

Projet de Fin d'Etudes

PERCEPTIONS ET REPRESENTATIONS
DES FRICHES EN MILIEU URBAIN –
COMPARAISON PAR
TYPE D'ACTEURS

LES CAS D'ETUDE DE TOURS (37) ET BLOIS (41)



2014 – 2015

Encadrants :

Francesca DI PIETRO

Denis MARTOUZET

Marion BRUN

Marwan GHARBAGE

Chloé GODOF

Marie LE SCAON

Nathalie SITARZ

PERCEPTIONS ET REPRESENTATIONS DES FRICHES EN MILIEU URBAIN – COMPARAISON PAR TYPE D'ACTEURS

LES CAS D'ETUDE DE TOURS (37) ET BLOIS (41)

Encadrants : Francesca DI PIETRO

Denis MARTOUZET

Marion BRUN

Marwan GHARBAGE

Chloé GODOF

Marie LE SCAON

Nathalie SITARZ

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.

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, 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 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 les mémoires à partir de la mention bien.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à adresser nos remerciements les plus sincères à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce projet de fin d'études, et plus particulièrement à :

- Mme Marion BRUN, doctorante au sein du laboratoire CITERES, dont la thèse s'inscrit dans le projet de recherche des Délaissés Urbains et Espèces envahissantes, pour sa présence tout au long de notre projet, pour son aide et ses conseils
- M. Denis MARTOUZET, Professeur des Universités en Aménagement de l'espace et urbanisme, pour ses conseils concernant les notions sociologiques et méthodologiques.
- Mme Francesca DI PIETRO, Maître de conférences à l'Université de Tours, chercheuse de l'Université de Tours au sein du laboratoire CITERES et tutrice du projet, pour nous avoir permis de travailler sur ce sujet.
- Mr Jean-Louis LABESSE pour son aide lors de la création et utilisation du logiciel Sphinx.
- L'ensemble des groupes de PFE de la promotion 2015, pour leur soutien, leur réconfort et leur solidarité pendant ces quatre derniers mois passés ensemble.
- L'ensemble du corps administratif du département aménagement pour toutes les questions matérielles soulevées pendant le projet.
- L'ensemble des personnes interrogées lors de nos entretiens, pour le temps qu'ils nous ont accordé durant leurs journées de travail, et leurs réponses sincères.

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT	3
FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES EN GENIE DE L'AMENAGEMENT	4
REMERCIEMENTS	5
INTRODUCTION	10
PARTIE I : CONTEXTUALISATION	
I. PRESENTATION DES TERMES DE RECHERCHE ET ETAT DE L'ART	13
I.1. Les délaissés urbains et friches urbaines	13
I.2. La perception	20
I.3. La représentation	23
II. CONTEXTUALISATION DE L'ETUDE	25
II.1. Contexte de recherche	25
II.2. Les territoires d'étude	25
PARTIE 2 : METHODOLOGIE	
I. PROBLEMATISATION ET DEFINITION DES HYPOTHESES DE DEPART	29
I.1. Définition de la problématique	29
I.2. Définition des hypothèses	30
II. METHODOLOGIE DE RECHERCHE	34
II.1. Les critères de sélection des terrains	34
II.2. Les outils de recueil d'information	36
1) La friche apporte un (-) au quartier (tendance de Lucy)	40
2) Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive (Lorsque la friche est considérée comme un plus, des usages existent)	40

3) Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels	40
4) Les friches sont des espaces gérés de manière minimale.	40
5) La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers	40
6) Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus il y voit un espace de projet	40

PARTIE 3 : RESULTATS

I. ANALYSE DES ENTREES INTUITIVES	46
I.1. Analyse entrée intuitive : la gestion des friches est minimale	46
I.2. Analyse entrée intuitive : la friche a une image négative	51
I.3. Analyse entrée intuitive : Il n'y a aucune politique locale concernant la question des friches	53
I.4. Analyse entrée intuitive : utilisation temporaire de la friche par une grande diversité d'acteurs	55
I.5. Analyse de l'entrée intuitive : La friche est considérée comme un espace de projet	57
I.6. Analyse des entrées intuitives "La friche est considérée comme un espace artificiel " et "La friche est considérée comme un espace naturel"	59
I.7. Analyse entrée intuitive "Trame verte et bleue"	63
II. ANALYSE DU TABLEAU DES CRITERES	66
III. ANALYSE DES CARTES MENTALES DES JEUX D'ACTEURS	70
III.1. Plusieurs formes de schémas spontanées	70
III.2. Les acteurs/concepts cités et liens entre eux	75
III.3. Les limites de l'outil carte mentale	76
IV. ANALYSE DES QUESTIONNAIRES EN LIGNE	77
V. ANALYSE COMPLEMENTAIRE	82
IV.1. Définition des friches urbaines selon les types d'acteurs	82
IV.2. Le temps de veille : une notion récurrente mais difficile à définir	86
IV.3. La friche est unique dans son contexte	89
IV.4. Les méthodes d'acquisition : Comment ? Pourquoi ?	90

CONCLUSION	92
BIBLIOGRAPHIE	95

En 2013, 53% de la population mondiale est urbaine(1) et le monde d'aujourd'hui doit supporter une croissance démographique qui ne cesse de continuer. Ces deux phénomènes sont à l'origine de l'étalement urbain généralisé au niveau du globe. Le territoire français n'échappe pas au développement et à l'expansion des formes urbaines : selon l'Institut Français de l'environnement, 600 km² sont artificialisés chaque année en France. Cela représente l'équivalent d'un département français qui disparaît au profit des villes. Ce développement du milieu urbain menace les territoires ruraux et pose la réflexion beaucoup plus générale de la construction de la ville durable de demain. Pourtant au sein du tissu urbain, il existe des espaces vacants, libres de construction qui marquent un état de transition dans les dynamiques économiques, sociales et spatiales et l'évolution des systèmes de production. Ainsi, les friches urbaines longtemps considérées comme des espaces sans intérêt et marginales apparaissent aujourd'hui comme une voie alternative dans la construction de la ville de demain : « la friche appelle la conquête, ou la reconquête, sans égard pour ce qui s'y trouve » (CLEMENT & al, 2006).

Alors qu'il existe une réglementation de l'aménagement du territoire, les friches urbaines semblent être des oubliées de la planification du territoire. Ces espaces riches en potentiel ne sont pas clairement identifiés en tant que friches dans les documents d'urbanismes et leurs orientations d'utilisation dans l'aménagement du territoire ne sont pas clairement déterminées au niveau national. Tout l'enjeu des friches urbaines est de donner « des droits suffisamment « officiels » et solides qui [leur] permettent d'être le support d'une activité réelle sans remettre en cause l'asservissement du délaissé temporaire aux desseins plus grands de la mise en œuvre à terme d'une opération d'aménagement réfléchie qui tend, elle, à construire ou reconstruire durablement un morceau de ville »(2)

La friche urbaine se révèle à travers son temps de veille comme un espace permissif qui cache un jeu d'acteurs complexe et parfois conflictuel face à son statut indéterminé. Lors de ce temps de veille, la végétation se constitue comme le premier agent de la réappropriation de cet espace délaissé. Ainsi, la friche urbaine par son caractère végétal et par son caractère urbain constitue une double opportunité : elle peut apparaître comme une opportunité foncière de reconstruction de la ville sur elle-même, elle peut aussi être considérée comme un support-réservoir de la biodiversité en milieu urbain.

Ce projet de recherche traite de la problématique suivante : « Quelle(s) représentation(s) les acteurs ont-ils des friches en milieu urbain ? ». Ce travail vise à mettre en évidence la nature complexe des représentations des acteurs qui sont influencés par différents facteurs. Et de comprendre par les acteurs, quelle est l'insertion de la friche dans le milieu urbain. Pour répondre à cette problématique, il sera question dans un premier temps de faire un état des lieux de la caractérisation des friches urbaines ainsi que de comprendre les phénomènes de perception et représentation. S'en suivra une seconde partie qui expliquera la méthodologie mise en place pour la phase de terrain qui vise à appréhender la vision qu'ont les acteurs des friches urbaines. Puis une phase d'analyse des données fournira des éléments de réponses aux questions soulevées préalablement.

(1) La Banque Mondiale

http://donnees.banquemondiale.org/theme/developpement-urbain#tp_wdi

(2) Guillaume GHAYE, Avocat à la Cour d'Appel de Paris, dans le rapport « Les délaissés temporaires », La dimension juridique : comment organiser juridiquement le provisoire ?, 2009

PARTIE I : CONTEXTUALISATION

I. PRESENTATION DES TERMES DE RECHERCHE ET ETAT DE L'ART

En prémisses de cette partie, il convient de signaler que notre projet de fin d'études (PFE) s'inscrit dans la continuité d'un autre PFE qui s'intitule « représentations construites par les habitants des friches en milieu urbain » et qui a été réalisé par Lucy Vaseux. De ce fait, la grande majorité du travail de contextualisation du sujet a déjà été rédigée lors de ce précédent PFE.

Ce travail est essentiel afin de permettre aux lecteurs de comprendre les éléments et variables de notre projet. Concrètement, cela se traduit par la définition des termes du sujet, la présentation et les objectifs du contrat de recherche, la localisation spatiale du projet ... Ainsi, il nous est apparu évident d'inclure toutes ces données dans ce présent document. Toutefois, nous ne nous contenterons que d'une synthèse de ce précédent PFE, auquel nous ajouterons tous les éléments jugés utiles à la spécificité de notre travail.

I.1. LES DELAISSES URBAINS ET FRICHES URBAINES

I.1.1. LES FRICHES URBAINES

Bien que l'intitulé du contrat de recherche DUE fasse référence au terme de « délaissés urbains », les discussions que nous avons pu avoir avec nos différents tuteurs nous ont amené rapidement à parler plutôt de friches urbaines. D'où la question que nous nous sommes légitimement posée dès le début de notre réflexion : peut-on considérer ces deux termes comme équivalents ?

Bien que le sens soit globalement identique, la connotation de ces deux termes est en réalité différente. La friche a une connotation négative et renvoie à la notion d'abandon. En revanche, le délaissé a une connotation presque affective : « Laissé à soi-même, sans aide ni soutien » (Jean Nika, 2009)

1. APPREHENSION DES FRICHES EN MILIEU URBAIN

L'étude des espaces délaissés implique de comprendre les mécanismes urbains qui gravitent autour d'elles, d'appréhender sa mise en place, les raisons de sa présence. Nous tenterons ainsi de définir ce concept de « friche urbaine » et les enjeux dans lesquels il s'insère.

A) LA DIVERSITE DES DEFINITIONS APPLIQUEES AUX FRICHES URBAINES

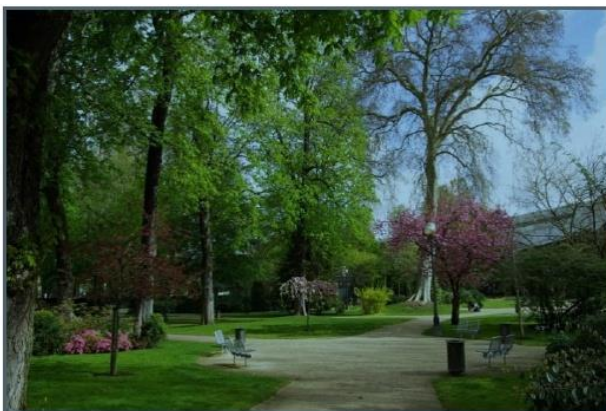
Ce qui rend à la fois intéressante et très difficile l'étude des friches urbaines est le manque total d'information présent dans les textes de loi. En effet, actuellement, le statut de friche urbaine ne correspond pas à un terme juridique reconnu ni au sein du Code de l'urbanisme ni au sein du Code de l'environnement (PARIS, 2002). Pourtant, les récentes prises de conscience environnementales face à un étalement urbain frénétique et standardisé fait de zones pavillonnaires ont conduit élus et techniciens à considérer d'un œil nouveau ces sites désaffectés et parfois idéalement placés. Néanmoins, cette absence de définition complique la mise en place de leviers propres au traitement de cette question si bien qu'aujourd'hui, la France perd tous les 7 ans en surface naturelle et agricole l'équivalent du département de la Haute Savoie. La surface des friches urbaines, quant à elle, ne fait que s'accroître ces dernières années en raison d'une crise montante de l'économie (Paris, 2002).

L'évolution de l'usage et de la signification du mot « friche » au cours du temps est également très intéressante. Historiquement, la friche était une terre agricole non exploitée. Ce terme a peu à peu connu une évolution sémantique sur la base de son sens figuré. En effet, la friche connote un espace abandonné et non entretenu. Ainsi, les espaces délaissés suite au phénomène de désindustrialisation qui a particulièrement touché la France dans la seconde moitié du XXème siècle ont pris la dénomination de « friches industrielles ». Ces espaces acquièrent progressivement le statut d'objet d'étude et s'intègre dans le langage courant. D'industrielles, elles deviennent plus généralement urbaines, différenciée selon la nature de son activité passée (industrielle, ferroviaire, portuaire, administrative, tertiaire, etc.)

En l'absence de définition juridique reconnue, on a pu constater la présence de nombreuses définitions implicites liées aux différents domaines d'interventions des acteurs.

Ainsi, selon un aménageur ou un urbaniste, le dictionnaire de l'aménagement et de l'urbanisme de Pierre Merlin et Françoise Choay nous dit qu'une friche est « un terrain laissé à l'abandon en milieu urbain ». La définition est même plus précise car elle différencie les friches de la périphérie urbaine et celles qui sont localisées dans le tissu urbain bâti. Dans le premier cas, elles sont définies comme des « terrains non encore construits, mais qui ne sont plus cultivés en attendant une utilisation de type urbain » et dans le deuxième cas, elles sont définies comme des « parcelles antérieurement bâties, mais dont les bâtiments ont été démolis. Les terrains sont provisoirement inutilisés, soit pour des raisons spéculatives, soit dans l'attente d'un regroupement de plusieurs parcelles pour une nouvelle construction, soit pendant la phase de montage administratif et financier du projet de construction »

D'un point de vue écologique, les friches constituent les seuls espaces en ville où le développement spontané et non maîtrisé de la végétation est encore présent (MATHEY, RINK, 2010). Elles abritent une biodiversité végétale abondante, citées dans le cadre du projet de recherche de la thèse de M. BRUN en tant que « *réservoirs de biodiversité* ». Ce sont les espaces herbacés les plus naturels qui puissent être trouvés en ville, en contraste avec les parcs et jardins publics gérés et entretenus d'une manière stricte.



Photographie 1 Deux types d'espaces végétalisés (à gauche : jardin de la Préfecture à Tours, à droite : friche n° 105 à Blois) : un contraste fort marqué par la gestion. (Source : Tours.fr et Lucy Vaseux, 2014)

Quel que soit l'angle sous lequel un acteur va définir la notion de friche, celle-ci s'apparente toujours au concept d'un lieu mais aussi à celui d'une dynamique de fonctionnement (OLIVIER et al., 2010). Ces deux éléments se retrouvent également dans un rapport initié par l'association des communautés urbaines de France qui présente une vision statique et dynamique de la friche¹.

Concernant la vision statique, la définition consiste à proposer des critères d'identification des espaces en friches. Selon ce rapport, il y a trois éléments qui reviennent systématiquement et qui sont donc à la base de toute définition statique de la friche : la taille (ou dimension), le temps de vacance et la nature du terrain qui se définit par son ancienne affectation, qu'elle soit industrielle, militaire, portuaire, agricole, etc. Cette vision est complétée par THOMANN qui distingue la friche par les critères énoncés précédemment mais aussi par le niveau de désaffectation auquel elle se situe : abandon, sous-utilisation, utilisation temporaire (THOMANN, 2005).

Dans le cas de la vision dynamique, la friche est définie comme un espace transitoire dans le processus de renouvellement urbain. En effet, chaque ville connaît au cours de son histoire des évolutions dans sa morphologie spatiale afin de garantir l'adéquation entre la forme urbaine et l'activité qui s'y déroule. Idéalement, la ville présenterait à chaque moment de son évolution une cohérence parfaite entre son contenant formé par l'armature urbaine et son contenu formé par l'activité qui est censée s'y dérouler (Rey, 2006). Dans la réalité, le processus de reconversion d'un espace n'est pas instantané ce qui provoque l'apparition de délais temporaires. Le temps de vacance représente ainsi la période durant laquelle l'espace passe d'une fonction A à une fonction B. La friche serait donc le résultat de l'inadéquation entre la demande socio-économique de court terme et la réponse à plus long terme en matière de structure urbaine. C'est un indicateur de changement, un indicateur du passage de l'ancien à l'actuel, du passé au futur par un présent de crise » (Raffestin, 1997, p. 15)

Malgré la diversité des définitions qu'on a pu trouver pour le terme « friche », nous allons devoir poser une et une seule définition qui s'appliquera à l'intégralité des terrains dont nous allons parler par la suite. En réalité, cette définition a été faite par Marion Brun afin de sélectionner les terrains à analyser dans le cadre de sa thèse. Au final, un échantillonnage de 179 friches a été réalisé et c'est sur cet échantillon que se base notre PFE. De ce point de vue là, il paraissait intéressant de conserver la même définition de la friche. Un simple raisonnement par l'absurde suffirait à justifier l'importance de garder cette définition. Si l'on prend une définition différente de la friche et que l'on travaille sur le même échantillon, on aura alors forcément des terrains qui ne correspondraient plus à cette nouvelle définition. En toute logique, il faudrait donc les enlever de l'échantillon. Hors, il est ici primordial de garder une cohérence avec le travail de Marion Brun pour qu'elle puisse, in fine, croiser son travail avec le nôtre afin d'aboutir à un résultat.

La définition que nous allons prendre et appliquer dans la suite de ce document est la suivante :

Une friche urbaine est un espace incluse dans la tache urbaine d'une ville et dont la fonction initiale a cessée sans que celle-ci ne soit reprise ou modifiée en une autre fonction. La surface doit être suffisamment importante pour qu'une réflexion sur son devenir soit effectuée. Dans la sélection des

¹ Les friches au cœur du renouveau urbain, Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir. Source : Association des communautés urbaines de France, BPCE, SITEUM, IEP Paris master stratégies territoriales et urbaines, juillet 2010

friches réalisée par Marion Brun, la surface minimale est de 400 m². Enfin, le terrain, qu'il soit bâti ou non, ne doit présenter aucune trace de gestion récente, la végétation y ayant poussée de façon spontanée.

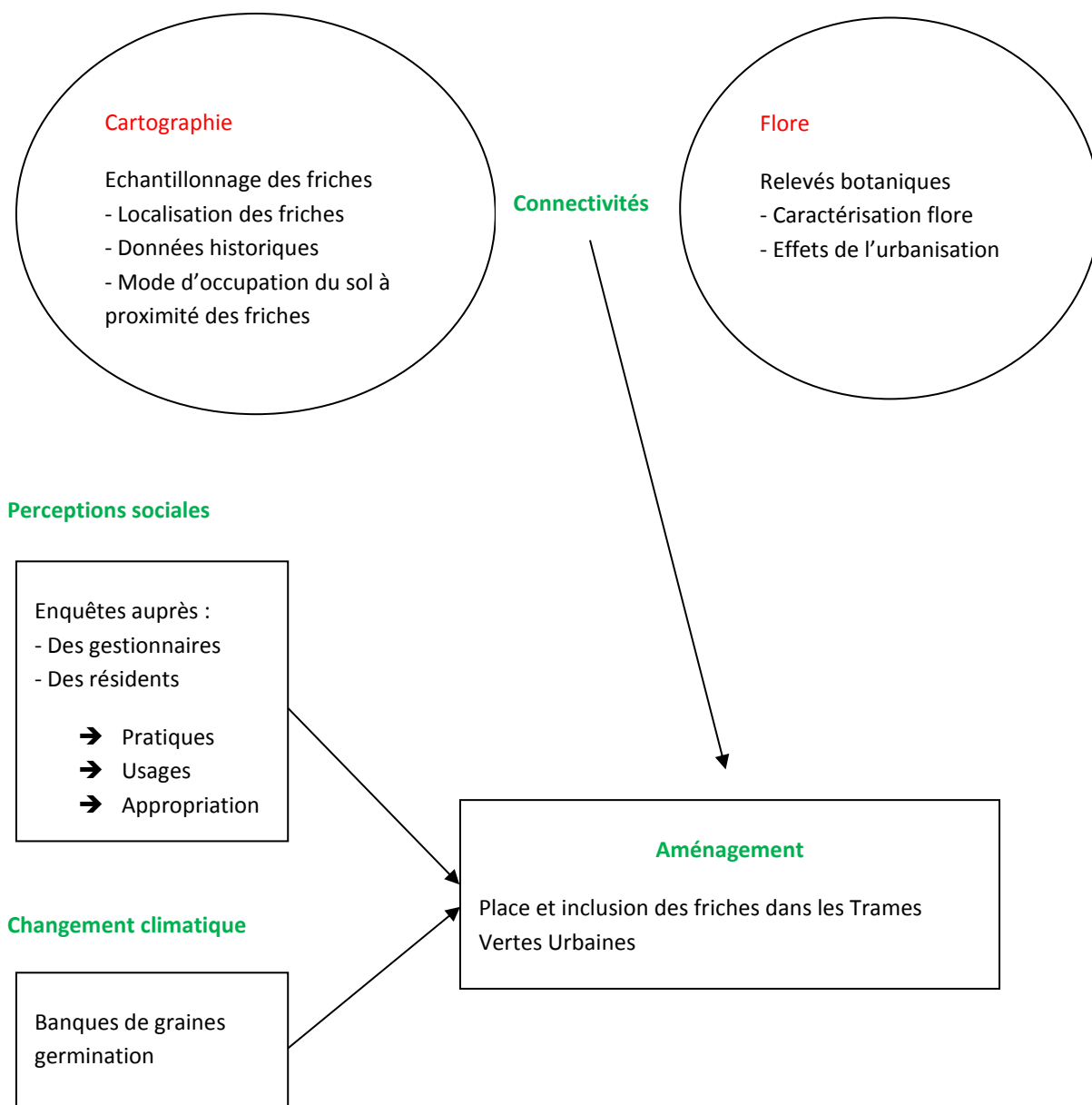


Figure 1 : Dyptique des tâches de la thèse de Marion Brun [source : Marion BRUN]

B) UNE IMAGE DE LA FRICHE GLOBALEMENT NEGATIVE

Ce paragraphe ne prétend pas évoquer l'intégralité des aspects d'un sujet aussi complexe, qui plonge aussi profondément dans le passé. L'objectif est de montrer les idées les plus répandues afin d'en évaluer l'impact sur les projets d'aménagement.

Depuis ses tous débuts, la friche agricole avait déjà une image très négative. En effet, la cessation d'une production signifiait que l'Homme abandonnait un terrain sur lequel la nature va indéniablement reprendre ses droits. Les friches témoignent donc de l'échec de l'homme dans sa tentative de contrôler tout ce qui l'entoure. La friche renvoie au sauvage et la nature sauvage est vue comme symbole d'anarchie (Roger, 1997). Les descriptions que l'on peut trouver de la friche sont très souvent peu élogieuses à son égard. « Les friches évoquent un univers mythique fermé et bardé de ronces proliférantes, caractérisé par la perte des repères et la disparition des chemins, le danger permanent par le surgissement d'êtres végétaux ou animaux repoussants et néfastes, du serpent rampant au rongeur grouillant. C'est aussi le risque assuré de catastrophes à venir, lié à l'accumulation de masse végétale vivante et morte »². Pour cette raison, l'activité agricole était perçue, outre ses intérêts à l'économie et à la subsistance de l'Homme, comme un élément permettant de repousser des espaces abandonnés, de césure, de crise et de déprise. La plupart des fermes, avenantes, ont effacé jusqu'à la dernière trace de ce qui était autrefois des friches désolées et dangereuses (Brinckerhoff, 2003). D'ailleurs, l'utilisation du terme « waste land » dans le discours anglo-saxons (waste signifiant déchet) est significative de l'image négative associée aux friches.

Ensuite, il existe bien d'autres clichés sur la friche et ceux-ci restent très négatifs. Les friches seraient le lieu d'activités clandestines, un recel de malfaiteurs et d'assassins (Fottorino, 1989). Pour donner un cas concret, une friche a caché une culture de cannabis dans une ferme isolée de la Creuse. De plus, dans ces endroits que nul ne surveille, il devient facile de déverser des ordures ménagères ou des déchets nucléaires. Les territoires en friche pourraient devenir identiques à ceux du tiers monde, déversoirs des déchets des pays industriels (Fottorino, 1989).

Enfin, l'image négative de la friche se traduit également par tous les problèmes économiques qu'elle engendre. En effet, la constitution d'une friche implique l'arrêt d'une activité à un moment t sans que celle-ci ne soit remplacée. La présence d'une friche signifie donc la perte d'emplois et de richesses pour un territoire. C'est pour cette raison que durant la période de désindustrialisation, la problématique des friches en France étaient centrées sur la conservation de l'emploi et la préservation de la vocation industrielle des lieux (Blanc, 1991). C'est ainsi que la présence de friches est devenue un indicateur de la prospérité économique d'un territoire. Les friches constituent un véritable indicateur du comportement économique d'une ville ou d'une région puisque l'on sait que le chiffre annuel [d'hectares de friches] n'est que le bilan de deux mécanismes opposés: l'un qui produit les friches, l'autre qui les résorbe par ré-affectations diverses » (THOMANN, 2005). La région Nord Pas de Calais, par exemple, présentait un grand nombre de friches en raison de ses anciennes vocations minières et industrielles. Pendant longtemps, cette région a été considérée en grande difficulté

² Annick Schnitzler & Jean Claude Génot ; La France des friches, de la ruralité à la féralité ; Editions Quae ; p 113

économique et sociale. Ceci est moins vrai aujourd'hui du fait de la transition d'une activité basée sur le secondaire à une activité de services.

C) LA FRICHE, UN ESPACE DE PROJET ?

Après la prise de conscience collective de l'impossibilité de réaffecter les friches à un usage industriel, celles-ci deviennent alors le lieu d'expérimentation de nouveaux projets, passant ainsi de chancre à ressource (Andres, Ambrosino, 2008). En effet, la friche comme opportunité pour le développement urbain de la ville émerge, et l'on passe de stratégies défensives visant à maintenir l'emploi industriel à des stratégies plus audacieuses et imaginatives (Chaline, 1999). Les friches sont alors autant de possibilités pour entreprendre ou susciter des opérations propres à diversifier, voire à reconstruire les bases fonctionnelles [des villes], tout en les associant à des actions urbanistiques génératrices d'images alimentant le marketing urbain (Chaline, 1999). C. Eveno (2005) parle de « plan d'occupation de la friche en suivant les arrivées successives et l'ordre des appétits : d'abord des artistes et les marginaux, ensuite les urbanistes et les promoteurs, et pour finir les architectes et les paysagistes avant que tout soit livré à une configuration nouvelle. »

A partir des années 1970 et la fin des « grands ensembles » on a vu apparaître une nouvelle forme d'urbanisme en France. Il s'agit de la construction de logements en périphérie des villes. Le souci de la qualité de vie étant au centre des préoccupations, il s'opère alors une véritable dé-densification des centres villes, mais aussi une prolifération des maisons individuelles (Robert Laugier, 2012). Cependant, l'émergence du développement durable dans les années 1990 va conduire les acteurs de l'aménagement à concevoir autrement l'urbanisation des territoires. En effet, les constructions en diffus dans la campagne sont consommatrices d'espaces si bien que l'on va progressivement repasser d'une extension urbaine à une intensification urbaine. Et dans ce sens, la place des friches urbaines est essentielle dans les politiques publiques. Elle constitue une ressource foncière idéale pour une ville qui se reconstitue sur elle-même (Andres, Ambrosino, 2008). Elisabeth Pélegrin-Genel exprime ces lieux comme « des espaces immobiles, en attente. Des promesses d'autre chose. Des pauses dans l'espace trépidant de la ville » (PELEGRIN-GENEL, 2014).

Néanmoins, cette question du devenir de la friche touche régulièrement des acteurs que tout oppose, générant ainsi des conflits. Entre l'intérêt privé de l'aménageur –promoteur, l'intérêt public représenté par la municipalité et les intérêts multiples des acteurs informels (artistes, acteurs culturels, ...), le devenir de la friche ne tarde pas à faire l'objet de tension. Lauren Andres décrit ces tensions de la manière suivante : « De ces conflits d'imaginaires (friche laboratoire, terrain de jeux, versus friche terrain constructible) et d'usages résulte une délicate articulation entre les différents acteurs en présence (institutionnels et informels) et les formes d'urbanité qui leur sont associées. D'un côté, les acteurs informels revendiquent la pérennisation des formes d'urbanité nouvellement créées ; de l'autre, les acteurs institutionnels tentent de faire entendre les impératifs et enjeux économiques, sociaux et politiques qui pèsent sur ces espaces en attente ». C'est de par cette question du conflit, en particulier lorsqu'un usage temporaire est en place, qu'on peut voir la complexité de la friche et de son devenir.

2. LES ENJEUX ASSOCIES AUX FRICHES

La présence des friches au sein des villes procurent de nombreux services éco systémiques, parfois méconnus par les citoyens. Le degré et les effets de ces services varient en fonction de la localisation du terrain dans la tâche urbaine, selon un gradient d'urbanité du centre-ville aux espaces périphériques.

A) DES ESPACES DOTES DE DIFFERENTES FONCTIONS

Les diverses fonctions peuvent être répertoriées sous trois thèmes traitant des volets urbanistiques/économiques, écologiques et sociaux.

- *Fonctions urbanistiques / économiques*

Les friches constituent une réserve foncière pour des villes qui tendent à manquer d'espace à aménager, notamment pour les friches les plus centrales dans l'aire urbaine.

- *Fonctions écologiques*

Le rôle écologique des espaces délaissés en ville, souvent méconnu, touche la régulation de l'humidité de l'air et de la température locale, et constitue un filtre pour les polluants. De plus, elles servent de zones tampons pour l'eau pluviale dans un environnement urbain très imperméabilisé. Enfin, elles sont le support d'une biodiversité raréfiée dans des secteurs souvent très denses et peu accueillants pour la faune et flore de nature ordinaire.

- *Fonctions sociales*

L'aspect social des friches apparaît comme un attrait non négligeable, puisqu'il contribue à augmenter la sensation de bien-être à travers le développement de la végétation, aussi contributeur à la réduction du stress occasionné par des tissus denses et non aérés. Selon les cas, elles permettent également l'accueil d'activités de récréation, pouvant être exploitées de différentes façons par des occupations temporaires et procurant un espace sans restrictions spécifiques aux citoyens. (OLIVIER et al., 2010, HOFMAN et al., 2012 ; PAYS, 2011)

- a) Le rôle des caractéristiques sous-jacentes de la friche dans sa valorisation économique

Les différents apports des friches au milieu urbain ainsi qu'à ses résidents n'occulent pas les facteurs externes à celle-ci, influençant sa valeur économique. La localisation du délaissé est tout d'abord un important aspect à considérer – les caractéristiques du quartier dans lequel il s'insère ou sa proximité du centre urbain font varier les pressions foncières qui peuvent s'exercer. Sa taille, sa visibilité ainsi que son affectation jouent également un rôle sur les attentes de projet qui pèsent sur ces espaces (ANDRES, 2006). L'ancienne affectation d'une friche révèle souvent des opportunités en matière d'accessibilité par exemple, ce qui est le cas des anciennes friches industrielles qui sont majoritairement bien desservies. Elle peut également avoir des retombées sur la qualité du sol, en laissant un terrain pollué par l'ancienne activité, ce qui augmente la somme des investissements nécessaire pour sa valorisation (PARIS, 2002).

L'origine de la friche pèse donc bien peu sur sa prise en charge par la société, qui considère celle-ci par son aspect et son insertion dans le contexte local. Claude Janin et Lauren Andres désignent cette

conception du délaissé par la société par la phrase suivante : « *Plus que son origine, c'est donc la figure de la friche — combinant configuration du lieu, densité humaine et dynamique locale — qui est le critère le plus déterminant dans la manière dont la société locale prend en charge, ou ne prend pas en charge la friche.* » (JANIN, ANDRES, 2008).

Quelle valeur réelle attribuer aux friches ? Nicolas Paris interroge la notion de valeur du sol selon les acteurs. Il évoque l'aménageur, qui considère le terrain à sa valeur prévalent sa future utilisation, l'entreprise propriétaire, qui enregistre une valeur donnée sans rendre compte des fluctuations du marché, l'administration fiscale, qui détermine sa valeur en fonction de l'impôt auquel le terrain est soumis, le particulier, qui juge la valeur du sol en fonction des références du marché. Autant de valeurs différentes peuvent s'appliquer à la friche, ce qui complique de surcroît la caractérisation économique d'un espace en attente (PARIS, 2002). Interviennent ensuite les valeurs dites « contingentes », de nature plus subjective et variable, telles que les valeurs écologiques – considérant ici les services écosystémiques apportés par les friches, les valeurs sociales - intègrent la question des usages et des besoins, et les valeurs symboliques – liées au passé, à la représentation que les habitants construisent de ces friches.

I.2. LA PERCEPTION

La psychologie cognitive, dont Piaget est l'un des pionniers, s'est intéressée à l'importance des éléments affectifs dans les processus cognitifs de l'établissement du rapport à la ville, notamment la perception. Ce dernier définit la perception comme étant « la fonction par laquelle l'esprit se représente des objets en leur présence ».

Les méthodes d'analyses sur la perception des paysages urbains abondent, cependant il n'a été élaboré aucune théorie vraiment générale. Ainsi on peut en tirer que tout espace urbain est caractérisé par un certain nombre d'éléments qui lui sont propres et qui composent sa personnalité. Ils sont le résultat de la maîtrise et de l'utilisation par les habitants des données naturelles du site (climat, topographie, matériaux), en fonction de leurs besoins (habitation, circulation, travail) et de leur culture.

I.2.1. MEMOIRE VISUELLE ET SOCIALE

La perception du paysage urbain suppose non seulement la vision d'éléments singuliers (ceux qui par leur forme, leur fonction ou leur position, se dégagent du tissu urbain) et d'éléments constants (ceux qui par leur répétition, rendent le tissu urbain homogène), mais aussi, l'intégration de l'expérience personnelle. Le citoyen n'a donc qu'une image partielle, fonction de son système de référence interne. La relation perçue implique forcément cadre de vie, mémoire et imagination : l'image structurée par l'esprit humain, est en fait une relation de familiarité.

Mémoire visuelle et sociale :

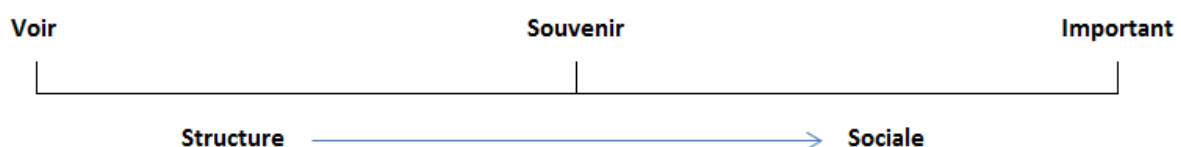


Figure 2 : Processus de formation de la mémoire visuelle et sociale selon Bailly

L'environnement physique et social sont donc d'importance équivalente et la nature de la relation passe par la nature de la familiarité. Si le paysage est le milieu de vie de l'individu, l'aspect social devient plus élaboré. S'il s'agit d'un paysage non vécu, la relation est différente : c'est la perception sensible de l'environnement. Cette dualité pose le problème de la création architecturale ou urbanistique dans un milieu où le décideur ne peut vivre et qu'il impose à ceux qui vont y résider.

I.2.2. LES MECANISMES DE PERCEPTION

L'enregistrement d'une information constitue la première phase du processus de perception. Celle-ci se réalise de manière immédiate et inconsciente. Selon Kevin LYNCH, la formation « d'une image de l'environnement » est « le résultat d'une opération de va-et-vient entre l'observateur et son milieu ». Par conséquent, cette seconde phase, à l'inverse de l'enregistrement des informations, se réalise de manière consciente et active et fait donc intervenir la cognition. (Source : TERRIER C, « La perception » <http://www.cterrier.com>)

Un modèle sur le processus cognitif n'est pas simple à élaborer, car les variables d'intervention sont multiples. L'image dépend à la fois de la psychologie individuelle, de la culture apprise (archétypes), des réflexions socio-économiques et professionnelles, des codes de communication (codes sociaux, langages), et l'expérience vécue, de l'originalité biologique mais également de l'information reçue (interaction personnelle).

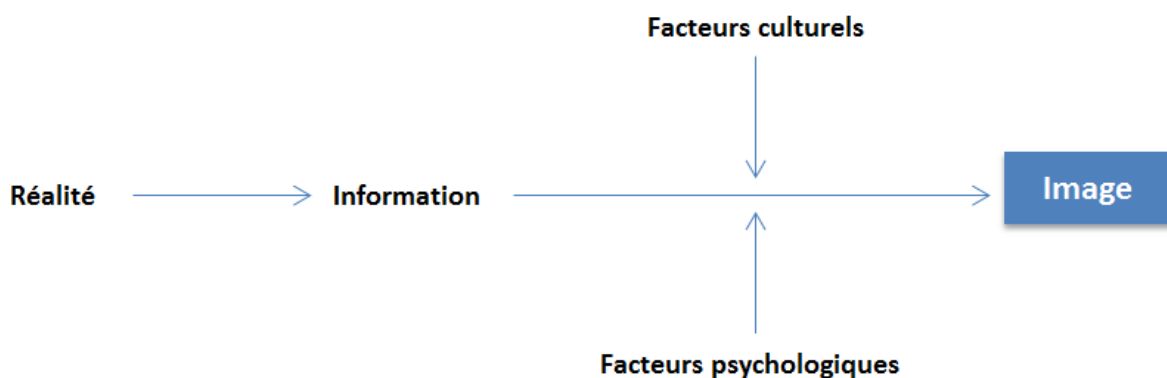


Figure 3 : Processus simplifié de formation de l'image selon James M. Doherty (1969)

I.2.3. PROCESSUS DE PERCEPTION

La perception de l'espace est un processus bien connu et établi de filtrages successifs du réel, qui a été formalisé par A. Bailly dans son ouvrage fondateur « La perception de l'espace urbain » (1977) et qui conduit progressivement à passer d'une réalité objective à une perception diverse et subjective

Suite au mécanisme de formation de l'image, seule subsiste une image résiduelle que l'observateur, transforme en modèle simplifié du réel :

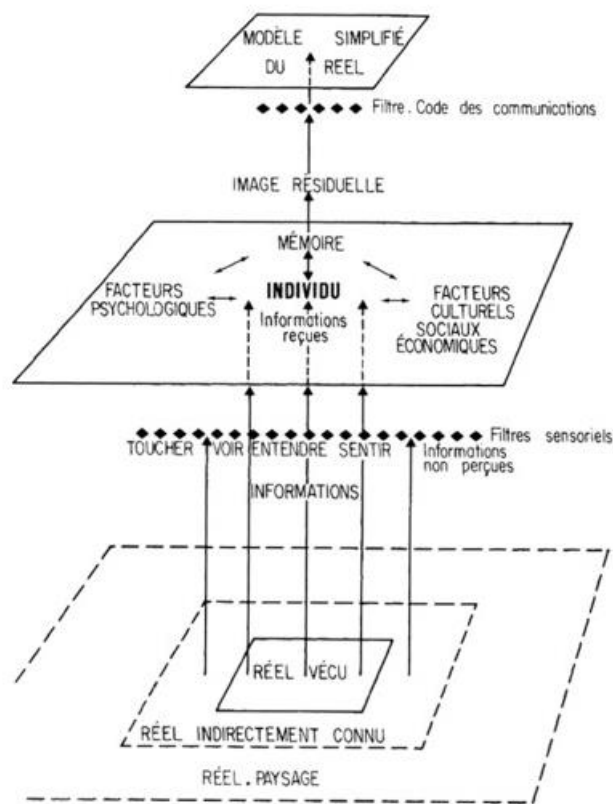


Figure 4 : Processus de perception de l'espace selon Antoine Bailly

Les deuxième et troisième phases de la perception correspondent à une organisation puis à une interprétation ce que nous percevons. L'ensemble des faits perçus par un individu est classé, organisé selon des priorités données à certains aspects de ces faits. Ces informations sont alors interprétées en laissant libre cours à l'imagination, aux aspirations, aux peurs, aux croyances... Par conséquent, l'image produite à partir d'une même réalité peut présenter des variations significatives d'un observateur à un autre.

Après avoir filtré les informations en fonction de sa personnalité, de ses contraintes et de ses motivations, l'individu prend une décision qui peut mener au comportement. Les messages sont transformés en actions et agissent indirectement sur le monde réel. La perception n'est donc pas seulement un vecteur mais un processus actif.

Ce schéma est important pour la compréhension de la ville. Comme le précisent Moles et Rohmer (1972), « l'espace n'existe qu'à travers les perceptions que l'individu peut en avoir, qui conditionnent nécessairement toutes ses réactions ultérieures... ». En effet, les images mentales produisent des sensations qui construisent un puissant lien entre l'individu et son milieu, ce qui favorise la fréquentation et l'appropriation de l'espace voire même son identification.

I.2.4. PROCESSUS MENANT AU COMPORTEMENT

Le modèle simplifié du réel, perçu au travers des motivations et des contraintes, sert de catalyseur ou de blocage au comportement. En fait le processus de formation de l'image et le processus menant au comportement peuvent être repris ensemble et étudiés dans le cadre de l'analyse des systèmes, car chaque élément affecte directement ou indirectement le reste du système. Le comportement, par exemple, affecte le réel vécu et modifie les informations que l'individu va recevoir.

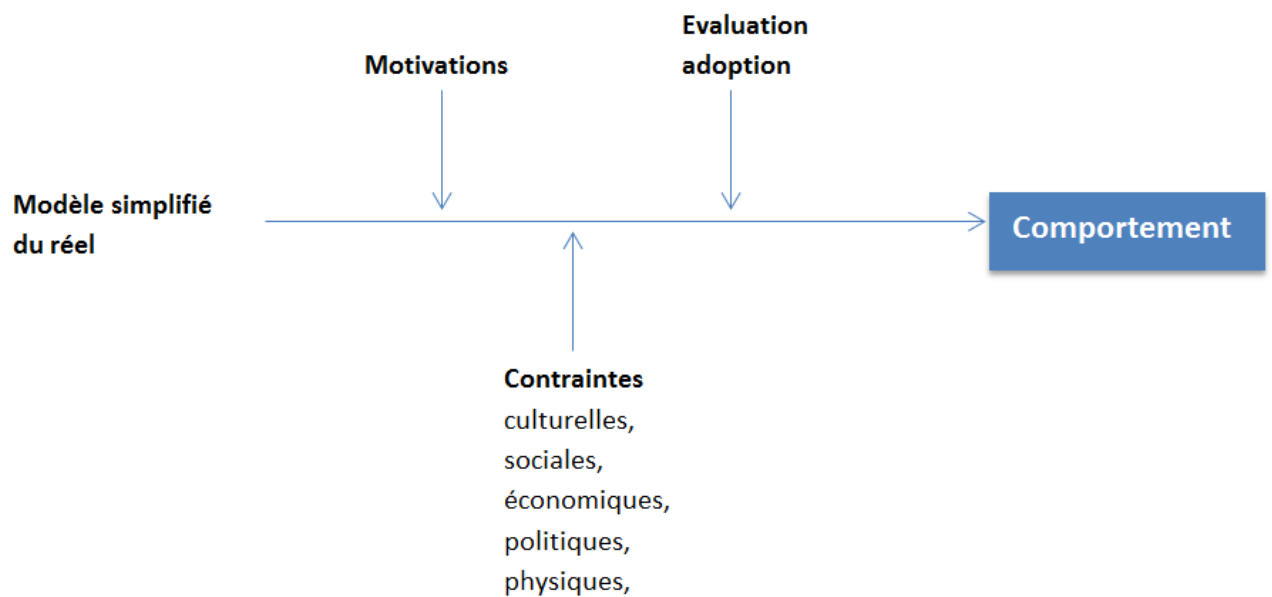


Figure 4 : Schéma du processus menant au comportement selon Antoine Bailly (1977)

I.3. LA REPRESENTATION

I.3.1. LES REPRESENTATIONS : LES SENS DU CONCEPT

Jean Clenet propose une définition générale du concept : « Les représentations sont des créations d'un système individuel ou collectif de pensée. Elles ont une fonction médiatrice entre le "percept" et le concept. En ce sens, elles sont à la fois processus (construction des idées) et produits (idées). Elles se valident, se construisent et se transforment dans l'interaction... »³.

Les représentations sont un produit de l'esprit humain qui recrée en lui une "image complexe" de son environnement afin de mieux penser et agir sur celui-ci. C'est l'interface entre l'individu et son environnement perçu. Les représentations constituent aussi un système d'interprétation, par lequel l'individu interagit avec son environnement. Elles interviennent dans de nombreuses activités cognitives et à ce titre jouent un rôle essentiel dans le comportement du sujet.

³ J. Clenet, Cours D.E.A. Sciences de l'éducation, C.U.E.E.P de Lille, novembre 1999

I.3.2. REPRESENTATIONS INDIVIDUELLES ET SOCIALES

Emile Durkheim (1858-1917) fut le premier à évoquer la notion de représentations qu'il appelait "collectives". Il explique que les représentations collectives traduisent « la façon dont le groupe se pense dans ses rapports avec les objets qui l'affectent ». Il distingue les représentations collectives des représentations individuelles : « La société est une réalité sui generis ; elle a ses caractères propres qu'on ne retrouve pas, ou qu'on ne retrouve pas sous la même forme, dans le reste de l'univers. Les représentations qui l'expriment ont donc un tout autre contenu que les représentations purement individuelles et l'on peut être assuré par avance que les premières ajoutent quelque chose aux secondes ».

La représentation est donc l'image qu'un individu se fait d'une situation. Les images de notre environnement nous parviennent à travers une interaction entre un observateur et son milieu. Elles sont ensuite nuancées par nos propres caractéristiques de perception, pour établir une «représentation mentale généralisée » (LYNCH, 1969).

La société et les images qui y sont diffusées vont avoir des conséquences sur les représentations. Un individu aura une représentation liée au contexte social qui l'entoure. J. Clenet considère que « Les représentations sociales sont à la fois produits et processus interindividuels, intergroupes et idéologiques, qui entrent en résonance les uns avec les autres pour former des dynamiques propres à une institution [...] et ces dynamiques ne sont pas indifférentes quant à la construction des représentations individuelles »⁴. La représentation est donc une construction à la fois individuelle et collective, qui, en termes d'appropriation des informations, et contrairement à la perception, se conçoit davantage sur le long terme.

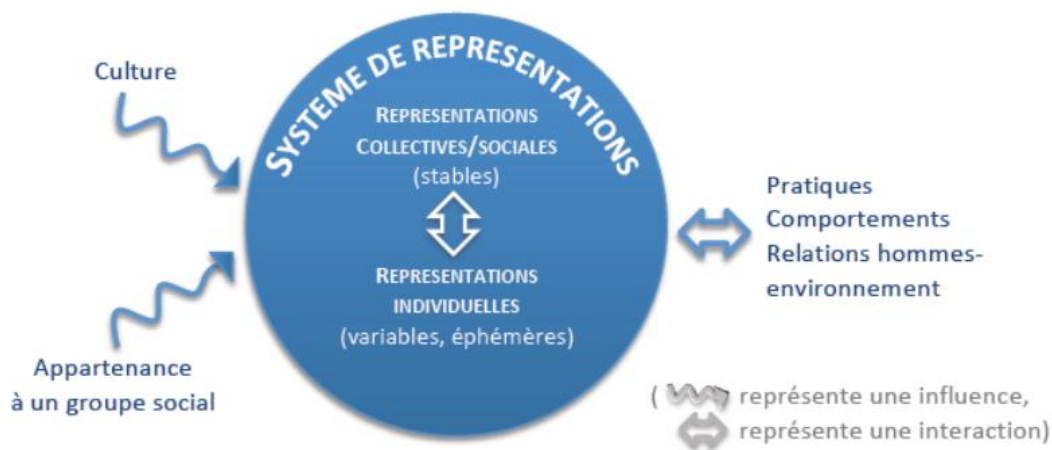


Figure 5 : Processus des représentations individuelles et sociales. (Source : URBAIN A, VALLE P. - PFE 2013)

⁴ J. Clenet, *op. cit.*, 1998, p. 8.

II. CONTEXTUALISATION DE L'ETUDE

II.1. CONTEXTE DE RECHERCHE

L'étude présentée dans ce rapport s'inscrit dans le cadre d'un projet de thèse en Aménagement de l'espace et urbanisme de Marion Brun qui s'intitule « Contribution des délaissés urbains à la Trame Verte et Bleue : leur rôle pour le déplacement des plantes en ville », sous la direction de Corine Larrue et Francesca Di Pietro (UMR CITERES, Université de Tours), et financé par la région Centre. Ce projet traite plus spécifiquement la biodiversité des espaces urbains délaissés que sont les friches. En effet, celles-ci sont des lieux privilégiés d'accueil, de développement et de diffusion des espèces exotiques envahissantes (Muratet et al., 2007; Maurel, 2010), mais ce sont aussi des espaces de nature pouvant contribuer à consolider la Trame Verte et Bleue urbaine (TVB). Dans la réalité, les friches urbaines sont très peu prises en compte dans le continuum écologique que peut représenter une TVB malgré l'importance de la biodiversité en son sein. De plus, les espèces envahissantes qui habitent ces espaces sont peu connues et ne semblent pas être un élément important aux yeux des acteurs concernés. Pourtant, elles sont considérées comme la deuxième cause de diminution de la biodiversité à l'échelle mondiale (Millennium ecosystem assessment, 2005). Ainsi, l'objectif de cette thèse est de caractériser le rôle potentiel des friches urbaines dans la Trame Verte Urbaine à travers l'étude de leur flore. Pour cela, un échantillon de 179 friches a été défini sur les agglomérations de Tours et de Blois et un relevé floristique a été effectué sur chaque terrain.

La continuité de la recherche consiste à mettre en relation les résultats floristiques avec des facteurs d'aménagement : l'histoire de la friche, le paysage urbain et son statut foncier. L'idée est d'étudier les éventuelles connectivités qui pourraient se réaliser. De plus une analyse sociologique va être faite afin d'évaluer les freins psychologiques à la prise en compte de la biodiversité par les gestionnaires - urbanistes, responsables d'espaces verts, élus, propriétaire des friches - et les habitants.

II.2. LES TERRITOIRES D'ETUDE

Le projet de recherche se localise sur les unités urbaines de Tours et de Blois. Ces territoires, prédéfinis par Marion BRUN dans le cadre de sa thèse, ont été sélectionnés pour leur degré d'avancement dans le projet de Trame Vert et Bleue. Pôles urbains majeurs de la région Centre Blois et Tours sont respectivement les chefs-lieux du département du Loir-et-Cher et de l'Indre-et-Loire.

Comme l'indique Lucy VASEUX : « En partant du principe que les friches étudiées sont insérées dans le tissu urbain, l'échelle qui semble la plus pertinente pour les cas de Tours et de Blois est l'unité urbaine, reposant d'après le site de l'INSEE sur la continuité du bâti ainsi que sur le nombre d'habitants ».

A partir de cette notion d'unité urbaine, il est possible de délimiter l'étendue de l'urbanisation pour Tours et pour Blois, permettant de ne pas limiter la répartition des friches à des limites plus arbitraires telles que l'agglomération ou la commune. Ceci fait référence au travail de recherche de fin d'études réalisé par Florence Hautin en 2013, qui a précisé les caractéristiques de la tâche urbaine ainsi que la répartition des 179 friches relevées par Marion Brun

II.2.1. POLE URBAIN DE TOURS

L'unité urbaine de Tours est centrée sur la ville de Tours, au cœur de la première unité urbaine de la Région Centre. Selon les dernières données de l'INSEE établies sur le nouveau zonage effectué en 2010, l'unité urbaine de Tours regroupe trente-six communes toutes situées en Indre-et-Loire qui s'étendent sur 663,70 km². L'unité urbaine de Tours se place au 18^e rang niveau national. Au sein de ce territoire se trouve la communauté d'agglomération Tour(s) Plus, regroupant vingt-deux communes. Le territoire d'étude sur lequel les friches de la thèse ont été sélectionnées est constitué au total de neuf communes. Sur ces neuf communes, seules six d'entre elles sont concernées par l'étude présentée ici.

Friches urbaines dans l'agglomération de Tours

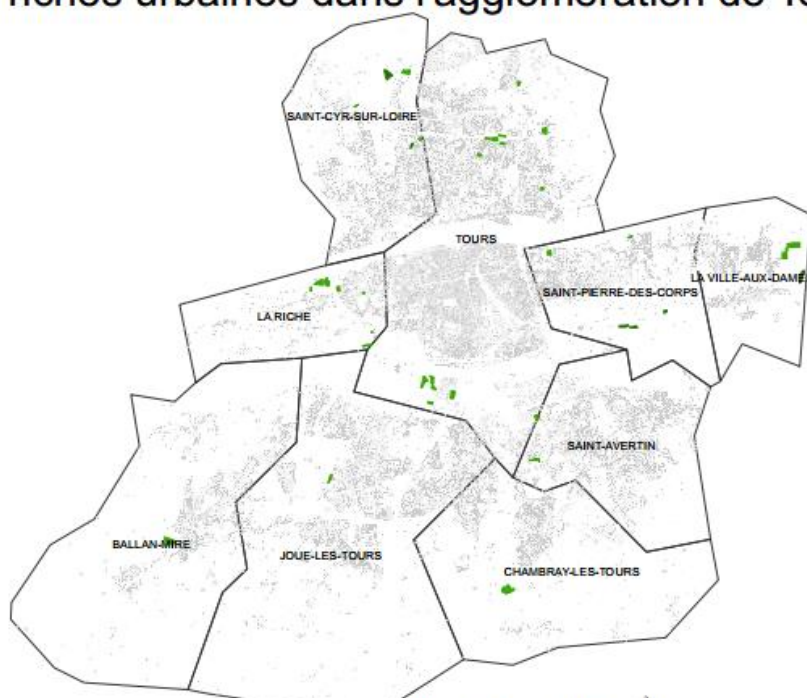


Figure 6 : Friches urbaines dans l'agglomération tourangelle [source ; Marion BRUN]

II.2.2. POLE URBAIN DE BLOIS

L'unité urbaine de Blois est centrée sur Blois, au cœur de la cinquième agglomération urbaine de la région Centre, et 1^{re} unité urbaine du département du Loir-et-Cher, avec 103 958 habitants. En 2010, l'INSEE a procédé à une révision des délimitations des unités urbaines de la France; celle de Blois a été élargie d'une nouvelle commune (Villebarou) et est maintenant composée de sept communes urbaines, toutes situées dans le département du Loir-et-Cher, au lieu de six lors du recensement de 1999. La communauté d'agglomération, Blois-Agglopolys, regroupe 48 communes dont Blois en est le cœur urbain. La sélection des friches dans le cadre de la thèse a concerné toutes les communes de l'unité urbaine, ce qui superpose donc cette délimitation avec celle du territoire d'étude.

Friches urbaines dans l'agglomération de Blois

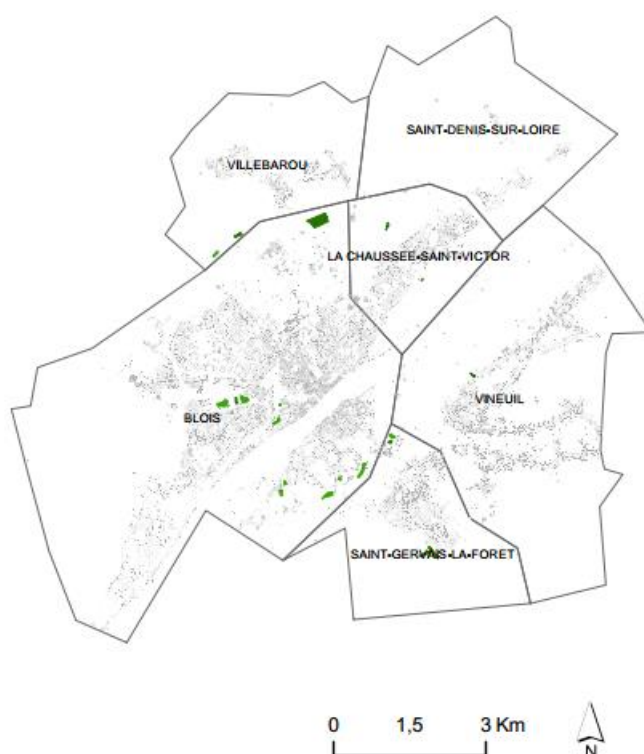


Figure 7 : Friches dans l'agglomération de Blois [source : Marion BRUN]

PARTIE II : DEMARCHE DE LA RECHERCHE ET METHODOLOGIE

I. PROBLEMATISATION ET DEFINITION DES HYPOTHESES DE DEPART

Une des missions du projet DUE est l'étude de la perception des délaissés urbains par les acteurs de l'aménagement du territoire, afin d'analyser les freins psychologiques qui pourraient exister dans la prise en compte de la biodiversité.

Ainsi notre travail d'enquête auprès des propriétaires de parcelles qualifiées de friches urbaines, les services d'urbanisme et les élus sur la thématique des friches urbaines nous a permis de collecter des informations sur la perception qu'ils en ont. Un traitement approfondi des données pourra permettre d'avoir une idée des causes de rejet des friches urbaines en tant que réservoir de biodiversité des villes en sein du milieu urbain.

I.1. DEFINITION DE LA PROBLEMATIQUE

Pour définir notre problématique de travail, nous sommes partis du même constat que Lucy Vaseux. Aujourd'hui, les politiques de la ville visent avant tout à reconquérir son propre territoire, et « reconstruire la ville sur elle-même ».

Extrait du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'agglomération tourangelle :

« Le choix de reconstruire la ville sur elle-même et de mieux penser ses extensions

[...] Si chaque centralité possède, à son échelle, une trame urbaine riche et variée, exprimée par des îlots denses et complexes, un réseau viaire spécifique, une typologie d'espaces publics, l'ensemble marquant l'identité du lieu, **elle possède également des espaces qui au regard des cycles de la ville doivent naturellement changer de destination et s'adapter à l'évolution des besoins.** Ainsi, en périphérie immédiate de la ville lisible (le cœur de Tours) gravitent des quartiers d'une typologie assez diversifiée mêlant un bâti d'époques différentes à des équipements, des commerces ou des services, et où subsistent parfois encore les traces d'une activité passée. Il s'agit de zones peu denses, au maillage lâche, où l'espace public est peu présent. »

La notion de trame verte et bleue est elle aussi de plus en plus présente dans les documents d'urbanisme actuels, et c'est également dans ce cadre-là que s'inscrit notre recherche : lier nos études actuelles d'aménagement du territoire avec les objectifs du programme de recherche et la thèse de Marion Brun.

Extrait du SCoT de l'agglomération tourangelle :

« Assurer la vitalité de **la trame verte et bleue** à toutes les échelles

La biodiversité est un patrimoine dont nous avons hérité et qui doit être légué en bon état aux générations futures. En l'affaiblissant, nous diminuons notre capacité d'adaptation à la variabilité de l'environnement, notamment dans la perspective du changement climatique. Les écosystèmes fournissent, par ailleurs, quantité de services et ressources indispensables à la vie urbaine. C'est pourquoi le SCoT fait du respect de la charpente naturelle la pierre angulaire du projet de territoire à

travers la reconnaissance et la prise en compte d'une trame verte et bleue représentant environ 40% des 800 km² de l'agglomération tourangelle. Cette trame verte et bleue est à considérer :

- Dans sa fonction écologique où elle assure le maintien d'un tissu vivant ;
- Dans sa valeur paysagère où elle participe à la qualité du cadre de vie ;
- Dans sa valeur d'usage où elle permet le développement d'activités de loisirs. »

Ces deux aspects développés dans le SCoT tourangeau rendent compte de l'intérêt des friches et délaissés urbains dans les projets de territoire élaborés de nos jours, que ce soit au niveau de la re-densification urbaine ou de leur contribution aux réseaux de trames vertes et bleues.

Le projet de recherche présenté dans ce rapport a donc pour objectif d'identifier les perceptions et représentations que se font l'ensemble des acteurs de l'aménagement d'une part et des acteurs hors aménagement d'autre part. Ce travail s'effectue en totale complémentarité avec le travail de Lucy Vaseux qui, elle, s'est intéressé à l'image des friches perçue par les citoyens qui les côtoient.

Pour comprendre la vision qu'ont les acteurs, de tout type, de ces espaces, nous traiterons dans ce rapport la problématique suivante :

Quelle(s) représentations(s) les acteurs ont-ils des friches en milieu urbain ?

Etant donné que notre travail consiste à compléter le travail de Lucy, une première entrée de sélection des friches est simple : reprendre le même échantillon que Lucy. Nous détaillerons les autres critères de sélection des friches dans les paragraphes suivants.

I.2. DEFINITION DES HYPOTHESES

Nous commençons par présenter toutes les hypothèses retenues après bibliographie, lecture des travaux de Lucy et avis personnels.

Nous présenterons par la suite les hypothèses retenues pour la suite de l'étude. Nous avons en effet filtré les 13 hypothèses de départ en ne gardant que les plus pertinentes au regard des premiers entretiens effectués.

I.2.1. LES HYPOTHESES DE DEPART

Voici donc d'abord les 13 hypothèses de départ, associées à 6 thématiques différentes.

Naturalité

« Plus il y a de la gestion plus c'est considéré comme de la nature en ville. »

Cette hypothèse est issue d'une des hypothèses de Lucy Vaseux dans son PFE, hypothèse qu'elle a transformée en tendance à la suite de ses entretiens. Son hypothèse initiale est : « Les habitants

n'assimilent pas les friches à de la « nature en ville ». Etant donné que la thèse de Marion BRUN comporte un volet « gestion », nous avons choisi d'associer ces deux notions pour cette première hypothèse.

« Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels. »

Cette hypothèse résulte également du travail de Lucy. Mais elle nous a semblé d'autant plus importante après la lecture du rapport d'avancement de la thèse en cours de Marion BRUN « Influence du paysage sur la diversité végétale des friches urbaines » et l'article « Du terrain vague à la friche paysagée, le square Juliette-Dodu, Paris, X^{ème} » de Bernadette LIZET. En effet cet article traite de comment les fréquentations de cette ancienne friche ont évolué selon le profil paysager de celle-ci. Ce qui sous-entend que les fréquentations et usages d'une friche dépendent de l'image, naturelle ou pas, qu'elle dégage.

Perception des friches strictes

« La friche urbaine apporte un moins au quartier » et « Les friches sont des espaces non gérés/ non entretenus / négligés »

Là encore nous avons repris deux des tendances dégagées par Lucy. L'ensemble de notre bibliographie reprend également ces idées. Le but ici est de savoir si les acteurs de l'aménagement ont la même vision que les habitants interrogés sur ces deux points.

Jeu d'acteurs

L'hypothèse qui résume le plus notre approche du sujet est la suivante :

« Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus sa vision est positive : »

- Propriétaire (inclus promoteur) : placement foncier
- Aménageur (public) : opportunité de projet, répondre aux besoins
- Aménageur (privé) : Opportunité de placement foncier
- Gestionnaire : espace vert à entretenir

Lien gestion – pratique

Plus les friches sont gérées, plus elles sont utilisées par les habitants, plus pratiquées

Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive

Lorsque la friche est considérée comme un + -> existence de pratiques

Gestion en elle-même

« La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers »

Cette hypothèse n'est pas fondée sur notre bibliographie, mais plutôt sur nos intuitions personnelles. On sous-entend par cette hypothèse qu'étant donné que les grands groupes sont censés être dotés de davantage de moyens, la gestion et l'entretien de leurs terrains est plus régulière et aboutie. On verra par la suite qu'on ne la gardera pas parmi les hypothèses filtrées, par manque de justifications issues de nos lectures ou de nos premiers entretiens.

Autres

Les hypothèses suivantes n'entrent pas dans les catégories citées précédemment.

« La communication des projets d'aménagement améliore l'image de la friche »

« Plus le terrain est géré, plus la friche est perçue comme un espace de projet »

Cette hypothèse se base sur les travaux de Lucy concernant les friches vues par les citoyens qui les côtoient. En effet, une partie de son analyse porte sur la façon dont certaines personnes parviennent à parler de la friche uniquement en évoquant son futur : « les personnes ont tendance à parler de la friche dans l'optique de sa future occupation, des projets à venir sur celle-ci (extrait du paragraphe « Les habitants attribuent-ils une légitimité à la présence de la friche dans son état présent ou uniquement dans le cadre de leur future occupation ? » du rapport PFE de Lucy Vaseux, page 41). Le but ici est d'associer cette notion de projet à la notion gestion qui n'avait pas été abordée dans le PFE de Lucy.

« Les friches sont des espaces non catégorisés, non classifiés, pas inclus dans les projets »

Cette hypothèse est issue du constat de tous les membres du groupe que peu de politiques ou communication existent autour des espaces en friche. Malgré le fait que ces espaces soient de plus en plus cités dans les documents d'urbanisme (cf. extraits du SCoT de Tours au début du paragraphe), peu de plans d'action sont élaborés par les collectivités. L'objectif de cette hypothèse est de connaître à l'échelle locale quels sont les politiques menées par les collectivités.

I.2.2. LE SCHEMA

Pour illustrer cet ensemble d'hypothèses, nous avons choisi de le représenter sous la forme d'un schéma récapitulatif.

Pour élaborer ce schéma, nous nous sommes basés sur deux postulats de base :

- Les friches sont perçues de manière négative et apporte un (-) au quartier :

Ce postulat est une tendance résultant du travail de Lucy Vaseux sur lequel on se base. Il faut y faire attention, car c'est une tendance qui concerne uniquement les habitants et qui ne tient pas compte du type d'acteur interrogé. Cependant, même si c'est une tendance concernant les habitants, c'est un postulat qui découle également de la bibliographie réalisée avant la recherche d'hypothèses.

- De manière générale, les friches sont perçues comme des espaces non gérés, non entretenus, négligés. Ce postulat résulte également du travail de Lucy.



Si les acteurs sont regroupés en un pôle sur le schéma pour l'axe de l'engagement, on met en place une distinction entre les acteurs, car chaque catégorie va avoir un lien propre et différent avec les DU, qui va influencer leur perception.

33

III.2.3. LES HYPOTHESES FILTRES

Pour la suite de l'étude, nous avons décidé de ne pas retenir toutes ces hypothèses de départ, trop nombreuses et parfois manquant de pertinence par rapport au cadre de l'étude.

Voici les hypothèses retenues :

- La friche apporte un (-) au quartier (tendance de Lucy)
- Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive
- Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels
- Les friches sont des espaces gérés de manière minimale
- La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers
- Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus il y voit un espace de projet

II. METHODOLOGIE DE RECHERCHE

II.1. LES CRITERES DE SELECTION DES TERRAINS

Les friches étudiées par Marion Brun s'élèvent au nombre de 179. Pour ce projet de fin d'études, un nombre restreint de friches a été sélectionné pour mener une analyse de la perception des acteurs de l'aménagement du territoire, propriétaires de parcelles qualifiées de friches urbaines. Ces choix des critères nous ont permis de fixer des priorités dans le choix de la prise de contact avec les propriétaires de parcelles. Ainsi nous avons pu obtenir des profils de propriétaires variés dans des délais restreints.

Voici les critères qui ont orientés la sélection des friches.

- *La pré-sélection des friches*

À partir des données cadastrales, nous avons pu remarquer que pour certaines parcelles il n'y avait pas de données associées, pour d'autres les propriétaires sont domiciliés à l'étranger.

Pour ces raisons, nous avons donc éliminés 10 parcelles du nombre total de friches. Ainsi après la pré-sélection, le nombre total de friches contactables est de 169.

- *Sélection selon le critère "propriétaire"*
 - Nombre de propriétaire par parcelle

Pour faciliter la prise de contact avec les propriétaires de friches, nous avons mis en place un critère discriminant les parcelles dont le nombre de propriétaires était supérieur à 4. Si le nombre de propriétaires pour une parcelle était supérieur à 4 alors la parcelle passait dans la catégorie "hors étude" et nous ne prenions pas contact avec les propriétaires.

Il nous paraissait important de mettre en place ce critère : il était primordial d'avoir l'avis de tous les propriétaires car en tant qu'individu, chaque personne a une perception qui lui est propre. Nous

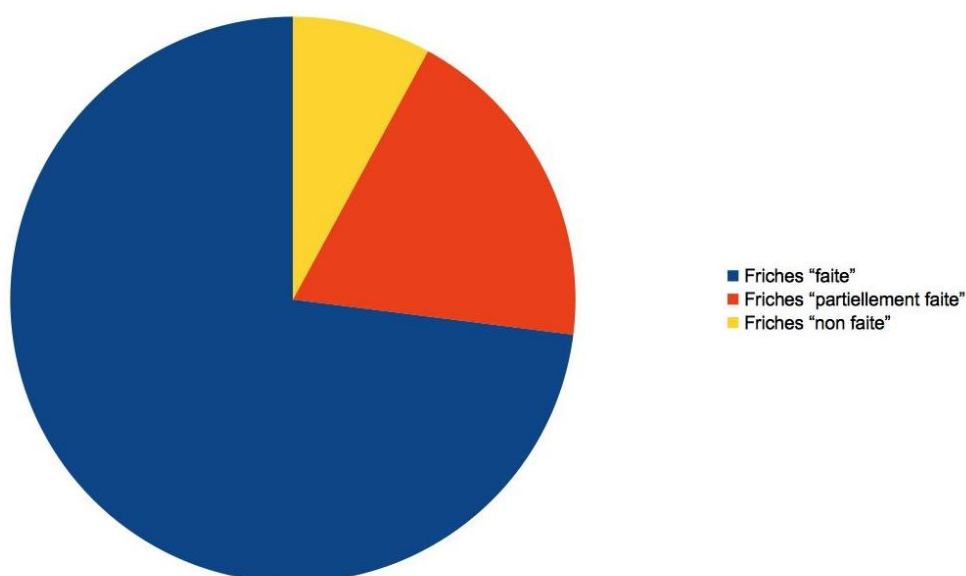
étions donc obligés d'avoir l'avis de chaque propriétaire, acteur de l'aménagement du territoire, pour construire la plus fidèle perception des friches urbaines. Cette démarche a été motivée par la contrainte de temps et 13 parcelles ont été éliminées par ce critère. Le nombre total de friches à contacter est de 156.

- Les “grands propriétaires”

Suite à la mise en place de ce critère nous avons contacté ce que l'on a appelé les “grands propriétaires” de friches, en priorité : ce sont les propriétaires qui possèdent plusieurs parcelles répertoriées dans les 156 friches à contacter. Comme certaines friches étaient constituées de plusieurs parcelles, il y avait donc plusieurs propriétaires sur une même friche et nous avons dû contacter tous les propriétaires (les “grands propriétaires” et les autres).

La figure et le tableau suivants présentent un bilan chiffré des friches dont les propriétaires ont été contactés et la suite qui a été donnée à ce contact. Quelques détails sur la signification des groupes de friches :

- Une friche “faite” signifie que tous les propriétaires de la friche ont été contactés et que cela a abouti à un entretien.
- Une friche “partiellement faite” signifie que certains propriétaires de la friche ont été contactés et que cela a abouti à un entretien.
- Une friche “non faite” signifie que les propriétaires de la friche ont été contactés et que cela n'a pas abouti à un entretien.



Graphique 1 : Graphique représentant la proportion de friches dont les propriétaires ont été contactés lors de l'étude

	Friches "Faites"	Friches "Partiellement Faites"	Friches "Non Faites"	TOTAL
Effectifs	46	12	5	63
Pourcentage	73	19	8	100

Tableau 1 : Tableau des effectifs des friches dont les propriétaires ont été contacté lors de l'étude

Sur le total des 63 friches, le tableau 1 présente le nombre de propriétaires qui ont été contactés lors de notre étude. Quelques détails sur la signification des groupes de propriétaires :

- "Propriétaires avec entretien" signifie que les propriétaires de parcelles ont été contactés et qu'ils nous ont accordés un entretien.
- "Propriétaires sans entretien" signifie que les propriétaires de parcelles ont été contactés et qu'ils ne nous ont pas accordés d'entretien. Plusieurs raisons nous ont empêchés de s'entretenir avec ces propriétaires : ils n'ont pas donné suite à notre demande, des entretiens se sont annulés sans qu'une suite nous ait été donnée, les propriétaires sont domiciliés dans des régions ne couvrant pas le terrain d'étude, le manque de temps ne nous a pas permis de rencontrer tous les propriétaires.

	"Propriétaires avec entretien"	"Propriétaires sans entretien"	TOTAL
Effectifs	21	23	44
Pourcentage	48	52	100

Tableau 2 : Tableau présentant les effectifs de propriétaires contactés lors de notre étude.

Sur les 44 propriétaires, nous avons donc réussi à en rencontrer 21, ce qui représente un taux de réussite d'entretien de 48 %. Ce taux peut être largement augmenté, si l'étude se poursuit car une des contraintes majeures de la réalisation de notre enquête était le temps qui nous a été imparti.

II.2. LES OUTILS DE RECUEIL D'INFORMATION

II.2.1. LE CHOIX DE L'ENTRETIEN NON DIRECTIF

LES PRINCIPAUX MODES DE CONDUITE DES ENTRETIENS

Les différents types d'entretiens individuels utilisés dans les études se différencient principalement en fonction du comportement de l'interviewer et du degré de directivité de ses interventions.

On distingue traditionnellement les entretiens non directifs, semi-directifs et directifs. A chacune de ces techniques correspond un contexte d'utilisation particulier.

Le déroulement des entretiens varie en fonction du mode de conduite sélectionné. Chaque technique présente des avantages et des inconvénients spécifiques. Le choix de la formule appropriée s'effectue en prenant en considération les objectifs de l'enquête.

LES DIFFERENTS DEGRES DE DIRECTIVITE

- *Les entretiens directifs*

Lorsque l'interviewer utilise une technique directive, il interroge les individus en leur posant des questions correspondant à la problématique de l'enquête. Cela oriente fortement le discours des interviewés car ceux-ci doivent en effet répondre et se placer dans le cadre défini par les questions, et se référer aux notions qui interviennent dans leur formulation. Cette technique fournit des informations précises sur certains sujets. Elle présente cependant une faiblesse importante car elle ne permet pas d'explorer de manière approfondie l'univers mental des personnes interrogées. L'interviewer qui utilise cette technique se heurte à un double obstacle. Les individus s'avèrent fréquemment bloqués par des mécanismes de défense qui les empêchent d'exprimer une partie de leurs pensées ou de leurs sentiments. Ils fournissent souvent des réponses superficielles, quand on les interroge sur les ressorts de leurs actions, car ils ne sont pas toujours totalement conscients des influences qu'ils subissent.

- *Les entretiens non directifs*

Les techniques non directives sont conçues pour remédier à ces difficultés (EVRARD, 2000). Elles visent à favoriser l'émergence d'une parole libre dans laquelle le non-dit parvient à s'exprimer. Elles ont également pour but d'encourager l'interviewé à développer un discours « en profondeur » qui lui permet de découvrir progressivement certains éléments dont il n'avait pas pleinement conscience. Dans les entretiens libres, l'interviewer n'interroge pas les individus, il se contente de les écouter après leur avoir demandé de s'exprimer sur un thème donné. Il intervient uniquement pour les aider à parler et prend soin de ne pas orienter leur discours.

Dans les entretiens non directifs, l'interviewer présente brièvement le thème qu'il demande à l'interviewé d'analyser et il le laisse ensuite parler librement. L'interviewer se manifeste assez peu, ses interventions sont destinées uniquement à encourager et à aider l'interviewé afin qu'il développe son discours.

Cette technique possède des atouts importants. Elle nécessite peu de connaissances préalables sur le sujet étudié et peut être utilisée pour analyser des phénomènes qui n'ont jamais fait l'objet d'investigations approfondies. Elle permet de « faire des découvertes » en repérant des schémas de pensée ou des comportements qui n'avaient jamais retenu l'attention des chercheurs. La principale limite de cette méthode est liée au fait que les propos des interviewés sont difficilement comparables (l'entretien n'étant pas dirigé, chaque individu développe un discours singulier). Les entretiens non directifs constituent un outil d'investigation bien adapté pour les enquêtes à visée

« exploratoire ». Dans ce type d'enquête, l'objectif n'est pas d'obtenir des informations précises, mais de collecter un matériau riche afin d'avoir un aperçu des principales dimensions du phénomène étudié.

- *Les entretiens semi-directifs*

L'interviewer aborde l'entretien semi-directif avec un guide qui dresse la liste des sujets que l'interviewé doit aborder. Lorsque ce dernier n'évoque pas spontanément un thème figurant dans le guide, l'interviewer l'invite à en parler. A l'intérieur de chaque thème, l'interviewé s'exprime librement. Comme pour les entretiens non directifs, l'interviewer apporte une aide à l'interviewé quand celui-ci éprouve des difficultés à s'exprimer.

La méthode des entretiens semi-directifs convient pour effectuer des études d'approfondissement (Ghiglione et Matalon, 1998). Dans ce type d'enquête, le chargé d'études prend appui sur des travaux antérieurs portant sur des sujets similaires (ici le Projet de Fin d'Etudes de Lucy Vaseux), mais l'objet de sa recherche n'est pas tout à fait identique et la population à laquelle il s'intéresse est particulière : il doit compléter et approfondir ses connaissances. Les indications fournies par la littérature lui permettent d'établir un guide d'entretien : l'interviewer peut ainsi vérifier que tous les sujets importants pour l'étude sont évoqués. En choisissant de laisser une grande liberté de parole à l'interviewé au sein de chaque thème, l'interviewer conserve par ailleurs la possibilité de faire des découvertes.

Les méthodes d'entretien semi-directives sont souvent utilisées pour réaliser des études qualitatives portant sur les perceptions et représentations des individus. Dans ce type d'enquête, on ne cherche pas mesurer mais à comprendre. Ce sont les raisons pour lesquelles notre choix s'est porté sur ce type d'entretien : il permet de comparer plus aisément les réponses que par entretien non directif, tout en conservant une certaine liberté de parole.

Le questionnaire élaboré par Lucy avait avant tout pour but de dégager des tendances concernant la perception des habitants, et non pas de déterminer et comparer les points de vue de tous les types d'acteurs gravitant autour de la friche urbaine et du délaissé urbain. Dans ce sens, le questionnaire directif était le bon outil à utiliser pour son travail.

II.2.2. NOTRE MISSION ET LE TYPE D'ENTRETIEN CHOISI

Ce n'est pas ce qu'on cherche dans notre étude, le but étant de faire parler spontanément les acteurs sur leur(s) perception(s) et ressenti(s) de la friche urbaine. Le but ici n'est pas de réitérer le travail de PFE de Lucy Vaseux, mais de le compléter en se basant sur les tendances qu'elle a pu déterminer. Par ailleurs, le questionnaire de Lucy étant directif, le but recherché dans notre mission ne pourra être atteint en poursuivant son travail de cette manière, c'est-à-dire en réutilisant son questionnaire directif pour interroger tous les types d'acteurs que nous avons identifié.

LE GUIDE D'ENTRETIEN : UN QUESTIONNAIRE HYBRIDE

- *Une première partie libre :*

En réalité, notre guide d'entretien (consultable en annexes) se découpe en plusieurs parties bien distinctes. Une première partie « non directive », qui vise à laisser s'exprimer les interrogés sur leur perception des délaissés urbains sans cadre précis. Le but ici est de ne pas influencer leur point de

vue, de manière positive ou négative. Pour cela, les questions sont simples : « Comment définirez-vous la notion de délaissé urbain ? De friche urbaine ? », Et la question suivante consiste à faire citer à l'interrogé des mots ou expressions-clés représentant la friche et le délaissé urbains.

Nous avons également décidé, pour compléter les réponses totalement libres des premières questions, de réutiliser le tableau des critères élaboré et exploité par Lucy Vaseux dans son PFE, à savoir :

Notation des critères suivants :

Dangereux	-2 -----> +2	Sûr	
Sauvage	-2 -----> +2	Dompté	
Entretenu	-2 -----> +2	Négligé	
Intégré	-2 -----> +2	Marginal	
Artificiel	-2 -----> +2	Naturel	
Bruyant	-2 -----> +2	Silencieux	
Sombre	-2 -----> +2	Lumineux	
Ordonné	-2 -----> +2	Chaotique	
Attrayant	-2 -----> +2	Repoussant	
Désagréable	-2 -----> +2	Agréable	
Inutile	-2 -----> +2	Utile	
Beau	-2 -----> +2	Laid	
Intéressant	-2 -----> +2	Sans intérêt	

Tableau 3 : Tableau des critères [source : Lucy Vaseux]

La réutilisation de ce tableau des critères permet de compléter les réponses évoquées par les personnes interrogées au premier abord. Il permet de préciser ces réponses, mais on peut également imaginer qu'il puisse faire ressortir des contradictions ou de nouvelles idées lors des entretiens.

L'emploi de ce tableau des critères pour CHAQUE questionnaire, quel que soit le type d'acteur interrogé, permet justement de comparer la vision de chacun d'une manière plus rigoureuse, même si les premières questions plus générales permettent une première approximation. Ainsi, on obtient des tableaux qui reviennent à chaque entretien, et qui deviennent donc comparables dans notre étude.

- *Une deuxième partie plus directive :*

La deuxième phase de notre entretien diffère du premier par son degré de directivité. Le but de cette deuxième phase étant de recueillir des informations bien précises, le guide d'entretien devient directif. Un des objectifs de la thèse de Marion Brun étant d'obtenir des informations sur la gestion et l'entretien des terrains sélectionnés, il était nécessaire d'être précis dans nos questions.

- *Trois guides d'entretien pour trois types d'acteurs différents*

La première partie « libre » évoquée ci-dessus est commune à tous les types d'acteurs identifiés. Cependant, même si la trame générale reste sensiblement la même, il nous a semblé nécessaire, pour pouvoir confirmer ou réfuter nos hypothèses présentées précédemment, de différencier chaque guide d'entretien en fonction du type d'acteur interviewé.

Comme on l'a déjà évoqué précédemment dans ce rapport, nous avons choisi de catégoriser les acteurs que nous aurions à contacter à travers 3 catégories (une 4^{ème} et 3^{ème} catégorie, les personnes n'ayant aucun lien avec l'aménagement ou les friches, étant interrogées plus tard dans le cadre d'un questionnaire en ligne).

- Propriétaire public : mairies, communautés d'agglomération, sociétés d'économie mixte, Offices publics de l'habitat...
- Propriétaire privé : Entreprises ou particuliers
- Politique : Elus des communes (adjoints dans le domaine de l'urbanisme, ou Maire)

Ces trois guides d'entretiens sont consultables en annexes de ce rapport.

- *L'élaboration du questionnaire*

Après avoir fait le choix de l'entretien non directif, l'élaboration du questionnaire passe après par la construction du guide d'entretien. Nous avons élaboré ce guide d'entretien en nous appuyant sur nos hypothèses préalablement fixées, puis filtrées :

- 1) La friche apporte un (-) au quartier (tendance de Lucy)
- 2) Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive (Lorsque la friche est considérée comme un plus, des usages existent)
- 3) Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels
- 4) Les friches sont des espaces gérés de manière minimale.
- 5) La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers
- 6) Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus il y voit un espace de projet

Pour pouvoir répondre à ces hypothèses, voici les questions associées à chacune d'elle :

- 1) Pour vous, qu'est-ce qu'une friche, un délaissé urbain ?
Mots-clés associés à ces deux notions
Tableau des critères
- 2) Le croisement entre les réponses concernant le type de gestion et celles concernant les usages (« Connaissez-vous un usage temporaire ayant lieu sur ces friches ? ») permet de répondre à cette hypothèse.
- 3) Le croisement entre les réponses concernant la naturalité de la friche (« Considérez-vous cet espace comme naturel ? ») et celles concernant les usages permet de répondre à cette hypothèse.
- 4) Les questions relatives aux types de gestion permettent de répondre à cette hypothèse.
- 5) Idem.
- 6) Le croisement entre la catégorie à laquelle l'acteur appartient et la vision qu'il a de la friche permet de répondre à cette hypothèse.

II.2.3. LES CONDITIONS D'ENTRETIEN

LA FIXATION DU CADRE DE L'ENTRETIEN

La définition du cadre de l'entretien nécessite beaucoup d'attention. L'environnement dans lequel l'individu se situe lorsqu'il est interviewé et les interactions engendrées par sa rencontre avec l'interviewer tendent à influencer sa réflexion. Trois éléments sont décisifs : le choix du lieu, du moment et le profil du ou des interviewers.

- *Le choix du lieu et du moment*

La personne interrogée s'exprime plus facilement et plus librement quand l'entretien se déroule à un moment où il est disponible.

Lorsque l'échantillonnage des terrains à étudier a été effectué, notre travail a donc d'abord consisté à contacter chaque personne issue de cet échantillonnage par téléphone (ou par mail le cas échéant). Certaines personnes ont également été contactées en se rendant directement sur leur lieu de travail, le numéro de téléphone étant inexistant. Ce fut le cas pour quelques entreprises.

Le lieu de l'entretien car il est porteur de significations : il contribue à déterminer la relation qui s'instaure entre ce dernier et l'interviewer. Pour notre part, nous n'avons pas vraiment choisi le lieu de déroulement des entretiens, ce cadre étant davantage fixé par les personnes contactées. Les entretiens ont donc tous pratiquement eu lieu dans les lieux de travail des personnes interrogées.

- *Les rendez-vous, le profil du ou des interviewers*

Chaque entretien, à deux exceptions près, ont été effectués par binôme. Un des binômes est chargé de mener l'entretien, en s'appuyant sur les guides d'entretien présentés précédemment. Son rôle est de s'assurer que la personne interrogée répond bien aux questions posées, tout en le laissant divaguer lorsqu'il pense que cela peut être utile pour l'analyse. Le binôme a lui pour rôle de noter les incompréhensions ou ouvertures intéressantes lors de l'entretien. L'interviewer étant occupé à poser rigoureusement les questions, le binôme peut ainsi concentrer toute son attention sur les propos de la personne interrogée.

II.2.2. LE CHOIX D'ENQUETES PAR QUESTIONNAIRES

Nous avons choisi l'enquête par questionnaire car c'est une méthode pratique pour connaître l'opinion d'un public étendu. Cet outil d'observation nous a permis de collecter un grand nombre d'avis sur le sujet d'étude, de les comparer rapidement (notamment grâce au logiciel Sphinx présenté dans la partie suivante).

L'objectif était de récolter un maximum de retours afin d'obtenir une représentation globale de l'ensemble des récepteurs de l'objet friche. Nous avons besoin d'un outil pouvant être diffusé facilement et à un grand nombre de personnes. La méthode du questionnaire semblait ainsi parfaitement correspondre à nos besoins et convenait également dans la forme de récupération des réponses.

Dans le questionnaire que nous avons élaboré, nous avons combiné deux formes de question dont les questions fermées et les questions ouvertes. A travers les questions fermées, nous cherchions à connaître la position du répondant ou de pouvoir l'intégrer plus facilement dans nos catégorisations. Tandis que les questions ouvertes, plus riches mais aussi plus difficiles à traiter statistiquement, ont permis de développer certaines réponses ce qui peut se rapporter en quelque sorte, à un entretien individuel.

Nous sommes parvenus à obtenir 1708 réponses à notre questionnaire ce qui peut permettre à l'approche de la définition de la perception déclenchée par les friches.

L'USAGE DE L'OUTIL NUMERIQUE « SPHINX »

Nous avons transmis le questionnaire aux personnes enquêtées par le biais du logiciel d'enquête et d'analyse de données « Sphinx ». Celui-ci offre non seulement la possibilité de concevoir le questionnaire mais également, de saisir et d'examiner directement les réponses obtenues dès lors qu'un individu termine de répondre à l'enquête.

Cet outil permet aussi de traiter quantitativement et qualitativement les données puis, de les analyser. Cette analyse facilite la rédaction du rapport d'étude notamment grâce au fait que l'on peut rapidement comparer les diverses réponses saisies. Nous avons également accès à chacune d'entre-elles si nous souhaitons développer le point de vue d'un sondé particulier. Le logiciel utilisé est de ce fait complet car il présente toutes les fonctionnalités nécessaires à la réalisation de notre étude.

L'avantage majeur de cet outil numérique est qu'il simplifie la modalité de passation du questionnaire vers la population visée. Si nous avons distribué de façon manuelle les questionnaires, nous n'aurions pas reçu toutes les réponses dont nous disposons actuellement. Néanmoins, le logiciel Sphinx peut être inadapté à certains publics comme les personnes ne bénéficiant pas d'accès à internet. De plus, l'enquêteur doit posséder toutes les adresses électroniques de ses enquêtés pour leur faire parvenir le questionnaire.

Enfin, la transmission du questionnaire via Sphinx permet aux personnes interrogées de répondre au questionnaire lorsqu'elles le souhaitent car celui-ci est disponible en ligne à tout moment. Sphinx est donc un moyen pratique qui n'occasionne pas de gêne vis-à-vis de l'individu.

The screenshot displays the Sphinx software interface. At the top, there are tabs for 'Questionnaire', 'Accès', 'Diffusion', 'Réponses', and 'Analyses'. The 'Questionnaire' tab is active, showing a list of 15 questions related to 'Delaissurbains - 1708 obs.'. The questions cover topics like urban spaces, abandoned areas, and the perception of these spaces. On the right side, there is a 'Diffusion' tab with options like 'enquête est fermée', 'Aperçu', 'En-ligne', and 'Traductions'. Below the questionnaire list, there is a 'Contrôle' section with a 'Libellé' field containing the text: 'Qu'évoque pour vous la notion de délaissés urbains ? (triches urbaines, terrains vagues, dents creuses...) Donnez-nous quelques mots. (Sans recherches internet, nous voulons vos mots, vous n'êtes pas obligés de répondre si cela ne vous évoque rien)'. There is also a 'Nom' field and a 'Type' dropdown menu set to 'Texte'.

L'ECHANTILLONNAGE

Lors de l'enquête par questionnaire, les retours ont été particulièrement nombreux (1708 réponses). Bien que ce dernier est été rempli par un large panel de personnes de tout âge, de tout sexe et de formation/profession diverses, une majorité d'étudiants ce sont prêtés à l'exercice (la catégorie d'âge 19 – 30 ans représente 71,8% des réponses). Afin d'obtenir une résultante la plus

générale possible, un échantillonnage a été nécessaire afin de réduire à un nombre de réponses traitables et pour obtenir un panel de profils, plus équilibré.

Ainsi, 10 personnes de chaque catégorie d'âge ont été sélectionnées, 50% ayant une formation ou une profession en lien avec l'aménagement et 50% non, afin de pouvoir comparer si la possible pratique des friches, au travers de ce domaine, influe sur leur perception. La sélection des profils de chaque catégorie c'est fait de manière chronologique (les premiers questionnaires de la liste, chronologiquement les premiers remplis), afin de ne pas sélectionner des réponses types attendues.

LE CHOIX DU PANEL INTERROGE

Le choix a été porté tout d'abord d'élargir le questionnement, au-delà de l'utilisateur propre de la friche, mais à l'ensemble des récepteurs de ces terrains.

L'intention est motivée par plusieurs points. Tout d'abord il a été décidé de choisir un échantillon dit homogène afin de pouvoir étudier les différences de point de vue, pour l'ensemble d'une population, pour mettre en avant la subjectivité d'une friche. Ainsi le panel de réponse correspond, d'une manière meilleure, à la perception propre et globale de la friche.

Pour transmettre notre questionnaire, nous avons décidé de ne pas aller interroger les personnes aux abords des friches mais de l'envoyer par e-mail. Ce choix a été motivé par plusieurs points. Tout d'abord le fait de pouvoir toucher plus de monde qu'en interrogeant nous-même directement les personnes. Malgré l'incertitude d'avoir une réponse, le nombre de questionnaires envoyés est bien supérieur au nombre de personnes que nous aurions pu interroger. Nous avons ainsi obtenu un nombre plus important de questionnaires, qu'espéré.

De plus à proximité d'une friche, les personnes sont de passage et n'ont souvent pas le temps, ou ne souhaitent pas répondre aux interviews. Ainsi par l'utilisation de l'e-mail, les gens peuvent répondre au questionnaire lorsqu'ils en ont la possibilité, et ont donc plus de chance de répondre, et de manière plus complète. Notre questionnaire a été construit avec des questions assez simples et précises, afin que qu'il soit compris de tous, sans besoins d'explication. Ainsi la personne peut répondre à l'ensemble du questionnaire sans avoir recours à un échange avec nous. De plus Le fait d'être seul à répondre, permet souvent une liberté plus grande dans les réponses apportées. De plus il nous a semblé intéressant que la personne interrogée ne s'appuie pas sur ce qu'elle voit directement, afin de ne pas ajouter des éléments auxquels elle n'aurait initialement pas pensé. Faire appel à ces souvenirs, et donc à ce qui l'a marqué, ce qui est resté de l'objet d'étude, ici la friche, nous permet d'obtenir des impressions non faussées par l'état d'esprit du moment, qui peut être plus vif dans l'espace extérieur.

ANALYSE

Si certaines questions ont été traitées uniquement au travers des réponses recueillies, d'autres n'apportaient, sur cet échantillon, pas de données suffisantes et ont été alors intégrées aux

entrées intuitives. Evidemment, même pour les questions abordées de manière isolée, elles ont été également liées aux entrées intuitives.

IDENTITE DES PERSONNES INTERROGÉES

Dans un souci de confidentialité, les extraits des entretiens réalisés qui sont cités dans ce rapport ne seront pas directement liés à leur auteur, mais à un « numéro de personne interrogée ». Voici donc le tableau de correspondance entre le numéro et la personne interrogée associée :

PROPRIÉTAIRES PUBLICS :

1	Mme AIDI – DDT 37
2	Mr MINIER – Tours Habitat
3	Marc PIGEON – Val Touraine Habitat
4	Mr BROSSILLON – CCI 41
5	Mr DEFOUILLOY – Service Techniques Mairie Joué-lès-Tours
6	Benoît TURQUOIS – Service urba Mairie de la Riche
7	Mr DURAND – CHU Trousseau Tours
8	Mr VIGNON – Université de Tours
9	Mr CHARPENTIER – Directeur des services techniques de la ville de Vineuil
10	Mr LAVALARD et Mme DUMONT - Agglopolys

PROPRIÉTAIRES SEMI-PUBLICS :

1	Mr FROGER – 3 Vals Aménagement
2	Mr TEISSIER – SET
3	Mr JEUNE – SNCF

PROPRIÉTAIRES PRIVÉS :

1	Mr DELAHAYE – Maraîcher
2	Mr WARSMANNE – SCI La Fougère
3	Mme DONADEO – Entreprise TTB
4	Mr BOUCHE FLORIN – Immobilier Marignan

PROPRIÉTAIRES PARTICULIERS :

1	Mr DE WARREN
2	Mr MORIN
3	Mr BARDOULEAU
4	Mr MAZOUÉ

ELUS :

1	Mr GILLOT – Mairie de St Cyr sur Loire
2	Mr BAUDU – Mairie de la Chaussée-sur-Victor
3	Mr VALLEE – Mairie de Chambray-les-Tours
4	Mme BELNOU – Mairie de St Pierre des Corps
5	Mme GAVEAU – Mairie de St Sulpice la Pommeraie

PARTIE III : ANALYSE DES DONNEES DE RECHERCHE ET DISCUSSION

I. ANALYSE DES ENTREES INTUITIVES

La méthode choisie pour analyser nos entretiens a d'abord consisté en la remémoration et parfois la relecture rapide de ceux-ci afin d'identifier des entrées d'analyse « intuitives ». Cette méthode nous a donc permis de dégager ces éléments d'analyse :

- *Gestion :*

La gestion est minimale

- Pas d'argent
- Contrainte

- *Perception – Représentation :*

La friche a une image négative

- *Naturalité :*

La friche est considérée comme un espace artificiel

La friche est considérée comme un espace naturel

- *Autre :*

Aucune politique locale concernant les friches

Utilisation temporaire des friches par une grande diversité d'acteurs

La friche est un espace de projet

La trame verte et bleue

I.1. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : LA GESTION DES FRICHES EST MINIMALE

I.1.1. LA GESTION DANS LE PROGRAMME DE RECHERCHE

Comme expliqué dans les paragraphes précédents, la gestion et l'entretien des friches et délaissés urbains est un des points qui n'avait pas été abordé dans le travail de Lucy.

Par ailleurs, la thèse de Marion Brun contient également un volet prédominant concernant la place des espèces invasives dans la contribution des friches urbaines et délaissés urbains dans la trame verte et bleue :

« Les friches urbaines, ou délaissés urbains végétalisés, c'est-à-dire des espaces remaniés, temporaires et instables (Herbst & Herbst, 2006), sont des lieux privilégiés d'accueil, de développement et de diffusion des espèces exotiques envahissantes (Muratet et al., 2007; Maurel, 2010), mais ce sont aussi des espaces de nature pouvant contribuer à consolider la Trame Verte et Bleue urbaine (TVB). Dans la plupart des TVB les espèces envahissantes sont en effet peu prises en compte ; pourtant la possibilité de circulation qu'offre une telle trame profiterait aussi à de nombreuses espèces envahissantes (IAU 2011), considérées comme la deuxième cause de diminution de la biodiversité à l'échelle mondiale (Millennium ecosystem assessment, 2005). Les délaissés sont également peu pris en compte dans les Trames Vertes et Bleues alors qu'ils représentent potentiellement des hotspots de biodiversité mais aussi d'espèces envahissantes. Ainsi la question qui se pose aujourd'hui aux gestionnaires, et la première question de notre projet, est de pouvoir

estimer, dans le potentiel d'accueil des espèces que représentent les délaissés, la part représentée par les espèces envahissantes. La propagation des espèces envahissantes pourrait encore être augmentée à l'avenir dans un contexte de réchauffement climatique, car de nombreuses espèces potentiellement envahissantes sont originaires de zones climatiques plus chaudes (espèces exotiques naturalisées et invasives). » (Propos issus de la fiche d'identification du projet de recherche amorcé en 2012).

Nous avons donc choisi d'orienter un certain nombre des questions de nos guides d'entretien vers cette notion.

LES TYPES DE GESTION

Il faut savoir que différents types de gestion des friches et délaissés urbains existent actuellement. Dans le cadre des objectifs et thèmes abordés dans le programme de recherche, nous allons particulièrement détailler les spécificités de la gestion écologique des friches. Elle concerne particulièrement les friches de type végétal, comme c'est le cas des friches recensées par Marion Brun. On distingue de manière générale deux façons de gérer écologiquement une parcelle :

- La gestion écologique des friches par la fauche : un fauchage partiel, tous les deux à cinq ans, avec récolte de la matière organique, doit être réalisé à la fin de l'été, vers septembre-octobre, afin de sauvegarder la reproduction de la faune et de la flore. Il est préférable de faucher à plus de 20 cm du sol (afin de préserver la microfaune), et du centre vers la périphérie (afin de permettre à la faune de s'échapper).
- La gestion écologique des friches par le pâturage : s'il est bien maîtrisé, le pâturage permet de contrôler la vitesse et le degré d'enfrichement d'une parcelle sans intervention mécanique. Dans un premier temps, il est important de déterminer la charge pastorale optimale en fonction de la friche considérée. En effet, une faible pression de pâturage ne s'opposera pas à la dynamique spontanée de la friche, tandis qu'un surpâturage entraînera la dégradation du milieu (érosion du sol, diminution de la biodiversité, ...). Afin d'éviter le surpâturage, il est conseillé de fonctionner en parc tournant, c'est-à-dire sur plusieurs parcelles, en changeant le troupeau d'enclos tous les deux mois environs. Ce fonctionnement est bénéfique, aussi bien, pour le milieu que pour les animaux qui bénéficieront de ressources et de qualités fourragères améliorées. En revanche, si la charge du troupeau est insuffisante, il est toujours possible de faucher en complément tous les deux ou trois ans, à l'automne, les zones herbacées les plus denses. Le pâturage est difficile à mettre en œuvre sur de petites parcelles sans risquer un surpâturage. [source : <http://www.adeval.org/wordpress/>]



Photo 1 : Friche pâturée (source : <http://www.agrienvironnement.org/fiches/15.htm>)

I.1.2. LE CONSTAT D'UNE GESTION MINIMALE

Dans le cadre du projet, nous avons dans le guide d'entretien préparé une petite série de questions portant sur cette notion. Cette série de questions concernant la gestion et l'entretien est commune à l'ensemble des 3 guides d'entretiens élaborés pour chaque type d'acteur :

- Qui est en charge de la gestion ou de l'entretien? (Eux-mêmes, délégué, pas de gestion...), Pourquoi ?
- Quels sont les impératifs/objectifs de la gestion mise en place ? (Esthétique, écologique, gestion différenciée...)
- Quels sont les moyens mis en place dans une telle gestion ? (budget, main d'œuvre, matériel, temps....)
- Y a-t-il un lien entre gestion actuelle et vision d'avenir que vous avez de ces parcelles ?

Après analyse des entretiens effectués et des réponses données par les interviewés, nous avons dégagé une entrée intuitive : la gestion des friches est minimale.

Nous commençons l'analyse de l'entrée intuitive par évaluer le nombre de personnes qui répondent à l'intitulé de cette entrée.

Pour cette entrée intuitive, le constat est sans appel : 25 des 27 personnes interrogées (soit 92% des interviewés), tous types d'acteurs confondus, évoquent la notion de gestion de leur(s) terrain(s) en friche et l'estiment minimale. Cependant, certains acteurs l'évoquent plus que d'autres, et justifient cette gestion minimale par deux explications :

- L'entretien des terrains en friche est une contrainte. (demande du temps, de la main-d'œuvre...)
- L'entretien des terrains en friche coûte cher.

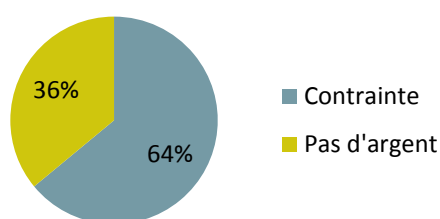
Voyons maintenant combien de fois l'évoquent les acteurs de chaque type.

Catégorie	Propriétaires privés (4)	Propriétaires publics (10)	Propriétaires semi-publics (3)	Propriétaires particuliers (4)	Elus (5)
Nombre de fois évoqué en moyenne	3	5	7	4	1,6

Tableau 4 : Moyenne du nombre de fois où la notion de gestion a été abordée, pour chaque type d'acteur [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

UNE GESTION ASSOCIEE A LA NOTION D'ARGENT

Ce qu'on peut d'abord dire sur ce tableau est que le type de propriétaire chez qui la notion de gestion paraît la plus importante, ou du moins la plus préoccupante, est le propriétaire semi-public (SNCF, et les deux Sociétés d'Economie Mixte : Société d'Équipement de la Touraine pour Tours et 3 Vals Aménagement pour Blois).



Graphique 2: Répartition des raisons pour laquelle la gestion est minimale pour les proprios semi-publics [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Dans leurs discours respectifs, la notion associée la plus souvent à celle de l'entretien est la notion d'argent. On la retrouve dans de nombreuses citations issues de leurs entretiens.

64% des citations de 3 acteurs concernent le coût engendré par l'entretien de leurs terrains en friches ou délaissés :

« L'entretien est assez coûteux » **Propriétaire semi-public n°1**

« 1ère gestion, c'est quand il s'agit pour nous de terrains à vendre, c'est maintenir un état de propreté pour ne pas devenir repoussant vis-à-vis de l'acquéreur potentiel » **Propriétaire semi-public n°2**

Il faut cependant nuancer ce premier résultat, étant donné que le propriétaire semi-public n°3 l'a mentionné 11 fois lors de son entretien, toujours avec un rapport très étroit avec l'argent :

« A un moment donné il faut aussi pouvoir supporter le coût de l'entretien. »

« Les grands terrains qui font 15, 20 000 m², ça a un coût de les entretenir et de les désherber »

« Non parce que ça a quand même un coût. Ou alors faudrait qu'on le répercute au futur acheteur. En fait une fois qu'il est devenu inutile, on essaye aussi d'avoir une bonne gestion du coût. »

Propriétaire semi-public n°3

On peut imaginer que cette redondance de la notion d'argent s'explique par le fait que ces propriétaires ont davantage d'intérêt financier à défendre que le reste des propriétaires interrogés. En effet, les trois propriétaires de type semi-public tirent le principal de leur profit dans la viabilisation et commercialisation de ces terrains, il paraît donc normal que la question du coût de leur entretien est primordiale. Il faut aussi noter que le but premier des propriétaires publics n'est pas de faire du profit, contrairement aux structures semi-publics dont une partie du capital est privée.

UNE GESTION MINIMALE QUI DEPEND DE LA VISION D'AVENIR DU TERRAIN

Voici d'abord un tableau récapitulatif des types de gestion par type de propriétaire :

Catégorie de propriétaires	Privés	Publics	Semi-publics	Particuliers
Type de gestion	Tonte deux fois par an / entretien tous les 2-3 ans	Tonte ou fauchage une à deux fois par an	Pas d'entretien régulier, coup par coup	Pas d'entretien régulier, coup par coup
Gestionnaire	Entreprises extérieures	En régie / Entreprises extérieures pour terrains de grande superficie	Entreprises extérieures	Particulier
Objectif	Pas d'objectif particulier, si ce n'est d'éviter les plaintes des riverains	Aucun but esthétique. Eviter les plaintes des riverains	Rendre le terrain propre pour le passage de professionnels Accélérer la vente du terrain	Eviter les plaintes Parfois pour le passage de professionnels

Tableau 5: Tableau récapitulatif concernant l'entretien par type de propriétaire [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Pour les acteurs publics et semi-publics, la gestion est réellement minimale, comme en témoignent les citations suivantes :

« C'est une fois par an, on fait le minimum du minimum. On ne peut pas faire pire. »

Propriétaire public n°6.

« On entretient seulement ce qui est à proximité immédiate des habitants, après ce qu'il y a au milieu des champs... »

Propriétaire public n°9.

Et comme il est indiqué dans le tableau page précédente, la gestion et l'entretien sont réellement perçus comme une contrainte, par tous les types d'acteurs interrogés. En effet, ils ont tendance à

penser à entretenir ces espaces seulement lorsqu'il s'agit d'une grande nécessité provenant d'éléments extérieurs.

Lorsqu'un professionnel doit se rendre sur le terrain par exemple :

« De temps en temps quand on fait des actions sur le terrain, on débroussaille etc... et ça s'arrête là. Et puis après, juste avant la vente on le défriche, on le rend propre. »

Propriétaire semi-public n°3.

Il y a cependant quelques exceptions, notamment pour la ville de la Chaussée St Victor avec les prairies fleuries, qui ont d'autant plus déclenché l'usage des parcelles en question.



Photo 2 : exemple de prairie fleurie [source : <http://www.gestiondifferentielle.org>]

1.2. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : LA FRICHE A UNE IMAGE NEGATIVE

Cette entrée intuitive reprend une tendance obtenue par Lucy Vaseux dans son PFE, que nous avons-nous-mêmes repris en tant qu'une de nos hypothèses.

L'hypothèse initiale de Lucy est : « Les friches véhiculent une image négative ». Son travail de terrain et d'interviews des habitants a permis de confirmer cette hypothèse, et d'en dégager la tendance suivante : « Une représentation mitigée des friches insérées dans leur environnement ».

Notre travail a donc consisté à reprendre cette tendance dégagée par Lucy, pour l'infirmier ou la confirmer.

Voyons d'abord combien d'acteurs répondent à cette entrée intuitive : 24 des 27 personnes interrogées (soit 88% du panel) estiment que l'image de la friche est négative, en général, est négative. Lors de l'analyse de cette entrée intuitive, nous nous attachons à l'image qu'ils se font de la friche en général, et non pas véritablement de leur propre jugement sur la friche (cette approche étant plutôt abordée dans notre paragraphe concernant la définition des friches).

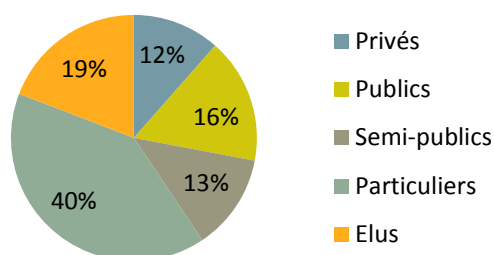
Voyons maintenant combien de fois cette tendance est confirmée, par catégorie d'acteurs :

Catégorie	Propriétaires privés (4)	Propriétaires publics (10)	Propriétaires semi-publics (3)	Propriétaires particuliers (4)	Elus (5)
Nombre de fois évoqué en moyenne	3	4,3	3,3	10,5	5

Tableau 6: Nombre de fois en moyenne où l'image négative de la friche a été évoquée, par type d'acteur [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Le graphique ci-dessous montre la part des différents types d'acteurs pour toutes les fois où l'image négative de la friche a été évoquée dans les entretiens.

Ce que l'on retrouve ici est que la représentation négative de la friche est majoritairement représentée chez les propriétaires particuliers interrogés (40% des citations concernant cette entrée intuitive sont en moyenne issues des particuliers).



Graphique 3: Acteurs en accord avec l'image négative de la friche (selon les effectifs) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Les propriétaires particuliers évoquent 10,5 fois en moyenne l'image négative véhiculée par la friche. Ce chiffre peut s'expliquer par le fait que ces personnes ne voient pas forcément de potentiel à ces espaces-là, mais plutôt comme une contrainte, comme le témoignent ces citations :

« Personne ne souhaite avoir de friches ! On les a, on les subit ! » **Propriétaire particulier n°4.**

« La friche est insalubre, une zone de non droit qui encourage la délinquance, qui est non rentable alors

que ça peut l'être » **Propriétaire particulier n°1.**

« J'ai horreur des friches ! Surtout ici pour des réserves de gibier, c'est pas... Vous savez, on est en ville ! » **Propriétaire particulier n°2.**

« La ville n'aiment pas trop les friches parce que ça fait mal dans un quartier, au niveau de la côte immobilière » **Propriétaire particulier n°3.**

Il apparaît ici que les particuliers ont une mauvaise image de la friche car ils ne savent tout simplement pas quel destin leur donner. Ils la voient pour la plupart comme une contrainte à entretenir, qui n'attire que des malveillances et sur laquelle ils doivent tout de même payer des impôts fonciers.

La deuxième catégorie d'acteurs qui défend cette vision négative de la friche est la catégorie des élus, suivie de près par la catégorie des propriétaires publics. En effet, les élus mentionnent en moyenne 5 fois l'image négative véhiculée par la friche et les propriétaires publics, 4.3 fois, dans leur interview. Là encore, on peut y trouver une explication : effectivement, les élus et services municipaux sont les premiers au contact des plaintes en tout genre des riverains, et l'entretien des friches en fait partie.

« On reçoit des plaintes à propos de terrains non entretenus. Ils disent « ça met de la mauvaise herbe dans mon jardin, c'est pas beau, il y a de la vermine, si ça prend le feu ça mettra le feu chez moi. » **Propriétaire public n°9.**

« Les gens passent leur temps à venir nous voir en nous disant “qu’est-ce que c’est que ce bazar ? Le terrain à côté de chez moi vous appartient, il est à peine entretenu, il y a des serpents qui viennent chez moi, il y a des gens du voyage qui veulent s’y installer.... C’est très mal vu. »

Propriétaire public n°6.

« Il y a les collectivités qui ont intérêt à ne pas laisser des friches parce que ça a une mauvaise image, c’est source de problème, c’est source de conflit »

Propriétaire public n°5.

« Pour moi, le mot friche, il est péjoratif. C’est-à-dire que vous dites « friche » aux gens, c’est dégoûtant, ce n’est pas entretenu, c’est un truc qu’on a laissé »

Élu n°3.

En réalité, les élus et services municipaux ont une image négative de la friche à travers l’image que leur renvoient les riverains à ce propos.

En réalité, il y a d’autres raisons pour lesquelles la friche a une image négative. Voici les principales, associées au type d’acteurs qui les représentent le plus. :

- Parce que c’est **inesthétique** : Ce que pense les particuliers à 80%
- Parce que cela provoque **les plaintes de riverains** : 50% des services municipaux le mentionnent
- Parce que c’est **une erreur d’aménagement donc une contrainte** : 100% des particuliers ne savent pas quoi en faire, et deux élus (soit 40% des élus de l’échantillon) la mentionnent comme scandaleux :

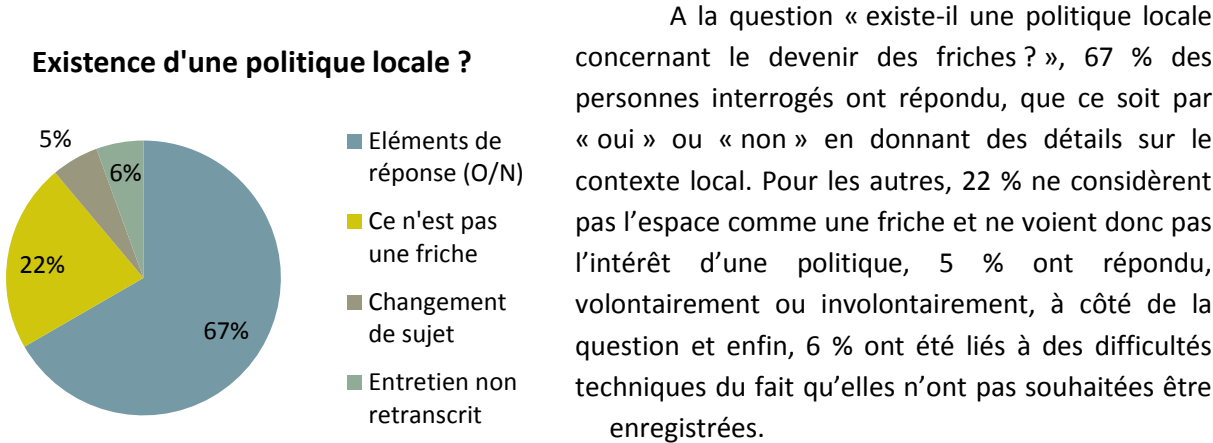
« Un vrai délaissé, un truc dont ne fera rien, qui ne sert même pas au développement des herbes folles de la biodiversité, pour moi c’est proprement scandaleux parce que l’espace urbain est quelque chose qui est cher, qui est rare. » Élu n°1.

I.3. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : IL N’Y A AUCUNE POLITIQUE LOCALE CONCERNANT LA QUESTION DES FRICHES

Depuis quelques années, on constate une nouvelle manière d’appréhender les projets d’aménagement. En effet, les politiques impulsées par l’Etat en faveur d’un développement plus durable des territoires ont modifiées l’approche des élus et de leurs services techniques, des aménageurs et promoteurs, sur la conduite et les objectifs d’un projet. Le travail récent sur la recomposition de la ville plutôt que l’extension urbaine est significatif de cette évolution. Dans cette optique, on peut se demander quelle est la place de la friche dans les politiques menées au niveau local ? Les friches sont-elles réellement connues et reconnues par les collectivités ?

Nous avons estimé intéressant de traiter cette question car le devenir d’un espace à enjeu comme celui-ci va nécessairement passer à un moment donné par le politique. En effet, il n’est plus possible aujourd’hui pour un opérateur privé de réaliser un projet sans prendre en considération la stratégie de développement communal, l’acte administratif qu’est le permis de construire étant une garantie pour la collectivité de maîtriser l’urbanisation de son territoire. Ainsi, il paraissait intéressant

lors de nos entretiens d’analyser la posture de la collectivité en terme de reconquête des friches. Tout d’abord, il faut bien noter que ces questions éminemment politiques n’ont pas été posées à tous les acteurs que nous avons eu l’occasion d’interroger. Nous avons estimé qu’un propriétaire privé, que ce soit une entreprise ou surtout un particulier, n’aurait pas d’éléments de réponses à nous apporter sur ces questions. Cette entrée intuitive n’a donc été abordée que pour les acteurs publics (propriétaires publics, semi publics ainsi que les élus), ce qui représente un total de 18 acteurs.



Graphique 4 : Existence d'une politique locale [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Concernant les personnes qui ont acceptées de nous expliquer la place de la friche dans leur stratégie de développement local, il en ressort les résultats suivants :

Catégorie	Pourcentage	
	Oui	Non
Propriétaire public	0 %	100 %
Propriétaire semi-public	0 %	100 %
Elu	75%	25 %

Tableau 7: Place de la friche dans la réflexion globale [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

D’après ce tableau, on peut voir que l’intégralité des propriétaires publics et semi publics considère que la friche n’est pas incluse dans une réflexion globale. On peut prendre quelques exemples qui témoignent de cette position :

« Nous on n’a pas de politique, on n’a pas d’observatoire des friches à l’échelle de la commune, je ne me dis pas à chaque fois qu’un terrain est à l’abandon “qu’est-ce que je vais en faire ?” On n’a pas cette approche systématique que, peut-être, certaines communes ont. »

Propriétaire public n°6.

« Si on avait une politique globale, une stratégie globale, au niveau national, c’est vrai que ça nous aiderait, pour savoir dans quelle direction on doit travailler parce que pour l’instant, c’est chacun au niveau départemental qui fait comme il peut, en essayant de faire les choses correctement »

Propriétaire public n°1.

« On n'a pas de grande politique en Indre et Loire, par contre des grandes régions industrielles qui ont dû subir des cataclysmes comme en Normandie ou à l'est de la France, là ils ont une vraie politique de reconquête des friches ! »

Propriétaire semi-public n°3.

En revanche, au niveau des politiques, les résultats sont beaucoup plus nuancés. En effet, il y a 25 % des élus qui considèrent ne pas avoir de politique particulière mais 75 % d'entre eux estiment avoir mis en place des actions propres au traitement de ces espaces comme en témoigne le maire de la Chaussée Saint Victor

« Dans ce cadre-là, on a travaillé sur une identification assez précise des espaces en friches ou pouvant devenir des friches, faire en sorte que l'agglomération puisse mobiliser ses moyens, technico-financier pour pouvoir intervenir, acheter et reconvertir ces espaces principalement pour de l'activité industrielle »

Élu n°2.

Pour conclure, on peut globalement dire que les friches ne sont pas encore suffisamment intégrées dans les stratégies communales. Elles sont plutôt traitées au cas par cas lorsqu'une occasion intéressante se présente. La posture des collectivités est donc plutôt passive c'est-à-dire qu'elles n'entreprennent pas réellement d'actions sur ces espaces mais attendent qu'un projet arrive du privé (vente de terrain, programme de logement d'un promoteur ...)

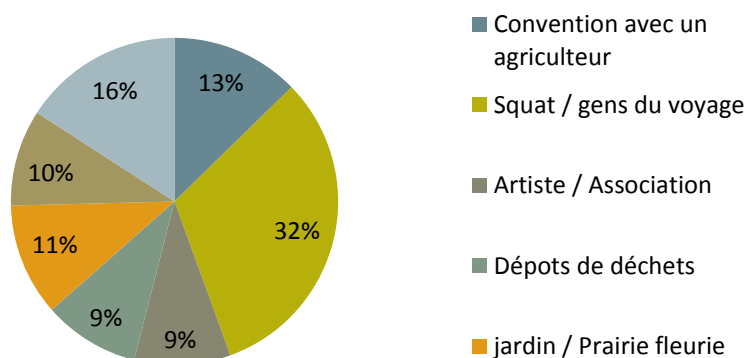
I.4. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : UTILISATION TEMPORAIRE DE LA FRICHE PAR UNE GRANDE DIVERSITE D'ACTEURS

Nous avons pu voir au cours de la bibliographie qu'il existait un certain nombre de conflits d'acteurs autour de l'objet friche après l'existence d'un usage temporaire. Nous nous sommes donc particulièrement intéressés à cette question de l'usage transitoire pour répondre à plusieurs questions. Les friches présentes dans les agglomérations de Tours et de Blois font-elles l'objet de pratiques transitoires ? Si oui, de quelle nature sont-elles ? Légal ? Illégal ? L'existence de pratiques influe-t-il sur le devenir de ces espaces ?

Nous avons donc commencé par demander à l'enquêté s'il avait autorisé ou constaté des usages temporaires sur son (ses) terrain(s). Il s'agit d'une question avec simplement deux réponses possibles, en l'occurrence « oui » et « non ». A cette question, il y a 81 % des personnes interrogées qui ont répondu « oui ».

Nous avons ensuite voulu savoir de quel type était les usages présents sur le terrain. Les résultats sont représentés sur le diagramme suivant :

Principaux usages temporaires



Graphique 5: Principaux usages temporaires des friches étudiées [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

On constate d'après ce diagramme que l'usage temporaire qui a été le plus souvent cité est le squat, principalement par les gens du voyage (32%). Ensuite, nous avons appris qu'une bonne partie des acteurs publics passait une convention avec des agriculteurs (13%) afin d'entretenir leur(s) terrain(s). L'avantage pour l'agriculteur est qu'il dispose d'un terrain, le plus souvent gratuitement, pour cultiver, faire ses foins ... L'utilisation de la prairie fleurie ou de jardins familiaux est également à la mode car ils sont perçus positivement par les habitants et cela permet à la collectivité de réfléchir sereinement au devenir de ses espaces. Ensuite, la friche est également utilisée comme lieu de promenade pour les riverains, notamment lors de la promenade du chien, mais aussi comme lieu de détente et de jeu pour les enfants (10%). Selon les réponses obtenues, on peut voir aussi que la friche est considérée comme un déversoir de déchets (9%), qui peut prendre parfois des proportions très importantes comme pour le bailleur social de Tours : *« j'avais attrapé une entreprise qui brûlait de l'huile usager sur un de nos terrains donc la ça devient plus problématique parce que ça peut faire de la pollution sur le site, [...] donc ça c'est le seul moment où on s'est posé la question de faire une action en justice contre quelqu'un qui était intervenu sur une de nos friches »*. **C.Minier, Tours Habitat**. Ensuite, il arrive parfois que des conventions soient passées avec des associations ou artistes dans un souci de propagation de la culture au niveau local : *« La compagnie off par exemple, il y a une dizaine d'année, avait monté un spectacle qui s'appelait Carmen. Elle avait une arène en métal mais pas la place pour la mettre, donc on leur avait mis à disposition un terrain »* **F.Tessier, SET**. Enfin, on a pu noter de nombreux usages temporaires que nous avons regroupés dans la catégorie « Autre » car ils apparaissaient qu'un petit nombre de fois. Il s'agissait par exemple d'un parking, d'un lieu de stockage ...

Ensuite, on peut également constater la forte présence d'activités illicites (41%) mais celles-ci n'impactent que très rarement l'usage définitif prévu pour la friche.

Concernant le squat, les acteurs rencontrés ont pu nous dire qu'il suffisait d'aller les voir et leur demander de partir pour qu'il s'en aille. Aucun n'a mentionné la présence des forces de l'ordre pour obliger un squat à désertir les lieux. D'ailleurs, le promoteur Marignan nous a dit que notre sujet était très intéressant mais qu'il aurait été plus pertinent de le réaliser dans la région parisienne : *« Le sujet serait beaucoup plus intéressant en Ile de France parce que là je peux vous dire qu'il y a de vrai problématique, les gens du voyage, comment les faire partir, les problèmes politiques, le problème*

humain ... ça il y a de quoi dire. A Tours, il n'y a pas vraiment ce problème-là ». **Propriétaire privé n°4.** Cependant, cette remarque fait référence aux problèmes liés aux usages temporaires constatés sur des friches. Elle n'est donc pas liée au véritable but de la thèse, à savoir la contribution des friches urbaines pour la trame verte et bleue.

Au niveau des déchets déversés sur site, c'est davantage un agacement pour le propriétaire qu'une réelle remise en question du projet. En effet, le fait de nettoyer le terrain à un coût ce qui va augmenter les dépenses d'une opération pour un aménageur ou un promoteur. Mais dans des projets comme la ZAC des 2 Lions pour la SET, la ZAC de Monconseil pour Tours Habitat, ce n'est pas ces coûts qui vont impacter l'opération : *« Quand vous êtes dans une opération d'aménagement, les 2 Lions, Monconseil, qui ont des budgets très importants, Monconseil c'est 23 millions d'euros de budget, donc quand vous avez un tas de terre que vous devez évacuer ça vous fait 10 000 € de plus dans le budget de l'opération, vous n'êtes pas content mais ce n'est pas ça qui vient remettre en cause votre opération »* **Propriétaire public n°2.**

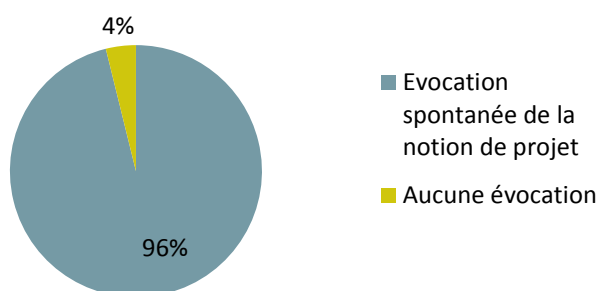
Enfin, d'après les entretiens effectués, il en ressort que les usages temporaires autorisés par le propriétaire n'affecte pas l'usage définitif, quand celui-ci est déjà prévu en amont. En effet, lorsqu'un usage temporaire a été cité par les personnes interrogées, il n'a jamais été question de le rendre définitif. Pour cela, la communication auprès des habitants est primordial : *« On a toujours communiqué sur des opérations où les gens savaient bien que c'était du provisoire et que derrière on allait bien transformer ces délaissés en opérations d'habitat. »* **Élu n°2.** L'autorisation d'usages temporaires, en particulier des associations ou artistes, permet même de faire du marketing urbain c'est-à-dire de faire connaître le quartier où est située la friche, de faire de la publicité sur son usage final : *« ce qui était intéressant, c'est que ça nous avait permis vis-à-vis des habitants du quartier arrivant dans cette zone industrielle de faire une avant-première, de dire il va se passer des choses ici ou il passe toujours des choses ici »* **Propriétaire semi-public n°2.**

I.5. ANALYSE DE L'ENTREE INTUITIVE : LA FRICHE EST CONSIDEREE COMME UN ESPACE DE PROJET

Le durcissement des réglementations concernant les zones inondables, la pratique de l'étalement urbain, etc, a incité les collectivités à regarder d'un œil nouveau les friches urbaines. Nous avons donc voulu savoir le véritable potentiel que dégagent ces espaces pour les gestionnaires. La friche est-elle réellement considérée comme un espace de projet ? Si oui, quelle est la nature des projets réalisés sur ces friches ?

Paradoxalement, bien que nous voulions répondre à ces interrogations, les guides d'entretien réalisés pour les différents acteurs n'incluaient aucune question spécifique à ce sujet. Cette façon de faire était très intéressante car les acteurs interrogés parlaient de la friche comme territoire de projets de manière spontanée. On le retrouvait quelque fois dès le début de l'entretien, lorsqu'ils nous définissaient ce qu'était pour eux une friche : *« espace en devenir, on ne sait pas trop ce qu'on va y faire mais on sait que l'on doit faire quelque chose ».* **Élu n°2.**

La friche, un espace de projet ?



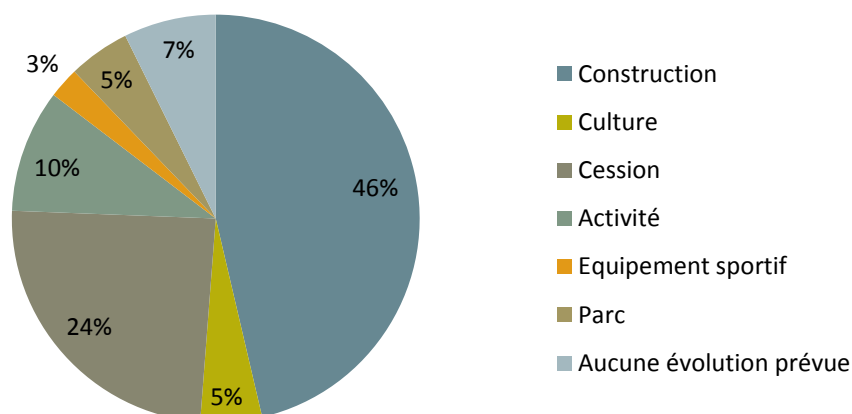
Graphique 6 : La friche, un espace de projet ? [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Au niveau des entretiens réalisés, nous avons constaté que 96 % des acteurs interrogés avaient évoqué spontanément au moins une fois la friche comme étant un espace de projet : « *Pour ma part, on me donne une parcelle et on veut que quelque chose se fasse dessus* ». **Propriétaire semi-public n°1**. Au vu de ce pourcentage, on peut clairement affirmer que la friche est considérée comme un espace de projet.

Au niveau des friches recensées par Marion Brun dans le cadre de sa thèse, nous avons voulu en savoir davantage sur l'existence d'un éventuel projet. Pour cela, nous avons montré à chaque propriétaire les photos aériennes de ses terrains en friche afin qu'il nous explicite son devenir. Les résultats sont représentés au niveau du graphique page suivante. On constate que la réponse qui est revenue le plus souvent est la construction (46%). Les données récoltées sur le cadastre n'étant pas actualisé, nous avons pu voir que certaines friches avaient déjà été bâties. Ensuite, le deuxième élément récurrent dans le discours des enquêtés est la cession ou commercialisation de terrain. De même, dans certains cas, la vente a déjà été réalisée. De plus, cette réponse vient essentiellement des aménageurs. En effet, leur travail consiste à aménager des terrains pour les rendre constructibles (équipements, réseaux, ...) puis ils les vendent à des promoteurs qui vont construire par la suite : « *Pour nous ce n'est pas une friche parce que ce sont des terrains en cours de commercialisation* » **Propriétaire semi-public n°2**. Le troisième élément apparaissant est le développement ou le maintien d'une activité, qu'elle soit industrielle ou de service : « *La friche 54, maintenant il y a Audi et Metro, deux entreprises. Et là, c'est Outiror* » **Élu n°1**. Ensuite, une petite partie des propriétaires interrogés ont évoqués « un parc », « la mise en place d'une culture » ou « l'installation d'équipements sportifs ». Il est important de préciser que tous ces choix sont liés à la contrainte zone inondable. Pour prendre un exemple, suite à la délocalisation du maraîcher Delahaye de la Ville aux Dames vers Saint Martin le Beau, sa volonté première était de vendre son ancien terrain. Néanmoins, le fait qu'il soit en zone inondable et donc non constructible a repoussé tous les potentiels investisseurs : « *Ca peut avoir un rapport avec votre intervention sur les friches parce que c'est sûr qu'on va en faire quoi de ces terrains-là ? Ils sont là, ils sont en plein milieu d'une d'une zone, et de l'autre côté, de la ville. Moi il ne me serve à rien, ils sont invendables ou alors à un autre agriculteur qui y fera, et encore je ne sais pas ce qu'un agriculteur y fera* ». **Propriétaire privé n°1**.

Pour finir, on retrouve une petite partie d'acteurs n'ayant pas encore déterminée un futur usage définitif du terrain (7%). Il le garde donc en état de friche.

Devenir des friches pour les propriétaires



Graphique 7 : Devenir des friches pour les propriétaires [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

I.6. ANALYSE DES ENTREES INTUITIVES “LA FRICHE EST CONSIDEREE COMME UN ESPACE ARTIFICIEL ” ET “LA FRICHE EST CONSIDEREE COMME UN ESPACE NATUREL ”

Une des thématiques abordées lors des entretiens était la perception de la naturalité des friches par les acteurs de l'aménagement du territoire. La naturalité, appelé aussi wilderness, est une notion qui renvoie au caractère sauvage d'un paysage ou d'un milieu naturel. La définition de la naturalité peut être tirée du Wilderness Act qui introduit la notion dans les termes suivants : "est qualifié de wilderness [ou naturalité] un milieu naturel tel que la terre et sa communauté de vie ne sont point entravés par l'homme, où l'homme lui-même n'est qu'un visiteur de passage". À partir de cette définition, il s'agit de déterminer quel est le degré du caractère sauvage, naturel des friches perçu par les acteurs de l'aménagement du territoire.

Ainsi nous nous sommes intéressés à la perception de la naturalité des friches urbaines, des acteurs de l'aménagement du territoire : une étude préalable avait déjà été réalisée par Lucy Vaseux sur la représentation construite par les habitants des friches en milieu urbain. Dans cette étude, une des hypothèses développées était : est-ce que les habitants "associent la notion de naturalité à la friche ?". Suite à son travail d'enquête, voici les tendances dégagées par Lucy :

- La friche est considérée comme un espace naturel pour 50 % des habitants.
- Lorsque les habitants considèrent la friche comme un espace vert, ils la trouvent naturelle.
- Lorsque les habitants considèrent la friche comme une décharge, ils la trouvent artificielle.
- Plus la friche est fréquentée par les habitants et plus elle est considérée comme naturelle.

Ces tendances ont constitué une base de réflexion et d'approfondissement pour élaborer nos propres hypothèses sur la thématique de la naturalité des friches urbaines. Ainsi nous avons interrogé les acteurs de l'aménagement du territoire en ayant le but de répondre aux hypothèses suivantes :

- “Plus la friche est gérée/entretenu, plus elle est considérée comme de la nature en ville”.
- “Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels”.

Pour répondre à ces hypothèses, nous avons soumis les personnes interrogées à un tableau des critères (identique à celui du questionnaire de Lucy). Ce tableau était une liste d'adjectifs opposés qualifiant les friches urbaines et la personne interrogée devait noter entre -2 et +2 afin de donner son appréciation de la friche. Ainsi, on considère que la note +2 ("la friche est naturelle") correspond au plus fort degré de naturalité alors que la note -2 ("la friche est artificielle") correspond au plus faible degré de naturalité. Ensuite, dans la continuité de cette question on demandait à l'interrogé de nous expliquer son choix.

Ensuite en prenant en compte le discours de chaque acteur dans la globalité, le schéma suivant montre la répartition des effectifs des personnes interrogées selon leur avis sur l'aspect naturel ou artificiel de la friche.

Répartition de l'effectif total des personnes interrogées, selon l'évocation du caractère naturel ou artificiel de la friche urbaine.

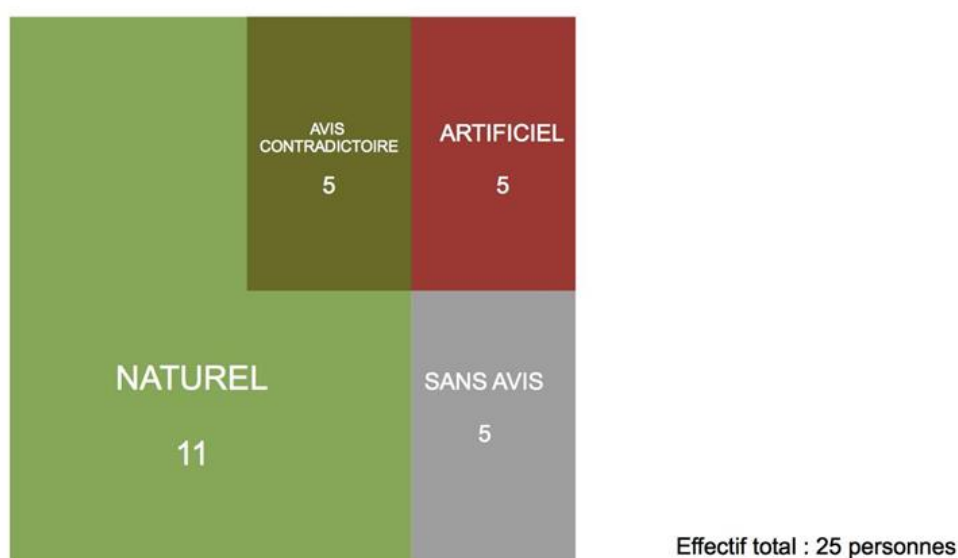


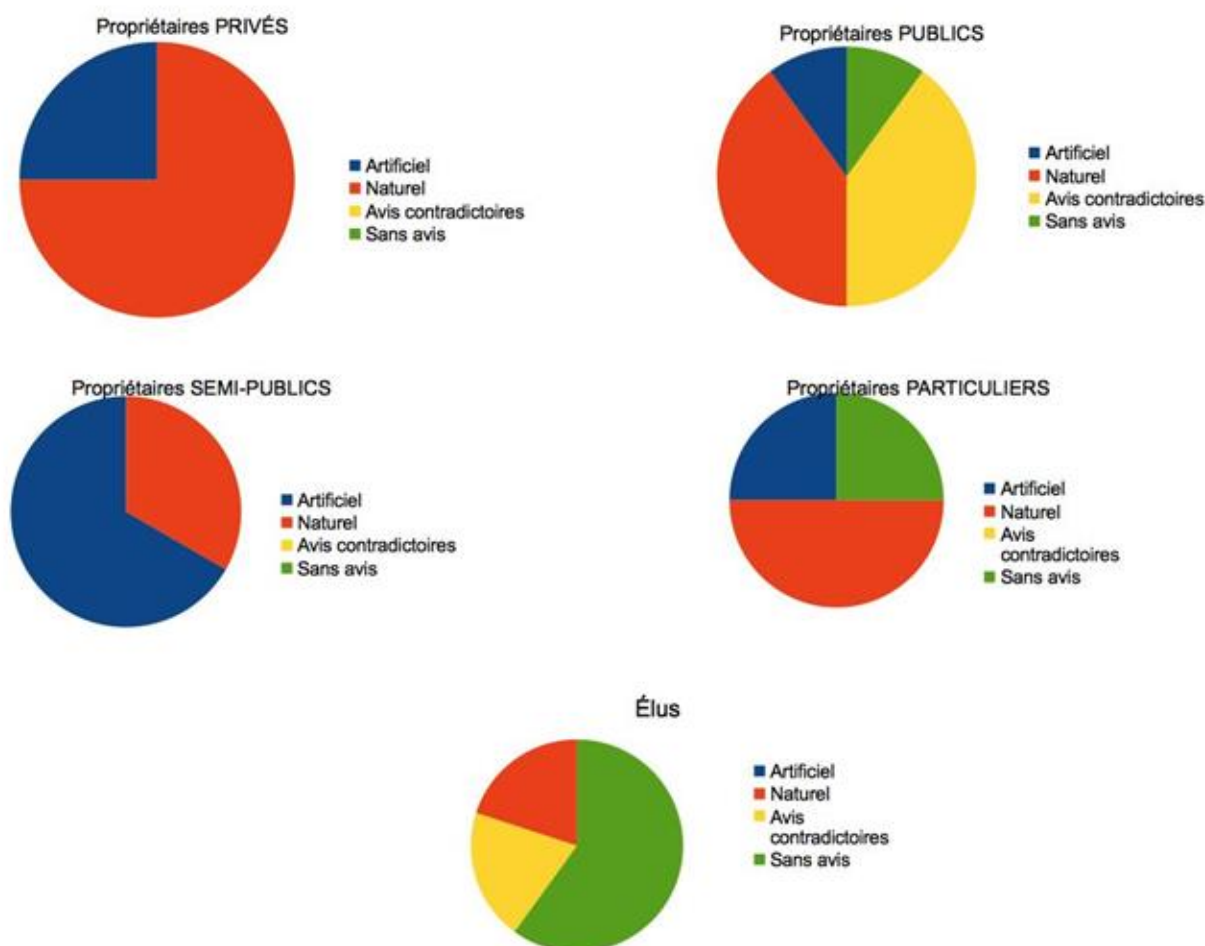
Figure 9 : Répartition de l'effectif total des personnes interrogées, selon l'évocation du caractère naturel ou artificiel de la friche urbaine
[source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Le tableau suivant complète l'illustration du résultat de la figure 9 en donnant le pourcentage de chaque de chaque groupe d'avis et en donnant le détail des effectifs de chaque groupe d'avis.

	Artificiel	Naturel	Sans avis	Avis contradictoire	TOTAL
P. Privés	1	3	0	0	4
P. Publics	1	4	1	4	10
P. Semi-Public	2	1	0	0	3
P. Particulier	1	2	1	0	4
Élus	0	1	3	1	5
TOTAL	5	11	5	5	26
Pourcentage	19,2	42,4	19,2	19,2	100

Tableau 8 : Tableau-synthèse de la répartition des effectifs de chaque groupe de personnes interrogées selon leur avis sur la naturalité de la friche [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Ainsi, la friche est considérée comme naturelle pour 42,4 % des acteurs de l'aménagement du territoire interrogés. On retrouve donc le même résultat que Lucy Vaseux. On peut cependant apporter des nuances en s'intéressant à la répartition des catégories d'acteurs selon leur avis : les graphiques suivants nous permettent de contraster notre analyse.



Graphique 8 : Répartition des effectifs de chaque catégorie d'acteurs interrogés, selon l'avis qu'ils ont du caractère "naturel" ou "artificiel" de la friche urbaine [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Les "propriétaires-privés" et les "propriétaires-particuliers" considèrent majoritairement la friche comme un espace naturel, ils expliquent leur opinion par le fait qu'ils estiment que la friche est un espace où la nature reprend ses droits c'est-à-dire que la végétation s'y développe malgré un milieu qui n'est *a priori* pas favorable. Ces acteurs-là mentionnent aussi la végétation abondante ou le passé agricole de la friche.

Quelques citations :

"C'est un espace naturel, oui. C'est un champ, qui est resté en champ depuis toujours."
Propriétaire privé n°2.

"Il y a un roncier, il y a de la flore sauvage mais je vous dis, c'est des terrains incultes, quoi. C'est vraiment... mais c'étaient des terrains de très bonne qualité. "
Propriétaire particulier n°3.

Les "propriétaires-publics" se distinguent en deux groupes :

- Le premier considère que les friches sont naturelles. On retrouve les mêmes avis que pour les "propriétaires-privés" et les "propriétaires-particuliers".
- Le second a une opinion contradictoire sur la naturalité de la friche. Dans leur discours, on retrouve des éléments qui mettent en lumière le caractère naturel de la friche et le caractère artificiel. Ces acteurs considèrent que les interventions anthropologiques, notamment l'occupation de terrains par des activités industrielles, sont à l'origine du caractère artificiel de la friche urbaine. L'activité humaine passée ou présente diminue le degré de naturalité perçu des friches urbaines. Pour contre-balancer cette vision, les "propriétaires-publics" associent la présence de végétation à l'aspect naturel des friches : on peut comprendre qu'un terrain abandonné plusieurs années est le terrain de développement d'essences végétales et ces dernières sont en quelques sortes le symbole de l'évolution de la naturalité de la friche.

Quelques citations :

"Si c'est un parc, c'est naturel. Si c'est une friche industrielle, ce n'est pas naturel puisqu'il y a eu une activité, il y a eu la main de l'Homme."

Propriétaire public n°5.

"Naturel, ça dépend de leur localisation... si c'est au milieu du tissu urbain, quand c'est entouré de routes et de constructions, il n'y a plus grand-chose de naturel. Au niveau de la biodiversité il doit pas y avoir grand-chose." et dans le même entretien "Là où ça se rapproche plus du naturel ça va être en bordure de la forêt de Russy, ou les terrains agricoles où il y a moins l'empreinte de l'Homme"

Propriétaire Public n°9.

Les "propriétaires-semi-publics" pense majoritairement que la friche est un espace artificiel car ce sont les anciennes activités de l'Homme qui lui donne ce caractère. Finalement, les "propriétaires-semi-publics" se réfèrent à l'utilisation précédant la friche pour déterminer le degré de naturalité de la friche.

Quelques citations :

"Pour moi les friches ne sont pas des terrains naturels car c'étaient des terrains anthropiques et ça redeviendra des terrains anthropiques"

Propriétaire semi-public n°1.

"Non, pas du tout, ce n'est pas un espace naturel. C'est par défaut que la nature y reprend ses droits. Pour moi la friche c'est un espace qui a pu être habité, un espace industriel ou commercial et évidemment dès l'instant où vous n'entretenez pas... la nature reprend ses droits. Non pour moi ce n'est pas un espace naturel. Même une friche agricole ce n'est pas un espace naturel ; à un moment donné on peut décider de le rendre à la nature mais ce n'est pas un espace naturel."

Propriétaire semi-public n°2.

Enfin, les "élus" n'évoque pas le caractère naturel ou artificiel de la friche pendant l'entretien. Ils en font mention seulement quand on leur demande clairement de choisir l'un ou l'autre de ce qualificatif dans le tableau des critères : pour cet acteur c'est un aspect secondaire de la friche.

Finalement, l'analyse des entrées intuitives relatives au caractère "naturel" ou "artificiel" de la friche nous a permis de savoir que le positionnement temporel de l'acteur déterminait la vision de la

naturalité de la friche :

- En se référant à un contexte passé, l'acteur considère que la friche est naturelle.
- En se référant à un contexte présent, l'acteur considère que la friche est la fois naturelle et artificielle.
- En se référant à un contexte futur, l'acteur considère que la friche est artificielle.

Notre étude n'a pas permis de confirmer les tendances de Lucy Vaseux relatives à la perception générale de la friche et de sa naturalité : nos questions n'étaient pas orientées dans ce sens-là. La dernière tendance qui liait la fréquentation des friches et leur caractère naturel ne donne pas de rapport clair.

I.7. ANALYSE ENTREE INTUITIVE "TRAME VERTE ET BLEUE"

Pour revenir en quelques phrases sur la notions de Trame verte et bleue c'est *une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales [...] d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.*

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE - *La trame verte et bleue*
<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-La-Trame-verte-et-bleue,1034-.html> (consulté le 08/12/2014)

Cette volonté politique se base sur le principe de connectivités en ville, qui a été développé par Clergeau (?) : le tissu urbain possède un caractère insulaire et les populations animales et végétales se retrouvent séparées les unes des autres, pouvant être à l'origine de divergence génétique voire de disparition de populations. Ainsi ce principe propose de mettre en place des corridors entre la matrice urbaine pour supprimer l'isolement de populations urbaines et ainsi permettre de maintenir la diversité au sein des populations.

Dans le cadre du projet de fin d'études, nous nous sommes intéressés à la potentialité des friches urbaines en tant que composante de la trame verte et bleue. Une raison principale nous ont incités à interroger les propriétaires de parcelles, sur la notion de trame verte et bleue : la finalité de la thèse de Marion Brun est de donner des préconisations en termes d'utilisation des friches urbaines dans le réseau de trame verte et bleue. Ainsi, il était primordial de savoir si les acteurs rencontrés avaient une idée de ce qu'est la trame verte et bleue et quel étaient leur avis sur l'utilisation des friches urbaines dans le développement de ce réseau écologique.

Lors des entretiens nous avons introduit la thématique de la trame verte et bleue sous l'angle de la potentialité des friches, c'est-à-dire de leur devenir. Avant toute chose, il nous fallait déterminer si la personne interrogée connaissait la notion de trame verte et bleue.

À la question "connaissiez-vous la notion de trame verte et bleue ?", 57,7 % des personnes interrogées répondent "oui" et nous expliquent ce qu'est la trame verte et bleue. Le tableau X nous donne les détails des pourcentages, ce qui nous permet de remarquer deux groupes distincts :

- Les "propriétaires privés"- "propriétaires particuliers". Ces deux catégories de personnes interrogées n'ont aucune idée de ce que peut être la trame verte et bleue.
- Les "propriétaires publics"- "propriétaires semi-publics"- "élus". Pour chaque catégorie de ce second groupe 80 % ou plus, des personnes interrogées connaissent cette notion.

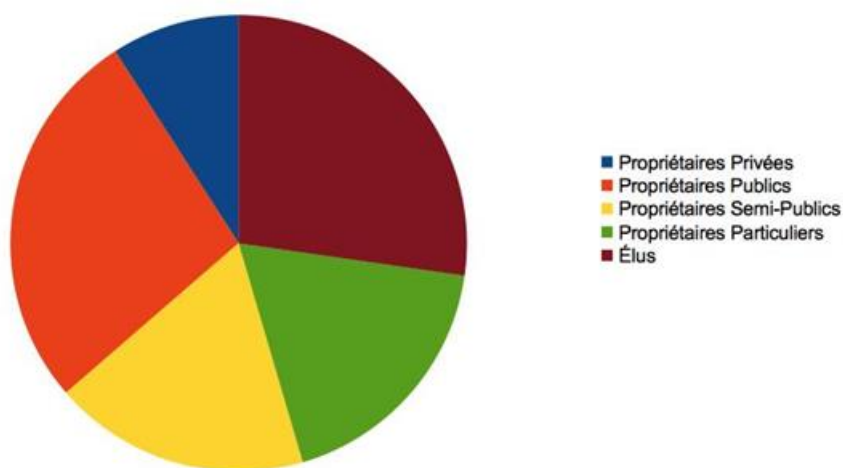
On peut facilement expliquer cette différenciation de deux groupes par le fait que le second groupe est composé de personnes familières avec l'aménagement du territoire et des concepts qui y sont développés.

Catégorie	Propriétaires privés	Propriétaires publics	Propriétaires semi-publics	Propriétaires particuliers	Élus	Total
Pourcentage	0	88,89	100	0	80	57,7

Tableau 9 : Pourcentage des différentes catégories d'acteurs interrogés qui connaissent la notion de trame verte et bleue [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Ensuite, à la question “Considérez-vous les friches comme pouvant contribuer à la trame verte et bleue ?”, 42,3 % des personnes interrogées répondent favorablement à la question.

Acteurs en accord avec l'utilisation des friches dans la Trame verte et bleue
(selon les effectifs)



Graphique 9: Diagramme représentant la part des catégories en accord avec l'utilisation, la contribution des friches urbaines dans la trame verte et bleue [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Les résultats montrent que seuls les “propriétaires-privés” sont les moins en accord avec l'utilisation des friches dans le réseau de tram verte et bleue.

Le tableau suivant nous donne plus de précisions sur le pourcentage de personnes interrogées en accord avec l'idée d'utiliser les friches urbaines dans le réseau de la trame verte et bleue, par au sein de chaque catégorie d'acteurs.

Catégorie	Propriétaires privés	Propriétaires publics	Propriétaires semi-publics	Propriétaires particuliers	Élus	Total
Pourcentage	25	30	66,7	50	60	42,3

Tableau 10: Pourcentage des différentes catégories d'acteurs interrogés qui sont en accord avec la contribution des friches urbaines dans le réseau de trame verte et bleue [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

L'analyse des résultats permet de différencier deux groupes pour cette question :

- le groupe des "propriétaires privés"- "propriétaires publics" qui sont minoritairement en accord avec l'utilisation des friches pour participer au réseau de trame verte et bleue.
- le groupe des "propriétaires semi-publics"- "propriétaires particuliers"- "élus" qui sont majoritairement en accord avec l'utilisation des friches pour participer au réseau de trame verte et bleue.

Plusieurs raisons peuvent expliquer ces résultats :

- Pour l'avis des groupes non familiers avec la notion de trame verte et bleue, à savoir "propriétaires privés" et "propriétaires particuliers", on peut penser que leur avis sur la question n'est pas totalement réfléchi et abouti puisque c'est une notion qu'ils ont découverte pendant l'entretien et qu'ils ont pu être influencé d'une certaine manière par l'interrogateur.
- En ce qui concerne l'avis des familiers de l'aménagement du territoire ("propriétaires publics"- "propriétaires semi-publics"- "élus"), on peut distinguer deux groupes.

Les acteurs qui sont favorables à l'intégration des friches urbaines dans la trame verte et bleue, ce sont les "propriétaires semi-publics" et les "élus". On peut expliquer l'accord de ces acteurs de l'aménagement du territoire, avec cette idée par le fait qu'ils ont intégré la volonté du gouvernement de restaurer les continuités écologiques.

Quelques citations illustrant leur opinion et les raisons qui justifient leur avis.

"Si les friches sont conçues dès le départ pour les TVB, oui ça peut être le cas"

Propriétaire semi-public n°1.

"Quand on peut identifier un délaissé, une friche, une future friche et que derrière avec la commune on voit bien qu'il y a un projet urbain, on fait en sorte que si elle est encore dans le corridor écologique, on profite de cette idée là pour lui donner une dimension biodiversité, écologique particulièrement consistante."

Élu n°2.

Les acteurs qui sont défavorables à l'intégration des friches urbaines dans la trame verte et bleue, ce sont les "propriétaires publics". Globalement, les raisons qui justifient leur opinion défavorable sur cette question sont que ce n'est pas leur but de faire de la trame verte et bleue ou que ce sont les collectivités qui doivent mettre en place une stratégie de développement de territoire dans ce sens-là.

Quelques citations illustrant leur opinion et les raisons qui justifient leur avis.

"Oui ça peut participer à la trame verte et bleue mais à dimension recadrée. On n'a pas mis 1 million dans ce terrain et 300 000 dans celui-là..."

Propriétaire public n°3.

" Les TVB ça me parle, mais ça me paraît très éloigné de la réalité. Pour moi c'est quelque chose de très spirituel mais concrètement... C'est mis à toutes les sauces, un peu comme le développement durable. "

Propriétaire public n°9.

II. ANALYSE DU TABLEAU DES CRITERES

Dans le PFE précédent, nous avons pu constater la présence d'un tableau de critères qui a été soumis à la notation par les habitants. Il s'agissait de critères présentés sous la forme de 13 couples antonymiques et qui permettait par la suite à l'enquêteur de se faire une idée plus précise du ressenti de ces habitants envers l'objet friche. Concrètement, l'enquêteur devait, s'il le souhaitait, mettre une note comprise entre -2 et +2. La note la plus basse faisait référence au qualificatif négatif et la note la plus haute à celui qui est positif. De plus, avec cet outil, des nuances étaient permises dans le cas où l'avis de l'enquêteur n'était pas réellement tranché. Ensuite, au niveau des graphiques que nous avons réalisés pour l'analyse, les couples antonymiques seront situés sur l'axe des abscisses et le pourcentage de réponse de chaque note va se trouver sur celle des ordonnées. Nous avons également fait le choix d'appliquer un dégradé de couleur rouge pour les notes négatives et un dégradé de couleur bleu pour les notes positives. La couleur orange indiquera une absence de réponse ou un non avis de l'enquêteur sur le sujet.

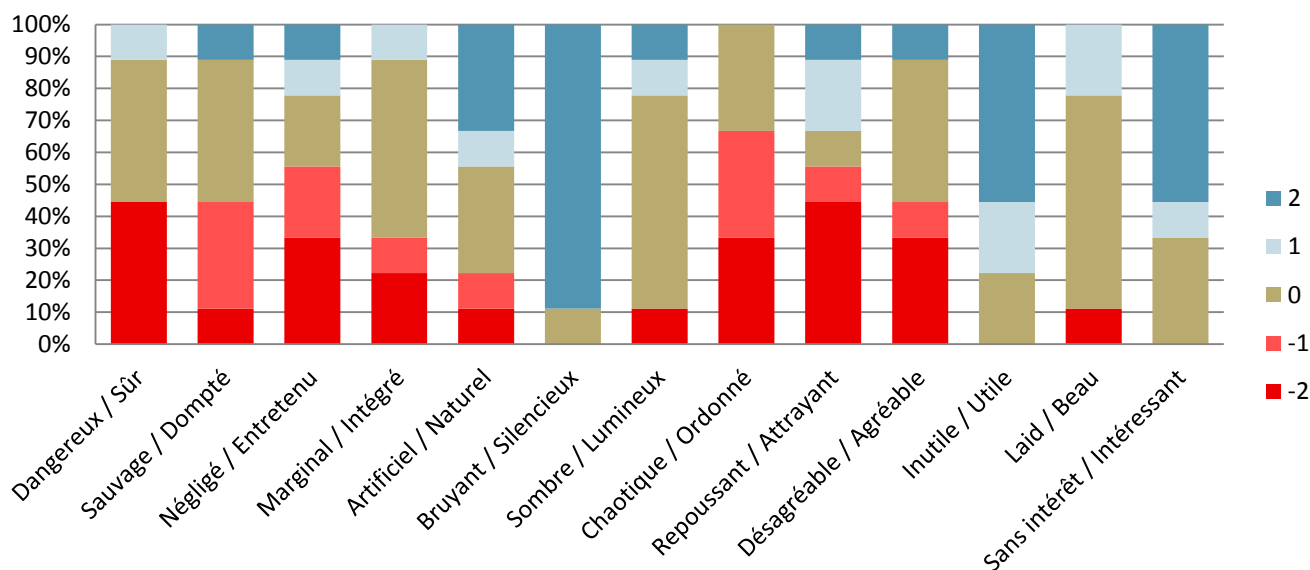
Etant donné qu'une partie de la thèse cherche à évaluer la perception des gestionnaires municipaux et des habitants vis-à-vis des friches urbaines, nous avons pensé qu'il serait intéressant de reprendre ce tableau et de compléter les réponses obtenues par Lucy au niveau des habitants par celles des gestionnaires (services techniques, élus, propriétaires). D'un point de vue pratique, lors des entretiens, pour ne pas influencer les réponses de l'enquêteur sur des questions plus générales, notamment celles de définition et de mise en contexte, nous avons choisi de présenter ce tableau de critères à la fin de la première partie de notre trame d'enquête (les friches en général).

Ensuite, dans le but d'appréhender clairement la perception des gestionnaires, nous allons procéder à une analyse par type d'acteurs. La principale limite de ce travail sera l'échantillon composé de la façon suivante :

- Propriétaires publics – semi publics : 9 individus
- Propriétaires privés (hors particuliers) : 4 individus
- Propriétaires particuliers : 4 individus
- Elus : 5 individus

Les propriétaires semi-publics ont été inclus dans ce cas précis aux propriétaires publics pour une principale raison. L'échantillon de départ des acteurs semi-publics était seulement de trois individus et la personne rencontrée au sein de la SNCF n'a pas souhaité répondre à ce tableau de critères. Il ne restait donc que deux aménageurs, 3 Vals Aménagement et la Société d'Équipement de la Touraine. Hors, le travail d'aménageur implique d'avoir régulièrement des relations contractuelles avec les collectivités locales. En effet, une part non négligeable de leur travail consiste à aménager des équipements publics, réaliser du portage d'opération pour le compte des collectivités ...

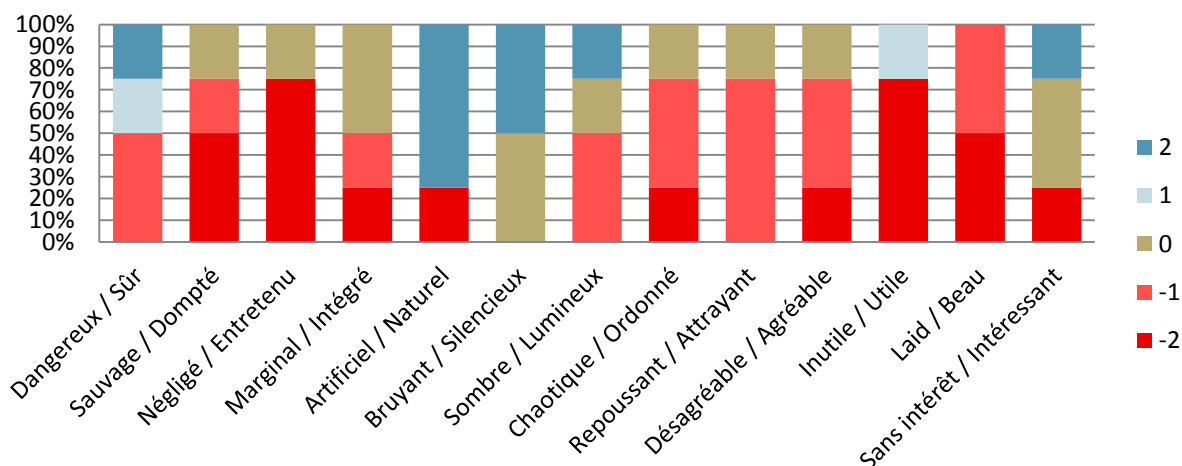
Concernant la perception des acteurs publics envers les friches urbaines, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique page suivante :



Graphique 10 : Perception des propriétaires publics et semi publics selon des critères préétablis [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

On constate que les réponses obtenues sur certains couples de critères sont très homogènes et pour d'autres, les réponses sont davantage tranchées. Pour cela, nous allons considérer qu'une tendance se dégage à partir du moment où 50 % des réponses vont dans la même gamme de couleur. Ainsi, on peut voir que la très grande majorité des acteurs interrogés considère que la friche est silencieuse (88.9%), utile (77.8%) et intéressante (66.7%). D'ailleurs, dans les trois couples auxquels font référence ces critères, on constate que le qualificatif négatif n'a jamais été cité. De même, il en ressort que la friche est plutôt perçue comme chaotique (66.7 %), négligée (55.6 %) et repoussante (55.6) %. Enfin, on retrouve dans trois couples de critères une tendance neutre. Il s'agit des couples : intégré / marginal (55.6%), sombre / lumineux (66.7%) et laid / beau (66.7%). Durant les entretiens, on a pu voir que cette tendance s'expliquait par des raisons différentes. En effet, le couple intégré / marginal a été dans la majorité des cas non compris par l'enquêté (66.7 % ont demandé ce que cela signifiait). Dans le cas des deux autres couples, l'enquêté nous disait que cela était beaucoup trop subjectif : « *Qu'est-ce que c'est que la beauté* » **Propriétaire public n°4.**

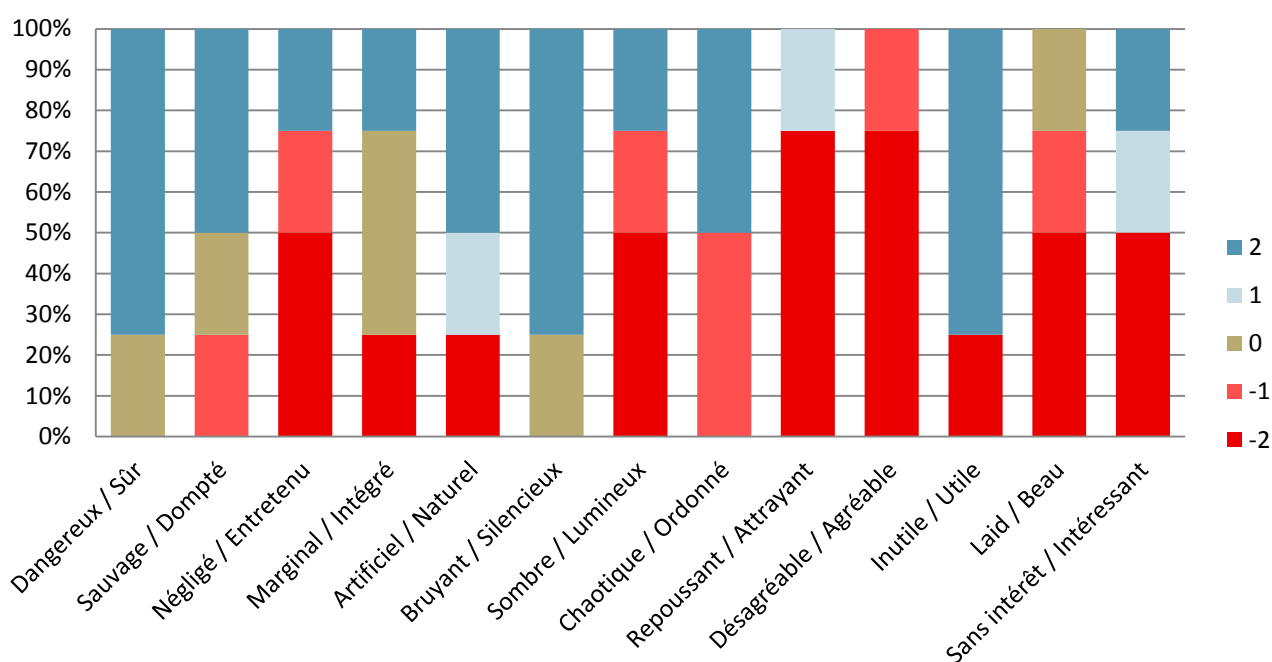
Concernant la perception des propriétaires privés, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique suivant :



Graphique 11 : Perception des propriétaires privés selon des critères préétablis [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Pour commencer, rappelons que l'échantillon d'analyse de ce type d'acteurs est de seulement 4 individus. Pour cela, nous allons considérer qu'une tendance se dégage à partir du moment où 75 % (soit 3 acteurs) des réponses vont dans la même gamme de couleur. On constate que d'après l'échantillon, la friche est considérée comme sauvage (75 %), négligée (75%), chaotique (75 %), repoussante (75 %), désagréable (75 %), inutile (75 %) et laide (100%). D'ailleurs, en excluant le couple inutile / utile, on peut voir que la 4^{ème} personne interrogée a toujours donnée une réponse neutre. Ensuite, la friche est perçue comme un espace naturel (75 %). Dans l'échantillon, seul le promoteur Marignan considère qu'une friche est artificielle « Dans ma vision, une friche est un espace où il y a eu l'action de l'Homme » **Propriétaire privé n°4**. On peut noter que c'est le seul acteur privé qui a une réelle expérience dans l'aménagement. Enfin, les couples de critères restants sont trop nuancés pour en tirer un réel résultat.

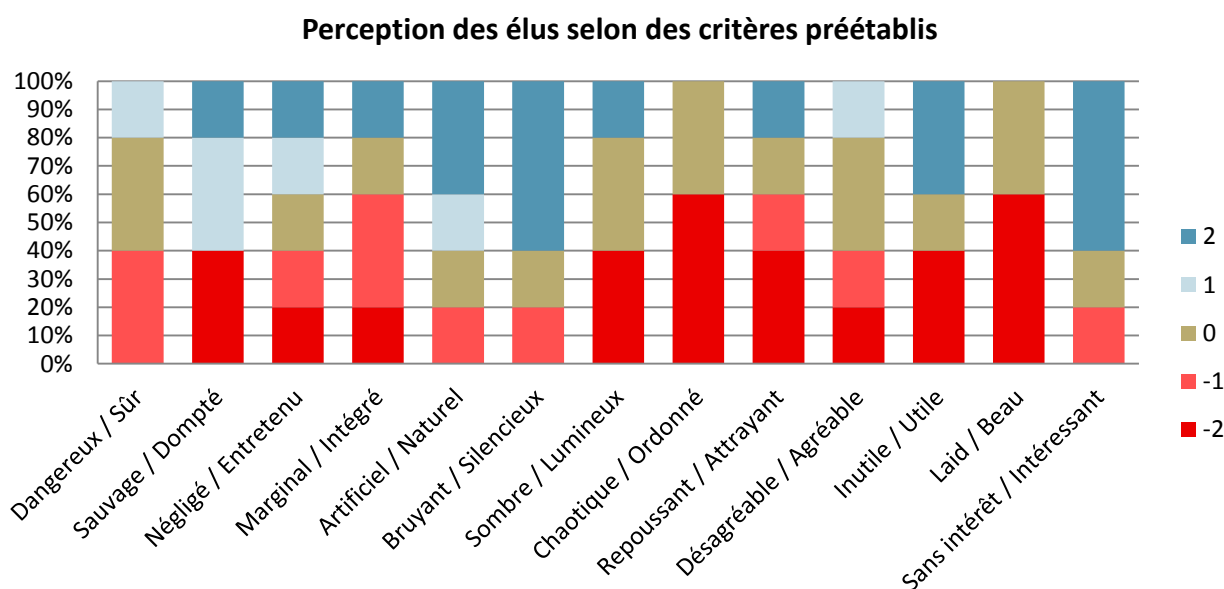
En ce qui concerne la perception des propriétaires privés particuliers, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique suivant :



Graphique 12 : Perception des propriétaires particuliers selon des critères préétablis [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Etant donné que le nombre d'individus interrogés est le même que pour les propriétaires privés, nous allons appliquer le même principe pour déceler des éventuelles tendances qui pourraient se dégager. Autrement dit, on considère qu'une tendance existe à partir du moment où 75 % (soit 3 personnes) des réponses sont dans la même gamme de couleur. Au vu des résultats, on constate qu'une friche est considérée comme négligée (75 %), sombre (75%), repoussante (75%), désagréable (100%) et laide (75%). Ensuite, au niveau des qualificatifs positifs, on peut voir que la friche est plutôt perçue comme sûr (75%), naturel (75%), silencieuse (75%) et utile (75%). Enfin, les autres couples de critères sont trop nuancés au vu de l'échantillon pour en tirer un résultat.

La dernière catégorie d'acteurs que nous allons analyser est celle des élus et dont les résultats sont représentés sur le graphique page suivante.



Graphique 13 : Perception des élus selon des critères préétablis [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

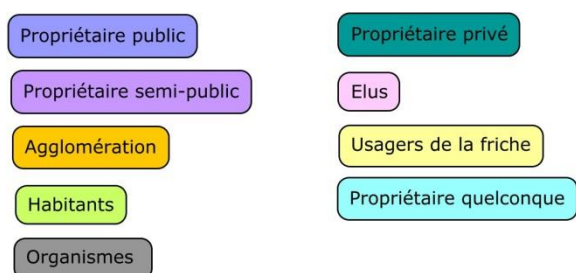
Pour commencer, rappelons que l'échantillon d'élus que nous avons pu rencontrer est de 5 individus. Dans l'analyse de ce type d'acteurs, nous allons considérer qu'une tendance se dégage à partir du moment où 60 % (soit 3 personnes sur 5) des réponses sont incluses dans la même gamme de couleur. Ainsi, on constate que les élus considèrent qu'une friche est plutôt marginale (60%), chaotique (60%), repoussante (60%) et laide (60%). De plus, elle est aussi perçue par les élus comme étant silencieuse (60%), dompté (60%) et intéressante (60%). L'échantillon n'a pas permis de donner des résultats plus explicites sur les autres couples antonymiques.

III. ANALYSE DES CARTES MENTALES DES JEUX D'ACTEURS

Nous avons dans un paragraphe précédent présenté le guide d'entretien utilisé lors de nos interviews. En toute fin d'entretien, nous proposons à l'interviewé de schématiser une carte mentale du jeu d'acteurs gravitant autour de l'espace projet. Nous avons choisi d'utiliser cet outil « carte mentale » parce qu'il permettait de synthétiser l'ensemble des informations et perceptions, relatives au traitement de la friche, fournies par l'interviewé lors de l'entretien.

La carte mentale est une technique graphique reflétant une réalité subjective de l'espace, c'est-à-dire la façon dont un individu se représente une portion d'espace. Cet outil permet donc de recueillir les représentations spatiales que les individus se font de leur environnement. Ces représentations spatiales, ou représentations cognitives de l'espace, sont nourries de représentations mentales, ou individuelles (faisant référence au vécu, à l'expérience, à l'éducation, à la culture de l'individu) mais aussi de représentations sociales, c'est-à-dire partagées par un groupe social ou professionnel (PAULET, 2002). Longtemps discuté, l'intérêt de l'analyse des représentations en géographie est aujourd'hui reconnu et l'analyse des perceptions et des représentations à travers lesquelles les individus et les groupes d'individus « lisent les territoires », apparaît comme nécessaire pour mieux comprendre leurs pratiques (PAULET, 2002). Les controverses et difficultés liées à l'analyse des cartes mentales auraient pu inciter à abandonner cette technique mais ce n'est pas le cas. Celles-ci ont été largement employées en géographie culturelle, sociologique et humaniste.

III.1. PLUSIEURS FORMES DE SCHEMAS SPONTANES



Pour comprendre les schémas retranscrits grâce au logiciel Cmap, voici ci-contre la légende correspondant aux différents concepts mentionnés par les personnes interrogées.

Figure 10 : Légende des cartes mentales des jeux d'acteur
[source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

III.1.1. LA LISTE (4 PERSONNES SUR 16 SCHEMAS SOIT 25% DES PERSONNES INTERROGEES)

En général, ce sont les personnes apparemment les plus réticentes à répondre à la question sous forme de schémas qui utilisent la liste pour formuler leurs idées. Cette liste reprend simplement les acteurs intervenant, pour la personne interrogée.

Pour donner un exemple, voici ci-contre le schéma de Mme Simone Gaveau, maire de Saint Sulpice de Pommeray.

On voit sur son schéma conceptuel que malgré le fait qu'il se présente sous forme de liste, une certaine chronologie du projet est implicitement représentée.

A l'inverse, les 3 autres listes proposées par les acteurs sont dénuées de toute notion de chronologie, mais sous-entend tout de même la notion de projet.

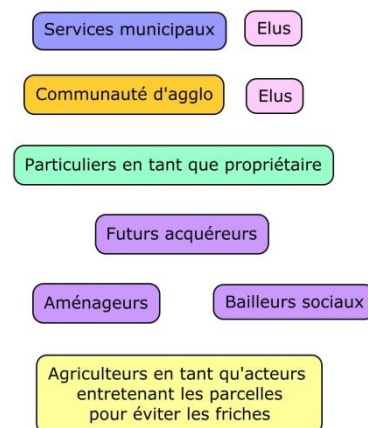


Figure 11 : Carte mentale du jeu d'acteurs de Simone Gaveau (maire de St Sulpice de Pommeray) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

III.1.2. L'ORGANIGRAMME CHRONOLOGIQUE (8 SUR 16 SCHEMAS SOIT 50% DES PERSONNES INTERROGEES)

L'outil de l'organigramme chronologique est le type de schéma le plus souvent spontanément utilisé par les interviewés. On retrouve cependant ces schémas conceptuels chronologiques sous plusieurs formes.

Les deux premiers schémas conceptuels présentés ci-contre sont les organigrammes les moins complexes présentés par deux acteurs différents : le premier a été réalisé par Mr Mazoué, propriétaire particulier mais ancien conseiller municipal, et le deuxième par Mr Charpentier, directeur des services techniques de Vineuil.

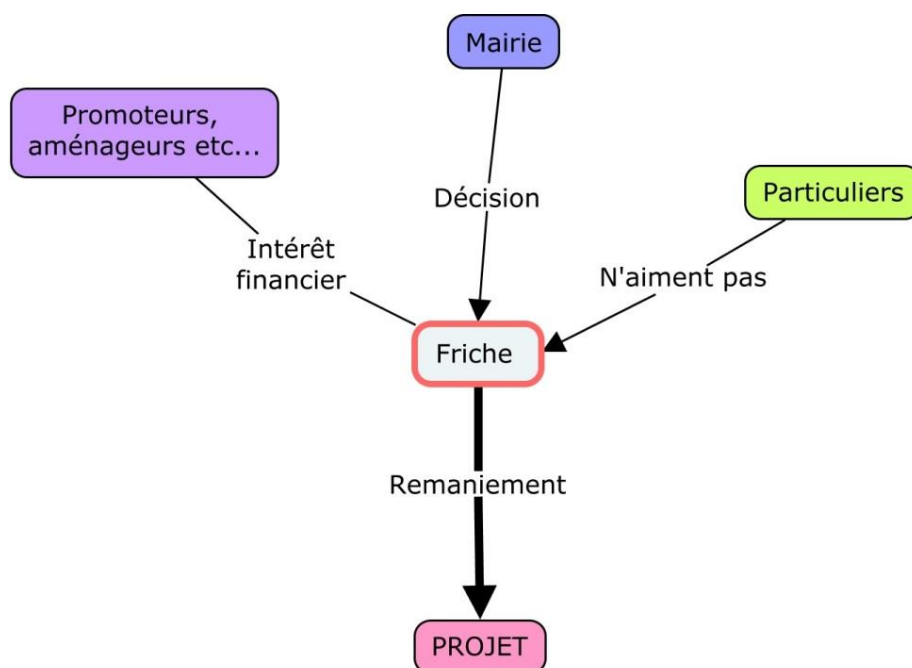


Figure 13 : Schéma réalisé par Mr Charpentier [GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

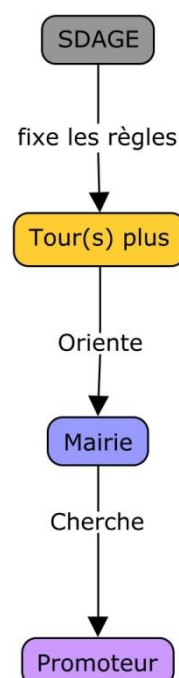


Figure 12 : Schéma réalisé par Mr Mazoué [GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Présenté ci-contre un dernier schéma conceptuel chronologique, celui-ci réalisé par Noëlle Lizet, du service urbanisme de la ville de Blois :

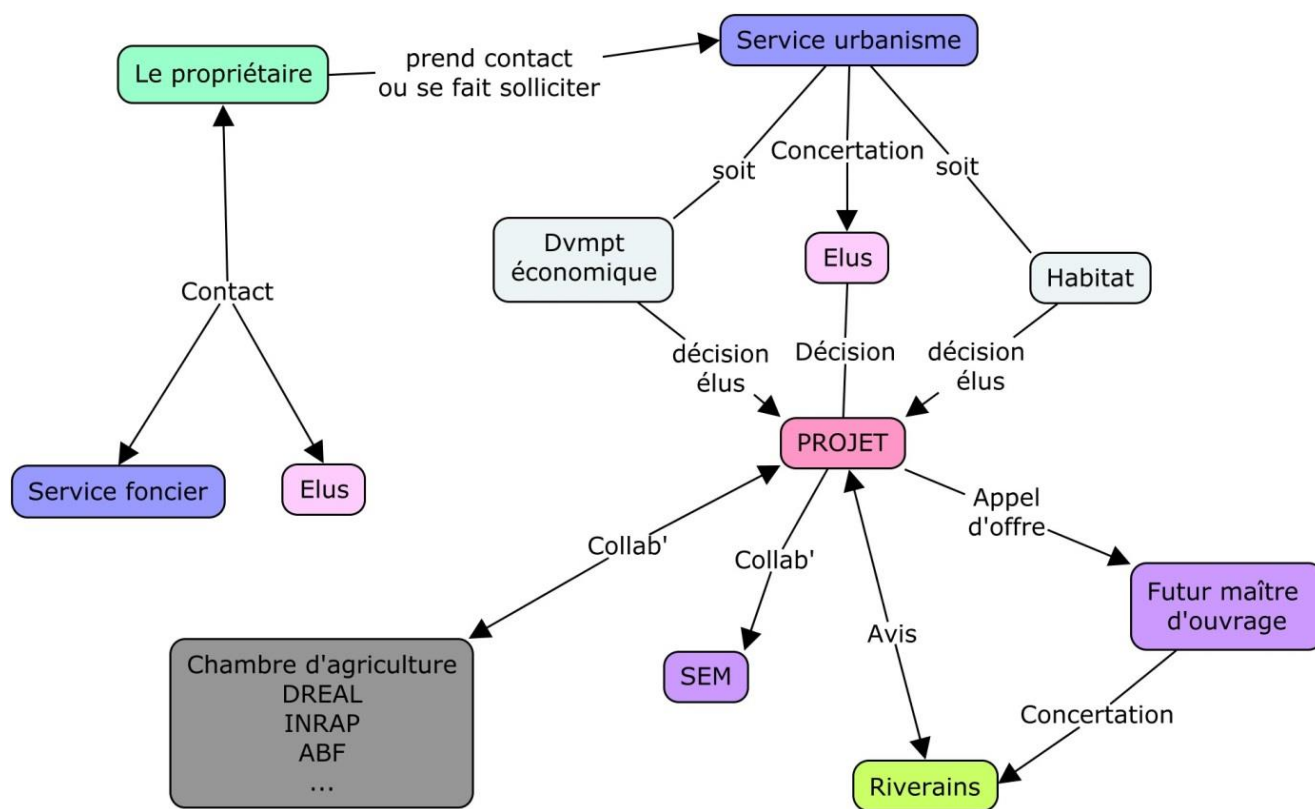


Figure 14 : Carte mentale du jeu d'acteurs de Noëlle Lizet [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Noëlle Lizet, dans la mesure où elle travaille au service urbanisme de Blois, est d'autant plus en contact avec tous les acteurs de l'aménagement. C'est pour cette raison qu'elle est plus à l'aise avec le processus d'un projet et l'ensemble des acteurs sollicités dans un tel processus.

Une de nos hypothèses dit : « la friche est un espace de projet ». On peut facilement associer cette hypothèse à ce type de schéma qu'est l'organigramme chronologique. En effet, la notion de chronologie sous-entend que l'état de friche constitue une phase temporaire, entre deux états bâtis ou aménagés.

Par ailleurs, tous les schémas réalisés de ce type inclut le mot « idée » ou « projet », ce qui place réellement la friche en espace de devenir.

Au niveau de la répartition des types d'acteurs ayant réalisé ces 8 schémas, 4 sont des propriétaires PUBLICS, 1 est un propriétaire SEMI-PUBLIC, 1 est propriétaire PRIVE et 2 sont propriétaires PARTICULIERS (100% des propriétaires particuliers ayant réalisé un schéma de ce type).

III.1.3. LES SCHEMAS TYPE « DIAGRAMMES EN PIEUVRE » (4 SUR 16 SCHEMAS SOIT 25% DES PERSONNES INTERROGÉES)

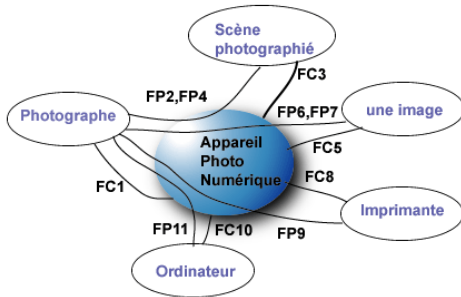


Figure 15 / Exemple de diagramme pieuvre en SI
(source : www.ac-grenoble.fr)

En sciences de l'ingénieur, l'outil "diagramme pieuvre" est utilisé pour analyser les besoins et identifier les fonctions de service de produit.

En analysant le produit (sur l'exemple ci-contre, l'appareil photo numérique), on peut en déduire le diagramme "pieuvre", graphique circulaire qui met en évidence les relations entre les différents éléments de l'environnement du produit. Ces différentes relations sont appelées les fonctions de services qui conduisent à la

satisfaction du besoin.

On peut facilement faire le parallèle entre ce type de schéma et les schémas représentés par les interviewés, comme on peut le voir sur l'exemple ci-dessous avec le schéma de Mr Michel Gillot, maire-adjoint à la commune de St-Cyr-sur-Loire.

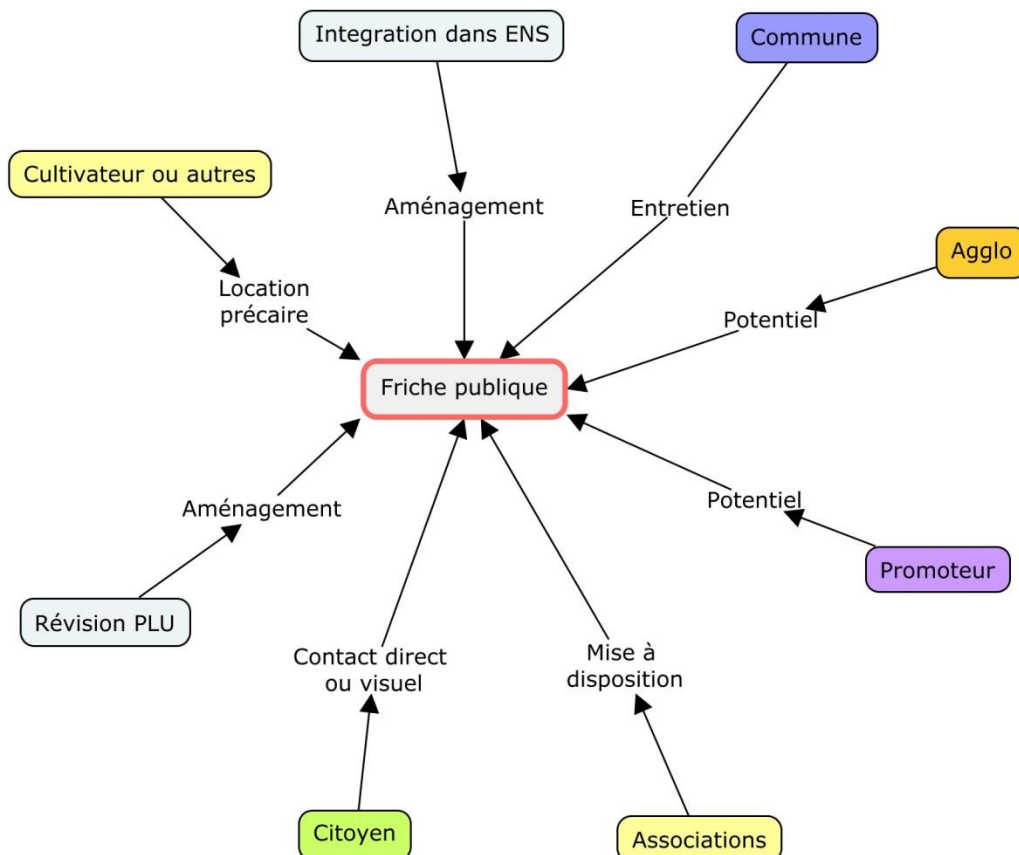


Figure 16 ; Carte mentale de Mr Michel Gillot [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Ou encore le schéma de Stéphane Baudu, Maire de la commune de La Chaussée Saint Victor :

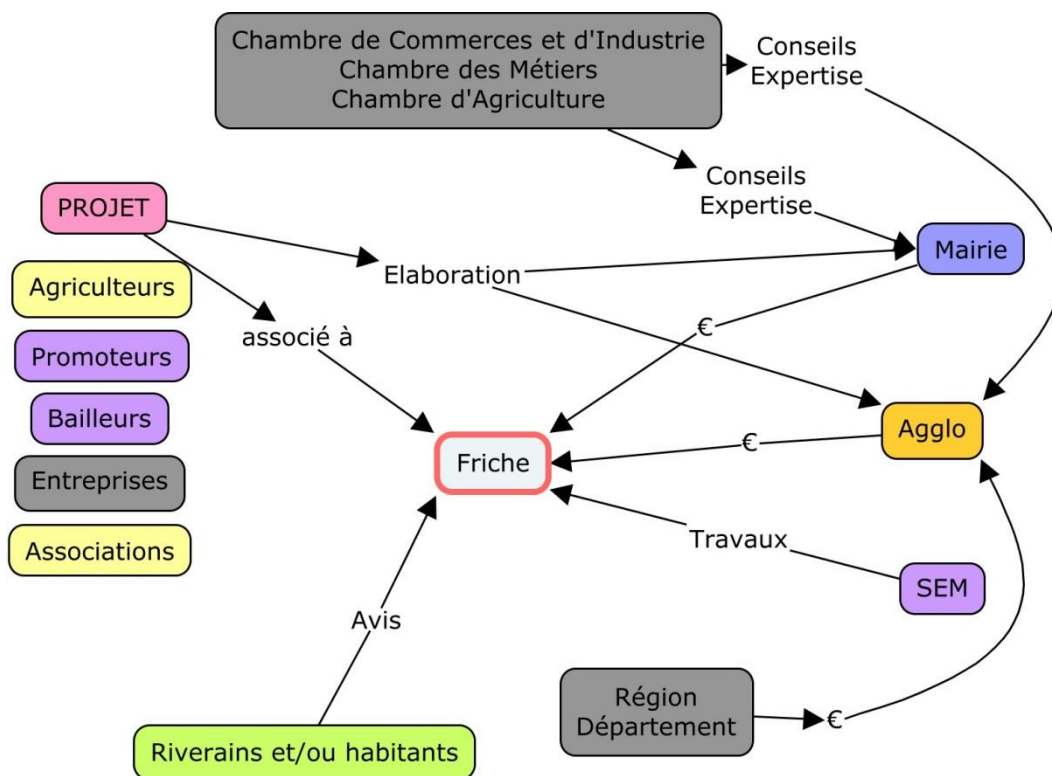


Figure 17 : carte mentale de Stéphane Baudu [GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Ici, l'objet central (ou le « produit » si l'on fait le parallèle avec le diagramme pieuvre en sciences techniques) est la friche, et l'ensemble des acteurs impliqués gravitent autour de cet objet. Il n'y a pas de notion de projet particulière.

III.2. LES ACTEURS/CONCEPTS CITES ET LIENS ENTRE EUX

Ici, chaque type d'acteur est associé à un « concept » ; L'idée ici est de construire une matrice, cette dernière permettant à la fois de repérer combien de fois un concept en cite un autre, et combien de fois il est lui-même cité par les autres. Cette manière de procéder permet de repérer et identifier la vision de chaque acteur.

Le tableau ci-dessous est le récapitulatif de l'étude de ces schémas conceptuels. Pour le lire de la bonne façon, il faut le lire par en commençant par les colonnes : « La colonne n°1 cite un tel nombre de fois la ligne n°2 » (ramené évidemment aux effectifs).

Concepts	P. public	P. privé	P. semi-public	P. particulier	Elu
P. public	1.8	0	1	1.25	2
P. privé	0	1	0	0	0
P. semi-public	0.8	0	1	0	0.25
P. particulier	0.8	1	0	1	0.5
Elu	0.8	0	1	0	0.75
Habitants	0.8	0	3	0	0.75
CM/CA/SDAGE/DREAL...	0.2	0	0	0.25	0.5
Promoteurs	1	0	1	0.5	1.25
Ecologues	0.2	0	0	0	0
Autres usagers de la friche (assos, agriculteurs...)	0.4	0	0	0.25	1.25

Tableau 11: récapitulatif des concepts cités dans les cartes mentales du jeu d'acteurs [GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Le concept le plus cité par tous les types d'acteurs est les propriétaires publics, cités en moyenne 1,2 fois par type d'acteur. Ces propriétaires publics sont représentés par les services municipaux, les bailleurs sociaux, la CCI... Ces acteurs paraissent donc être incontournables lorsqu'il s'agit de la friche urbaine. En effet, ces acteurs ont les compétences d'élaborer un projet de territoire, et les friches urbaines, souvent signe de renouvellement urbain pour les propriétaires publics, font partie de ces projets. Si l'on raisonne à l'envers, les propriétaires publics sont également les acteurs qui citent le plus d'acteurs différents. Effectivement, à part les propriétaires privés, tous les acteurs apparaissent dans au moins un des schémas conceptuels réalisés par les propriétaires publics. Là encore ce résultat s'explique par le fait que les propriétaires publics sont au contact de tous les acteurs de l'aménagement, et sont donc à même de les citer dans leur représentation du jeu d'acteurs. Viennent après les élus, qui connaissent bien le territoire et les acteurs qui peuvent y agir.

Au niveau des acteurs cités, les propriétaires particuliers, les élus et les promoteurs sont à peu près équitablement cités dans chacun des schémas conceptuels :

- La redondance du propriétaire particulier s'explique par le fait que les mairies achètent le plus souvent les terrains en friche à l'amiable à ces propriétaires particuliers.
- Les élus, dans la mesure où ce sont eux les plus « légitimes » à décider du destin d'un territoire, sont beaucoup cités.
- Les promoteurs, enfin, sont les acteurs associés aux propriétaires publics. Ce sont eux qui finaliseront la construction, et donc le renouvellement de la friche urbaine.

On remarque au contraire que les propriétaires privés (du type entreprises) sont très peu cités. Ils apparaissent en moyenne 0.2 fois sur les cartes mentales de chaque acteur. Ce résultat peut paraître logique dans le sens où les entreprises privées ne sont pas des acteurs-clé de l'aménagement, ils n'interviennent dans notre cas qu'en tant que propriétaires, au même titre que les propriétaires particuliers.

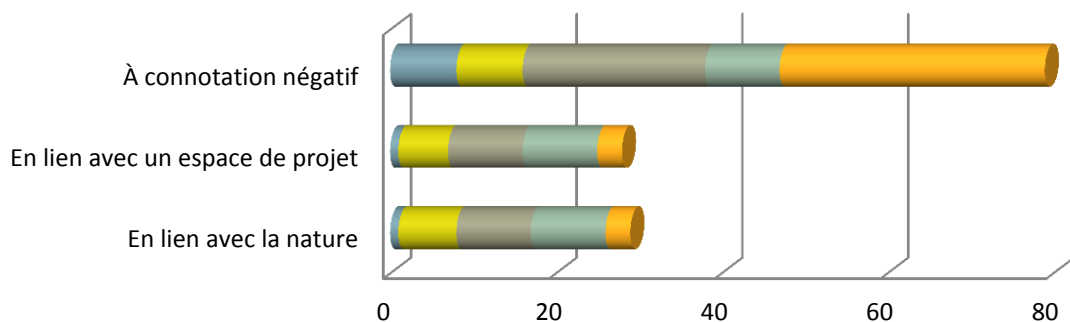
III.3. LES LIMITES DE L'OUTIL CARTE MENTALE

Si les cartes mentales sont susceptibles de favoriser les apprentissages et les échanges, leur analyse comporte cependant quelques limites.

Notons tout d'abord que le mode de représentation graphique qu'elles offrent est en rupture avec les représentations textuelles habituelles généralement favorisées tout au long du cursus scolaire et professionnel. Ainsi, chez certaines personnes interrogées, on observe parfois un temps d'appropriation relativement long, d'autres étant parfois totalement réfractaires à cette forme de représentation des connaissances. Nous avons fait face à ce type de refus à plusieurs reprises lors de nos entretiens, qui « ne voyaient pas » comment faire, malgré l'aide que nous leur propositions. Dans ces cas-là, soit la personne n'écrivait rien, soit elle indiquait les acteurs sous forme de listes comme présenté dans les paragraphes précédents.

Comme dit plus haut, nous avons tout de même réussi à recueillir 13 schémas (consultables en annexe de ce rapport) sur les 28 personnes interrogées. C'est la raison pour laquelle il faut garder en tête que ce schéma récapitulatif était un moyen de compléter nos réponses, et non pas un moyen de constituer le support principal de l'étude.

Répartition du vocabulaire de définition des friches



	En lien avec la nature	En lien avec un espace de projet	À connotation négatif
■ -18 ans	1	1	8
■ 19 - 30 ans	7	6	8
■ 31 - 45 ans	9	9	22
■ 46 - 60 ans	9	9	9
■ +60 ans	3	3	32

Tableau 12 : Répartition du vocabulaire de définition des friches [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Sur la première question du questionnaire en ligne, « Qu'évoque pour vous la notion de délaissés urbains ? (friches urbaines, terrains vagues, dents creuses...) », la réponse libre, a entraîné le recueil de beaucoup de vocabulaire permettant de qualifier les délaissés urbains. La première donnée à noter, consiste au fait que les délaissés urbains sont principalement, voir même uniquement, associées aux friches ou aux terrains vagues. Très peu de commentaires mettaient en avant des terrains issus d'aménagements n'ayant pas utilisés l'ensemble de l'espace, des abords de routes etc... De plus, les friches sont souvent associées à un terrain bâti qui présente encore actuellement son infrastructure. En effet on retrouve fréquemment le vocabulaire lié à cette idée : « immeubles, bâtiment, usines, entrepôt, bâtisse, hangar... ». D'autres caractéristiques des friches, mais apparaissant très ponctuellement, et à remettre dans le contexte de la phrase pourrait être intéressant à étudier, car ils interpellent « succession, saint, populaire, liberté, culturel ... ».

Suite à ce premier traitement, il apparaît trois idées principales qui ressortent au travers du vocabulaire collecté : tout d'abord la connotation négative qu'achèment toujours les friches, mais en même temps les potentialités que possèdent ces espaces pour la création de projet, et enfin nous avons voulu souligner la présence spontanée de vocabulaire en lien avec la nature.



Photo 3 : Représentation des friches bâties [source : <http://www.panoramio.com/photo/17484352>]

L'image péjorative que véhiculent les friches est due à leur aspect d'abandon, des terrains sans entretien, sans utilité. On retrouve notamment « gâchis », « perte », ou encore « vétuste », « polluer », « sale »... De plus, il est accolé à ces terrains une fréquentation, ce sont des endroits « squattés » une population particulière, qui transforme ces espaces en « ghettos » et qui les transforment en « dépotoir », « décharge » et surtout qui y lie l'aspect dangereux. Le champ lexical de la maladie est utilisé pour qualifier les friches « syndrome », « maladif », « malade », « crise ». Ce sont des espaces qui restent en marge de la dynamique urbaine, et de la société où chaque espace doit être bien défini.

Cependant, malgré cette représentation péjorative de la friche, elle a su aussi bénéficier de l'évolution des mentalités qui voit maintenant cet espace comme un espace pour le futur, pour le projet. C'est même un terrain préférentiel du fait qu'il est déjà anthropisé. Ainsi on retrouve le vocabulaire de la potentialité des friches « possible », « évoluer », « potentiel », « valoriser » etc, mais également le vocabulaire en lien avec l'aménagement « réhabiliter », « urbanisation », « rénover » réappropriation »... Si la friche représente un espace potentiel à « bâtir », il a également été relevé qu'une relation entre les friches et la nature était spontanément faite par quelques personnes interrogées. Ainsi on retrouve plusieurs citent le mot nature, ainsi que naturel, espace vert ou écologie(quement). L'aspect sauvage est également énoncé, un commentaire fait même allusion à « un peu de nature au naturel » dans une réponse à une autre question du questionnaire. Ainsi pour certains dans l'état actuel la friche représente déjà un espace où la nature a acquis des droits, mais possède également un potentiel écologique.

Le traitement par catégorie d'âge n'apporte pas d'éléments particulièrement intéressants à noter, à par peut être sur l'ensemble du vocabulaire utilisé, par exemple les -18ans ne regroupe que 45 mots au total, contre 157 pour la catégorie 31-45. Cependant le traitement par mots ne peut être révélateurs car certains commentaires sont beaucoup plus longs que d'autres et apportent ainsi beaucoup plus de vocabulaire alors qu'une seule idée est exprimée. Il suffit qu'une ou deux personnes dans une catégorie se soient exprimées plus longuement et les statistiques par catégorie d'âge sont bouleversées.

De même le traitement sur cet échantillonnage n'est pas réellement probant pour les personnes ayant un lien ou non avec le domaine de l'aménagement. Les résultats étant très proches et présentant les mêmes problèmes que pour les catégories d'âge. Le seul point qu'on peut discerner serait la proportion plus importante de l'aspect négatif des friches pour les personnes ayant un lien avec l'aménagement. Mais cette proportion peut s'expliquer du fait que ces personnes, de par leur formation ou leur profession sont confrontés à l'ensemble des problématiques entourant ces terrains, et connaissent l'ensemble des aspects à traiter, notamment négatif, des friches.

Répartition du vocabulaire de définition des friches en fonction de la formation/profession

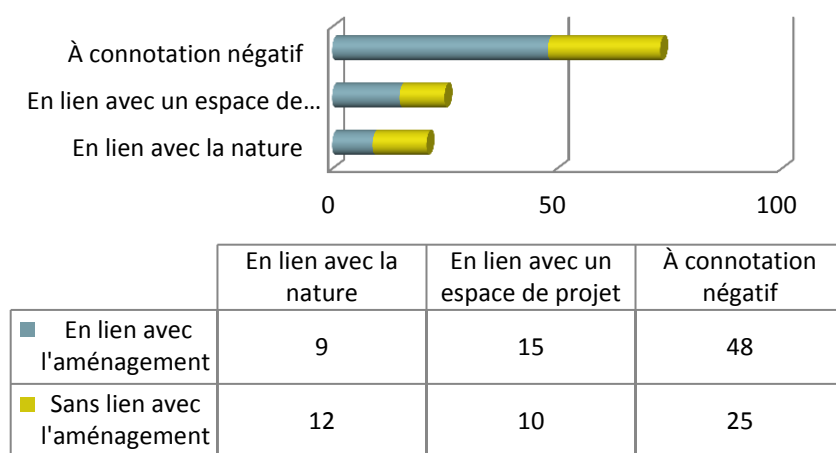


Tableau 13 : Répartition du vocabulaire de définition des friches en fonction de la formation/profession [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Dans notre questionnaire, nous avons demandé aux interrogés, à travers une question ouverte, de nous indiquer les avantages et les inconvénients qu'ils administrent à la friche. Présentement l'état de friche, recueille majoritairement un avis négatif, en premier lieu parce qu'on leurs reproche d'être abandonnées, non entretenues voir détériorer par l'homme, mais également par le sentiment d'insécurité qu'elles reflètent, en « favorisant le squat », « sont mal famées », « zones des trafics », que c'est « dangereux ». Dans certains commentaires, il a été indiqué que ce laisser-aller était dû au fait que les gestionnaires étaient mal identifiés, ou même que certaines petites surfaces arborées posent le problème de l'entretien à la municipalité. Cette image négative peut entraîner un véritable rejet, ce sont des lieux où « on n'ose s'y rendre ». Un autre des reproches fait aux friches est l'aspect négatif qu'elles apportent au quartier, voir à la ville, allant même pour certains jusqu'à « défigurer la ville ». Et pourtant bien que présent dans les remarques, l'aspect esthétique ou plutôt inesthétique n'est que peu réellement énoncé. Si cet aspect est plutôt utilisé de manière négative, on retrouve certains avis qui au contraire, y voient une certaine beauté du site. Cette démarcation entre la friche et son environnement qui est vécu comme une coupure et un manque d'harmonie par certains, est au contraire une opportunité et permet la « respiration dans la ville ». Enfin dans leur état actuel, ce qui est reproché aux friches ce sont leur inutilité sur le moment, et la perte d'espace qu'ils représentent, d'autant plus au travers de la conjoncture qui essaye de lutter contre l'étalement urbain.

Cependant, leur condition, ne leur apporte pas uniquement un aspect péjoratif. En effet, un certain nombre d'interrogés, y voient un lieu d'activité, un espace par exemple où les enfants peuvent jouer à des jeux interdits dans les jardins publics, mais également d'autres activités, l'esthétique particulier du lieu permet de devenir « un lieu de shooting photo », « espaces "vierges" que les citoyens peuvent se réapproprier: tag, graffitis, expression artistique, block party... ». Mais les véritables avantages liés aux friches sont leur potentialité. Effectivement « ce sont des lieux de "possible", aussi bien pour l'humain que pour la nature », qui « permettent de laisser un terrain de jeux aux urbanistes et aux architectes pour construire la ville de demain ». Mais ces terrains ne sont pas seulement imaginés en parcelles urbanisées, ces espaces qui peuvent être actuellement perçus comme des espaces verts « évitent de trop condenser la ville, permet de s'évader » et surtout accueillent des écosystèmes variés. Certains considèrent ces espaces comme de véritables espaces naturels : « un peu de nature au naturel », « une coupure naturelle au milieu de l'urbanisation ». Et s'ils ne présentent aujourd'hui pas cet aspect naturel, les friches revendiquent un potentiel environnemental : « cet espace pourrait servir de zone test d'observation des éco-systèmes pour les associations de protection de la nature : comment les végétaux et animaux se réapproprient cette friche ».

Avantages		
Idée générale	répétition	Commentaire en lien
Espace de projet	16	Permet de laisser un terrain de jeux aux urbanistes et aux architectes pour construire la ville de demain
Espace d'activité à se réapproprier	11	Espaces "vierges" que les citoyens peuvent se réapproprier: tag, graffitis, expression artistique, block party
Evite de trop condenser la ville / Créer des espaces verts/écosystèmes variés	8	Un peu de nature au naturel une coupure naturelle au milieu de l'urbanisation
Potentiel environnemental	5	Avantages : cet espace pourrait servir de zone test d'observations des éco-systèmes pour les associations de protection de la nature : comment les végétaux et animaux se réapproprient cette friche.
Respiration dans la ville	4	Un peu d' "air" dans la ville
Permet la redensification	3	peuvent être urbanisées ou ré urbanisées rapidement sans développer l'artificialisation des espaces périphériques
Aucun avantage	2	Aucun avantage car si on y vit c'est parce qu'on a pas le choix !
Lieux pouvant servir à de nouvelles expériences	2	Lieux pouvant servir à de nouvelles expériences de rénovation urbaine, de nouveaux styles de vie en ville
Beaux	1	Ils sont tellement peu considérés qu'ils en deviennent beaux finalement

Inconvénients		
Idée générale	répétition	Commentaire en lien
Favorisent le squat/ mal famé/ trafics/dangereux	11	Peut vite dégénérer si aucun entretien (délinquance, déchets, vandalisme...) / ils favorisent le squat de jeunes
Abandonnés/ non entretenus/ détérioré par l'homme	11	Zones non gérées ou gestionnaire mal identifié /: la dégradation du paysage tant que ce n'est pas traité
Aspect négative à la ville/ défigurent la ville	6	vue, odeurs, bruits découragement des riverains / donc le plus souvent non entretenus, ces espaces présentent donc des éléments pouvant défigurer une ville (bâtiments en ruine, végétation "aléatoire",...).
Pas esthétique	5	Très moche / Endroits et bâtiments inesthétiques, qui enlaidissent les quartiers
Perte d'espace	3	Espaces libre mais perdus
Coupure au sein des quartiers	3	Des zones de rupture, désagréables à traverser
n'ose pas s'y rendre	2	n'ose pas s'y rendre / n'est pas accessible aux citoyens
Fait baisser la valeur des terrains avoisinants/ dénaturer espaces environnants	2	Fait baisser la valeur des terrains et bâtiments avoisinants
Le sentiment de mépris et d'abandon par les habitants du voisinage	2	préjudices pour le voisinage
Pas utiles sur le moment	2	Inconvénients : endroits "perdus" où personne ne va, inutilisés, gaspillage d'espaces
Espace difficile reconstruire / la nécessité de le nettoyer, débarrasser, dépolluer/ Pas toujours exploitables	2	Ce sont des villes fantômes. Il est difficile de reconstruire quelque chose / la nécessité de le nettoyer, débarrasser, dépolluer
Pas naturel		Pas vraiment naturel
Pas de contrôle sur ces espaces		
Pas d'inconvénients		Il y a de la place pour de futures infrastructures, et je ne vois pas d'inconvénient à ces espaces

V. ANALYSE COMPLÉMENTAIRE

Il nous a semblé important de compléter nos analyses par entrées intuitives, tableau des critères et carte mentales, par des paragraphes traitant des sujets absents de ces analyses mais toutefois nécessaires à la totale compréhension du sujet.

IV.1. DEFINITION DES FRICHES URBAINES SELON LES TYPES D'ACTEURS

Comme nous l'avons précisé en début de 1^{ère} partie, nous avons une définition particulière des friches urbaines qui n'est pas forcément en adéquation avec la représentation de la majeure partie de la population. Ainsi, il nous a semblé essentiel de questionner les acteurs de l'aménagement du territoire rencontrés sur leur définition des friches urbaines pour :

- Savoir si on parle de la même chose et ainsi avoir le maximum d'informations exploitables par la suite.
- Confronter les points de vue et comprendre pourquoi les acteurs interrogés disent ne pas être propriétaires de friches urbaines.

La définition de la friche urbaine n'a pas été traitée dans les entrées intuitives parce qu'elle constitue le sujet motivant nos entretiens et qu'en définitive tous l'entretien peut participer à l'élaboration de la définition de la friche urbaine. Nous avons utilisé les réponses des questions "Pour vous, qu'est-ce qu'une friche, un délaissé urbain ?" et "Comment les qualifieriez-vous en quelques mots/phrases clés ?" pour analyser la définition des acteurs de l'aménagement du territoire. Avec les réponses de ces questions, nous avons un avis sur le vif et synthétique sur les friches urbaines. La figure 18 et le tableau 12 synthétisent les mots les plus utilisés par les acteurs interrogés pour définir les friches urbaines. Seuls les mots dont l'effectif est supérieur à 3 ont été gardés pour la réalisation du nuage de points.



Figure 18 : Nuage de mots les plus fréquemment utilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire pour définir les friches urbaines (obtenue par Iramuteg)[source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Nature grammaticale	Mots (Effectif)
Nom	Friche (70) – Terrain (40) – Espace (22) – Chose (18) – Gens (17) – Ville (16) – Milieu ; Aménagement ; Abandon (10) – Zone ; Entretien ; Endroit (9) – Projet ; Moment (8) – Temps (7) – Propriétaire ; Parcelle : Niveau ; Jardin ; Industrie (6) – Transition ; Site ; Quartier ; Mot ; Exemple ; Entreprise ; Définition ; Activité (5) – Terre ; Réserve ; Question ; Public ; Problème ; Fougère ; Coup ; Attente ; Agriculteur (4) – Évolution ; Époque ; Usine ; Usage ; Territoire ; Possibilité ; Part ; Orientation ; Nature ; Jachère ; Intrusion ; Habitat ; Foie ; Développement ; Domaine ; Centre ; Campagne ; Bâtiment (3)
Verbe	Aller (20) – Délaisser (15) – Voir ; Entretenir (12) – Abandonner (10) – Vendre ; Laisser (9) – Devenir (8) – Servir (7) – Aimer (6) – Trouver ; Faucher ; Essayer (5) – Évoluer ; Venir ; Sentir ; Retrouver ; Rester ; Penser ; Passer ; Accepter (4) – Utiliser ; Pousser ; Poser ; Obliger ; Exister ; Entendre ; Disparaître ; Appeler ; Aménager ; Acheter (3)
Adjectif	Urbain (34) – Industriel (11) – Délaissé (10) – Foncier (9) – Petit ; Grand (8) – Important (5) – Vrai ; Sauvage ; Naturel ; Commun ; Beau (4) – Inutile ; Immobilier ; Ferroviaire ; Ancien ; Agricole (3)
Adverbe	Forcement (7) – Vraiment ; Plutôt (6) – Relativement ; Effectivement (4)

Tableau 14 : Effectifs et nature grammaticale des mots les plus fréquemment utilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire pour définir les friches urbaines (obtenu avec Iramuteq), [Source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

L'analyse des mots nous permet de créer des champs lexicaux en rapport avec la définition des friches urbaines. Le tableau suivant présente les différents champs lexicaux des mots en lien direct avec les friches urbaines (représentés en gras dans le tableau 12 ci-dessus).

Caractéristiques Physiques	Terrain ; Espace ; Chose ; Zone ; Endroit ; Parcelle ; Jardin ; Industrie ; Site ; Entreprise ; Réserve ; Jachère ; Bâtiments ; Usine ; Territoire ; Urbain ; Industriel ; Foncier ; Petit ; Grand ; Important ; Immobilier ; Ferroviaire ; Agricole
La perception	Abandon ; Nature ; Problème ; Possibilité ; Délaisser ; Abandonner ; Accepter ; Obliger ; Délaissé ; Sauvage ; Naturel ; Commun ; Beau ; Inutile ; Ancien
Le projet	Aménagement ; Projet ; Transition ; Évolution ; Orientation ; Habitat ; Développement ; Vendre ; Devenir ; Servir ; Penser
La temporalité	Moment ; Temps ; Attente ; Époque ; Disparaître
Les pratiques	Entretien ; Activité ; Usage ; Intrusion ; Entretenir ; Faucher ; Évoluer ; Utiliser ; Aménager ; Acheter
Les personnes liées	Gens ; Public ; Agriculteurs
L'environnement proche	Ville ; Quartier ; Campagne

Tableau 15 : Résultats de l'analyse des champs lexicaux (obtenu avec Iramuteq) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

À partir de l'analyse des réponses des acteurs de l'aménagement du territoire, on peut voir que la définition des friches urbaines s'organise essentiellement autour des caractéristiques physiques de cet objet du territoire. Avec les champs lexicaux du projet et des pratiques, on voit que la friche n'est pas seulement un espace enclavé dans un territoire avec des caractéristiques matérielle : la friche est aussi un moyen d'utiliser le territoire et de permettre son développement.

Pour continuer l'analyse de manière plus approfondie, nous avons décomposé les définitions qui nous ont été données par les acteurs interrogés pour créer voir si il existe des différences ou des similitudes dans la caractérisation des friches urbaines. Le tableau 14 suivant représente la matrice qui nous permet de créer les

définitions des friches urbaines selon le type d'acteurs. Les entrées principales (Essence – Fonction – Perception) et leurs déclinaisons secondaires ont été choisi par rapport aux différentes définitions que l'on a pu voir dans les références bibliographiques.

Type		Privé	Public	Semi-Public	Particulier	Élu	TOTAL	%
Vision		Actuel	Actuel Futur	Futur	Actuel	Actuel		
Essence	Taille	0	2	1	0	1	4	20
	Végétation	1	2	1	3	0	7	35
	Bâti	0	5	1	0	2	8	40
	Temporalité	0	2	0	1	0	3	15
Fonction	Disparue	2	5	2	2	1	12	60
	Urbanisation	1	2	1	0	0	4	20
	TVB	0	0	1	0	1	2	10
Perception	Conséquence	0	1	0	1	0	2	10
	Marginal	1	1	1	1	0	4	20
	Abandonné	2	4	1	0	2	9	45
	Opportunité	0	5	2	1	1	8	45
	Problème	2	3	2	4	1	12	60
EFFECTIF		3	8	3	4	2	20	

Tableau 16 : Tableau présentant la matrice de la définition des friches urbaines de l'ensemble des acteurs rencontrés et les nuances de cette définition que l'on peut trouver au sein des différents types d'acteurs rencontrés. [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Dans les colonnes de chaque type d'acteurs, les chiffres correspondent au nombre d'acteurs ayant évoqué une caractéristique de la friche. Dans la colonne "TOTAL", c'est la somme de tous les acteurs qui ont mentionnés un aspect de la friche. Et la colonne % nous donne la proportion d'une caractéristique de la friche citée par les acteurs rencontrés.

La ligne "Vision" est la manière dont la friche était définie par l'acteur interrogé. "Actuel" signifie que l'acteur se représente l'état présent de la friche pour en faire une définition - "Futur" signifie que l'acteur se représente l'état avenir de la friche pour en faire une définition.

À partir du tableau 16, on peut donc établir une définition générale des friches urbaines en se basant sur les entrées secondaires dont le pourcentage est supérieur à 35 pour établir cette définition.

De manière générale, les friches urbaines sont des espaces :

- Où il y a présence d'une végétation abondante et d'éléments bâtis.
- Qui avait une fonction dans le territoire mais qui l'a perdue.
- Qui sont considérés comme abandonnés. Ce sont des espaces-problème mais qui sont porteurs d'opportunité, si les acteurs s'en saisissent.

Cette définition générale reste à nuancer selon les catégories d'acteurs, nous avons choisi l'absence de caractéristiques mentionnées pour nuancer la définition générale des friches. Nous n'aurions pas trouvé de nuances significatives et cohérentes en ajoutant les caractéristiques citées par les acteurs de l'aménagement du territoire.

Nous pouvons donc avoir les variations suivantes de définition :

- *Propriétaire privé :*

Les friches urbaines sont des espaces où il y a présence d'une végétation abondante, qui avaient une fonction dans le territoire mais qui l'ont perdues, qui sont considérées comme abandonnées. Ce sont des espaces-problème.

Dans cette version de définition de la friche urbaine, les caractéristiques relatives aux éléments bâtis et aux opportunités ne sont pas mentionnées. Nous avons pu constater lors des entretiens que la majorité de ces propriétaires n'avaient pas de perspectives pour leur parcelle. On peut donc facilement comprendre que les friches sont des espaces sans issue : la friche est antinomique au projet.

Une citation pour illustrer ce que sont les friches selon les propriétaires privés :

C'est un endroit où il y a de la « *végétation qui pousse, et qui pousse beaucoup jusqu'à avoir des arbres* ». Pour synthétiser, **le propriétaire particulier n°3** définit les délaissés urbains comme « *abandonnés complètement, mais qui ne sont jamais vraiment délaissés* » (car il y a toujours un propriétaire-terrain) « *sauf si le terrain n'est pas constructible ou si il est difficile à vendre* ». « Les délaissés ce sont des terrains où les gens ne peuvent rien faire dessus ». Ce sont des terrains où il n'y a « *pas d'issue* ». « *Les délaissés* » sont « *abandonnés* » et ils évoquent le « *désintéressement* ».

- *Propriétaire particulier :*

Les friches urbaines sont des espaces où il y a présence d'une végétation abondante, qui avaient une fonction dans le territoire mais qui l'ont perdues. Ce sont des espaces-problème mais qui sont porteurs d'opportunité, si les acteurs s'en saisissent.

Dans cette version de définition de la friche urbaine, les caractéristiques relatives aux éléments bâtis et à l'aspect abandonné des friches urbaines sont absentes de la définition. Au premier abord, on peut penser que les propriétaires particuliers ont un avis contradictoire sur leur perception de non-abandon de la friche et son état problématique. Mais les propriétaires particuliers ne considèrent pas qu'ils aient abandonné leur parcelle (en friche), ils veulent mettre en place des projets mais il leur est difficile car il existe une réglementation stricte qui ne leur permet pas de faire tout ce qu'ils souhaitent. C'est pourquoi ils considèrent ces terrains comme des espaces-problème.

Une citation pour illustrer ce que sont les friches selon les propriétaires particuliers :

“Une friche c'est une terre agricole qui devient friche par un manque de possibilités de réaliser quoi que ce soit dessus. C'est des causes, souvent. C'est causé par des contraintes. La friche urbaine ce n'est pas une volonté. C'est une cause d'une certaine situation à un moment donné. Ce sont des terrains en attente de projets mais qui ne servent à rien”.

Propriétaire particulier n°4.

- *Élu :* Les friches urbaines sont des espaces où il y a présence d'éléments bâtis, qui avait une fonction dans le territoire mais qui l'ont perdu, qui sont considérées comme abandonnées. Ce sont des espaces-problème mais qui sont porteurs d'opportunité, si les acteurs s'en saisissent.

Dans cette version de définition de la friche urbaine, les caractéristiques relatives à la présence de végétation ne sont pas mentionnées.

Une citation pour illustrer ce que sont les friches selon les élus :

“Les friches urbaines, ça ne peut être autrement que des terrains ...parce que la friche industrielle on voit bien le bâtiment abandonné, dégueulasse mais la friche urbaine, on n’a pas de quartier abandonné. Des friches urbaines pourraient se trouver dans des villes qui sont en perte de vitesse complète ou qui n’ont plus d’industrie majeure. [...] Et puis la friche urbain dans le sens d’un délaissé ou d’un terrain en friche, le terrain peut être en friche au milieu de l’urbanisme parce que derrière il y a un projet à venir. ”

Élu n°1.

- *Propriétaire public et propriétaire semi-public* : Pas de nuances à apporter, la définition de ces acteurs-là est identique à la définition générale.

IV.2. LE TEMPS DE VEILLE : UNE NOTION RECURRENTTE MAIS DIFFICILE A DEFINIR

Lors des entretiens, une des questions portait sur le temps de veille des friches urbaines. Nous avons voulu traiter cette question du temps de veille puisque lors de la phase bibliographique nous avons été confronté à la problématique de la temporalité des friches urbaines : *“la perception de la temporalité ne sera pas la même pour les responsables de la conduite du projet qui connaissent l’échéancier et ses contraintes, et les riverains qui subissent sous leurs fenêtres la vision dévalorisante d’un terrain vague, facteur de sentiment d’insécurité. D’autant que le provisoire peut durer par les procédures, les contentieux, les délais de relogement ou de commercialisation... et son issue mal connue.”* C. DUBLANCHE (2009) “Les délaissés temporaires” In : Nature et Paysage les rencontres, Blois, 25 septembre 2009, pp 18-19

Le temps de veille nous semblait être un point de définition essentiel des friches urbaines et qui est à l'origine d'une source d'incompréhension entre les professionnels de l'aménagement du territoire et les habitants. En interrogeant un large panel d'acteurs de l'aménagement du territoire, on peut donc confronter leur vision de ce temps de latence du territoire.

Le thème du temps de veille n'a pas été traité dans les entrées intuitives car ce n'était pas un sujet qui, à la sortie des entretiens, a retenu l'attention des personnes interrogés. Mais nous avons décidé d'analyser les réponses à cette question puisque c'est un point qui nous a semblé fondamental à développer. La figure et le tableau suivants synthétisent les mots les plus utilisés par les acteurs interrogés pour donner leur avis sur le temps de veille (seuls les mots dont l'effectif est supérieur à 3, ont été gardés pour l'analyse).

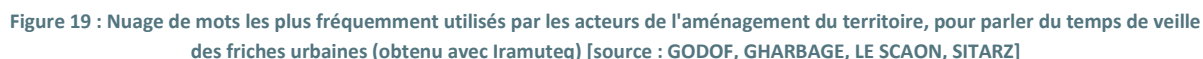


Tableau 17 : Effectifs et nature grammaticale des mots les plus fréquemment utilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire, pour parler du temps de veille des friches urbaines (obtenu avec Iramuteg) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

87

Le temps	Le devenir	Les acteurs	L'investissement
Veille	Projet	Urbanisme	Acheter
Moment	Changement	Propriétaires	Intéressant
Attente	Penser	Promoteur	Économique
Durer	Évoluer	Politique	Financier
Long	Décider	Gens	
Normal			

Tableau 18 : Champs lexicaux utilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire, pour parler du temps de veille des friches urbaines [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

À partir de l'analyse des discours des acteurs de l'aménagement du territoire, on peut voir que le temps de veille des friches urbaines est liée au devenir de la friche, aux acteurs et au placement financier que représente la friche urbaine. À partir de ces résultats on ne peut pas réellement savoir si le temps de veille est subi par les riverains et compris par les professionnels de l'aménagement du territoire.

En analysant les propos des personnes interrogées, on peut remarquer que trois tendances se dégagent :

- Le temps de veille des friches urbaines est le “temps incompressible” de l'aménagement du territoire. C'est le temps nécessaire à la résolution d'une situation complexe qui met en relation les décisions politiques, la mise en place du projet et sa mise en oeuvre. Les moyens financiers et le contexte de développement de la ville sont des facteurs influençant la durée du temps de veille.

Quelques citations :

“Les temps qui sont incompressibles sont les temps de l'aménagement. Il faut un temps pour acheter le terrain, pour l'aménager, pour le revendre et pour le donner à notre usage.” **Propriétaire public n°6.**

“Donc les friches entre le moment où elle se déclare parce que le privé ne fait plus rien soit parce que nous on l'a acquis et il faut attendre que ça se fasse, qu'il y ait une nouvelle santé économique, ça peut durer...” **Élu n°1.**

- Le temps de veille des friches urbaines est un espace cohérent du territoire puisque la transformation d'un espace ne se fait pas instantanément. C'est une étape incontournable dans l'aménagement du territoire puisque la friche est l'allégorie du fonctionnement de l'aménagement du territoire. Elle symbolise physiquement, la transition entre deux état d'un espace du territoire et dont les fonctions ont changé au cours de cette transformation.

Quelques citations :

“Donc que ça passe par une « friche », un certain temps entre deux moments, c'est normal. Tout ne peut pas se faire tout de suite, comme ça...” **Propriétaire privé n°2.**

- Le temps de veille des friches urbaines est très long, pour diverses raisons. C'est le moment d'attente qui est nécessaire afin de trouver une solution pour l'utilisation de parcelles à problème (inconstructibles, nombreux recours), qui sont sans fonction à un instant donné. C'est aussi un temps de latence laissé volontairement pour permettre un gain sur investissement foncier.

Quelques citations :

“C'est un placement d'argent qu'ils font et qui n'est pas négligeable ! Pour eux, ce n'est pas négligeable. Enfin, pour moi c'est ça ! Ça ne va pas plus loin !” **Propriétaire particulier n°2.**

« Il y a eu des recours, abusifs, qui ont fait que les premiers promoteurs ont laissé tomber. Ils avaient des compromis de signer, qui sont devenus caducs. C'est reparti, ça a recommencé donc le temps long... »

Propriétaire public n°5.

Ces résultats n'ont pas pu être déclinés selon la typologie d'acteurs car nous n'avons eu un nombre restreint de réponse à cette question : certaines personnes n'ont pas voulu être enregistrées et nous n'avons pas pu noter la réponse, d'autres personnes ne répondaient pas à la question posée. Ainsi, les résultats de cette question sont à nuancer et à approfondir par la suite.

IV.3. LA FRICHE EST UNIQUE DANS SON CONTEXTE

IV.3.1. LA FRICHE UNIQUE DANS SON CONTEXTE...

La friche est un élément particulier du paysage urbain. Effectivement cette dernière, qui par définition est un espace sans fonction définie, s'oppose au besoin de détermination du rôle de chaque parcelle, rencontré aussi bien dans les documents d'urbanisme mais également pour l'homogénéité du tissu urbain. Ces terrains semblent d'autant plus à part de la dynamique urbaine, qu'ils possèdent chacun des caractéristiques propres et qu'il est donc difficile de mettre en place un processus global de traitement de ces terrains. De fait, les friches possèdent évidemment une localisation et une surface propre, comme pour chaque parcelle. Mais d'autres aspects plus sensibles interviennent dans le traitement de ces terrains. Tout d'abord l'ilot dans lequel s'inscrit la friche, un ilot qui présente des fonctions définies et une dynamique, contrairement à la friche qui n'entre pas dans cette évolution. De plus ces espaces possèdent un passé, une histoire qui leur confère une identité particulière, qui peut se traduire en un attachement ou au contraire une répulsion. Et si ce n'est pendant sa période de fonctionnement, ce peut être pendant ce temps de transition, par sa réappropriation par d'autres ou par son stade d'abandon, que ces terrains construisent leur image. De plus les activités qu'ont accueillies ou accueillent les friches, peuvent avoir entraîné des modifications sur la nature du terrain, par la pollution par exemple. Ce paramètre est d'autant plus conséquent, qu'il va influencer le futur projet, de par la nature de la pollution, est-elle traitable ? Pourra-t-on laisser les sols nus ? Quels sont les moyens financiers et techniques à mettre en place ?

L'ensemble des caractéristiques qui définissent une friche, fait que ces terrains sont difficilement réunissables sous une même définition. Cette idée a été vérifiée lors des rencontres avec les différents acteurs. Il a été noté une difficulté pour ces derniers de parler des friches dans leur globalité. Les propriétaires et aménageurs racontent leurs terrains, par des anecdotes, des projets, et ne peuvent donner des généralités concernant leurs parcelles. Pour les questions générales sur les friches, la première réaction des acteurs est d'indiquer que *« ça dépend de quel terrain »* (**Propriétaire public n°10**). La problématique des friches est complexifiée par l'aspect singulier de ces terrains.

IV.3.2. ...ET NON CONSIDEREE COMME UNE FRICHE

Dans la conscience collective, les friches possèdent une image négative, synonyme de terrain détérioré, sans valeur. Ainsi, pour les propriétaires, il est très difficile d'associer leurs terrains à des friches. Lorsque que l'on demande à l'interviewé de définir ce que pour lui est une friche, il nous donne des caractéristiques, que l'on peut par la suite transposer à ces parcelles. Pourtant lorsqu'on

le questionne sur ces dernières, en les qualifiant de friches, le propriétaire réagit instinctivement en réfutant que ce n'est pas une friche. « Ce sont des terrains en attente de projet », « ici c'est des jachères », « des terrains commercialisés », même si ces parcelles présentent les caractéristiques propres à une friche, un espace actuellement non utilisé sans fonction définie, une gestion minimale... Le propriétaire conteste cette dénomination pour ces terrains. On retrouve notamment cette attitude chez certains aménageurs, pour qui normalement, les friches possèdent un véritable potentiel pour la création de projets. Mais la connotation encore très péjorative des friches, prime sur les possibilités qu'offre un tel terrain. Même des aménageurs confrontés à des problématiques très urbaines, et dont les friches présentent un potentiel de renouvellement urbain, ne consentent pas à désigner leurs lots de friches.

Le propriétaire semi-public n°2 nous parlait de terrains sur la commune de La Riche :

Propriétaire : « Pour moi ce n'est pas une friche.

M. L. S. : Pourquoi ce n'est pas une friche ?

Propriétaire : Bah parce que c'est un terrain qui est en cours de réflexion.

M. L. S. : oui mais aujourd'hui il n'y a pas de projet en cours

Propriétaire : Oui, alors on a limité l'investissement. Pourquoi ? Parce que plus on entretient ce terrain plus il est vecteur d'intérêt pour les gens du voyage. Donc aujourd'hui c'est un terrain qu'on laisse plutôt avec un minimum d'entretien, parce que sinon ça deviendrait un camping caravanning gratuit... »

Nous avons également rencontré cette réaction de la part de certains politiques locaux, même lorsque les communes n'étaient pas propriétaires de terrains. Il n'est pas concevable pour eux, que leur territoire soit porteur de terrains tels que des friches, qui signifie un laissé aller, et peut être un marché détendu sur leur commune, qui figurerait un manque d'attractivité de leur commune.

Les friches, ces terrains en phase d'attente, sont encore victimes de leur connotation négative. Pourtant véritable ressource en matière de patrimoine foncier et donc de projet, personnel ou d'aménagement à plus grande échelle, le mot friche semble néanmoins privilégier l'aspect d'échec, que d'opportunités.

IV.4. LES METHODES D'ACQUISITION : COMMENT ? POURQUOI ?

Comment / Pourquoi les terrains ont été acquis? Comment ils se sont trouvés à l'état de friches?

Les terrains qualifiés de délaissés qui se retrouvent à l'état de friche, possède néanmoins un propriétaire qui ont fait généralement acte d'acquisition. Mais alors quelle est la méthode d'acquisition de tels terrains ? Ont-ils été obtenus dans cet état ? Et cette appropriation s'inscrivait-elle dans un objectif défini ?

Généralement, les actuelles friches, ont été obtenues par l'achat. Cependant, une autre méthode a été relevée durant notre étude, celle de l'héritage. La friche n°169, dont le propriétaire est M. de Warren, est un élément intégrée au patrimoine familial : « *j'ai repris cette propriété familiale, qui comportait le château et des terrains [...] ça fait 200 ans si ce n'est plus que c'est dans la famille* » (**Propriétaire particulier n°1**). Lorsque le propriétaire passe par l'achat du terrain, il se positionne en situation active vis-à-vis de la parcelle, et l'acquiert principalement pour la réalisation d'un projet

plus ou moins bien défini. Concernant les particuliers, il s'agit essentiellement d'acquisition dans pour agrandir le patrimoine foncier et immobilier qu'ils possèdent préalablement et se situe donc dans les environs de leur propriété principale.

Pour les propriétaires publics, et les aménageurs, l'objectif consiste en la réalisation d'un aménagement à plus ou moins grande échelle. Il peut s'agir d'une acquisition ponctuelle, pour combler une dent creuse dans le tissu urbain, par la réalisation d'un équipement ou de logements. Val Touraine Habitat, Office Public de l'Habitat et partenaire privilégié des collectivités locales pour leurs besoins d'équipement et d'aménagement acquière les terrains dans cette optique, pour le montage de projets indépendants. Ces terrains en friche, sont couramment achetés en l'état, et ont atteint ce stade pour plusieurs raisons : conflits de famille, le propriétaire veut le garder pour ses enfants, le propriétaire est mort, nous confiait Tours habitat. La collectivité ou l'aménageur, mais généralement plus les collectivités peuvent acheter un terrain juste parce que l'occasion se présente et pour ne pas passer à côté l'acquière, même si aucun projet n'est encore pensé pour ce terrain. De ce fait, le terrain pourra rester en friche d'autant plus longtemps, le temps qu'un projet nécessite du terrain et qu'il soit monté.

Mais l'acquisition peut également s'inscrire dans un programme beaucoup plus important. Par exemple la Direction Départementale des Territoires (DDT) a été en charge d'acquisitions majeures de foncier afin de pouvoir réaliser les infrastructures de transport, comme l'explique T. Aidi du service aménagement et développement de la DDT d'Indre-et-Loire « ce sont des terrains qui à l'origine ont été achetés par l'Etat, par la collectivité, ce sont des deniers publics, pour faire des routes ou des aménagements, surtout pour des aménagements routiers ». Un historique particulier d'un grand propriétaire foncier, La RFF, est à noter. Possédant actuellement de nombreux terrains qualifiés de friches urbaines, la RFF a obtenu un tel patrimoine du fait qu'au moment de la création des lignes ferroviaires au début du XXème siècle, la SNCF n'existait pas encore, il y a eu des acquisitions des terrains par des compagnies privées. Juste après la guerre, les terrains sont devenus biens de l'Etat et remis à la SNCF. Enfin certains terrains sont acquis, par les collectivités essentiellement, sans projet particulier, mais en prévision, l'occasion se présente, la collectivité achète le terrain mais ne l'intègre qu'ultérieurement à un programme d'action.

Ces terrains, même si certains actuels propriétaires en ont hérité, ont à l'origine été achetés. Pourquoi ces parcelles ont-elles atteint cet état de friche ? Comment le processus d'enrichissement se déclenche-t-il ? Concernant les parcelles appartenant à des particuliers, ce sont des parcelles qui sont à la vente, car il n'y a plus de projet et/ou parce que ce patrimoine coûte cher. Mais souvent devenus inconstructibles à cause des risques d'inondation, ou du fait d'un marché détendu, ces terrains ne trouvent pas de nouvel acquéreur. Pour les friches dont les propriétaires recensés sont des aménageurs publics et privés, il s'agit essentiellement d'espace en attente de projet, qui sont donc dans une période de transition, et n'ont pas pour dessein de rester dans cet état. Quant aux terrains résultant d'un vaste programme d'aménagement, il est question de terrains qui n'ont finalement pas été utilisés dans le projet et à que l'on n'a pas réengagé dans un nouveau processus. Pour la DDT, qui a procédé à une acquisition foncière massive il s'agit tout d'abord d'assainir la situation « ce qui manque, moi à mon sens, c'est une vue très précise de l'état des lieux, c'est-à-dire combien, où, puis repérer géographiquement, et ça on ne l'a pas » nous révèle le **propriétaire public n°1**. Suite à cette

étape, les terrains pourront alors être reversés au domaine public routier ou être mis en vente, mais ne seront pas convertis par la DDT.

Enfin certains terrains ont été qualifiés de délaissés urbains ou de friches mais lors des rencontres avec les acteurs, notamment les propriétaires, nous nous sommes rendus compte que ça n'en était pas. Par exemple la friche n°87 (à Joué-les-tours, n° de cadastre 122 Bi 01), est un bassin de rétention. De plus la friche n°151 (à Blois, n° de cadastre AD 225 et 226), est quant à elle une partie d'un parc.



Photo 4: Vue aérienne de la friche n°151 [source : Marion BRUN]

En règle générale, les terrains ont été acquis car ils sont porteurs de projets. Une partie des propriétaires actuels ont acquis ces terrains dans le but de les reconverter dans les années à venir. D'autres possédaient cette démarche, mais suite à la conjoncture (mise en zone inondable avec interdiction de construire, manque de moyens, de motivation, projet terminé avec reste de terre) ont dû abandonner l'idée de leur projet et laisse leur terrain évoluer et s'enfricher.

CONCLUSION

Dans cette conclusion, nous reviendrons dans un premier temps sur la confirmation ou l'infirmerie des hypothèses de départ, puis sur le retour d'expérience issu de ce projet, et enfin nous expliciterons les points importants de l'étude.

Revenons d'abord sur les hypothèses initiales, et traitons-les une par une.

- **La friche apporte un « moins » au quartier :**

Cette hypothèse rejoint l'entrée intuitive « La friche a une image négative ». Si l'on s'attache à l'analyse de cette entrée intuitive, l'hypothèse de départ, qui était une tendance dégagée par Lucy Vaseux, est confirmée. En effet, 24 des 27 personnes interrogées (soit 88% du panel) estiment que l'image de la friche est négative, en général. Lors de l'analyse de cette entrée intuitive, nous nous sommes davantage attachés à l'image qu'ils se faisaient de la friche en général, et non pas véritablement de leur propre jugement sur la friche.

Cette hypothèse est également confirmée par l'analyse des questionnaires en ligne, qui montre, par l'intermédiaire des définitions données par les personnes interrogées, que ces espaces sont associés à une image à connotation négative. : « Cette image péjorative que véhiculent les friches est due à leur aspect d'abandon, des terrains sans entretien, sans utilité. On retrouve notamment « gâchis », « perte », ou encore « vétuste », « polluer », « sale »... De plus, il est accolé à ces terrains une fréquentation, ce sont des endroits « squattés » une population particulière, qui transforme ces espaces en « ghettos » et qui les transforment en « dépotoir », « décharge » et surtout qui y lie l'aspect dangereux. » (cf partie « analyse des questionnaires »)

La friche reste encore et toujours un espace en marge de la société, principalement parce qu'il n'a plus de fonction définie.

- **Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive, et plus des usages existent**
- **Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels**

Concernant ces deux hypothèses, il est vrai que les réponses données aux entretiens et aux questionnaires n'ont pas véritablement permis de l'infirmer ou la confirmer. Cependant, quelques premiers éléments de réponses peuvent être donnés. En effet, nous avons entendu à quatre reprises lors d'entretiens que lorsque ces espaces en friche étaient gérées de manière « différenciée », ces espaces étaient beaucoup mieux vécus par les riverains. Nous pouvons donner l'exemple du maire Mr Stéphane Baudu de la chaussée Saint Victor, dans l'agglomération Blésoise, qui a fait l'expérience des prairies fleuries sur sa commune. Selon lui, les personnes ne passent plus simplement à côté de la friche mais s'y promènent. L'image véhiculée par la friche n'est plus la même que dans l'imaginaire général, et cette transformation de l'image fait évoluer les pratiques.

- **Les friches sont des espaces gérés de manière minimale.**

Pour confirmer cette hypothèse, il suffit de se référer à l'analyse de l'entrée intuitive « La gestion est minimale ». En effet, le constat est sans appel : 25 des 27 personnes interrogées (soit 92% des interviewés), tous types d'acteurs confondus, évoquent la notion de gestion de leur(s) terrain(s) en friche et l'estiment minimale. Cette hypothèse est également confirmée par les réponses aux

questionnaires en ligne : les personnes y ayant répondu associent majoritairement la notion de friche à celle de « terrain vague », qui sous-entend qu'aucune gestion n'y est effectuée.

- **La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers**

Là encore, l'entrée intuitive concernant la gestion faite des espaces en friche permet de répondre à cette hypothèse. Effectivement, les grands groupes, comme les particuliers, ont, à quelques exceptions près (ex : prairies fleuries, convention avec les agriculteurs...) le même mode de gestion et d'entretien : un fauchage une ou deux fois par an, selon les facteurs extérieurs : nécessité d'un accès pour des professionnels, plaintes des voisins... L'idée générale réside dans le fait que l'entretien d'une telle parcelle est une réelle contrainte.

- **Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus il y voit un espace de projet**

Cette hypothèse était notre hypothèse de base, et notre étude permet d'y donner quelques réponses concrètes. A travers l'analyse de l'entrée intuitive « la friche est un espace de projet » d'abord, on a vu que 96% des personnes interrogées évoquaient spontanément cette notion lors des entretiens, les 4% restants étant des particuliers ou privés sans lien avec l'aménagement du territoire. Si l'on complète ces données avec les réponses données aux questionnaires en ligne, on voit que la notion de projet est davantage évoquée par les personnes en lien (formation ou profession) avec l'aménagement.

Finalement, on voit que même si les résultats sont parfois mitigés, une bonne partie de nos hypothèses de départ étaient justifiées. Pour pouvoir approfondir le travail, il faudrait d'abord pouvoir traiter l'ensemble des questionnaires en ligne, car ils touchent une population plus large et représentent peut-être donc davantage la vision générale des espaces en friche actuellement.

Ce qu'il nous a également beaucoup manqué est le contact avec les propriétaires privés. Malgré nos tentatives téléphoniques, puis le porte-à-porte, nos essais ont souvent été vains. Si cette partie du projet de recherche venait à se poursuivre par une autre équipe, il faudrait alors trouver un autre moyen d'approche auprès de ce type de propriétaires.

Cependant, malgré ces difficultés dûes au manque de temps principalement, ce projet de fin d'études s'inscrivant dans un contrat de recherche sur les délaissés urbains et espèces invasives nous a appris plusieurs choses : Nous avons pu être en contact avec de nouveaux outils d'analyse sociologique que nous n'avions pas expérimenté jusqu'alors. Nous avons également pu approfondir nos connaissances sur ces espaces, essentiels au renouvellement urbain aujourd'hui et incontournables dans les politiques urbaines.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages imprimés :

BAILLY Antoine, *La perception de l'espace urbain. Les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche géographique*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 1977, 264 p.

BLANCHET Alain, *L'entretien dans les sciences sociales*, Paris, 1985, 289 p.

CICERI Marie-France, MARCHAND Bernard et RIMBERT Sylvie, *Introduction à l'analyse de l'espace*, Paris, U, Armand Colin, 1977, 216 p.

CLERGEAU Philippe, *Une écologie du paysage urbain*, Editions Apogées, 2007, 136 p.

FANNETEAU Hervé, *Enquête : Entretien et questionnaire*, Dunod, Paris, 2^{ème} édition, 2007, 128 p.

RIMBERT Sylvie, *Les paysages urbains*, Paris, U. Prisme, Armand Colin, 1975, 240 p.

TERRIN Jean-Jacques, *La ville des créateurs : Berlin, Birmingham, Lausanne, Lyon, Montpellier, Montréal, Nantes*, Editions Parenthèses, Collection Ville en train de se faire, 2012, 288 p.

Mémoires :

MEYER Ludovic, *Mise en place d'un observatoire des friches urbaines*, Rapport de stage Magistère Aménagement 3^{ème} année à la DDE Loire, Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement, 1998, 63p.

URBAIN Anne-Laure et VALLEE Pascaline, *Représentation et perception par les acteurs locaux et les usagers des enjeux s'exerçant sur le Cher canalisé : Saint-Aignan (41) à Tours (37)*, Projet de Fin d'Etudes, Département Aménagement ; Polytech Tours, 2012-2013, 116p.

VASEUX Lucy, *Représentations construites par les habitants des friches en milieu urbain, Les cas d'étude de Tours (37) et Blois (41)*, Projet de Fin d'Etudes, Département Aménagement ; Polytech Tours, 2013-2014, 63p.

Colloques :

SABBAR Aeteca, *"Les délaissés temporaires"*, Nature & paysage, les rencontres 2009, 1^{ère} édition, 25 septembre 2009, Blois, Publication du CAUE 41.

CLEMENT Gilles, *"Montpellier - Elaboration d'une stratégie de gestion des délaissés urbains"*, Montpellier cultive la biodiversité, septembre 2010.

Ouvrages électroniques :

AMBROSINO C. et ANDRES L., "Friches en ville : du temps de veille aux politiques de l'espace", *Espaces et sociétés*, n°134, 2008, pp. 37-51. Disponible sur : <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-3-page-37.htm>

ANDRES L. et GRESILLON B., "Les figures de la friche dans les villes culturelles et créatives, Regards croisés européens", *L'Espace géographique*, Tome 40, 2011, pp. 15-30. Disponible sur : <http://www.cairn.info/revue-espace-geographique-2011-1-page-15.htm>

BAILLY A., "La perception des paysages urbains", *Essai méthodologique*, *L'Espace géographique*, volume 3, 1974, pp. 211-217. Disponible sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/spgeo_0046-2497_1974_num_3_3_1486

BERNOUSSI Mohamed et FLORIN Agnès, "La notion de représentation : de la psychologie générale à la psychologie sociale et la psychologie du développement", *Enfance*, volume 48, n° 48-1, 1995, pp. 71-87. Disponible sur : http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/enfan_0013-7545_1995_num_48_1_2115

BIGANDO Eva, "Le paysage ordinaire, porteur d'une identité habitante", *Projets de paysage* [En ligne], n°1, 2008. Disponible sur : http://www.projetsdepaysage.fr/fr/n_1_1_2

LIZET Bernadette "Du terrain vague à la friche paysagée, le square Juliette-Dodu, Paris, Xe", *Ethnologie française*, volume 40, 2010, pp 597-608 . Disponible sur : <http://www.cairn.info/revue-ethnologie-francaise-2010-4-p-597.htm>

MICHEL Xavier, "Paysage urbain : prémisses d'un renouvellement dans la géographie française, 1960-1980", *Strates* [En ligne], n°13, 2007. Disponible sur : <http://strates.revues.org/5403>

Sites internet :

- Site Hypothèses : <http://hypotheses.org/19594>
- Cterrier, ressources pédagogiques en ligne : <http://www.cterrier.com/>
- <http://www.espaces-publics-places.fr/la-perception-de-l%E2%80%99espace-urbain-principes-et-fonctionnements>
- <http://daimon.free.fr/mediatrices/representations.html#sdfootnote38sym>
- Site Géoconfluences : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/friches>
- Site Cairn : http://www.cairn.info/zen.php?ID_ARTICLE=AG_663_0062

Entretien propriétaires publics

Parcelle

Ville : Tours / Blois

N° de parcelle : _____

Superficie : _____

Adresse : _____

Nom et type de propriétaire : _____

Poste/statut : _____

Fonctions : _____

Les friches en général

Pour vous, qu'est-ce qu'une friche, un délaissé urbain ?

Qualifiez-les par 5 mots (avec une hiérarchie : en premier le plus important, en 2^{ème} un peu moins important etc ?)

EN GENERAL Connaissez-vous la manière dont sont traitées les friches ? (par exemple, dans les politiques d'aménagement) est ce qu'on en fait qq chose ou rien ?

Savez-vous si des actions ont été menées par certains acteurs sur des friches ? (ex : initiative d'habitants, projets menés par les collectivités locales...) faire une transition sur les terrains de l'interrogé s'il ne sait pas quoi répondre

La(les) friche(s) dont vous êtes propriétaire

Comment le(les) terrain(s) a(ont) été acquis ? Dans quelle finalité ?

Dans quel état était alors le terrain?

Est-ce qu'il y a eu une évolution dans l'aspect du terrain (de la friche) depuis son acquisition ? (depuis combien de tps, est ce que vous trouvez ça long ?)

Aujourd'hui, quel regard portez-vous sur ces terrains ? Qualifiez-les par 5 mots (laisser parler la personne avant de lui donner le tableau des critères) Pensez-vous la même chose de tous vos terrains ? (avant tableau des critères)

Notation des critères suivants :

Dangereux	-2 -----> +2	Sûr	
Sauvage	-2 -----> +2	Dompté	
Entretenu	-2 -----> +2	Négligé	
Intégré	-2 -----> +2	Marginal	
Artificiel	-2 -----> +2	Naturel	
Bruyant	-2 -----> +2	Silencieux	
Sombre	-2 -----> +2	Lumineux	
Ordonné	-2 -----> +2	Chaotique	
Attrayant	-2 -----> +2	Repoussant	
Désagréable	-2 -----> +2	Agréable	
Inutile	-2 -----> +2	Utile	
Beau	-2 -----> +2	Laid	
Intéressant	-2 -----> +2	Sans intérêt	

Considérez-vous cet endroit comme un espace naturel ?

Savez-vous si un usage de cette parcelle est actuellement fait ? Permettriez-vous un usage, notamment temporaire, de ce terrain ? pour les deux questions : par vous ? par d'autres ?

Possédez-vous d'autres friches ?

Quelle place leur donnez-vous dans vos actions quotidiennes ? Donnez des exemples de réalisation

A quel avenir pensez-vous pour cet espace ?

Est-ce que vos terrains ont des préconisations particulières dans les documents d'urbanisme ? (est-ce que la commune compte faire qq chose à plus ou moins long terme, et compte vous racheter les terrains etc...) Est-ce juste une réserve foncière, ou des projets sont-ils prévus ?

Gestion

Qui est en charge de la gestion ou de l'entretien ? (*Eux-mêmes, délégué, pas de gestion...*), Pourquoi ?

Quels sont les impératifs/objectifs de la gestion mise en place ? (*Esthétique, écologique, gestion différenciée...*)

Quels sont les moyens mis en place dans une telle gestion ? (*budget, main d'œuvre, matériel, temps....*)

Y a-t-il un lien entre gestion actuelle et vision d'avenir que vous avez de ces parcelles ?

Potentiel des friches (rappeler l'objectif de la thèse etc)

Connaissez-vous la notion de TVB ? si oui c'est quoi pour vous ?

Considérez-vous les friches en général comme pouvant contribuer à la TVB ? (potentiel de connectivité)

Concernant vos terrains, vous êtes-vous déjà posé la question ? ont-elles un potentiel etc ?

Reconnaissez-vous le potentiel des friches pour la Densification urbaine ? Possibilité de reconstruire la ville sur elle-même ?

Y a-t-il un lien entre gestion actuelle et vision d'avenir que vous avez de ces parcelles ? Est-ce que vous communiquez avec d'autres acteurs sur ces parcelles ou sur leur avenir ? (écoles, communes, agence d'urba ?)

Représentation mentale du jeu d'acteurs, de leurs interactions et la nature de leurs interactions.
Pourquoi ces acteurs ? Tous les acteurs impliqués quelle que soit la nature de leur implication
(destruction, transformation, acquisition... **gestion / l'utilisation / la pensée des friches/potentiel
dans le projet**)

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT	3
FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ETUDES EN GENIE DE L'AMENAGEMENT	4
REMERCIEMENTS	5
INTRODUCTION	10
PARTIE 1 : CONTEXTUALISATION	
I. PRESENTATION DES TERMES DE RECHERCHE ET ETAT DE L'ART	13
I.1. Les délaissés urbains et friches urbaines	13
I.2. La perception	20
I.3. La représentation	23
II. CONTEXTUALISATION DE L'ETUDE	25
II.1. Contexte de recherche	25
II.2. Les territoires d'étude	25
PARTIE 2 : METHODOLOGIE	
I. PROBLEMATISATION ET DEFINITION DES HYPOTHESES DE DEPART	29
I.1. Définition de la problématique	29
I.2. Définition des hypothèses	30
II. METHODOLOGIE DE RECHERCHE	34
II.1. Les critères de sélection des terrains	34
II.2. Les outils de recueil d'information	36
1) La friche apporte un (-) au quartier (tendance de Lucy)	40
2) Plus les friches sont gérées, plus elles ont une image positive (Lorsque la friche est considérée comme un plus, des usages existent)	40
	101

3) Les friches sont plus fréquentées quand elles sont considérées comme des espaces naturels	40
4) Les friches sont des espaces gérés de manière minimale.	40
5) La gestion faite par les grands groupes est plus aboutie que les particuliers	40
6) Plus l'engagement de l'acteur sur la friche est grand, plus il y voit un espace de projet	40

PARTIE 3 : RESULTATS

I. ANALYSE DES ENTREES INTUITIVES	46
I.1. Analyse entrée intuitive : la gestion des friches est minimale	46
I.2. Analyse entrée intuitive : la friche a une image négative	51
I.3. Analyse entrée intuitive : Il n'y a aucune politique locale concernant la question des friches	53
I.4. Analyse entrée intuitive : utilisation temporaire de la friche par une grande diversité d'acteurs	55
I.5. Analyse de l'entrée intuitive : La friche est considérée comme un espace de projet	57
I.6. Analyse des entrées intuitives "La friche est considérée comme un espace artificiel " et "La friche est considérée comme un espace naturel"	59
I.7. Analyse entrée intuitive "Trame verte et bleue"	63
II. ANALYSE DU TABLEAU DES CRITERES	66
III. ANALYSE DES CARTES MENTALES DES JEUX D'ACTEURS	70
III.1. Plusieurs formes de schémas spontanées	70
III.2. Les acteurs/concepts cités et liens entre eux	75
III.3. Les limites de l'outil carte mentale	76
IV. ANALYSE DES QUESTIONNAIRES EN LIGNE	77
V. ANALYSE COMPLEMENTAIRE	82
IV.1. Définition des friches urbaines selon les types d'acteurs	82
IV.2. Le temps de veille : une notion récurrente mais difficile à définir	86
IV.3. La friche est unique dans son contexte	89
IV.4. Les méthodes d'acquisition : Comment ? Pourquoi ?	90

CONCLUSION	92
BIBLIOGRAPHIE	95

CITERES
UMR 6173
*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 :

Francesca Di Pietro

Gharbage Marwan
Godof Chloé
Le Scaon Marie
Sitarz Nathalie

Projet de Fin d'Etudes
DA5 2014-2015

Perceptions et représentations des friches en milieu urbain – comparaison par type d'acteurs, les cas d'étude de Tours (37) et Blois (41)

Résumé :

En 2013, 53% de la population mondiale est urbaine(1) et le monde d'aujourd'hui doit supporter une croissance démographique qui ne cesse de continuer. Ces deux phénomènes sont à l'origine de l'étalement urbain généralisé au niveau du globe. Ce développement du milieu urbain menace les territoires ruraux et pose la réflexion beaucoup plus générale de la construction de la ville durable de demain. Pourtant au sein du tissu urbain, il existe des espaces vacants, libres de construction qui marquent un état de transition dans les dynamiques économiques, sociales et spatiales et l'évolution des systèmes de production. Ainsi, les friches urbaines longtemps considérées comme des espaces sans intérêt et marginales apparaissent aujourd'hui comme une voie alternative dans la construction de la ville de demain.

Ce projet de recherche traite de la problématique suivante : « Quelle(s) représentation(s) les acteurs ont-ils des friches en milieu urbain ? ». Ce travail vise à mettre en évidence la nature complexe des représentations des acteurs qui sont influencés par différents facteurs. Et de comprendre par les acteurs, quelle est l'insertion de la friche dans le milieu urbain. Pour répondre à cette problématique, il sera question dans un premier temps de faire un état des lieux de la caractérisation des friches urbaines ainsi que de comprendre les phénomènes de perception et représentation. S'en suivra une seconde partie qui expliquera la méthodologie mise en place pour la phase de terrain qui vise à appréhender la vision qu'ont les acteurs des friches urbaines. Puis une phase d'analyse des données fournira des éléments de réponses aux questions soulevées préalablement.

Mots-clés : délaissés, friches, urbain, représentation, perception