

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 (obtenu par Iramuteq)[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 ; Entretien (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) - Délaisse (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 ; Délaisse ; 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 ; Entretien ; 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 encadré dans un territoire avec des caractéristiques matérielles : 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 choisis 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 RECURRENTE 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).



Figure 19 : Nuage de mots les plus fréquemment utilisés par les acteurs de l'aménagement du territoire, pour parler du temps de veille des friches urbaines (obtenu avec Iramuteq) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

Nature grammaticale	Effectif	Mots
Nom	19	Temps
	14	Friche
	11	Terrain - Projet
	7	Veille – Moment
	6	Fois - Attente
	5	Chose
	4	Zone
	3	Urbanisme – Propriétaire – Promoteur – Politique – Gens - Changement
Verbe	6	Penser
	5	Trouver – Passer - Aller
	4	Acheter
	3	Évoluer – Prendre – Mettre – Décider – Durer – Donner - Connaître
Adjectif	5	Long - Intéressant
	4	Normal - Foncier
	3	Économique – Financier
Adverbes	0	/

Tableau 17 : Effectifs et nature grammatical 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 Iramuteq) [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

L'analyse des mots nous permet de créer des champs lexicaux en rapport avec le temps de veille des friches urbaines. Le tableau 18 présente ces différents champs lexicaux.

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 restreints 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 dans 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'îlot dans lequel s'inscrit la friche, un îlot 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 révolusion. 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 accueilli ou accueille les friches, peut 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 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'acquière 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