du nombre de ses demandeurs d'emploi. Le taux de chômage en Mayenne s'établissait à 6,2 % au 3^{ème} trimestre 2010 contre 8 % pour la région et 9,3 % au niveau national.

Si le département de la Mayenne possède un faible taux de chômage, cet indicateur doit cependant être interprété avec précaution, eu égard à l'importance de l'emploi des secteurs agricole et agroalimentaire et au départ (ou au non-retour) des jeunes actifs qualifiés hors du département.

Une main d'œuvre bon marché constitue l'une des causes de la faiblesse du taux de chômage. Le solde migratoire négatif des jeunes explique aussi le bas taux de chômage.

Les emplois sont globalement à faible valeur ajoutée et, par conséquent, exposés en cas de crise.

Au niveau infra-départemental, le chômage touche d'abord Laval et son bassin d'emploi et certains territoires ruraux (Pays de Montsûrs et d'Evron, Erve et Charnie).

C) Une attractivité à renforcer :

Une absence d'image

La Mayenne est un département à connotation rurale, méconnu et sous-médiatisé. L'agriculture occupe 79 % de la surface du département. Laval est une agglomération discrète, archétype de la préfecture de province.

Une image mal définie et floue qui s'explique par plusieurs facteurs :

Des facteurs exogènes : une position géographique inconfortable, à proximité des grandes métropoles régionales, qui contrarie l'émergence d'un positionnement distinctif, mais aussi une économie locale diversifiée, qui nuit à la constitution d'un pôle fort et donc d'une marque de fabrique mayennaise/lavalloise. La réalité virtuelle remplit ce rôle dans une certaine mesure, mais crée peu d'emplois et reste l'apanage d'un cercle restreint de professionnels et de spécialistes.

Des facteurs endogènes : une situation géographique vécue comme une contrainte et non comme une chance, un complexe d'infériorité par rapport aux territoires environnants et un besoin non ressenti de « vendre » le département.

Une population vieillissante et des revenus faibles

Un vieillissement démographique

Le département a continué de perdre des habitants au jeu des migrations, mais de façon moins prononcée qu'au cours des décennies antérieures. Si les jeunes de 17 à 30 ans quittent le territoire pour poursuivre leurs études ou trouver un premier emploi, les 30-40 ans y reviennent, accompagnés de leurs jeunes enfants.

La population âgée de 60 ans et au-delà a progressé de plus de 13 % sur les 10 dernières années. Elle représente près de 24 % de la population totale, alors qu'elle représentait un peu plus de 22 % il y a 10 ans. Le vieillissement de la population est accentué par le départ des jeunes. Pour 100 jeunes de moins de 20 ans, le département de la Mayenne compte 93 personnes de 60 ans et plus (contre 80 au plan national). Les jeunes de moins de 25 ans représentent 31 % de la population mayennaise, chiffre identique à la moyenne nationale. En projection 2040, ils pourraient ne représenter que 28,6 % (correspondant à la moyenne

nationale) avec une moindre proportion de cadres et de professions intermédiaires (75 % d'ouvriers et d'employés).

Un département où « la vie est moins chère »

Un faible niveau de « dépenses contraintes » (budget mensuel pour une famille de 4 personnes) : 1 307 € à Laval, en deçà des métropoles régionales et nationales (1 343 € à Angers, 1 423 € à Nantes, 1 437 € à Toulon, 2 009 € à Paris).

Des performances remarquables jusqu'au baccalauréat : 1^{er} département de l'Académie de Nantes en 2008 (brevet des collèges 91 %; baccalauréat général 94,7 %; baccalauréat technologique 91,9 %). Mais également 90 % des lycées jumelés avec des entreprises dans le département et une offre de formations initiales (apprentissage, alternance) large et adaptée au territoire.

La sélection est importante dans les parcours scolaires (notamment au collège et en seconde). Ainsi, une forte proportion des classes d'âge ayant terminé leurs études n'a pas de diplôme, ce qui représente 1/4 des mayennais de 15 à 39 ans, soit 11 points de plus que la moyenne nationale.

La faiblesse relative de l'enseignement supérieur : Laval n'accueille aucune université, mais un IUT (doublement de sa capacité, 650 étudiants aujourd'hui) et deux écoles d'ingénieurs (ESTACA et ESIEA). L'offre d'enseignement supérieur est attractive dans les métropoles voisines (Rennes, Le Mans, Angers), et seulement 1/3 des bacheliers restent en Mayenne après l'obtention de leur diplôme, d'où la pénurie de cadres qui touche le territoire : 7 % de cadres en Mayenne contre 15 % au niveau national.

Une offre de logement peu attractive

Des prix immobiliers modérés favorisent l'accession à la propriété : les logements sont bon marché à Laval, avec 1935 €/m² (Rennes : 2 300 €/m² Nantes : 2 400 €/m², Paris : 6 000 €/m²). 60 % des résidents mayennais sont propriétaires et 79 % des logements sont des maisons individuelles.

Un parc immobilier de qualité moyenne : 1,6 % des résidences principales sont considérées « sans confort » (1 % en région et 1,3 % en France), alors que 7,6 % des résidences principales sont considérées « de qualité médiocre » (6,8 % en région). Il existe un décalage qualitatif entre l'offre et la demande immobilières (pénurie de logements de haut standing y compris à Laval).

Un habitat social en développement, mais inégalement réparti sur le territoire.

La Mayenne recense 15 300 HLM, dont 45 % sont localisés dans la ville de Laval, qui compte 30 % de HLM en parc public (objectif de la loi SRU : 20 %). Le parc HLM ancien est en partie vacant.

III/ Caractéristiques des emprises libérées

D) Le quartier Ferrié

1) Généralités, environnement et desserte du site.

Le quartier Ferrié se situe en zone urbaine, au Nord-Ouest de la Ville de Laval.

Il est délimité par :

- ❑ la rocade de Laval au Nord,
- ❑ le quartier résidentiel d'Hilard à l'Est,
- ❑ la ligne de chemin de fer Paris Rennes au Sud,
- ❑ le quartier résidentiel de la Fuye et l'avenue de Fougères à l'Ouest.

La surface foncière du site est de l'ordre de 50 hectares. La surface bâtie représente environ 70 000 m² de SHON.

L'extrémité Sud du site est distante de 800 mètres du centre ville de Laval. La gare est distante de 2,5 kilomètres.

Cet ensemble bénéficie d'une bonne desserte routière. Trois lignes de bus permettent d'accéder au site dans sa configuration actuelle.

L'emprise comprend, dans sa partie Sud, une zone bâtie et aménagée de l'ordre de 24 hectares. La zone nord n'est pas aménagée ; sa surface est de l'ordre de 26 hectares.

Le site s'insère dans un tissu urbain de type habitat pavillonnaire. À proximité, se trouvent des établissements scolaires (Lycée Haute Follis, collège de Martonne, ainsi qu'un équipement sportif, le stade d'Hilard). Au delà de la rocade, le site est bordé par deux zones commerciales péri urbaines : le centre commercial de Grenoux et une zone dédiée à l'habitation et aux concessions automobiles.

2) La voirie, les réseaux et les espaces verts.

La voirie interne du site est en bon état. Elle a été dimensionnée pour supporter un trafic de poids lourds. Les largeurs varient entre 6 et 11 m entre trottoirs. Le parking de l'entrée principale, d'une capacité de 460 places, est revêtu d'un enrobé drainant. Les cheminements piétons ne sont pas conformes aux normes d'accessibilité pour les handicapés.

La zone de 26 hectares au nord est constituée d'herbages et d'un réseau de haies bocagères. La zone bâtie au sud comprend de nombreux espaces verts.

Le stade, dont le terrain est en matériau stabilisé, est en état moyen (drainage à refaire).

Le réseau de collecte des eaux pluviales est récent (1995). Il comprend 5000 m de canalisations au diamètre variable (160 à 600 mm). L'un des deux bassins de rétention présente une capacité insuffisante.

Le réseau d'eau potable est récent (1995) et est constitué d'une boucle principale et d'un réseau de desserte de diamètre 110 mm à 63 mm. Il connaît des problèmes de pression insuffisante. Les canalisations sont en PEHD.

Le réseau des eaux usées est récent (1995) et en bon état.

Le réseau d'électricité est en bon état, entièrement enterré. Le site est desservi par une boucle locale de 20 000 V reliée à 7 transformateurs. Toutefois, l'intégration au réseau public

d'ERDF se heurte à une question de conformité aux normes. Il est probable que cette intégration ne sera pas possible pour cette raison.

Le réseau d'éclairage public, refait en 1996, est en bon état.

Le site est desservi par un réseau téléphonique neuf (1995), souterrain. Les conditions de son intégration au réseau public restent à étudier. Un réseau de fibre optique récent dessert les bâtiments principaux.

Le site bénéficie d'un réseau de chaleur récent (1995) qui dessert tous les bâtiments à l'exclusion de l'infirmerie (chauffage gaz avec cuve de gaz). La chaufferie centrale, comprenant 4 chaudières fuel, d'une puissance totale de 9,9 MW, est âgée (1969) mais elle présente un bon état d'entretien. Le régiment envisageait sa conversion en chaufferie gaz et bois.

Un réseau gaz de ville dessert le bâtiment de l'ordinaire. Une canalisation gaz est en attente au niveau de la chaufferie centrale.

3) Les bâtiments.

Le site comprend 85 bâtiments, dont 50 ont fait l'objet d'un diagnostic.

Les bâtiments se répartissent sur trois localisations :

- ❑ une partie historique, composée de bâtiments du 19^{ème} siècle proches de la place d'armes qui ont une utilisation mixte bureaux et logements,
- ❑ à l'est du site, des groupes de logements autour d'un gymnase et d'un stade,
- ❑ au nord, des bâtiments dédiés à des fonctions plus techniques : ateliers, hangars, bâtiments d'instruction, bureaux.

Ces 50 bâtiments totalisent 36 000 m² d'emprise au sol et une SHON de 56 000 m². Leur diagnostic détaillé a été réalisé par la direction départementale du territoire (cf. annexe). Ces bâtiments sont pour la plupart dans un excellent état et ils ont bénéficié d'un suivi régulier et rigoureux de leur maintenance.

E) Le terrain du Mont du Saule

1) Situation

Le site militaire du Mont du Saule est situé sur les communes de Hardanges et du Ribay, sur des hauteurs culminant à 327 mètres. Le pôle urbain le plus proche est Mayenne, distant d'une vingtaine de kilomètres.

Les deux communes appartiennent à la communauté de communes du Horps-Lassay, très rurale, qui regroupe 13 communes et 7163 habitants (recensement de 2008). La commune de Lassay-les-Châteaux rassemble 2496 habitants et la majorité des autres communes comptabilisent moins de 400 habitants chacune.

La commune du Ribay a une superficie de 1736 hectares et comptait 515 habitants en 2008 alors que Hardanges s'étend sur 1848 hectares et comptabilisait 209 habitants la même année.

2) Le foncier et le bâti

Le terrain militaire s'étend sur 247 ha 61a, répartis comme suit :

- ❑ commune de Hardanges : 160 ha 02a
- ❑ commune du Ribay : 87 ha 58 a.

Trois anciennes fermes existent sur le site :

- ❑ la ferme du centre et pavillon du gardien, accessible depuis la RD 147. Le carrefour formé avec la RD 147 ne répond pas aux recommandations du règlement départemental de voirie.
- ❑ la ferme de Ker Avray, desservie par une voie empierrée à partir de la ferme du « centre ». Elle est également accessible par une voie empierrée à partir du lieu-dit « Les bas bois », situé au nord-ouest du site militaire,
- ❑ la ferme de Belle Etoile, accessible depuis la RD 147. Un second accès par une voie communale est situé sur la commune d'Hardanges.

3) L'intérêt « faune, flore, milieux »

Le site du Mont du Saule est inclus dans la zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2, dénommée « Les buttes de Hardanges ».

Cette ZNIEFF, d'une superficie totale de 2 328 hectares, inclut l'intégralité du site militaire.

4) Les accès

A partir de Mayenne, le site est accessible par la RN 12 vers Alençon et par la route départementale 147 en direction de Hardanges, depuis le bourg du Ribay.

5) Les règles d'urbanisme opposables

La commune du Ribay dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 octobre 2005. Le règlement actuel est adapté à l'occupation militaire du site.

Le site militaire est principalement situé en zone Nm (zone naturelle correspond au domaine militaire) et, pour une petite partie, au Nord-Est en zone Np (zone naturelle soumise à protection totale).

La commune de Hardanges ne possède pas de document d'urbanisme. C'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Le PLU actuel du Ribay n'autorise pas d'autres projets, hors occupation militaire. Il est donc nécessaire de le réviser, soit dans l'objectif de rendre le site favorable à un projet particulier, soit de rendre l'utilisation agricole possible.

De la même manière, il sera peut être nécessaire, si un projet d'envergure concerne la commune de Hardanges, d'élaborer un PLU. En l'absence de projet, le RNU permet un usage agricole normal du site.

6) Les occupations du sol

Treize agriculteurs et une société de chasse exploitent le site, pour une surface totale de 150 ha 63a 06ca, soit 61% de la surface totale.

F) Conditions de cession des emprises et des biens libérés.

Laval figure dans la liste des communes éligibles à la cession à l'euro symbolique des installations militaires concernées par le plan de redéploiement de la défense nationale (décret n° 2009-829 du 3 juillet 2009). Les conditions de cession à l'euro symbolique sont fixées dans l'article 67 de la loi de finance n° 2008-1425 :

« Ces cessions sont autorisées par décret pris sur le rapport du ministre de la défense et du ministre chargé du domaine, en vue de permettre la réalisation d'opérations ou d'actions d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Ce décret indique la valeur des immeubles domaniaux cédés, estimée par l'administration chargée des domaines. »

L'article L300-1 du code de l'urbanisme précise :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

La ville de Laval souhaite donner au projet de reconversion du site le caractère d'un véritable projet urbain, au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. Elle sollicite le bénéfice de la cession de l'emprise et des biens à l'euro symbolique, au vu du rapport des études historiques de pollution pyrotechnique transmises par l'Etat en octobre 2010 et du schéma conceptuel « pollution industrielle » fourni en janvier 2011, qui présentent une situation conforme à ses attentes.

Après examen des conclusions de l'étude historique de pollution pyrotechnique du terrain du Mont du Saule, étant constaté que l'activité passée menée par le ministère de la défense n'est pas susceptible d'engendrer de la pollution industrielle, les communes de Hardanges et du Ribay sollicitent le bénéfice de la cession à l'euro symbolique de l'emprise et des biens du terrain du Mont du Saule, pour la part située sur chacune de ces communes.

IV/ Fiches actions du CRSD

Le détail de la programmation du projet et de ses actions d'accompagnement est présenté dans les fiches suivantes :

- ❑ **Fiche n°1** Etude Faune – Flore du Quartier Ferrié (fiche en avance de phase du présent CRSD).
- ❑ **Fiche n° 2** Création de la cité de la Réalité Virtuelle.
- ❑ **Fiche n° 3** Création d'un Espace évènementiel, sportif et culturel.
- ❑ **Fiche n° 4** Construction d'une offre de logements attractive sur le site Ferrié.
- ❑ **Fiche n° 5** Création d'un pôle de formations sanitaires et sociales.
- ❑ **Fiche n° 6** Projet d'aménagement du quartier de la gare comprenant la finition du pôle multimodal.
- ❑ **Fiche n° 7** Projet de création d'une "Maison des arts" au cœur du centre ville sur le site Saint-Julien.
- ❑ **Fiche n° 8** Création d'un hôtel communautaire.
- ❑ **Fiche n° 9** Création d'un pôle d'activités tertiaires.
- ❑ **Fiche n° 10** Initialisation de la viabilisation primaire.
- ❑ **Fiche n° 11** Pilotage du projet, études et communication.
- ❑ **Fiche n° 12** Reconversion du terrain du Mont du Saule Ferrié (fiche en avance de phase du présent CRSD).

Leur contenu est présenté en annexe avec pour chacun le détail des participations financières de chaque partenaire

Fait à Laval, le 2010

Pour l'État
Le préfet de la Mayenne

Le maire de Laval
Président de Laval Agglomération

Éric Pilloton

Guillaume Garot

Le président du conseil régional

Le président du conseil général

Jacques Auxiette

Jean Arthuis

Le maire du Ribay

Le maire d'Hardanges

André Rocton

Justin Louvard