

## 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.

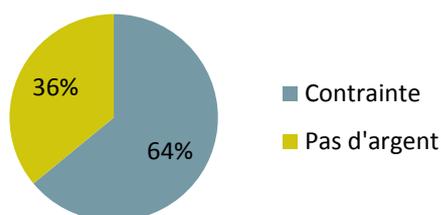
Voyons maintenant combien de fois l'évoquent les acteurs de chaque type.

Catégorie	Propriétaires privés (4)	Propriétaires publics (10)	Propriétaires semi-publics (3)	Propriétaires particuliers (4)	Elus (5)
<b>Nombre de fois évoqué en moyenne</b>	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 m<sup>2</sup>, 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-publiques 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
<b>Type de gestion</b>	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
<b>Gestionnaire</b>	Entreprises extérieures	En régie / Entreprises extérieures pour terrains de grande superficie	Entreprises extérieures	Particulier
<b>Objectif</b>	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.gestiondifferentiee.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).

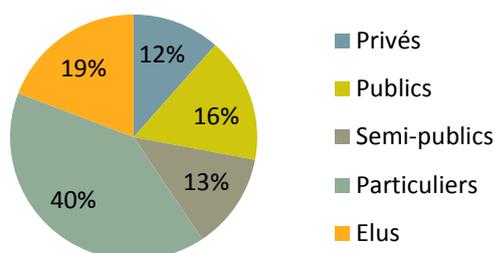
Voyons maintenant combien de fois cette tendance est confirmée, par catégorie d'acteurs :

Catégorie	Propriétaires privés (4)	Propriétaires publics (10)	Propriétaires semi-publics (3)	Propriétaires particuliers (4)	Elus (5)
<b>Nombre de fois évoqué en moyenne</b>	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).



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'aime 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.**

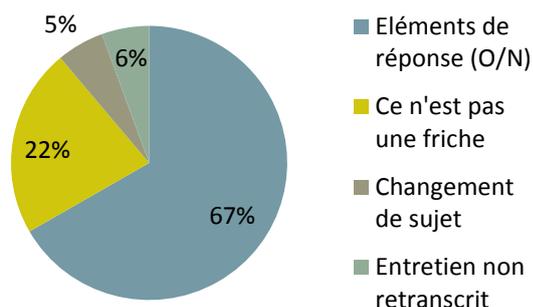
### I.3. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : IL N'Y A AUCUNE POLITIQUE LOCALE CONCERNANT LA QUESTION DES FRICHES

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.

#### Existence d'une politique locale ?



A la question « existe-il une politique locale concernant le devenir des friches ? », 67 % des personnes interrogées ont répondu, que ce soit par « oui » ou « non » en donnant des détails sur le contexte local. Pour les autres, 22 % ne considèrent pas l'espace comme une friche et ne voient donc pas l'intérêt d'une politique, 5 % ont répondu, volontairement ou involontairement, à côté de la question et enfin, 6 % ont été liés à des difficultés techniques du fait qu'elles n'ont pas souhaitées être enregistrées.

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
<b>Propriétaire public</b>	0 %	100 %
<b>Propriétaire semi-public</b>	0 %	100 %
<b>Elu</b>	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 ...)

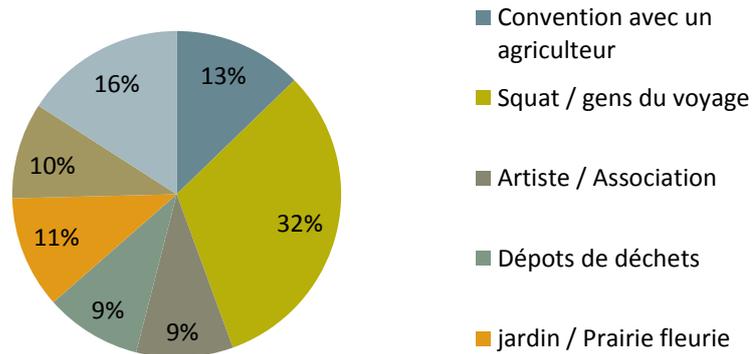
#### I.4. ANALYSE ENTREE INTUITIVE : UTILISATION TEMPORAIRE DE LA FRICHE PAR UNE GRANDE DIVERSITE D'ACTEURS

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 déserrer 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.**

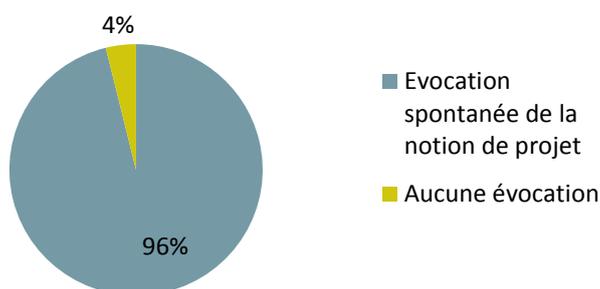
Enfin, d'après les entretiens effectués, il en ressort que les usages temporaires autorisés par le propriétaire n'affecte pas l'usage définitif, quand celui-ci est déjà prévu en amont. En effet, lorsqu'un usage temporaire a été cité par les personnes interrogées, il n'a jamais été question de le rendre 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 ?



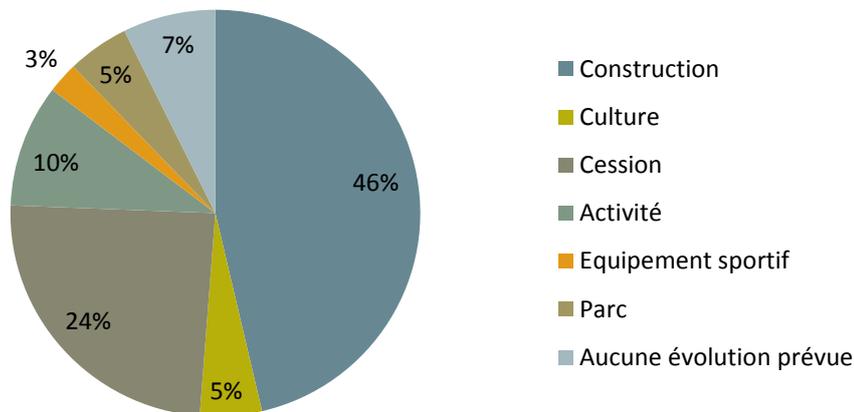
Graphique 6 : La friche, un espace de projet ? [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

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 maraicher 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 zone, et de l'autre côté, de la ville. Moi il ne me sert 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.

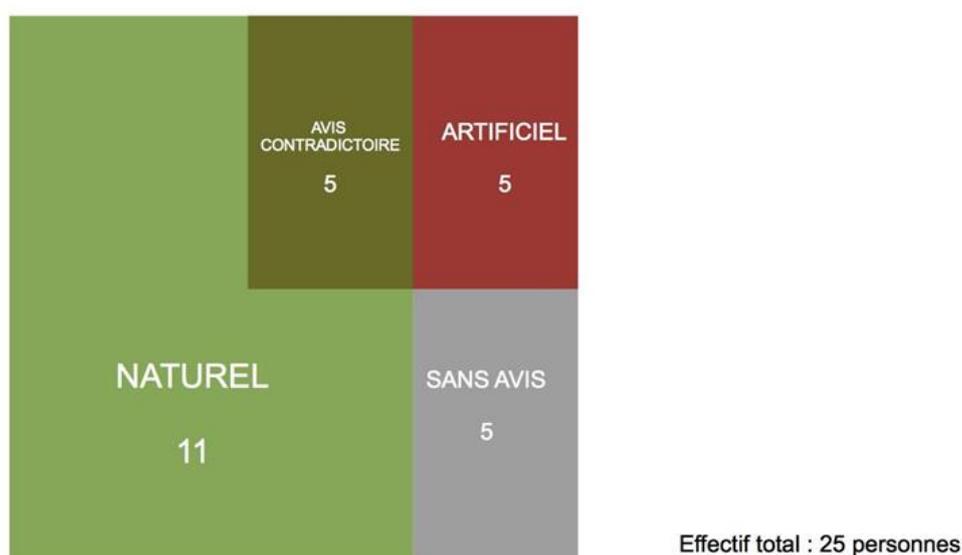


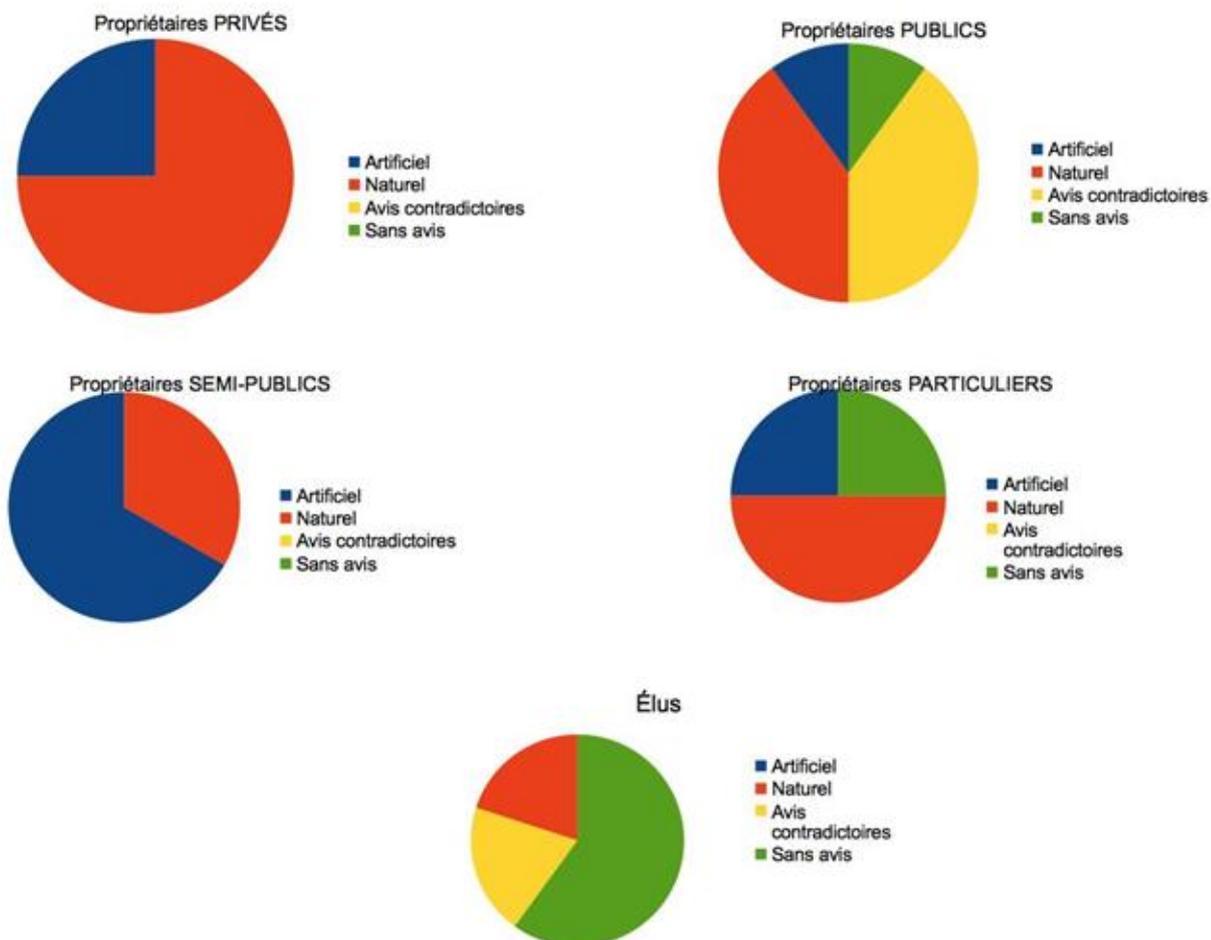
Figure 9 : Répartition de l'effectif total des personnes interrogées, selon l'évocation du caractère naturel ou artificiel de la friche urbaine [source : GODOF, GHARBAGE, LE SCAON, SITARZ]

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
<b>P. Privés</b>	1	3	0	0	4
<b>P. Publics</b>	1	4	1	4	10
<b>P. Semi-Public</b>	2	1	0	0	3
<b>P. Particulier</b>	1	2	1	0	4
<b>Élus</b>	0	1	3	1	5
<b>TOTAL</b>	5	11	5	5	26
<b>Pourcentage</b>	<b>19,2</b>	<b>42,4</b>	<b>19,2</b>	<b>19,2</b>	<b>100</b>

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.

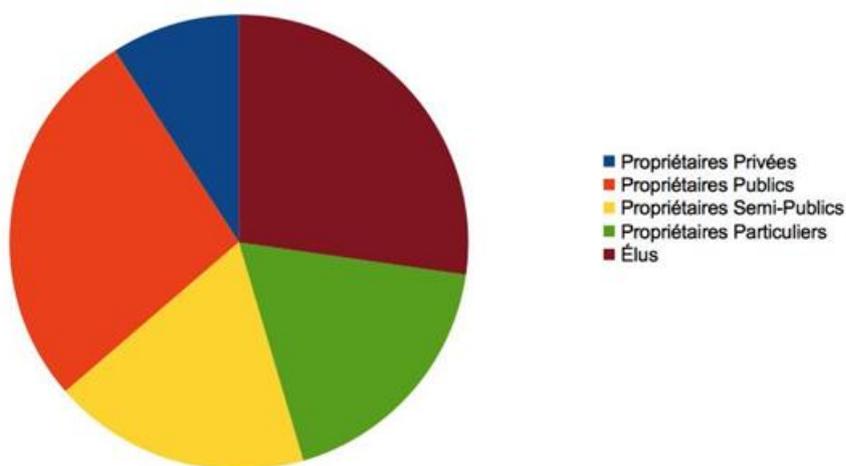
On peut facilement expliquer cette différenciation de deux groupes par le fait que le second groupe est composé de personnes familières avec l'aménagement du territoire et des concepts qui y sont développés.

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'enquêté 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'enquêté 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'enquêté sur le sujet.

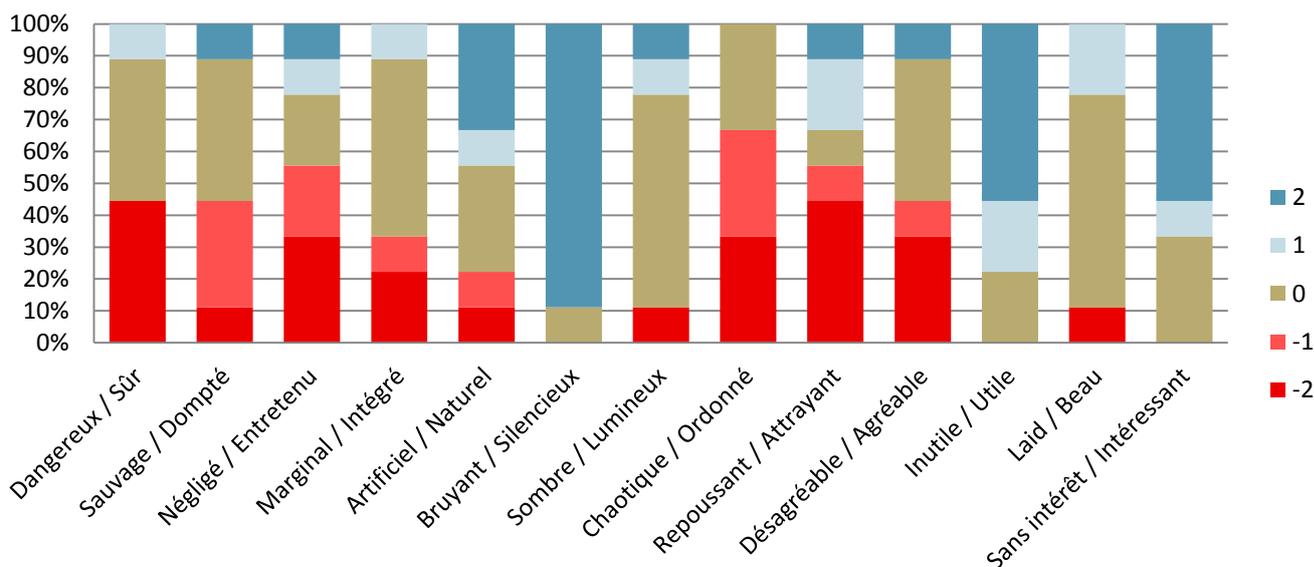
Etant donné qu'une partie de la thèse cherche à évaluer la perception des gestionnaires municipaux et des habitants vis-à-vis des friches urbaines, nous avons pensé qu'il serait intéressant de reprendre ce tableau et de compléter les réponses obtenues par Lucy au niveau des habitants par celles des gestionnaires (services techniques, élus, propriétaires). D'un point de vue pratique, lors des entretiens, pour ne pas influencer les réponses de l'enquêté 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 ...

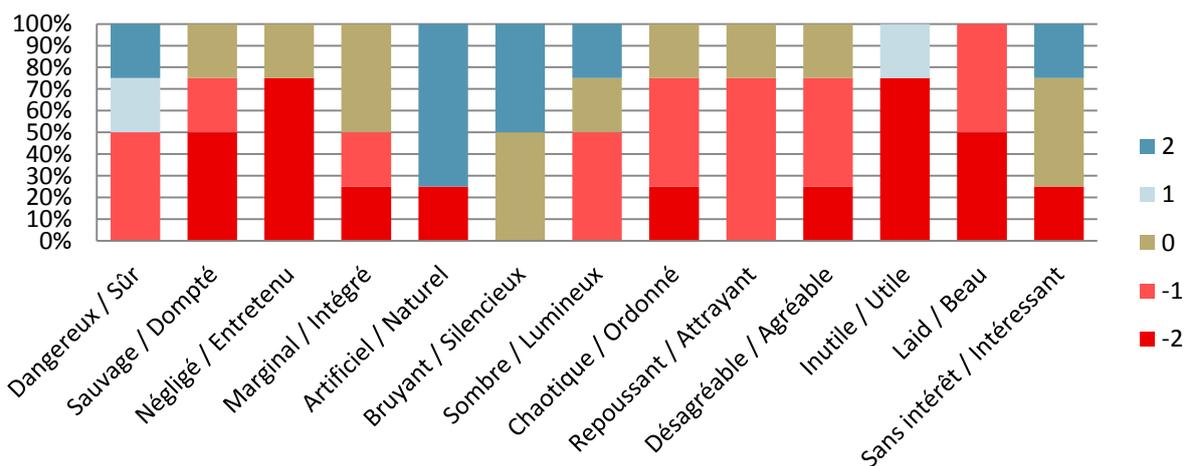
Concernant la perception des acteurs publics envers les friches urbaines, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique page suivante :



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.**

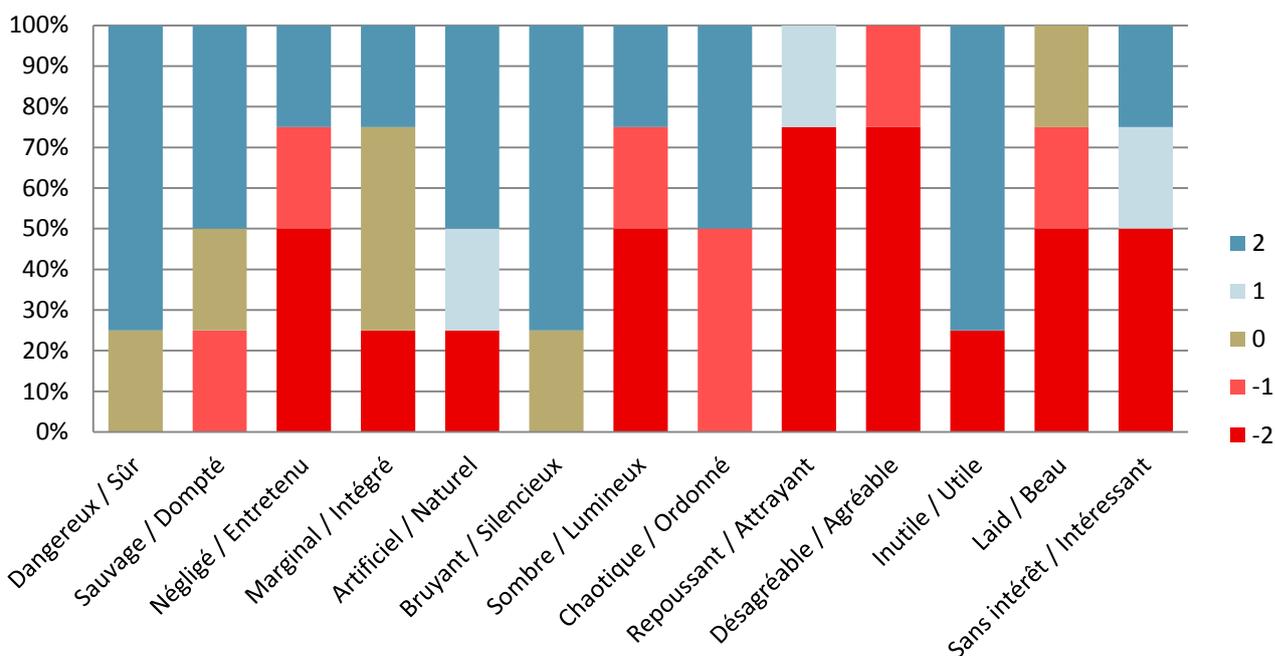
Concernant la perception des propriétaires privés, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique suivant :



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<sup>ème</sup> 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.

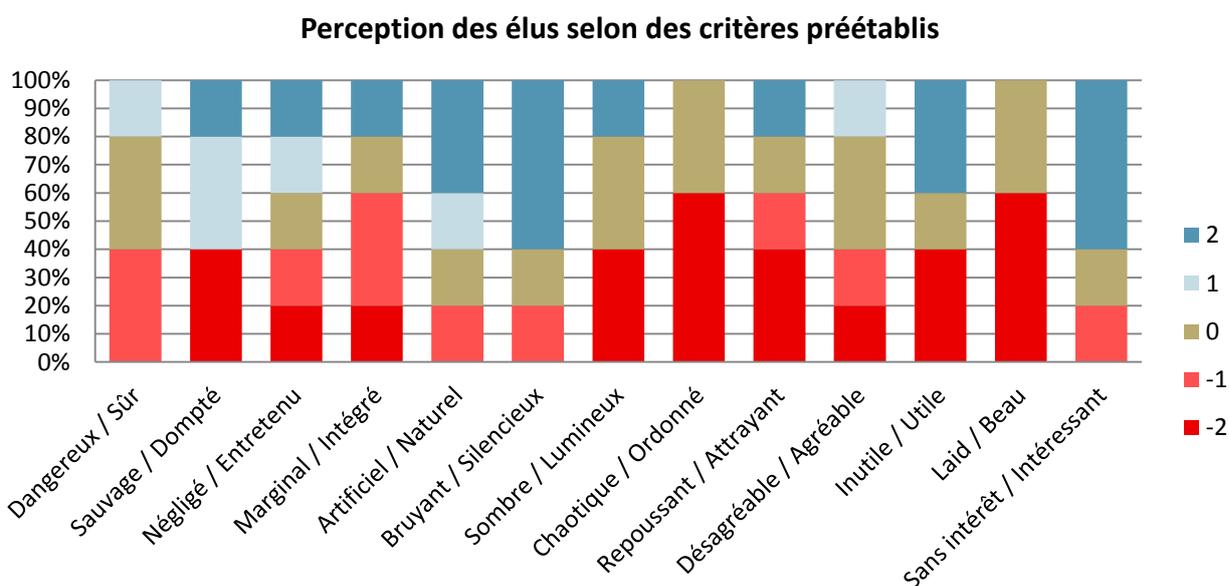
En ce qui concerne la perception des propriétaires privés particuliers, il en ressort les résultats présentés au niveau du graphique suivant :



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.