



HAL
open science

La friche non bâtie : du temps de veille au temps d'éveil

Valentin Thomas

► **To cite this version:**

Valentin Thomas. La friche non bâtie : du temps de veille au temps d'éveil. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01387129

HAL Id: dumas-01387129

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01387129>

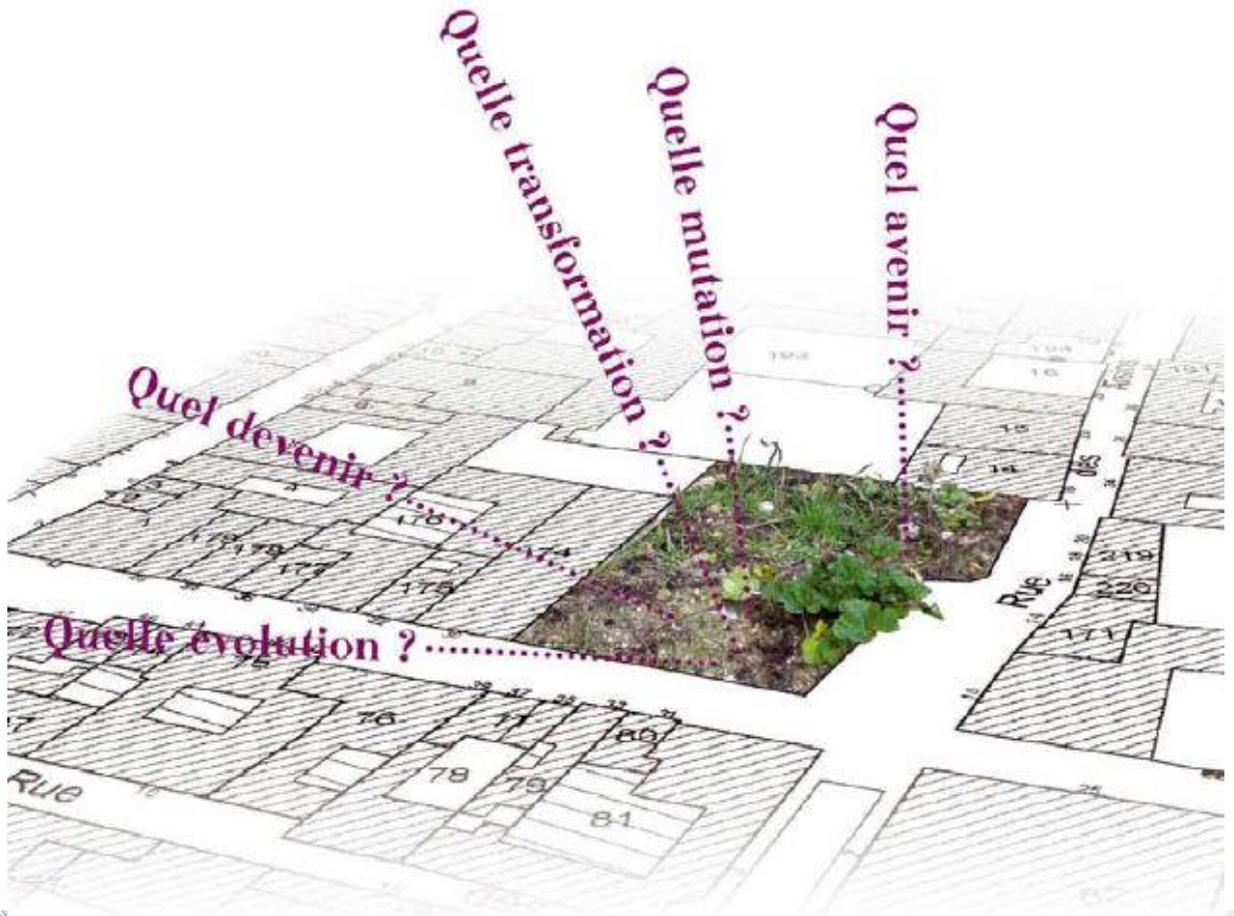
Submitted on 25 Oct 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

09 SEPTEMBRE 2016

Mémoire de fin d'étude
Master 2 Urbanisme et Projet Urbain



LA FRICHE NON BATIE : DU TEMPS DE VEILLE AU TEMPS D'ÉVEIL.

SOUS LA DIRECTION DE STEPHANE QUADRIO ET JEAN-MICHEL ROUX

Valentin THOMAS

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE SAINT-ETIENNE – INSTITUTE D'URBANISME DE GRENOBLE

Institut
d'urbanisme



UNIVERSITÉ
Grenoble
Alpes



-EPA-SAINT-ÉTIENNE-

Auteur	Valentin THOMAS	
Titre	La friche non bâtie : du temps de veille au temps d'éveil.	
Problématique	La friche urbaine non bâtie peut-elle générer sa propre valeur foncière dans le contexte d'une ville post-industrielle comme Saint-Etienne ?	
Date de soutenance	9 septembre 2016	
Organisme d'affiliation	Institut d'Urbanisme de Grenoble Université Grenoble Alpes	Directeur du projet de fin d'étude : Jean-Michel ROUX Directeur de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble
Organisme dans lequel l'alternance a été faite	Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne	Tuteur d'apprentissage : Stéphane QUADRIO Directeur de l'Aménagement de l'EPASE
Collation	Nombre de pages : 103	
	Nombre d'annexes : 3	
	Nombre de références bibliographiques : 40	
Mots-clés analytiques	friche, délaissé, design, gestion différenciée, paysage	
Mots-clés géographiques	France, Saint-Etienne, Manufacture, Plaine Achille, Pont de l'Âne Monthieu, Châteaureux	
Résumé	<p>Les villes nées de l'industrialisation ont beaucoup souffert de la mondialisation. Elles se sont tournées vers des stratégies d'attractivité comme levier pour leur développement ; en l'occurrence le design pour la ville de Saint-Etienne. Les conséquences de leur passé industriel laissent aujourd'hui encore des traces visibles de leur déclin.</p> <p>Ce mémoire étudie la gestion des délaissés urbains non bâtis dans l'objectif de leur redonner de la visibilité et de les rendre, à nouveau, attractifs.</p> <p>Les moyens de réactiver les délaissés pour leur redonner de la visibilité dans les programmes d'aménagement sont nombreux. Ces moyens d'activation passent par différents acteurs ou la mise en application de techniques alternatives visant à générer une valeur pour la friche. Cette valeur est abordée sous deux angles : subjective ou alternative en créant une économie.</p> <p>La recherche de combinaison et de synergies entre les acteurs associatifs, institutionnels et professionnels, sera la garantie d'une efficacité sur le long terme.</p>	

Резюме

Города возникшие в период индустриализации очень пострадали из-за процесса мондиализации. Эти города были вынуждены выбрать в качестве вектора развития стратегию повышения своей привлекательности как возможности экономического и социального развития. Подобная стратегия была выбрана и городом Сант-Этьен. В этом городе последствия индустриального спада оставляют свои следы даже сегодня.

Эта дипломная работа изучает способы работы с заброшенными участками в городах с целью сделать их более заметными для горожан и привлечения к ним интереса, как социального так и экономического. В программах обустройства города, существует множество способов сделать эти заброшенные участки более интересными и добавить им видимость. Эти способы либо мобилизируют множество различных организаций, либо через применяют альтернативные техники предназначенные создать новую ценность заброшенного участка. Эта ценность может быть рассмотрена под двумя углами и быть некоммерческой или альтернативной, позволяющей экономить.

Поиск комбинаций и взаимодействия между такими типами организаций как гражданские ассоциации, государственные институты и специалисты отрасли обустройства города является гарантией эффективности проекта в долгосрочной перспективе.

Table des matières

REMERCIEMENTS	5
LISTE DES ABREVIATIONS	6
PREAMBULE	8
INTRODUCTION	10
CHAPITRE 1 : LA GENESE DE LA FRICHE URBAINE STEPHANOISE.	14
1.1 SAINT-ETIENNE : DE LA VILLE-USINE AUX FRICHES INDUSTRIELLES LAISSEES POUR HERITAGE.	16
1.2 L'IMMOBILIER : INDICATEUR DE CROISSANCE / DECROISSANCE.	25
1.3 LA MAITRISE FONCIERE, MATIERE PREMIERE DE L'AMENAGEMENT.	33
CHAPITRE 2 : CONTRER LE TEMPS DE VEILLE...	44
2.1 LE PATRIMOINE NON BATI DE L'EPASE	45
2.2 CREER ET APPORTER DE LA VALEUR « SUBJECTIVE AUX FRICHES ».	50
2.3 CREER UNE VALEUR INDUITE A LA FRICHE PAR DES METHODES ALTERNATIVES.	60
2.4 LES ACTEURS ET STRATEGIES POUR REVITALISER LES DELAISSES	68
CHAPITRE 3 : CAS CONCRET, CHATEAUCREUX NORD, LA PLACE DES FRICHES DANS L'EMERGENCE DU NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES	78
3.1 CHATEAUCREUX : LE NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES DE SAINT-ETIENNE	79
3.2 LES POTENTIALITES DU SECTEUR NORD	81
3.3 LE CHATEAUCREUX NORD : DES FRICHES ET DU POTENTIEL.	83
3.4 PLAN D'OCCUPATION TEMPORAIRE	83
SYNTHESE GENERALE	88
BIBLIOGRAPHIE	92
ANNEXES	

Remerciements

Je souhaite remercier tout particulièrement mes deux directeurs de mémoire durant cette année d'apprentissage, M. Roux, Directeur de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble et M. Quadrio, Directeur de l'Aménagement de l'EPASE, pour m'avoir encadré et soutenu dans la rédaction de mon mémoire.

Merci également à toutes les personnes de l'EPASE pour m'avoir aidé à cerner la complexité des marchés publics et soutenu dans les missions passionnantes qui m'ont été confiées. Merci d'avoir répondu à mes innombrables questions tout au long de l'année.

Merci à M. Hornung, Directeur Général de l'EPASE, Isabelle Cros (RH) et Stéphane Quadrio de m'avoir donné la chance d'intégrer cet établissement qui restera une expérience extrêmement enrichissante et formatrice.

Un grand merci également à toutes les personnes citées dans la bibliographie, qui ont contribué indirectement à enrichir mon mémoire par des citations, extraits, photographies et autres illustrations.

Merci également à celles et ceux qui ont bien voulu m'accorder de leur temps pour m'accompagner dans mes questionnements et contribuer ainsi à construire ce mémoire.

Liste des abréviations

AVAP - Aires de Valorisation de l'Architecture et du patrimoine

CPER - Contrat de Plan Etat-Région

CSPS- Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé

DPU - Droit de Prémption Urbain

DUP - Droit d'Utilité Publique

EPASE - Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (= EPA)

EPF - Établissement Public Foncier

EPORA - Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

INSEE - Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MPA - Manufacture Plaine Achille

OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIN - Opération d'Intérêt National

PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH - Plan Local de l'Habitat

PLU - Plan local d'Urbanisme

PLU(I) - Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale

SEM - Saint-Etienne Métropole

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

VEFA - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

VSE - Ville de Saint-Etienne

ZAC - Zone d'Aménagement Concerté

ZAD - Zone d'Aménagement Différé

ZPPAUP - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Préambule

Dans le cadre de ma seconde année du Master Urbanisme et Projet Urbain, j'ai intégré au 1^{er} septembre 2015, en contrat de professionnalisation, l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne pour une durée d'un an. Durant cette année, j'ai été associé à la Direction de l'Aménagement dirigée par Stéphane Quadrio.

L'EPASE, créé en 2007, est chargé d'impulser une nouvelle dynamique et contribuer au renouvellement urbain de la ville de Saint-Etienne afin d'attirer de nouveaux habitants.

Acteur majeur de l'aménagement urbain, l'EPA a été pour moi une réelle opportunité pour me confronter au monde de l'aménagement et de l'urbanisme en participant à des missions d'envergure.

J'ai eu la chance d'être le premier apprenti avec des missions transversales sur les différentes ZAC de l'établissement. Cela m'a permis de participer à de nombreux projets de natures différentes.

Mes missions ont porté sur de l'opérationnel avec, par exemple, l'aménagement de la première phase de la Voie Verte en vue de l'Euro 2016 ou les démolitions du 34, rue Pierre Dupont et de l'ancien Gymnase Gachet. J'ai pu aussi traiter l'aspect du réglementaire avec l'élaboration de marchés pour des diagnostiqueurs et contrôleurs, des marchés pour les CSPS ou encore la réalisation de cahiers de charges pour une étude de transports en commun.

Cette immersion au cœur des opérations d'aménagement m'a permis de prendre pleinement conscience des tenants et aboutissants du métier d'urbaniste-aménageur.

Pour réaliser mon mémoire, je me suis appuyé sur l'expérience que j'ai pu acquérir durant cette année et également sur mon expérience de paysagiste par mes formations antérieures.

Cet écrit de fin d'études traite de sujets qui me tiennent à cœur et qui sont en relation avec mes deux profils qui sont l'aménagement et l'urbanisme.

J'ai choisi d'aborder dans ce mémoire la gestion des délaissés urbains en appliquant une gestion novatrice et avec des aménagements temporaires pour les revaloriser et leurs redonner de l'attractivité.

Introduction

Le bouleversement socio-économique des années 1990 à savoir, la délocalisation, le changement de pratique, la baisse de la natalité ainsi que le vieillissement des populations et la crise du marché de l'emploi¹ ont contraint à la décroissance de certains pays européens. La conséquence première de cette accumulation de problématiques se traduit par le dépeuplement des espaces centraux de grandes villes européennes. Pour certaines de ces villes, ce phénomène est non négligeable et peut entraîner avec lui la déficience de tout un système urbain si le processus n'est pas enrayé à temps comme en Allemagne avec la ville de Brandenburg, ou Sheffield en Angleterre ou encore Detroit aux États-Unis²

Cette perte de démographie est associée au terme de « shrinking cities » (villes rétrécissantes). Ce phénomène a inspiré de nombreux chercheurs pour tenter d'apporter des réponses et des explications à cet exode massif des populations. Des initiatives de rénovation urbaine, de reconstruction du tissu urbain et de sa requalification et de renouvellement urbain contribuent à contrer ce problème en retenant les populations.

La problématique de ville rétrécissante en France est encore peu développée. Il n'existe donc pas de réelle définition du problème. Cependant, des outils sont mis à disposition dans ces villes en difficulté pour contrer ce phénomène.

La ville de Saint-Etienne est un des rares cas en France qui présente un exode de la population dans les premières et secondes couronnes de son agglomération.

Héritière de son histoire industrielle et ouvrière, les années 1970 marquent la fin d'une épopée pour cette ville. La mine et ces veines de charbon s'épuisent, la métallurgie et l'industrie textile s'éloignent du Forez pour se délocaliser là où la main d'œuvre est moins coûteuse. Héritière également de sa trame urbaine désorganisée produite pour loger la classe ouvrière et de son parc immobilier vieillissant et vétuste, la ville était au début du siècle dernier un territoire en perdition.

La désindustrialisation a laissé place à des centaines de milliers de mètres carrés de friches et une ville décrite comme « bancal ».

Ce lourd passé, à la fois glorieux et ébranlé, est toujours visible dans la ville. Les politiques et les outils mis en place pour refaire la ville sur la ville ont redonné de l'éclat à Saint-Etienne. Un quartier créatif a émergé sur l'une des plus imposantes friches urbaines

1 NOMBREUSES REFERENCES LITTERAIRES SUR LES PROBLEMATIQUES ENONCEES, CITONS PAR EXEMPLE : VELTZ (2002), MAY ET AL. (1998), ZEPF (2004)

2 CONFERENCE MARCUS ZEPF, MASTER 1 URBANISME ET PROJET URBAIN, INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE, 2015

stéphanoises. La ville s'est dotée d'un réel centre d'affaires et, prochainement, d'un quartier à vocation commerciale, résidentielle et ludique.

L'image de la ville est en pleine mutation mais les traces des vestiges passés remontent vite à la surface dans certains quartiers.

Les friches et immeubles vétustes nous font rappeler que la réhabilitation sera un travail de longue haleine.

L'établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne, qui m'accueille pour cette année d'apprentissage, a été créé en 2007 pour redynamiser cette ville au fort potentiel. Une aubaine pour un territoire comme celui-ci qui a besoin de moyens imposants pour rayonner de nouveau et affirmer son caractère de centralité dans la Loire.

Véritable acteur de l'aménagement avec d'importants moyens financiers, l'établissement a pour mission d'enrayer l'image néfaste véhiculée par le passé et de créer une dynamique urbaine pour conserver la démographie et tous les enjeux qui y sont liés.

Le patrimoine foncier de l'EPASE compte en 2015 plus de 204 000 m² de friches non bâties. Cette ressource foncière est la matière brute et primaire de tous les futurs projets urbains de demain. Or, le contexte stéphanois fait qu'aujourd'hui cette richesse foncière est une contrainte financière lourde à porter. En effet, la santé du marché immobilier de la ville et la désertification des promoteurs ne permettent pas à Saint-Etienne de se développer comme elle le souhaiterait et de faire émerger ces projets urbains pour activer toujours plus vite sa reconstruction.

Les terrains restent donc gelés et ce, pendant plusieurs années.

Ma réflexion s'est orientée sur la gestion de ces délaissés urbains non bâtis.

Pierre Merlin et Françoise Choay définissent dans leur Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement les friches urbaines telles que des « Terrains laissés à l'abandon en milieu urbain. On distingue :

- Les friches de la périphérie urbaine : terrains non encore construits, mais qui ne sont plus cultivés et en attente d'une utilisation de type urbain.
- Les friches urbaines dans le tissu urbain bâti : parcelles antérieurement bâties, mais dont les bâtiments ont été démolis ».³

Loin d'être des espaces sans fonction, les friches sont au contraire indispensables au fonctionnement de la ville.⁴ Les rôles des friches sont multiples mais leur caractère abstrait, intangible et non entretenu rend leur lecture plus difficile et moins évidente à appréhender.

3 MERLIN P. ET CHOAY F. (DIR.), *DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT*, PARIS, PUF, 1988, p. 312.

4 MATHILDE COLLIN, *FONCTION ET USAGES DES FRICHES URBAINES*, 2012

Or, ces interstices jouent un véritable rôle de tampon et de charnière dans la reconstruction du tissu urbain. Leur nature non construite laisse une certaine flexibilité aux urbanistes pour repenser la ville sur la ville. Aujourd'hui, ce grand nombre d'interstices, à la gestion coûteuse malgré le minima effectué contribue à dégrader l'image et a souvent tendance à flouter la dynamique urbaine positive instaurée depuis plusieurs années qui fait aboutir des projets de qualité.

Comment pourrions-nous utiliser ces espaces si importants à la ville en changeant l'image qu'ils véhiculent ? Comment valoriser ces friches pour créer une dynamique en vue de séduire les professionnels de la construction ? Comment redynamiser un territoire qui n'attire plus les investisseurs ?

Toutes ces interrogations me serviront de base de réflexion pour constituer ce projet de fin d'études.

J'ai pris le parti de bâtir mon mémoire autour d'une problématique pleine d'enjeux pour un territoire comme Saint-Etienne.

La friche urbaine non bâtie peut-elle générer sa propre valeur foncière dans le contexte d'une ville post-industrielle comme Saint-Etienne ?

Dans ce contexte, ce mémoire pose en première hypothèse, qu'il n'y a à priori pas de réussite pour un projet d'envergure sans une réelle volonté sociale et politique locale. La volonté stéphanoise à se reconstruire est-elle ambitieuse ?

Après la vague de désindustrialisation des années 1970, dans l'objectif de la revitalisation et redynamisation du territoire ligérien, d'importants programmes de régénération urbaine ont été menés pour recréer une attractivité résidentielle et économique.

La demande sociale de voir émerger dans les années 2000 un nouveau Saint-Etienne est forte. Les politiques au niveau régional ou national instaurent des outils opérationnels sur le territoire qui auront un rôle primordial dans la reconversion dans la ville et encore aujourd'hui.

La seconde hypothèse de travail concerne spécifiquement la réactivation des friches non bâties. L'usage informel de ces dernières n'est-il pas plus contraignant qu'un espace clos ? Le « jeu » en vaut-il la chandelle ? Cette hypothèse montre toute la détermination des collectivités à prendre le risque d'augmenter leur charge de travail et de responsabilité pour proposer quelque chose d'innovant sur leur territoire et enrayer l'image négative véhiculée par ces espaces sans fonctions.

La troisième hypothèse s'oriente sur le paysage et le rôle qu'il peut tenir dans l'aménagement et la mise en valeur de certains délaissés urbains. Le paysage peut-il structurer un espace public avant tous autres tracés ? Le paysage peut-il être usage ? L'attractivité de Saint-Etienne s'appuie sur la l'économie créative avec des projets

innovants et adaptables en vue du renouvellement de son image, le paysage trop souvent oublié ou masqué en milieu urbain peut permettre de redonner rapidement et efficacement un usage à un espace qui n'en a plus. Le paysage, dans toutes ces formes, aura d'autant plus un rôle essentiel dans la ville de demain pour pallier aux nombreuses problématiques d'aujourd'hui comme le réchauffement climatique, la disparition progressive d'une grande partie de la biodiversité, la mono spécificité des espèces en milieu urbain...

En défendant l'hypothèse que la réactivation de ces sites pleins d'enjeux est primordiale pour continuer le développement du nouveau Saint-Étienne entreprenant et fort de ces atouts, cette vision prospective sur l'ensemble des friches doit émaner d'une pensée collective pour ensemble, transformer et mettre en lumière le passé glorieux de la ville.

Au regard de mon questionnement et constat, je propose de bâtir ce rapport selon trois parties :

En première partie, avant d'entreprendre une quelle conque suggestion ou action, il m'a fallu comprendre l'histoire de la ville et sa dynamique immobilière et comment ces milliers de mètres carrés pouvaient se situer en plein cœur de l'agglomération sans, pour autant, trouver un acquéreur.

La deuxième partie que j'ai choisie d'étudier est consacrée aux outils et acteurs opérationnels qui permettraient de valoriser ces interstices de façon temporaire pour améliorer leur visuel et tenter de séduire promoteurs et investisseurs.

En troisième partie, j'ai choisi de prendre la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Châteaureux comme cas concret ; nous verrons que les espaces en friches perdurent depuis plusieurs années malgré la dynamique positive créée par la réussite du nouveau quartier d'affaires et l'arrivée prochaine d'une nouvelle ligne de tramway qui vient questionner la réfection de ce quartier.

Bien évidemment, mes propositions ne sont pas exhaustives et ne garantissent pas de redynamiser, du jour au lendemain, toute une ville qui a été en grande difficulté. Je profite, au contraire, de ce mémoire pour énumérer un grand nombre de solutions facilement applicables techniquement et financièrement en vue d'améliorer l'existant.

Chapitre 1 : La genèse de la friche urbaine stéphanoise



FIGURE 1: LES DIFFERENTES PHASES D'APPROPRIATIONS DES FRICHES. (SOURCE : LES JARDINS PARTAGES DE LA RUE Laghouat, Rahel Hergauer)

1.1 Saint-Etienne : de la ville-usine aux friches industrielles laissées en héritage

Peu de villes peuvent se prévaloir d'avoir, à un moment ou à un autre, marqué à ce point l'histoire de leur région et même de leur pays. Saint-Etienne est de celles-ci. L'industrie, le charbon, les armes et le ruban feront naître, de cette ville enclavée par des collines, en quelques décennies, une des premières villes industrielles de France.

Cette ville, au développement stratosphérique pour l'époque, a contribué au développement de toute une région et d'une civilisation de par le savoir-faire et l'ingénierie stéphanoise.

Cet âge d'or de l'épopée stéphanoise ne sera pas sans conséquence sur le patrimoine industriel vieillissant et sinistré laissé en héritage. L'urbanisation rapide, due à une croissance à deux chiffres, a laissé place à une ville dite aujourd'hui rétrécissante (malgré une amélioration d'après les chiffres de 2016) c'est-à-dire une ville qui n'arrive pas à contenir ses habitants et dont la démographie baisse d'année en année. Le revers est dur à encaisser ; l'image de la ville souffre, l'industrie décline.

L'essor d'une ville industrielle

Au début du XIX^{ème}, alors que la France retrouvait la physionomie paisible de l'ancien régime et ce après de nombreux tumultes, la ville de Saint-Etienne se métamorphosait. Passant de ruelles étroites et tortueuses issue d'une industrie soyeuse à une ville moderne aux larges rues et au tracé en damiers dont les îlots apparaissent puis se remplissent à un rythme spectaculaire. En 1818 M.J Duplessy écrivait même : « Saint-Etienne voit s'élever chaque jour de nouveaux quartiers ; ici, des rues spacieuses sont tracées au cordeau ; là, des voûtes couvrent le lit de la rivière du Furan, et formeront d'utiles communications où l'on ne voyait que des cloaques infects ; l'écoulement est donné à des eaux stagnantes, des plantations ornent des promenades agréables, des maisons élégantes s'élèvent ; des bains sont ouverts aux habitants ; et c'est ainsi qu'un petit bourg du XV^{ème} est devenu une grande ville du XIX^{ème}»⁵.

Le territoire a été urbanisé et « colonisé » par une population artisanale et ouvrière avec un grand savoir-faire. La ville se caractérisait par son industrie. Le choix du plan en damier avec une orientation nord-sud (pour contrer le développement en forme de papillon aux ailes déployer en ouest-est au Moyen-Âge et à la Renaissance) est à l'initiative de Pierre-Antoine Dalgabio en 1824. La Grand'Rue suivant une ligne droite depuis la butte de

⁵ J.M DUPLESSY ESSAI STATIQUE SUR LE DEPARTEMENT DE LA LOIRE, IMP.CHEMINAL, MONTBRISON 1818.

Saint-Priest jusqu'à Bellevue devient la colonne ville alors qu'avant seule de petites rues tortueuses desservait la ville. Ce plan en damier vient structurer la ville.

En 1872, la population atteignait le chiffre de 101 000 habitants.

La ville industrielle, telles que Saint-Etienne mais aussi Valenciennes ou Roubaix, peut être définie comme une ville déjà existante, accueillant de nombreuses usines aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, est profondément transformée par l'industrie.

C'est ainsi que la croissance de la ville de Saint-Etienne a débuté dès 1840 grâce aux activités dites « traditionnelles ». La fabrique dans le centre (rubans et lacets), l'armurerie dans le sud-est, la mine et le travail du fer dans le nord-est. Ce tissu urbain se décrit comme la conjugaison de l'art et de l'industrie avec une production en série, des outils artisanaux innovants et des objets de qualité. Le territoire industriel

stéphanois a cette particularité de porter les innovations majeures du XIX^{ème} siècle telles que les premières grandes forges à l'anglaise, les évolutions dans la métallurgie, les métiers à tisser Jacquard, le train, le tram, la machine à coudre, le vélo... Le lien entre la technique, l'industrie et l'art avec la création industrielle est omniprésent, ce qui fait la singularité du territoire stéphanois. Depuis, les piliers d'un modèle économique ont pris place avec la mine et la métallurgie dès le XV^{ème} siècle (artisanat d'armes blanches et à feu), puis au XIX^{ème} siècle avec de grandes entreprises comme la Manufacture Royale d'Armes (1764) puis Manufrance.

Saint-Etienne doit son essor à la fabrique d'armes mais aussi à la fabrique de rubans devenue une spécialité reconnue au XVIII^{ème} siècle. Véritable cœur économique de la région stéphanoise, ces entreprises et fabriques confirment la réputation d'une ville industrielle, créative et entreprenante, devenant ainsi la capitale du 1^{er} bassin minier de la France en ce XIX^{ème} siècle. Elle est également décrite comme l'une des plus

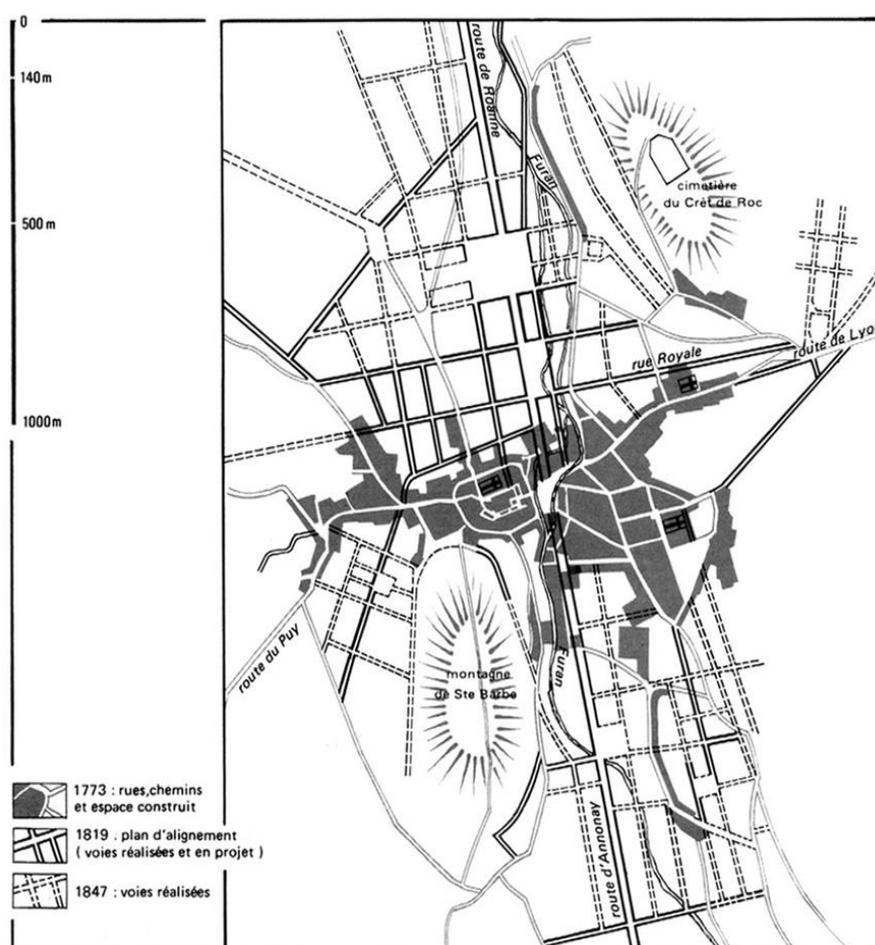


Figure 2 Plan Dalgabio pour structurer la ville de Saint-Etienne. (Source: *Tissu industriel & tissu urbain, les territoires de la soie à Saint-Etienne & Maccles Field* thèse de doctorat Urbanisme & Aménagement à l'UPMF de Grenoble, 2004.)

accueillantes avec les innovations qui améliorent la qualité de vie dans la ville comme le premier chemin de fer de France en 1829 reliant Pont de l'Âne à Andrézieux (18km), créée par Beaunier, ingénieur des mines et premier directeur de l'école des mineurs de Saint-Etienne, ainsi qu'avec le 1^{er} tramway en (1881).

Cette industrialisation progressive du territoire, avec une croissance économique et démographique, a un impact sur sa structure sociale et urbaine. Souvent, l'industrie s'installe en périphérie du tissu urbain existant. Le choix d'implantation se fait en fonction des ressources exploitables en matière première et les possibilités d'approvisionnement (fleuve « route ») comme c'est le cas de la manufacture d'armes implantée le long de la colonne vertébrale stéphanoise : la rivière « le Furan ».

L'industrie se positionne autour des canaux et infrastructures existantes dont elle a besoin. Cette ville est certes éloignée des frontières mais elle accumule les atouts de l'époque en termes de transports et de mobilité. Les chemins de fer, les ressources minières, les canaux et le savoir-faire local contribuent au développement. La main d'œuvre est qualifiée en ville et la population ouvrière est dotée d'un grand savoir-faire artisanal dépeignant une société du salariat et du développement économique.

Cependant, la ville dispose de nombreux terrains marécageux et inondables ce qui freine certaines industries à se lancer dans la région et pour les autres, étant donné la physionomie des terrains, le coût d'investissement est très faible donc avantageux malgré les contraintes.

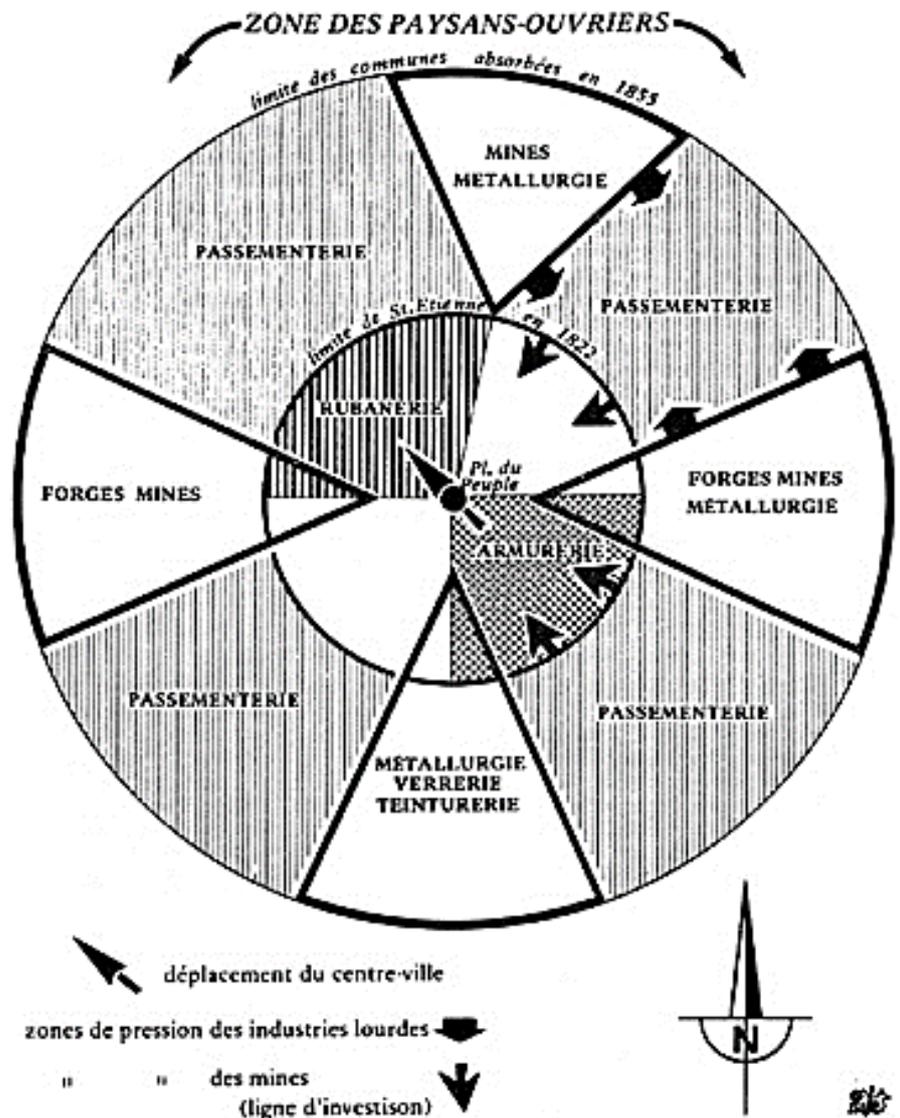


Figure 3: Disposition et évolution de l'industrie à partir des années 1822 sur le territoire Stéphanois (Source: Illustration extraite de la thèse de Jean-Michel Roux : cf. figure 2)

Une dernière raison de l'industrialisation de cette ville est sa concentration d'écoles et d'universités offrant une main-d'œuvre qualifiée.

« La ville est donc un centre de recherches et d'innovations, deux éléments essentiels à la pérennité de l'industrie. »⁶

Une ville entre prospérité et crise

Entre 1815 et 1860, la ville n'a pas cessé de se développer, en liaison avec l'essor économique que connaît la région : essor de la production houillère, démarrage et apogée de la sidérurgie, prospérité de l'armurerie et de la rubanerie, facilités par la naissance du chemin de fer.

La population s'accroît rapidement : 16 259 habitants en 1800 près 94 700 habitants cinquante ans plus tard.

Cet accroissement de population est dû à une forte immigration des populations issues des villages et villes limitrophe. Le travail y est abondant et moins pénible que dans les champs, la rémunération y est plus intéressante. La population du Velay et Vivarais migre à Saint-Etienne. Cela se traduit par une extension de la ville et notamment sur un axe nord-sud alors que les accroissements antérieurs suivaient une ligne est-ouest.

La ville moderne se dessinait à Saint-Etienne avec l'apparition d'un nouvel hôtel de ville construit entre 1822 et 1830, d'un Palais de Justice, d'une Bourse, d'une Condition des Soies, d'une Grande Rue, de nouvelles rues perpendiculaires, de places... la modernisation des réseaux et d'adduction d'eau s'ensuivent. Le Furan est progressivement couvert. Le cours Fauriel est tracé sur le cours du Chavanelet jusqu'au Rond-Point (1856-1865).

Tout semble sourire à la ville. Pourtant, l'industrie se transforme, la qualité de production qui faisait la force de Saint-Etienne devient trop coûteuse et ne répond plus à l'accroissement de la demande.



Figure 4 : Hôtel de ville en 1830 par Jean-Michel DALGABIO
(Source: Archives municipales de Saint-Etienne)

⁶ S. EDELBLUTTES, *PAYSAGES ET TERRITOIRES DE L'INDUSTRIE EN EUROPE ; HERITAGES ET RENOUVEAUX*, EDITION ELLIPSES, 2009

Le taylorisme devient la nouvelle forme d'organisation des industries, standardisant les tâches et demandant des ouvriers moins qualifiés. La division technique du travail dans l'entreprise implique une organisation des tâches différente entre travailleurs et fonctionne dans une logique de rationalisation de leur activité et ainsi de leur rentabilité⁷. De plus le progrès technique en termes d'usinage et de mécanisation rendent caduc le système traditionnel basé sur l'artisanat local.

Aux alentours de 1860, l'économie stéphanoise rencontre des difficultés qui vont durer jusqu'en 1890. Au début du siècle, Saint-Étienne avait un avantage certain : elle était à peu près la seule ville de France à avoir un réseau de voies ferrées modernes qui la liait à l'extérieur. En 1860, ce n'est plus le cas, le chemin de fer se tisse partout en France.

D'autre part, le bassin houiller montre ses limites et ne peut faire concurrence à la production du Nord et du Pas-de-Calais ou étrangère. Les difficultés des houillères s'aggravent du fait de nombreuses catastrophes.

La sidérurgie connaît aussi des difficultés en raison des problèmes d'approvisionnement en minerai et de la découverte d'un nouveau procédé qui permet d'utiliser d'abondantes masses de fer de Lorraine (procédé Gilchrist 1878). Le peuple commence à se soulever sentant que la ville perd petit à petit de son dynamisme. La manifestation la plus spectaculaire de la crise est la faillite en 1889 de la Compagnie des Forges et des Fonderies de Terrenoire.

La rubanerie traverse une grave crise autour des années 1870, due en grande partie à la mévente des articles chers et à la baisse du prix de la soie.

C'est seulement vers la fin du XIX^{ème} siècle que se manifeste un certain renouveau. Un effort d'adaptation a été fait.

On abandonne une grande partie des fabrications lourdes au profit de productions plus spécialisées de qualité comme les aciers spéciaux, les rubans façonnés et de velours, mais aussi de fabrications nouvelles comme le cycle et les pièces détachées d'automobiles.

De nouvelles industries s'implantent avec des chefs d'entreprises dynamiques. La production s'adapte.

L'essor démographique de la ville a suivi l'évolution économique. La ville gagne 60 000 habitants supplémentaires depuis 1850 pour atteindre en 1911, 148 656 habitants.

Malgré une forte concurrence des autres villes françaises que ce soit dans la production minière ou de produits manufacturés, Saint-Étienne va connaître un nouvel essor avec l'élan de la première guerre mondiale.

Cette opportunité pour une ville disposant de mines, de savoir-faire en métallurgie et une industrie en évolution, donnera à la ville une renommée nationale la caractérisant d'arsenal de la France. La Manufacture d'armes connaît une extension physique de ses locaux. Le fort besoin de productivité amène un fort besoin de main-d'œuvre. Dans le sillage de la Première Guerre mondiale, Saint-Étienne renoue avec le développement économique sur une courte période.

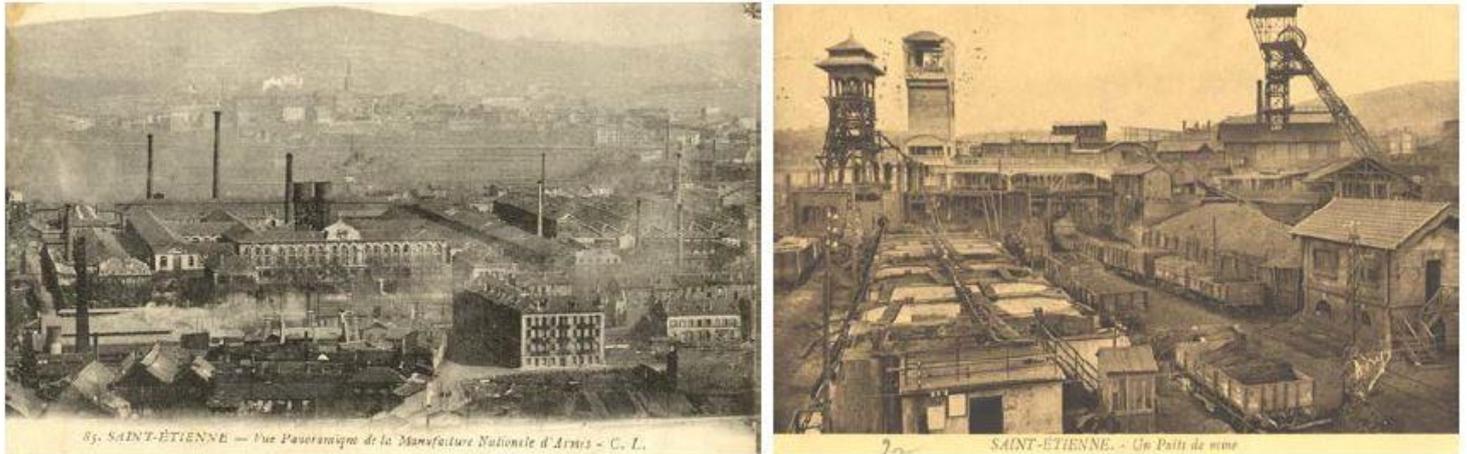


Figure 5 : La Manufacture d'Armes et les puits de mine (Source: Archives Municipales de Saint-Etienne)

L'économie s'affaiblit à partir de 1927 mais devient particulièrement perceptible à partir de la crise de 1929 : difficultés dans la métallurgie, le textile, les constructions mécaniques, les cycles, les armes. Cette crise a des conséquences sur toutes les autres activités.

Saint-Étienne se paupérise : baisse de la population, chômage important. La Seconde Guerre mondiale ne profite pas à Saint-Étienne contrairement à ce que fut la précédente.

Modernisation, crise et renouvellement.

À partir des années 1950, Saint-Étienne se voit confrontée à une double difficulté : un parc immobilier particulièrement médiocre (20 % de taudis, 56 % de logements médiocres) et une forte croissance démographique accompagnée d'un afflux d'une main-d'œuvre issue d'Afrique du Nord. Les constructions immobilières ne faiblissent pas, de nombreux grands ensembles sont construits dans les quartiers périphériques à partir des années 1950 (Beaulieu, Marandinière, La Métare, etc.). Saint-Étienne atteint alors son apogée démographique : 220 000 habitants en 1968. La ville reste un modèle d'exemplarité Française.

Les Trente Glorieuses et la société de consommation bénéficient encore à Saint-Étienne mais pour combien de temps ?

Le football dans la ville continue de placer Saint-Étienne sur le devant de la scène européenne. La ville est connue et renommée grâce à cette épopée verte. Les gens se déplacent de toute la France pour assister aux matchs de cette équipe hors normes. Le sport contribue au développement de la ville.



Figure 6: l'équipe de l'ASSE en 1976 (Source : Archives Municipales de Saint-Étienne)

Pour l'industrie, la dynamique s'estompe peu à peu. Les chaînes de production diminuent, les ressources qui créaient la force de Saint-Étienne comme le charbon et la métallurgie, laissent place à de nouvelles énergies fossiles comme le pétrole ou à une main d'œuvre asiatique moins onéreuse. Les établissements ferment les uns après les autres. La mine passe du vacarme des explosions et « coups de grisou » au silence d'un site désertique et profondément changé. Le tissu industriel se détériore, d'importantes emprises foncières se transforment en friches. Les productions se délocalisent dans des régions et pays où la main d'œuvre est bon marché.

Le taux de chômage monte rapidement pour atteindre 12% de la population dans les années 70-80.

Des bâtiments emblématiques ferment également à leur tour, ce qui marque profondément la population stéphanoise. L'exemple du retrait du GIAT en 2000 / 2001 laissant en friches plus de 31 000 m².

Les conséquences sont irrémédiables : la population fuit. Environ 40 000 personnes quittent la ville entre 1970 et 2006. Les conséquences de cette désertification sont énormes pour la ville. Le taux de vacance des logements explose. La ville tachée de « noir » par la mine se dégrade. Les friches remplacent l'industrie.

Cette période marque la fin de l'apogée de Saint-Étienne et laisse aujourd'hui en héritage, un lourd travail de réhabilitation et de reconstruction pour redonner vie à la ville.

En 2016, les derniers chiffres sur la population stéphanoise sont à l'équilibre. Les politiques engagées par le public ou le privé redonnent de l'espoir à une ville qui était, il y a encore une dizaine d'années, en péril. La transformation s'annonce longue.

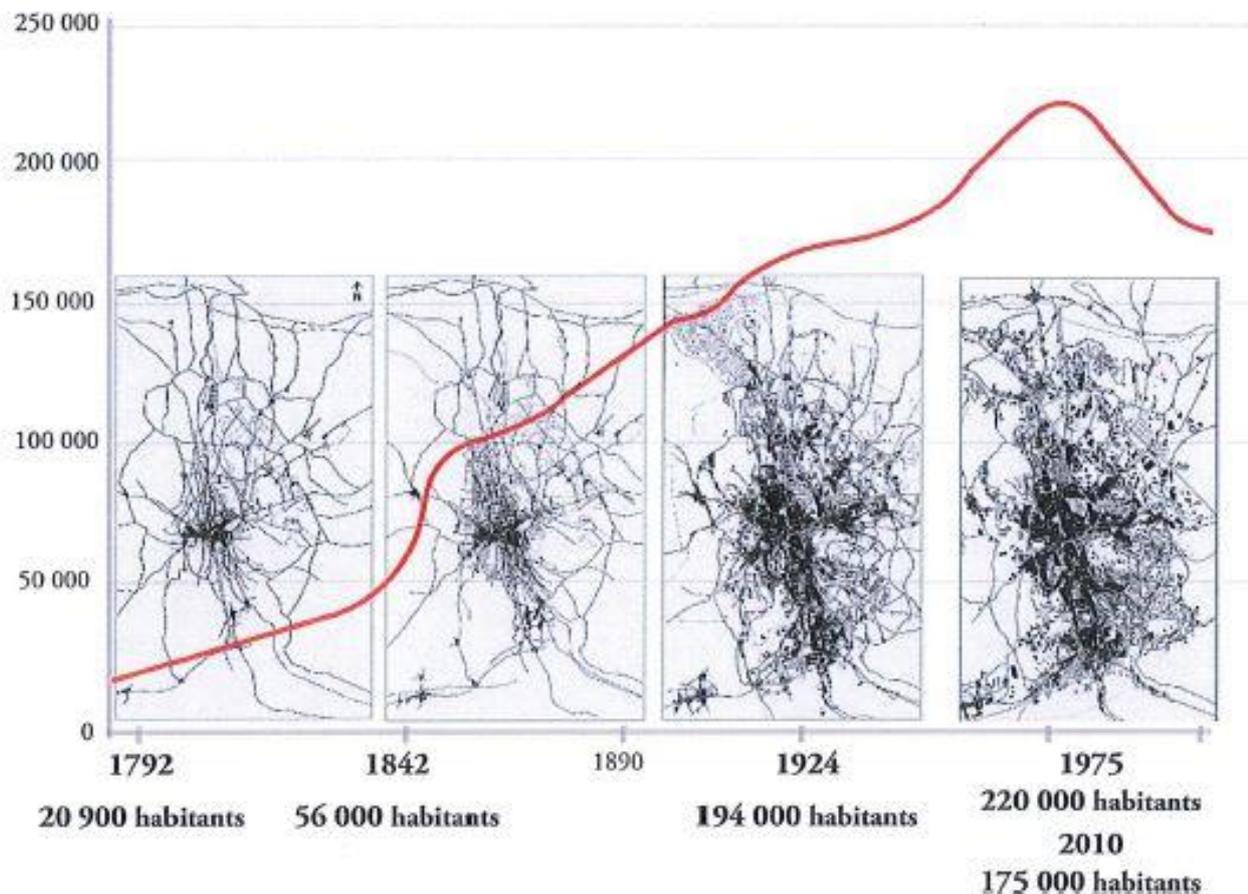


Figure 7 : De l'apogée au déclin de la population entre 1792 et 2010 (Source : Ville de Saint-Etienne)

Une image dégradée

Directement héritées des conséquences négatives de l'industrialisation concentrée, massive, non concertée et de la désindustrialisation qui s'ensuit, plusieurs causes concourent pour donner et faire perdurer à Saint-Etienne une image dégradée dite d'une « ville noire ».

Cette image négative associée à la qualité de vie a un effet direct sur l'économie et l'attractivité de la ville.

Le déclin de l'industrialisation sème le doute et le pessimisme dans la ville. La dégradation progressive de l'habitat, la baisse de fréquentation des transports en commun et de la valeur immobilière entraînent la ville dans une mauvaise spirale. Le départ des actifs a concerné 2 personnes sur 3 il y a encore peu de temps, surtout des jeunes diplômés

d'études supérieures, des entreprises et des jeunes familles. La ville s'est appauvrie et une discrimination spatiale s'est formée. La ville est caractérisée comme un territoire agonisant⁸.

Les promoteurs du cabinet Sémaphore en 2002 résument leurs ressentis de ce territoire : « l'image de la ville n'est pas porteuse, rien ne vient effacer l'image de ville sinistrée ; les Stéphanois eux-mêmes n'investissent pas ici. Il manque une stratégie ambitieuse d'un point de vue architectural et politique. Le niveau des impôts locaux est élevé. Les visites pour les produits stéphanois sont rares. Il faut une communication forte de la ville. Il faut libérer de grandes emprises afin de pouvoir développer des actions d'envergure ».

Le bureau « Stratis conseils » va même plus loin en qualifiant l'image de Saint-Etienne de « cimetière à promoteurs ». Quels sont les facteurs qui font perdurer l'image négative de la ville ?

L'ancienneté du parc de logements et la difficulté sociale n'aideront pas la ville dans les années 2000 à regagner de l'attractivité sans effectuer un changement profond du tissu urbain ni rendre les équipements publics plus qualitatifs.

Les logements datent massivement des années 50 à 90 avec une forte proportion de logements HLM susceptibles de devenir vite obsolètes. En 2014, sur les 82 000 logements recensés, 86% sont du logement collectif soit un pourcentage « normal » pour une ville de cette taille, mais 30% du parc a été construit avant 1948 et 50% pendant les trente glorieuses. Cela met en évidence la rareté de l'offre en logements neufs et la faiblesse du renouvellement du parc immobilier.

De plus la vétusté de certains bâtiments en hyper centre et dans la première couronne de l'agglomération renforce cette image négative de la ville. Les usines désaffectées, les friches abandonnées, les immeubles sinistrés freinent les investisseurs internes ou externes à la ville.

L'image de Saint-Etienne doit être revalorisée pour espérer avoir un effet levier sur le marché immobilier

Depuis plusieurs années, les collectivités publiques comme l'EPASE investissent massivement sur des espaces ciblés et stratégiques, comme la manufacture d'armes, pour changer les pensées et prouver qu'il est possible, à Saint-Etienne, de trouver des espaces innovants, créatifs et habitables tout en respectant un patrimoine qui a fait la fierté de cette ville.

⁸ OB.CIT BEAL, DORMOIS ET PINSON.

Conclusion

La ville de Saint-Etienne a connu de nombreux rebondissements dans son passé. Cette industrialisation massive qui a fait la fierté de Saint-Etienne laisse place aujourd'hui à des centaines de milliers de mètres carrés de friches bâties ou non. Saint-Etienne se caractérise comme une ville post-industrielle désertée par sa population. « Saint-Etienne n'est plus dans Saint-Etienne⁹ ...» Le passé est visible dans toute la ville, le bâti dégradé, l'industrie sinistrée. Un lourd travail de réhabilitation et de reconversion s'engage.

Pour être natif de cette ville et avoir échangé avec les ligériens, même si les vestiges de cette épopée ne sont aujourd'hui plus flatteurs pour la ville, les stéphanois restent fiers de leur ville et ne s'en cachent pas. Ils sont attachés à leur patrimoine et cela quelles que soient les générations. Ils souhaiteraient, bien évidemment, que la ville rayonne de nouveau à l'échelle nationale.

L'attachement aux valeurs, la créativité et la persévérance aideront la ville à rebondir comme elle a su le faire dans le passé.

1.2 L'immobilier : indicateur de croissance / décroissance.

La désindustrialisation et toutes les conséquences qui s'ensuivent (diminution de l'emploi, exil des populations..) ainsi que le vieillissement du parc immobilier stéphanois ont considérablement bouleversé le marché et l'investissement immobilier.

La ville est passée d'une urbanisation massive et non concertée pour loger dans l'urgence un grand nombre de travailleurs, à une ville désertée par sa population n'encourageant plus les investisseurs et promoteurs à se projeter en elle.

Un bref diagnostic du marché immobilier est essentiel dans ma réflexion ; il permettra de comprendre comment le cœur de ville se retrouve aujourd'hui avec autant de surface non bâtie mais surtout pourquoi l'état de friche persiste sans voir l'ombre d'un projet durant plusieurs années.

Constat du marché immobilier stéphanois

Depuis 2012, le marché stéphanois est fortement impacté par la baisse d'attractivité et le manque d'investissement extérieur.

9 CRETIN CLAUDE, *SAINT-ETIENNE N'EST PLUS DANS SAINT-ETIENNE..*, CENTRE D'ETUDE FOREZIENNES, SAINT-ETIENNE, 1995.

Le dispositif Robien à partir de 2005 a donné un élan au marché immobilier et l'a structuré. En 2008, malgré la crise, le marché se maintient avec des volumes de vente qui restent stables auprès des investisseurs grâce au dispositif Scellier qui est attractif.

Malgré ces lueurs d'espoir, les indicateurs du marché immobilier sont au rouge que ce soit dans la construction ou la location.

Tandis que le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la ville annonçait 810 logements neufs entre 2011 et 2015, seulement 500 sont réalisés¹⁰.

Les promoteurs n'investissent plus pour le moment à Saint-Etienne. En 2010, 130 des 239 ventes étaient faites à des promoteurs. En 2015, ils représentent seulement 17 des 68 ventes. Le territoire est inquiet à cause de la faible valeur marchande du foncier, ce qui n'est pas un bon indicateur de pérennité. Les promoteurs sont les régulateurs du marché ; s'ils n'ont plus confiance et n'investissent plus, le marché s'effondre.

L'EPASE comme les autres collectivités publiques s'engagent énormément dans le marché de l'immobilier neuf, pour du logement ou des bureaux.

Un exemple est révélateur sur un îlot appartenant à l'EPASE : l'îlot Poste-Weiss situé sur le quartier de Châteaureux et face à la gare, un emplacement stratégique dans un quartier d'affaires en pleine mutation, qui n'a, pendant plusieurs années, pas trouvé d'acquéreur. Cet exemple est un marqueur d'une dynamique fonctionnant au ralenti sur la ville.

Pour le marché de seconde main, le constat est le même. Le prix médian est de l'ordre de 1000€ / m².

« Concrètement, les prix de l'immobilier dans la Loire sont revenus au niveau d'il y a 10 ans » annonce Wilfried Merle, chargé de communication de la Chambre des notaires de la Loire.

Le marché immobilier est actuellement orienté en périphérie de Saint-Etienne Métropole au détriment de la ville centre. De nouvelles centralités se créent dans les communes constituant la première couronne périphérique de la ville. Le renforcement des ventes sur ce secteur périphérique nuit fortement au centre Stéphanois. Il représente, pour l'année 2015, un quart des ventes immobilières avec 98 ventes sur les 386 de l'agglomération Stéphanoise.

Sur le secteur de Saint-Etienne, seulement 68 ventes ont eu lieu et principalement des ventes à des occupants.

Les transactions en 2013 et 2015 chutent de 18%.

Le marché du locatif n'est pas plus fringant. Le m² s'affiche à 6.80€. Les surfaces moyennes sont de l'ordre de 74m² pour un loyer d'en moyenne 484€ contre 559€ pour

¹⁰ PLH de Saint-Etienne

Rennes, 685€ pour Lyon ou encore 1109€ pour Paris. L'observatoire des loyers montre que Saint-Etienne est l'une des villes françaises aux loyers les plus bas du marché.

Un autre indice met en évidence la fragilité du marché locatif stéphanois. On dénombre plus de 7 000 logements vacants dans la ville et plus de 20 000 dans l'agglomération. Les grandes copropriétés deviennent caduques. On constate un vieillissement de leurs occupants et la question de la transmission de ce patrimoine se pose. Cette forme urbaine n'étant plus attrayante, que vont devenir ces grands ensembles ? Seuls les ménages les moins solvables se portent acquéreur sans avoir la capacité d'assumer les charges d'entretien liées à copropriété.

Les enjeux sont de taille sur le devenir du parc immobilier. La restauration et le maintien d'une mixité sociale doivent se poursuivre pour ne pas entraîner la ville dans une spirale encore plus mauvaise que celle qui peut exister aujourd'hui.

Le marché immobilier stéphanois manque d'une locomotive. Lors d'un entretien avec M. De Certaines, géomètre et fin connaisseur des problématiques sur le marché immobilier stéphanois, il me confiait que la ville manquait cruellement d'un quartier bourgeois pouvant tirer les quartiers périphériques vers le haut. En effet, la ville dispose de « petits quartiers plus aisés » comme le plus vieux historiquement, le quartier Fauriel, mais ils ne s'imposent pas dans la ville et ont tendance à se replier sur eux-mêmes.

Le marché n'est peut-être pas assez diversifié. Une offre pour les personnes les plus aisées manque peut-être dans la ville. Un « vrai » quartier bourgeois pourrait éventuellement contrer l'exil des cadres et personnes diplômées et attirer une population de retraités à la recherche d'une proximité avec divers équipements et commerces (cf. Annexe 1 : Les chiffres du marché immobilier Stéphanois).

Les dispositifs provisionnant le renouveau d'une ville affaiblie.

Depuis les années 2000, les collectivités locales et l'état se sont fortement mobilisés pour accompagner les mutations du système économique local afin de reconquérir l'attractivité du centre de Saint-Etienne. D'importants dispositifs ont été mis en place comme :

- la création de deux établissements publics au service de la collectivité comme l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) en 1998 et l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) en 2007.

- L'adoption de documents de planification territoriale : le schéma de cohérence territoriale du SUD Loire, le PLH de Saint-Etienne Métropole et les directives territoriales d'aménagement de l'aire métropolitaine Lyonnaise, visant à polariser le développement de l'habitat en le redirigeant sur le centre urbain.
- Le soutien des agences nationales comme l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) qui cofinancent plusieurs dispositifs opérationnels sur quatre quartiers de Saint-Etienne.
- Un partenariat entre l'EPORA et la communauté pour bonifier les aides à la pierre et soutenir les projets urbains.

Ces outils opérationnels contribuent à l'attractivité de la ville en produisant une nouvelle offre ambitieuse capable de capter un nouveau public. Saint-Etienne se doit d'affirmer son statut de centralité dans la Loire et doit attirer de nouveaux habitants en proposant une offre adaptée à leurs besoins.

Les enjeux pour la ville sont d'enrayer le phénomène de ségrégation en favorisant un développement équilibré et solidaire mais également d'inverser les tendances démographiques comme affirmé dans le plan d'aménagement et de développement durable (PADD). En d'autres termes, la ville doit stopper l'hémorragie d'exils et contrer la baisse de population.

Jean-Pierre Berger, l'adjoint à la politique du logement à la ville de Saint-Etienne précise que : « pour faire baisser la vacance des logements à Saint-Etienne, qui s'élève à 10% du parc, nous avons décidé de stopper la construction des logements sociaux, de ne pas augmenter les impôts et avons mis en place une politique pour rendre attractif le centre-ville, par des animations et le retour de locomotives commerciales. »

Les enjeux sont donc clairement exposés, et l'ensemble des outils mis à disposition au profit de la ville devront participer à l'accomplissement de ces objectifs :

- lutter contre la vacance des logements dans le parc public et privé ;
- potentialiser l'aide publique (EPORA, EPASE...) ;
- diversifier les formes d'habitats ;
- enrayer l'évasion des ménages stéphanois en quête de produits proposés en première et seconde couronnes.

Les établissements publics font figure d'exceptions dans l'organisation administrative Française. On en dénombre 13 sur l'ensemble du territoire dont un grand nombre sur la région Parisienne. L'EPASE, créé par décret en Conseil d'État fin 2006, prodigue au

territoire stéphanois une opportunité exceptionnelle pour entreprendre le renouvellement de la ville. Cette création indique tout l'intérêt que porte l'État à la ville pour enclencher sa reconversion. À la fois opérateur et aménageur de toute opération de nature à favoriser l'aménagement et le renouvellement, l'EPA dispose de moyens financiers importants pour entreprendre des projets de qualité.

La spécificité de l'EPA tient à l'implication et la participation financière forte de l'État (50%), de la ville de Saint-Etienne (VSE) (20%), de la région Auvergne-Rhône-Alpes (10%), du département de la Loire (10%) et de Saint-Etienne Métropole (SEM) (10%).

Dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) Rhône-Alpes 2007-2014, ce sont 120 millions d'euros qui ont été apportés sur 7 ans pour créer des Zones d'Aménagement concerté afin de mettre en place un grand nombre de projets de qualité et financer le fonctionnement de l'établissement.

Pour le nouveau CPER de la période 2015-2020, ce sont encore 80 millions d'euros qui seront attribués à l'EPASE pour poursuivre la dynamique positive qu'elle a créée depuis 2007.

La rapidité de réalisation de cet établissement permet de montrer significativement à la population le changement amorcé dans la ville.

Les objectifs de l'établissement sont les suivants :

- renaissance urbaine et commerciale du centre-ville ;
- création d'un quartier d'affaires à Châteaueux ;
- reconversion des sites Manufacture - Plaine Achille ;
- valorisation de l'entrée est de la ville et de la zone de Pont de l'Âne-Monthieu.

Ce dispositif hors normes permet à Saint-Etienne un appui majeur. Sans lui, les collectivités locales auraient du mal à porter financièrement l'étendue des travaux nécessaires au renouveau de la ville.

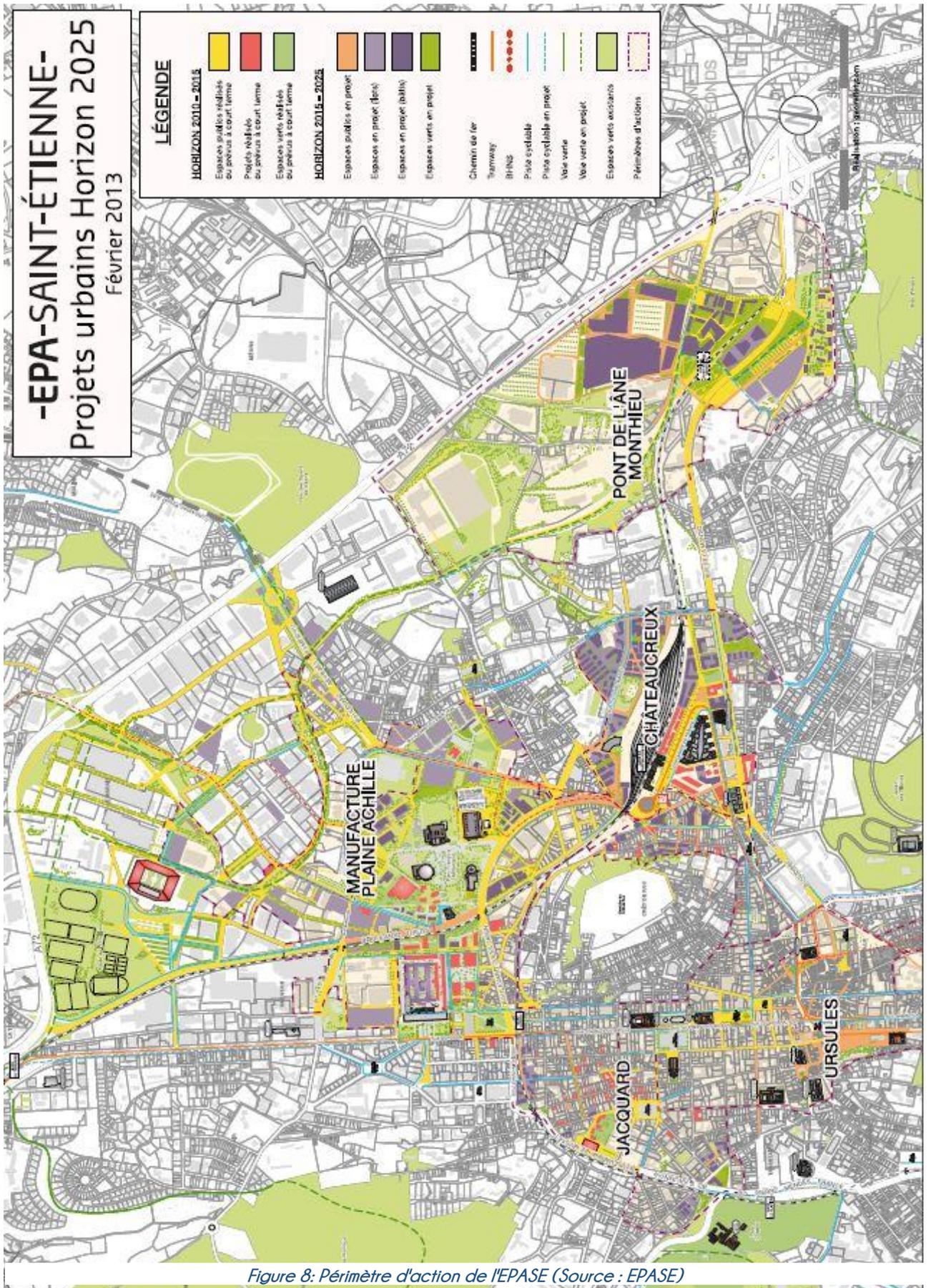


Figure 8: Périmètre d'action de l'EPASE (Source : EPASE)

Saint-Etienne : le temps du rebond

Durement touchée par la désindustrialisation, Saint-Etienne mise sur l'innovation et la créativité. Avec un marché qui semble, depuis le début de l'année, relever la tête.

Bien que Saint-Etienne reste une ville en souffrance, la ville a intégré le réseau des « villes créatives » de l'UNESCO (en 2010) au titre de son action dans le design. Une labélisation qui permet de mettre la ville sur le devant de la scène européenne.



Figure 9: Principales villes DESIGN classées au patrimoine de l'UNESCO (Source : <https://www.behance.net/gallery/15184561/St-Etienne-UNESCO-City-of-Design>)

La ville a connu des mutations profondes avec la création du centre d'affaires Châteaureux, d'un quartier créatif, avec la Manufacture et culturel avec la Plaine Achille. Elle a créé la Cité du design, a développé les universités, a accueilli de nouvelles écoles : les Mines, Télécom, Architecture...

Des grandes campagnes de démolition et de reconstruction ont été menées et en grande partie par l'EPASE conjointement avec les autres collectivités.

Depuis le début de l'année, le marché de l'immobilier à Saint-Étienne est relativement stable et l'on assiste même à une relance du marché des primo-accédants. La fin d'un

certain attentisme révèle un marché immobilier qui repart à la hausse. L'investissement dans la ville devient intéressant. Les promoteurs reviennent peu à peu sur le territoire. Le chemin reste long mais la dynamique est bonne. Saint-Etienne offre tellement de potentialité que nous ne pouvons que présager de la bonne suite des événements.

Une autre opportunité peut être saisie pour la ville de Saint-Etienne : le « desserrement » résidentiel des périphéries et centre-ville Lyonnais. Ce phénomène reste quantitativement limité mais demeure en progression ces dernières années. Les ménages « lyonnais » se tournent vers le centre de Saint-Etienne pour acquérir des biens qualitatifs avec un rapport qualité/ prix qu'ils ne pourront pas trouver sur l'agglomération lyonnaise. Cette mutation pourrait impacter positivement la logique de renouvellement urbain de la région stéphanoise.

Conclusion

Malgré le pessimisme extérieur à la ville, tout nous laisse présager, d'une reprise économique et immobilière de l'agglomération stéphanoise. Les constructions et les ventes reprennent timidement mais surtout ne déclinent pas.

Les politiques engagées par les principaux acteurs de Saint-Etienne (EPASE, EPORA, SEM, VSE) semblent porter leurs fruits. L'innovation, la créativité, la production de logements et la mise à disposition de locaux pour des start-ups ou multinationales redonnent de l'attractivité à l'aire Stéphanoise.

Certes, cette reprise reste fragile et incertaine mais tous les éléments conduisent à croire qu'elle devrait perdurer. Cependant, la tâche à accomplir reste immense. Par exemple, l'EPASE dispose de plus de 200 000 m² de friches qui ne verront pas s'installer immédiatement leurs projets respectivement attribués.

De ce fait, et par ce bref état des lieux du marché immobilier, il me semble judicieux de conforter cette humble reprise. Le long gel des terrains en friches doit cesser pour amorcer cette reprise. Il faut encourager cette dynamique pour ne pas la laisser s'éteindre. Une quelconque action sur ces centaines de milliers de mètres carrés doit être engagée de façon stratégique et plus ou moins poussée pour démontrer aux promoteurs et investisseurs que la ville de Saint-Etienne est créative, ouverte et dynamique. Il est important de valoriser la ville et le patrimoine pour continuer d'attirer et recréer une sphère économique au-dessus de la ville. Pour inverser le regard, Saint-Etienne doit provoquer son destin à l'image d'autres villes comme Lille au passé similaire. Saint-Etienne doit également profiter de la dynamique régionale comme celle de l'aire métropolitaine

Lyonnaise, profiter de leur évolution pour attirer des entreprises sur un territoire à moins d'une heure d'une ville au rayonnement européen.

Cette première réflexion m'a permis de comprendre l'origine de ces terrains en friche, le déclin industriel mais également le long temps d'attente de ces derniers dépendant d'un marché immobilier « détendu »

1.3 La maîtrise foncière, matière première de l'aménagement.

Ces emprises foncières constituent le premier maillon de la chaîne du projet urbain.

La disponibilité foncière est essentielle dans la réalisation du projet urbain. Sans maîtrise du sol, il n'est pas envisageable de développer ou d'entreprendre un aménagement. Le foncier est donc l'élément prépondérant pour toute opération liée à l'aménagement ; il en est la « matière première ».¹¹

L'acquisition foncière peut permettre l'élaboration d'un projet urbain et l'inverse peut permettre la libération d'emprise foncière par le biais de l'intervention de la puissance publique.

Cependant mobiliser du foncier sur un territoire n'est pas une chose facile en raison de la propriété foncière en France et du fort attachement des propriétaires à leurs terres.

Le foncier génère beaucoup d'enjeux de par la fluctuation de son prix au m². La valeur foncière influe sur le projet urbain avec l'exemple du logement social ou le coût de la location ou d'acquisition se doit d'être avantageux. La fluctuation du prix du foncier se répercute automatiquement sur le rendement locatif ou la vente du bien.

De nombreux outils juridiques et politiques existent pour maîtriser le foncier. Ces outils garantissent à la puissance publique la mise en place et la réalisation de leur politique d'aménagement.

Les outils d'acquisition foncière sont nombreux et complexes : ZAC, ZAD, DPU, DUP, VEFA... Chaque outil est spécifique à une opération et dépend de l'échelle territoriale définie.

La maîtrise foncière doit être anticipée bien en amont du projet urbain. Les procédures d'exécution sont longues et souvent rythmées de procédures administratives. Il est important d'aborder le sujet du foncier pour comprendre comment, avec qui et pourquoi, l'EPASE se constitue un patrimoine foncier.

11 EPURES, 2009, LE FONCIER, MATIERE PREMIERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, SEMINAIRE DU 23 AVRIL 2000, SAINT-ETIENNE.

Les outils de la maîtrise foncière

La planification territoriale a pour objectif de donner les grandes orientations d'aménagement selon plusieurs échelles, depuis la région jusqu'à la commune. La planification territoriale met en avant des secteurs à enjeux où l'urbanisation peut jouer un rôle sur le développement du territoire défini. Les politiques foncières s'appuient sur cette localisation des zones stratégiques pour instaurer les procédures d'acquisition foncière.

Cette politique foncière est directement liée aux documents de planification ; plus ces derniers sont précis plus les interventions conditionnées par le foncier seront efficaces.

La planification et le foncier sont donc directement liés au tout début du système global de l'aménagement. Une réflexion fine sur ce sujet doit être anticipée avant même de déterminer les zones susceptibles d'accueillir un projet urbain. Une connaissance sur l'appartenance des terres (publiques / privées) et sur les outils d'acquisitions foncières à disposition (EPA, EPF..) permettent d'élaborer et de faciliter la mise en œuvre du schéma de cohérence territoriale et du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme ¹²

Les principaux outils de la planification territoriale sont les suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

« Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Il doit orienter l'évolution d'un territoire, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en matière d'habitat, de développement économique, d'environnement, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement ou de régulation de trafic... le SCOT est donc le cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles (plan local d'habitat, plan de déplacement urbain...). Ses orientations doivent être déclinées de manière opérationnelle dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les cartes communales »¹³

Il est un outil de planification sur le long terme et à une large échelle. Il dicte les grandes orientations pour favoriser une cohérence et une harmonie sur le territoire. Il constitue ainsi le document le plus en amont du traitement de la problématique foncière en imposant des objectifs sur la maîtrise foncière pour l'aboutissement des enjeux énoncés dans ce document.

12 OBSERVATOIRE UNIVERSITAIRE DE LA VILLE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE, 2008, « URBANISME DURABLE ET ENJEUX FONCIER », LAUSANE, P40

13 LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN RHONE-ALPES – 36 CARTE COMMENTEES SUR LA DERNIERE DECENNIE, DREAL RHONE-ALPES.

- Le PLU(I).

Créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, il a une ambition plus large que son prédécesseur le Plan d' Occupation des Sols (POS). Il dicte les règles générales d'utilisation des sols à l'échelle communale ou intercommunale.

Sous réserve de compatibilité avec le SCOT, le PLU permet de définir un ensemble de terrains potentiellement constructibles et donc mis sur le marché, tout en indiquant leur constructibilité. Au-delà des documents généraux (règlements, documents graphiques,...) le PLU cible des périmètres (secteurs, îlots ou parcelles) en vue de projets identifiés. Il localise des emplacements réservés, prévoit des Orientations d'Aménagements et de programmes (OAP), de servitude, de mixité sociale ou encore des secteurs imposant un pourcentage minimum de logements ou d'un certain type. L'élaboration de la stratégie foncière du PLU(I) est importante. C'est un document puissant pour la maîtrise foncière que ce soit sur la consommation des nouvelles emprises ou le renouvellement d'anciens tènements. Le PLU vise également à développer la ville. Pour cela 7 objectifs ont été définis :

- un habitat renouvelé ;
- la dynamique économique renforcée ;
- des équipements à la hauteur d'une grande métropole ;
- une ville au cœur d'un réseau d'échange ;
- un paysage révélé pour embellir le cadre de vie ;
- un patrimoine vivant porteur d'avenir ;
- une meilleure prise en compte de l'environnement.

Les outils de planification urbaine ont pour finalité de dégager et mettre à disposition du foncier pour le projet urbain. L'acquisition, la viabilisation, la division parcellaire sont des actions concrètes pour la maîtrise du foncier sur le long terme grâce à l'utilisation de ces outils.

Des outils axés sur la préservation et la valorisation du patrimoine de la ville de Saint-Etienne se sont inscrits dans la politique d'urbanisation et de préservation du patrimoine de la ville. Approuvée en 2009, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Centre Nord a encadré la gestion des Autorisation du Droit du Sols durant quatre années. Le premier bilan de cette gestion semble être positif autant sur le bilan quantitatif que qualitatif, tant en restauration qu'en construction neuve.

Pour poursuivre les efforts de mise en valeur du patrimoine stéphanois, une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2014. Cette AVAP a pour objectif un appréhension globale du potentiel patrimonial de la ville en les spécificités

créant l'identité et la particularité du territoire de Saint-Etienne. Elle permet également d'établir une reconnaissance précise de la ville en valorisant ces spécificités afin que les visiteurs, habitant et tout autres usagers s'arrêtent et découvrent le patrimoine de la ville.

Pour conforter les actions de renouvellement urbain et participer au développement de la ville, les collectivités publiques et l'EPASE se sont dotées d'outils opérationnels autres que le PLU. Les Zones d'Aménagements Concertés (ZAC) font partie de ces outils, la ville en totalise NEUF.

La ZAC, d'après le code de l'urbanisme correspond : « à des zones, à l'intérieur desquelles, une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »¹⁴

La ZAC est une procédure d'aménagement permettant d'équiper une partie d'un territoire communal et de faire financer par les constructeurs les équipements nécessaires à la satisfaction de leurs besoins. Les objectifs d'une ZAC sont la construction à usage d'habitation, commercial, industriel ou de service tout comme la création d'équipements collectifs publics ou privés.

La création d'une ZAC s'effectue en deux temps. Tout d'abord, la rédaction du dossier de création qui doit être approuvé par le conseil municipal. Pour le cas des ZAC de l'EPASE, se situant toutes ou en partie à l'intérieur d'un périmètre d'intérêt national (OIN), c'est au préfet de valider le dossier de création. Ensuite, il faut élaborer le dossier de réalisation, qui doit être également approuvé par l'organe délibérant (sauf lorsque qui s'agit d'une ZAC créée à l'initiative de l'état).

Concernant l'acquisition foncière, les collectivités publiques disposent d'outils permettant de faciliter l'achat de certains biens essentiels pour la réalisation du développement urbain entrepris.

Les outils potentiellement utilisables sont les suivants :

- Droit de préemption ;
- Zone d'aménagement différé ;
- Droit de délaissement ;
- L'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- L'acquisition à l'amiable.

¹⁴ ARTICLE L311-1 DU CODE DE L'URBANISME

La réalisation d'un projet urbain rend indispensable la connaissance du foncier. La question foncière doit faire partie intégrante de toute réflexion stratégique pour le développement du territoire en question.

Faute d'anticipation, la collectivité serait contrainte d'engager de lourdes et longues procédures avec le risque d'acheter un foncier plus cher que ce qu'il aurait pu être.

Un plan d'action foncière est donc essentiel. Il est la traduction opérationnelle d'une stratégie. Il coordonne face aux enjeux d'un calendrier les outils et les procédures et permet d'anticiper les contraintes liées à l'opération. Le plan d'action foncière donne une meilleure visibilité sur les actions à entreprendre afin de mener au mieux le projet et le budget qui y sont associés.

Une collaboration pour la maîtrise foncière : EPORA / EPASE

Le 18 octobre 2007, par la signature commune d'une convention de partenariat foncier, les deux établissements publics se sont liés. L'objectif de ce partenariat est, pour l'EPASE, d'avoir un accompagnement dans le cadre d'une politique de maîtrise foncière et de requalification dans le périmètre de ses compétences. Deux avenants en 2011 et 2012 sont venus confirmer et renforcer cette volonté de travailler ensemble.

Pascal Hornung, Directeur général de l'établissement public d'aménagement de Saint-Étienne confiait en 2012 : « Afin d'assurer efficacement la mission d'aménageur qu'a confiée l'État à l'EPA de Saint-Étienne en 2007, nous avons souhaité nous appuyer sur l'opérateur foncier qu'est l'Établissement Public de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). L'objectif était d'associer et de conjuguer des expertises diverses et complémentaires, de permettre à l'EPA de concrétiser les projets majeurs tels que Pont de l'Âne-Monthieu, Châteaueux, la rénovation du quartier Jacquard et Manufacture-Plaine Achille. L'EPORA a assuré le portage foncier et a accompagné l'EPA pour la passation des différents marchés, leur suivi technique et, dans certains cas, environnemental. Cette association de savoir-faire nous permet un avancement rapide des différentes opérations et contribue à renforcer le dynamisme et l'attractivité de Saint-Étienne. »

L'EPORA, plus ancien que l'EPASE, créé en 1998, est l'un des 13 établissements publics fonciers d'État. Sa mission principale est d'accompagner les collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagements. Les compétences de cet Etablissement Public Foncier (EPF) sont multiples : les expertises comme les études d'acquisition, la démolition / dépollution et son important périmètre d'action qui permet d'agir ponctuellement sur un très large panel de projets.

L'EPORA intervient à trois niveaux :

- En élaborant une stratégie foncière avec des études à l'échelle des territoires globaux, en étudiant les possibilités de gisements fonciers et en démontrant des faisabilités pré-opérationnelles.
- En participant à la maîtrise foncière avec des diagnostics préalables, l'acquisition de parcelles et le portage du foncier.
- Et enfin dans le recyclage du foncier en effectuant des travaux, de la gestion et de la recherche d'opérateurs pour rétrocéder leurs biens.

La collaboration de l'EPORA s'exerce contractuellement par la signature de conventions adaptées aux besoins de la collectivité. Les quatre principales conventions sont les suivantes :

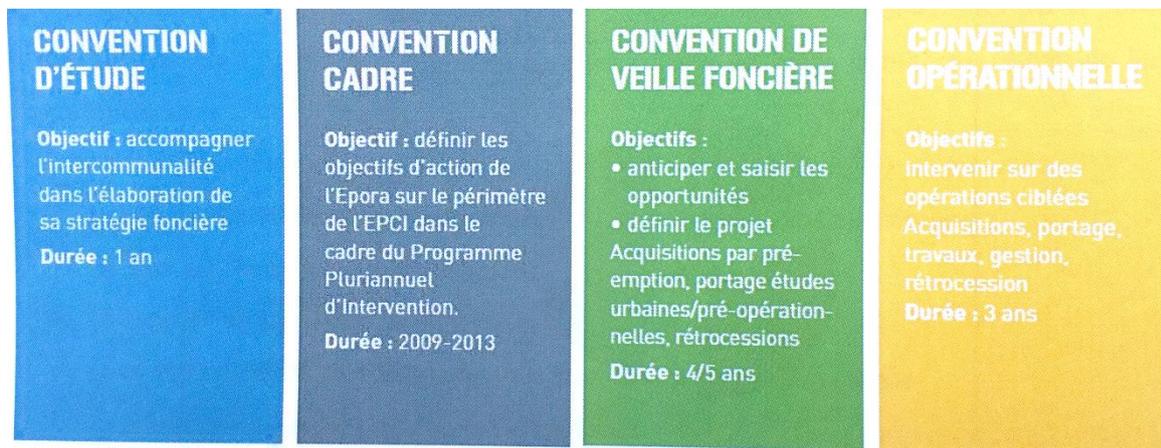


Figure 10 : Les différentes conventions entre l'EPORA et les collectivités (Source : EPORA)

Les principaux intérêts pour les collectivités à faire appel au service de l'EPORA sont les suivants :

- L'intérêt financier ; l'intervention d'EPORA est gratuite et finance en grande partie les études de gisement et pré-opérationnelles. Ces conditions sont très incitatives pour les collectivités qui, avec ces économies réalisées en amont de leurs opérations, répondent aux objectifs de l'EPORA en réalisant le projet.

L'EPORA ne facture pas les frais de portage occasionnés par le maintien du foncier stocké. Un EPF est un outil de long terme. Il permet de stocker du foncier pendant plusieurs années puis de le rétrocéder lorsque le projet de la collectivité est mûre. Cette capacité de stockage est un véritable atout pour tout le territoire couvert par l'EPF car peu de collectivités pourraient supporter financièrement les coûts liés à un foncier en dormance. L'EPORA a été historiquement créé pour démolir les friches industrielles résultant de la

déprise locale. Afin de pallier les coûts importants liés aux opérations de dépollution et démolition, il avait été mis en place une décote forfaitaire pouvant aller jusqu'à 60% du prix de revient d'une opération. Cette décote avait pour objectif de prendre en partie le différentiel entre le prix de revient et le prix de marché. Ce fond de minoration foncière n'est plus aujourd'hui automatique sur un secteur tendu (là où le foncier trouve rapidement un acquéreur) dans le sens où le marché peut absorber les coûts préalables à la construction. Cependant, l'EPORA applique, au regard d'un bilan d'opérations, une minoration foncière sur certaines emprises foncières qui nécessitent d'importants travaux. L'octroi d'une décote ne doit pas inciter les collectivités à se désengager financièrement, un déficit pouvant être partagé entre elles et l'EPORA.

- L'intérêt de l'ingénierie technique : entouré d'un grand nombre de professionnels comme des bureaux d'études et de conseils et des avocats, l'EPORA constitue une ingénierie que peu de collectivités de petite taille pourraient avoir. La mutualisation de ces moyens au service des collectivités permet de les accompagner dans leur stratégie foncière.
- L'intérêt politique : la neutralité politique de cet EPF permet de faciliter les négociations en vue de l'acquisition d'une emprise foncière entre le propriétaire et le maire commanditaire quel que soit son bord politique. Cela permet d'affirmer l'intérêt général de l'opération sans qu'il soit flouté par une action politique.

L'EPORA en chiffres (2015) :

- 294 conventions actives dont 125 opérationnelles, 128 pour les études de la veille foncière et 41 en convention d'études.
- un stock foncier représentant 82.2 millions d'euros sur 108.3 ha
- des dépenses axées sur 21.8M€ pour de l'acquisition, 9.6M€ pour la réalisation de travaux et 1.6M€ pour de la gestion de patrimoine.

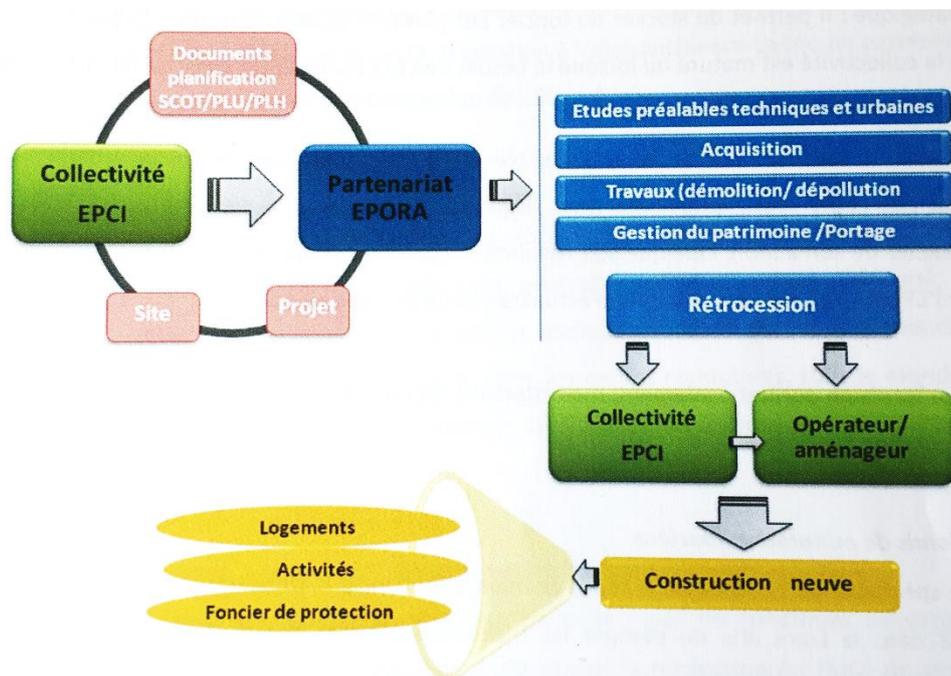


Figure 11 : L'intervention de l'EPORA au cœur des Collectivités (Source : EPORA)

Conclusion

L'anticipation foncière est donc primordiale pour la bonne application des stratégies urbaines et la réalisation des projets qui lui sont liés.

Les outils stratégiques pour la planification ainsi que les outils opérationnels pour l'acquisition, facilitent, pour les collectivités, le travail sur la gestion foncière.

L'EPASE, acquiert seul ou accompagné de l'EPORA un stock foncier dans l'objectif de le rétrocéder brut ou bâti à un acquéreur ou à la collectivité. Principal aménageur de l'aire stéphanoise, l'anticipation foncière est essentielle pour l'EPA. Les raisons d'acquisition sont diverses, le plan guide dicte les actions à mener pour l'établissement. Le foncier est donc acquis en fonction des orientations définies. Quant aux procédures et à l'achat même, le comportement du foncier qui est une ressource finie est en effet difficile à maîtriser : deux fonciers ne sont jamais identiques (localisation, caractéristiques physiques et juridiques, propriétaire, histoire...) et, malgré les dispositifs en place, l'action foncière se fait au cas par cas en France, où la propriété privée est reine et l'attachement à la terre reste très fort.

Bonne opportunité ou achat réfléchi bien en amont du projet, le foncier de l'EPASE reste une ressource à gérer et cela sur une durée indéfinie. L'acquisition est, comme dit

précédemment, une action de cas par cas. Il en est de même pour la gestion des friches qui doit, pour ne pas dégrader l'image d'une ville, être « entretenue » et valorisée pour faire perdurer la dynamique positive enclenchée il y a plusieurs années sur la région stéphanoise.

Synthèse première partie.

Le contexte Stéphanois et son passé font que la ville a souffert de son image le siècle dernier. Des outils opérationnels ont permis de redonner une dynamique à la ville et une renaissance grâce à des secteurs de pointe. Les mutations des quartiers se sont accélérées ces dernières années avec notamment l'appui de l'EPA qui a permis d'injecter plus de 120 millions d'euros. Saint-Etienne s'est engagée dans un long processus de reconversion qui touche le tissu urbain et le tissu économique.

Depuis presque 10 ans, l'EPA influe véritablement sur la dynamique urbaine et économique de la ville en attirant toujours plus d'investisseurs et d'entreprises de taille mondiale.

La création d'un quartier d'affaires ou encore d'un quartier créatif a véritablement engagé le renouveau de la ville.

Cependant les missions de l'EPA sont de longue haleine et le marché immobilier repart timidement. La ville reste sur un équilibre fragile qui pourrait très vite basculer du mauvais côté si les grandes multinationales ou les grands équipements générateurs d'emplois venaient à cesser leurs activités sur la région stéphanoise.

Le changement d'image doit se poursuivre pour affirmer auprès de la communauté urbaine mais également des régions limitrophes que ce territoire plein d'enjeux est porteur d'avenir.

L'EPA, malgré lui, subit cette timide dynamique. Les projets ne sortent pas de terre comme il pourrait l'espérer. Le long temps de veille des terrains susceptibles d'accueillir un projet urbain nécessite une gestion et une attention dont d'autres villes, au marché plus porteur, pourraient se passer. Pour autant, la stratégie d'action de l'EPA n'est pas remise en cause du fait qu'elle a été instaurée pour avoir un effet levier sur la ville avec des résultats visibles sur le long terme.

Malgré cela, le processus de relancement de l'attractivité reste vicieux. Saint-Etienne est dans une phase où elle fournit d'importants efforts financiers pour inverser son image négative. Ces efforts sont visibles partout dans la ville mais cette jonction entre une ville touchée et affaiblie par son passé et son renouveau nécessite une temporalité difficilement quantifiable pour rayonner de nouveau.

Ainsi, l'EPA n'attend pas et agit de suite sur des lieux spécifiques et à enjeux.

En revanche, cette recomposition et restructuration du tissu urbain doit passer par l'activation des terrains en dormance fortement présents dû à la désindustrialisation.

La prise en considération des friches comme un patrimoine à valoriser et à exploiter doit être plus affirmée comme l'exemple de la place du Géant ou d'autres friches, pour proposer quelque chose de nouveau et montrer à la population et aux acteurs extérieurs que Saint-Etienne provoque son destin et innove comme par le passé.

Une logique d'acupuncture urbaine sur les délaissés et de « micro-urbanisme » avec l'aide d'outils et d'acteurs spécifiques redonnerait de la valeur à ces lieux décrits comme la matière première des aménagements de demain.

Un travail important non pas sur la totalité des friches, mais sur les plus stratégiques et les plus en vue ne pourrait qu'améliorer l'image de l'agglomération Stéphanoise.

Chapitre 2 : Contrer le temps de veille...



Figure 12: Exemple d'un aménagement temporaire pour contrer la mise en veille de certains foncier, exemple d'un premier aménagement, aujourd'hui retravaillé en vue de l'Euro 2016, de la place de géant par le collectif ETC. (Source: Travail du collectif ETC avec l'EPASE)

Cette première partie nous a permis de comprendre l'origine de la création des friches ainsi que le long gel de ces terrains après leur acquisition.

Je vais maintenant m'intéresser au devenir de ces espaces qui pourraient être si précieux dans des villes manquant cruellement de foncier en cœur de ville.

Le cas de Saint-Etienne est bien différent, le foncier est abondant. La gestion qui est accordée à ces interstices urbains ne permet pas de les valoriser et par conséquent ils dégradent malgré eux l'image de la ville. Ces espaces sont perçus pour les habitants comme des délaissés par la collectivité, sans se douter que les friches sont primordiales pour le renouveau de la ville. Comment pourrions-nous valoriser, de façon stratégique et à faible coût, ces espaces considérés comme des non-lieux par les habitants ?

2.1 Le patrimoine non bâti de l'EPASE

Afin de comprendre l'évolution de la ressource foncière dont dispose l'EPASE, j'ai effectué un travail de recensement, via le logiciel GO7 et l'outil Foncier7, afin de quantifier les surfaces non-bâties en excluant donc les friches bâties ainsi que les parkings pour comprendre comment se comportait cette ressource et comment elle était utilisée.

Comme nous l'avons vu, depuis sa création en 2007, l'EPA a mené une large campagne d'acquisition foncière a été menée en vue de mettre en place une politique d'aménagement commune aux autres collectivités publiques.

L'EPASE a acquis, depuis 2007, 206 091m² de friches non bâties sur l'ensemble de ses 4 ZAC pour construire ou réhabiliter des quartiers entiers comme Pont de l'âne ou le quartier de la manufacture ou bien des petites parcelles plus éparées pour revitaliser des emplacements stratégiques comme sur le quartier de Châteaureux.

La courbe d'acquisition des surfaces était de 2007 à 2013 croissante pour passer de 25 000 m² à 190 000 m² et elle se stabilise entre 2013 et le début de l'année 2016.

Ce qu'il est intéressant de regarder sur ces acquisitions, c'est le coût moyen de gestion qui leur est attribué. L'EPASE dépense environ 900k€ (soit environ 4€/m²) pour gérer et sécuriser (taxe incluse) ces espaces en attente.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Dépenses		45 765 €	523 810 €	356 842 €	420 637 €	638 901 €	1 138 216 €	1 371 148 €	908 118 €
Superficie									
+	31 966	41 735	13 234	43 084	24 968	58 252	16 607	5 298	697
Sup -	0	0	1 670	1 577	0	17 688	2 458	5 899	458
Reste	31 966	41 735	11 564	41 507	24 968	40 564	14 149	-601	239
Superficie totale (acq. - cessions)	31 966	73 701	85 265	126 772	151 740	192 304	206 453	205 852	206 091
dep / m ²	0,00	0,62	6,14	2,81	2,77	3,32	5,51	6,66	4,41

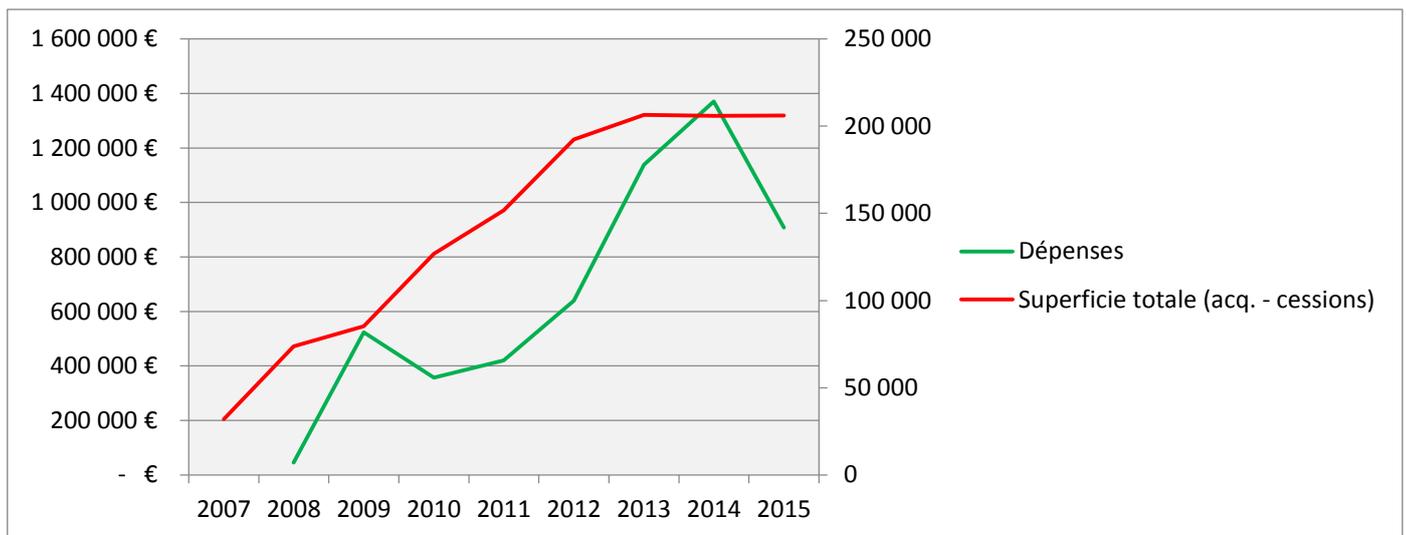


Figure 13 : L'évolution du patrimoine non-bâti de l'EPASE (Sources : extraction du logiciel GO7 reprises par Valentin Thomas)

La question que je me suis posée est la suivante : Comment valoriser ces espaces pour qu'ils deviennent attrayants ? Comment valoriser ces interstices pour montrer aux investisseurs que les quartiers sont dynamiques et vivants ?

Dans cette seconde partie, j'ai choisi de mettre en évidence plusieurs propositions pour valoriser ces espaces si importants pour inverser le regard. Que ce soit par l'intervention d'un paysagiste, d'un artiste, de citoyens ou de collectifs, toutes les actions visant à recréer une dynamique ne seront que bénéfiques pour les quartiers et la ville.

Typologie des friches de l'EPASE

Il est primordial d'étudier la typologie des friches pour proposer des solutions d'amélioration en vue d'accroître leur attractivité.

Pour les friches de l'EPASE, j'ai pu recenser 6 morphologies facilement identifiables :

- Les friches ferroviaires. L'EPASE dispose, sur ses périmètres d'action, d'une ancienne voie ferrée, qui est le premier chemin de fer de France (cf. partie 1). Cette voie n'étant pas déclassée elle reste la propriété de Réseau Ferré de France (RFF). Aujourd'hui, cette friche ferroviaire est en pleine reconversion sur le tronçon traversant la ZAC de Manufacture plaine Achille.

Cette section laissée en friches depuis les années 2000 a été transformée en jardin de la mémoire ferroviaire intégrant le tracé de la Voie Verte des confluences reliant les Gorges de la Loire au département de l'Isère. Cet aménagement qualitatif a considérablement changé la façon d'utiliser et de percevoir cet équipement ferroviaire.

Si un tronçon a été aménagé, une autre section reste encore en friches notamment sur la ZAC de Pont de l'Âne-Monthieu.



Figure 14 : Friche ferroviaire sur MPA
(Source : Valentin Thomas)

- Les friches mûres : Ces friches représentent de plus ou moins grands espaces laissés en état de friches depuis plusieurs années. La végétation y est abondante mais pas forcément de qualité (espèces invasives). L'image qu'elle véhicule est bien souvent négative, malgré leur apparence d'un espace végétalisé qui contribue à l'aération du tissu urbain. Ces interstices font office de décharge à ciel ouvert pour des personnes peu scrupuleuses. L'intensité d'entretien accordée à ces espaces n'est pas suffisante et ils se transforment, années après années, en « friches poubelles » et deviennent des « no man's land ».



Figure 15 : Friche rue du Colonel Marey
(Source : Valentin Thomas)

- Les nouvelles friches : je caractérise par ce terme les friches fraîchement démolies qui laissent place à un terrain nu. Bien souvent, dans les marchés de démolition / dépollution, le rendu de la plateforme après travaux est brut pour laisser plus de liberté aux promoteurs. Les matériaux dangereux sont évacués ainsi que tous les déchets liés à la démolition. La nouvelle friche se constitue donc d'un terrain complètement vierge de végétation avec un sous-sol de plus ou moins bonne qualité. Ces terrains offrent l'opportunité aux invasives de s'installer rapidement et sereinement si un couvert végétal n'est pas mis en place après démolition.



Figure 16 : Îlot Poste-Weiss
(Source : Valentin Thomas)

- Les friches valorisées. Certaines friches de l'EPA ont fait l'objet d'une valorisation par le biais d'artistes ou de groupements pluridisciplinaires. Souvent situées sur des emplacements stratégiques à fort enjeux comme en hyper centre ou à proximité de bâtiments importants, ces friches permettent des aménagements ou œuvres temporaires dans l'objectif d'améliorer le paysage avoisinant. On peut regretter que, ces espaces ne représentent qu'un faible pourcentage des 200 000 m² de friches que compte l'EPA.



Figure 17 : Fiches des "MIKADO" sur Châteaureux
(Source : Valentin Thomas)

- Les friches à intérêt écologique : dans cette rubrique, j'ai choisi de détacher certaines friches constituées d'une strate d'herbacées avec un réel intérêt écologique pour le développement de la biodiversité. Ces friches en prairie fleurie constituent un écosystème important pour l'équilibre de la flore et de la faune en milieu urbain. Refuge pour les insectes et garde-manger pour les pollinisateurs, la diversité de la flore spontanée montre que la nature peut reprendre ses droits rapidement. Cette catégorie des friches nécessite un entretien annuel qui correspond à un fauchage hors période de nidification.



Figure 18 : Friche rue de la Montat
(Source : Valentin Thomas)

- Friche en cours de traitement : cette dernière catégorie correspond aux friches en cours de dépollution par des traitements in situ et sur site. Une majorité des terres de l'agglomération stéphanoise est polluée par diverses composantes (hydrocarbures, métaux lourds...) issus de l'industrialisation des siècles précédents. Afin de limiter les coûts liés à la dépollution, certaines terres sont traitées directement sur site par différentes techniques (cf annexe 2 : les techniques de dépollution des sols). Ces processus de dépollution sont efficaces mais demandent énormément de temps pour décomposer les polluants. Certaines techniques peuvent prendre plusieurs années pour obtenir une conformité des terres pour leur réutilisation. Ces friches « en travaux » se composent d'immenses tas de terre bâchés pendant plusieurs années. Cette phase de dépollution est un peu délicate. Même si tout le monde est conscient de l'état sanitaire du sol stéphanois, une opération de dépollution, bien qu'elle ne soit pas dangereuse pour l'homme s'il ne rentre pas en contact avec les terres, peut effrayer les riverains.



Figure 19 : Friche sur Châteaureux Nord
(Source : Valentin Thomas)

Comment la friche est -elle perçue et quels sont les rôles qui lui sont attribués ?

- Le rôle du maintien de la biodiversité par sa gestion extensive et naturelle. Quelle que soit la nature du terrain et son degré de pollution, la friche est un espace où la nature reprend ses droits. Les espèces pionnières, souvent invasives comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou la Fallopia Japonica (Renouée du Japon) colonisent rapidement (dans l'année qui suit la mise à nue d'un terrain) et créent un biotope où se développe, de manière significative, un écosystème riche de diversité.
Cette biodiversité végétale pourrait jouer également un rôle de dépollueur.
- Le rôle de l'expérimentation. La friche est un lieu qui ouvre l'imaginaire et la créativité. Les artistes s'approprient régulièrement des friches bâties ou non pour exposer leurs pensées et leur façon de concevoir. Ces lieux invitent alors notre cerveau à reconstruire une histoire. L'expérimentation se fait également par des techniques de gestion et d'aménagement. On teste des idées pour les retranscrire ailleurs si le résultat est satisfaisant.
- Enfin la friche a un rôle de vitrine. Une multitude d'occupations se succèdent autant humaines qu'animales. Malgré une image souvent dégradée la friche attire le regard pour observer les mouvements qu'il peut y avoir.

Ces trois fonctions identifiées : espace naturel, d'expérimentation et de vitrine créent une définition des tiers espaces comme des lieux d'ouverture. Le temporaire, l'imaginaire et le naturel se laissent définir par leurs occupants et usagers qui leur octroient des fonctions ponctuelles, voire éphémères.

La typologie des friches de Saint-Etienne est similaire à n'importe quelle autre ville. Le point positif est que l'EPASE met en œuvre une gestion innovante par l'intervention de collectifs même si ces actions sont trop ciblées. Un travail doit être effectué sur les friches dites mûres pour valoriser leur présence et effacer cette image néfaste qu'elle véhicule tout comme sur les friches en cours de dépollution. Enfin, même si la présence d'une biodiversité étoffée est « involontaire », il faut poursuivre cette dynamique en appliquant une gestion raisonnée pour pérenniser ces écosystèmes. L'association de collectifs au projet urbain ou en maîtrise d'œuvre urbaine est également une démarche entreprise par l'EPA dans plusieurs projets à l'image prochainement de la ZAC Châteaureux et le quartier Jacquard afin d'établir un lien avec la population et agir sur les zones nécessitant une action.

2.2 Créer et apporter de la valeur « subjective aux friches ».

D'après Yann Moulier Boutang¹⁵, l'économie académique s'intéresse seulement à la sphère marchande ; pourtant il existe un grand nombre d'actions qui créent de la valeur non pas uniquement marchande mais avec une utilité bien au-delà de ce qu'elles peuvent produire directement. Yann Moulier Boutang prend l'exemple de l'abeille, qui certes produit de son travail, mais crée son travail de demain en pollinisant la flore.

Dans le cas d'un aménagement temporaire, cette valeur subjective correspond à une valeur induite par l'aménagement mais n'est pas marchande. Cette valeur « subjective » correspond donc aux diverses retombées comme le ressenti du site, la valorisation de son image, son identité créée par l'aménagement, les nouveaux usages créés. Au travers du prisme de cette économie de pollinisation, cette économie subjective crée des dynamiques et des synergies provoquées par la diversité des actions proposées.

Plusieurs actions concrètes peuvent contribuer à générer de la valeur subjective, dans l'objectif de contrer le temps de veille des friches et de les réinscrire sur le territoire en leurs donnant un nouvel usage.

Cette valeur dite subjective peut avoir des impacts et externalités positives bien au-delà d'un seul et même secteur aménagé. C'est pour cela qu'il est difficilement possible d'évaluer avec précision la valeur quelle apportera à un quartier ou même à la ville.

Le design, la culture et l'art : précurseurs de là (re)conquête des friches

De manière générale, les friches le plus fréquemment bâties ont été la source d'inspiration de nombreux artistes en quête de volumes et de lieux insolites chargés d'histoire.

Le premier mouvement apparaît au tournant des années 70, époque où la désindustrialisation touche le « monrâde ». L'Espagne, une des nations les plus durement touchées a été l'un des pays précurseurs, à faire naître une activité culturelle et artistique sur ses anciennes usines laissées à l'abandon.

Le chercheur Eduardo Miralles¹⁶ déclare lors du colloque « Friche industrielle, lieu culturel : étant donné que l'activité artistique a un statut de différenciation par rapport

¹⁵ Y. MOULIER BOUTANG, « LA RUCHE, LA POLLINISATION, LE CAPITALISME COGNITIF, QUEL TOURNANT NUMERIQUE ? » RENCONTRE SUR LE LOGICIEL LIBRE, GENEVE, 2012

¹⁶ CENTRE D'ETUDE ET DE RECHERCHE CULTURELLES DE BARCELONE, CONFERENCE ACCORDE AU COLLOQUE DES FRICHE INDUSTRIELLES, LIEU CULTURELS LE 14 JUIN 2012 A SOTTEVILLE-LES-ROUEN.

aux autres occupations humaines, l'espace qui accueille cette sorte d'activité a une considération symbolique spéciale ». En effet, certaines friches ont été valorisées et de façon reconnue par l'intervention inopinée d'artistes.

Le renouvellement des friches peut se faire par les arts et la culture afin qu'ils en deviennent le fil conducteur. Cette réappropriation des lieux et leur requalification valoriseront un espace autrefois dévoué à une quelconque activité, souvent industrielle.

Le design : nouvelle force pour l'attractivité stéphanoise

Saint-Etienne a été élue au XIXème, capitale industrielle de France. La ville a été précurseur dans la création de nouvelles inventions qui ont marqué leur époque. Aujourd'hui, la ville perpétue son image de ville créative avec pour fil conducteur le design. Ce nouvel outil dont la philosophie intrinsèque est d'allier une forme novatrice à un besoin constitue le nouveau fer de lance du renouveau de toute la ville. Le design pourrait se caractériser selon un triptyque qui serait : forme, technique et besoin.

Alors que la ville de Saint-Etienne souhaitait revaloriser son image, la création de la biennale du design était une aubaine qui représenterait une nouvelle force pour la ville. Cette biennale était vue comme un événement majeur qui permettrait de changer l'image de la ville fortement dégradée au début des années 2000.

Dès 1998, à l'initiative de l'école supérieure des Art et Design de Saint-Étienne, une première biennale s'organisait sans se douter qu'il allait s'agir du rendez-vous incontournable national de la discipline. La première édition de cette biennale était dédiée à une présentation générale du design actuel en montrant au public les processus de conception dévoilant la réalité cachée de l'objet. Elle exposait aussi les enjeux du design dans le monde économique quand, pour certains, la mondialisation était synonyme de banalisation des objets.

Ces premiers événements classèrent la ville de Saint-Etienne au premier rang des villes design de France. S'appuyant sur son histoire locale du design et son savoir-faire dans l'inventivité et la créativité, le projet de cité du design internationale constituait la continuité de l'histoire de la ville. Deux éléments majeurs viennent d'autant plus légitimer ce statut pour la ville. Le premier est le musée de l'Art et de l'Industrie, créé en 1851, qui retrace l'histoire industrielle de la ville et expose toutes les innovations avec le design qui leur sont associées. Le second lieu emblématique est la manufacture d'armes de Saint-



Figure 20: Affiche de la première Biennale du design à Saint-Etienne
(Source : Biennale du design)

Etienne, haut-lieu de la production et de la créativité, sans cesse à la recherche de nouvelles formes pour valoriser l'armement produit et augmenter sa productivité.

Tout naturellement l'histoire de Saint-Etienne la détermine depuis toujours, et aujourd'hui encore plus, comme ville de la créativité et du design.

Plus symboliquement, la cité du design s'est implantée à partir de 2007 dans l'historique manufacture d'armes montrant ainsi la capacité de la ville à maintenir son patrimoine tout en engageant sa reconversion. Cet évènement mettant en évidence le rayonnement de la culture et du design à l'échelle internationale a permis, en partie, à la ville son redressement économique.

Depuis sa première édition, l'évènement de la biennale internationale du design stéphanoise n'a cessé de prendre de l'ampleur. En 2015, pour sa 9^{ième} édition, l'évènement a attiré plus de 200 000 visiteurs sur un mois ce qui multiplie par trois le nombre des fréquentations depuis les trois dernières éditions. Les retombées financières sont énormes et pas seulement pour la biennale mais pour toute la région.

L'étude commanditée par la ville avec le cabinet d'étude Protourisme révèle l'impact économique de la biennale pour la ville.

Entre le 12 mars et 12 avril 2015, la fréquentation a progressé de 60 000 personnes. Le chiffre d'affaires encaissé pour les entreprises de Saint-Etienne atteindrait les 3.3 millions d'euros.

L'étude PROTOURISME révèle qu'en moyenne, un touriste a dépensé 72€ par jour sur le territoire de l'agglomération, et un visiteur professionnel 355€ par jour. En d'autres termes, pour 1€ investi par Saint-Etienne Métropole pour l'organisation de l'évènement, on compte 1,25€ de retombées pour le territoire.

Le bénéfice en termes d'image est inchiffrable. Il est paru plus de 1400 articles publiés par plus de 750 journalistes. 71% des visiteurs n'étaient jamais venus à Saint-Etienne avant la biennale et sont repartis avec une bonne image de la ville après leur passage contre 11% auparavant.

Cette biennale représente un évènement majeur pour la reconstruction de la ville. Elle permet de faire véhiculer une image positive d'une ville en pleine reconversion.

Le design, nouvelle force de la ville, doit être encore plus sollicité pour permettre à la ville un regain d'activité, non pas sur un laps de temps donné, mais sur la durée.

Cette pratique peut participer à la revalorisation de la ville sur le long terme en l'intégrant à des espaces en attente de projet urbain. Les objets conçus lors des différentes

expositions pourraient être exposés sur ces espaces vacants pour leur redonner de la visibilité au moins temporairement.

La création d'un cheminement guidé par le design en parcourant la ville avec, comme terminus, la cité du design pourrait avantager les quartiers défavorisés.

Allier utilité, curiosité et valorisation d'un espace, tel est le but pour valoriser ces friches en perdition. Des objets pourraient permettre d'attirer ce dynamisme comme par exemple le Banc d'essai Ping Pong Pipe de Laurent Perbos qui explique son objet « Le spectateur se voit alors proposer un jeu, a priori bien défini mais qui s'éloigne de son but, transgresse ses propres règles et propose une réflexion nouvelle sur les notions d'échec et de réussite, de compétitivité et de concurrence, de divertissement ou de travail. L'intention est de réaliser un nouvel espace de jeu, une œuvre comme terrain d'échange autant physique qu'intellectuel. L'œuvre Ping-Pong Pipe a d'abord été réalisée pour être exposée, en intérieur, dans les galeries, les centres d'art ou les musées. Dans le cadre du projet Banc d'essai, cette œuvre est proposée dans une version nouvelle, pour l'espace public. Sa forme tubulaire sera directement issue de tubes en PRV (diamètre : 160 cm ; longueur : 270 cm), comme ceux utilisés dans les systèmes de canalisation »¹⁷. Ce genre d'objet très intrigant permettrait dans un premier temps d'attirer le regard et susciter un questionnement pour les passants. Ensuite, ces objets ludiques permettraient aux usagers de s'emparer des lieux et d'utiliser de manière formelle ou informelle ces objets qui viennent structurer un espace.



Figure 21 : L'objet Ping Pong Pipe de Laurent Perbos exposé près de la Manufacture (Source : Valentin Thomas)

Ces simples objets exposés de manière temporaire sur un espace pourrait valoriser son image et lui redonner une activité qui n'est plus depuis la cessation de l'activité exercée autrefois.

Les professionnels de l'urbanisme sont conscients que ces sites seront un jour ou l'autre urbanisés, mais le citoyen lambda qui habite à proximité de cette friche depuis 10 ans a le sentiment que les pouvoirs publics délaissent cette zone.

17 LAURENT PERBOS POUR LA BIENNALE DU DESIGN A SAINT-ETIENNE [HTTP://WWW.BIENNALE-DESIGN.COM/SAINT-ETIENNE.FR](http://www.biennale-design.com/saint-etienne.fr)

Mieux que de la communication, la réappropriation de lieu changera l'image qu'il a pu véhiculer.

Des centaines d'objets pourraient être exposés dans la ville avant/ pendant et après la biennale. Cette action serait bénéfique aux artistes, à la ville et à l'habitant.

L'artiste pourrait faire découvrir ses œuvres en pleine rue, un lieu d'exposition tout aussi visible qu'un musée et en touchant un public également plus varié qu'il ne pourrait toucher lors d'une exposition close.

La ville serait gagnante également ; ces expositions pourraient éventuellement créer un attrait pour la ville à l'image de Détroit aux États-Unis ou Bilbao en Espagne.

Trouver un accord avec les designers pourrait être une solution durable pour l'exposition de leurs conceptions. Bien souvent le prix est relativement élevé mais justifié par « une création unique ». Bien conscient que les collectivités ne pourraient pas porter financièrement l'achat de plusieurs concepts (même si la ville et l'EPASE en ont déjà achetés de nombreux), un accord pourrait être établi avec le prêt d'un espace extérieur visible contre l'exposition volontaire et gratuite des objets.

La culture au service de la friche.

La revitalisation des délaissés en espaces de projets culturels et artistiques est devenue un enjeu pour l'aménagement. Loin de correspondre aux premières expériences des années 1970, ou des formes de contestations sociale et politique qui avaient pour cible les friches pour exposer leurs pensées, les artistes qui entreprennent des actions sur ces sites ne se réclament plus de cette dynamique historique.

De nombreuses villes ont vu leurs friches se pourvoir d'activités culturelles dénommées comme les nouveaux « territoires de l'art » ou « les friches culturelles »

Ces espaces ouverts à toutes les formes de production et d'expérimentation créative façonnent et conçoivent une nouvelle forme d'occupation précaire des délaissés.

Les friches dites culturelles sont des lieux propices à accueillir un grands nombre d'activités comme :

- les Arts plastiques avec des sculptures, peintures ou fresques murales ;

- les Arts visuels avec la projection de films, de photos ou œuvres projetées ;
- des spectacles vivants ;
- des concerts de musique ;
- des activités sportives.

Cette nouvelle vision de concevoir ces espaces ouvre un large sens des possibles aux différents artistes.

Bien au-delà de d'activé et d' un dynamisme temporaire, ces occupations créent dans un même lieu un espace dédié à la rencontre, au partage, à la création et à la diffusion. La friche culturelle est vectrice de lien, de solidarité et de tolérance en englobant les acteurs et les habitants.

L'originalité se déclinerait par le mélange des styles et le mélange d'acteurs au sein de différentes phases d'un projet culturel, « les coopérations artistiques apparaissent, disparaissent, se croisent continuellement sur le site, à l'occasion d'un projet, d'un évènement »¹⁸

La friche n'est plus un lieu clos mais au contraire un lieu, avec comme première caractéristique, l'ouverture à d'autres domaines de la pensée. Le projet culturel se fonde sur une notion d'échange et de partage par un site ouvert sur l'extérieur.

Ces lieux décalés d'exploration artistique n'en demeurent pas moins lié aux contextes politiques. Ils façonnent une économie culturelle et sont une chance pour l'exposition de la culture locale ou d'ailleurs.¹⁹

Le mélange des styles artistiques donnerait de l'originalité à ces lieux. Une friche pourrait se créer sa propre identité en se spécialisant dans un domaine artistique pour proposer une nouvelle forme de créativité sur un lieu ouvert à tous.

Je prends l'exemple d'une structure spécialisée dans la musique numérique, Son-Art-Lab. Cette dernière « a installé son studio de création sonore à l'Antre-Peaux et le met à disposition d'autres artistes en résidence, tout en s'immergeant dans les activités de la friche »²⁰. Le système de relations et de gestion est en évolution constante et



Figure 22 : L'art et la culture dans les rues du vieux Port de Marseille. (Source : Valentin THOMAS)



Figure 23 : L'art et la culture dans les rues du vieux Port de Marseille. (Source : Valentin THOMAS)

18 TRANSÉUROPEHALLES, AU CŒUR DE LA VILLE, UN PRINCIPE ARTISTIQUE ACTIF, LES FABRIQUES : LIEUX IMPREVUS, P.17

19 GHYSLAINE THORION, ESPACES EN FRICHE, DES LIEUX DEDIES A L'EXPERIMENTATION ET A LA CREATION CULTURELLE, COMMUNICATION ET ORGANISATION, 26 | 2005, 114-126.

20 VANHAMME, MARIE, ARTS EN FRICHE : USINES DESAFFECTEES, FABRIQUES IMAGINAIRES, P. 17

correspond, au-delà des endroits plus formels, complètement aux besoins et demandes des différents acteurs.

Le sentiment d'appartenance à une entité collective permet de favoriser la communication et l'entente entre résidents ce qui permet de faire émerger des partenariats et coopérations innovantes de la créativité collective comme à l'image de start-up.

Le retour sur cette expérience de Son-Art-Lab est grandement positif. Les résidents adhèrent véritablement à l'ambiance et au lieu. Ces expériences sont le croisement d'identités artistiques multiples, de création et d'alternatives dans un contexte socio-culturel favorisé.

Plébiscité, ce type d'évènement sur les friches stéphanoises permettrait d'accroître la diversité d'animations proposées, de tisser des liens entre champs artistiques et également entre friches.

Constituer un réseau comme précédemment cité avec le design mais cette fois avec des animations artistiques et culturelles ainsi qu'un réseau de fabrication et de diffusion viserait à créer une synergie sur ces espaces et par conséquent à les valoriser (ou en simultané avec le design).

Un exemple permet de mettre en évidence ce tissage d'un réseau de friches. Cet exemple est celui de TransEuropeHalles. Il donne la possibilité aux friches de « ne pas rester isolées, enfermées dans leur propre expérience, de pouvoir profiter des expériences positives et négatives des unes et des autres, de pratiquer et de rechercher le dialogue et l'échange permanent »²¹.

Les friches deviendraient des lieux de résidence en recevant ponctuellement des artistes extérieurs, le temps d'une création.

Les délaissés se caractériseraient par leurs esprit d'ouverture et de solidarité, à l'image d'un festival qui se déroulera prochainement sur les friches du macro-lot de pont de l'Âne-Monthieu. La musique va, l'espace d'une semaine réactiver un site en friches depuis plusieurs années dans l'attente de l'émergence prochaine du projet STEEL.

Le paysage instrument de l'aménagement temporaire.

L'intérêt du paysage dans la ville et dans les projets urbains en général a beaucoup évolué ces dernières années. Le paysage prend de plus en plus d'importance pour répondre aux enjeux environnementaux au cœur de tous les sujets.

²¹ INTERVENTION DE CONSTANT KAÏMAKIS, CHARGE DE MISSION A LODAC DE MONTPELLIER, DANS LE COLLOQUE FRIC

Les missions du paysagiste ont également évolué : il est devenu un acteur primordial dans la conception de la ville, et cela dès l'amont des projets.

Les paysagistes font désormais partie intégrante de l'urbanisme, certains d'entre eux ont même été récompensés au grand prix de l'urbanisme comme Michel Desvigne en 2011, Alexandre Chemetoff en 2010 ou Michel Corajoud en 2003. Le maître d'œuvre urbain de la ZAC Châteaureux, Gérard Penot, fondateur de l'Atelier Ruelle en 1980 a été récompensé par ce grand prix en 2015. Il s'est constitué sur l'idée qu'intervenir dans un processus urbain supposait de lier l'ensemble de ces démarches et compétences souvent cloisonnées que sont l'urbaniste, l'architecte et le paysagiste.

Pour le cas de la gestion des friches et de leur valorisation, quel rôle peut jouer le paysage et comment peut-il temporairement ou définitivement agir comme levier sur le projet urbain ?

Pour H. Masbounji, dans son ouvrage *Penser la ville par le paysage*, le paysage permet d'anticiper et d'harmoniser le projet urbain à la conception de la ville autour de différentes problématiques qui sont l'écologie, l'urbanisme, les enjeux du territoire...

Alexandre Chemetoff pense que « le paysage est peut-être une autre manière d'envisager l'aménagement du territoire, une manière qui consisterait à penser l'ensemble du territoire sans sa dimension patrimoniale, dans sa dimension géographique avec l'idée qu'il est en même temps la mémoire vivante des histoires successives qui l'ont façonné et qu'il est aussi le théâtre des opérations urbaines, des opérations de transformation de notre monde(...) l'idée du projet est fondée sur une connaissance fine de l'état des lieux, qui ne résulte pas seulement dans l'analyse, de la déduction, mais qui a à voir avec l'identité même du pays que l'on habite. Il y a de « l'héritage », ce que l'on reçoit et ce que l'on transmet. (...) il ne s'agit pas de développer un projet-objet, mais un projet sur le temps. »

La démarche paysagère n'est plus en adéquation avec les anciennes pratiques de construction et souhaite faire partie intégrante du projet bien en amont.

Le triptyque Architectes-Urbanistes-Paysagistes doit être créé ; chacune de ces professions a sa manière de concevoir, bien qu'il soit difficile d'établir des limites de prestation ; une culture commune au service du projet ne serait que bénéfique pour assurer le bon fonctionnement de ce dernier.

Les friches urbaines sont des espaces pouvant accueillir un aménagement paysager dans l'attente de l'émergence d'un projet urbain. Face aux nouvelles temporalités que nous imposent le contexte stéphanois et la société en générale, les aménagements paysagers ne peuvent plus uniquement être figés dans la durée et être appréhendés en toute fin de cycle du projet urbain. Ces aménagements se doivent de prendre en compte ces nouveaux rythmes qui s'imposent au métier de l'aménagement de façon générale et venir s'adapter et se greffer bien en amont des modes de conception des futurs projets.

Cette grande famille que constitue l'aménagement paysager peut se ramifier de façon diverse et variée sur les délaissés comme le montre ce schéma :

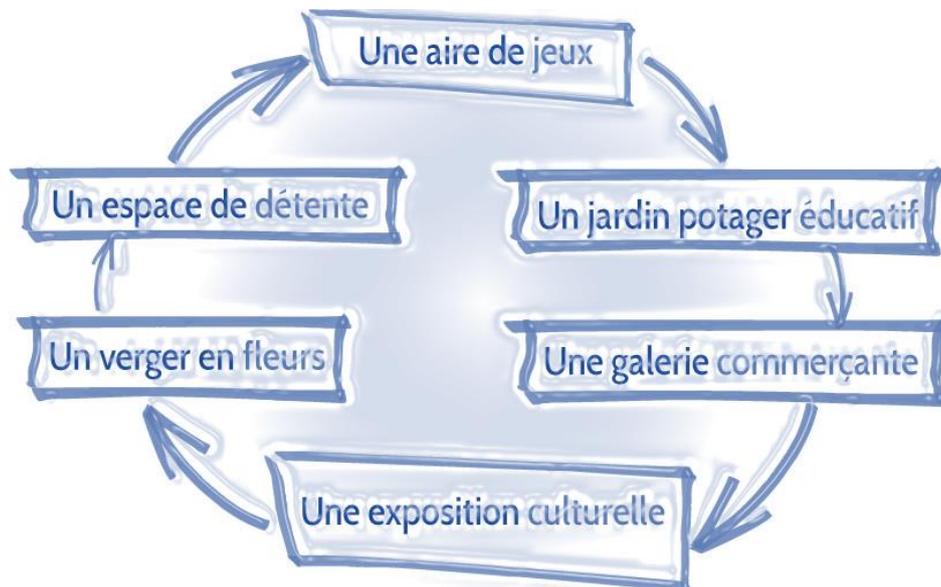


Figure 24: Cycle de vie d'un délaissé urbain (Source: Valentin THOMAS)

Les avantages sont nombreux quel que soit le parti pris dans l'aménagement d'un site en utilisant le paysage comme source d'inspiration première.

Il peut être innovant selon différents modes en proposant des aménagements peu vus dans la ville, qui peuvent se décliner autant de fois que notre imagination nous le permet. Ces aménagements ont la particularité d'être modulables et customisables pour s'adapter du mieux possible et ne pas contraindre le futur projet lors de sa conception.

L'autre avantage que peut apporter le paysage est de créer une harmonie entre différents espaces et donc créer une continuité pour affirmer une cohérence entre ces espaces tout en étant interactifs.

Bien évidemment, la mise en place d'aménagements paysagés peut contribuer à favoriser l'écologie urbaine et recréer sur les délaissés des lieux éco-responsables et économiquement viables. Ces notions d'écologie prennent de plus en plus d'importance dans la société moderne ; elles ont permis d'affirmer que la nature en ville peut être bien plus bénéfique que ce que l'on pense en réduisant les effets d'îlots de chaleur ou en contribuant à la survie des insectes pollinisateurs en maintenant de la biodiversité par exemple.

Plusieurs principes sur l'aménagement viseraient à valoriser les délaissés.

Dans une interview accordée au magazine Métropolis de 1986, Claude Guinaudeau préconisait déjà le principe de « préverdissement ». Solution désignée comme la plus économique en s'inspirant de méthodes forestières et agricoles. Cette initiative

conseillait que le paysagiste intervienne dès le début de l'opération, avant même que soient entrepris les travaux de démolition afin que les gravats ne viennent pas polluer les terres désignées comme favorables à la plantation.

L'idée relativement simple, consiste à planter pour transformer les friches en terrains à nouveaux utilisables pour de nouveaux usages. La priorité est donnée à l'utilisation des potentialités du site.

La mise en place de prairies fleuries ou bien même d'une simple prairie champêtre aurait déjà un grand nombre d'avantages plutôt que laisser proliférer la végétation spontanée souvent pauvre en terme de diversité floristique. Cette méthode simple qui embellirait un site qui a vocation à rester en dormance durant plusieurs années pourrait facilement être intégrée dans le cadre des procédures des marchés publics pour réhabiliter la plateforme laissée en place après des travaux de démolition.

Le végétal peut également être utilisé de façon temporaire avec l'installation de jardins partagés. Ces jardins sont particulièrement prisés sur la région stéphanoise comme à l'image des jardins du Crêt de Roc.

Les ramifications avec l'utilisation du végétal peuvent se décliner à l'infini avec l'agriculture urbaine, le maraîchage, la viticulture, l'horticulture...

Le paysage n'est pas seulement une mise en application du végétal sur un site. Les aménagements de tous types, en jouant sur les matériaux durables (bois, béton brut, pierre) et les formes peuvent permettre de recréer une fonction sur ces lieux qui n'en n'ont plus.

L'aménagement paysager peut également préfigurer les espaces et constructions de demain en disposant sur le site des élévations temporaires comme à l'image de la Waldon Raft dans le massif du Sancy afin d'amorcer auprès des populations le projet urbain de demain en démontrant notamment les volumes.



Figure 25 : Les Tilleuls renversés, (Source : Philip Peryn sculpteur, espace vert)

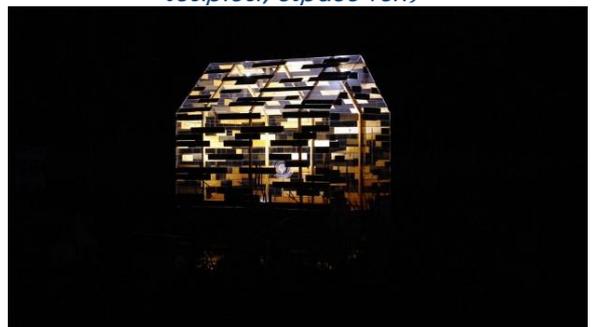


Figure 26 : Waldon Raft (Source : <http://www.journal-du-design.fr/architecture/walden-raft>)

Le paysage reste une grande catégorie d'imaginaires à développer en fonction du site et de ces fonctionnalités. Il est l'un des éléments prépondérants pour la réhabilitation et la

restructuration des délaissés en proposant des aménagements innovants et frugaux pour un quartier.

Le rôle du paysagiste est multifonctionnel dans l'aménagement extérieur. Autant concepteur que créateur, il devrait être associé bien en amont à des projets urbains pour anticiper le temps de veille du foncier dû au temps long du projet urbain (conception, décision, administratif). Le paysagiste prépare les paysages urbains à leur utilisation future.

2.3 Créer une valeur induite à la friche par des méthodes alternatives.

Contrairement à la valeur subjective créée par un lien indirect d'un aménagement temporaire, d'autres aménagements peuvent créer une valeur quantifiable notamment en créant une économie sur l'application de méthodes alternatives différentes des méthodes de gestion traditionnelle.

Avec la mise en place de ces techniques alternatives, la friche pourra véritablement générer en partie sa propre valeur

Certaines pratiques que j'explique ci-dessous pourront s'appliquer aux délaissés stéphanois tandis que d'autres, pour des questions techniques, ne seront pas applicables.

Le végétal comme investissement durable

Comme dit précédemment, l'utilisation du paysage peut se décliner autant de fois que notre imaginaire nous le permet. Le paysage, outre le fait de créer de la valeur subjective en embellissant les lieux, peut également être générateur de valeur dans des délaissés urbains.

Le coût d'un aménagement paysager et notamment la plantation de sujets correspondants à des végétaux de taille « urbaine », c'est-à-dire un végétal ayant une force suffisante pour survivre dans un milieu qui lui est hostile, est souvent très élevé mais peut être anticipé bien en amont de l'aménagement.

En effet, les sujets de petite taille, qu'ils soient arbustifs ou ligneux, ont souvent un coût très faible qui peut doubler voir tripler d'une année à une autre. Les délaissés pourraient servir de lieu tampon pendant deux, trois, dix ans pour mettre en place des pépinières urbaines. Il y aurait plusieurs avantages à mettre en place ce type de production horticole sur certains délaissés.

Le premier avantage serait de redonner une utilisation à ces sites. Montrer aux habitants et usager qu'une activité à la fois écologique et raisonnée peut être mise en place.

Un autre avantage est de parier sur l'avenir. Les végétaux peuvent, année après année, avec un entretien peu contraignant générer de la valeur. La revente ou bien la réutilisation in situ des végétaux peut permettre de faire une économie lors du projet ou bien un bénéfice.

Il faut préconiser la plantation de jeunes sujets pour faciliter la reprise et limiter les dépenses. Les essences choisies doivent être originaires de la région pour faciliter leur adaptation bioclimatique et limiter les coûts liés au transport.

Les détenteurs des friches peuvent redonner une valeur commerciale à leurs terrains, valeur qui tendra à augmenter au fil des ans, alors que la croissance de la végétation affirmera le parti du paysagement.

Ces pépinières urbaines pourront faire participer les terrains pré verdis à l'amélioration de l'image de marque et du cadre de vie de la ville.

Une autre hypothèse qui pourrait être faite serait le déplacement des serres municipales situées aujourd'hui à Villars (15 min de centre-ville de Saint-Etienne). En effet la plupart des villes dispose de serres pour cultiver des plantes qui servent au fleurissement de la ville, à la fois pour orner les massifs mais aussi lors des événements particuliers comme l'Euro de football ou encore le Tour de France.

Ces serres sont généralement situées hors des zones urbaines à cause de leurs tailles imposantes. Le contexte de Saint-Etienne est bien différent. Le foncier mutable est abondant dans le cœur de l'agglomération. Déplacer ces cultures horticoles dans le centre serait une vraie innovation pour montrer au grand public le savoir-faire des agents municipaux.

Les friches seraient des lieux propices pour accueillir ce type d'activité. Des échanges entre riverains et agents pourraient être envisageables, beaucoup plus que si ces derniers sont situés loin des centres villes.

L'autre avantage majeur à déplacer cette activité serait de valoriser ce métier et créer une vitrine de leur production sur d'anciens délaissés tout en occupant plus de 4 500m² (surface actuellement utilisée).



Figure 27 : Exemple d'un projet de pépinière urbaine à Mermoz dans le Rhône (Source : MJC de Mermoz)

Gestion différenciée des espaces secondaires

La préoccupation liée à l'environnement et notamment la préservation de la nature en ville est aujourd'hui au cœur des réflexions communes.

Malgré leur image parfois négligée, les friches urbaines jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'environnement et le développement de la biodiversité.

Qu'il soit éphémère ou permanent, le couvert végétal des friches accomplit une multitude de tâches en milieu urbain²² :

- Il permet la diminution des eaux de ruissellement.
- Il favorise la biodiversité et contribue à la survie des insectes pollinisateurs.
- Il crée de nombreux refuges à tout type de faune.
- Il joue un rôle de régulateur naturel de la température en absorbant les rayons du soleil contrairement au bâti qui ne fait que le refléter et accentuer les effets d'îlots de chaleur.
- Il offre aux habitants un lieu de respiration et de verdure.

Malgré ces nombreux avantages les friches suscitent souvent des réactions négatives. La vision écologique de ces espaces est souvent très mal perçue par les habitants, ce qui est regrettable car la nature n'est pas seulement la campagne. Ces espaces sont essentiels dans la préservation de l'équilibre naturel.

La revalorisation des friches passe par une gestion alternative. Une gestion différenciée et extensive de ces espaces pourrait valoriser un quartier en créant un espace vert à moindre coup.

De nombreuses collectivités doivent faire face à un développement des espaces publics à gérer sans pour autant bénéficier d'un accroissement de leurs services techniques pour subvenir aux demandes d'entretien.

Une gestion alternative et au cas par cas des espaces verts permettrait de repenser l'intervention sur les espaces verts et combler ce déficit de main d'œuvre.

L'instauration d'une gestion différenciée ces espaces, que ce soit pour la collectivité ou pour l'EPA, permettrait de rationaliser les moyens financiers attribués à la gestion de ces espaces en friches.

La démarche de la gestion différenciée n'est pas novatrice ni révolutionnaire : en 1889, Edouard André, affirme déjà la nécessité de ne pas traiter uniformément toutes les surfaces végétalisées²³.

²² POLE WALLON DE LA GESTION DIFFERENCIEE, AOUT 2014

²³ EDOUARD ANDRE, TRAITE GENERAL DE LA COMPOSITION DES PARC ET JARDINS 1879

Au tournant des années 60, les surfaces à entretenir explosent. Les périphéries et les nouveaux quartiers sont entretenus comme les centres villes selon un modèle de classe horticole. Les progrès technologiques et les moyens humains de l'époque permettaient ce type de gestion chère à la population de ces années qui souhaitent une ville « propre ». Cette image de nature aseptisée était autrefois (et encore aujourd'hui sur des secteurs précis) le symbole du savoir-faire des jardiniers adeptes de mosaïcultures ou de taupières. La gestion différenciée a vraiment pris de l'importance dans les années 1990 avec notamment le colloque tenu à Strasbourg s'intitulant « Vers la gestion différenciée des espaces verts » renouvelé en 2000. Cette pratique vue comme un délaissement des espaces verts pour certains, est pourtant courante depuis déjà plus de 30 ans dans les pays d'Europe du Nord.

Face à l'accroissement des surfaces à entretenir avec des moyens financiers constants voire en diminution, la gestion différenciée des espaces végétalisés a su convaincre certaines collectivités afin d'optimiser les moyens humains et matériels.

L'application de la gestion différenciée ou raisonnée des espaces répond à plusieurs objectifs :

- Des enjeux environnementaux :
 - Récréer, préserver et enrichir des espaces naturels afin de développer la biodiversité.
 - Abandonner les traitements phytosanitaires pour préserver les sols.
 - Gérer les ressources naturelles en concevant des espaces paysagers réfléchis économes en eau et adaptés à leurs milieux.
 - Utiliser des espèces et cultures locales pour faciliter leur reprise végétative.
 - Développer le marché des producteurs horticoles locaux.

- Des enjeux culturels :
 - En valorisant l'identité des paysages que ce soit des grands espaces publics comme des parcs ou de plus petits interstices.
 - Mettre en valeur ces sites en récréant un biotope.
 - Diversifier les espaces végétalisés et redonner un sens aux métiers du paysage en appliquant de nouveau leurs connaissances du végétal.

- Des enjeux sociaux :
 - Améliorer le cadre de vie des habitants avec des espaces de qualité gérés de façon naturelle.
 - Favoriser l'autonomie des agents d'entretien.

- Réapprendre au grand public les valeurs de la nature.
- Des enjeux économiques :
 - Optimiser les moyens humains et matériels.
 - Faire face à l'augmentation des charges de travail liées à l'augmentation des surfaces.
 - Maîtriser les interventions et adapter le matériel à une nouvelle gestion

Ce mode de gestion pourrait être appliqué aux espaces en friches de l'EPASE pour mener au mieux cette gestion raisonnée.

Le végétal comme dépolluant :

Comme la plupart des villes industrialisées, Saint-Etienne a un long passé industriel où les préoccupations et contraintes environnementales n'étaient pas soumises aux réglementations actuelles. Les conséquences se traduisent par un héritage lourd en matière de pollution du sol et du sous-sol.

Un site est considéré comme pollué dès lors que le sol ou le sous-sol ainsi que les eaux souterraines sont identifiés comme des substances altérantes ou compromettant la qualité et le bon usage de tout aménagement.

Ce problème est récurrent sur la majorité des sols susceptibles d'accueillir un projet urbain.

La dépollution de ces surfaces est souvent très onéreuse et longue pour obtenir des terres conformes au futur aménagement. La dépollution s'effectue bien en amont du projet et passe par différents processus.

Etant donné la conjoncture stéphanoise vue en première partie et le long gel des terrains après la démolition du bâti existant, je me suis intéressé à un processus de dépollution qui permettrait de limiter le coût lié à cette opération tout en améliorant l'image d'un site qui, bien souvent, par des techniques « lourdes » (excavation, venting, thermopile, biopile) bouleverse sa structure et sa morphologie en reflétant un certain traumatisme auprès de la population.

La phytoremédiation, est un processus innovant qui allie l'aspect paysager à un aspect technique dans l'objectif d'améliorer la qualité des sols.

La phytoremédiation, consiste à utiliser des plantes spécifiques pour dépolluer le sol, l'eau ou l'air. Les fameuses plantes dépolluantes, à la mode depuis plusieurs années, ont une efficacité prouvée. L'aptitude des racines et rhizomes des végétaux à capter et extraire des polluants chimiques, à les stocker ou les dégrader est bien réelle.

La technique de la pyto remediation offre de nombreux avantages que certains pays en particulier Scandinavie ou Amérique du Nord utilisent depuis longtemps avec succès.

Cette technique sûre et efficace peut être de 10 à 100 fois moins coûteuse que d'autres procédés de dépollution. Cette technique permet, au-delà de ses avantages dépolluants, la redistribution de la biomasse produite aux agriculteurs pour servir de fourrage (si les polluants ne sont pas stockés en quantité supérieure aux normes dans les tissus végétaux) Enfin cette technique peut être utilisée sur de vastes surfaces anciennement industrielles ou minières ce qui pourrait correspondre aux surfaces de la région stéphanoise.

Pour être pleinement efficace, cette technique a cependant des limites. Les plantes dépolluantes sont efficaces sur les contaminations de surface, en fonction des espèces utilisées ; la dépollution ne doit pas excéder la surface atteinte par les racines.

La dépollution du site ne doit pas avoir un caractère d'urgence, cette technique dépendant d'un processus long. Cinq à dix années sont nécessaires pour obtenir des résultats. Les autres techniques de dépollution utilisées par l'EPASE dépendent également d'une durée relativement longue. Cette contrainte n'en sera pas une si la dépollution est anticipée. De plus, étant donnée la non-occupation des lieux après une dépollution de sol « classique », le faible coût de cette technique pourra justifier son application.

Un critère important pour que la phytoremédiation soit efficace est l'utilisation de végétaux adaptés à la zone géographique. Le développement végétatif est directement lié à sa bonne acclimatation au milieu en question. Tous les végétaux ne pourront donc être utilisés sur la région stéphanoise

Enfin, il est évident que les concentrations en polluants ne doivent pas être trop élevées, malgré la résistance du végétal face à de nombreuses contraintes, il faut encore que le site soit un minimum fertile et compatible avec les plantes.

Contrairement aux techniques habituelles, de dépollution des sols, qui consiste, pour des quantités importantes, à extraire la terre et à déplacer la pollution sur un autre site ou pour des quantités moindre à les traiter chimiquement ou par des moyens énergivores, la capacité des plantes à stabiliser un sol, à dégrader la pollution ou à extraire les polluants

est une technique réellement intéressante qui pourrait être mise en expérimentation sur des terrains stratégiques de l'EPASE.

Il existe 4 types de phytoremédiation qui pourraient potentiellement être utilisables à Saint-Etienne. Les plantes peuvent assainir un sol selon les espèces et cultivars utilisés.

- Phytostabilisation : la phytostabilisation a l'avantage de contenir la dispersion des polluants.

D'un point de vue mécanique, la couverture végétale stopperait la dispersion des poussières chargées en éléments nocifs comme les métaux lourds. Elle contribuerait également à contenir les eaux de ruissellement et éviter le phénomène de lessivage des sols qui est la source principale de la pollution des nappes phréatiques. Le système racinaire assurerait donc le maintien du sol et enrayerait le lessivage tandis que la partie aérienne de la plante capterait les particules de l'air.

Les végétaux à croissance rapide et avec un système racinaire fasciculé serait les plus adaptés à la phytostabilisation. On pourrait citer comme végétaux, les peupliers (*Populus*), les saules (*salix*) mais également les graminées telles que les fétuques qui ont une capacité d'installation rapide.

- Phytodégradation / rhizodégradation : elle correspond à la consommation et la dégradation des substances polluantes par les plantes.

Certains polluants comme les HAP (Hydrocarbure Aromatique Polycyclique) qui résistent à la dégradation « naturelle » dans le sol et qui ont un pouvoir de rémanence important, sont captés par les plantes. Le développement de ces plantes capables d'altérer ce type de polluant est rendu possible grâce à l'activité bactériologique qu'elles développent dans le sol. La mycorhization, symbiose entre le végétal en place et un champignon ou une bactérie, permet de capter, pour accentuer leur propre développement, les polluants du sol. Le système sol-bactérie-racine agit alors comme une centrale de traitement dans le sol.

L'exemple de l'engrais vert mis en place dans la première phase d'aménagement de la Voie Verte de Saint-Etienne traduit cette technique de phytodégradation même si l'objectif primaire de cet engrais vert était d'enrichir des terres à proximité d'une voie ferroviaire en N-P-k (Azote - Phosphore - Potassium)
Phytovolatilisation : elle correspond à la libération des molécules dans l'atmosphère.

Selon le même principe de captage que la phytodégradation (développement racinaire en symbiose avec une bactérie), la plante absorbe certains polluants du sol qui sont transportés dans la sève jusqu'aux feuilles. La respiration cellulaire effectuée par les mitochondries relâche dans l'atmosphère sous forme de gaz ces molécules soit dans la forme initiale soit sous une forme modifiée et non toxique.

- **Phytoextraction.** Cette technique consiste à piéger les polluants dans les plantes et à les extraire hors du terrain à dépolluer.
Certains composés chimiques sont absorbés par les racines de la plante et stockés en quantité variée dans les parties aériennes (plantes phytoaccumulatrices). La plante devient un piège à polluants. L'inconvénient de cette solution est d'avoir à traiter les parties aériennes des plantes qui ne peuvent pas dégrader ces polluants. Mais il reste plus facile et moins onéreux de traiter une surface végétalisée plutôt que des centaines de mètres cubes de terre.
Ces molécules chimiques captées par les plantes peuvent également être réutilisées et exploitées si elles sont extraites de la matière végétale. Les plantes sont alors appelées « phytomines ».

La phytoremédiation est une méthode innovante pour la dépollution des sols et elle est de plus en plus utilisée dans les milieux complexes en fonction de la nature des polluants.

Elle offre une réelle alternative aussi bien écologique que paysagère et financière face aux techniques de dépollutions traditionnelles sans aucune excavation.

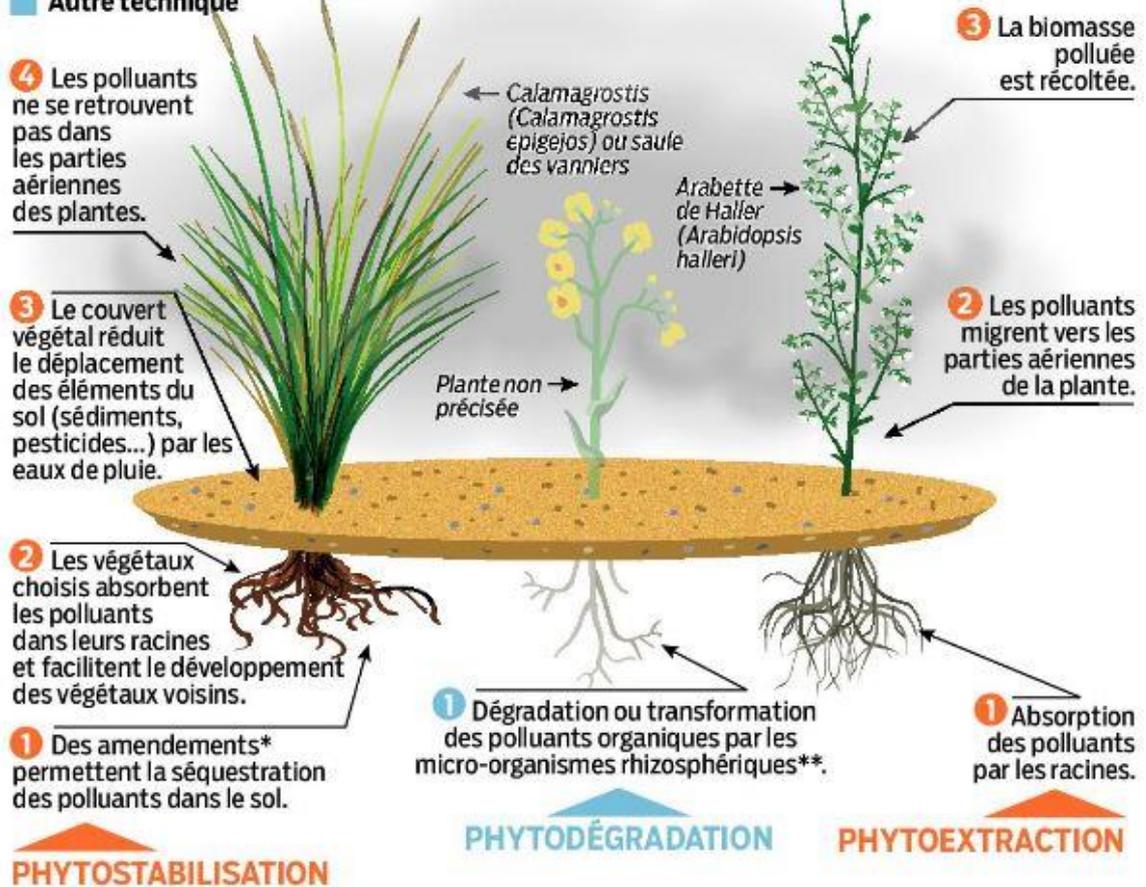
Même si cette technique présente des limites, principalement au niveau de la durée des traitements, elle demeure fiable et respectueuse d'un environnement déjà dégradé.

Ces différentes techniques de dépollution pourraient contribuer à redonner de la valeur financière à une friche. L'économie réalisée par l'application de ces techniques pourrait être utilisée pour valoriser cette espace après sa dépollution.

Une dépollution efficace avec une valorisation de l'espace après sa décontamination et cela à un coût inférieur à une technique classique permettrait de revaloriser encore plus l'image de la ville de Saint-Etienne qui lui permettrait d'être innovante dans la gestion des terres polluées et d'avoir des espaces de qualité in fine.

LES PHYTOTECHNOLOGIES

- Techniques utilisées à Montataire
- Autre technique



* Produit fertilisant destiné à améliorer la qualité des sols

** Région du sol directement formée et influencée par les racines et les micro-organismes associés

Source : Ineris LP/Infographie

Figure 28: Les processus de Phytoremédiation (Source: Ineris)

2.4 Les acteurs et stratégies pour revitaliser les délaissés

Quelle que soit la valeur apportée à un délaissé, subjective ou alternative, en créant une valeur directe ou indirecte, les acteurs et la stratégie appliquée doivent se définir bien en amont de toute intervention.

Les acteurs sont les chefs d'orchestres de la mise en application des méthodes de gestion alternative et de conception novatrice. Je caractérise les acteurs comme les personnes extérieures au projet en excluant donc le commanditaire et les services publics pouvant être liés aux intentions d'aménagement de la friche.

En ce qui concerne les stratégies, le commanditaire EPA serait le principal coordonnateur pour juger du devenir des délaissés qui constituent son patrimoine foncier.

Les groupements pluridisciplinaires

Pour être en mesure de répondre aux défis de l'incertitude, des nouveaux usages et d'une nouvelle façon de concevoir la « production urbaine », elle²⁴ peut être assimilée théoriquement avec une « action collective » c'est à dire une coopération d'acteurs pluridisciplinaires avec un objectif commun.

Ces organisations pluridisciplinaires aux statuts différents (collectif, association, neutre...), prennent aujourd'hui de plus en plus d'importance dans la réflexion et la « conception » des projets urbains. Leur vision différente et extérieure de celle de l'aménageur, leur procure une légitimité incontestable dans leur façon d'imaginer et d'animer des sites. Leurs interventions viennent remettre en question la logique verticale et la hiérarchie des projets urbains.

Les groupements constituent un laboratoire complémentaire à l'urbanisme planifié en innovant sur le devenir d'un site tout en gardant une collaboration proche avec les futurs usagers et les habitants. Ils constituent également un urbanisme de préfiguration qui défriche et teste des possibles légères et éphémères et révèlent le potentiel d'un lieu.

Au croisement de l'art, de l'usager et du territoire, les groupements pluridisciplinaires façonnent une alternative à imaginer et à fabriquer un cadre de vie. Leur force de conception est de faire intervenir une multitude d'acteurs sur un même lieu comme les universitaires, aménageurs, habitants, professionnels de la conception, associations, entreprise...

Ces acteurs réinterrogent la conception de la ville hors de la pensée techniciste de l'aménagement. Ils mettent en place des prospectives urbaines et d'émulation citoyenne dans l'espoir d'impulser, accompagner et nourrir le processus de transformation urbaine. Ils visent à redonner une âme à un site qui n'en a plus, redynamiser un territoire tout en intégrant les principaux usagers.

Les collectifs ou associations ou autres n'ont pas toujours été intégrés aux projets urbains. Leur véritable part de participation dans une pensée nouvelle de la conception urbaine est relativement récente et ces acteurs se sont multipliés ces dernières années.

Leur intégration au premier projet de co-conception avec les commanditaires n'a pas toujours été facile : « au début nous passions pour des hérétiques, aujourd'hui nos

²⁴ MICHELE TRANDA-PITTION, *TEMPORALITES DU PROJET URBAIN ET JEUX D'ACTEURS*, URBIA N°16, p 40

compétences sont recherchées » confiait YVAN Detraz Architecte au sein du collectif Bruit du Frigo.²⁵

Les premiers résultats de leurs interventions ont été positifs. Leur pensée dans la fabrique urbaine a fonctionné dès leur première implication. Les usagers sont devenus des acteurs de la conception en partageant leur idée et cela grâce à l'intermédiaire des groupements. Aujourd'hui, « il est devenu évident que les collectifs renouvellent les modes de transformation de la ville » Philippe Villien, architecte-urbaniste

Le véritable rôle de ces groupements pluridisciplinaires est d'associer conjointement différents profils sur l'espace et le social en hybridant des actions sur les usages, l'ambiance et la conduite de projet.²⁶

Créativité, nouveau dogme d'un urbanisme de court-terme intégré au projet urbain de long-terme

Saint-Étienne et son territoire ont été labellisé **French Tech en 2015** par le gouvernement pour son savoir-faire et ses atouts dans les domaines du design et du numérique.

Cette reconnaissance place l'agglomération de Saint-Étienne, et son écosystème entrepreneurial, parmi les territoires leaders dans le domaine du numérique, du design et de l'innovation, leviers de croissance pour toute une économie.

L'agglomération stéphanoise compte 10 000 salariés du numérique, répartis dans 750 entreprises réalisant au total plus d'1 milliard et demi d'euros de chiffre d'affaires annuel.

Alexandre Chemetoff, maître d'œuvre urbain du quartier Manufacture Plaine Achille, a fortement contribué à révolutionner la méthodologie et la mise en application du projet urbain. Le temps du projet devient un processus et non plus un temps d'attente et de latence. Sa méthodologie est fixée par un plan guide plutôt qu'un plan de masse projetant la ville in fine de tous aménagements souvent sur un laps de temps très long. Sa signature se caractérise par l'appropriation des lieux ; il devient un lieu d'expérimentation chamboulé même en phase de travaux.

La créativité dans la gestion des friches est une stratégie qui peut permettre à la ville de Saint-Étienne de poursuivre sa reconversion en attirant toujours plus d'artistes et de personnalités autour d'un projet créatif toujours de plus en plus visible. Ce nouveau dogme de la créativité est à creuser sur l'espace public. La créativité est devenu la

²⁵ LE MONITEUR ARCHITECTURE, DOSSIER COLLECTIFS D'ARCHITECTES N°232 AVRIL 2014 P73

²⁶ PRESENTATION GENERAL DE BAZAR URBAIN WWW.BAZARURBAIN.COM

nouvelle force de la ville ; les délaissés doivent faire partie prenante de cette initiative pour une nouvelle fois innover et provoquer le futur.

Les appels à projet

Des initiatives pour valoriser des espaces en friches ont déjà été lancées par l'établissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne.

L'appel à projet « Défrichez-là » lancé en mars 2011 au cœur du centre d'affaires Chateaucieux avait pour objet la mise en valeur, pour une durée de trois ans, d'un espace en friches.

Cette action a permis, en plusieurs phases et par l'intermédiaire du collectif ETC, de concevoir avec les habitants un espace qui leur était dédié.

Cette friche située à l'angle de la rue Ferdinand et de la rue Cugnot a été investie pendant plusieurs mois. L'objectif était de valoriser un espace de façon temporaire en attendant la programmation pour la démolition des bâtiments alentours. Des



Figure 29 : Place au changement (Source : EPASE)

artistes stéphanois (Ella et Pitr.) ont couvert les murs d'une fresque avec un géant assis sur une ville en perdition et du mobilier urbain en bois a été créé. Cette expérience a été une véritable réussite, de nombreux riverains se sont investis dans cette opération. Malgré les remarques négatives et notamment politiques qui trouvaient que la fresque murale déshonorait la ville, cet espace a vu naître différents usages.

Cette dynamique positive, qui a prouvé qu'un espace sans occupation pouvait par le biais d'une quelconque intervention retrouver une activité, devrait se généraliser sur plusieurs sites stratégiques comme celui-ci.

Les appels à projets pour réinvestir des lieux intéressent toujours plus de collectifs pluridisciplinaires, afin de mettre en application leurs façons de concevoir la ville autrement avec des aménagements temporaires.

L'objectif est de faire vivre ces friches. C'est de faire lieu. Et donner à comprendre la mutation urbaine du territoire et ses réponses au regard des enjeux de développement durable et de cohésion sociale.

Signalétique cognitive : indicateur de friches

La mise en réseaux des friches pourrait permettre de leur redonner de la visibilité en y incorporant des activités diverses pour les activer. Les sociologues américaines, Ryave et Schenkein avaient envisagé il y a plusieurs années des déambulations urbaines²⁷. Cette idée de déambulation et de parcours pourrait être adaptée aux délaissés à l'image de la ville de Nantes qui depuis deux ans organise ce type de randonnées urbaine.

Pour qu'un parcours urbain fonctionne, il faut adapter une signalétique particulière, intuitive et compréhensible de tous.

La signalétique cognitive pourrait jouer ce rôle en les valorisant par un système de mise en réseaux.

Le réseau de signalétique devrait être concordant avec les différents faisceaux d'indices, sans brouiller l'existant, pour orienter les usagers à visiter les friches en leur offrant les bons supports au bon moment. Inviter les usagers à marcher dans la ville constitue un premier aboutissement et les fait devenir acteurs de la ville et de la friche.

Selon Sonia Lavadinho, la signalétique intuitive viserait à répondre à trois grands principes qui sont :

- La chasse-cueillette informationnelle, qui consisterait à donner de la pertinence tout en étant redondant pour prioriser l'information uniquement où et quand cette information est indispensable au voyageur.
- La zénitude cognitive, c'est-à-dire baisser la surcharge cognitive au répartiteur de flux (carrefour par exemple), qui sont souvent les nœuds d'inflexion où l'utilisateur doit choisir sa destination, en offrant des faisceaux d'indices pour orienter l'utilisateur.
- L'autonomie directionnelle, qui consiste à laisser la personne libre de sa destination car il existe autant de choix d'itinéraires qu'il existe d'individus.

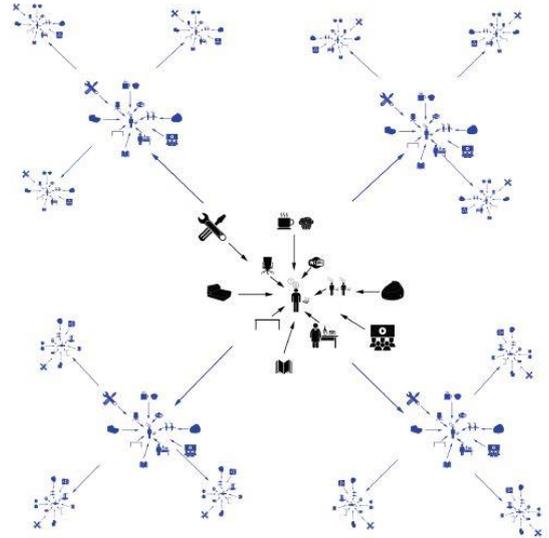


Figure 30: Réseau des friches (Source : Atelier Master 2 atelier le campus du futur)

27 RYAVE, L.A., SCHENKEIN, J. N., (1974), « NOTES ON THE ART OF WALKING ». IN TURNER R. (ED) ETHNOMETHODOLOGY, PENGUIN, MIDDLESEX. PP. 265-274.

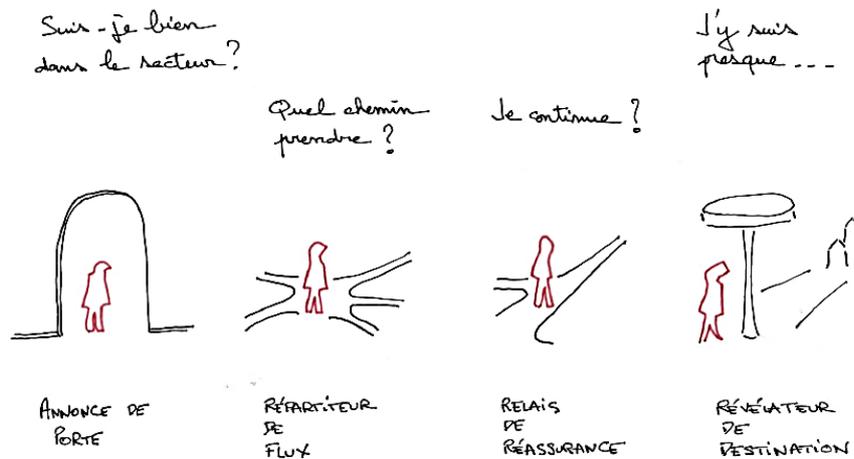


Figure 31: Les révélateurs de destination (Source : Sonia Lavadinho travail avec l'EPASE)

Cette signalétique cognitive pourrait être associée à la création de Hub & Switch. Comme dans le langage informatique, le hub est l'élément central qui va réceptionner les flux et les rediriger partout sur le réseau. Le switch, quand à lui, va pointer ces flux sur une cible, une thématique plus spécifique.

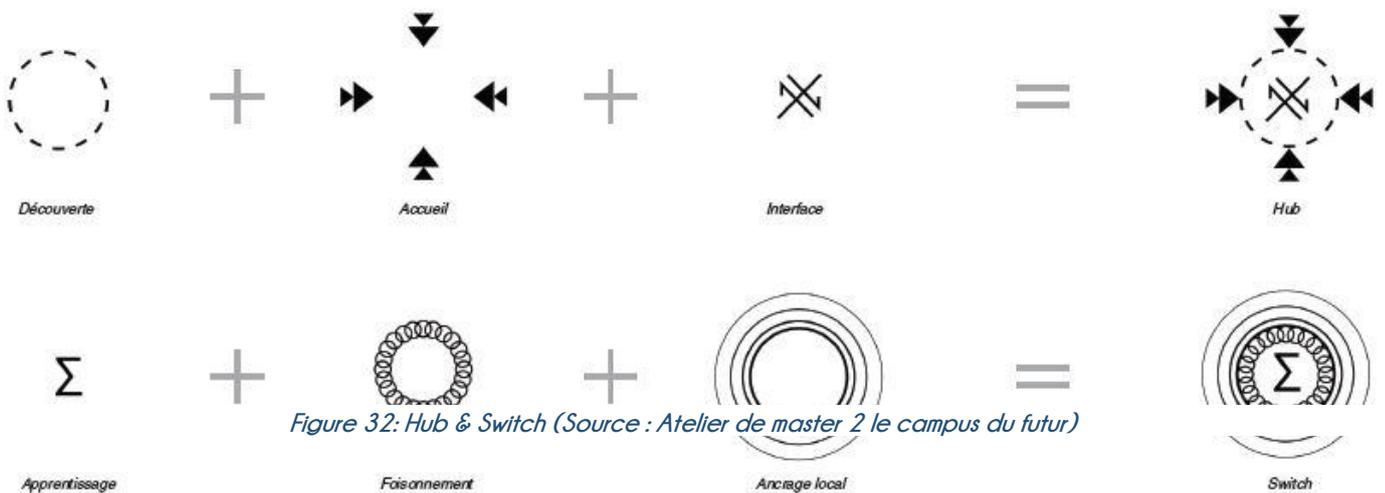


Figure 32: Hub & Switch (Source : Atelier de master 2 le campus du futur)

Pour les cas des friches urbaines, les Hub sont à la fois des lieux de découverte, de ressource et de connaissance. Les friches seraient là pour accueillir un public et des artistes, en ayant un rôle de vitrine, en favorisant le tourisme urbain. Les « hubs friches » ont un rôle charnière ; ils prennent place dans une échelle plus large maillée par des structures alternatives appelées Switch.

Les Switch représentent les lieux qui maillent les territoires locaux. Il offre un lieu spécifique ouvert à tous (éventuellement géré par des groupements pluridisciplinaires), ils ont un ancrage territorial marqué sur les lieux les plus stratégiques, ce que les différencie des Hub.

L'idée à terme, est que tout le territoire soit irrigué par ce réseau innovant tout en étant intégré à l'écosystème urbain.

La friche passerait alors du stade de délaissé à une centralité urbaine liée à un réseau.

Cette signalétique aurait pour but de, bien évidemment, signaler les espaces à montrer au public et également de canaliser les flux. Enfin, l'orientation reste le but ultime de la signalétique cognitive et intuitive en faisant converger un faisceau d'indices pour guider la personne.

Injecter de la présence humaine dans les délaissés permettrait de redonner une activité à un site, de lui ôter ce sentiment d'abandon.

Ce type de signalétique reste symbolique. L'efficacité de ce dispositif tient à la prise en charge des utilisateurs. Le réseau de friches est lui-même symbolique, seules les nouvelles activités temporaires sur ces friches permettront de les mettre en réseaux. Si ces nouvelles occupations n'ont pas lieu sur les délaissés, la mise en réseau sera un échec.

Gouvernance : au-delà des barrières juridiques

Les outils juridiques justifiant les usages temporaires sont assez limités. Il en existe seulement deux : la convention d'occupation précaire ou temporaire et les baux d'habitation ou commerciaux. Les possibilités sont restreintes contrairement aux limites beaucoup plus nombreuses. Les normes juridiques et de sécurité sont lourdes pour des terrains gelés et/ ou en friches. Il est donc difficile d'entreprendre des actions souvent lourdes à porter administrativement.

Cette limite est préjudiciable pour mener à bien toutes les actions présentées auparavant. Les projets associatifs ou d'événements festifs, artistiques ou créatifs ne peuvent pas être montés sans trouver un accord commun respectant la législation et les contraintes posées par les assurances.

Ceci représente indéniablement un préjudice immense pour des interventions qui sont de l'ordre de l'intérêt commun et d'une gestion plus démocratique de notre territoire.

Ces interventions se font souvent de manière illégale, entreprises par ces collectifs souvent caractérisées de squat.

Comment pourrions-nous favoriser ces interventions qui valorisent notre cadre de vie ?

La communication, la concertation avec les habitants pourraient aider à démocratiser ce type d'actions tant que les « règles du jeu ²⁸» sont fixées auparavant. Le projet urbain doit instaurer ces deux phases importantes pour la bonne compréhension des personnes extérieures et leur faire accepter une autre forme d'urbanisation, différente des actions traditionnelles entreprises, c'est-à-dire la fermeture du site avant intervention.

Afin d'envisager au mieux l'instauration de ces projets culturels au sens large, l'intégration de nouveaux moyens humains dédiés à la médiation culturelle et sociale pourrait permettre ce genre d'action. Sur le même principe que les chargés de missions « développement social et urbain » promus dans le cadre des projets inscrits en politique de la ville, ces « médiateurs sociaux-culturels » pourraient faire la liaison entre, d'une part, les usagers réguliers constitués d'habitants et de collectifs et d'autre part les gestionnaires locaux des lieux et les collectivités publiques. Leurs missions seraient de fixer le cadre pour ces aménagements plus ou moins temporaires, de gérer en direct avec les créateurs pour mener à bien leurs interventions dans le respect des normes juridiques et le respect de la vie des quartiers.

Ils contribueront peut-être à faire aboutir un grand nombre d'actions afin de valoriser un site, changer l'image d'un quartier ce qui serait bénéfique à toute la ville. Les investisseurs et promoteurs changeraient leur vision de certains quartiers et seraient peut-être séduits pour investir dans un quartier dynamique.

Le risque d'ouvrir ces espaces aux créateurs, paysagistes, artistes... est de ne pas pouvoir le récupérer au moment voulu. Une nouvelle fois, pour éviter tout quiproquo, il est important que ces médiateurs définissent clairement les règles sur ce que peuvent faire ou non les intervenants, en insistant sur le fait que ces terrains sont voués à recevoir un projet urbain et qu'un jour ou l'autre les autorités publiques devront de nouveau se saisir des lieux pour mettre en place leurs aménagements. L'appropriation des lieux ne doit être que temporaire, tout comme les aménagements ou œuvres créés in-situ.

Cette ouverture des lieux est certes bien plus contraignante que de les laisser totalement clos, mais le retour ne peut être que positif si chacun respecte les règles.

Un cadre expérimental serait sans doute nécessaire avant de diffuser ces actions sur un grand nombre de sites.

28 COUR SUR LA CONCERTATION AVEC MARCUS ZEPF EN MASTER 1

Quelle valeur prétendre pour la friche ?

Il est important de situer la « valeur » d'une friche. En effet une friche urbaine située souvent en plein cœur de l'agglomération relèvera des enjeux plus importants qu'une friche résultant d'un abandon en périphérie de la ville.

Les propositions présentées dans les parties précédentes de mon mémoire ont pour but de revaloriser ces espaces autant sur leur valeur visuelle que foncière, en essayant non pas de leur faire gagner de cette valeur dans le contexte de Saint Étienne mais au moins de les stabiliser à la valeur du marché.

Les effets d'une activité temporaire durant le temps de veille de la friche sont symboliques et difficilement quantifiables. La friche ne connaîtra pas un regain de sa valeur juste par l'initiative d'un artiste intervenant sur cet espace. En revanche, la valeur sociale, l'attrait des visiteurs et des habitants venant à la rencontre du site revaloriseront l'image d'un quartier.

Conclusion

Par leur taille, leur caractère adaptable et disponible, leur localisation, leur configuration spatiale, les délaissés stéphanois sont une véritable opportunité à saisir pour accentuer le renouveau de la ville.

Un grand nombre d'initiatives peuvent être entreprises pour redonner lieu à ces espaces en marge des différents programmes urbains dans l'attente d'investisseurs.

La reconquête de ces friches peut véritablement impacter le territoire stéphanois. Ces aménagements ou actions temporaires liés à une stratégie pourraient avoir un effet levier. L'éphémère et le spontané constituent des opportunités d'innovation en s'appuyant notamment sur le savoir-faire et les forces stéphanoises comme le design ou la culture.

Ces friches peuvent constituer un vrai centre de solidarité et sont vectrices de synergie positive. Elles feraient de nouveau connaître et s'épanouir des fonctions actuellement invisibles. Quelle que soit la valeur apportée ou créée sur ces espaces en marge, un grand nombre d'externalités positives à l'échelle de la ville pourrait se faire ressentir.

Les friches sont dans un entre-deux puisqu'elles ont un statut transitoire et provisoire. Il n'existe pas de solution toute faite ou universelle dans la gestion et l'activation des délaissés mais ces nombreuses possibilités peuvent ouvrir des discussions et laisser place à l'imaginaire.

3.1 Châteucreux : le nouveau quartier d'affaires de Saint-Etienne

Châteucreux, constitue depuis plusieurs années le nouveau centre d'affaires de Saint-Etienne. Construit autour de la gare TGV, principal pôle multimodale de la ville et de l'imposant siège social de l'entreprise Stéphanoise CASINO, le quartier a connu une profonde mutation par l'installation de nombreux programmes immobiliers qui sont venus étoffer un site en pleine reconversion.

Ce quartier fait partie d'une des quatre ZAC où l'EPASE intervient afin de poursuivre cette dynamique de développement et d'attractivité. Les enjeux sont grands sur ce secteur qui se concentre sur plus de 60 hectares. Les objectifs pour 2020 sont les suivants :

- Atteindre 200 000m² de surfaces de bureaux et de service ;
- Construire 160 000 m² de logement ;
- Et créer plus de 40 000 m² d'espaces publics.

Aujourd'hui ce nouveau quartier se caractérise comme hyper connecté et vivant, démontrant le renouveau de la ville. Le site offre à la fois un point de repère géographique en constituant par le pôle multimodal une porte du centre-ville et un effet d'opportunité avec l'important foncier mutable en dormance.

Les nombreux programmes immobiliers ont eu lieu au sud des voies ferrées. En 2004 le quartier est inscrit comme enjeu majeur de la ville. Deux ans plus tard, les premiers aménagements sont livrés comme la deuxième ligne de tramway reliant Châteucreux à l'hyper centre. En 2007, l'EPASE s'implante au cœur de nouveaux quartiers dans un des anciens locaux de l'entreprise Casino qui inaugure cette même année son nouveau siège social face à la gare (36 000 m² et environ 2 500 salariés).

En 2010, la cité administrative Grüner, construite par l'architecte Manuelle Gautrand est livrée. De nombreux chantiers sont lancés comme les bâtiments de l'Horizon A et B livrés en 2011 et 2013.

En 2012 deux bâtiments sont de nouveau livrés avec Cap City et le bâtiment des CNCECU.

En 2014, un premier dépôt de permis de construire est déposé pour l'îlot Poste-Weiss situé face à la gare. Aujourd'hui, et après plus de 10 ans passés en friches, cet îlot face à la gare nommé Poste-Weiss (ancien emplacement de la Poste et de l'usine de chocolat Weiss) a enfin été vendu en juin dernier à l'entrepreneur Vinci et au groupe Cardinal pour

la réalisation d'un programme comptant plus de 25 000m² de bureaux et logements ainsi que des commerces en rez-de-chaussée. Cette vente affirme de nouveau tout l'intérêt porté à la ville par les grands groupes qui investissent de nouveau à Saint-Etienne.



Figure 34: Programme immobilier Poste-Weiss (Source : Groupe Cardinal)

En 10 ans, le quartier s'est métamorphosé en bénéficiant d'une conjonction rare de par sa localisation préférentielle et d'un fort potentiel de mutation.

En ce qui concerne le nord du quartier, principalement constitué de friches industrielles et d'habitats de qualité moyenne, aucun programme immobilier n'a vu le jour. Ce secteur nord est constitué de 16 hectares dont plus de la moitié en friches. Ce quartier offre une occasion importante à saisir pour agir sur le temps de veille de ces espaces en proposant une alternative à la gestion actuelle pour valoriser ce secteur Nord porteur d'avenir pour le quartier et la ville.

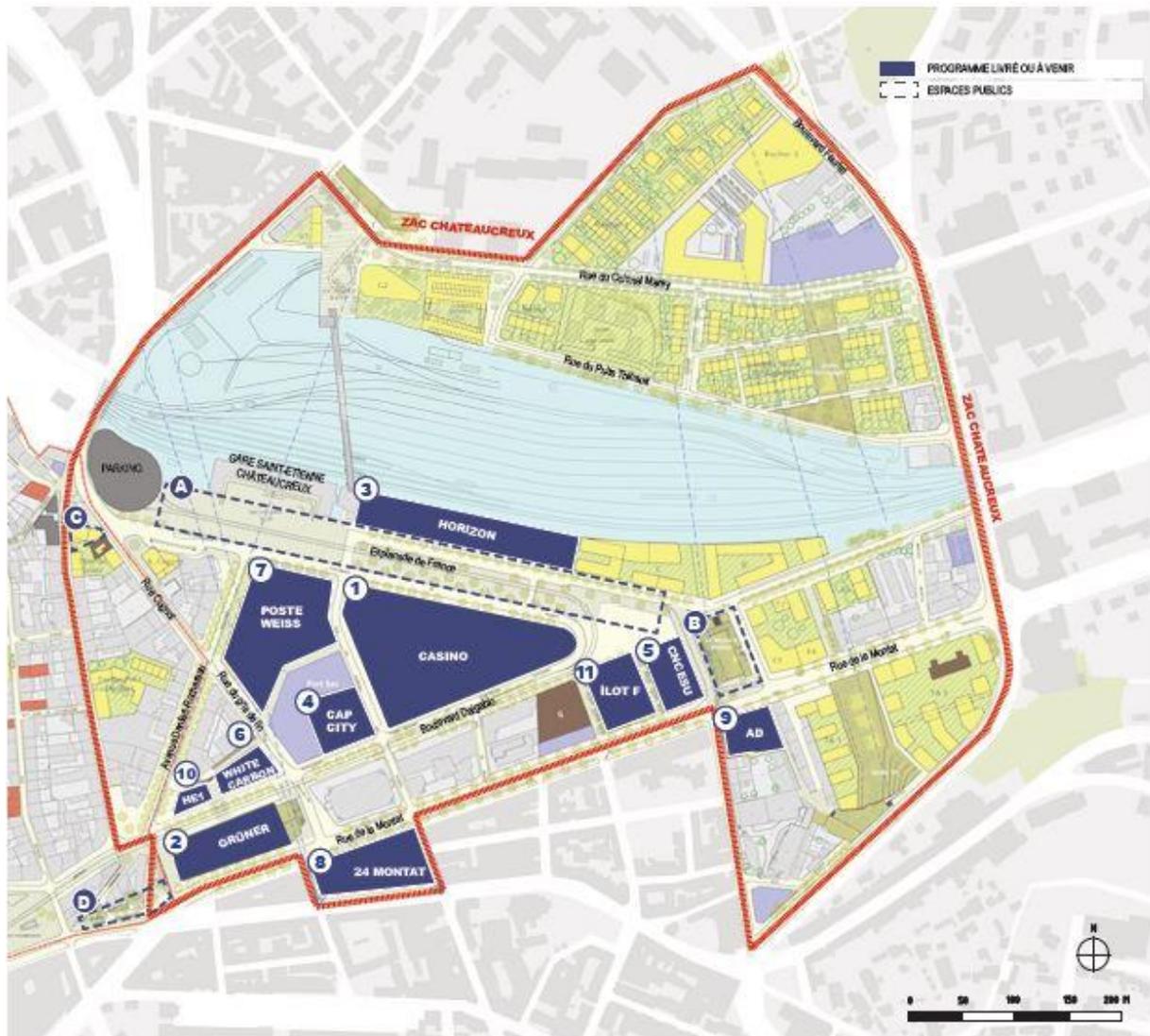


Figure 35 : Périmètre de la ZAC CHTX et les principaux équipements (Source : EPASE)

3.2 Les potentialités du secteur nord

Outre son important foncier mutable et tous les enjeux situés dans la présentation du quartier, les collectivités et notamment l'EPASE réfléchissent sur l'amélioration de la servitude du secteur Nord aujourd'hui contrainte par l'obstacle des voies ferrées. Plusieurs projets sont en réflexion à un stade plus ou moins avancé :

- L'aménagement de la rue du Colonel Marey pour créer un véritable axe principal du boulevard urbain ;
- La création d'un nouveau parc de stationnement côté nord en remplacement de l'actuel parking provisoire côté sud des voies ferrées ;

- La création d'un franchissement des voies reliant le bâtiment de la Gare au futur parvis nord.

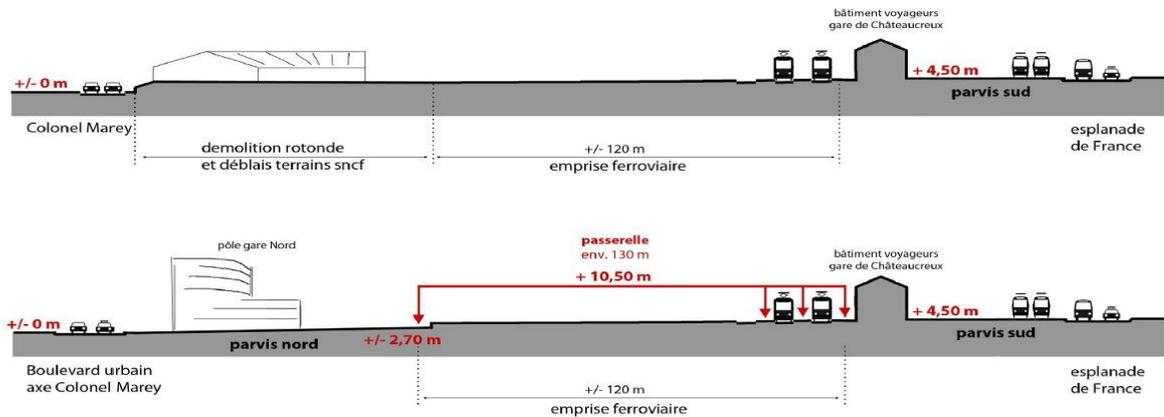


Figure 36: Principe du franchissement des voies ferrées (Source: Châteaufort nord le projet urbain 2015, EPASE)

- La création d'une nouvelle ligne de tramway d'ici 2019 en direction du technopôle via le quartier du soleil. Cet aménagement est une aubaine pour connecter ce secteur nord et les autres quartiers situés sur le tracé pour créer une connexion directe avec le centre-ville et redonner de l'attractivité à ces derniers actuellement en difficulté à l'image du quartier du soleil. (cf. annexe 3 : Le tracé de la troisième ligne de tramway prévue pour 2019)

Ces projets permettront de désenclaver le secteur nord et lui redonneront un usage et de la visibilité auprès des usagers. Les enjeux pour ce secteur seront accentués grâce à son nouveau niveau de service.

Si les orientations urbaines sont plus au moins définies, le temps de décision et de conception reste encore long. Certains projets émergeront dans les 3 prochaines années tandis que d'autres sont programmés dans dix ans.

Il me semble judicieux d'entreprendre des actions temporaires sur ces espaces pour, d'ores et déjà, communiquer aux usagers la volonté des pouvoirs publics à continuer de développer un quartier en pleine mutation. Anticiper le temps de veille de ces espaces permettrait de ne plus les rendre passifs en les intégrant pleinement aux futures ambitions de développement.

Cette volonté d'agir sur le secteur nord de ce quartier est confortée par l'arrivée prochaine de la nouvelle ligne de tram qui vient littéralement remettre en question la gestion de ces interstices.

3.3 Le Châteaureux Nord : des friches et du potentiel.

Le secteur nord de Châteaureux représente une vraie opportunité pour le quartier mais également pour les autres quartiers avoisinants et notamment celui du Soleil.

Aujourd'hui les grandes mutations se sont concentrées sur le secteur sud en délaissant contre son grè le nord. L'arrivée prochaine de la nouvelle ligne de tramway réinterroge complètement la vision de ce secteur et lui redonne de l'importance en termes d'intensité urbaine.

Le nord se caractérise par une typologie très hétérogène composée d'une petite partie d'habitat collectif et individuel et une majeure partie d'industries (en partie détruites ou en cours de démolition) et inévitablement de friches. Le quartier nord subit un vrai déficit d'image ainsi qu'un fragilisation sociale.

Proposer des aménagements temporaires frugaux sur cet espace en friches permettrait, dans un premier temps de créer un effet de vitrine avec l'arrivée prochaine du tramway. Ces aménagements permettraient également de préfigurer les espaces publics de demain en maillant ce territoire.

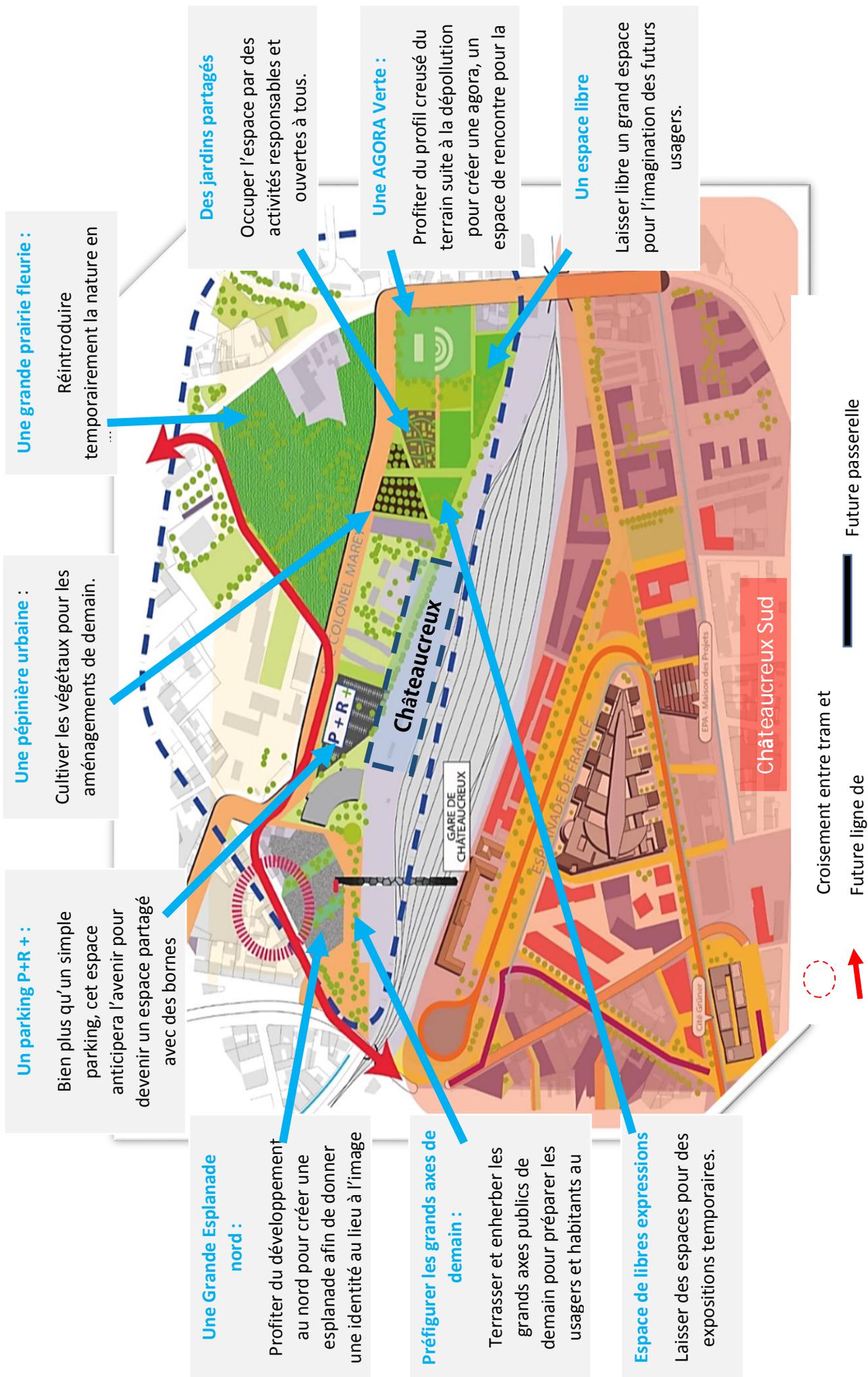
Une intervention rapide sur ce secteur nord viserait à changer le ressenti d'un quartier et amorcerait sa prochaine mutation dès 2019.

Les services gestionnaires devront être intégrés dès le début de la conception pour veiller à concevoir des espaces faciles à entretenir avec une diminution de moyens et des effectifs constants, voire, eux aussi, en diminution.

3.4 Plan d'occupation temporaire

Ce premier plan (ci-dessous), qui pourrait avoir le rôle d'un plan guide pour le nord de Châteaureux vise à mettre en place un certain nombre d'actions énumérées dans ce mémoire pour préfigurer l'espace public et donner de nouveaux usages au site dans l'attente des projets définitifs.

Cette vision d'aménagement temporaire annoncerait l'extension du centre d'affaires de l'autre côté des voies ferrées et permettrait d'appréhender avec un temps d'avance les différents enjeux apportés par la future ligne de tramway. Ce secteur n'est pas anodin ; il concentrerait une activité sur les délaissés au nord de ce quartier en mutation. Il confirmera la dynamique positive entreprise depuis plusieurs années.





PEPINIERE URBAINE A
LAUSANNE JARDIN



AGORA VERTE A
PORTLAND

BORNE GREEN'UP
POUR PARKING



PRAIRIE FLEURIE DU
PARC DE LA TÊTE D'OR

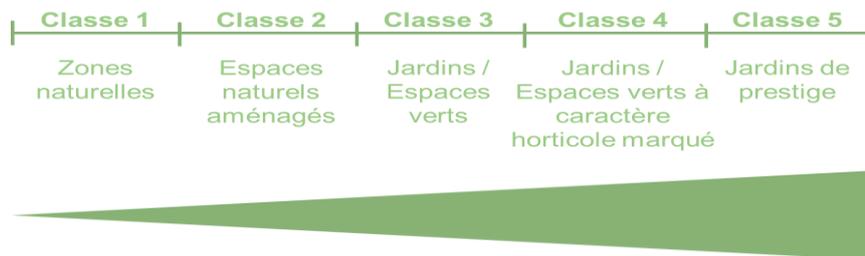


ESPLANADE DE LA
BOURGADA A NICE



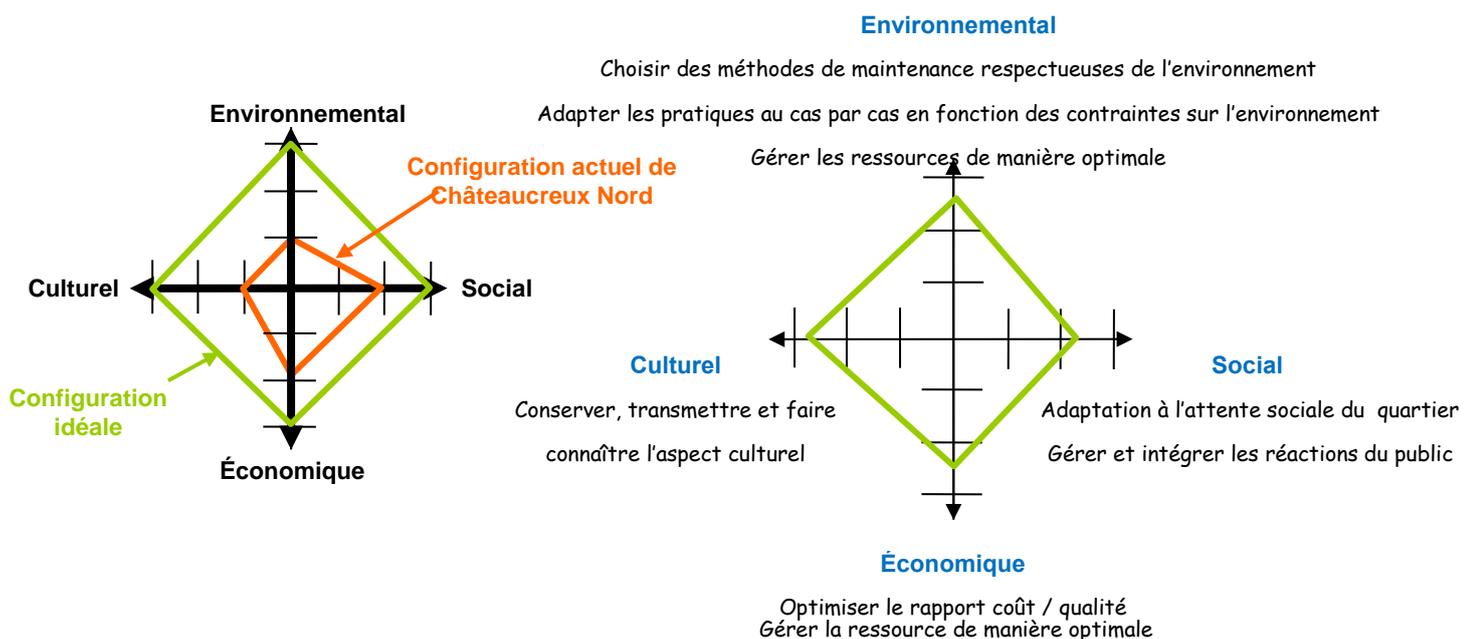
JARDIN PARTAGE A
BESANÇON

Pour compléter du mieux possible ces propositions, un plan de gestion pourrait être établi pour anticiper la gestion future sur le moyen terme. Ce plan de gestion, inspirés des plans établis par la gestion différenciée, récence et délimite plusieurs zones où l'intensité d'entretien varie.



Ce principe de gestion vise à établir un plan d'actions pour les agents d'entretien des espaces verts mais aussi à maîtriser les dépenses sur le long terme en anticipant les besoins de gestion des différents espaces. Ce zoning prospectif est indispensable pour justifier le fait d'aménager des espaces en démontrant que, même si la mise en place de différentes actions engendre des dépenses, la gestion plus rationnelle permettra de trouver un juste équilibre entre l'investissement fait pour réactiver ces friches et la gestion qui leur est accordée.

Le modèle actuel se caractérise par un espace monotone et peu diversifié même si le champ économique domine par la présence du pôle multimodal. Le développement des quatre champs que sont l'environnement, le social, la culture et l'économie viserait à développer ce secteur nord et à contrer le temps de veille dans lequel il est plongé aujourd'hui.



Synthèse générale

Saint-Etienne, depuis plusieurs années, a activé sa reconstruction et la valorisation de son image. Aidé massivement par les outils opérationnels mis à disposition dont l'EPASE, la ville efface petit à petit les traces de son passé post-industriel tout en conservant une partie de son patrimoine qui en a fait sa grandeur avec notamment, la transformation de son industrie militaire sur le site de la Manufacture en quartier créatif.

Aujourd'hui, les principaux indicateurs, qu'ils soient sur les constantes du marché immobilier ou les taux de migration des populations du centre-ville vers la périphérie et la plaine s'inversent. La population en centre-ville se stabilise et au premier trimestre 2016, la ville a réussi à conserver ces habitants, ce qui n'était pas arrivé depuis plus de 20 ans.

La ville est à un tournant de son histoire et la reconversion engagée reste un travail de longue haleine.

Les habitants retrouvent une certaine fierté à vivre leur ville et démontrent un attachement tout particulier dont peu d'agglomérations peuvent se prévaloir. A l'image de cet exemple où le journal *Le Monde* lança un coup de tonnerre en caractérisant la ville comme un « centre miné par la pauvreté » ou bien en la comparant à la « capitale des taudis ». La réponse fut sans appel que ce soit du côté politique ou citoyen. Tous ont défendu leurs intérêts jusque dans les traverses du stade Geoffroy-Guichard un soir du 21 décembre 2015 : « Descend dans le taudis, on va t'apprendre à refaire le Monde »...

Cet engouement montre l'attachement si particulier d'une population à sa ville et met en évidence aussi que la ville ne doit plus être comparée à ce qu'elle était il y a 50 ans.

Ce mémoire m'a permis de mettre en évidence le « bond en avant » accompli par la ville et les acteurs travaillant au profit de-Saint-Etienne mais aussi le long travail qu'il reste à accomplir notamment avec la gestion des délaissés qui sont la trace visible d'une industrie disparue.

L'objectif de ma démarche est d'appréhender la richesse de ces free zones propices à l'émergence des pratiques alternatives. Celles-ci viennent compléter les atouts intrinsèques des différents projets par des actions temporaires visant à valoriser un site autrefois passif.

Redonner de la visibilité en leurs attribuant de nouvelles fonctions pour promouvoir le végétal, le monde des arts, le partage... contribuerait à dynamiser ces espaces durant le

(long) temps de veille qui leurs est concédé avant la décision et la réalisation d'un projet urbain.

Trois temps s'imposent au préalable à la création de ces espaces :

- Des fonctions territoriales : redonner une identité à la friche et la réinscrire dans le territoire.
- Des fonctions sociales : créer des liens, en confectionnant des espace dédiés aux habitants et créant des interactions avec eux. Intégrer les habitants et les futurs usagers à la création de ces espaces temporaires et les préfigurer conjointement faciliteraient leur bonne utilisation et leur fonctionnement durant le laps de temps qui leur est accordé avant l'arrivée d'un projet quel conque.
- Des fonctions économiques : créer une valeur subjective ou une économie réelle par des procédés alternatifs et enfin créer une plus-value touristique qui sera plus difficilement quantifiable.

La réactivation des friches marquerait d'autant plus la transformation du territoire stéphanois. D'après Lauren Andres, ces investissements temporaires auraient des répercussions en influant positivement sur les mutations à long terme de ces espaces qui constituent un véritable champ d'expérimentation. Pour une réussite pleine de ces initiatives, la gestion reste l'élément prépondérant pour ne pas recréer une friche.

Toutes les friches sont uniques par leur taille, leur localisation, leur histoire mais le processus pour les revaloriser reste le même. Tester des nouveaux modes opératoires conduirait à voir apparaître de nouveaux usages et de nouveaux liens bénéfiques au territoire.

Le maire et président de l'EPA, Gaël Perdriau, affirme « qu'il ne faut pas attendre pour lancer d'autres projets. Il faut avoir un temps d'avance pour favoriser l'attractivité, anticiper les besoins. », il en est de même pour la gestion des délaissés. Lever l'enclosure et réhabiliter l'usage collectif font partie d'une anticipation pour provoquer le destin de la ville.

Les clôtures et barricades créent une rupture qui empêche la réappropriation. La gestion actuelle qui consiste à clôturer un périmètre en friches génère la dégradation des lieux et crée l'attraction de dégradation. Redonner de l'usage à ces sites pourrait faire changer, en partie, les mentalités des détracteurs de ces espaces en leur offrant un lieu adéquat pour leurs usages.

L'équilibre reste subtil entre le cap à tenir qui est l'aboutissement du projet et le temps long ou le terrain reste en friches. Les règles, dès le début de toute intervention temporaire, doivent être clairement explicitées pour ne pas faire oublier aux divers usagers et créateurs que ces espaces ont vocation à être prochainement construits.

Malgré tout, il est difficile aujourd'hui de dire quel sera l'impact lié à ces aménagements, même si nous connaissons par avance les économies réalisées par des techniques alternatives comme pour la dépollution ou l'installation de pépinières urbaines. Il est plus difficile de mesurer l'impact social et les retombées secondaires liées aux aménagements temporaires.

La seule certitude est que ces aménagements, même s'ils ne sont pas appréciés des usagers, mettront en évidence la volonté des collectivités à se réapproprier ces espaces.

Une piste de réflexion pourrait conduire à étudier les impacts créés pour le micro-urbanisme temporaire pour affirmer ou non leurs retombées sur un territoire.

Toujours est-il que la reconstruction de Saint-Étienne se poursuit. L'état a, par ailleurs, renouvelé sa participation au financement du renouvellement urbain de la ville à hauteur de 40 millions d'euros²⁹, permettant à la ville et à l'EPASE de poursuivre et d'engager de nouvelles opérations sur certaines friches évoquées dans ce rapport.

²⁹ INFORMATION DU SITE WWW.SAINT-ETIENNE.FR

Bibliographie

RYAVE L.A., SCHENKEIN, J. N, « *NOTES ON THE ART OF WALKING* », IN TURNER R. (ED) *ETHNOMETHODOLOGY*, PENGUIN, MIDDLESEX, 1974, p. 265-274.

ROULLEAU-BERGER LAURENCE, *LA VILLE INTERVALLE*, MERIDIENS KLINCKSIECK, 1991.

SENNETT RICHARD, *LA VILLE A VUE D'ŒIL*, PARIS, ED. PLON, 1992.

STEFULESCO CAROLINE, *L'URBANISME VEGETAL*, COLLECTION MISSION DU PAYSAGE, 1993, p. 323.

METRAL JEAN, *CULTURES EN VILLE OU L'ART ET DU CITADIN*, EDITION DE L'AUBE, 2000.

BORDAGE FAZETTE, TRANSEUROPEHALLES, *LES FABRIQUES. LIEUX IMPREVUS. BESANÇON*, EDITIONS DE L'IMPRIMEUR, 2001.

THIBAUD, J.-P, *REGARDS EN ACTION. ETHNOMETHODOLOGIE DES ESPACES PUBLICS*, A LA CROISEE, GRENOBLE, 2002.

CLEMENT GILLES, *LE MANIFESTE DU TIERS-PAYSAGE*, EDITIONS SUJET/OBJET, 2003.

RAUTENBERG MICHEL, *LA RUPTURE PATRIMONIALE*, A LA CROISEE, COLL. AMBIANCES, 2003

PASCAL NICOLAS-LE STRA, *UN PROJET D'ÉCO-URBANITE : L'EXPERIENCE D'ECOBX DANS LE QUARTIER LA CHAPELLE A PARIS, CONSTITUTION ET AGENCEMENT DU PROJET. NOTES ET ÉTUDES N°4*, ISCRA, 2004.
http://www.iscra.fr/page_43.php

BOUCHAIN PATRICK, *CONSTRUIRE AUTREMENT : COMMENT FAIRE ? ACTES SUD /COLLECTION L'IMPENSE*, 2006.

MASBOUNGI ARIELLA, DE GRAVELAINE FREDERIQUE, *CONSTRUIRE UN PROJET DE VILLE, SAINT-ETIENNE IN PROGRESS*, EDITIONS DU MONITEUR, PARIS, p. 109, 2006.

ANDRES L. *L'EMERGENCE D'UNE NOUVELLE CENTRALITE*, LE FLON, *URBANISME*, N° 349, LAUSSANE, 2006, p. 29-33

ANDRES L, *TEMPS DE VEILLE DE LA FRICHE URBAINE ET DIVERSITE DES PROCESSUS D'APPROPRIATION : LA BELLE DE MAIL (MARSEILLE) ET LE FLON (LAUSANNE)*, GEOCARREFOUR, 2006, p. 159-166.

CLEMENT GILLES, *LE SALON DES BERCEES*, EDITION NILS, p. 206, 2010.

ECKERT D., GROSSETTI L., MARTIN-BRELOT H, *LA CLASSE CREATIVE AU SECOURS DES VILLES?*, LA VIE DES IDEES.FR, LE 28 FEVRIER 2012.

ARTICLES SCIENTIFIQUES :

PAQUOT THIERRY, *VILLE ET NATURE, UN RENDEZ-VOUS MANQUE ?*, *DIogene*, N°207, p. 83-94, 2004.

BOUTEFEU EMMANUEL, *LA DEMANDE SOCIALE DE NATURE EN VILLE*, PUCA CERTU, PARIS, p.86, 2005.

REVUE D'URBANISME N°341, *NANTES : L'APRES FRICHE ; L'APRES FRICHE, UNE EXPRESSION DE PLEIN SENS*, p.26-38, MARS-AVRIL 2005.

REVUE TECHNI.CITES N°166, *FRICHES URBAINES, EFFETS D'AUBAINE*, p.27-34, 23 MARS 2009.

IPSOS-UNEP, *LES ESPACES VERTS DE DEMAIN, USAGES ET ATTENTES DES FRANÇAIS*, DOSSIER DE PRESSE, PARIS 2008.

REVUE TECHNICITES N°122, *UN PLAN D'ACTION POUR LA NATURE EN VILLE*, p. 8-23, JANVIER 2012.

RAPPORTS, MEMOIRE, THESE

ROUX JEAN-MICHEL, *TISSU INDUSTRIEL & TISSU URBAIN, LES TERRITOIRES DE LA SOIE A SAINT-ÉTIENNE & MACCLES FIELD*, THESE DE DOCTORAT URBANISME & AMENAGEMENT A L'UPMF DE GRENOBLE, 2004.

FINET JULIEN, *LA DEMANDE SOCIALE DE NATURE EN VILLE*, PROJET DE FIN D'ETUDES (INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE), 2009.

PAIRE ROMAIN, *LES FRICHES INDUSTRIELLES SIDERURGIQUES : DE LA RECONQUETE AU PROJET URBAIN*, PROJET DE FIN D'ETUDES (INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE), SEPTEMBRE 2009.

BANZO MAYTE, *L'ESPACE OUVERT POUR UNE NOUVELLE URBANITE*, PROJET DE FIN D'ETUDES (UNIVERSITE MICHEL DE MONTAIGNE – BORDEAUX3), SEPTEMBRE 2011.

EYSSERIC LAURA, *QUELLE EST LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE ? SAINT-ÉTIENNE A LA RECONQUETE D'UN VEGETAL URBAIN*, PROJET DE FIN D'ETUDES (INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE), SEPTEMBRE 2012.

NEBOUT MARGAUX, *LA VILLE TEMPORAIRE EN QUESTION*, PROJET DE FIN D'ETUDES (SCIENCESPO ECOLE URBAINE), 2012-2013.

MERIAUDEAU HELENE, *LA STRATEGIE D'ATTRACTIVITE STEPHANOISE AU SERVICE DE SON PROJET: LA REGENERATION URBAINE*, PROJET DE FIN D'ETUDES (INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE), SEPTEMBRE 2013.

MALLET SANDRA, *QUELLE(S) TEMPORALITE(S) PRENDRE EN COMPTE DANS UN PROJET URBAIN DURABLE ?*, CONSULTATION DE RECHERCHER, RAPPORT N°12 PUCA 11/2100198473, 179 PAGES, JANVIER 2014.

VIDAL Loïc, *PATRIMOINE ET DESIGN, DILEMME AU CŒUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN STEPHANOIS ?*, PROJET DE FIN D'ETUDES (INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE), SEPTEMBRE 2015.

DOCUMENT INTERNE A L'EPASE

FEUILLE DE ROUTE DE L'EPA DE SAINT-ETIENNE, CADRE D'INTERVENTION ET PROGRAMMATION D'ACTION DE L'ÉTABLISSEMENT D'AMENAGEMENT PUBLIC DE SAINT-ÉTIENNE, MISSION DE PREFIGURATION, OCTOBRE 2006

DOSSIER DE REALISATION – ZAC CHATEAUCREUX, CONSEIL D'ADMINISTRATION DE 2007

DOSSIER DE REALISATION – ZAC MANUFACTURE – PLAINE ACHILLE, CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 SEPTEMBRE 2010

DICTIONNAIRES

MERLIN P. ET CHOAY F. , DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT, EDITION QUADRIGE, 2005

sites internet :

WWW.EPASE.FR

WWW.BOOKS.GOOGLE.FR

WWW.ILESDENANTES.COM

WWW.INDUSTRIE.GOUV.FR

WWW.FUTURA-SCIENCES.COM

WWW.NANTESMETROPOLE.FR

[HTTP://LACARTONNERIE.BLOGSPORT.FR/](http://LACARTONNERIE.BLOGSPORT.FR/)

[HTTP://WWW.GILlescLEMENT.COM/](http://WWW.GILlescLEMENT.COM/)

autres

LAVADINHO, S., ABRAM L. « WEBWALK: USING GIS MAPPING TO COMPUTE DOOR-TO-DOOR ROUTES ON A WEB PLATFORM », WALK 21 CONFERENCE PROCEEDINGS, 2005.

CONFERENCE ET PROPOS DE : MICHEL CORAJOURD, GILLES CLEMENT, ALEXANDRE CHEMETOFF, PASCAL CRIBIER...

CLEMENT GILLES, COLOCO, MONTPELLIER, ELABORATION D'UNE STRATEGIE DE GESTIONS DES DELAISSES, SEPTEMBRE 2010.

COLLOQUE INTERNATIONAL PLURIDISCIPLINAIRE A SOTTEVILLE-LES-ROUEN (76), DE LA FRICHE INDUSTRIELLE AU LIEU CULTUREL, ATELIER 231, 14 JUIN 2012.

RENCONTRE EN 2014 AVEC GILLES CLEMENT, DANS SA PROPRIETE EN CREUSE.

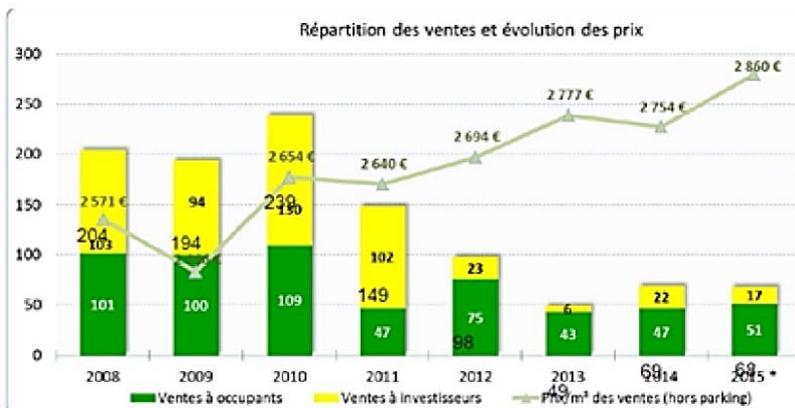
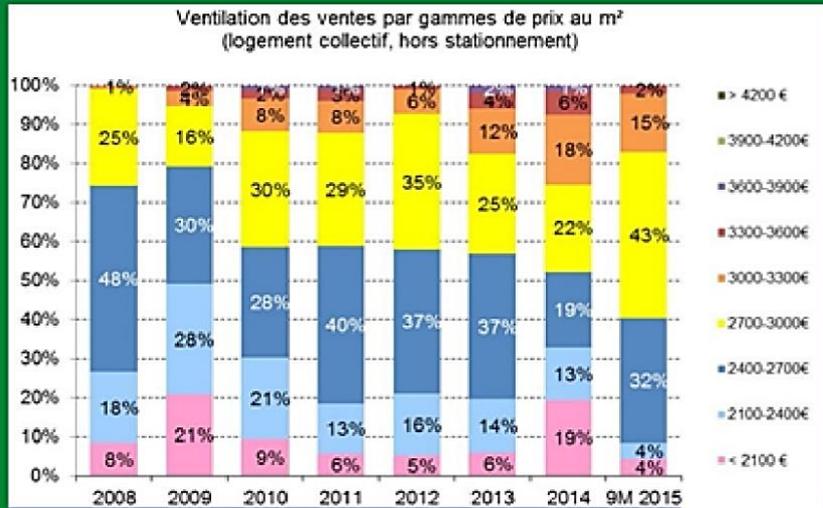
ANNEXE 1

Construction neuve

540 logements : Production moyenne 2011-2015 (objectif PLH 810 logements par an) dont :

220 logements privés neufs (y.c. 45 maisons individuelles et 80 logements en accession abordable),

100 logements privés réhabilités
220 logements sociaux (y.c. environ 120 réhabilitations sociales)



Promotion immobilière

212 logements commencés, soit 1,2 logements / 1000 habitants – SEM : 689 logements commencés (1,8 /100 habitants), - 28% par rapport à 2014 (moyenne nationale 4,1 – Sud Loire 2,3)

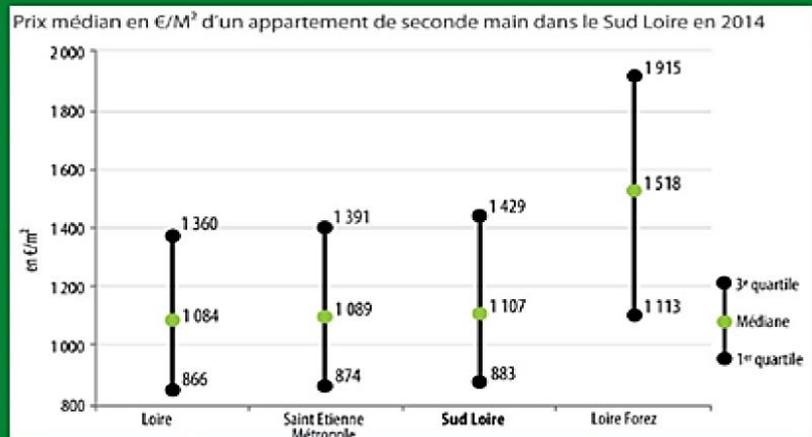
68 logements neufs vendus (220 pour SEM), dont 25% à investisseurs

Marché de seconde main

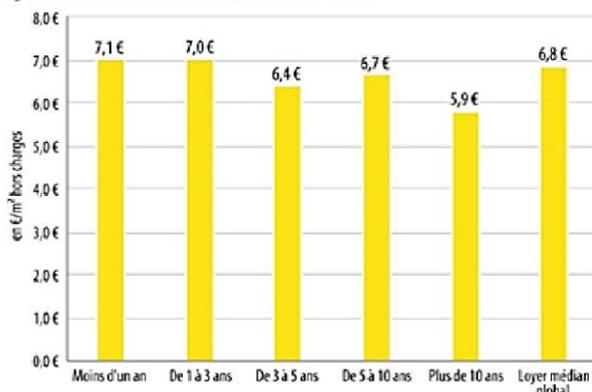
<1000 €/m² : Prix médian des appartements (SEM : 1089 €/m² - France hors IDF : 2280 €/m²)

Prix médians en baisse de - 6% dans SEM entre 2013 et 2014

-18% : Volume de transactions entre 2013 et 2014 (SEM)



Loyers médians des appartements privés en 2014, selon l'ancienneté d'occupation du logement, dans le Sud Loire, Proche Haute Loire



Marché locatif privé

6,80 €/m² : loyer médian (Sud Loire) – loyer moyen 6,60 €/m²

74 m² : surface moyenne, pour 484 €/m²
loyer moyen (Rennes 559 – Lyon 685 – Paris 1109)

7000 logements vacants (20 000 SEM)

ANNEXE 2

LES TECHNIQUES DE DEPOLLUTION

4 types de traitement sont envisageables selon le type de pollution :

- In situ

Le sol est laissé sur place, les polluants peuvent être extraits et traités en surface, dégradés dans le sol lui-même ou fixés dans le sol. Les eaux souterraines pollués sont généralement traitées sur place.

- hors site

les déchets ou terres polluées sont excavés et évacués vers un centre de traitement ou d'élimination externe (incinération, traitement physico - chimiques, centre d'enfouissement technique).

- sur le site

les terres et/ou les eaux polluées et excavées sont traitées sur le site au moyen d'installations spécifiques. Une fois traitée, la terre peut être remise en place ou évacuée.

- le confinement

Il s'agit de maintenir dans un espace donné et pendant une durée donnée une pollution susceptible d'affecter le sol ou les eaux. Les zones de confinement peuvent être en surface ou en couches profondes.

TRAITEMENT IN SITU

Type de traitement	Principe du traitement	Nature de la pollution	Avantages	Inconvénients
Venting (extraction sous vide)	Extraction des polluants volatils par mise en dépression	Produits volatils	coût modéré	résultats soumis aux aléas de l'hétérogénéité du col
Biodégradation	Dégradation des polluants par des bactéries	Hydrocarbures	technique éprouvée pour les hydrocarbures alphas	tests de biodégradabilité préalables. Durée de traitement, rendement limité, performances plus limitées pour les chlorés

TRAITEMENT IN SITU (suite)

Bio-venting	Combinaison des deux techniques précédentes	Hydrocarbures volatils et semi-volatils	coût modéré	durée de traitement, rendement difficile à contrôler
Stripping	Mise en phase vapeur des polluants dissous	Polluants vaporisables (solvants chlorés)	faible maintenance, coût modéré	
Lessivage	Entraînement des polluants à l'eau et récupération par pompage	Tous produits (notamment polluants organiques ou métaux)		traitement des effluents

TRAITEMENT SUR SITE (excavation des terres)

Type de traitement	Principe du traitement	Nature de la pollution	Avantages	Inconvénients
Lavage	Extraction à l'eau ou avec un solvant	Hydrocarbures légers et lourds, métaux	possibilité de recyclage	traitement du résidu
Désorption thermique	Evaporation et/ou craquage et/ou combustion incomplète	Hydrocarbures volatils non chlorés (essence, fuel, kérosène)	bon rendement de dépollution, rapidité de traitement	

TRAITEMENT HORS SITE

Type de traitement	Nature de la pollution	Avantages	Inconvénients
Enfouissement des terres en site de classe I	Toutes (sauf contraintes d'acceptation)	site libéré rapidement	coût élevé

TRAITEMENT HORS SITE (suite)

Traitement biologique en centre collectif	Hydrocarbures	coûts réduits	transport des terres
Incinération en centre spécialisé	Toutes (sauf contraintes d'acceptation)	destruction des polluants	délais d'acceptation, coût élevé

Plusieurs paramètres vont intervenir dans le choix d'une technique : les caractéristiques du terrain, celles des polluants, l'usage ultérieur du sol....

